

D O L M U S

TEILÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN GÜNTERE ESCHOLZMATT
BESCHRIEB RICHTPROJEKT ARCHITEKTUR

Exemplar vom 10. März 2022

Revision: -

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM



PROJEKT

Überbauung Güntere,
Escholz matt

GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT/ BAUHERRSCHAFT

Portmann Peter
Gasterweg 16
8730 Uznach

Emmenegger- Portmann Ruth
Ausserdorf 8
6262 Langnau b. Reiden

Gambrinus Immobilien AG Luzern
Reckenbühlstrasse 17
6005 Luzern

PLANVERFASSER

Dolmus AG
St. Karli-Strasse 41
6004 Luzern

TEILÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN GÜNTERE ESCHOLZMATT
BESCHRIEB RICHTPROJEKT ARCHITEKTUR

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 GRUNDSÄTZE ZUM BAUKONZEPT
- 2 WOHNUNGSGRUNDRISSSE
- 3 UNTERGESCHOSSE
- 4 MATERIALISIERUNG
- 5 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG
 - 5.1 Verkehrskonzept
 - 5.2 Fusswegverbindungen
 - 5.3 Wege für öffentliche Dienste
- 6 UMWELTBELANGE
- 7 PLÄNE RICHTPROJEKT
 - 7.1 Situation
 - 7.2 Untergeschoss
 - 7.3 Erdgeschoss
 - 7.4 1. Obergeschoss
 - 7.5 2. Obergeschoss
 - 7.6 Dachgeschoss
 - 7.7 Fassaden
 - 7.8 Schnitte
 - 7.9 Konstruktionsschnitt
 - 7.10 Wohnungsspiegel
 - 7.11 Materialkonzept

1 GRUNDSÄTZE ZUM BAUKONZEPT

Die beiden Parzellen 208 und 2233 sind Teil des Gestaltungsplanes Güntere in Escholz matt. Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über die Güntenen- Strasse. Das Gebiet weist eine heterogene Siedlungsstruktur mit unterschiedlichen Dachformen, klein- wie auch grossmassstäbliche Bauten auf.

Fünf Gebäudekörper mit einer rechteckigen Grundform, welche versetzt zueinander positioniert sind, ergänzen die bestehende Bebauung. Mit dieser durchlässigen Gebäudeanordnung entstehen spannende und klar definierte Aussenräume.

Zwei verschiedene Gebäudetypologien mit unterschiedlichen Volumen werden positioniert, wobei das grössere Volumen als Kopfbau fundiert und so die Überbauung abschliesst.

Auf Anbauten wird verzichtet. Die Loggien und gedeckten Eingänge sind in den Volumetrien integriert, was zu einem ruhigen und einheitlichen Erscheinungsbild beiträgt.

Alle Gebäudekörper profitieren von einer guten Belichtung und spannenden Freiräumen. Die kleinteilige Massstäblichkeit der neuen Überbauung fügt sich in die bestehende Struktur ein.

Das Richtprojekt lässt eine allfällig nötige Etappierung zu. So können die Häuser A, D und E als erste Etappe erstellt werden und in einer zweiten Etappe die Häuser B und C.

2 WOHNUNGSGRUNDRISSSE

Folgender Wohnungsmix wird im Richtprojekt ausgewiesen:

8 x 3.5 Zimmerwohnungen
4 x 4.5 Zimmerwohnungen
3 x 5.0 Zimmerwohnungen
3 x 5.5 Zimmerwohnungen
3 x 6.5 Zimmerwohnungen

Die Bebauung sieht zwei unterschiedliche Gebäudetypologien vor. Der Haustyp A/ B ist als Zweispänner organisiert, der kleinere Haustyp C/ D/ E weist Geschosswohnungen auf. Die Wohnungen im 2. Obergeschoss sind jeweils Maisonettewohnungen mit zusätzlichen Räumen im Dachgeschoss.

Die vertikalen Erschliessungszonen sind jeweils im Zentrum angeordnet. Die Baustruktur wiederholt sich in jedem Geschoss, so dass die Lasten durchgängig und somit wirtschaftlich nach unten abgetragen werden können. Die Tragstruktur besteht aus Stahlbetondecken. Die Außenwände sowie das komplette Treppenhaus werden aus Stahlbetonwänden, die Innenwände aus Backstein ausgeführt. Die Installationszonen liegen übereinander.

Die Wohnungen sind grosszügig, klar gegliedert und mit einer grossen Loggia ausgestattet. Sie werden von mindestens zwei Seiten belichtet und weisen eine ideale Besonnung sowie spannende Raumabfolgen auf. Interessante Sichtbezüge sind in die Überbauung wie auch in die nähere Umgebung gewährleistet.

3 UNTERGESCHOSS

Im Untergeschoss sind die Einstellhalle, die Velo-, Technik-, die Nebenräume sowie der Zivilschutzkeller angeordnet. Jedes Haus hat einen separaten Zugang zu den Untergeschossen. Die Einstellhalle mit 30 Parkplätzen wird von der Güntenen- Strasse über eine Rampe erschlossen.

4 MATERIALISIERUNG

Die Fassadenstruktur weist eine additive Fensteranordnung auf. Die sich wiederholende Struktur macht die fünf Gebäude als Einheit lesbar. Eine horizontale Fassadengliederung, die Holzschindelfassade sowie der Betonsockel nehmen Bezug zum traditionellen Charakter der Bestandsbauten in Escholz matt. Die Satteldächer weisen einen Dachüberstand auf und werden mit Ziegeln eingedeckt.

5 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

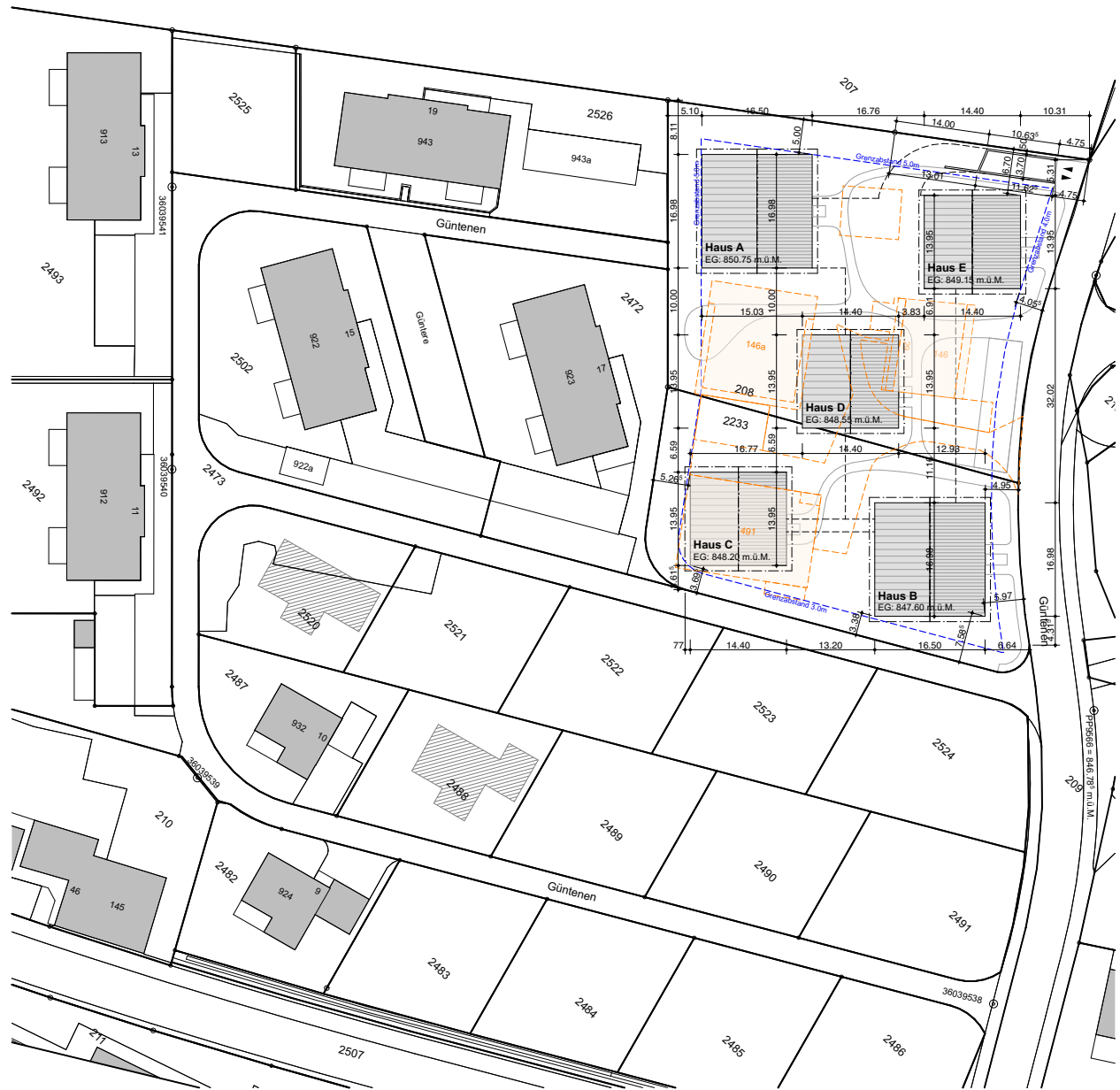
- | | |
|----------------------------------|---|
| 5.1 Verkehrskonzept | Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Die Ein- bzw. Ausfahrt in die Einstellhalle wird von der Güntenen- Strasse mit einer einspurigen Rampe erfolgen. In der Einstellhalle sind 30 Autoeinstellplätze, 2 Motorradabstellplätze und 44 Veloabstellplätze vorgesehen. Die übrigen Veloabstellplätze werden oberirdisch bei den Hauszugängen erstellt.
Die Besucherparkplätze werden entlang der Güntenen- Strasse erstellt. Es werden 7 Parkplätze erstellt, einer davon ist behindertengerecht. |
| 5.2 Fusswegverbindungen | Parallel zur Güntenen- Strasse wird ein Fussweg/ Trottoir angeordnet, welcher zur Erschliessung des übrigen Gestaltungsplangebietes dient. Die Zugänge zu den Gebäuden erfolgt über Wege, welche von den Besucherparkplätzen aus gehen. |
| 5.3 Wege für öffentliche Dienste | Einen Zugang für Feuerwehr, Zügel- und Nottransporte wird mit den verbreiterten Wegflächen seitlich der Besucherparkplätze ermöglicht, welche bis zum Haus D führen. |

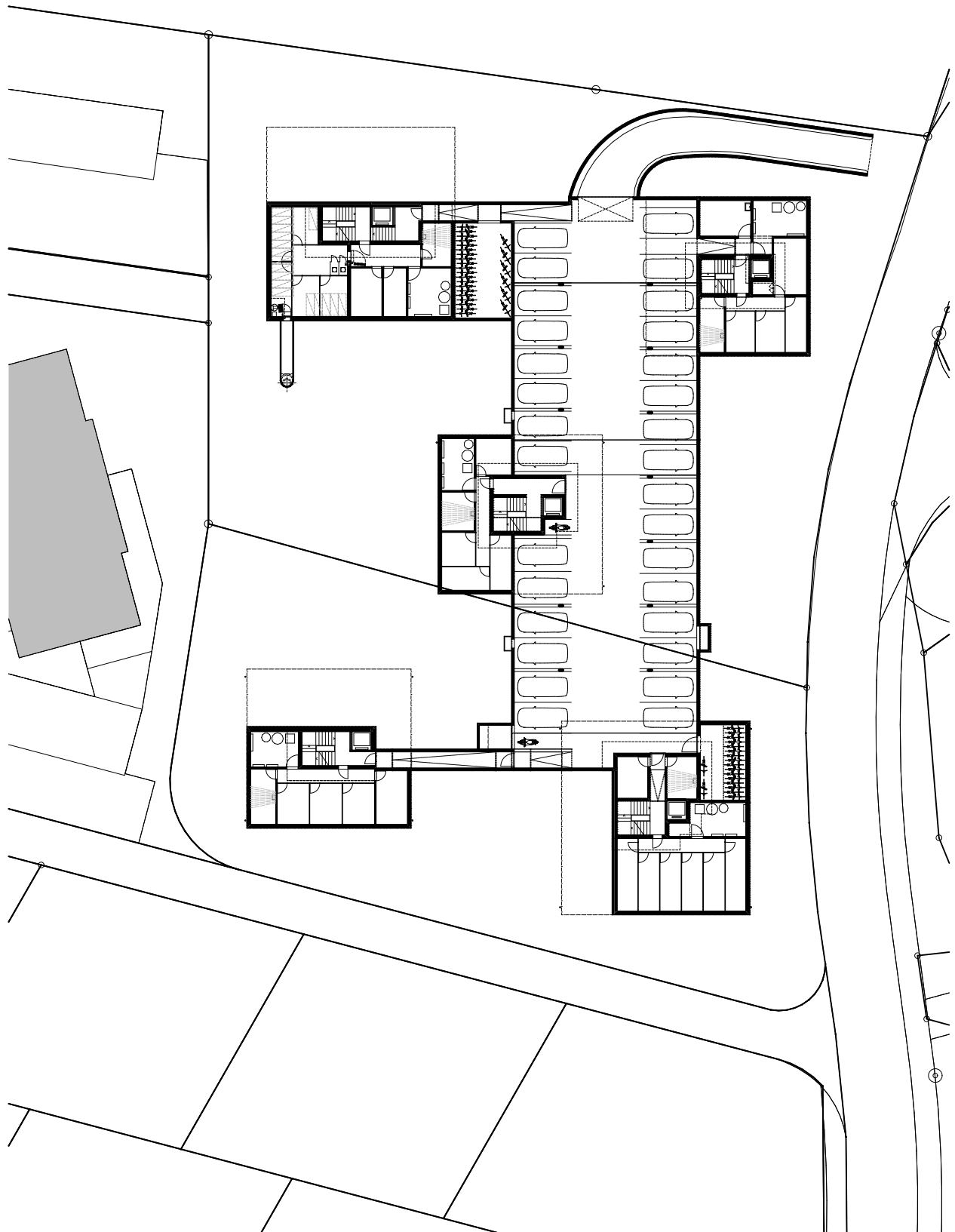
6 UMWELTBELANGE

Die Beheizung der Gebäude erfolgt mittels Sole/ Wasser Wärmepumpen (Erdsonden). Dabei wird pro Gebäude eine Heizzentrale erstellt, um eine kompakte gebäudeinterne Erschliessung zu ermöglichen.

Damit sich die Gebäude optimal in das Ortsbild integrieren, wird auf die Ausführung einer Photovoltaikanlage verzichtet. Stattdessen wird eine Ersatzabgabe gemäss §15 KEnG und §14 KEnV entrichtet.

Die hochgedämmte Gebäudehülle entspricht einer Bauweise nach Minergie P, wodurch der Zielwert der Schweizer Norm SN 520 380/1 (Ausgabe 2016) zum Heizwärmebedarf erreicht wird. Die Wärmedämmung an den Aussenwänden und Dächern wird wo möglich mit ökologisch sinnvollen Materialien ausgeführt.



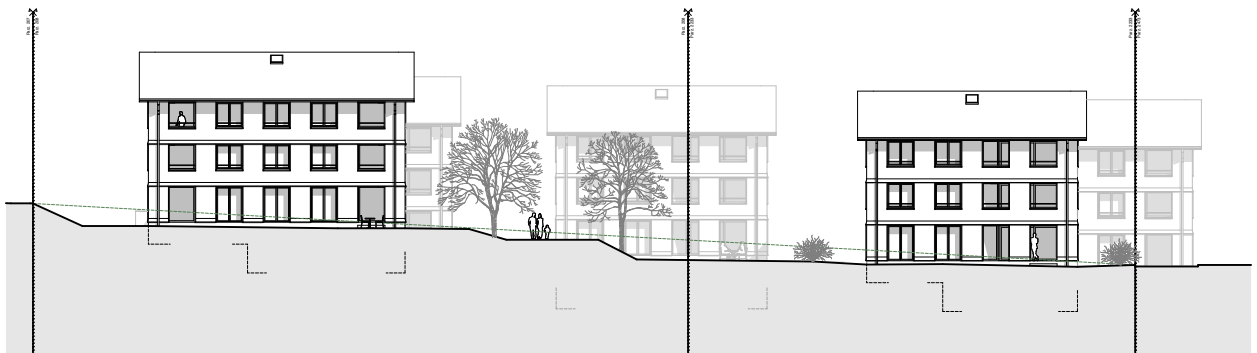
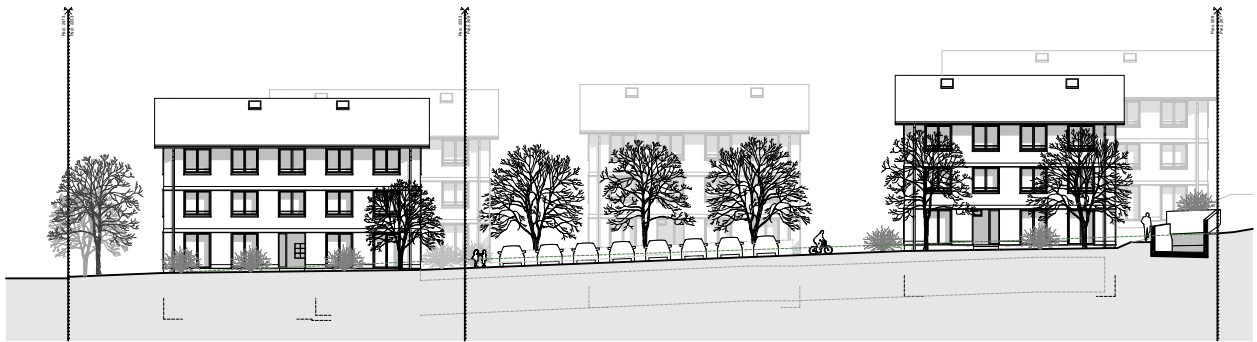




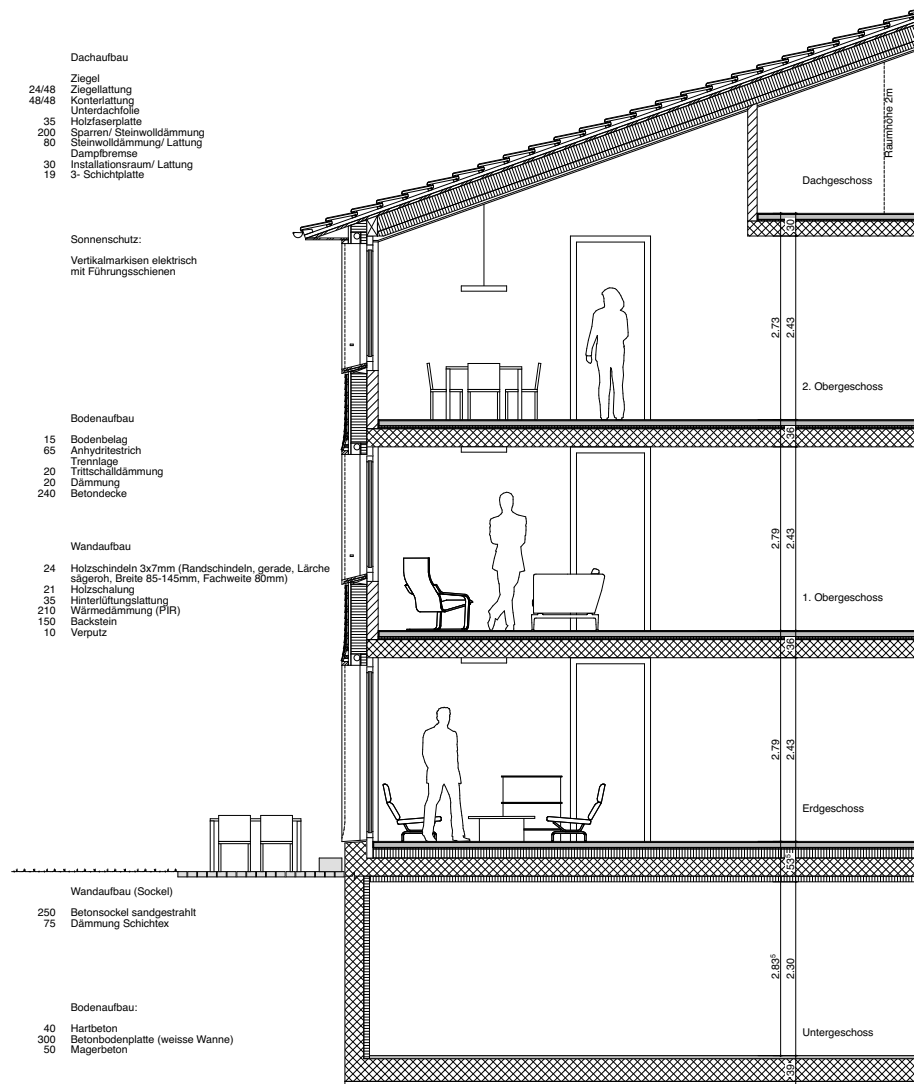












7.10 WOHNUNGSSPIEGEL

Wohnungstypen	Anzahl
3.5 Zimmerwohnung	8
4.5 Zimmerwohnung	4
5.0 Zimmerwohnung	3
5.5 Zimmerwohnung	3
6.5 Zimmerwohnung	3
Total	21

Ansicht	Haus A/ B	Haus C/ D/ E
Dachgeschoss		
2. Obergeschoss	west 4.5 ost 4.5	6.5
1. Obergeschoss	west 3.5 ost 3.5	5.5
Erdgeschoss	west 3.5 ost 3.5	5.0
Untergeschoss		

7.11 MATERIALKONZEPT



Ziegeleindeckung
Dachuntersichten mit Kassetten- Optik



Rinne und Spenglerarbeiten aus Kupfer



Fenster mit Fensterfutter
Holz/ Metall- Fenster
Holzfutter Lärche



Holzschindelfassade
Holzschindeln 3x7mm
Breite 85-145mm, Fachweite 80mm
Randschindeln, Lärche, gerade, sägeroh



Sockel
Beton sandgestrahlt