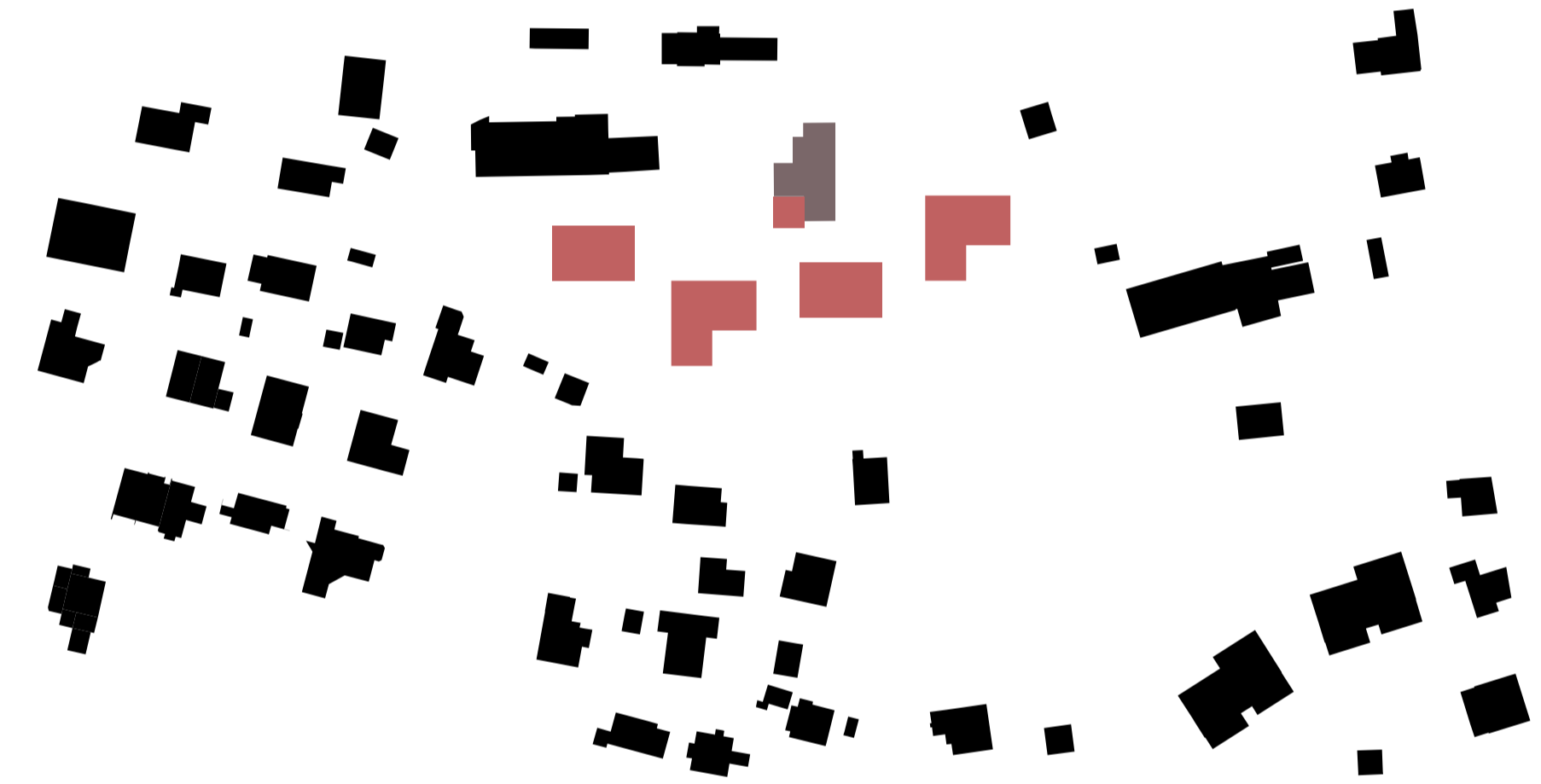
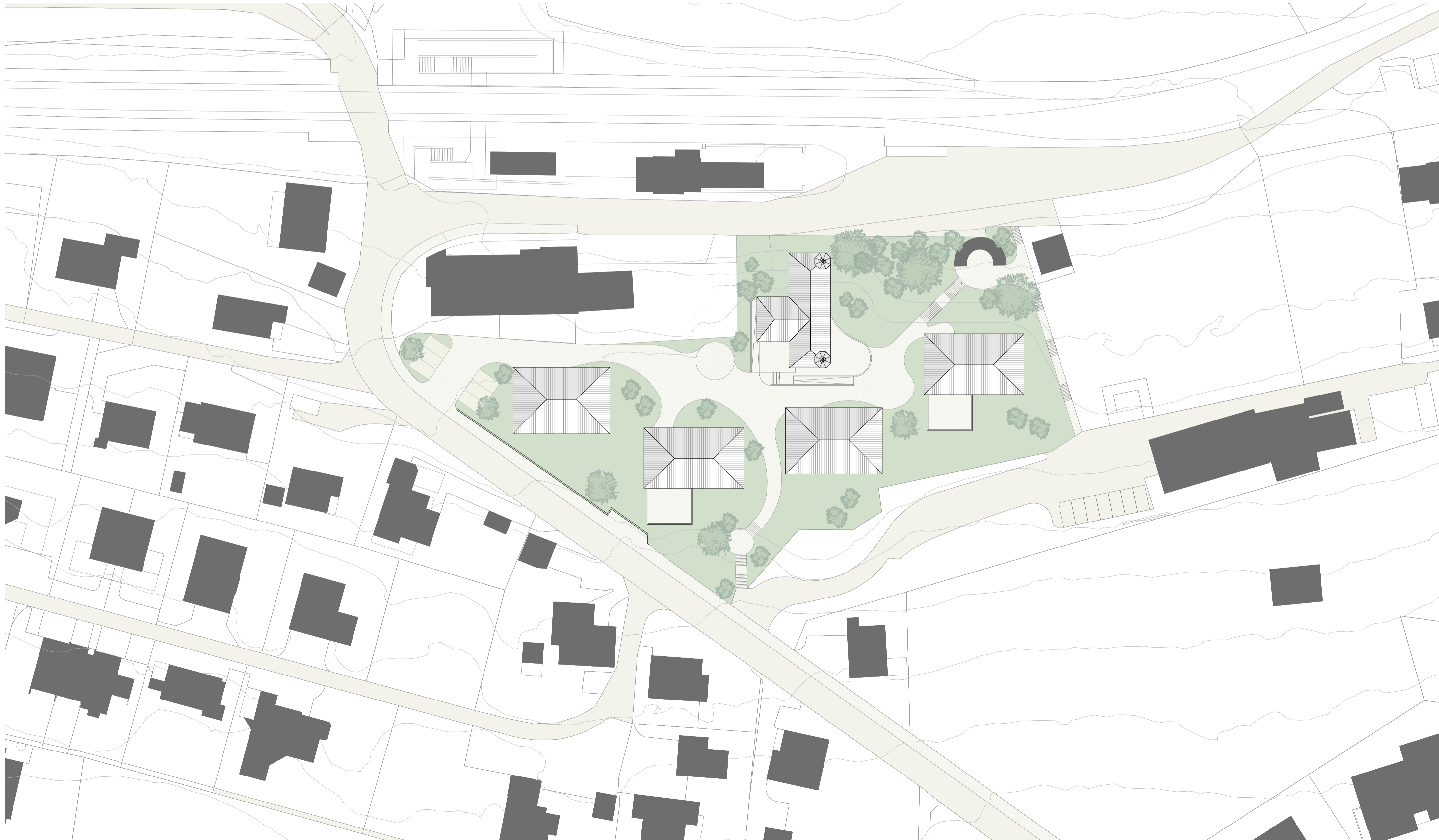


Wohnen im **PARK**
zu Gast im **DENKMAL**

Burch und Partner
Architekten AG
Industriestrasse 4
6000 Sarren

T 041 666 00 99
info@burch-partner.ch
www.burch-partner.ch

Ideenwettbewerb
Überbauung Parz. 121
ZB Immobilien AG,
Breitenstrasse 35
6078 Lungern



Kontext

Städtebauliches Konzept:

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 5'335m², wo heute das Haus St. Josef und die Marienburg stehen, bildet zusammen mit dem Bahnhof und der Brünigbahnlinie den östlichen Siedlungsabschluss des Dorfes Lungern. Auf der nordwestlichen Seite grenzt das Grundstück an die dreigeschossige Wohnzone, welche sich durch zwei- bis dreigeschossige Einzelbauten (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) charakterisiert. Südlich erstrecken sich mittelgrosse Grünflächen der Feilhalte- und Landwirtschaftszone, welche den Übergang in die Ortsbildschutzzone, mit zum Teil historischen Einzelbauten entlang der Rörliasse bildet.

Die Parzelle Nr. 121 befindet sich in der Spezialzone Bahnhofgebiet, welche auch das Ferienhaus Domino und das Restaurant Bahnhofli umfasst. Die erhöhte Lage des Grundstücks besticht durch eine ausserordentlich gute Aussichtsqualität über das Dorf Lungern, zum See und in die Berge. Darüber hinaus ist eine optimale Besonnung an diesem Ort garantiert. Auch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof und damit zur Brüniglinie der Zentralbahn (Luzern-Brünig-Interlaken) verstärkt den Wert der Lage mit einer direkten Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Der öffentliche Masterplan von Lungern zeigt auf, dass das Gebiet zwischen dem Bahnhof und dem Dorfkern zu verdichten sei. Es ist auch gewünscht den Bahnhof attraktiver zu gestalten. Einen Beitrag dazu sollen die Erhaltung und die Fassadenrenovation der Marienburg leisten. Die bestehende Marienburg soll zu einem Bed & Breakfast um- und ausgebaut werden, welches einen attraktiven Hauptzugang vom Bahnhofplatz aus erhält.

Auf dem natürlichen Sockel, wo heute das baufällige Haus St. Josef steht, sollen neben der bestehenden Marienburg, vier neue Gebäudevolumen entstehen. Die fünf Baukörper bilden zusammen ein harmonisches Ensemble im historischen ‚Kurpark‘ mit der Grotte. Längs- und Winkelbauten wechseln sich ab und spielen spannende und grosszügige Umgebungsräume frei. Die Geschossigkeit entwickelt sich über viergeschossige Volumen der Wohnbauten bis hin zur bestehenden fünfgeschossigen Marienburg. Die Winkelbauten sind auf der Westseite (talwärts) nur dreigeschossig und treten damit als dreigeschossig mit Dachgeschoss in Erscheinung.

Architektur

Die Architektur zeichnet sich durch eine klare Formensprache ab. Klassische und moderne Elemente sollen den Dialog zu den bestehenden Bauten in der Umgebung und der Geschichte des Ortes führen. Der Sockel, die murale Fassade mit Lochfenstern und das klassische Walmdach binden die Neubauten in die gewachsene und ländliche Umgebung ein.

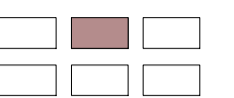
Das Walmdach als Dachform prägt den Ort und gibt dem Projekt einen Ausdruck der Geschichte. Das Walmdach unterscheidet sich vom alltäglicheren Satteldach (der Bauernhöfe und Wohnhäuser) und verleiht den Baukörpern ein gediegenes, proportional ausgewogenes und klassisches Erscheinungsbild. Das heute noch bestehende Haus St. Josef, die Marienburg und das Ferienhaus Domino sind auch mit einem Walmdach versehen, so dass diese Dachform dem Gebiet unter dem Bahnhof einen gewissen Zonencharakter vorgibt.

Die Fassaden wirken mit der klassischen Lochbefensterung mural. Feine Strukturunterschiede und die eingefügten Loggien gliedern die Geschosse, wodurch das Projekt die nötige Eigenständigkeit entwickelt und sich auf eine unaufdringliche Weise und zeitgenössisch in Lungern präsentiert.



Fassade West 1:200 0 3 5 10M

Wohnen im **PARK**
zu Gast im **DENKMAL**



Burch und Partner
Architekten AG
Industriestrasse 4
6000 Sarnen

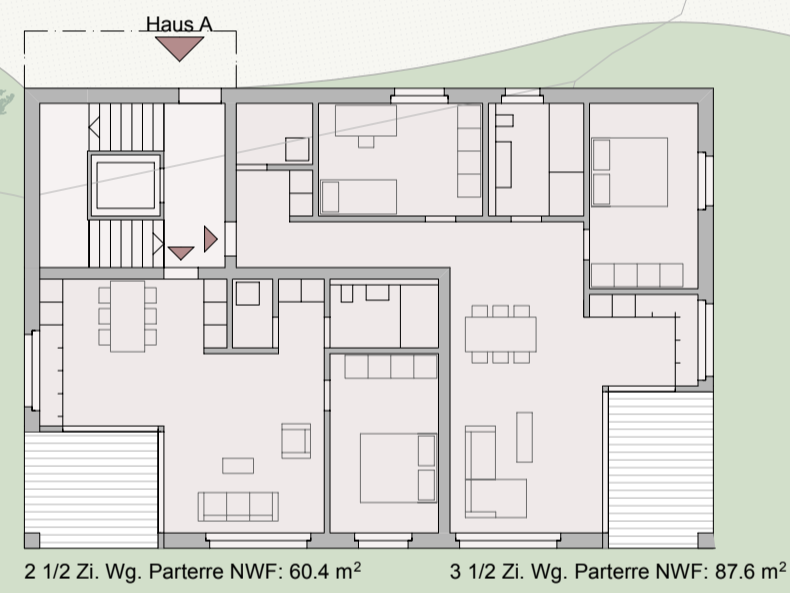
T 041 666 00 99
info@burch-partner.ch
www.burch-partner.ch

Ideenwettbewerb
Überbauung Parz. 121
ZB Immobilien AG,
Breitenstrasse 35
6078 Lungern



Legende

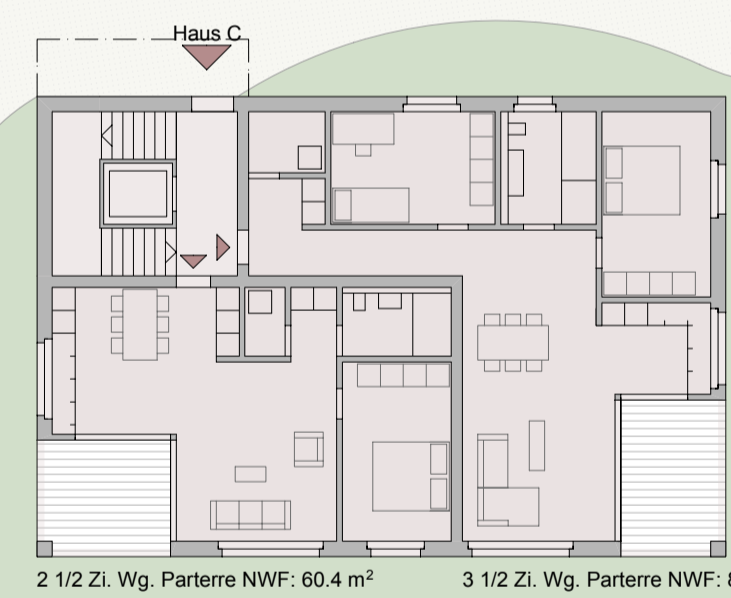
- 1 Windfang
- 2 Treppenhaus
- 3 WC Damen/ Herren
- 4 Invaliden WC
- 5 Speisesaal, Mehrzweckraum
- 6 Buffet, Küche
- 7 Stuhl-/ Tischlager
- 8 Terrasse
- 9 Anlieferung
- 10 Spielfläche gedeckt
- 11 Veloabstellplatz



3 1/2 Zi. Wg. Parterre NWF: 87.6 m²



4 1/2 Zi. Wg. Parterre NWF: 109.2 m²



3 1/2 Zi. Wg. Parterre NWF: 87.6 m²



4 1/2 Zi. Wg. Parterre NWF: 109.2 m²

Umgebung

Früher wurde der Altbau des Hauses St. Josef Parkhotel Lungern genannt. Die neue Umgebung der Überbauung soll wieder den Eindruck eines Parkes vermitteln, welcher auch öffentlich zugänglich sein könnte. Das Freiraumkonzept bietet den Bewohnern und Besuchern eine Spazier- und Aufenthaltsanlage mit Parkcharakter an. Spazierwege mit wiederkehrenden Sitzgelegenheiten sollen zum Spazieren, Schauen und Begegnen einladen. Pavillon...

Erdgeschoss mit Umgebung 1:200 0 3 5 10M

Erschliessung und Parkierung:

Auto

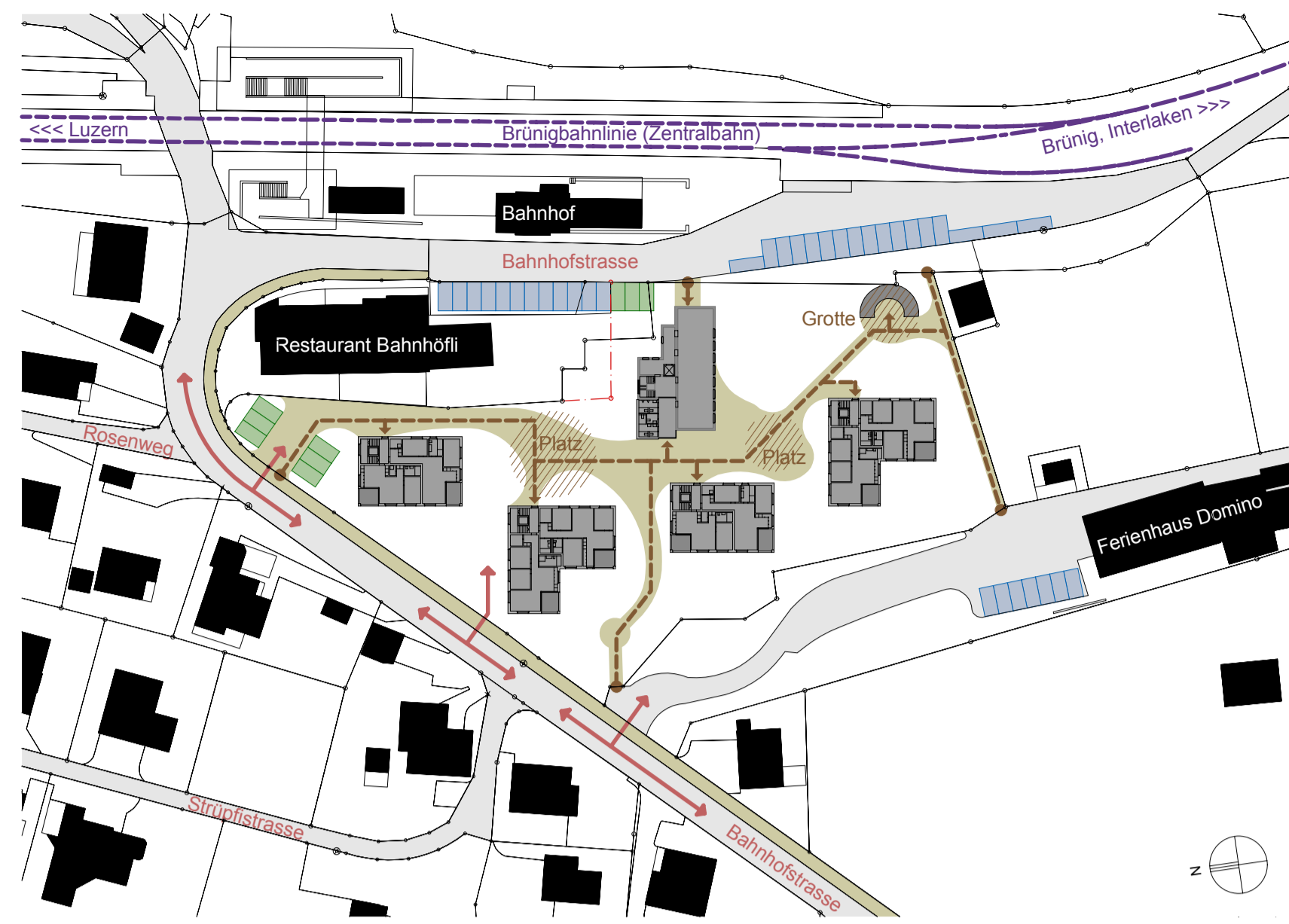
Die Haupterschliessung des motorisierten Verkehrs führt von der Bahnhofstrasse praktisch ebenerdig in die Einstellhalle mit 47 Parkplätzen. Es sind zudem bei der Einfahrt in die Einstellhalle 2 Parkplätze, beim nördlichen Zugang in die Überbauung 6 Parkplätze und beim Eingang vom Bahnhof in die Marienburg 3 Parkplätze für Besucher geplant.

Fussgänger

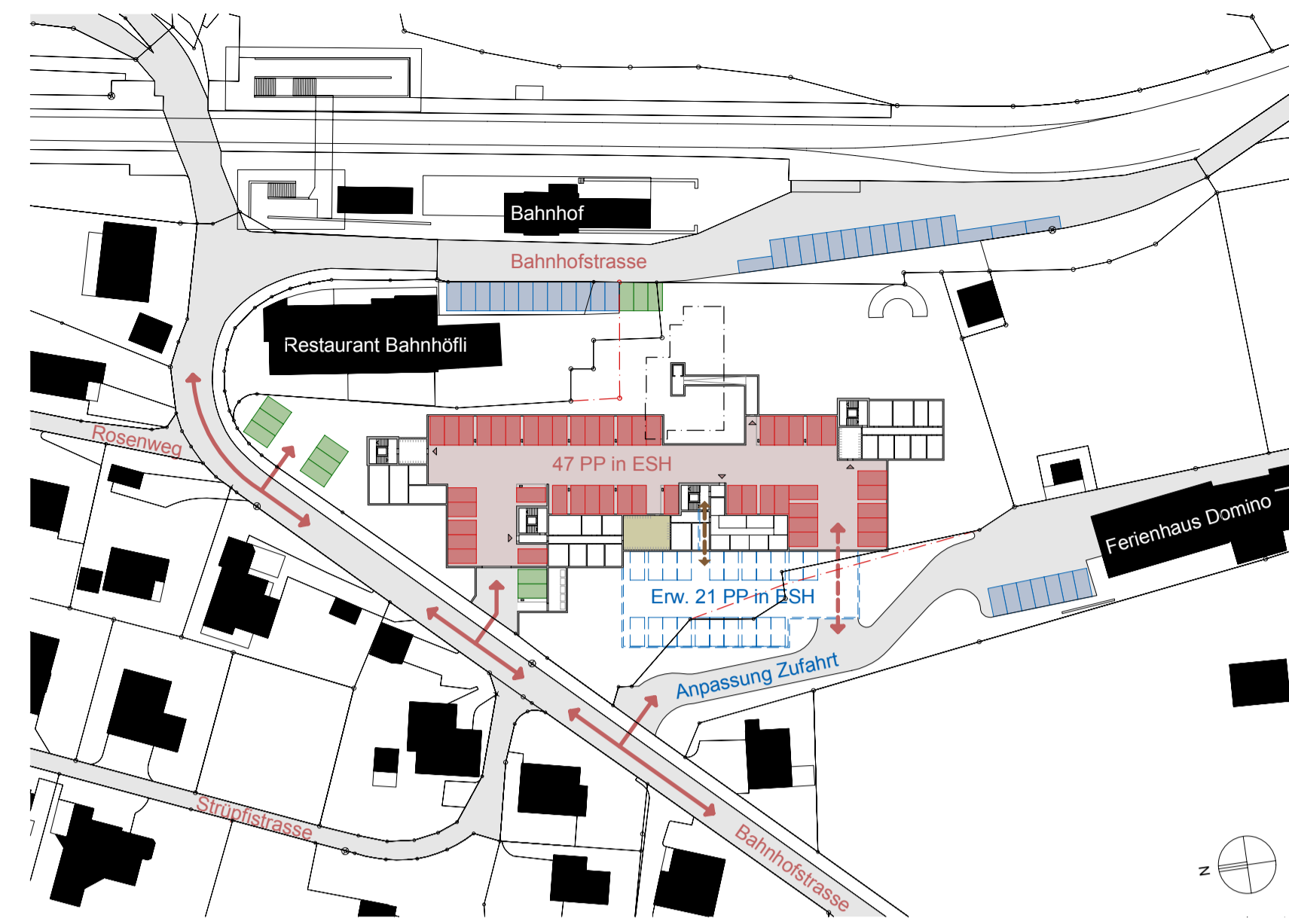
Verschiedene Zugänge aus allen Himmelsrichtungen geben für Bewohner und Besucher Zutritt in den Park und in die Überbauung. Ein schlankes und einfaches Wegnetz im Park verbindet die verschiedenen Zugänge der Wohnhäuser, des B&B und auch die Grotte.

Velofahrer

Dem Velofahrer bieten sich verschiedene Abstellmöglichkeiten. Jedes Haus hat einen eigenen Velokeller im Untergeschoss. Darüber hinaus gibt zentral in der Überbauung, unmittelbar neben dem Eingang in die Marienburg eine gedeckte Velobstellmöglichkeit für Bewohner und Besucher.

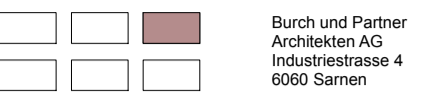


Schema Erschliessung



Schema Parkierung

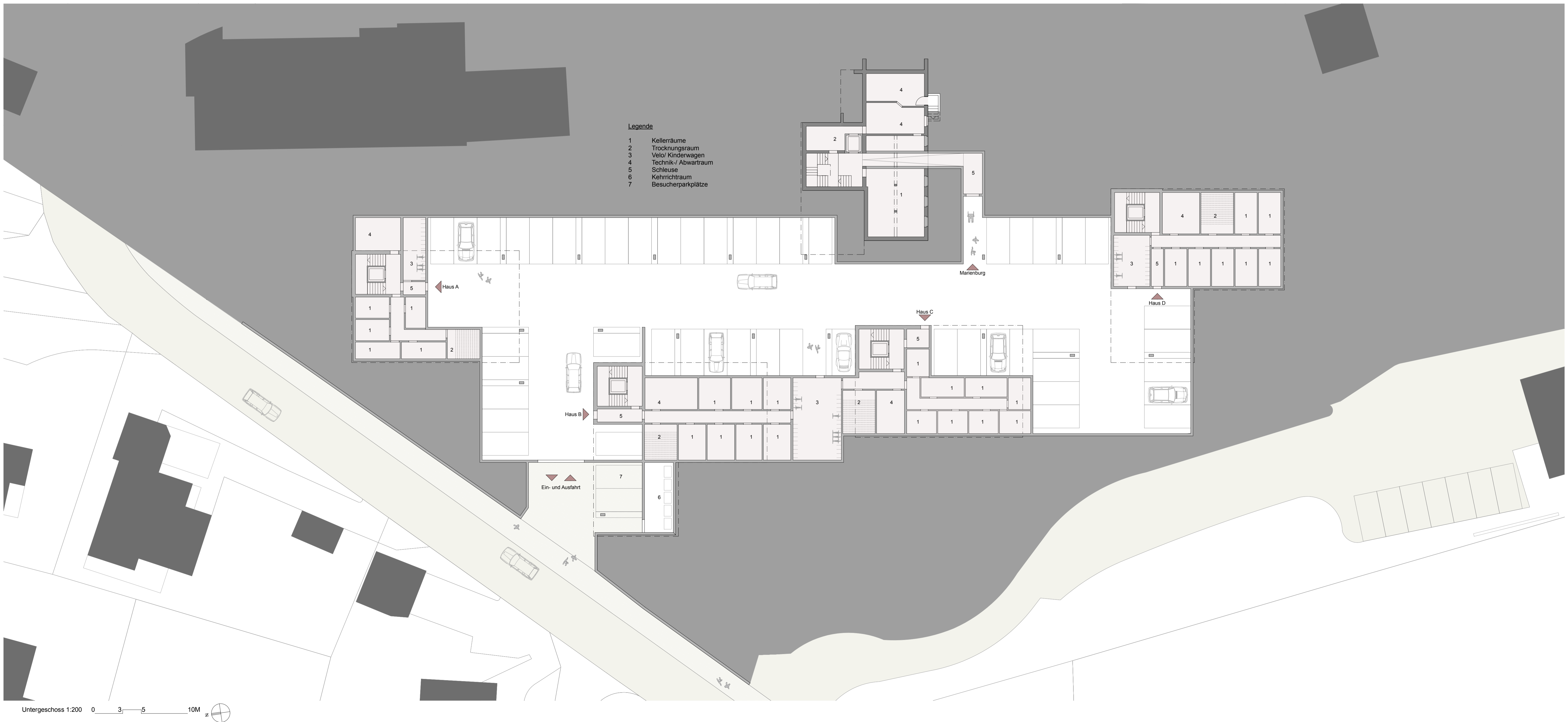
Wohnen im **PARK**
zu Gast im **DENKMAL**



Burch und Partner
Architekten AG
Industriestrasse 4
6000 Sarnen

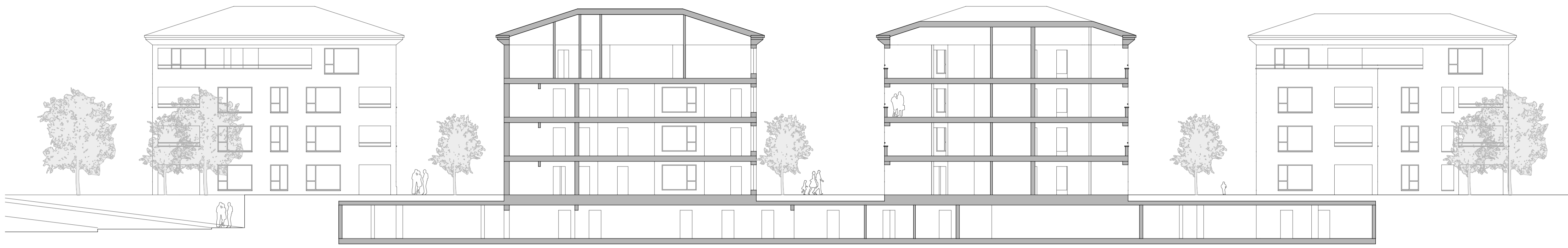
T 041 666 00 99
info@burch-partner.ch
www.burch-partner.ch

Ideenwettbewerb
Überbauung Parz. 121
ZB Immobilien AG,
Breitenstrasse 35
6078 Lungern



Legende

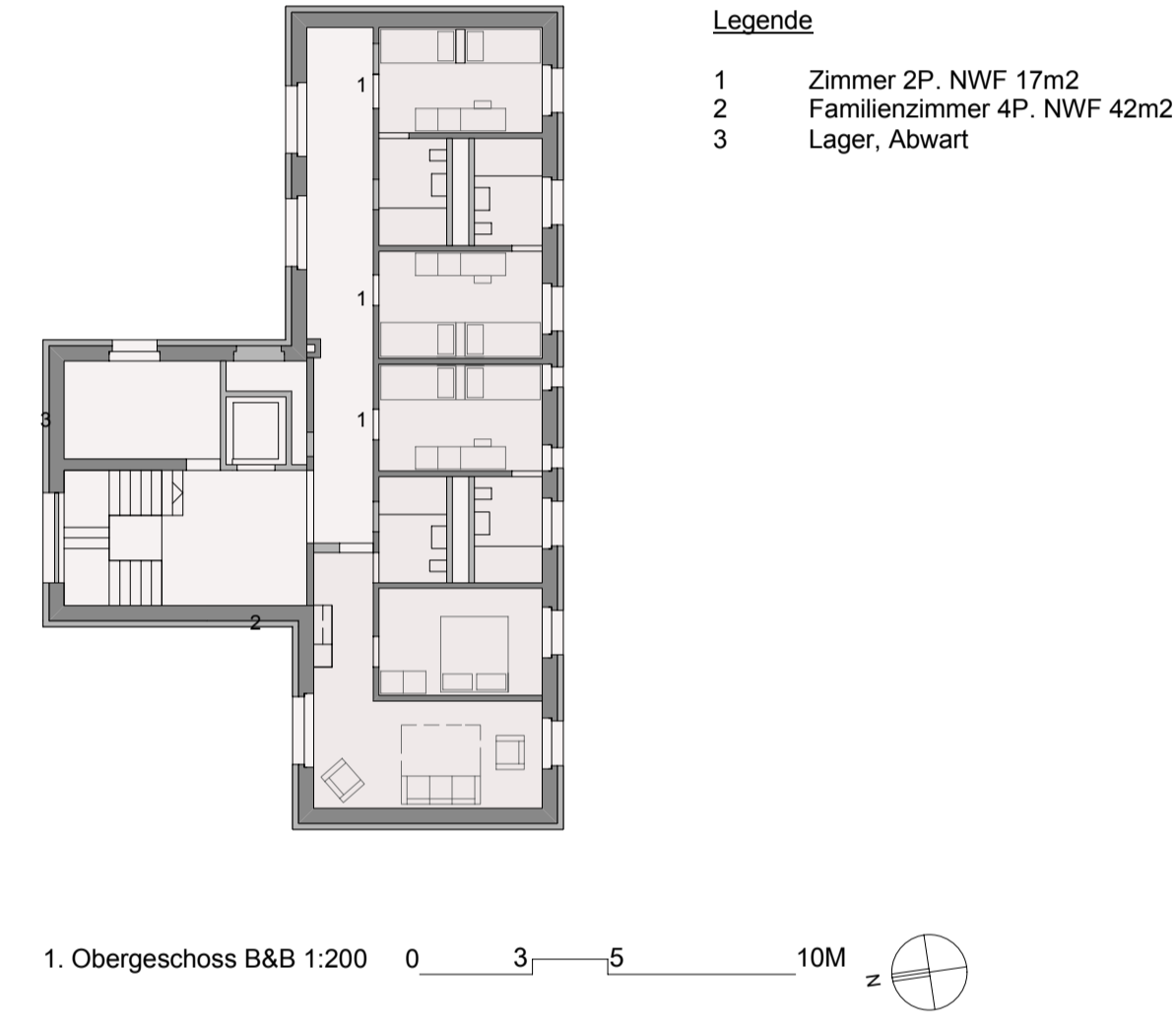
- 1 Kellerräume
- 2 Trockenraum
- 3 Velo/ Kinderwagen
- 4 Technik-/ Abwartraum
- 5 Schleuse
- 6 Kehrriechraum
- 7 Besucherparkplätze



Langsschnitt 1:200 0 3 5 10M



- Legende**
- 1 Windfang
 - 2 Empfang
 - 3 Gepäckraum
 - 4 Büro
 - 5 Besprechung
 - 6 WC Damen, Herren
 - 7 Gemeinschaftsküche
 - 8 Gemeinschaftsessen
 - 9 Gemeinschaftswohnen
 - 10 Lager, Abwart



- Legende**
- 1 Zimmer 2P. NWF 17m2
 - 2 Familienzimmer 4P. NWF 42m2
 - 3 Lager, Abwart

1. Obergeschoss B&B 1:200 0 3 5 10M z

Zu Gast in der Marienburg

Die Marienburg, welche unmittelbar an den Bahnhof angrenzt, soll zu einem Bed & Breakfast ausgebaut werden. Die Lage ist optimal mit der direkten Anbindung an die Brüniglinie der Bahn zwischen Luzern und Interlaken. Diese Route ist eine der wichtigsten und meist genutzten touristischen Routen in der Schweiz. Darüber hinaus ist die südliche Ausrichtung des bestehenden Gebäudes optimal.

Das Gebäude weist eine massive Struktur (Rohbau) auf, welche es sich zu erhalten lohnt. Ein weiterer Grund für die Erhaltung ist die bestehende Raumeinteilung, welche bereits heute den gleichen Nutzen (Gästezimmer) beherbergt. Es ist sehr gut möglich mit einfachen Mitteln die bestehenden Gästezimmer mit Nasszellen zu ergänzen und mit einer kreativen Innenarchitektur attraktive und einfache Gästezimmer für Touristen und Ferienbesucher zu schaffen. Es ist auch zu erwähnen, dass es nach einem Abbruch der Marienburg praktisch und denkbar würde wiederum fünfgeschossig und mit solcher Gebäudehöhe zu bauen.

Die Erstellungskosten des B&B in der Marienburg können mit der Erhaltung der bestehenden Rohbaustruktur sehr tief gehalten werden, so dass die Gästezimmer günstig und damit rentabel und konkurrenzfähig den Gästen angeboten werden können. Eine infrastrukturelle Anbindung (Küche, Personal, Parkplatzsituation etc.) an das Restaurant Bahnhofli wäre zu prüfen und könnte für beide Angebote eine grosse Bereicherung sein.

Das B&B sieht total 6 Doppelzimmer mit je zwei Betten, 2 Familienzimmer mit je vier Betten und 2 Ferienwohnungen (3.5 Zimmerwohnung mit sechs Betten, 2.5 Zimmerwohnung mit vier Betten) vor.

Wohnen im Park

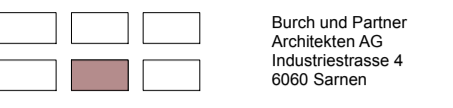
Es sind total 29 Wohnungen in vier Wohnhäusern geplant. Alle Wohnungen sind alters- und behindertengerecht, wie auch kostengünstig und kompakt konzipiert. Das Grundrisslayout mit einer offenen und fließenden Raumfigur für Küche, Essen und Wohnen verzichtet auf unnötige Zirkulationsflächen und bietet eine hohe Nutzungsflexibilität. Die optimale Besonnung des Grundstückes, wie auch die aussergewöhnliche Aussichtsqualität widerspiegelt sich in der Organisation der einzelnen Wohnungsgrundrisse.

Auch die grosszügigen Fensterflächen bringen viel Licht in die Wohnungen und bieten gute Ausblicke in die umflossende parkartige Umgebung, wie auch über das Dorf Lungern, auf den See und in die nahen und fernen Berge.

Wohnen im Alter

Im Haus C sind zentral in der Überbauung total 8 Alterswohnungen (2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen) geplant. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof, die grosszügige Parkanlage, die tolle Aussicht auf den See und in die Berge, wie auch allfällige Servicedienstleistungen vom benachbarten B&B in der Marienburg machen das Wohnen im Alter an diesem Ort sehr attraktiv.

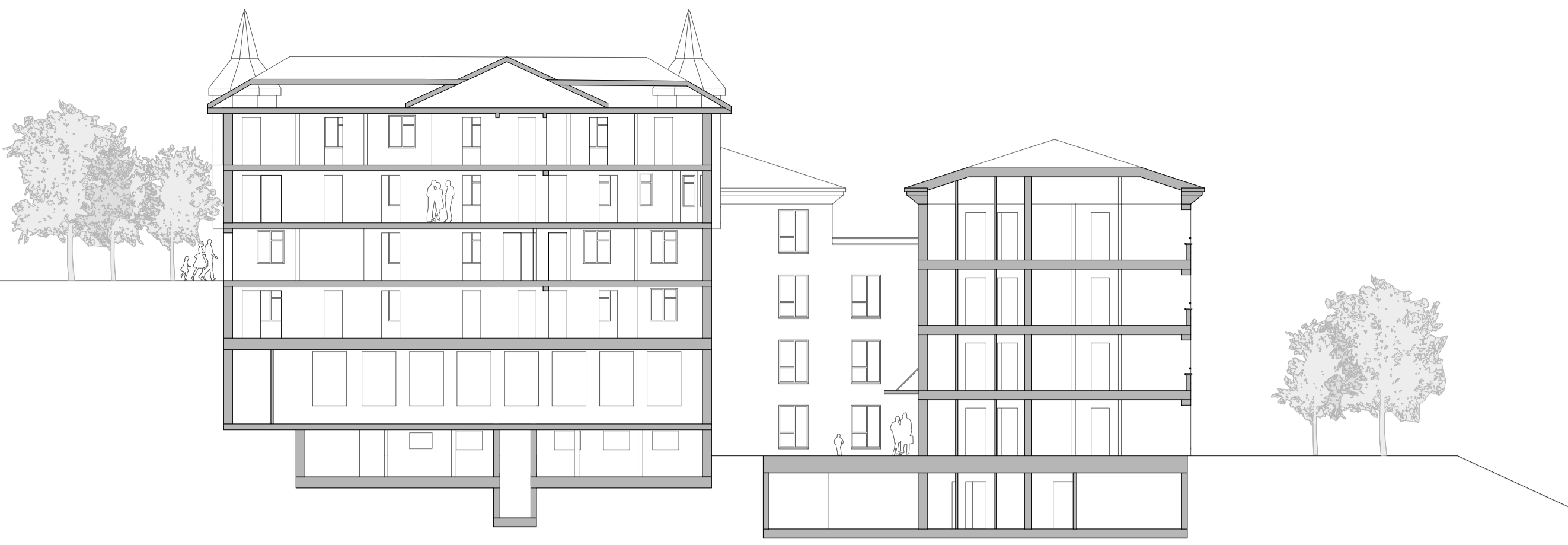
1. + 2. Obergeschoss 1:200 0 3 5 10M z



Burch und Partner
Architekten AG
Industriestrasse 4
6000 Sarren

T 041 666 00 99
info@burch-partner.ch
www.burch-partner.ch

Ideenwettbewerb
Überbauung Parz. 121
ZB Immobilien AG,
Breitenstrasse 35
6078 Lungen



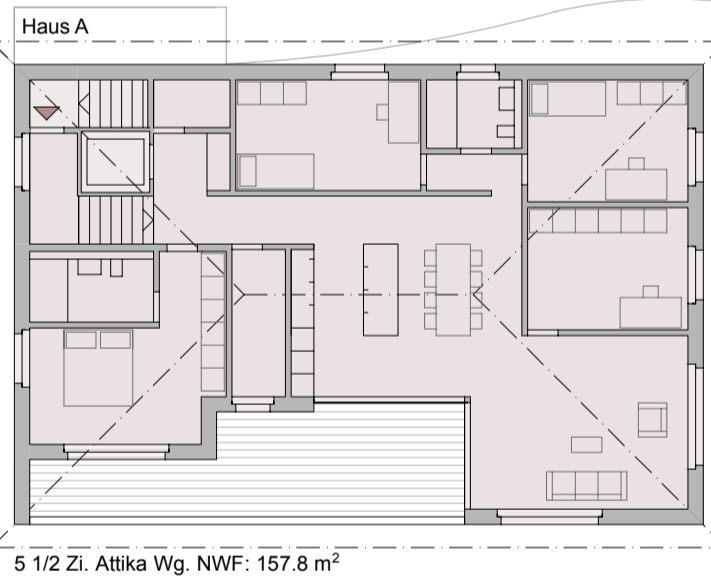
Querschnitt 1:200 0 3 5 10M



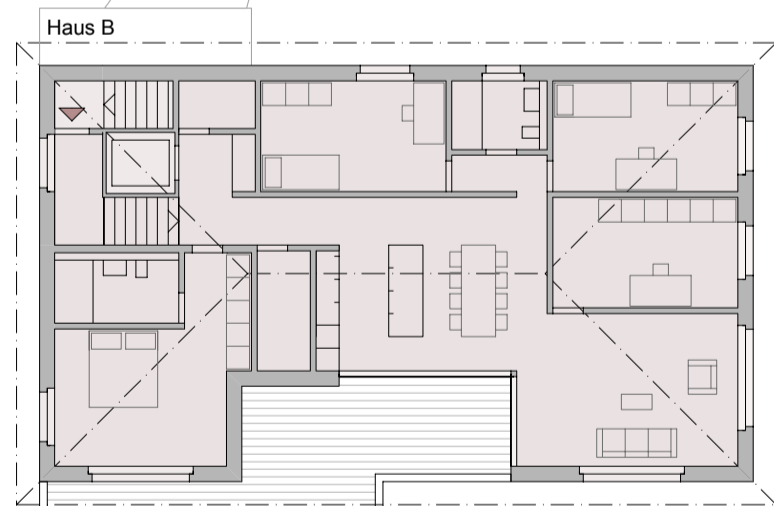
Fassade Süd Marienburg 1:200 0 3 5 10M



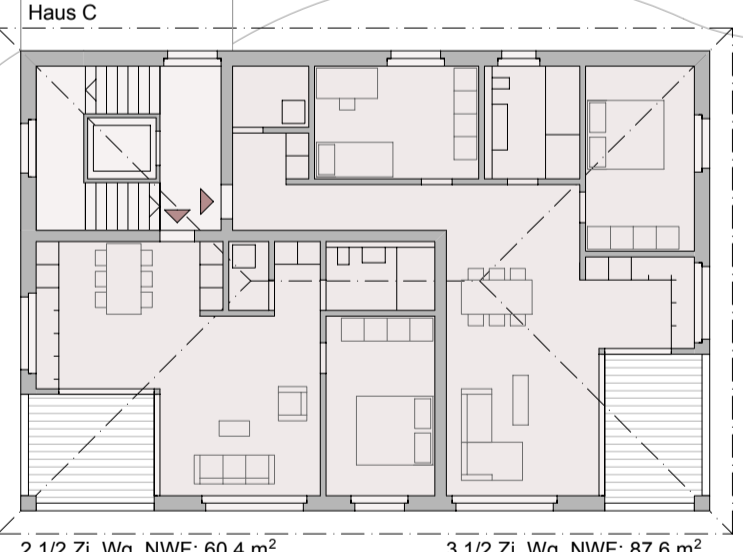
- Legende**
- 1 Zimmer 2P. NWF 17m²
 - 2 Familienzimmer 4P. NWF 42m²
 - 3 Lager, Abwart



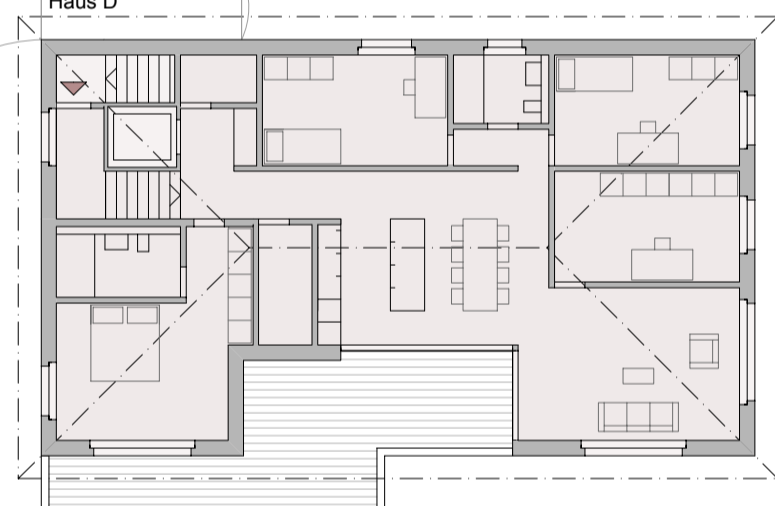
Haus A
5 1/2 Zi. Attika Wg. NWF: 157.8 m²



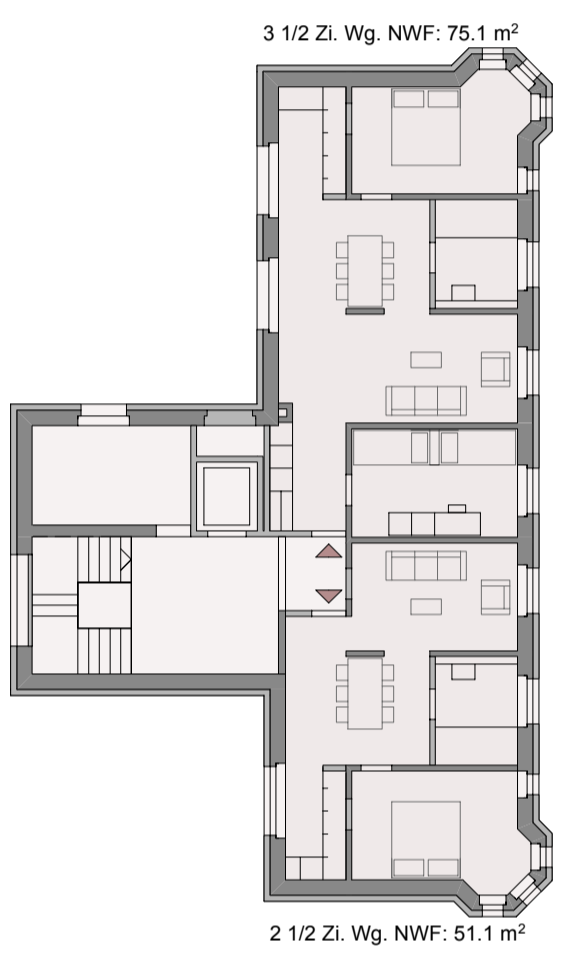
Haus B
5 1/2 Zi. Attika Wg. NWF: 153.9 m²



Haus C
2 1/2 Zi. Wg. NWF: 60.4 m² 3 1/2 Zi. Wg. NWF: 87.6 m²



Haus D
5 1/2 Zi. Attika Wg. NWF: 153.9 m²

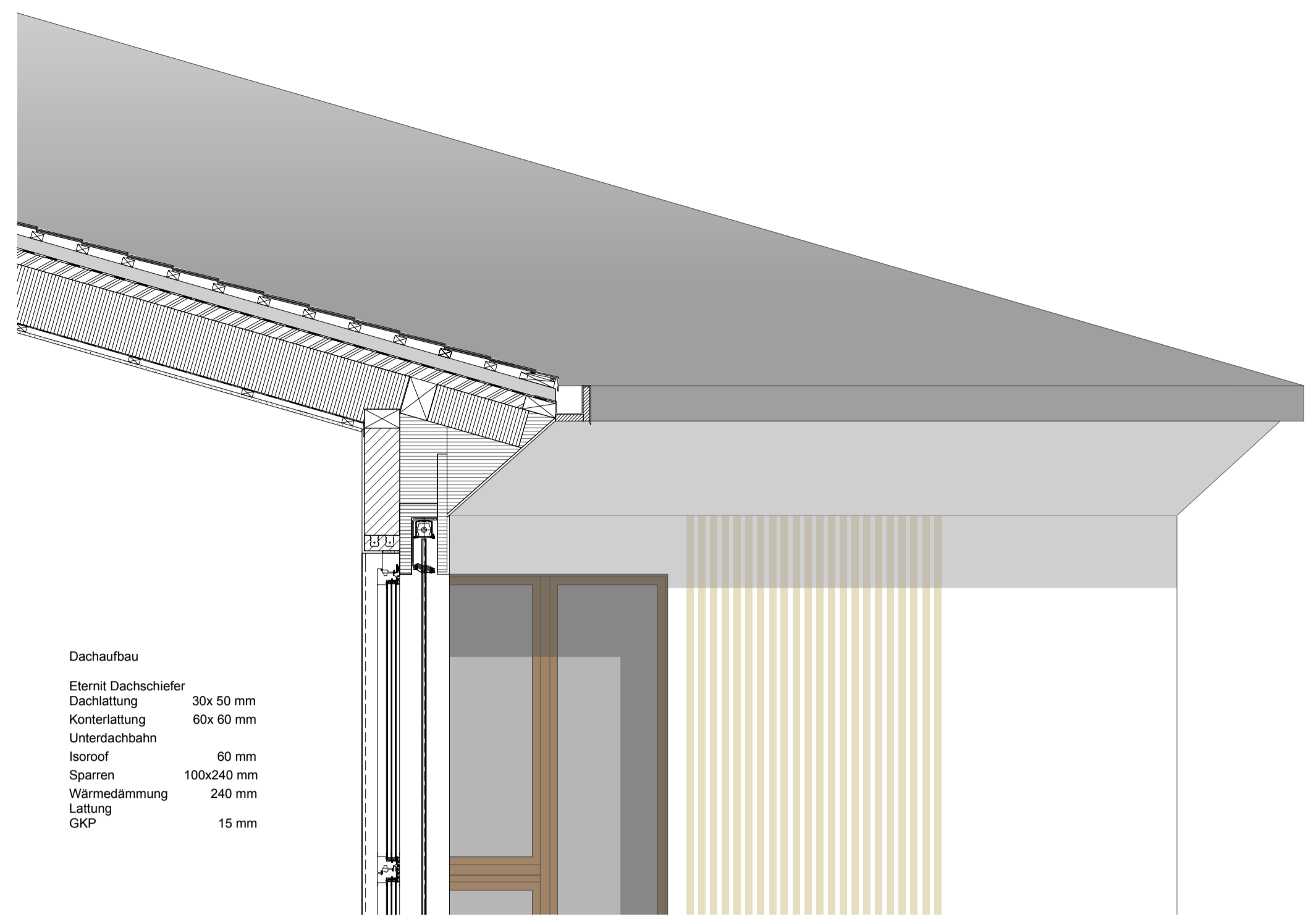


Dachgeschoss B&B 1:200 0 3 5 10M

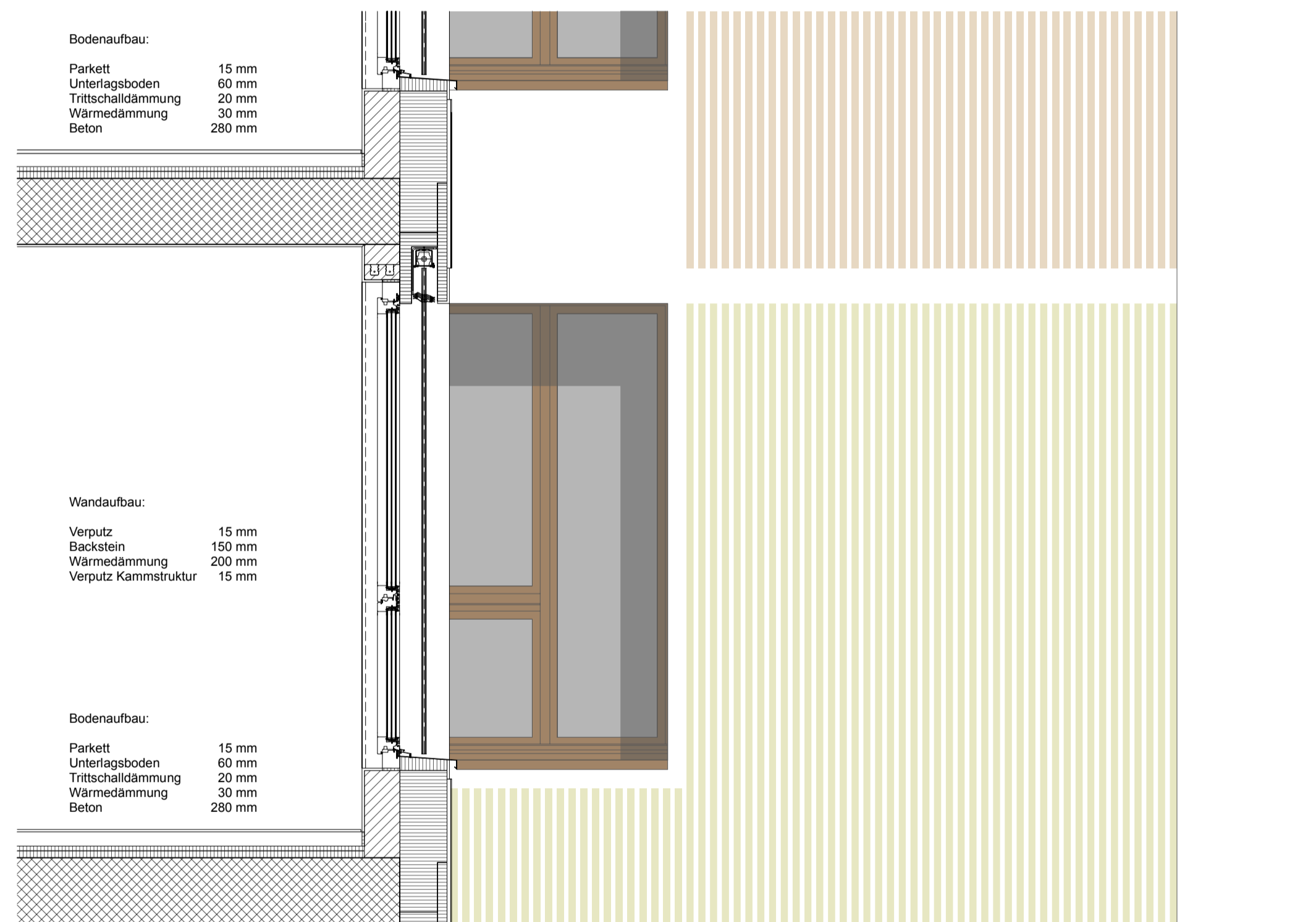
Wohnungsmix:

Gebäude	2 1/2 Zi. Whg.	3 1/2 Zi. Whg.	4 1/2 Zi. Whg.	5 1/2 Zi. Whg.	Total Whg.
Haus A	3	3		1	7
Erdgeschoss	1	1			
1. Obergeschoss	1	1			
2. Obergeschoss	1	1			
3. Obergeschoss				1	
Haus B		3	3	1	7
Erdgeschoss		1	1		
1. Obergeschoss		1	1		
2. Obergeschoss		1	1		
3. Obergeschoss				1	
Haus C (Alterswohnungen)	4	4			8
Erdgeschoss	1	1			
1. Obergeschoss	1	1			
2. Obergeschoss	1	1			
3. Obergeschoss	1	1			
Haus D		3	3	1	7
Erdgeschoss		1	1		
1. Obergeschoss		1	1		
2. Obergeschoss		1	1		
3. Obergeschoss				1	
Total	7	13	6	3	29 Whg.
Anteile	24.1%	44.8%	20.7%	10.3%	
Marienburg (Bed & Breakfast)	2 1/2 Zi. Whg.	3 1/2 Zi. Whg.			B&B Zimmer B&B Betten
Erdgeschoss					
1. Obergeschoss					5 10
2. Obergeschoss					
3. Obergeschoss					5 10
Dachgeschoss	1	1			10
Total	1	1			10 Zi. 30 Betten

3. Obergeschoss 1:200 0 3 5 10M



Dachaufbau
Eternit Dachschiefer
Dachlattung 30x 50 mm
Kontrelattung 60x 60 mm
Unterdachbahn
Isorof 60 mm
Sparren 100x240 mm
Wärmedämmung 240 mm
Lattung
GKP 15 mm



Bodenaufbau:
Parkett 15 mm
Unterlagsboden 60 mm
Trittschalldämmung 20 mm
Wärmedämmung 30 mm
Beton 280 mm

Wandaufbau:
Verputz 15 mm
Backstein 150 mm
Wärmedämmung 200 mm
Verputz Kammstruktur 15 mm

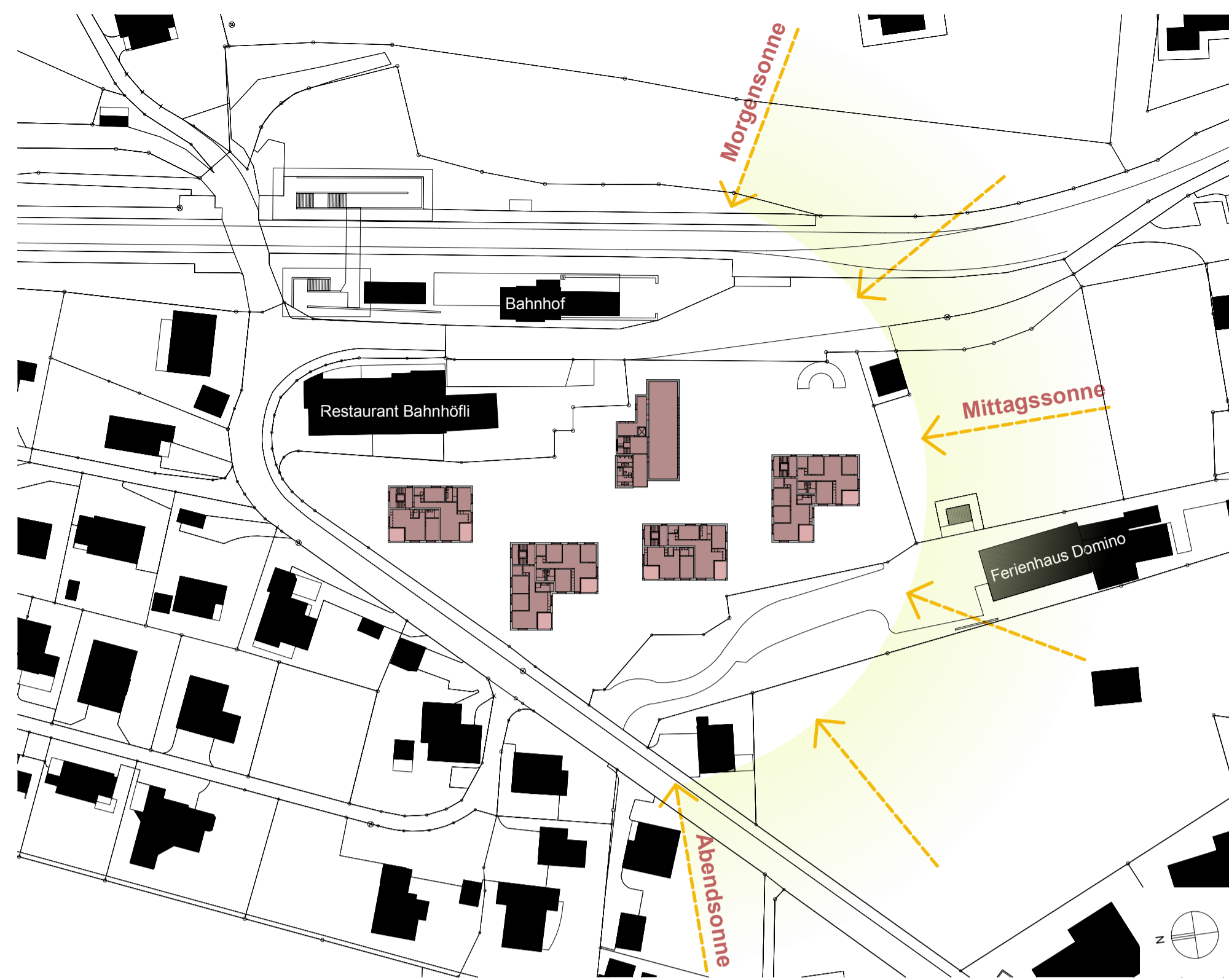
Bodenaufbau:
Parkett 15 mm
Unterlagsboden 60 mm
Trittschalldämmung 20 mm
Wärmedämmung 30 mm
Beton 280 mm

Verputz Glatt
Verputz Kammstruktur

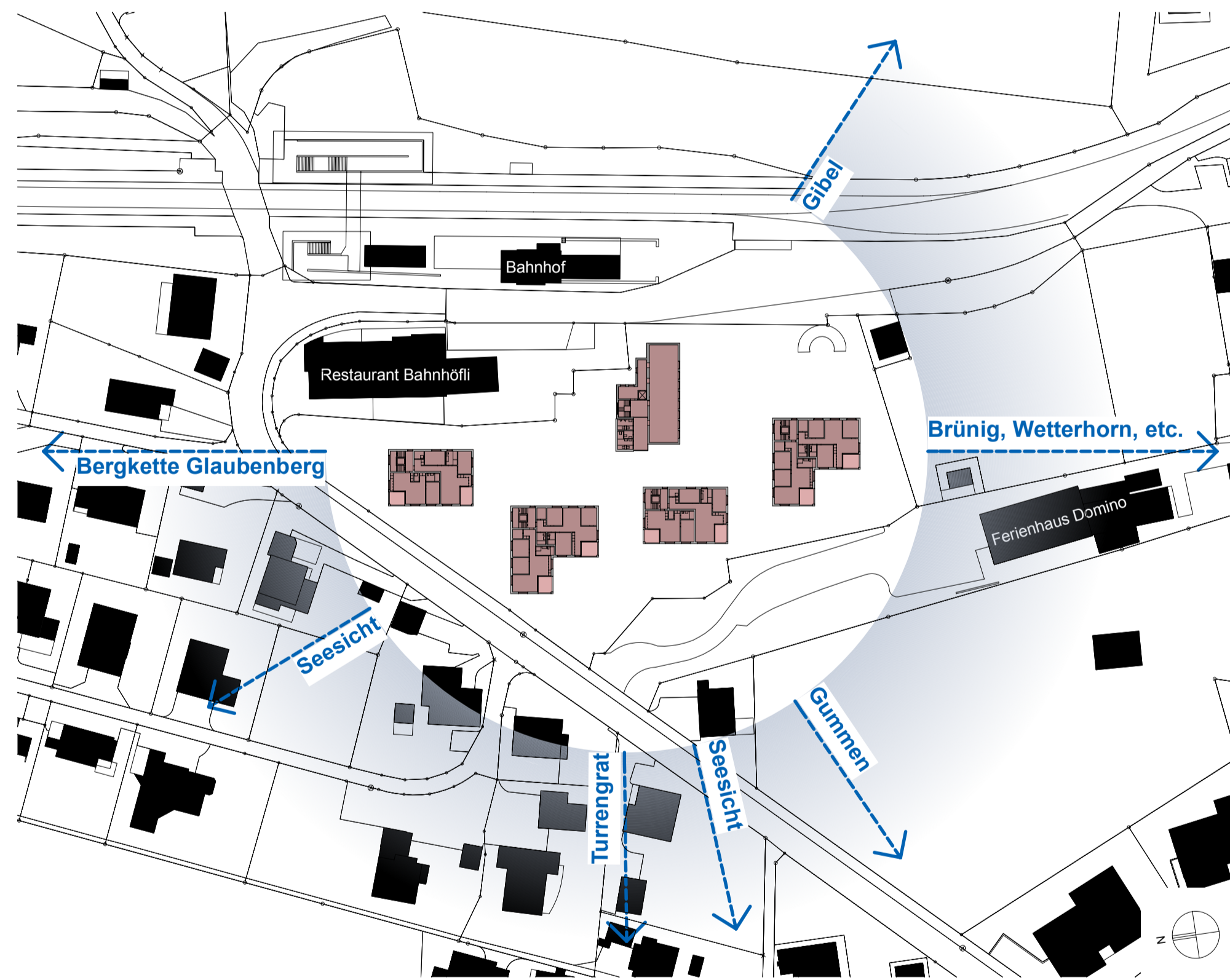
Wandaufbau:
Verputz 15 mm
Backstein 150 mm
Wärmedämmung 200 mm
Verputz Kammstruktur 15 mm

Bodenaufbau:
Parkett 15 mm
Unterlagsboden 60 mm
Trittschalldämmung 20 mm
Wärmedämmung 120 mm
Beton 380 mm

Fassadenschnitt 1:20



Schema Besonnung



Schema Aussicht

Kosten

Ein besonderes Augenmerk beim Entwurf dieses Projektes galt den Baukosten und den damit verbundenen Verkaufspreise der Wohnungen. Es ist allgemein bekannt, dass in Lungern nicht die gleich hohen Preise für Wohnungen wie im Talboden (Sarnen, Sachseln, Alpnach etc.) verlangt werden können. Deshalb wurde darauf geachtet, dass die Kosten bereits im Entwurf optimiert werden. Folgende Massnahmen und Überlegungen sind im Entwurf berücksichtigt worden:

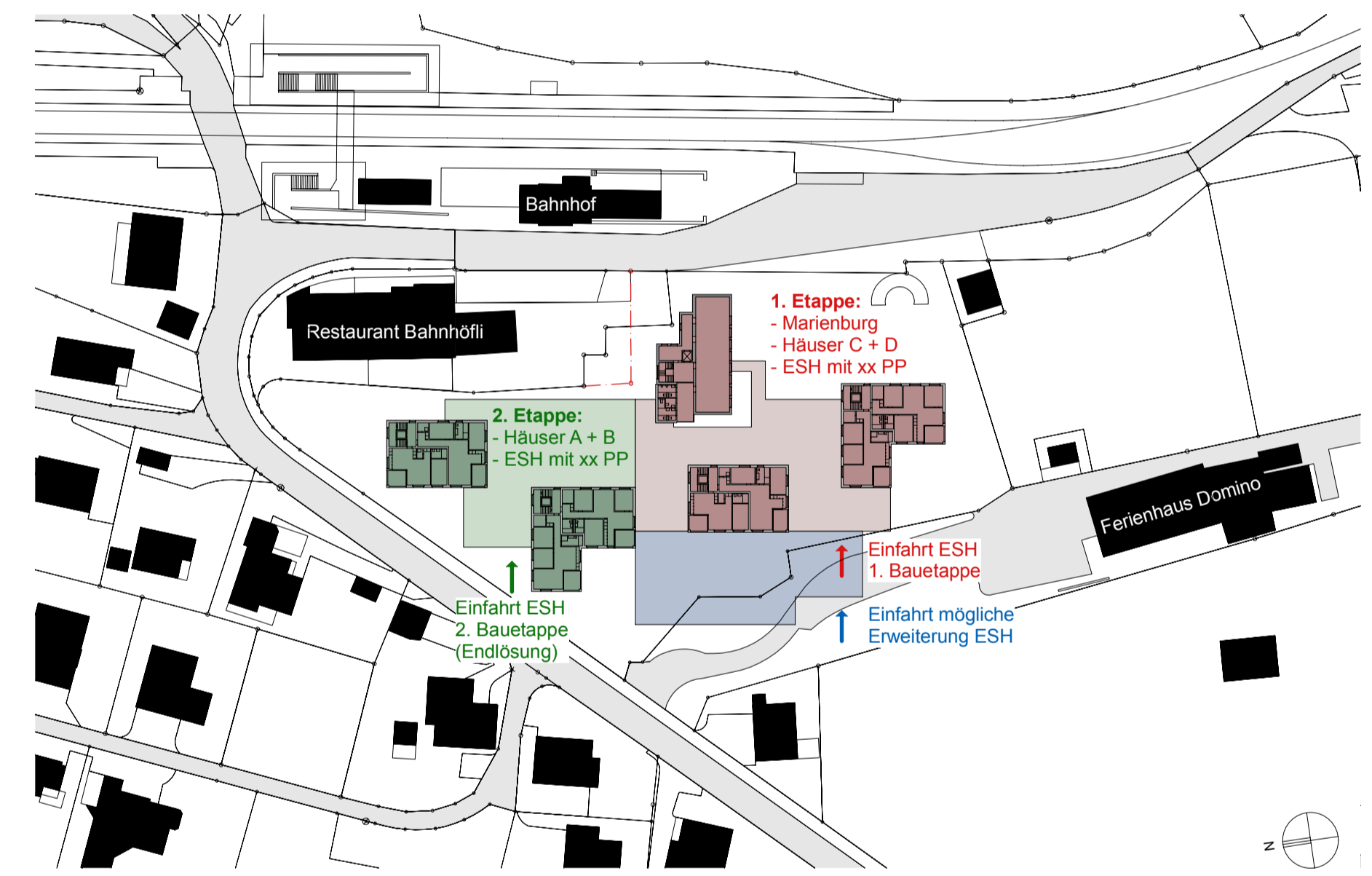
- Kostengünstige und kompakte Bauweise
- Kompakte Wohnungen mit wenig Erschliessungsflächen
- Kompakte Zimmergrössen mit guter Proportionierung für eine optimale Möblierung
- Erhaltung des Rohbaus der Marienburg
 - o Kosteneinsparung durch weniger Abbruch
 - o Keine Erstellungskosten für neuen Rohbau
- Einfache und kostengünstige Installationen in der Marienburg (Radiatoren an Wänden, AP Installationen etc.)
- Bestehende Möblierung für B&B vom Haus St. Josef übernehmen (Retrolook)

Ausnützung

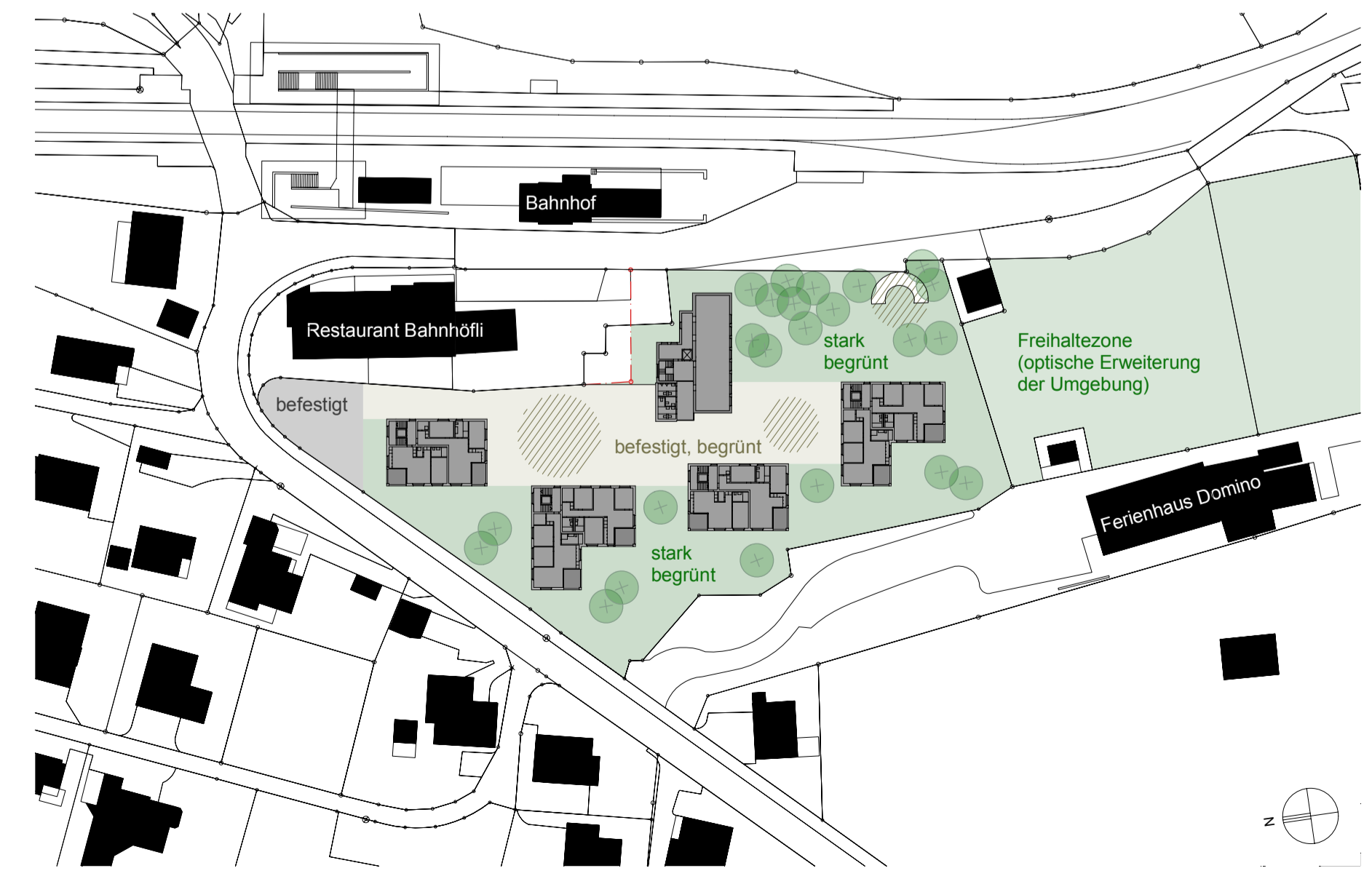
Das obwaldner Stimmvolk hat an der kantonalen Abstimmung vom 18.10.2015 den Nachtrag zum Baugesetz (Umsetzung IVHB) angenommen. Damit wurde die Anwendung von Nutzungsziffern in Zukunft auf der kantonalen Ebene verworfen. Das bereits erarbeitete, aber noch nicht in Kraft gesetzte neue Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Lungern hat die Anwendung von Nutzungsziffern bereits verworfen. Insofern wird in der Gemeinde Lungern in absehbarer Zukunft keine Ausnützung mehr auszuweisen sein. In Bezug auf das heute gültige Bau- und Zonenreglement entspricht dieses Projekt einer Verdichtung von ca. 17% gegenüber der dreigeschossigen Wohnzone mit einer AZ von 0.6. Damit bekommt man trotzdem ein Gefühl der Dichte dieses Projektes, auch wenn die Ausnützungsziffer in Zukunft abgeschafft wird.

Etappe

Es besteht die Möglichkeit diese Überbauung in zwei Etappen zu realisieren. In einer ersten Etappe könnten die Häuser C und D mit 15 Wohnungen, ein Teil der Einstellhalle mit 24 Parkplätzen, sowie der Umbau der Marienburg realisiert werden. In dieser Etappe wäre es sinnvoll, wenn die Erschliessung der Einstellhalle über die Zufahrt des Ferienhauses Domino gelöst wird. Damit ist der uneingeschränkte Betrieb der Einstellhalle während dem Bau der zweiten Etappe gewährleistet. Die zweite Etappe umfasst die Häuser A und B mit 14 Wohnungen, sowie die restlichen 23 Parkplätze der Einstellhalle.



Schema Etappierung



Schema Grünkonzept