

Konzeptionierung: Architektur
Holzbau
Haustechnik

ForrerGerber AG Architekten und Generalunternehmung Uster Hans Andres Architekt Zürich Andres Waibel Architekt Zürich
Création Holz: Hermann Blumer und Heinz Jucker Herisau
Planforum Haus- und Energietechnik: Thomas Scheiwiler und Pascal Pizzolato Winterthur



Projektstand März 2013 und November 2012

Wohnen und Arbeiten im Handwerkerzentrum Helgenhüsli, Unterägeri





Situation

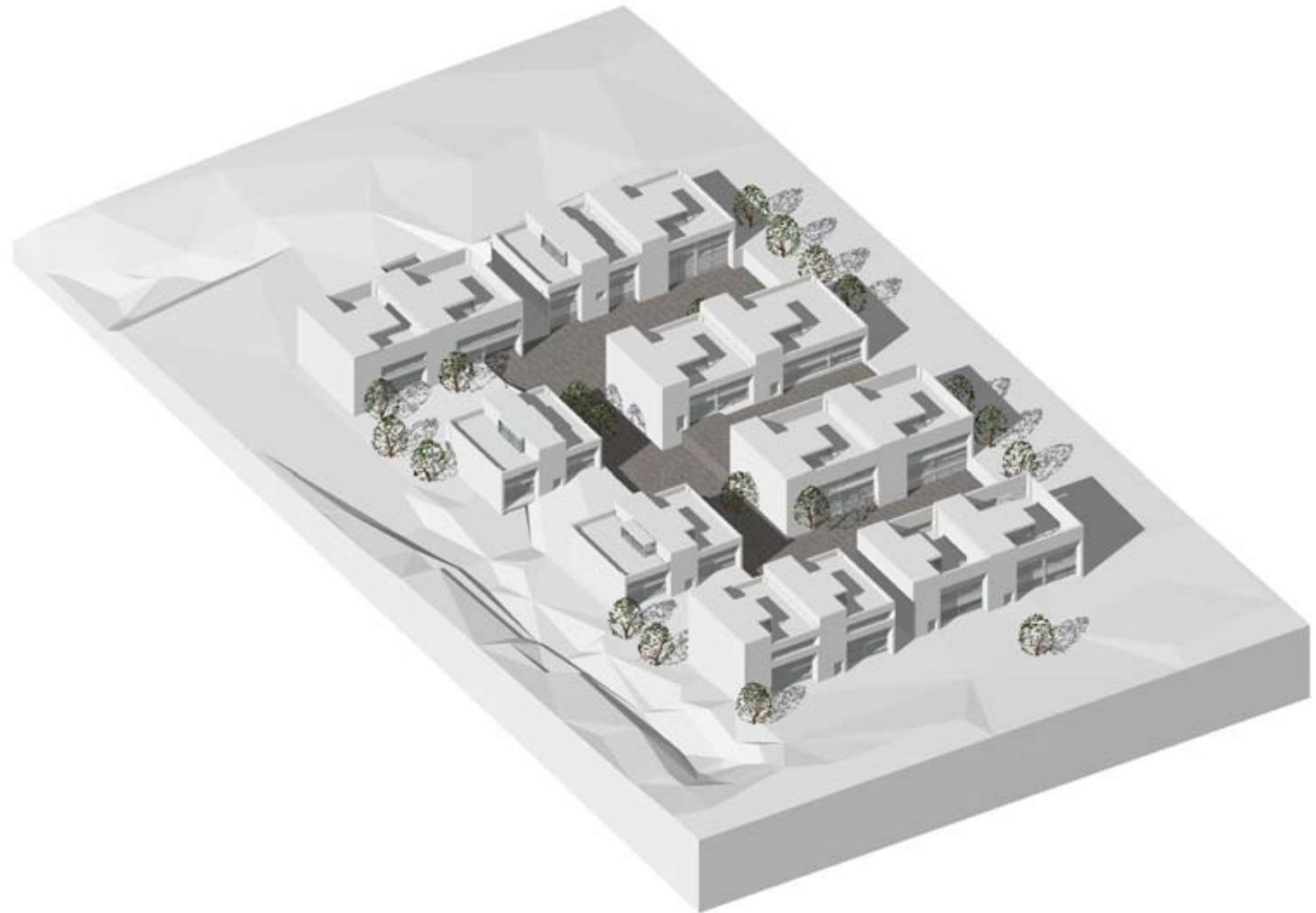
- Die Überbauung bietet Raum für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Die modular aufgebauten Gebäude-Typen variieren in der Grösse und können durch verschiedene Optionen individuell angepasst werden
- Dank der Ausnützung der Gelände-Differenzen verfügen diverse Gebäude über Eingänge auf zwei verschiedenen Ebenen
- Stand: März 2013





Volumen-Studie für Bebauungsplan

- Im vorgeschriebenen Bebauungsplan werden die wichtigsten Volumen, Abstände und Bauregeln definiert

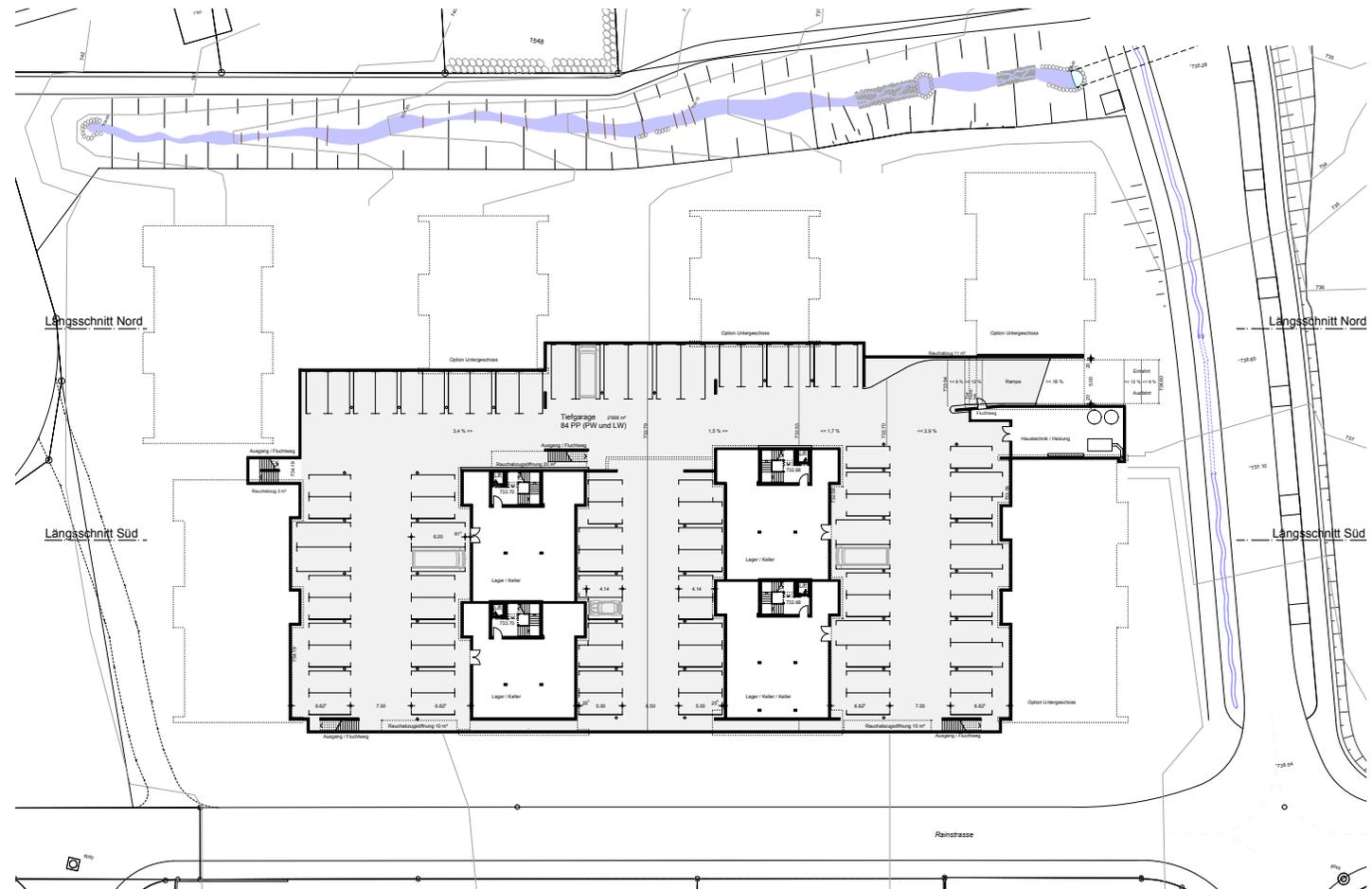


- Stand: November 2012



Untergeschoss

- Das Untergeschoss bietet Platz für 84 Fahrzeuge, eine zentrale Heizung, sowie Keller für die Gebäude 6 & 7.
- Die Länge der Parkplätze variiert zwischen 4.14 m bis 6.18 m
- Die Raumhöhe der Tiefgarage beträgt 2.80 m

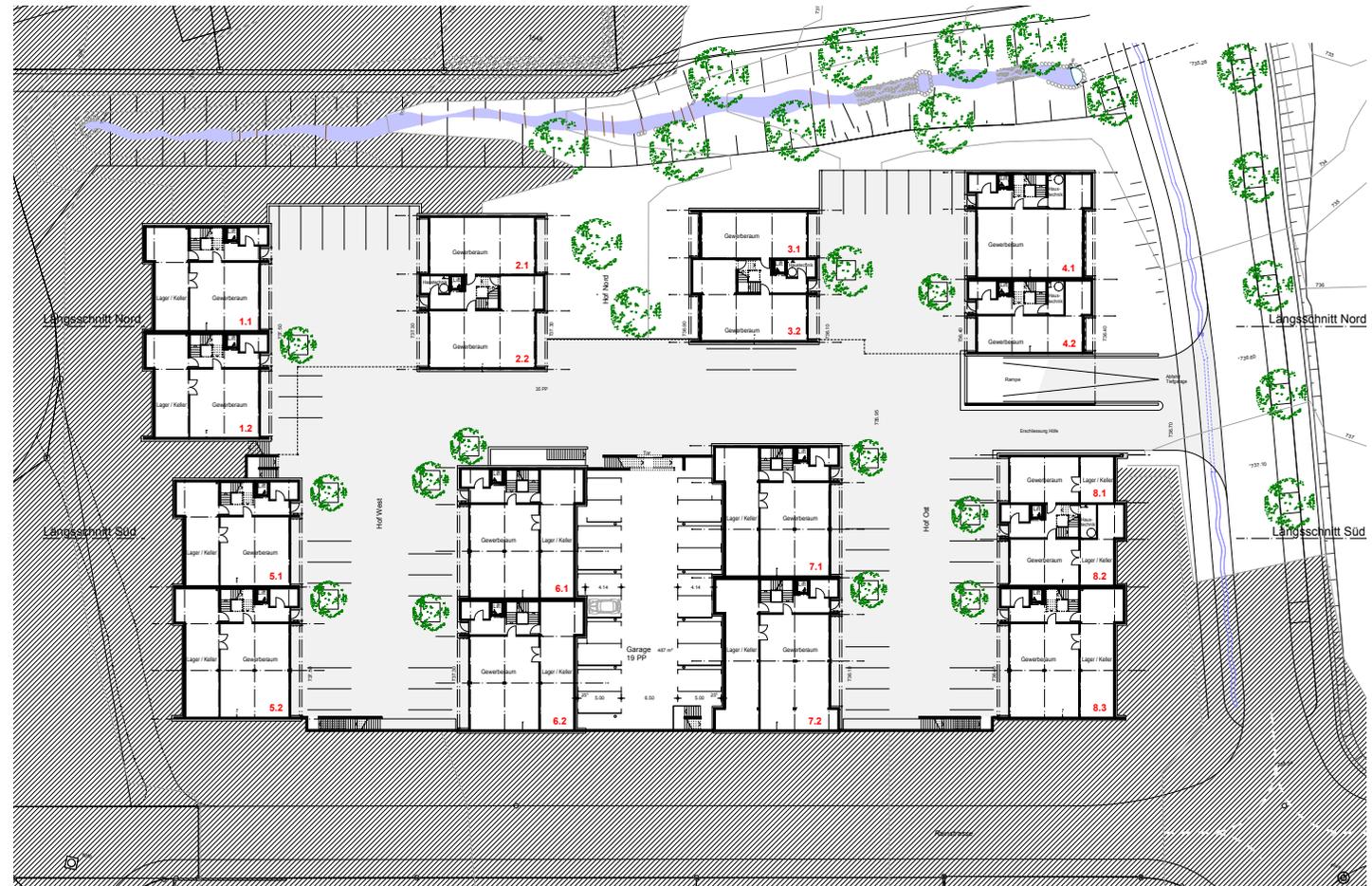


- Stand: November 2012



Erdgeschoss

- Alle Gebäude verfügen über einen rollstuhlgängigen Zugang von den verschiedenen Hof-Ebenen in das interne Treppenhaus
- Zwischen Gebäude 6 & 7 befindet sich die obere Tiefgarage mit 19 Plätzen. Diese Fläche könnte optional auch als Lager genutzt werden
- Die Tiefgaragen-Decke, respektive der Hof, ist nur mit beschränkter Nutzlast befahrbar
- Die Fläche zwischen Gebäude 2 & 3 wird zusammen mit dem Bach teilweise als Erholungsfläche genutzt
- Stand: November 2012





1. Obergeschoss

- Das 1. Obergeschoss bietet in einigen Boxen einen zweiten Eingang ins Treppenhaus, sowie eine zusätzliche Ebene für Anlieferungen und Kundenkontakt
- Die Parkierung entlang der Rainstrasse erfolgt direkt von der Strasse her, mit einem dahinterliegendem Trottoir
- Die Obergeschosse und das Dachgeschoss können für Wohnen oder mässig störendes Gewerbe genutzt werden. Der Gewerbe-Anteil muss mindestens 33 % betragen

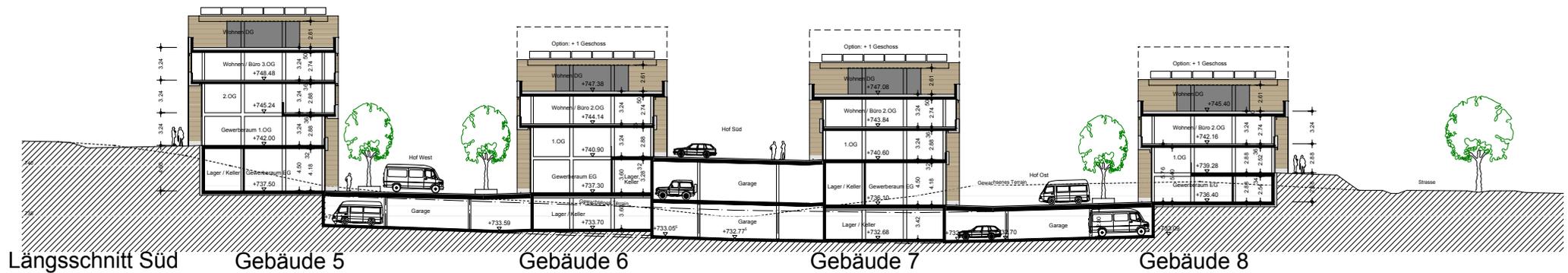
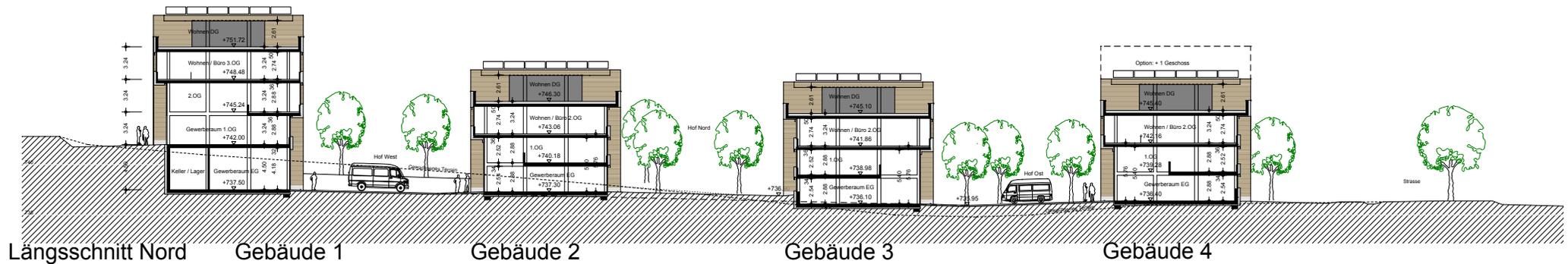


- Stand: November 2012



Schnitt

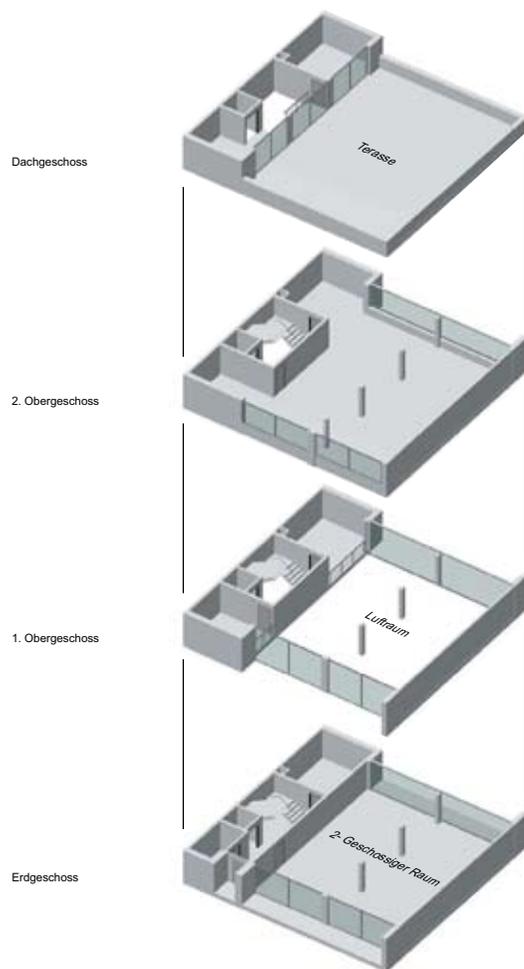
- Die verschiedenen Raumhöhen ermöglichen eine vielfältige Nutzung
- Optional können einzelne Gebäude um ein Obergeschoss erweitert werden
- Die Gebäude 2 & 3, welche an das Wohnquartier angrenzen, sollen aus städtebaulicher Sicht nicht erhöht werden



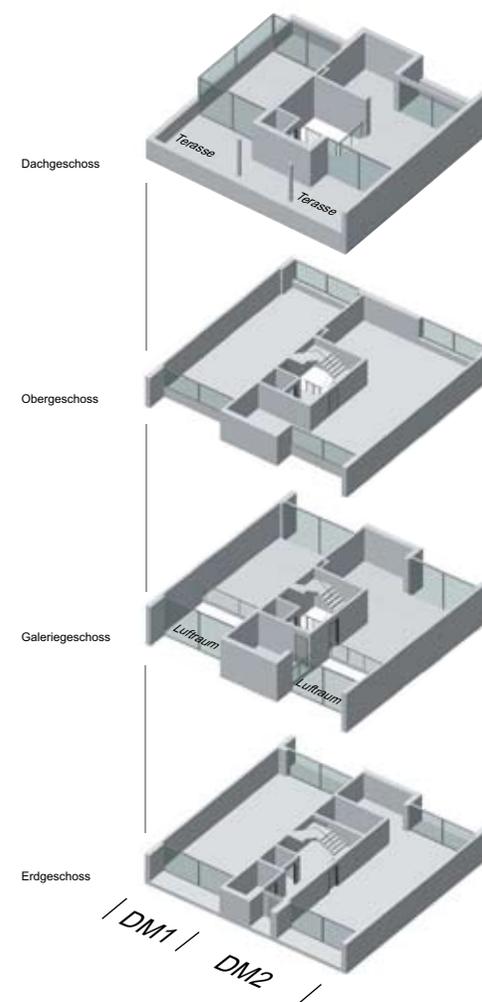


Einzel- und Doppelbox

- Die Verkaufseinheiten werden als Einzelbox oder für 2 Parteien als Doppelbox angeboten
- Die Grundfläche variiert in folgenden Grössen:
- S: 15.00 x 12.50 m
- M: 15.00 x 15.00 m
- L: 15.00 x 17.50 m
- Die Box wird jeweils der Lage im Gelände durch einen zweiten Haupt-Eingang oder zusätzliche Geschosse angepasst, wodurch sich eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten ergeben



Einzelbox Grösse „M“ (ca. 15 x 15 m)

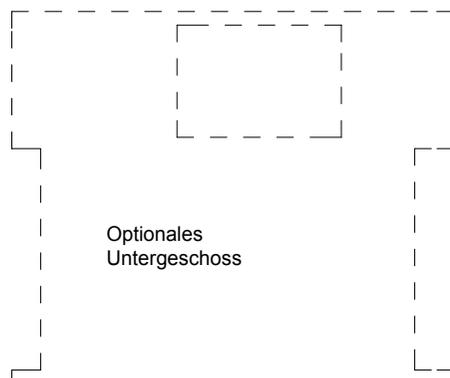


Doppelbox Grösse „DM“ (ca. 15 x 15 m)

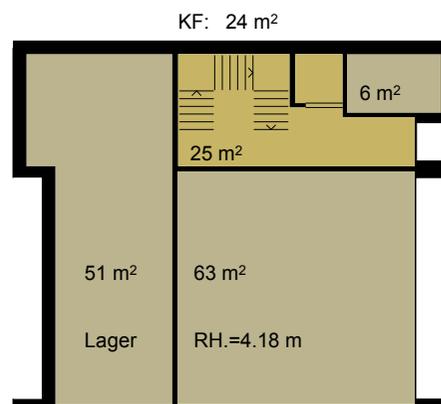


Box 1.1 „Typ S+“

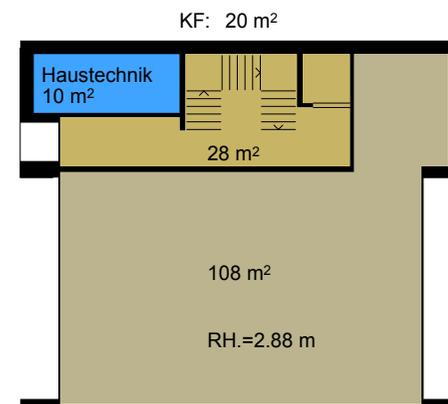
- Die Aussenmasse betragen ca. 15.00 x 12.50 m
- Die Box 1.1 verfügt standardmässig über 5 Obergeschosse und kann optional noch mit einem Untergeschoss ergänzt werden
- Die Raumhöhen betragen zwischen 2.61 m und 4.18m. Das 2. Obergeschoss verfügt über einen 2-geschossigen Raum
- Die Nutzfläche inklusive der internen Erschliessung beträgt 575 m²
- Im Haustechnik-Raum wird die Wärme, Wasser und Strom verteilt



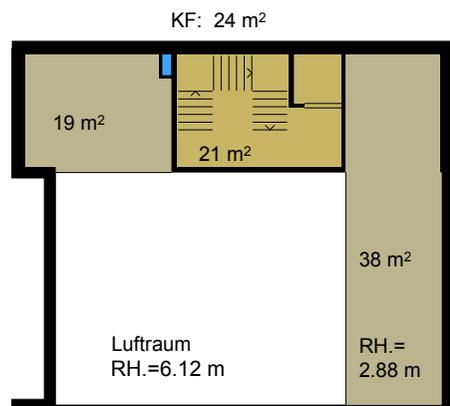
Untergeschoss



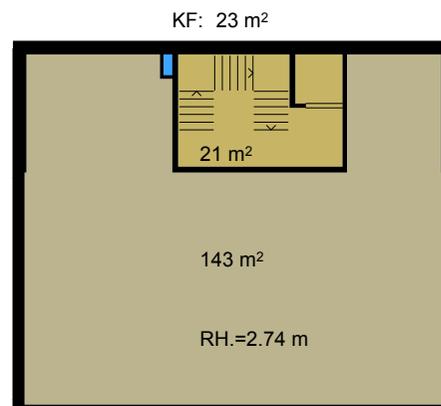
Erdgeschoss



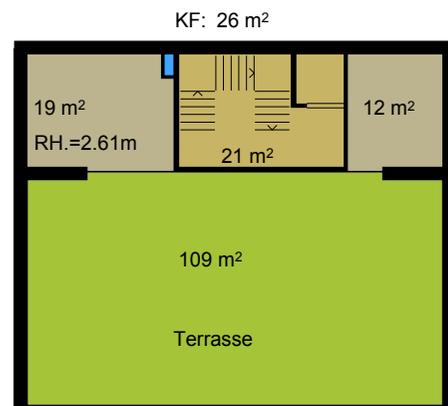
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

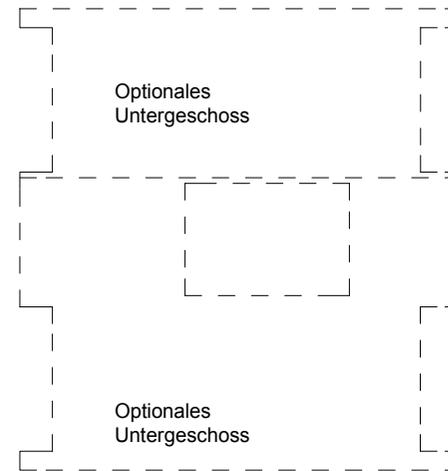


Dachgeschoss

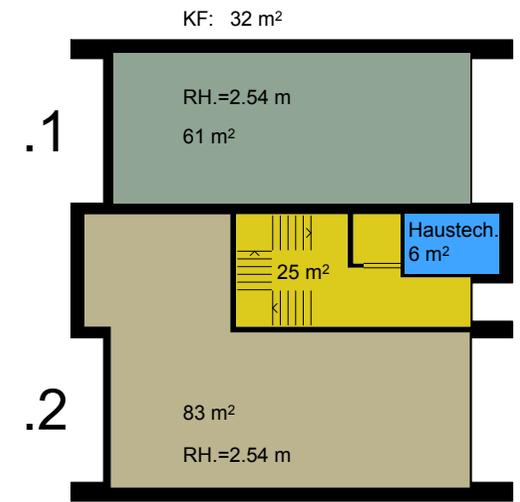


Box 3.1 „Typ DM“

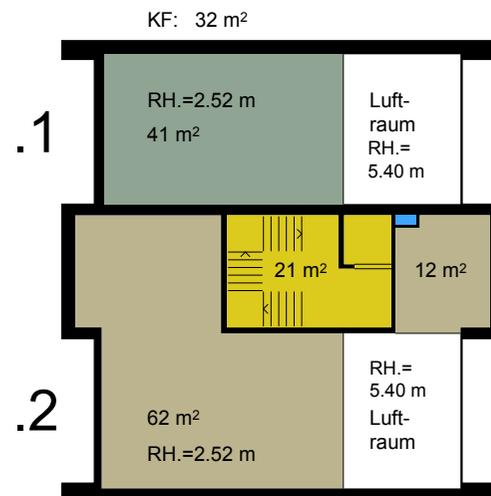
- Die Aussenmasse betragen ca. 15.00 x 15.00 m
- Die Box 3.1 wird asymmetrisch in 2 Einheiten geteilt und verfügt standardmässig über 4 Obergeschosse
- Optional kann noch ein Untergeschoss erstellt werden
- Die Raumhöhen betragen zwischen 2.54 m und 2.74 m. Das 1. Obergeschoss verfügt über einen 2-geschossigen Raum
- Die Nutzfläche ohne die allgemeinen Räume beträgt 205 m² und 308 m²
- Das Treppenhaus und die Haustechnik werden geteilt



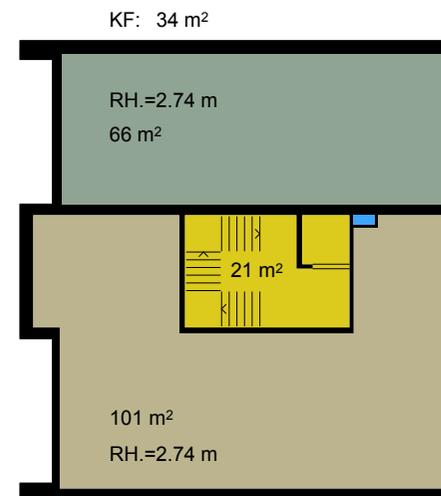
Untergeschoss



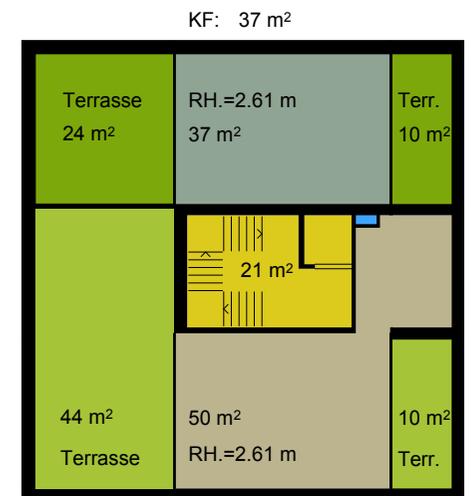
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

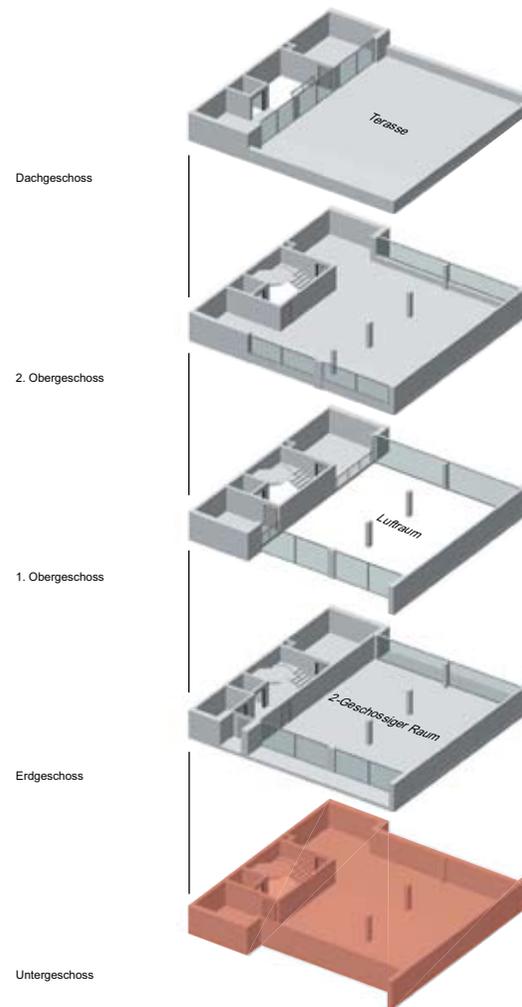


Dachgeschoss

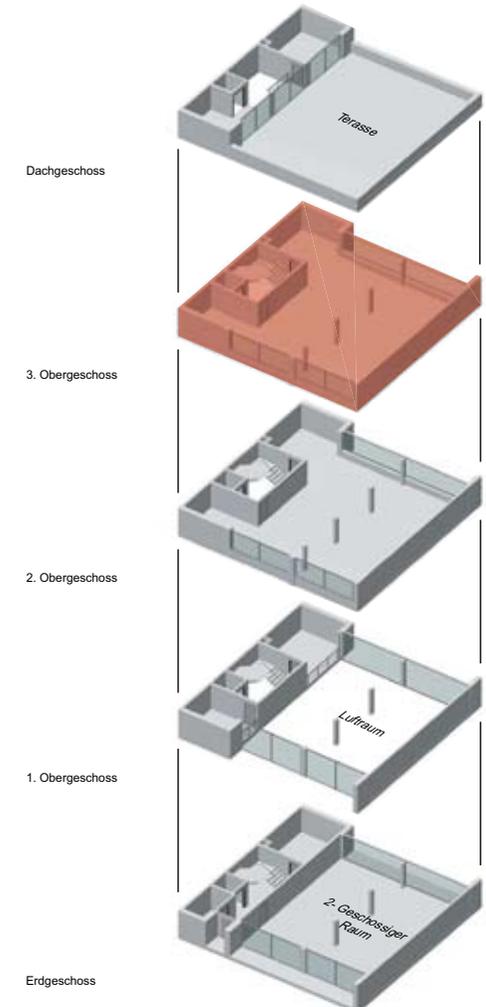


Optionen zu Rohling

- Die Option „Kellergeschoss“ bietet Platz für Lagerraum und Keller. Teilweise kann auch ein direkter Zugang zur Tiefgarage ermöglicht werden. Die Kosten betragen ca.
- Die Option „Zusätzliches Obergeschoss“ kann als Gewerbe- oder Wohnfläche genutzt werden. Die unternehmerische Flexibilität in Bezug auf den Platzbedarf wird dadurch erhöht. Es kann sich auch lohnen, dieses Geschoss extern zu vermieten und damit einen Teil der laufenden Kosten zu tragen



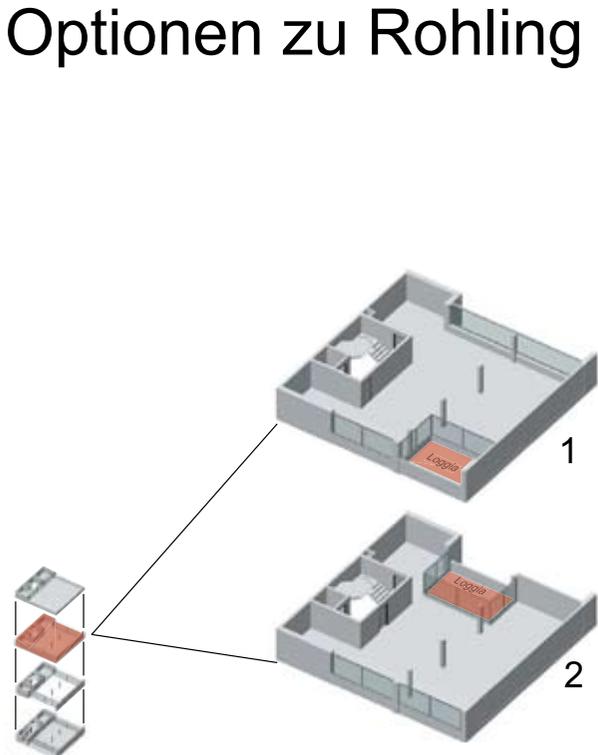
Option „Kellergeschoss“



Option „Zusätzliches Obergeschoss“

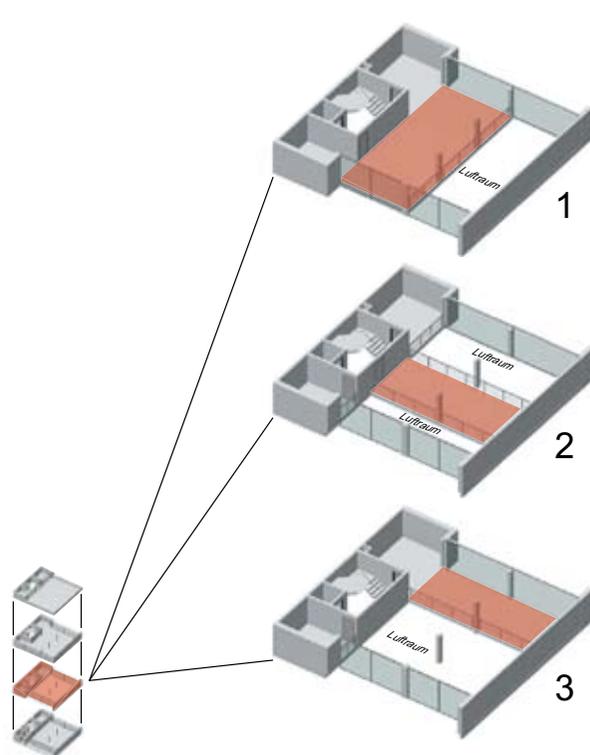


Optionen zu Rohling



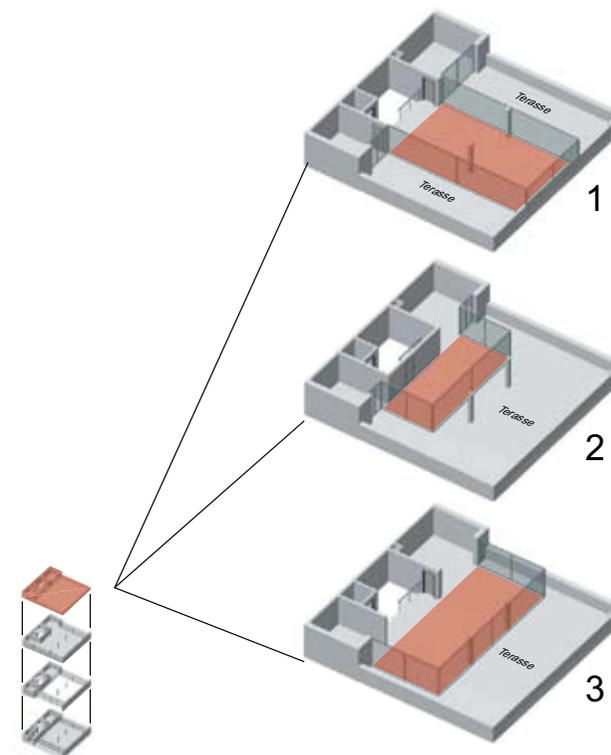
Option „Loggia“

- Die Option „Loggia“ ermöglicht den Obergeschossen einen gedeckten Aussenbereich.
- Kosten ca. Fr. 30'000.-



Option „Galerie-Erweiterung“

- Die Option „Galerie-Erweiterung“ bietet zusätzliche Flächen entlang des 2-geschossigen Raumes
- Kosten ca. Fr. 25'000.-

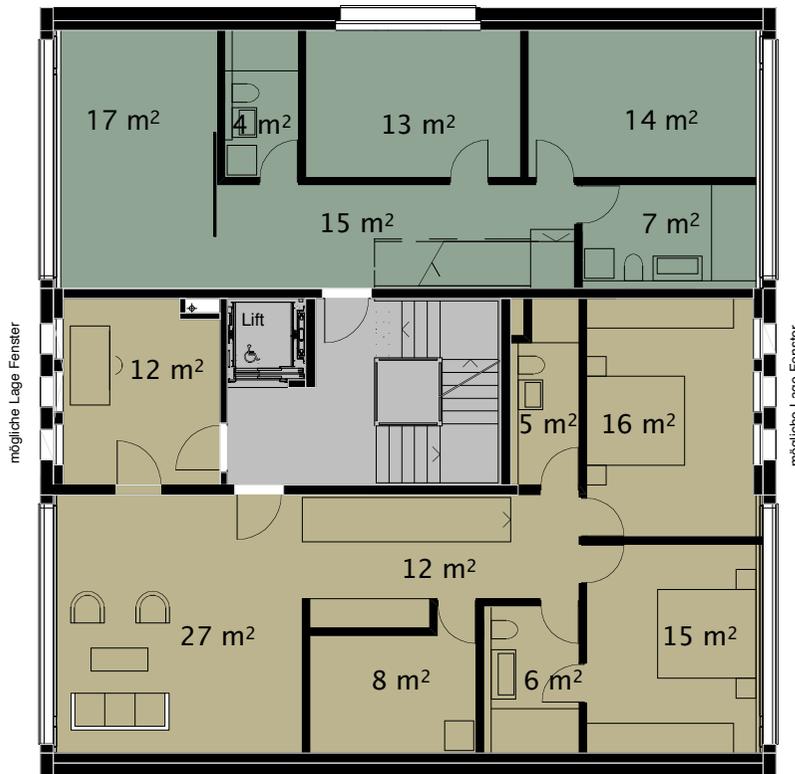


Option „Dach-Erweiterung“

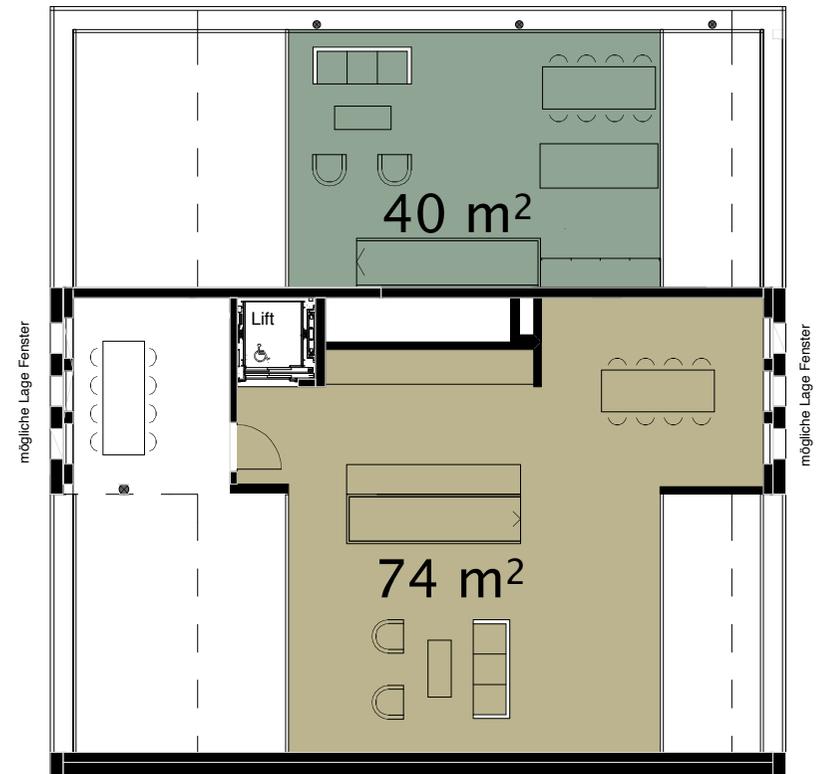
- Die Option „Dach-Erweiterung“ bietet die Möglichkeit, die beheizte Fläche des Daches bis auf maximal 60% der Grundfläche zu erhöhen
- Kosten ca. 60'000.- bis 80'000.-



Ausbau-Vorschläge „Typ DM“ als Maisonette-Nutzung



„Typ DM“ OG Variante Maisonette



„Typ DM“ DG Variante Maisonette



Grundriss-Typen

- Eine grosse Anzahl von Variationen mit unterschiedlichen Nutzungsqualitäten ist möglich
- Die Nutzflächen pro Box betragen von 200 bis über 1'000 m²

1 2 3 4
5 6 7 8

Verkehrsfläche VF
Funktionsfläche FF
Nutzfläche NF
Aussennutzfläche ANF
Luftraum
Konstruktionsfläche KF

Box	Typ	UG	EG	OG1	OG2	OG3	DG
1.1	S+	Optionales Untergeschoss	KF: 24 m ² 51 m ² 63 m ² RH+4.18 m	KF: 20 m ² 108 m ² RH+2.88 m	KF: 24 m ² Luftraum RH+2.74 m	KF: 23 m ² 143 m ² RH+2.74 m	KF: 20 m ² 19 m ² RH+2.61 m 12 m ² 100 m ² Terrasse
1.2	S+	Optionales Untergeschoss	KF: 24 m ² 51 m ² 63 m ² RH+4.18 m	KF: 20 m ² 108 m ² RH+2.88 m	KF: 24 m ² Luftraum RH+2.74 m	KF: 23 m ² 143 m ² RH+2.74 m	KF: 20 m ² 19 m ² RH+2.61 m 12 m ² 100 m ² Terrasse
2.1	DL1	Optionales Untergeschoss	KF: 33 m ² RH+2.54 m 76 m ²	KF: 33 m ² Luft. raum RH+2.52 m 51 m ²	KF: 36 m ² RH+2.74 m 83 m ²	KF: 40 m ² RH+2.61 m 19 m ² Terr. 29 m ² Terr.	KF: 29 m ² 12 m ² RH+2.61 m 19 m ² Terr. 148 m ² Terrasse
2.2	DL2	Optionales Untergeschoss	KF: 33 m ² RH+2.54 m 98 m ²	KF: 33 m ² Luft. raum RH+2.52 m 73 m ²	KF: 36 m ² RH+2.74 m 118 m ²	KF: 40 m ² RH+2.61 m 13 m ² Terr. 50 m ² Terr.	KF: 29 m ² 12 m ² RH+2.61 m 19 m ² Terr. 148 m ² Terrasse
3.1	DM1	Optionales Untergeschoss	KF: 32 m ² RH+2.54 m 61 m ²	KF: 32 m ² Luft. raum RH+2.52 m 41 m ²	KF: 34 m ² RH+2.74 m 68 m ²	KF: 37 m ² RH+2.61 m 24 m ² Terr. 10 m ² Terr.	KF: 30 m ² 12 m ² RH+2.61 m 18 m ² Terr. 187 m ² Terrasse
3.2	DM2	Optionales Untergeschoss	KF: 32 m ² RH+2.54 m 89 m ²	KF: 32 m ² Luft. raum RH+2.52 m 62 m ²	KF: 34 m ² RH+2.74 m 101 m ²	KF: 37 m ² RH+2.61 m 44 m ² Terr. 50 m ² Terr.	KF: 30 m ² 12 m ² RH+2.61 m 18 m ² Terr. 187 m ² Terrasse
4.1	S	Optionales Untergeschoss	KF: 23 m ² 107 m ² RH+2.54 m	KF: 19 m ² Luft. raum RH+2.52 m 73 m ²	KF: 24 m ² RH+2.74 m 134 m ²	KF: 26 m ² 12 m ² RH+2.61 m 18 m ² Terr. 109 m ² Terrasse	
4.2	SE	Optionales Untergeschoss	KF: 24 m ² 68 m ² RH+2.54 m Tiefgaragen-Einfahrt	KF: 19 m ² Luft. raum RH+2.52 m 116 m ²	KF: 25 m ² RH+2.74 m 162 m ²	KF: 28 m ² 12 m ² RH+2.61 m 18 m ² Terr. 138 m ² Terrasse	

Box	Typ	UG	EG	OG1	OG2	OG3	DG
6.1	S+	Optionales Untergeschoss	KF: 24 m ² 81 m ² 63 m ² RH+4.18 m	KF: 20 m ² 108 m ² RH+2.88 m	KF: 24 m ² Luftraum RH+2.74 m	KF: 23 m ² 143 m ² RH+2.74 m	KF: 28 m ² 19 m ² RH+2.61 m 12 m ² 100 m ² Terrasse
6.2	M+	Optionales Untergeschoss	KF: 26 m ² 62 m ² 85 m ² RH+4.18 m	KF: 21 m ² 143 m ² RH+2.88 m	KF: 26 m ² Luftraum RH+2.74 m	KF: 26 m ² 183 m ² RH+2.74 m	KF: 29 m ² 19 m ² RH+2.61 m 12 m ² 148 m ² Terrasse
6.1	MK	KF: 28 m ² 157 m ² RH+3.20 m	KF: 25 m ² 85 m ² 62 m ² RH+3.28 m	KF: 21 m ² 45 m ² Luftraum RH+2.88 m	KF: 26 m ² 171 m ² RH+2.74 m	Optionales Obergeschoss	KF: 29 m ² 12 m ² RH+2.61 m 19 m ² Terr. 148 m ² Terrasse
6.2	MK	KF: 28 m ² 157 m ² RH+3.20 m	KF: 25 m ² 85 m ² 62 m ² RH+3.28 m	KF: 21 m ² 45 m ² Luftraum RH+2.88 m	KF: 26 m ² 171 m ² RH+2.74 m	Optionales Obergeschoss	KF: 29 m ² 12 m ² RH+2.61 m 19 m ² Terr. 148 m ² Terrasse
7.1	MK	KF: 28 m ² 157 m ² RH+3.20 m	KF: 25 m ² 82 m ² 85 m ² RH+4.18 m	KF: 21 m ² 45 m ² Luftraum RH+2.88 m	KF: 26 m ² 171 m ² RH+2.74 m	Optionales Obergeschoss	KF: 29 m ² 12 m ² RH+2.61 m 19 m ² Terr. 148 m ² Terrasse
7.2	LK	KF: 28 m ² 169 m ² RH+3.20 m	KF: 28 m ² 74 m ² 107 m ² RH+4.18 m	KF: 22 m ² 180 m ² RH+2.88 m	KF: 31 m ² 207 m ² RH+2.74 m	Optionales Obergeschoss	KF: 32 m ² 19 m ² RH+2.61 m 12 m ² 187 m ² Terrasse
8.1	DM1	Optionales Untergeschoss	KF: 35 m ² RH+2.54 m 40 m ² 20 m ²	KF: 29 m ² Luft. raum RH+2.52 m 41 m ²	KF: 34 m ² RH+2.74 m 66 m ²	Optionales Obergeschoss	KF: 39 m ² 12 m ² RH+2.61 m 27 m ² Terr. 39 m ² Terr. 10 m ² Terr.
8.2	DM2	Optionales Untergeschoss	KF: 35 m ² RH+2.54 m 41 m ² 33 m ²	KF: 29 m ² Luft. raum RH+2.52 m 80 m ²	KF: 34 m ² RH+2.74 m 101 m ²	Optionales Obergeschoss	KF: 39 m ² 12 m ² RH+2.61 m 27 m ² Terr. 39 m ² Terr. 10 m ² Terr.
8.3	N	Optionales Untergeschoss	KF: 28 m ² 85 m ² 62 m ² RH+2.54 m	KF: 21 m ² 45 m ² Luftraum RH+2.88 m	KF: 26 m ² 171 m ² RH+2.74 m	Optionales Obergeschoss	KF: 29 m ² 12 m ² RH+2.61 m 19 m ² Terr. 148 m ² Terrasse

Konzeptionierung: Architektur
Holzbau
Haustechnik

ForrerGerber AG Architekten und Generalunternehmung Uster Hans Andres Architekt Zürich Andres Waibel Architekt Zürich
Création Holz: Hermann Blumer und Heinz Jucker Herisau
Planforum Haus- und Energietechnik: Thomas Scheiwiler und Pascal Pizzolato Winterthur



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Herr Hess von der Korporation Unterägeri gerne zur Verfügung.

thomas.hess@korporation-unteraegeri.ch

