



HAMMER RETEX

Überbauung GS 73, Riedmatt 6300 Zug

Konkurrenzverfahren unter Architekten auf Einladung



BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

28.6.06

1. AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN

Die Hammer Retex AG beabsichtigt, auf dem Grundstück GS Nr. 73, Riedmatt im Westen von Zug (total 33'142m²) in vier Etappen Wohnungen zu erstellen. Das Areal liegt in zwei verschiedenen Zonen; 17'868m² liegen in der Kernzone K 4 (AZ = 1,3 bei Arealbebauung), 15'274m² liegen in der Wohnzone W 3 (AZ = 0,8 bei Arealbebauung), wobei für das gesamte Grundstück die unterschiedlichen AZ beider Zonen vermischt werden können. Die Ausnützung in der Zone W3 durfte dabei das Mass von 1,0 nicht übersteigen.

Um zu einem optimalen Überbauungsvorschlag zu kommen, wurde ein Konkurrenzverfahren (Studien unter sechs Architekten) durchgeführt. Die Wohnungen sollen zum überwiegenden Anteil im Stockwerkeigentum verkauft werden, ca. 15% sind als Mietwohnungen vorgesehen. Konzeption und Standard sind entsprechend auszurichten. Auf eine überdurchschnittliche Wohnqualität, einen hohen Identitätsgehalt, interessante und attraktive Freiräume wurde Wert gelegt. Die mögliche Ausnützung war auszuschöpfen.

Folgende sechs Architekturbüros wurden zur Einreichung eines Projektes eingeladen:

- Aess Architekten, Industriestrasse 8, 6300 Zug
- Baumschlager & Eberle Architekten, Lindauer Strasse 31, A-6911 Lochau
- Dettli & Nussbaumer, dipl. Architekten ETH/SIA, Baarerstr. 88, 6300 Zug
- EM2N, M. Müller & D. Niggli Architekten ETH/SIA, Hardstr. 219, 8005 Zürich
- Erich Weber & Partner AG, Kirchbühl 4, 6330 Cham
- Wiederkehr Krummenacher Architekten AG, Chamerstrasse 22, 6304 Zug

Jede Arbeit wurde mit CHF 10'000.- (inkl. MwSt) entschädigt.

2. BEURTEILUNGSGREMIUM

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

- Claude Ebnöther, VR-Delegierter Hammer Retex AG, Cham, Vorsitz
- Michael Funk, VR-Präsident Hammer Retex AG, Täubmatt, 6330 Cham
- Bruno Kryenbühl, Hammer Retex AG, Sinslerstrasse 67, 6330 Cham
- Yvonne Koch, Hammer Retex AG, Sinslerstrasse 67, 6330 Cham
- Daniel Amrein, Hammer Retex AG, Sinslerstrasse 67, 6330 Cham
- Christian Iten, Erbegemeinschaft Iten, Chamerstrasse 120, 6300 Zug
- Ernst Iten, Erbegemeinschaft Iten, Steinhauserstrasse 11, 6300 Zug
- Tomaso Zanoni, Stadtarchitekt der Stadt Zug, St.Oswalds-Gasse 20, 6300 Zug
- Harald Klein, Stadtplaner der Stadt Zug, St.Oswalds-Gasse 20, 6300 Zug
- Robert Gissinger, Weggisgasse 1, 6004 Luzern
- Andreas Brunnschweiler, Beratender Architekt, Baarerstr. 43, 6300 Zug (Fachbeauftragter)

3. DURCHFÜHRUNG BEURTEILUNG

Die Unterlagen sind Anfang Oktober 2005 den Architekten zugestellt worden. Am 19. Oktober 2005 fand eine Begehung des Grundstücks statt, am 23. November wurden die Architekten zu Zwischenbesprechungen eingeladen. Die Beurteilung fand am 21. und 22. Februar 2006 statt. Am ersten Tag der Beurteilung, hatten die Architekten Gelegenheit, ihre Vorschläge vorzustellen. Die Beurteilungskriterien umfassten:

- Städtebau / Architektur
 - Volumetrie, Freiräume, Identitätsgehalt
- Nutzungsqualität
 - Grundrisse Wohnungen, Balkone, Ausrichtung, Ausblick, Einsicht
 - Anordnung publikumsorientierte Nutzungen, Flexibilität, Zuordnung PP
- Wirtschaftlichkeit

- Statik, Materialisierung, Aufwand Erschliessung, Abwicklung Aussenhaut, Aufwand Etappierung (Vorinvestitionen)
- Etappierung
 - Unabhängigkeit der Etappen, Eigenständigkeit der Etappierungsschritte
 - Immissionen der nachfolgenden Realisierungen
- Verkehr
 - Erschliessung, Flächenbedarf PP, Abstellplätze Zweiräder, Immissionen
- Anliegen Ernst Iten zur selbständigen Überbauung einer Teilfläche

4. AUFTRAG ZUR ÜBERARBEITUNG

Die Aufgabe ist aufgrund der relativ hohen Dichte anspruchsvoll. Die verschiedenen Vorschläge ermöglichten dem Beurteilungsgremium intensive und wertvolle Auseinandersetzungen mit den Anforderungen und Zielen zur Verwirklichung eines neuen Wohnquartiers. Keines der Projekte konnte jedoch vorbehaltlos zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Nach eingehender Diskussion über die Vorgehensmöglichkeiten beschloss des Beurteilungsgremium, die Projekte der Büros

EM2N, M. Müller & D. Niggli Architekten ETH/SIA, Hardstr. 219, 8005 Zürich und Müller Sigris Architekten, Zürich

sowie

Wiederkehr Krummenacher Architekten AG, Chamerstrasse 22, 6304 Zug und Deon Architekten AG, Luzern

überarbeiten zu lassen.

Die beiden Architektenteams wurden am 17. März 2006 über den Beschluss und die Ergebnisse der Beurteilung orientiert. Die Bestimmungen zum Verfahren bleiben unverändert. Die Architekten erhalten für die Überarbeitung eine zusätzliche Entschädigung von CHF 8'000.-. Die überarbeiteten Projekte wurden Ende Mai 2006 eingereicht.

Erwägungen des Beurteilungsgremiums

Neben den im Projektbeschrieb festgehaltenen Aspekten sind von den Architekten insbesondere folgende Punkte in der Überarbeitung zu beachten:

EM2N, M. Müller & D. Niggli Architekten ETH/SIA, Hardstr. 219, 8005 Zürich und Müller Sigris Architekten, Zürich

- Der Baubereich Ernst Iten ist bezüglich Besonnung, Ausblick und Lärmimmissionen benachteiligt.
- Die Ecksituationen sind unbefriedigend gelöst.
- Gegen Nordwesten ausgerichtete Balkone sind unerwünscht.
- Die versetzte Anordnung von Balkonen ist ungeeignet.
- Die Ausnutzung ist den Bestimmungen der Bauordnung anzupassen.
- Grössere Detaillierung der Grundrisse

Wiederkehr Krummenacher Architekten AG, Chamerstrasse 22, 6304 Zug und Deon Architekten AG, Luzern

- Die Wirtschaftlichkeit (Flächen der Wohnungen, Anzahl Wohnungen) ist unterdurchschnittlich.
- Bei den durchgehenden Wohnungen sind beidseitig Balkone erwünscht.

- Die nördliche Baute entlang der Steinhäuserstrasse ist nutzungsmässig zu optimieren.
- Überarbeitung einzelner Grundrisse
- Die Umgebungsgestaltung ist zu konkretisieren.
- Die fehlende PP und Veloabstellplätze sind auszuweisen.
- Es ist eine zweite Garageneinfahrt vorzusehen.

5. ANTRAG AN DIE HAMMER RETEX AG

Die Beurteilung der überarbeiteten Projekte fand am 7. Juni 2006 statt. Die beiden Architektenteams hatten Gelegenheit, ihre überarbeiteten Projekte dem Beurteilungsgremium vorzustellen. Das Beurteilungsgremium nahm mit Genugtuung von der weiter verbesserten Qualität der beiden Projekte Kenntnis. Das Verfahren und die Überarbeitung haben die hochgesteckten Ziele erfüllt.

Nach eingehender Auseinandersetzung mit den Arbeiten und unter strenger Anwendung der Beurteilungskriterien kam das Beurteilungsgremium einstimmig zum Schluss, das Projekt der Architekten

EM2N, M. Müller & D. Niggli Architekten ETH/SIA, Hardstr. 219, 8005 Zürich und Müller Sigrist Architekten, Zürich

weiterbearbeiten zu lassen. Die Weiterbearbeitung des Projektes ist unter Berücksichtigung der in der Projektbeschreibung festgehaltenen Hinweise anzugehen.

Zug, 7. Juni 2006

Das Beurteilungsgremium

5. PROJEKTBSCHREIBUNGEN UND PLÄNE

Überarbeitete Projekte

EM2N, M. Müller & D. Niggli Architekten ETH/SIA, Hardstr. 219, 8005 Zürich und Müller Sigrist Architekten, Zürich, Dipol Landschaftsarchitekten GmbH, Basel

Städtebau/Architektur

Das städtebauliche Konzept wird weitgehend beibehalten und gemäss den kritisierten Punkten optimiert und weiterbearbeitet. Die Körnung der Baukörper wird etwas grösser, die Erscheinung etwas ruhiger. Beides erzeugt einen überzeugenden Gesamteindruck. Die konsequente Formulierung der Aussenräume als Erschliessungs- und Wohnhof mit hartem Belag einerseits sowie Garten- und Grünhof andererseits, generiert einen urbanen Charakter, welcher das Projekt mehr zu einem Quartierteil denn zu einer Siedlung macht. Als Variation des Konzepts werden im Westen einige Reihenhäuser angeboten, die durch die niedrigere Geschossigkeit einen interessanten massstäblichen Übergang zum Freiraum der Schule gestalten. Die dadurch erreichte Erweiterung des Angebots mit verschiedenen Wohnformen wird begrüsst. Insbesondere der nördliche und westliche Übergang in den vorhandenen Baubestand präsentieren sich besser gelöst.

Konstruktionskonzept und Gestaltungsvorstellungen weisen eine hohe Kohärenz auf und bieten vielfältige Möglichkeiten, die noch einiges an Spielraum offen lassen, insgesamt jedoch vielversprechend und angemessen wirken.

Nutzungsqualität/Wohnen

Die ursprünglich vorgeschlagenen Wohnungstypen wurden überarbeitet und in zwei Variationen weiterentwickelt. Der Detailnachweis der Reihenhäuser fehlt. Die durchgehenden Wohnungen sind äusserst attraktiv. Der in der Darstellung favorisierte Sägezahntyp erlaubt vielfältige Ausblicke in den Grünraum und in die Weite der Landschaft, was die angebotenen Wohnungen zu einem qualitativ hochstehenden Beitrag zum Wohnungsbau macht. In manchen der Typen sind die eher grosszügig bemessenen Zirkulationsflächen optimal nutzbar, in anderen etwas weniger. Die Konsequenz jeweils auf beiden Seiten der Wohnung einen Aussenraum anzubieten und diesen unterschiedlich zu fassen ist auf gelungene Weise umgesetzt. Insbesondere im angestrebten Segment für Eigentumswohnungen entsteht somit eine erwünschte Angebotsvielfalt mit diversen Möglichkeiten für die künftigen Bewohner, ihre räumlichen Vorlieben im Ausbau realisieren zu können. Die ondulierenden Fassadenflächen, welche durch die Repetition dieses Typus entstehen, lösen zwei funktionale Aspekte auf hervorragende Weise, nämlich die Auffindbarkeit der einzelnen Hauseingänge und die Optimierung der Abwicklung auf der gartenzugewandten Seite.

Umgebung

Mit der Überarbeitung wurde auch das Freiraumkonzept in eine verbindlichere, präzisere Form gebracht. Das Vegetationskonzept nimmt in stilisierter Form den Bezug zur ehemaligen Riedlandschaft auf. Inseln mit Gräserbepflanzungen, ein lockerer Baumbestand sowie Wasserflächen weisen als eingestreute Elemente im Zusammenspiel mit dem neuen, freien Wegsystem darauf hin. Die Parklandschaft, welche nicht naturisierend sein will, hat durch die umfangreichen Wiesenflächen einen hohen Gebrauchswert und gefällt in ihrem Ansatz durch einen schlichten Umgang mit der gewählten Thematik. In der Weiterbearbeitung ist hinsichtlich Wasserflächen das Funktionsprinzip (Wasserhaltung, Veralgung) und die Unfallverhütung (Kleinkinder) aufzuzeigen. Die Hofsituationen mit dem Magnolienbestand sind noch etwas vage. Erwartet wird eine urbane Stimmungsdichte als Aufenthalts- und Spielort, welche auch das unnötige, resp. unerwünschte Befahren mit Autos deutlich macht.

Das Freiraumkonzept bietet eine gute Basis für die Weiterentwicklung.

Wirtschaftlichkeit

Trotz der auf den ersten Blick verspielten Erscheinungsform sind die Grundrisse und die Struktur der vorgeschlagenen Volumina hochgradig wirtschaftlich durchgearbeitet. Sowohl Tragstruktur wie Leitungsführung und Fassadenaufbau scheinen plausibel und in ökonomischer Weise weiterbearbeitbar.

Etappierung

Die Etappierung ist gut lösbar. Am sinnvollsten wird sein, die Gebäude GHJ und K als erste Etappe zu realisieren, wobei gleichzeitig alle Nachfragesegmente bedient werden können (Reihenhäuser,

Eigentumswohnungen, Mietwohnungen). Als zweite Etappe werden sinnvollerweise CDE und F sowie A und B gebaut.

Fazit

Die Überarbeitung des Projekts ist in jeder Hinsicht gelungen. Das Ensemble überzeugt sowohl städtebaulich wie architektonisch. Wohnqualität und Freiraumqualität ergänzen sich auf selbstverständliche Weise in diesem neuen Quartierteil. Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Veranstalterin dieses Projekt einstimmig zur Weiterbearbeitung.

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

1. Die Eingangsbereiche entlang der Steinhauserstrasse ragen in den Baulinienbereich. Es ist zu klären, ob dies im Sinne einer Ausnahmebewilligung zulässig oder zu korrigieren ist.
2. Die im Norden des Grundstücks gelegene Einfahrt zur ersten Bauetappe vermag architektonisch nicht zu überzeugen. Es ist zu prüfen, ob diese nicht analog der Einfahrt im Gebäude B ins Gebäude G integriert werden kann. Damit entsteht die Möglichkeit, den nördlichen Abschluss besser zu gestalten.
3. Die Eckwohnungen in den Gebäuden B und G sind nochmals kritisch zu überdenken.
4. Entsorgungskonzept und Containerstandplätze sind ebenfalls kritisch zu überarbeiten.
5. Die Feuchflächen mit den umgebenden Graskörpern sind eher am Rande der Wohnhöfe entlang des Chamer Velowegs anzuordnen, anstatt zwischen den Wohnzeilen.
6. Die Lage der Reihenhäuser ist noch etwas problematisch. Sie scheinen zu nahe am Gebäude J zu liegen. Auch die Dimension ist nochmals zu überarbeiten. Es ist eine 2½-geschossige Bauweise denkbar.



Wiederkehr Krummenacher Architekten AG, Chamerstrasse 22, 6304 Zug und Deon Architekten AG, Luzern, Appert & Zwahlen GmbH, Cham

Städtebau/Architektur

Die städtebauliche Situation wird konzeptionell überarbeitet, indem eine fünfte Zeile eingefügt wird. Es bestehen somit vier Zeilen, welche aus den Grundmodulen mit Kopfbauten kompensiert sind, sowie eine entlang der Steinhauserstrasse, die typologisch anders aufgebaut ist. Durch die grössere Anzahl von Wohnbauten entstehen zum einen mehr Wohnungen, zum andern werden jedoch die Zwischenräume der ondulierenden Häuserzeilen wesentlich kleiner. Das Projekt verliert diesbezüglich an Grosszügigkeit und Überzeugungskraft. Die Einfahrt zum Grundstück wird etwas nach Süden verlegt, wodurch eine Umgestaltung der bereits bestehenden Besucherparkplätze der Nachbarliegenschaften zusammen mit den neu benötigten Besucherparkplätzen möglich wird. Die Untergeschosse sind kompakter gestaltet, bezüglich Nebenräumen jedoch eher knapp. Die Zugänge zu den einzelnen Treppenhäusern sind unterirdisch optimal. Oberirdisch wird ein fein verzweigtes Fusswegnetz angeboten, das durch die Anlage und zu allen Hauseingängen führt. Im Norden wird der Grünraum durch einen Weg begrenzt, welcher eine Geländekante bildet, die gleichzeitig als seitliche Begrenzung der Gargageneinfahrten dient. Im Süden findet ein organischer Anschluss dieses Wegnetzes an den Chamer Veloweg statt. Entlang der Steinhauserstrasse werden unter einer Baumreihe, die im Bereich der nördlich gelegenen Besucherparkplätze zu einem Baumfeld ausgeweitet wird, Abstellplätze für Besucher sowie für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss dieses Gebäudes angeboten. Die Fassadengestaltung ist konzeptionell interessant aufgebaut und ist aufgrund der vagen Aussagen nicht abschliessend zu beurteilen.

Nutzungsqualität/Wohnen

Das Grundmodul wird masslich und programmatisch überarbeitet, indem es nicht mehr aus einer 5½-Zimmerwohnung und einer 4½-Zimmerwohnung besteht, sondern aus zwei 4½-Zimmerwohnungen, die wahlweise als 3½- und 5½-Zimmerwohnungen ausgestaltet werden können. Die Organisation dieser durchgehenden Grundrisse ist sehr rigide. Sowohl auf der Ost- wie auf der Westseite besteht ein Schaltzimmer, welches verschiedene Zuordnungen erlaubt. Auch der Kopftypus wurde überarbeitet, indem dort neben dreibündigen Erdgeschosslösungen auch vierbündige Normalgeschossanordnungen gezeigt werden. In der dritten Wohntypologie entlang der Steinhauserstrasse werden strassenseitig Wintergärten vorgeschlagen, die dem Lärmschutz dienen und gleichzeitig einen attraktiven Ausblick über die Lorzebene bieten. Die Wohnqualität der vorgeschlagenen Grossgrundrisse ist insgesamt gut; kritisiert wird jedoch bei einigen Grundrisstypen, dass der Wohnbereich durch Korridore erschlossen ist, an denen Schlafzimmer liegen. Die Forderung nach mehr Wirtschaftlichkeit wurde derart weitgehend umgesetzt, dass für das angestrebte Marktsegment etwas wenig Angebotsvielfalt besteht.

Umgebung

Die Überarbeitung zeigt neu den konzeptionellen Umgang mit dem Thema Riedwiesen (Landschaftsraum) und den Nutzflächen für Spiel und Aufenthalt (Gartenraum) plausibel auf. Das Wegnetz ist vielseitig verfeinert, nimmt mit den seitlichen Hauseingängen verstärkt Querbeziehungen auf und sucht eine stärkere Anbindung an den öffentlichen Chamer-Veloweg. Leider verliert der bisherige, wohltuend grosszügige Freiraum durch das Einfügen einer zusätzlichen Häuserzeile etwas von seiner hohen Qualität. Unklar sind die gestalterischen Auswirkungen durch die notwendige Feuerwehr- und Zügelwagenzufahrt mit Wendemöglichkeit in den beiden Haupterschliessungsachsen. Der Einbezug des Nachbarparkplatzes in das Konzept der Strassenraumbegrünung ist ein sinnvoller Vorschlag, leider jedoch vom Mitinteresse des Grundeigentümers abhängig.

Der variable, allmähliche Übergang der Landschaft zum Garten ist ein interessanter konzeptioneller Ansatz und bietet eine gute Grundlage für einen erlebnisreichen Siedlungsfreiraum.

Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit des Projekts wird als hoch eingestuft. Konstruktionsweise, Installationsführung, Fassadengestaltung, etc. lassen sich ökonomisch überzeugend lösen.

Etaprierung

Etaprierungsmöglichkeiten haben nur bedingt überzeugt. Mehr als drei Bauetappen scheinen aufgrund der zusammenhängenden Untergeschosse nicht wirtschaftlich zu sein. Am ökonomischsten wären wohl zwei Etappen, indem zuerst die beiden westlichen Zeilen und später die drei östlichen realisiert werden.

Fazit

Die Überarbeitung des Projekts aus der ersten Stufe erfolgte auf hohem qualitativen Niveau. Die konzeptionelle Überarbeitung der Situation von vier auf fünf Zeilen löste zwar einige der kritisierten Punkte, schuf jedoch gleichzeitig neue Probleme, die sich in der reduzierten Qualität der Zeilenzwischenräume zeigen und damit die Selbstverständlichkeit und Grosszügigkeit der ursprünglichen Lösung relativieren. Die Gesamtanlage wirkt als grossmassstäbliche Siedlung.

Studienwettbewerb Riedmatt Zug



Situation

Projektbeschreibungen vor der Überarbeitung

Axess Architekten, Industriestrasse 8, 6300 Zug

Städtebau / Architektur

Die städtebauliche Konzeption besteht in der Aufreihung von vier unterbrochenen Gebäudezeilen, die in Nord-Süd-Richtung zwischen den vorgefundenen Geometrien vermitteln. Die Zeile entlang der Steinhauserstrasse ist im Schnitt wie die übrigen um ein halbes Geschoss über das gewachsene Terrain versetzt, womit die Tiefgaragen lediglich rund zwei Meter in das Terrain zu liegen kommen. Je zwei Zeilen werden unterirdisch mit einer Tiefgarage verbunden. Die Abstände zwischen den Zeilen bewegen sich zwischen 18 bis 20 Metern im Norden und bis zu 35 bis 40 Metern im Süden. Der Freiraum, welcher sich von der Lorzenebene über das Schulhausareal zur Lorze erstreckt, wird im Süden beim Chamer-Veloweg grosszügig durchgeführt und erstreckt sich fingerartig in die drei Zwischenräume der Zeilen. Diese sind gestalterisch differenziert: Jene über den Tiefgaragen dienen als private Aussenbereiche in Gebäudenähe und als Spielbereiche in den mittleren Zonen. Der zentrale Zwischenraum dient als Verbindung für Fussgänger und Fahrradfahrer und führt zu den Hauszugängen, was auch für die beiden peripheren Erschliessungsräume Richtung Schulhaus und entlang der Steinhauserstrasse zutrifft. Die Zufahrt zu den beiden Tiefgaragen und den bestehenden Bauten befindet sich im Nordosten der Anlage.

Die Grunddisposition des Projektes vermag zu überzeugen. Es stellen sich jedoch zahlreiche Fragen bezüglich der Proportion der Volumina, der Grundrissausrichtung in den einzelnen Volumen und der enormen Grundrisstiefe, die durch die eingezogenen Balkone zusätzlich über das Mass des Notwendigen in der volumetrischen Erscheinung vergrössert wird. Insgesamt mangelt es den vorgeschlagenen Bauten an Massstäblichkeit und Eleganz.

Nutzungsqualität

Die Wohnbauten sind konsequent als Zweispänner aufgebaut, die in Gruppen von zwei bis drei Einheiten zusammengefasst werden. In den nach Süden abgetrennten Zeilenköpfen der drei im Inneren des Siedlungsgebiets liegenden Zeilen wird ein Hochparterre ausgebildet. Die übrigen Wohnungen liegen auf den Zugangsseiten ebenfalls im Hochparterre, während sie auf der gegenüberliegenden Seite eben zu privaten Aussenbereichen angeordnet sind. Die Qualität der Grundrisse ist nicht durchgängig von gleicher Qualität. Die enorme Tiefe der Baukörper führt dazu, dass die Küchen im Zentrum des Gebäudes zu liegen kommen, was bedeutet, dass diese immer künstlich beleuchtet werden müssen und über keinen Sichtkontakt in die Zwischenräume der Zeilen mit den Spielbereichen der Kinder verfügen. Die Eingangssituationen der Wohnungen sind räumlich eher eng bemessen. Die Attikageschosse sind etwas attraktiver ausgestaltet. Insgesamt vermag die in den Wohnungsgrundrissen zum Ausdruck kommende Wohnqualität nicht in allen Belangen zu befriedigen.

Umgebung

Das Bebauungskonzept schafft gute Voraussetzungen für einen grosszügigen, offenen und erlebnisreichen Freiraum. Die landschaftliche, naturnahe Behandlung der Grünzone entlang des Verloweges mit Blick auf ehemalige Vegetationsgesellschaften und Bezug zum mittleren Freiraumkorridor der Bebauung, schafft einen stimmungsvollen und ökologisch interessanten Ort. Das Gestaltungskonzept der beiden seitliche Korridore bietet willkommene, unterschiedliche kleinräumige Strukturen und Orte für Spiel, Aufenthalt und Privatsphären. Die hohe Dichte der vorgeschlagenen Heckenstrukturen erscheint von der Intensität her etwas im Widerspruch zur grosszügigen Gesamtauffassung.

Wirtschaftlichkeit

Aufgrund des einfachen Konzeptes und einer grossen Gebäudetiefe werden unterdurchschnittliche Baukosten erwartet. Gesamthaft gesehen lässt das Projekt auf eine im Quervergleich durchschnittliche Wirtschaftlichkeit schliessen:

- Die Investitionskosten dürften im Durchschnitt liegen).
- Der Ertrag aus dem Wohnungsverkauf dürfte knapp unterdurchschnittlich ausfallen.

Beim den Abstellplätzen fehlen ca. 54 für PW's, 48 Mofa- und 67 Velo-Plätze.

Etap pierung

Das Vorhaben kann gut etappiert werden. Aufwändig dürften die pro Etappe halbseitig zu erstellenden Einstellhallen werden. Die Immissionen auf jeweils bereits erstellte Wohnungen werden keine unverhältnismässigen Auswirkungen haben.



Baumschlager & Eberle Architekten, Lindauer Strasse 31, A-6911 Lochau

Städtebau / Architektur

Die Verfasser komponieren eine Reihe von Bauten, die aus immer gleichen Modulen zusammen gesetzt sind, zu einer Figur, die verschiedene Richtungen in städtebaulich lockerer Weise aufnimmt. Die Zufahrt erfolgt im Nordosten, der ausgeschriebene Siebtel für Mietwohnungen wird separat erschlossen. Für die Eigentumswohnungen gibt es für die unterirdisch zusammenhängende Garage eine gemeinsame Zufahrt. Die Zwischenräume der Wohnzeilen sind äusserst urban ausgestaltet. Im Osten wird ein grosser Quartierspielplatz in Nord-Süd-Richtung vorgeschlagen, dem im nördlichen Bereich ein mit Mietergärten ausgestalteter Zwischenraum angegliedert ist, während im Süden ein grüne Mitte als Kernstück der Wohnanlage sich bis zum Areal der Schule erstreckt. Die Grünzone, welche die Lorzenebene mit dem Schulhausareal verbindet, ist grosszügig von Baumgruppen gesäumt, dem angrenzenden Wohngarten werden Privatgärten vorgelagert. In einer Variante kombiniert der Projektverfasser einen zweiten Wohntypus als Dreispänner, der eine höhere Durchlässigkeit der Wohnanlage ermöglicht und eine feinere Körnung aufweist, welche sich noch besser mit der umliegenden Bebauung verbindet und durch die differenzierte Typologie der Anteil an Nord-Süd-Wohnungen massiv reduziert werden kann. Die Ausgestaltung der Fassaden erfolgt differenziert: Im Norden werden eigentliche Lochfassaden vorgeschlagen, an denen die klassische Dreiteilung in Sockel, Mittelteil und Attika selbstverständlich ablesbar wird. Die Südseiten werden mit einem durchgehenden Balkon versehen, wobei der Sonnenschutz aussen zu liegen kommt und zwar in Form von Schiebeläden. Durch die Rücktreppung der Volumen erscheinen die Bauten von der Südseite her nur viergeschossig, was eine angenehme Massstäblichkeit in den Aussenräumen ergibt. Die Differentiation der Schnitte der Häuser 6 und 7 trägt der speziellen Lage Rechnung. Im Haus 7 liegt im Süden des Erdgeschosses eine Arkade, welche gleichzeitig die Wohnungszugänge erschliesst. Im Haus 6, entlang der Steinhauserstrasse, liegt die Arkade strassenseitig und erschliesst dort Räume, die sowohl als loftartige Wohnungen wie auch als gewerbliche Räume genutzt werden können.

Insgesamt stellt das Projekt insbesondere städtebaulich einen wertvollen Beitrag dar, wird jedoch aufgrund der vorherrschenden Nord-Süd-Exposition der Wohnbauten nicht weiterverfolgt.

Nutzungsqualität

Das vorgeschlagene Modul misst 17 m x 18 m im beheizten Bereich und wird strukturell durch eine zentrale Erschliessungsschicht, welche neben Lift und Treppenhaus zwei Individualräume umfasst, strukturiert. Innerhalb der beiden angrenzenden rund 7 Meter tiefen Felder, ist der Grundriss frei einteilbar. Trotz der beachtlichen Gebäudetiefe ist die Anordnung der funktionalen Elemente so geschickt gewählt, dass attraktive Wohnverhältnisse und sehr angenehme Raumproportionen entstehen. Insbesondere der Eintritt in eine Halle, von der sämtliche Räume zugänglich sind, ist äusserst attraktiv. Bedenken hegt man wegen der grossen Anzahl von nordorientierten Zimmern. Die leider nur als Variante dargestellte Anordnung mit dem Punkthaus würde demgegenüber viele Vorteile aufweisen, da die dort angebotenen Dreispänner über wesentlich attraktivere Belichtungsverhältnisse verfügen und gleichzeitig das verfügbare Wohnungsangebot erweitern würden. Obschon die Kompetenz der Projektverfasser in Sachen Wohnungsbau erkennbar ist, wird an der Marktfähigkeit der vorwiegend Nord-Süd exponierten Einheiten im bestehenden Umfeld gezweifelt.

Umgebung

Das Freiraumkonzept schafft eine interessante Abfolge von unterschiedlichen Orten. Der urbane Hauptraum im Zentrum mit Quartierplatz, Aufenthalts-, Spielorten und Wasserbecken zwischen den klar strukturierten Privatgärten, erzeugt eine kraftvolle Dichte und eine hohe Identifikation. Die Freiraumsituation bei den beiden nördlichen Bauten scheint dagegen etwas verlegen. Das landschaftliche, kraftvolle Baumkonzept im Kontrast zur Bebauungsdichte erzeugt eine interessante Spannung. Auf eine nähere Charakterisierung der Grünzone entlang des Veloweges wurde nicht eingegangen.

Wirtschaftlichkeit

Der Vorschlag ist statisch einfach konzipiert, die Fassadengestaltung eher anspruchsvoll. Gesamthaft gesehen lässt das Projekt auf eine im Quervergleich unterdurchschnittliche Wirtschaftlichkeit schliessen:

- Die Investitionskosten dürften im Durchschnitt liegen.
- Der Ertrag aus dem Wohnungsverkauf liegt unter dem Durchschnitt.

Das Angebot an Abstellplätzen entspricht weitestgehend den Vorgaben.

Etaprierung

Das Bebauungskonzept lässt eine einfache Etablierung zu. Provisorische Massnahmen sind in geringem Masse zu erwarten. Es werden keine unverhältnismässigen Immissionen auf jeweils bereits erstellte Wohnungen erwartet.



Detlli & Nussbaumer, dipl. Architekten ETH/SIA, Baarerstr. 88, 6300 Zug

Städtebau / Architektur

Mit einem repetitiven Element, welches einen autonomen, nach Süden offenen Hoftypus darstellt, wird die Lücke zwischen den beiden Bebauungsmustern aufgefüllt ohne einen direkten Bezug zu deren jeweiligen Körnungen aufzunehmen. Entlang der Steinhauserstrasse wird ein winkelförmiger Bau vorgeschlagen, welcher im Nordosten gleichzeitig den Zufahrtsbereich definiert und dort im Erdgeschoss öffentliche Funktionen aufnehmen kann. Die Zwischenräume der einzelnen Module sind grosszügig dimensioniert und betragen zwischen 20 und 25 Metern in Ost-West-Richtung während sie in Nord-Süd-Richtung lediglich 12 bis 15 Meter betragen und in Form von Stichstrassen ausgebildet sind. Durch die Ausformulierung des Hofes im Norden entstehen für zahlreiche Wohnungen Einschränkungen der Sichtverhältnisse, die nur für einen Teil der Wohnungen befriedigend oder gut sind. Die einzelnen Module werden separat erschlossen und verfügen über je eine eigene Einstellhalle sowie gedeckte Aussenparkplätze. Die Zufahrtssituationen sind verkehrstechnisch noch nicht überall einwandfrei gelöst. Über der Tiefgarage befindet sich ein Hochparterre mit einem Hof, der den Wohnungen als privater Aussenbereich dient, sowie von einem den Hof im Norden begrenzenden Aufenthaltsraum zugänglich ist. Die Hauszugänge befinden sich auf den Aussenseiten des Hofmoduls an einem Wegnetz, welches sich organisch mit dem bereits bestehenden der Umgebung verknüpft. Die Grundrissgestaltung ist im Regelfall äusserst attraktiv, wobei unverständlich ist, warum sich die Südwohnungen an den Köpfen der U-förmigen Figur nicht entsprechend ihres Lagepotentials verhalten.

Die Erschliessung der einzelnen Wohnhöfe mit Stichstrassen stellt eine Alternative zu den grossen zusammenhängenden Tiefgaragen dar und führt auf der Erdgeschosebene zu eigentlichen Wohnstrassen.

Das Erscheinungsbild der Wohnhöfe mit Betonelementen präsentiert sich elegant, wobei die Eignung für den Wohnungsbau zu hinterfragen ist.

Insgesamt handelt es sich um einen interessanten Beitrag in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht. Die etwas starre Addition des Moduls und insbesondere das Schliessen des Hofes im Norden führen allerdings dazu, dass zahlreiche Wohnungen schlecht exponiert und belichtet werden, was den Ausschlag für das Ausscheiden des Projektes gibt.

Nutzungsqualität

Die Nutzungsqualität der Grundrisse ist sehr ansprechend. Die gewählte Typologie erlaubt eine Vielfalt von Zimmergrössen und Zuordnungen. Die eingezogenen Balkone sind gut proportioniert und erlauben differenzierte Nutzungen. Der Vorschlag, in den Attikawohnungen Wohnhöfe einzuschreiben, die privaten Charakter haben und gleichzeitig die Nebenräume belichten und belüften, ist sehr interessant; aber an der Marktgängigkeit wird gezweifelt. Störend wirkt dabei, dass die Verglasungen an der Fassade überhaupt nicht zu öffnen sind. Dem könnte mit grossen Schiebefenstern begegnet werden. Der saubere und strukturelle Aufbau mit Kernen angelagerten Zimmern, die eine Schicht enthalten in der Kamine oder Schränke eingebaut werden können, den durchgehenden Wohnzimmerbereichen und den wiederum zwischengelagerten Bereichen Zimmern und Nasszellen, ist sehr gut durchgearbeitet und gelungen. Der Verzicht auf eine die Lagequalitäten entwickelnde Grundrissgestaltung an den Südköpfen der Hofmodule wird nicht verstanden und aus funktionaler Hinsicht kritisiert.

Umgebung

Das Bebauungskonzept bietet gute Möglichkeiten für interessante Freiräume.

Leider bleiben die Aussagen dazu etwas an der Oberfläche. Es wäre interessant zu erfahren, was gestalterisch und inhaltlich unter den Themengärten in den 'Höfen' zu verstehen ist. Dies auch im Kontrast zu den landschaftlichen Ansätzen des übergeordneten Freiraumes. Der 'landschaftliche' Baumbestand, insbesondere in der Grünzone entlang des Veloweges, scheint unverbindlich. Auffällig ist die hohe Weg- und Fahrbahndichte im Freiraum.

Wirtschaftlichkeit

Gesamthaft gesehen lässt das Projekt auf eine im Quervergleich durchschnittliche Wirtschaftlichkeit schliessen:

- Die Investitionskosten dürften im Durchschnitt liegen.

- Der Ertrag aus dem Wohnungsverkauf dürfte knapp unterdurchschnittlich ausfallen. Es fehlen ca.44 Mofa- und ca. 179 Velo-Abstellplätze.

Etap pierung

Das Konzept mit 7 separat erschlossenen Modulen lässt sich ohne grosse Provisorien sehr variabel etappieren. Es werden keine unverhältnismässigen Immissionen für bereits erstellte Wohnungen erwartet.



**EM2N, M. Müller & D. Niggli Architekten ETH/SIA, Hardstr. 219, 8005 Zürich und
Müller Sigrist Architekten, Zürich**

Städtebau / Architektur

Der Grünraum zwischen Lorzenebene und Schule Riedmatt wird um zwei Grünhöfe erweitert, welche in die Wohnanlage hineingreifen, die als Mäander von der Steinhauserstrasse zur Schulanlage Riedmatt führt. Auf der Nordseite entstehen so zwei städtische Zugangshöfe zu den als Einzelbauten konzipierten Wohnhäusern. Die Zugangshöfe enthalten Spielbereiche, Fahrradunterstände und dienen zudem als Zufahrten für Rettungsfahrzeuge etc. Die Verzahnung von Bebauung und Grünraum führt zu interessanten Konstellationen. Zu den Grünhöfen werden die Bauten mit unterschiedlich ausgestalteten Balkonen, also weichen Elementen, versehen, die in diesen Grünraum hineinragen, während die hofseitige Fassung der Architektur eher urban und kubisch in Erscheinung tritt. Der Vorschlag versteht sich als Masterplan, welcher auch mit verschiedenen (guten) Architekten umgesetzt werden kann. Vorgeschlagen werden insgesamt vier Haustypen, welche unterschiedliche Wohnvorstellungen und morphologische Ausbildungen zeigen.

Auch in Bezug auf die Gestaltung mit weichen Materialien auf der Grünseite und der härteren auf der Hofseite, machen die Projektverfasser interessante, wenn auch noch etwas vage Vorschläge. Interessant ist, dass durch diese heterogen erscheinende Bebauung vielmehr ein Stadtteil denn eine Siedlung entsteht. Volumetrie und Proportion der einzelnen Bauten erscheinen auf den ersten Blick recht selbstverständlich, wobei noch einige problematische Eckkonstellationen bestehen. Kritisch ist die Erschliessung der Tiefgarage der ersten Etappe, die dazu führt, dass die Bauten der zweiten Etappe stets umfahren werden müssen.

Nutzungsqualität

Durch die differenzierte Grundrisstypologie entsteht ein vielfältiges Wohnangebot. Die 15 bis 17 Meter tiefen Baukörper erlauben unterschiedliche Anordnungen von Erschliessungskernen und Loggien bzw. Balkonen. Alle der vorgeschlagenen vier Typen sind interessant und entwicklungsfähig.

Umgebung

Das Bebauungskonzept schafft in überzeugender Weise eine spannungsvolle und unabdingbare Freiraumsituation. Die urbanen Hofflächen mit Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielfunktionen stehen kontrastreich den parkartigen, zwischen die Bauten hingezogenen, freien Landschaftsflächen gegenüber. Diese bilden zusammen mit der Grünzone entlang des Veloweges eine ausdrucksstarke und grosszügige Einheit.

Bebauung und Freiraum ergänzen sich zur vorbildlichen Einheit.

Wirtschaftlichkeit

Gesamthaft gesehen lässt das Projekt auf eine im Quervergleich überdurchschnittliche Wirtschaftlichkeit schliessen:

- Die Investitionskosten dürften unter dem Durchschnitt liegen.
- Es wird ein überdurchschnittlicher Ertrag aus dem Wohnungsverkauf erwartet.

Das Angebot an Abstellplätzen entspricht weitestgehend den Vorgaben.

Etappierung

Die aufgezeigte Etappierung lässt sich einfach umsetzen, wobei vorauszusetzen ist, dass der südwestliche Baubereich – wie vorgeschlagen - in einem ersten Schritt realisiert werden sollte.



Erich Weber & Partner AG, Kirchbühl 4, 6330 Cham

Städtebau / Architektur

Das Projekt präsentiert sich völlig anders als bei der Zwischenbesprechung und weist wesentlich höhere städtebauliche Qualitäten auf als damals. Entlang der Steinhäuserstrasse ordnet eine Zeile den Abschluss der Siedlungskante. Das Erdgeschoss mit vorgelagerten Parkplätzen dient gewerblichen Nutzungen. Im Nord-Osten des Areals findet sich der Zugangs- und Zufahrtsbereich, an welchem eine Ein- und Ausfahrt sowie Besucherparkplätze angelagert sind. Eine als Quartier- und Spielplatz ausgebildete Mittelzone führt zwischen sieben weiteren Wohnbauten zum Schulhaus Riedmatt. Beidseitig sind Wohnbauten angelagert, die aus dem immer gleichen Modulen zusammengesetzt sind, die unterschiedlich organisiert sein können. Die Zwischenräume der Bauten betragen zwischen 20 und 30 Metern und erlauben überall gute Belichtungsverhältnisse. Gestalterisch vermögen allerdings weder die Mittelzone noch die Zwischenräume der gefächerten Zeilen zu befriedigen. Sie stellen eine Abfolge immer gleichartiger Räume dar, der es an urbaner Spannung mangelt. Kritisch ist die praktisch flächendeckende Untergeschossbebauung des Areals. Die Vorbereiche der Eingänge mit Fahrradabstellplätzen und Zugängen zu den Tiefgaragen sind aus funktionaler Hinsicht jedoch interessant. Durch die fächerartige Anordnung entstehen gewisse Expositionen, die bezüglich Besonnung deutlich besser oder schlechter sind, als andere. Obschon insgesamt ansprechend, fehlt dem Projekt die Überzeugungskraft in städtebaulicher Hinsicht.

Nutzungsqualität

Das Grundmodul wird in insgesamt vier Typen variiert, wobei Mischformen von je zwei Duplex und vier Etagen-Wohnungen angeboten werden, sowie Varianten von Dreispännern. Auf der Ostseite sind Zimmer aufgereiht, die durch Balkone aufgelockert werden, die den Essplätzen vorgelagert sind. Die einzelnen Module werden gegeneinander schräggestellt, indem die Küchenwand aufgeklappt wird, was Weitblick und natürliche Lüftung für die Küche erlaubt und gleichzeitig auf der Westseite ein Gelenk schafft, das den Bauten die wuchtige Erscheinung nimmt. Durch die Anordnung von Balkonen über Eck entstehen interessante diagonale Sichtbezüge. Die Qualität der Wohnungsgrundrisse ist durch die gewählte Art der Aufreihung von Zimmern entlang von Korridoren eher durchschnittlich. Überzeugend ist dagegen der Umgang mit Küche und Essplatz in jenen Wohnungen, die bei den Gelenken angeordnet sind.

Umgebung

Die Anordnung der Bauten schafft eine hohe Durchlässigkeit, resp. ein Fließen der Freiräume zur Grünzone entlang des Veloweges hin. Ein Hauptelement ist die zentrale Erschliessungszone mit platzartigen Aufweitungen für Aufenthalt und Spiel. Nicht fassbar erscheinen jedoch die Anfangs- und Endpunkte dieses wichtigen Raumes. Die Räume zwischen den Bauten wiederholen sich in unveränderter, meist baumloser Weise (Tiefgarage) und wirken daher spannungslos. Unverständlich wird im Erläuterungstext mit den Begriffen Auenlandschaft und Magerstandorte umgegangen. Eine Relation zum Projekt ist jedoch nicht ersichtlich. Was die Auenlandschaft betrifft, wohl auch nicht möglich. Der Begriff Stadtlandschaft trifft in dieser konzeptionellen Umsetzung nicht zu.

Wirtschaftlichkeit

Gesamthaft gesehen lässt das Projekt auf eine im Quervergleich überdurchschnittliche Wirtschaftlichkeit schliessen:

- Die Investitionskosten dürften im Durchschnitt liegen.
- Der Ertrag aus dem Wohnungsverkauf dürfte überdurchschnittlich ausfallen.

Neben 4 PW-Plätzen fehlen ca. 183 Velo-Abstellplätze.

Etap pierung

Die vorgeschlagene Etappierung lässt sich relativ einfach umsetzen. Das Konzept der Einstellplätze bedingt Vorinvestitionen für die jeweils nächste Etappe, da einzelne Hallenbereiche zwei verschiedene Etappen zugeordnet werden – es sei denn, man stellt als provisorische Lösung ebenerdige Parkplätze an. Da einzelne Wohnbereiche (i.d.R. Schlafräume) an Etappengrenzen liegen, werden unangenehme Immissionen auf bereits erstellt Wohnungen nicht zu umgehen sein.



Wiederkehr Krummenacher Architekten AG, Chamerstrasse 22, 6304 Zug und Deon Architekten AG, Luzern

Städtebau / Architektur

Der Grünraum zwischen Lorzenebene und Schulhaus Riedmatt wird zwischen die vier Finger gezogen, welche die Bebauung charakterisieren. Die äusserst elegant proportionierten Bauten bilden zwei Gruppen, die sich um einen zentralen, als gemeinsamen Spielplatz ausgebildeten, waldartig bepflanzten Raum gruppieren. Entlang der Steinhauserstrasse entsteht eine differenzierte Zeile, welche im Erdgeschoss strassenseitig öffentlichen bzw. gewerblichen Nutzungen dienen kann, während auf der Westseite und in den Obergeschossen loftartige Wohnungen um einen Innenhof gruppiert sind. Dieser Bautypus wirft diverse Fragen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und der Optimierung der Grundrissorganisation auf. Für die drei Wohnzeilen wird ein Grundmodul entwickelt, welches gespiegelt und addiert wird. Die südlichen Kopfbauten werden speziell als Dreispänner formuliert. Die Zwischenräume messen 15 bis 40 Meter und erlauben somit allen Wohnungen optimale Belichtung und gute Besonnung. Für jeweils zwei Zeilen wird eine gemeinsame Tiefgarage mit separater Einfahrt erstellt. Darüber befindet sich jener Zwischenraum, von welchem die Hauszugänge zu erreichen sind. Die mittlere, nicht unterkellerte Grünzone ist als kleiner Wald mit einer Lichtung als Spielplatz ausgebildet.

Die Gestaltung der Bauten ist ansprechend. Durch die Wiederholung eines vertikalen, unterschiedlich angeordneten Fensterelements und der Einfügung von übereinander liegenden Loggia-Bereichen entsteht eine ruhige und dennoch spannende Gesamtwirkung. Das Konstruktionsprinzip erlaubt Varianten in der Materialisierung.

Nutzungsqualität

Das Grundmodul der Wohnungen ist sorgfältig und gut proportioniert. Auch die Variation der Kopftypen, die als Dreispänner ausgebildet sind, überzeugt. Während die Kopftypen ein Hochparterre bilden, erhalten die meisten Erdgeschosswohnungen der Grundmodule individuelle Aussenbereiche, was die Zwischenräume aktiviert. Die Loftwohnungen entlang der Steinhauserstrasse sind interessant aufgebaut und, mit Ausnahme der vier Kopfwohnungen, entweder östlich oder westlich ausgerichtet. Die Lösung mit dem Lichthof mag im südlichen Bau interessant sein, insbesondere im nördlich gelegenen Gebäudeteil jedoch nicht zu überzeugen.

Umgebung

Das Bebauungskonzept ermöglicht eine ausserordentlich grosszügige Freiraumsituation von Norden nach Süden, in Fliessrichtung zum See hin. Die langen, schlanken Baukörper werden gewissermassen in eine neu interpretierte Landschaft mit Elementen der ehemaligen Riedvegetation gesetzt. Das Bestreben, diese Riedvegetation zu einem tragenden Element der künftigen Vegetations- und Freiraumcharakteristik werden zu lassen, ist nicht nur von der Wahrnehmung und Stimmung, sondern auch vom ökologischen Gedanken her unterstützungswert. Um den Erfolg dieser Zielsetzung abschätzen zu können, sind jedoch weitere konzeptionelle Ansätze aufzuzeigen: Sicherstellung eines permanenten Feuchtigkeitsgehaltes- und Feuchtigkeitshorizontes sowie die bodenstrukturellen Voraussetzungen. Da Feuchtwiesen der Freizeitnutzung entzogen sein müssen, ist ein Nutzungskonzept hinsichtlich den weiteren Erwartungen an den Freiraum aufzuzeigen. Gelingt dies, entsteht ein Freiraumpotential mit einem hohen Stimmungs- und Identifikationsgehalt.

Wirtschaftlichkeit

Gesamthaft gesehen lässt das Projekt auf eine im Quervergleich unterdurchschnittliche Wirtschaftlichkeit schliessen:

- Die Investitionskosten dürften im Durchschnitt liegen.
- Der Ertrag aus dem Wohnungsverkauf dürfte unterdurchschnittlich ausfallen.

Es fehlen 18 PW- und 158 Veloabstellplätze.

Etap pierung

Es werden verschiedene Etappierungsvarianten vorgeschlagen. Provisorische Zufahrten zu den Einstellhallen werden unumgänglich. Aufwändig dürfte die Schnittstelle für die Bauphase des Bereiches entlang der Steinhauserstrasse ausfallen. Es werden keine unverhältnismässigen Immissionen auf bereits erstellte Wohnungen erwartet.

