

"UNTERER WINKEL" FLÜELEN

UEBERBAUUNGSBERICHT

- 0. GRUNDEIGENTUEMER
- 1. LAGE DES QUARTIERS
- 2. ERSCHLIESSUNG
- 3. OEKONOMISCHE AUSNUETZUNG
- 4. KONZIPIERUNG DES RAUMPROGRAMMES
- 5. ARCHITEKTUR UND BAUKONSTRUKTION

BAUHERRSCHAFT : EINFACHE GESELLSCHAFT
"UNTERER WINKEL"
6454 FLUEELEN

ARCHITEKT : CARLO WALKER
ARCHITEKTURBUERO
SCHMIDGASSE 9
6460 ALTDORF

PROJEKT : A. CAVIEZEL

ALTDORF, 5.MAERZ 1982

UEBERBAUUNGSBERICHT

zum Quartiergestaltungsplan "unterer Winkel", Gemeinde Flüelen.

O. GRUNDEIGENTUEMER

HB 577	Herr Carlo Walker, Altdorf
HB 578	do.
HB 579	do.
HB 580	Frau Monika Schiller-Knecht, Zürich
HB 581	do.
HB 582	Herr Horst Karcher, Deutschland
HB 583	Herr Georg Gerig, Schattdorf
HB 248	Allgemeineigentum

1. LAGE

Das Quartier "unterer Winkel" grenzt gegen Westen an den Vierwaldstättersee. Es entspricht mit ca. 15 % einer leichten Hanglage. Aussicht und Südlage sind nicht identisch.

2. ERSCHLIESSUNG

Die Erschliessung erfolgt von Westen her ab der Seestrasse, entlang der nördlichen Grenze, als geplante Quartiersstrasse, gemäss dem neu geplanten Strassenprojekt. (Ingenieurbüro A. Kälin AG, Altdorf)

Die Strasse ist bis zur Autoeinstellhalle 4.50 m, nachher 4.00 m breit geplant.

Das Gefälle beginnt mit ca. 7%, erhöht sich auf 13.52 % und verringert sich parallel zur Seeabstandslinie und den horizontalen Grenzen auf 1.5 %. Die einzelnen Höhenlagen der Häuser 1-9 wurden dem Strassentrasse angepasst und sind auf dem Quartiergestaltungsplan ersichtlich.

Die Haupteerschliessung der Mehrfamilienhäuser erfolgt durch die Tiefgarage, von Westen her. Sie umfasst 27 Abstellplätze. Für Besucher sind 8-10 Parkplätze vorgesehen.

Autoeinstellhalle:

MFH Nr. 1	6 Wohnungen	Autoeinstellhalle	6 Parkplätze
MFH Nr. 2	3 Wohnungen	"	3 Parkplätze
MFH Nr. 3	2 Wohnungen	"	2 Parkplätze
MFH Nr. 4	6 Wohnungen	"	6 Parkplätze
MFH Nr. 5	3 Wohnungen	"	3 Parkplätze
MFH Nr. 6	6 Wohnungen	"	6 Parkplätze

MFH 1-6	26 Wohnungen	Autoeinstellhalle	26 Parkplätze =====
---------	--------------	-------------------	------------------------

Es sind insgesamt 27 Parkplätze in der Autoeinstellhalle vorgesehen.

Besucherparkplätze:

pro 3 Wohnungen 1 Parkplatz = 9 Besucherparkplätze

Es sind insgesamt 8-10 Besucherparkplätze vorgesehen.

Die Erschliessung der 3 Einfamilienhäuser Nr. 7/8/9 erfolgt von der Quartiersstrasse über den jeweiligen Vorplatz in die Einzelgaragen.

Die Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrisch) sind nach diversen Absprachen mit den zuständigen Aemtern im Werkleitungsplan definitiv ersichtlich.

3. OEKONOMISCHE AUSNUETZUNG

Das gesamte Grundstück befindet sich in der Wohnzone 2-3. Es besteht keine Ausnützungsziffer.

Die einzelnen Grundstücke betragen:

HB 577	968 m2
HB 578	657 m2
HB 579	707 m2
HB 580	745 m2
HB 581	1030 m2
HB 582	958 m2
HB 583	1073 m2
HB 248	(Strasse)

4. KONZIPIERUNG DES RAUMPROGRAMMES

Im oberen Bereich des Grundstückes, auf

HB 577

HB 578

HB 579

HB 580

entstehen 6 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 Wohnungen.

<u>MFH 1</u>	EG = 2	3½-Zimmer-Wohnungen
	OG = 2	3½-Zimmer-Wohnungen
	DG = 2	2½-Zimmer-Wohnungen

TOTAL = 6 Wohnungen

=====

<u>MFH 2</u>	EG = 1	3½-Zimmer-Wohnung
	OG = 1	3½-Zimmer-Wohnung
	DG = 1	3½-Zimmer-Wohnung

TOTAL = 3 Wohnungen

=====

<u>MFH 3</u>	EG = 1	3½-Zimmer-Wohnung
	OG/DG = 1	4½-Zimmer-Wohnung

TOTAL = 2 Wohnungen

=====

<u>MFH 4</u>	EG = 2	3½-Zimmer-Wohnungen
	OG = 2	3½-Zimmer-Wohnungen
	DG = 2	2½-Zimmer-Wohnungen

TOTAL = 6 Wohnungen

=====

<u>MFH 5</u>	EG = 1	4½-Zimmer-Wohnung
	OG = 1	4½-Zimmer-Wohnung
	DG = 1	2½-Zimmer-Wohnung

TOTAL = 3 Wohnungen

<u>MFH 6</u>	EG = 1	3½-Zimmer-Wohnung
	1	4½-Zimmer-Wohnung
	OG = 1	3½-Zimmer-Wohnung
	1	4½-Zimmer-Wohnung
	DG = 1	2½-Zimmer-Wohnung
	1	2½-Zimmer-Wohnung

TOTAL = 6 Wohnungen

Es entstehen insgesamt: 7 2½-Zimmer-Wohnungen
 14 3½-Zimmer-Wohnungen
 5 4½-Zimmer-Wohnungen

Im unteren Teil des Grundstückes, direkt an den Vierwaldstättersee angrenzend, auf

HB 581

HB 582

HB 583

entstehen 3 Einfamilienhäuser.

5. ARCHITEKTUR UND BAUKONSTRUKTION

Architektur

Durch die definitive Parzellierung der seeseitigen Hälfte (HB 581/582/583) wurde die Gestaltung des Grundstückes in starkem Masse beeinflusst.

Es erlaubte keine stärkere Auflockerung der ganzen Ueberbauung.

In der oberen Hälfte (HB 577/578/579/580) lagen die Besitzverhältnisse so, dass eine neue, der Architektur angepasste Parzellierung, vorgenommen werden konnte.

Die unteren 3 Parzellen haben sich gegenseitig die entsprechenden Grenzrechte zu gewähren.

Der Gestaltungsplan sieht grundsätzlich eine geschlossene Ueberbauung vor, mit 3 Mehrfamilienhaus-Gruppen, Nr. 1/2/3, Nr. 4 und Nr. 5/6 und den 3 einzelnen Einfamilienhäuser.

Sonnenseite, Aussicht und einen, jedem Haus zugeordneter Hofgarten, prägen die Architektur.

Die Strasse verliert durch die spielerische Form der Architektur und Gartengestaltung den öden Charakter einer normalen Quartiersstrasse. Sie wird so zu einem Hofraum der Begegnung, einer Kommunikation der dortigen Bewohner.

Baukonstruktion

Sämtliche Häuser sind in Massivbauweise geplant,

2-Schalenmauerwerk,

Betondecken, teilweise Holzbalkenlage,

Dach in Holzkonstruktion, teilweise sichtbar in den obersten Wohnungen.

Bedachung: Ziegeldeckung, Satteldächer.

Die Autoeinstellhalle, gemäss Planung Ingenieur, in Stahlbeton.

Die Fenster in Holz, Isolierverglasung.

Fassaden-Verputz einheitlich, weiss gebrochener Kalkputz.

Stützmauern vorgesehen als Blockwurf mit Natursteinen.

Insgesamt gesehen wurden vorwiegend folgende Materialien verwendet:

Backstein (Wände)

Beton (Decken, Autoeinstellhalle)

Holz (Decken, Fenster, Balkone)

Kalkputz (Fassade)

Ziegel

Natursteine

Wir erhoffen uns durch eine konsequente Verwendung dieser Materialien, ein einheitliches Bild als Gesamtüberbauung, möchten jedoch trotzdem jedem Haus, jeder Wohnung, seine Individualität durch abwechslungsreiche Planung und Studien kleiner Details gewähren.