

8. April 2025

STUDIENAUFTRAG BELLE VUE SEELISBERG

SCHLUSSBERICHT



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag:	Studienauftrag Belle Vue, Seelisberg
Auftraggeberin:	Rustico Aurora AG / F & R Asset Management AG Bahnhofstrasse 15 6362 Stansstad
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern 041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch
Bearbeitungsteam:	Daniel Stalder (PL), Jan Preuss
Dateiname:	see_Belle Vue Seelisberg_Schlussbericht_250408_final_250514_rev.docx



INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE UND ZIELE	5
1.1	Ausgangslage.....	5
1.2	Perimeter.....	6
1.3	Absichten und Ziele der Arealentwicklung.....	6
2.	AUFGABENSTELLUNG.....	8
2.1	Identität und Atmosphäre	8
2.2	Raumangebot	9
2.3	erschliessung und Parkierung.....	12
2.4	Freiräume	12
2.5	Etap pierung.....	13
2.6	Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.....	13
3.	RAHMENBEDINGUNGEN	14
3.1	Zonenordnung.....	14
3.2	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	15
3.3	Schutzobjekt Bergstation TSB (K026).....	15
3.4	IVS-Weg «Weg der Schweiz».....	16
3.5	Massgebendes Terrain	16
3.6	Abstände und Baulinien.....	16
3.7	Erschliessung und Mobilität	17
3.8	Hindernisfreies Bauen.....	17
3.9	Umweltanforderungen	18
4.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	19
4.1	Auftraggeberin.....	19
4.2	Verfahrensbegleitung.....	19
4.3	Verfahren.....	19
4.4	Terminübersicht Studienauftrag.....	20
4.5	Teilnehmende.....	20
4.6	Beurteilungsgremium.....	21
4.7	Entschädigung	21
4.8	Befangenheit	22
4.9	Urheberrecht	22
4.10	Vertraulichkeit.....	22
4.11	Publikation und Verwendung Ergebnisse.....	22
4.12	Auftrag und Weiterbearbeitung	23
5.	BEURTEILUNGSKRITERIEN.....	24
6.	ZWISCHENBESPRECHUNG	25



7.	SCHLUSSBEURTEILUNG	26
8.	GENEHMIGUNG	30
9.	PROJEKTDOKUMENTATION.....	31

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELE

1.1 AUSGANGSLAGE

Die Rustico Aurora AG, vertreten durch die F & R Asset Management AG, hat in Seelisberg die Parzellen Nrn. 224, 225, 226, 239, 287 und 291 erworben. Auf den Grundstücken, welche vorwiegend der Tourismuszone zugeordnet sind, soll eine Hotel-, Ferien- und Freizeitanlage entstehen.

Das «Belle Vue Seelisberg» entsteht in der Gemeinde Seelisberg, 600 Meter über dem Urnersee, dem südlichsten Teil des Vierwaldstättersees. Es liegt direkt oberhalb der Rütliwiese und bietet einen hervorragenden Ausblick über den See und in die Urner und Schwyzer Alpen.

Seelisberg bietet abwechslungsreiche Wanderwege wie den Weg der Schweiz, den Jakobsweg und den Kulturwanderweg via Urschweiz. Nach einer kurzen Wanderung erreicht man vom «Belle Vue Seelisberg» den kristallklaren Seelisbergsee mit Natur-Strandbad und Camping.



Abb. Luftbild mit Planungsgebiet und Umfeld (Quelle: Geoportal Kanton Uri)

1.2 PERIMETER

Das Areal umfasst die Parzellen Nrn. 224, 225, 226, 239, 287 und 291 und misst insgesamt 31'746 m².

Die Parzelle Nr. 291 beinhaltet einen Rasen-Tennisplatz, daneben liegt die Parzelle Nr. 225 mit einem Wohnhaus, Parkfeld und viel Grünfläche. Die Parzelle Nr. 239 ist unbebaut, die Parzelle Nr. 226 bis auf ein Gebäude ebenfalls. Zudem befindet sich Waldgebiet auf derselben Parzelle. Auf der Parzelle Nr. 287 steht das bestehende Ferien- & Seminarhotel «Belle-vue», Seelisberg.

Der Perimeter umrahmt die Bergstation der Treib-Seelisberg-Bahn mit dem Bahnhofplatz, welcher unter anderem Parkplätze und eine Buswendeschleife beinhaltet. Ein Tennisplatz, das Restaurant Bahnhof sowie Wohnbauten gruppieren sich um den Bahnhofplatz.



Abb. Perimeter des Projektwettbewerb (Quelle: Geoportal Kanton Uri)

1.3 ABSICHTEN UND ZIELE DER AREALENTWICKLUNG

Mit dem qualifizierten Konkurrenzverfahren – als Studienauftrag im Einladungsverfahren mit einer Zwischen- und einer Schlusspräsentation – sollte das bestmögliche Projekt für den Ort und den zukünftigen Tourismusbetrieb ausgewählt werden.

Das Ergebnis des Studienauftrags dient als Grundlage für die Erarbeitung eines Quartiergestaltungsplans, mit welchem das Ergebnis des Studienauftrags planungsrechtlich zu



sichern ist. Der Quartiergestaltungsplan wird auf der Grundlage eines Richtprojekts aus dem Studienauftrag erarbeitet.

Der Studienauftrag sollte das auf den Ort zugeschnittene, optimale Projekt für die Kombination eines Wellness- und Gesundheitshotels mit einem Aktiv-Lifestyle- und Gruppenhotel erzielen.

In der Gesamtanlage waren folgende Nutzungsbereiche vorgesehen:

- Wellness- und Gesundheitshotel im Segment 4****
- Aktiv- und Gruppenhotel im Segment 3***
- Bewirtschaftete Ferienwohnungen in mittlerem / gehobenem Standard
- Mitarbeitenden-Zimmer / -Wohnungen in einfachem / mittlerem Standard



2. AUFGABENSTELLUNG

2.1 IDENTITÄT UND ATMOSPHERE

Das ursprüngliche Hotel «Bellevue», ein für die Schweiz typischer, imposanter Jugendstil-Bau, wurde anfangs der 1980er Jahre durch das bestehende Hotel «Bellevue» ersetzt. Der verhältnismässig einfache Ersatzneubau wurde in den letzten 40 Jahren erfolgreich als solides Familienhotel geführt.

Herausragendes Merkmal war die atemberaubende Lage über dem Urnersee mit uneingeschränkter 180°-Sicht auf den Vierwaldstättersee und die umliegende Bergwelt. Diese Lage bietet die einzigartige Möglichkeit, eine neue Komposition von Hotel-, Tourismus- und Freizeitanlagen zu realisieren.

Vorgaben ENHK

Die ENHK hat am 17.07.2014 zu Händen der Justizdirektion (Beschwerdedienst) ein Gutachten zum damaligen Bauvorhaben von vier Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle Nr. 239 (Liegenschaft Furlì) abgegeben, dessen Beachtung bei der Bearbeitung von grösster Bedeutung war.

Darin nimmt die ENHK Stellung zum damaligen Bauvorhaben betreffend seiner Lage im BLN-Gebiet Nr. 1606 (Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) und zum angrenzenden Fussweg, welcher im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als Objekt von nationaler Bedeutung mit «historischem Verlauf und Substanz» verzeichnet ist. Die Stellungnahme stützt sich auf Art. 17a des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Das Gutachten empfiehlt folgende Rahmenbedingungen für eine neue Planung zu berücksichtigen:

- Die Überbauung darf nicht zu einer im dörflichen Charakter des Ortes fremd wirkenden Kernbildung führen. Dazu sind die Volumina stark zu verkleinern und die Fassaden (Sockelgeschoss und Obergeschoss) in der ortstypologischen Materialisierung und Gestaltung vorzuziehen.
- Eine zukünftige Bebauung muss die Fernsicht vom Bahnhofplatz auf den See und auf die gegenüberliegenden Ufer zulassen.
- Das Stationsgebäude darf nicht in seiner Wirkung geschmälert werden. Es muss als zentrales, kernbildendes Gebäude wahrnehmbar bleiben.
- Der historische Verkehrsweg ist mit seiner Substanz (Trockenmauern und Begleitvegetation) ungeschmälert zu erhalten. Die Baustelle ist so zu organisieren, dass keine negativen Auswirkungen darauf möglich sind.

2.2 RAUMANGEBOT

Die gesamte Anlage wird in vier Teilbereiche mit folgenden Nutzungen eingeteilt werden und sollte bei der Planung folgenden Anforderungen gerecht werden:

- Bereich 1: Wohnen Mitarbeitende / Services / Gewerbe / Reha
Mitarbeiterzimmer und -wohnungen im einfachen bis mittleren Standard
- Bereich 2: Aktiv und Gruppenhotel
Doppelzimmer im Segment 3*** und bewirtschaftete Ferienwohnungen im mittleren bis gehobenen Standard
- Bereich 3: Suiten
Direkte Verbindung mit dem Bereich 4
- Bereich 4: Wellness- und Gesundheitshotel
Ersatzbau des bestehenden Hotels «Bellevue» im Segment 4****

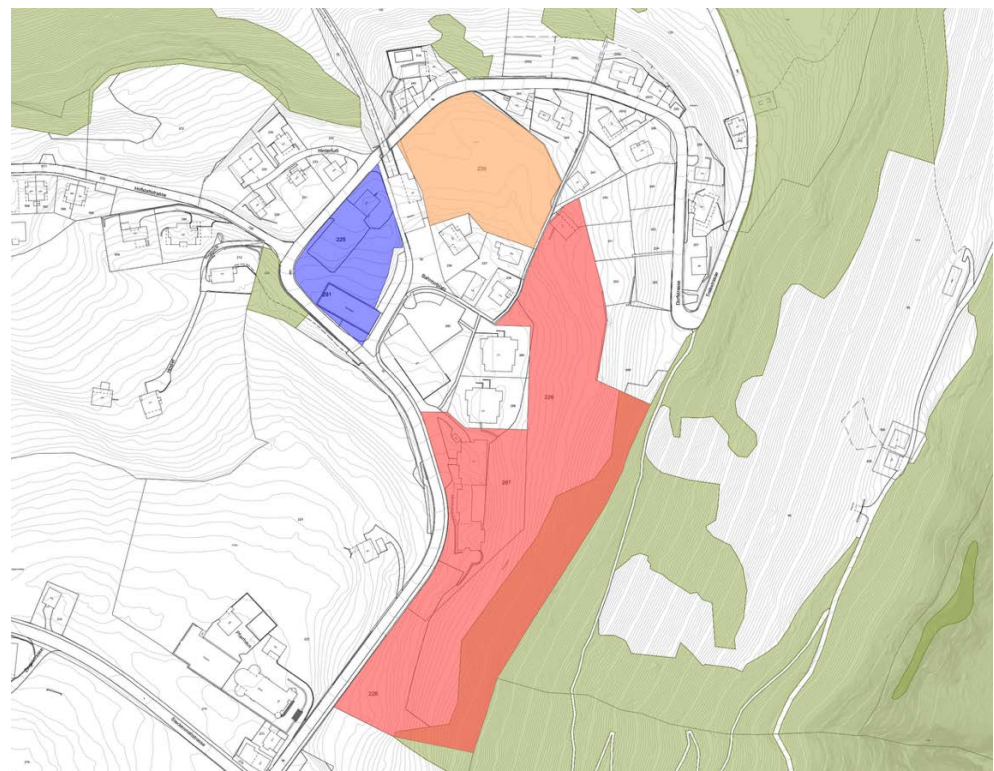


Abb. Planungsbereiche Hotelanlage 1 - 4 (Quelle: ZEITRAUM Planungen AG)

 Bereich 1  Bereich 2  Bereich 3 und 4



Bereich 1

Im Bereich 1 waren folgende Räume vorzusehen:

Anzahl	Nutzung	Einheit (m2)	TOTAL (m2)	Bemerkung
25	MA-Zimmer (en Suite), Mini-Küche	22	550	
15	MA-Kleinwohnungen mit Klein-Küche	25	375	
15	MA-Familienwohnungen	70	1'050	
1	Kinderhort	200	200	Für Gäste und MA-Familien
4	Gewerbeflächen EG (zu Bahnhofplatz)	80	320	Kleinere Retail- und / oder Gastro-Fläche für Bäckerei / Café, Souve- nirladen Evtl. Tourismusbüro / Zweigfiliale von Uri Tou- rismus
Total			2'495	

Bereich 2

Im Bereich 2 waren folgende Räume vorzusehen:

Anzahl	Nutzung	Einheit (m2)	TOTAL (m2)	Bemerkung
60	Doppelzimmer	23	1'380	
25	Bewirtschaftete Ferienwohnungen	58	1'500	
1	Lobby / Bar & Restaurant mit Office	400	400	100 Personen für Mit- tag- und Abendservice
1	Seminarraum	120	120	50 Personen
5	Seminar- / Gruppenräume	23	120	nicht bedient
1	MA-Kantine	160	160	
1	MA-Garderobe	80	80	
1	Administration	40	40	
1	Küche / Produktionsküche	160	160	
1	Lingerie	200	200	für das gesamte Unter- nehmen mit Lagerräu- men
1	Anlieferung / Entsorgung / Recycling	200	200	Höhe Fahrzeuge 3.5 m / Emissionen beachten
1	Nebenräume / Kühlräume / Lager / Technik	400	400	100 Personen für Mit- tag- und Abendservice
Total			4'305	



Bereich 3

Im Bereich 3 waren folgende Räume vorzusehen:

Anzahl	Nutzung	Einheit (m2)	TOTAL (m2)	Bemerkung
30	Junior-Suiten (zu Wellnesshotel)	60	1'800	
1	SPA (Pool / Saunalandschaft)	750	750	Evtl. Infinity-Pool gegen Urnersee
1	SPA (Behandlungsräume / Ruhezonen)	300	300	Massagen, Physio, etc. / verschiedene Ruhe- zonen
1	Fitness / Sport / Yoga	350	350	Für 4 bis 6 Personen
1	Nebenräume / Lager / Technik	500	500	Wäsche / Reinigung
Total			3'700	

Bereich 4

Im Bereich 4 waren folgende Räume vorzusehen:

Anzahl	Nutzung	Einheit (m2)	TOTAL (m2)	Bemerkung
70	Doppelzimmer	40	2'800	
1	Lobby / Bar / Bistro-Bar / Lounge	300	300	60 Personen (Bar- und Bistrotische)
1	Restauration (Buffet-Stil) für Frühstück & Abendessen (HP) mit Office	450	450	150 Personen
1	Gourmetlokal mit Office	200	200	30 Personen / 12 Tische
1	Weinkeller begehbar für Gäste	200	200	
1	Saal / Bankettraum (Raumhöhe), evtl. Bankett-Küche	500	500	200 Personen
1	Administration	100	100	
1	Küche	280	280	
1	Nebenräume / Kühlräume / Lager / Technik	500	500	Food / Non-Food
1	Terrasse / Aussenräume (Wind-, Sonnenschutz, teilw. Regenschutz)			120 Personen
Total			5'330	

LOBBY

Die Lobby sollte als zentraler Empfangsraum und Visitenkarte der gesamten Anlage mit einer grosszügigen Dimensionierung ausformuliert werden, welche der atemberaubenden Schönheit und Aussicht Rechnung trägt.



2.3 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Öffentlicher Verkehr

Der Platz vor der Bergstation der Treib-Seelisberg-Bahn ist der Wendeplatz der Postautobetriebe. Die Busschleife sollte zwingend bei der Bergstation TSB beibehalten werden.

Die Umsteigekette des öffentlichen Verkehrs darf nicht unterbrochen werden.

Erschliessung und Parkierung MIV

Die Haupteerschliessung sollte über die Dorfstrasse und über den zentralen Platz vor der Bergstation der Bahn erfolgen.

Unter den Gebäuden des Bereiches 1 und 2 sollte eine Sammeleinstellhalle für die gesamte Anlage geplant werden. Die Einfahrten und Rampen sollten möglichst in die Gebäude integriert werden.

Gemäss den gesetzlichen Vorgaben und Vorgaben der Bauherrschaft waren folgende Anzahl an unterirdischen Parkplätzen zu planen:

- Anzahl PP für Hotelgäste: 200
- Anzahl PP für Mitarbeiterwohnungen: 54

Zusätzlich waren folgende weitere Abstellplätze im Projekt einzuplanen:

- Oberirdische Besucherparkplätze: 5 Besucherparkplätze pro Bereiche 1, 2 und 4
- Veloparkplätze: 50 pro Bereich
- Motorradparkplätze: 5 pro Bereich

IVS-Weg

Der historische Fussweg in Richtung Treib ist Teil des nationalen Schutzinventars und muss inklusive Einfriedungen etc. gemäss Beilage erhalten bleiben.

In Abstimmung mit dem historischen Weg sollte die Durchwegung des Langsamverkehrs durch die ganze Siedlung gestaltet werden.

2.4 FREIRÄUME

Der Aufenthalt und die Erholung im Freien ist für Hotelgäste ein zentraler Punkt im Rahmen ihres Besuches. Dem sollte in der Gestaltung des Freiraumes in hohem Mass Rechnung getragen werden. Die Aussenräume sollten auf die verschiedenen Nutzungsbedürfnisse



und auf sozialräumliche Qualitäten ausgerichtet werden. Demnach sollen sie sowohl Treffpunkt als auch Aussichts- und Rückzugsräume bieten können. Wegbeziehungen im Außenraum sollten zwingend behindertengerecht geplant werden und damit für alle Altersgruppen zugänglich sein.

Die Integration der Bauten und Anlagen in die landschaftstopografische Situation sollte möglichst fließend erfolgen, wobei der natürliche Hangverlauf zwischen den Gebäuden in der Horizontalen wie in der Vertikalen möglichst zu erhalten war.

In der Ausgestaltung und Materialisierung sollte eine nachhaltige und ökologisch wertvolle sowie klimatisch wirksame Gestaltung angestrebt werden. Dabei sollte insbesondere auf einen hohen Grad an Entsiegelung, Beschattung, gute Durchlüftung und nischenreiche Gestaltung geachtet werden. Im Sinne von ökologischen Potenzialen für die Vernetzung und Förderung von Biodiversität im Gebiet sollten naturnahe Bepflanzungen wie Naturwiesen und Bäume vorgesehen werden.

Insgesamt sollte eine angemessene Balance zwischen einer gestalteten und naturbelassenen Gesamtlandschaft gefunden werden.

2.5 ETAPPIERUNG

Bei der Planung sollte eine mögliche Etappierung für die Realisierung der gesamten Anlage aufgezeigt werden. Diese konnte in Etappen pro Bereich erfolgen, wobei beide Bereiche 3 und 4 als gemeinsamer Bereich vorgesehen waren.

2.6 WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

Nachhaltiges Bauen, also das Errichten von Gebäuden mit hoher ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Qualität, ist das erklärte Ziel der Auftraggeberin. Ihre Anlagen und damit auch dieses Projekt sollen zum Strukturwandel in eine nachhaltige Wirtschafts- und Gesellschaftsweise beitragen. In diesem Sinne soll die Anlage nach Möglichkeit nach SNBS-Areal-Standard realisiert werden.

Diese Anforderungen waren in der Planung zu berücksichtigen.

3. RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 ZONENORDNUNG

Es gelten die Vorschriften der aktuell rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seelisberg vom 01.01.2015. Zudem gelten die Anpassungen und neuen Artikel, welche im Rahmen der Teilrevision mit Regierungsratsbeschluss vom 16.08.2023 der BZO hinzugefügt wurden.

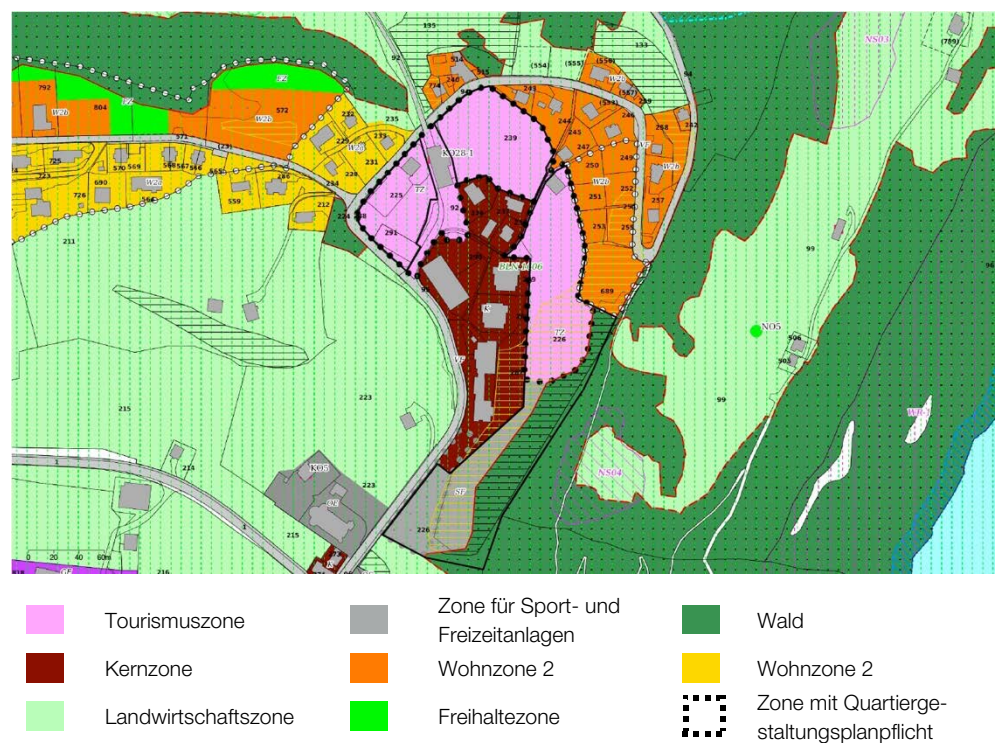


Abb. Auszug aus dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Seelisberg

Das Planungsgebiet befindet sich in den Zonen «Tourismuszone», «Zone für Sport- und Freizeitanlagen», «Kernzone» und «Wald». Teile des Gebietes liegen in der Zone mit Quartiergestaltungsplanpflicht.

Für den Studienauftrag waren die geltenden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung anzuwenden.

3.2 BUNDESINVENTAR DER LANDSCHAFTEN UND NATURDENKMÄLER (BLN)

Seelisberg gehört zum BLN-Gebiet 1606, Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi. Der Planungsperimeter befindet sich auf einer exponierten Hügellage und im BLN-Gebiet Teilraum 1 Urnersee mit östlich und westlich angrenzenden Bergketten in einer landschaftlich sensiblen Lage. Die Einbettung des Projekts in die Landschaft musste mit einer besonderen Sorgfalt erfolgen.

Die spezifischen Schutzziele für das Teilgebiet 1 waren im Studienauftrag zu berücksichtigen und einzuhalten.

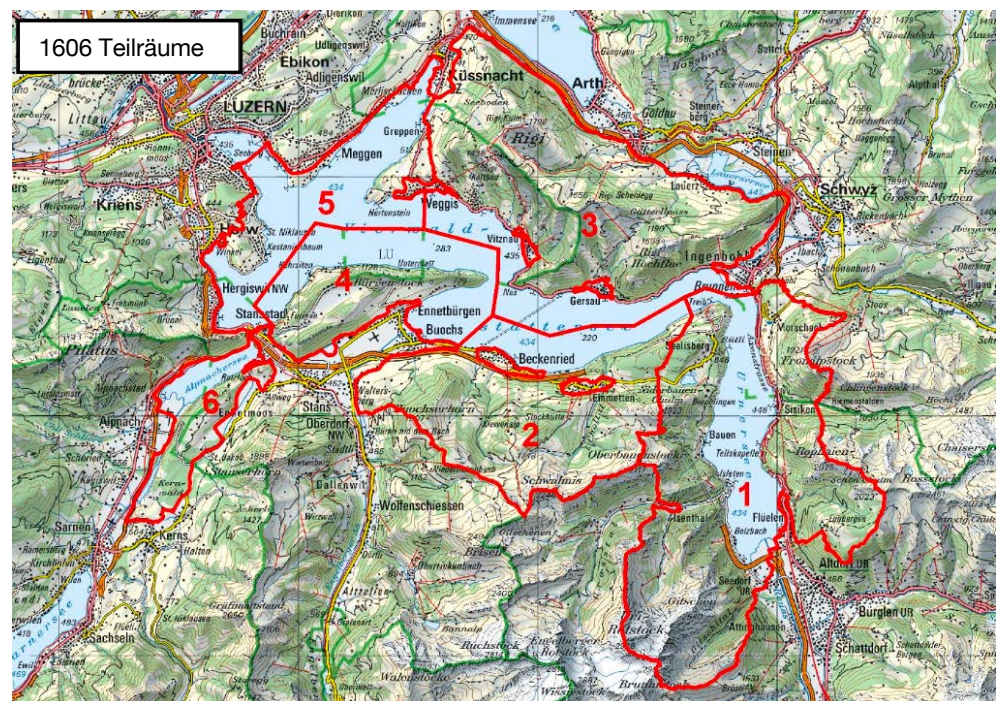


Abb. BLN-Gebiet Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi mit Teilräumen (BAFU 2017)

3.3 SCHUTZOBJEKT BERGSTATION TSB (K026)

Die Bergstation der Treib-Seelisberg-Bahn, kurz TSB-Bergstation, ist ein Kulturobjekt. Die Bergstation-TSB liegt mitten im Planungsperimeter und bedurfte im Studienauftrag einer sorgfältigen Einbindung. Ihr sollte möglichst viel Raum und Umschwung belassen werden.



Abb. Bergstation Treib-Seelisberg-Bahn (Quelle: Schutzinventar Kanton Uri)

3.4 IVS-WEG «WEG DER SCHWEIZ»

Zwischen den Bereichen 2 und 3 verläuft ein Fussweg. Dieser historische Verkehrsweg ist von nationaler Bedeutung und sollte im Studienauftrag mit seinen wesentlichen Substanzelementen gemäss Artikel 2 Absatz 1 der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS; SR 451.13) ungeschmälert erhalten werden.

3.5 MASSGEBENDES TERRAIN

Es galt im Grundsatz das massgebende Terrain gemäss 1.1 Massgebendes Terrain im Reglement zum Planungs- und Baugesetz (RPBG). Als massgebendes Terrain galt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

3.6 ABSTÄNDE UND BAULINIEN

Die inneren Grenz- und Gebäudeabstände und die Gebäudelängen werden im Quartiergestaltungsplan bestimmt.

Es gelten die Strassenabstände gemäss Strassengesetz. Umlaufend grenzt die Dorfstrasse an die Bereiche 1, 2 und 4 und der Bahnhofplatz an den Bereich 1 des Perimeters.



In den Bereichen 2 und 3 existieren teilweise privatrechtliche Vereinbarungen. So hat die Parzelle Nr. 239 ein Näherbaurecht mit einem Bauabstand von 2 m zugunsten der Parzellen Nrn. 236, 237, die Parzelle Nr. 239 ein Näherbaurecht, wie auch ein Grenzbaurecht zulasten der Parzelle Nr. 92 und die Parzelle Nr. 226 besitzt zulasten der Grundstücke Nrn. 250, 251, 253 und 689 ein Recht auf eine Grenzabstandserweiterung.

Im Studienauftrag waren diese privatrechtlichen Vereinbarungen neben der Einhaltung der ordentlichen Grenz- und Strassenabstände zu berücksichtigen.

Im Süden des Perimeters im Bereich 4 grenzt der Perimeter an eine statische Waldgrenze, dessen Abstand eingehalten werden musste.

Übergeordnet waren zwischen den Bauten die feuerpolizeilichen Brandschutzabstände gemäss VKF-Normen zu erfüllen, unabhängig von privatrechtlichen Vereinbarungen.

3.7 ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

Die Haupteerschliessung der Gesamtanlage sollte vom Bahnhofplatz und der Dorfstrasse her geplant werden.

Der Bahnhofplatz ist die Drehscheibe des ÖVs und vermittelt zwischen Treib-Seelisberg Bahn und Postautolinie. Über die Treib-Seelisberg Bahn sind die Schiffverbindungen Richtung Luzern, Brunnen und Altdorf erreichbar. Im Studienauftrag sollte ein Gestaltungsvorschlag für den Bahnhofplatz gemacht werden.

Im Projektvorschlag waren Notfallzufahrten und Feuerwehrrstellplätze auszuweisen.

Autoabstellplätze sollten gemäss der gesetzlichen und den Vorgaben der Bauherrschaft entsprechend der Aufgabenstellung vorrangig unterirdisch geplant werden. Ebenfalls sollten Fahrrad- und Motorradabstellplätze sowie ein Abstellplatz für einen Reisecar geplant werden.

Die Gesamtanlage sollte gut an das bestehende Fussweg- und Bikenetz angeschlossen werden.

3.8 HINDERNISFREIES BAUEN

Die Lage am Hang bedeutete eine besondere Beachtung der Hindernisfreiheit. Die Bauten und Anlagen sollten in Anlehnung an die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» hindernisfrei geplant werden.

Die Zugangswege zu den Bauten, für die Publikumsanlagen, die Erschliessungszonen innerhalb der Gebäude sowie die Wohnungen waren rollstuhlgängig zu konzipieren.



3.9 UMWELTANFORDERUNGEN

Grundwasser

Der Perimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au und gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Seelisberg in einer Zone mit mässigen bis schlechten Versickerungsmöglichkeiten. Daher sollten nach Möglichkeit bei der Umgebungsgestaltung Entwässerungselemente mitberücksichtigt werden.

Naturgefahren

Im Planungsperimeter besteht gemäss kantonaler Gefahrenhinweiskarte eine geringe Gefährdung durch Murgang. Auf diese Gegebenheit sollte im Studienauftrag Rücksicht genommen werden.



4. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

4.1 AUFTRAGGEBERIN

Rustico Aurora AG / F & R Asset Management AG
Bahnhofstrasse 15
6362 Stansstad

vertreten durch: Paul Johann Bircher

4.2 VERFAHRENSBEGLEITUNG

Die ZEITRAUM Planungen AG begleitete die Auftraggeberin bei der Vorbereitung und Durchführung des Studienauftrags. Alle Kontakte während des Studienauftrags liefen ausschliesslich über die Verfahrensbegleitung.

ZEITRAUM Planungen AG
Hirschmattstrasse 25
6003 Luzern

vertreten durch: Daniel Stalder (PL), Jan Preuss, Christoph Weber

4.3 VERFAHREN

Zur Evaluation eines idealen Entwicklungsvorschlags wurde ein **einstufiger Studienauftrag mit Zwischenbesprechung im Einladungsverfahren** durchgeführt.

Verbindlich für die Durchführung des Verfahrens waren das Programm, die Fragenbeantwortung sowie der Schlussbericht.

Das Programm wich in folgendem Punkt von der Ordnung SIA 143 (Ausgabe 2009) ab: Es galt der Ausschluss von Entschädigungsansprüchen gemäss Art. 27 der Ordnung SIA 143 (Ausgabe 2009).

Das Verfahren war nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt. Das Verfahren erfolgte unter Ausschluss der Öffentlichkeit.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlene Architekturbüro und das entsprechende Landschaftsarchitekturbüro mit der weiteren Bearbeitung der Aufgabe und der Realisierung zu beauftragen.



Für die fachliche Beratung zu gastronomischen Themen konnte Adrian Stalder, Stalderprojects / Verscio, pro Team für maximal 4 Stunden angefragt werden.

4.4 TERMINÜBERSICHT STUDIENAUFTRAG

Juli 2024	Startveranstaltung inkl. Modellausgabe
November 2024	Präsentation und Zwischenbesprechung
März 2025	Schlussabgabe und Vorprüfung
April 2025	Beurteilung
Mai 2025	Schlussbericht und Publikation

4.5 TEILNEHMENDE

Für den Studienauftrag wurden 5 Planungsteams aus den Fachdisziplinen Architektur und Städtebau unter Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros beauftragt. Weitere Fachplanende (wie z.B. Verkehr, Sozialraum) konnten beigezogen werden. Eine Beteiligung in mehreren Teams war hierbei nicht möglich. Spezialistinnen und Spezialisten (wie z.B. Bauphysik, Akustik), die keinen wesentlichen Beitrag an die konzeptionelle Projekterarbeitung leisten, durften freiwillig beigezogen werden und in mehreren Teams mitarbeiten.

Folgende fünf Teams nahmen am Verfahren teil (in alphabetischer Reihenfolge):

- Brügger Architekten AG, Thun
Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Bern
- Capaul & Blumenthal architects, Ilanz / Glion
PR Landschaftsarchitektur, Arbon
- Ruprecht Architekten GmbH, Zürich
Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Bern
- Sauter Schmid Architekten GmbH, Zürich
Eberli Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
- Snøhetta Studio Innsbruck ZT GmbH, Innsbruck
Snøhetta Oslo AS, Oslo



4.6 BEURTEILUNGSGREMIUM

Das Beurteilungsgremium war zusammengesetzt aus einem Fachgremium und einem Sachgremium sowie Expertinnen und Experten:

Fachgremium (4 Stimmen)

- Dieter Geissbühler, dipl. Architekt ETH SIA BSA, Luzern (Vorsitz)
- Liliane Haltmeier, dipl. Architektin ETH SIA, Zürich
- Simon Kretz, dipl. Architekt ETH SIA, Zürich
- Anja Bandorf, Landschaftsarchitektin BSLA, Zürich
- Pascal Gysin, Landschaftsarchitekt IMLA, Sissach (Ersatz)

Sachgremium (3 Stimmen)

- Paul Johann Bircher, F & R Asset Management AG
- Andreas Grebhan, Della Valle Immobilien AG
- Peter Odermatt, Bauherrenberater
- Adrian Stalder, Stalderprojects, Verscio (Ersatz)

Expertinnen und Experten (ohne Stimmrecht)

- Thomas Brunner, Denkmalpfleger Kanton Uri
- Manuel Lingg, Abteilungsleiter Natur und Landschaft Kanton Uri
- Martin Truttmann, Gemeindeschreiber Seelisberg
- Stefan Marty, Treib Seelisberg Bahn AG
- Christoph Näpflin, Treib Seelisberg Bahn AG
- Peter Spillmann, Geologie, Geotest Zollikofen
- Julia Bühler, Brandschutzexpertin, Makiol Wiederkehr, Beinwil am See
- Renato Bosshard, Bauökonomie, bhp Baumanagement AG

Verfahrensbegleitung

- Daniel Stalder, ZEITRAUM Planungen AG
- Jan Preuss, ZEITRAUM Planungen AG

4.7 ENTSCHÄDIGUNG

Den Planungsteams wurden je CHF 50'000.00 (exkl. MwSt.) als einmalige, feste Entschädigung für eine vollständig eingereichte Projektstudie vergütet.

Damit sind alle Ansprüche und Aufwände im Zusammenhang mit dem Studienauftragsverfahren abschliessend abgegolten.



4.8 BEFANGENHEIT

Die Teilnehmenden hatten bei nicht zulässigen Verbindungen zu der Auftraggeberin, zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder zu einer im Programm aufgeführten Expertenperson auf eine Teilnahme zu verzichten.

4.9 URHEBERRECHT

Das Urheberrecht verbleibt in Übereinstimmung mit Art. 26 der Ordnung SIA 143 (Ausgabe 2009) bei den Projektverfassenden. Eingereichte Projektstudien gingen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin besitzt nach Abschluss des Verfahrens das Recht, die Projektdokumente unter Namensnennung zu veröffentlichen und zu verwenden, ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

4.10 VERTRAULICHKEIT

Alle zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen waren ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden. Eine Veröffentlichung, kommerzielle Verwertung und Weitergabe an Dritte in irgendeiner Form waren ohne Zustimmung der Veranstalterin nicht zulässig.

Die Information der Öffentlichkeit über die vorliegende Planungsaufgabe ist Sache der F & R Asset Management AG, d.h. die Teilnehmenden dürfen ihre Projektbeiträge erst nach Publikation des Berichts des Beurteilungsgremiums und schriftlicher Freigabe der Veranstalterin auf ihren Websites, in Fachzeitschriften, der Tagespresse, etc. publizieren oder als Referenzprojekt verwenden. Die Veranstalterin und die Projektverfassenden sind dabei stets zu nennen.

4.11 PUBLIKATION UND VERWENDUNG ERGEBNISSE

Die Teilnehmenden sowie alle zugezogenen Fachplanenden und Spezialistinnen und Spezialisten dürfen die eingereichten Unterlagen und Projekte erst nach Abschluss des Studienauftrags und nach Freigabe der Auftraggeberin auf ihren Websites, in Fachzeitschriften, der Tagespresse etc. publizieren oder als Referenzprojekt verwenden. Die Auftraggeberin entscheidet über den Zeitpunkt und den Umfang der Veröffentlichung der Beiträge. Bis dahin sind alle Unterlagen vertraulich zu behandeln.



Die Auftraggeberin behält sich vor, die Projektdokumente unter Namensnennung – das gegenseitige Einverständnis war durch die Teilnahme am Studienauftrag gegeben – zu veröffentlichen und für den Eigenbedarf zu kopieren. Für die Einhaltung der Verwendungsvorschriften durch alle beigezogenen Planerinnen und Planer innerhalb der Teams waren die eingeladenen Architekturbüros (Lead-Büros) verantwortlich.

4.12 AUFTRAG UND WEITERBEARBEITUNG

Richtprojekt zum Quartiergestaltungsplan

Nach Abschluss des Studienauftragsverfahrens ist die Projektstudie durch das Team zu präzisieren und zu einem Richtprojekt über den gesamten Planungssperimeter auszuarbeiten. Das Richtprojekt dient als Grundlage für den Quartiergestaltungsplans.

Projektierung und Realisierung

Die Auftraggeberin prüft nach Abschluss des Studienauftrags und nach der Genehmigung des Quartiergestaltungsplans verschiedene Realisierungsmodelle.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Verfassenden der vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektstudie für den Projektperimeter mit mind. 59.5 % Teilleistungsprozenten gemäss den Honorarordnungen SIA 102 (Ausgabe 2014) und SIA 105 (Ausgabe 2014) zu beauftragen.

Die Projektbearbeitung wird phasenweise (gemäss Teilphasen SIA) freigegeben und vergütet. Der abschliessende Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin.

Um die architektonische Qualität auch in der Ausführungsphase gewährleisten zu können, hat das zur Weiterbearbeitung empfohlene Team Präsenz vor Ort über die gesamte Bauphase zu gewährleisten. Die Nebenkosten werden nach effektivem Aufwand vergütet.

Für weitere beigezogene Fachplanende (Bau- und Fachingenieure) und Spezialistinnen und Spezialisten gilt kein direkter Beauftragungsanspruch.



5. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Das Beurteilungsgremium beurteilte die Projektstudien im Hinblick auf die Erfüllung der Zielsetzungen bzw. bezüglich der Beurteilungskriterien. Die Reihenfolge enthält keine Wertung, die Beurteilungskriterien wurden vom Beurteilungsgremium in einer Gesamtwertung angewendet:

Städtebau, Architektur und Freiraum, Gesellschaft

- Ortsbauliches Konzept mit Einordnung in die Umgebung, gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild, Massstäblichkeit der Gesamtlösung
- Übergänge und Vernetzung zwischen dem Umfeld (Strassenraum, Freiraum und Innenraum) und den neuen Gebäuden
- Architektur, Identität, Ausstrahlung und formale Qualität der Bauten und Anlagen, Raumstruktur und räumliche Wirkung der Nutzungseinheiten
- Qualität und Nutzbarkeit der privaten und öffentlichen Aussenräume
- Alltagstauglichkeit, Begegnungs- und Aufenthaltsqualität sowie Atmosphäre der Freiräume (private und öffentliche Freiräume)

Funktionalität und Marktfähigkeit

- Umsetzung und Einhaltung Raumprogramm und der gewünschten Wohnungs- und Zimmertypen sowie der öffentlichen Bereiche (Hotel- und Restauranträume etc.)
- Grundrissqualität, Gebrauchswert, Flexibilität und Möblierung
- Funktionalität der Betriebsabläufe der Hotel- und hotelnahen Nutzungen
- Qualität und Nutzbarkeit der privaten und öffentlichen Aussenräume

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Kompaktheit des Lösungsvorschlags bei gleichzeitig hoher Nutzungsqualität, Ausnutzung des Flächenpotentials
- Effizientes Gebäudelayout (Statik / Leitungsführung / Technik)
- Wirtschaftliche Baurealisation und Baukosten
- Nachhaltigkeit (tiefe Betriebs- und Unterhaltskosten)



6. ZWISCHENBESPRECHUNG

Abgabe und Vorprüfung

Alle fünf Teams haben ihre Projekte fristgerecht bis am 13. November 2024 eingereicht.

Anhand der Zwischeneingaben wurden die Erfüllung des Raumprogramms gemeinsam mit Anforderungen an Erschliessung und Infrastruktur geprüft, sowie die baulichen Dichtemasse erfasst und verglichen.

Zwischenpräsentationen und Beurteilung

Die Zwischenbesprechung diente der Vorstellung der Entwürfe durch die teilnehmenden Teams, Fragen und Diskussion sowie der Festlegung von Empfehlungen für die weitere Bearbeitung. Variantenstudien waren nicht zulässig. Die Art der Darstellung war vorgegeben.

Am Dienstag, den 26. November 2024 fanden im Restaurant des Hotels Bellevue in Seelisberg die Präsentationen der Zwischenstände und die Zwischenbesprechung zum Studienauftrag Belle Vue Seelisberg statt.

Dieter Geissbühler als Vorsitzender des Beurteilungsgremiums und die Verfahrensleitung führten durch den Tag.

Das Beurteilungsgremium war vollzählig anwesend und beschlussfähig. Zwei Experten des Kantons liessen sich entschuldigen.

Die Zwischenstände der Projektstudien wurden dem Beurteilungsgremium durch Vertretende der Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros in einer 20-minütigen Präsentation vorgestellt. Im Anschluss standen 20 Minuten für Fragen und Diskussion zur Verfügung. Dabei wurden auch etwaige Fragen an das Beurteilungsgremium beantwortet.

Im Anschluss an die Präsentationen erörterte und diskutierte das Beurteilungsgremium die Beiträge und verfasste für die Weiterbearbeitung allgemeine und projektspezifische Empfehlungen. Diese wurden den Teams anschliessend zugestellt.



7. SCHLUSSBEURTEILUNG

Schlussabgabe

Alle fünf Teams haben ihre Projektstudien fristgerecht bis am 13. März 2025 als Schlussabgabe eingereicht. Die Abgabe der Gipsmodelle erfolgte ebenfalls fristgerecht am 20. März 2025. Die Projektstudien wurden entsprechend ihres Eingangs nummeriert.

Vorprüfung

Die fünf eingereichten Projektstudien wurden durch die Verfahrensbegleitung und beigezogenen Expertinnen und Experten geprüft. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden in einem schriftlichen und wertungsfreien Bericht dokumentiert.

Die Projektstudien wurden auf die Erfüllung der formellen und planungsrechtlichen Anforderungen sowie bezüglich der Anforderungen an das Raumprogramm geprüft. Ergänzend wurden die Beiträge bezüglich der brandschutztechnischen Anforderungen und der hydrogeologischen Aufwendungen geprüft.

Schlusspräsentationen und 1. Beurteilungstag

Das Beurteilungsgremium tagte am 25. März 2025 ganztags in Seelisberg.

Dieter Geissbühler als Vorsitzender des Beurteilungsgremiums und Daniel Stalder von der Verfahrensleitung führten durch den Tag.

Das Beurteilungsgremium bestehend aus dem Fach- und Sachgremium war vollzählig anwesend und beschlussfähig. Entschuldigt waren die Fachexperten Stephan Marty und Christoph Näpflin von der Treib Seelisberg AG sowie Manuel Lingg, Abteilungsleiter Natur und Landschaft des Kantons.

Vor der Präsentation der Studienbeiträge durch die Projektverfassenden wurde dem Beurteilungsgremium das Ergebnis der Vorprüfung vorgestellt. Das Beurteilungsgremium beschloss aufgrund der Resultate der Vorprüfung alle fünf Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Die Projektstudien wurden dem Beurteilungsgremium durch die Architekturbüros und die Landschaftsarchitekturbüros jeweils in einer 20-minütigen Präsentation vorgestellt. Danach standen weitere 20 Minuten für Fragen und eine wertungsfreie Diskussion zur Verfügung.

Im Anschluss an die Präsentationen arbeitete sich das Beurteilungsgremium unter Leitung jeweils eines Mitglieds des Fachgremiums in die Projekte ein und stellten diese anschliessend dem Gesamtgremium vor.

Nachfolgend wurden die Projekte in einem ersten Beurteilungsrundgang diskutiert, erörtert und gegenübergestellt. Nach eingehender Diskussion und einem gemeinsamen



Kontrollrundgang beschloss das Beurteilungsgremium die Projektstudie Nr. 04 von Brügger Architekten, Thun, und Hänggi Basler Landschaftsarchitekten, Bern, nicht weiterzuverfolgen. Das Projekt überzeugte bezüglich seiner Bezugnahme zum bestehenden Kontext und seiner atmosphärischen Dichte zu wenig.

Die folgenden vier Projektstudien wurden für die weitere Beurteilung bestimmt (Reihenfolge gemäss Eingang):

- 01 Sauter Schmid Architekten GmbH, Zürich
Eberli Landschaftsarchitektur, Zürich (ehemals Skala Landschaft Stadt Raum)
- 02 Capaul & Blumenthal architects, Ilanz / Glion
PR Landschaftsarchitektur, Arbon
- 03 Snøhetta Studio Innsbruck ZT GmbH und Oslo AS
- 05 Ruprecht Architekten GmbH, Zürich
Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Bern

Nach einem Kontrollrundgang bestätigte das Beurteilungsgremium die vorläufige Selektion der Beiträge. Es formulierte für den zweiten Beurteilungstag folgende Aufgaben im Rahmen einer zweiten Vorprüfung:

- Überprüfung der Feuerwehruzufahrten und der Feuerwehrabstellplätze
- Überprüfung der Waldabstände

Anschliessend schloss das Beurteilungsgremium den ersten Beurteilungstag ab.

2. Beurteilungstag

Das Beurteilungsgremium tagte am 8. April 2025 ganztags in Seelisberg.

Dieter Geissbühler als Vorsitzender des Beurteilungsgremiums und Daniel Stalder von der Verfahrensleitung führten durch den Tag.

Das Beurteilungsgremium bestehend aus dem Fach- und Sachgremium war vollzählig anwesend und damit beschlussfähig.

Am Anfang des 2. Beurteilungstages wurden dem Gremium weitere Vorprüfungsergebnisse betreffend Kosten der Projekte, Feuerwehruzufahrten / -stellplätze und Waldabstand sowie betriebliche Organisation und Marktfähigkeit vorgestellt.

Alle fünf Projekte wurden durch einen Bauökonom in einer detaillierten Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von ± 20 % geprüft. Die Kostenschätzung wurde dem Gremium präsentiert. Für die Kostenschätzung wurden die Planungs- und Projektkennwerte gegenübergestellt und die Kostentreiber benannt. Dabei stellten sich die Projektstudien Nr. 01 von Sauter Schmid Architekten GmbH, Zürich und Eberli Landschaftsarchitektur, Zürich und Nr. 05 von Ruprecht Architekten GmbH, Zürich und Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Bern als effizienteste Projekte in der Gesamtkostenperformance, wie auch bei den reinen Erstellungskosten heraus.



Anschliessend wurde dem Gremium die erweiterte Prüfung der Notfallerschliessung für die Feuerwehr und die Einhaltung des Waldabstandes im Süden des Perimeters vorgestellt. Insbesondere bei den Projektstudien Nr. 02 von Capaul & Blumenthal architects, Ilanz / Glion und PR Landschaftsarchitektur, Arbon und Nr. 03 von Snøhetta Studio Innsbruck ZT GmbH und Oslo AS liessen die Konzepte diesbezüglich noch Fragen offen.

Zur besseren Beurteilung der Projekte hatte Adrian Stalder alle fünf Projekte auf ihre betriebliche Effizienz geprüft und präsentierte seine Resultate dem Gremium. Dabei konnte bei den Projektstudien Nr. 01 von Sauter Schmid Architekten GmbH, Zürich und Eberli Landschaftsarchitektur, Zürich und Nr. 05 von Ruprecht Architekten GmbH, Zürich und Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Bern eine sehr hohe Effizienz festgestellt werden.

Anschliessend wurden die Entwürfe aller Projektbeschreibungen durch das Fachgremium dem gesamten Beurteilungsgremium vorgestellt.

Nach der Lesung der Projektbeschreibungen wurde einstimmig kein Rückkommensantrag für das Projekt Nr. 04 von Brügger Architekten, Thun und Hänggi Basler Landschaftsarchitekten, Bern festgestellt. In der weiteren Diskussion der Projekte stellte das Gremium die Stärken und Schwächen der verbliebenen vier Projektstudien einander gegenüber. Aufgrund der ganzheitlich guten Konzepte im Sinne von guter Einbettung in den ortsbaulichen Kontext, guter verkehrstechnischer Erschliessung, des architektonischen Ausdrucks sowie überzeugender betrieblicher Abläufe und Kosteneffizienz entschied das Gremium einstimmig, die Projektstudien Nr. 01 von Sauter Schmid Architekten GmbH, Zürich und Eberli Landschaftsarchitektur, Zürich und Nr. 05 von Ruprecht Architekten GmbH, Zürich und Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Bern in die engere Wahl zu nehmen und die Projektstudien Nr. 02 von Capaul & Blumenthal architects, Ilanz / Glion und PR Landschaftsarchitektur, Arbon und Nr. 03 von Snøhetta Studio Innsbruck ZT GmbH und Oslo AS auszuschneiden.

Daraufhin setzte sich das Beurteilungsgremium mit den zwei verbliebenen Projekten vertieft auseinander. Nebst der ortsbaulichen Einbettung wurde der individuelle architektonische Ausdruck der einzelnen Bereiche im Kontext der Gesamtanlage, die Ankommenssituation im Sinne der «Guest-Journey», die Beziehung zum Bahnhofplatz sowie die aussenräumliche Wegführung der Anlage vertieft untersucht und anhand der Beurteilungskriterien einander gegenübergestellt.

In diesem Beurteilungsrundgang konnte schliesslich das Projekt Nr. 05 von Ruprecht Architekten GmbH, Zürich und Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Bern überzeugen und wurde vom Gremium einstimmig als «Siegerprojekt» ausgewählt. Es konnte gesamtheitlich insbesondere durch schlüssige Überlegungen im architektonischen und betrieblichen Konzept überzeugen und wirkt am Ort glaubhaft eingebettet. Das Beurteilungsgremium empfiehlt daher das Projekt Nr. 05 zur Weiterbearbeitung.



Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt von Ruprecht Architekten GmbH, Zürich und Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Bern in verschiedenen Punkten zu überarbeiten und weiterzuentwickeln ist:

- Die Ausgestaltung des Bahnhofplatzes ist gemeinsam mit der Gemeinde und der Treib Seelisberg AG zu präzisieren. Wichtige Themen dabei sind insbesondere die uneingeschränkte verkehrstechnische Nutzbarkeit des Platzes und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen im Bereich 1.
- Im Bereich 1 (Wohnen für Mitarbeitende) soll eine Stärkung der Gemeinschaftsbereiche für die Wohnungen durch Bildung von Clustern angestrebt werden.
- Der Erhalt des Stalls (Bereich 3) wird als sehr wichtig eingestuft. Das Umnutzungskonzept soll jedoch niederschwelliger ausformuliert werden.
- Die Wegverbindung zwischen Grand-Hotel und Wald-SPA muss gestärkt werden. Sie soll einen komfortablen und witterungsunabhängigen Übergang für Gäste und Personal bieten.
- Ebenfalls soll die Wegverbindung im Bereich 3 (Suiten) gestärkt und verbreitert werden und Haltebuchten für Servicefahrzeuge sollen an den Gebäudeeingängen vorgesehen werden.

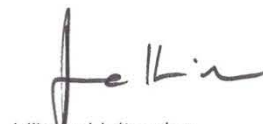


8. GENEHMIGUNG

Vom Beurteilungsgremium genehmigt am 8. April 2025



Dieter Geissbühler



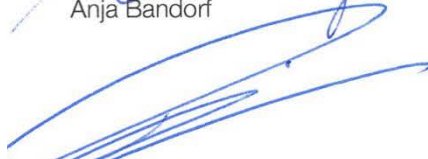
Liliane Haltmeier



Simon Kretz



Anja Bandorf



Pascal Gysin (Ersatz)



Paul Johann Bircher



Andreas Grebhan



Peter Odermatt

Adrian Stalder (Ersatz)





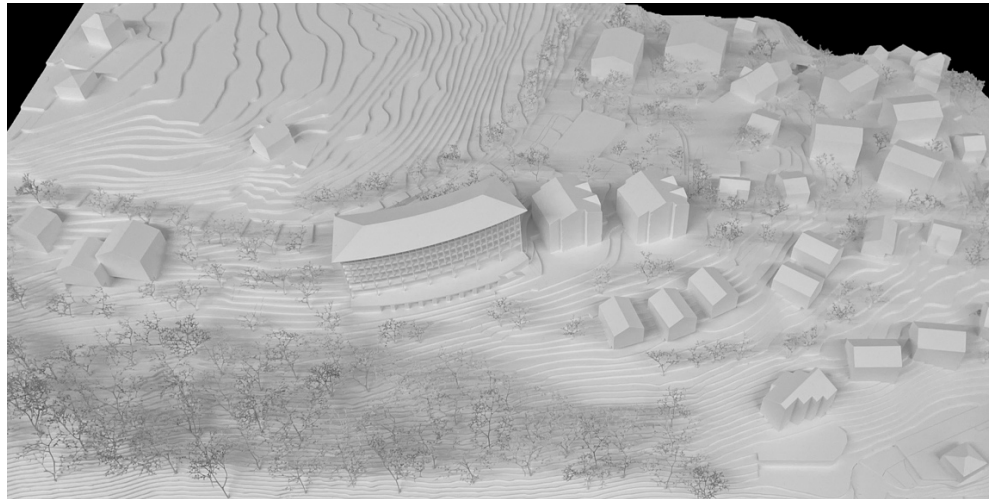
9. PROJEKTDOKUMENTATION



Ruprecht Architekten GmbH, Zürich

Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Bern

Empfehlung zur Weiterbearbeitung



Ruprecht Architekten GmbH

Wasserwerkstrasse 129, 8037 Zürich

Rafael Ruprecht, Jan Strelzig, Nadia Raymann, Marco Derendinger, Emilie Wägli, Martino Romani, Therese Stein, Noémi Horvath, Filipe Pereira

Weber + Brönnimann Landschaftsarchitektur AG

Morillonstrasse 87, 3007 Bern

Pascal Weber, Michael Kemppainen

Renggli AG

St. Georgstrasse 2, 6210 Sursee

Alexander Kurmann

APT Ingenieure GmbH

Hofwiesenstrasse 3, 8042 Zürich

Ergin Telli

Anima Engineering AG

Steinengraben 5, 4051 Basel

Harald Burger, Semir Selimovic

Das Gesamtkonzept ergänzt die heterogene Bebauung auf dem Sporn gekonnt, indem mit Bauten verschiedener Dimensionen operiert wird: Während zum Beispiel das leicht gekrümmte Grand-Hotel den landschaftlichen Bezug elegant aufnimmt und auf eine präzise Fernwirkung komponiert ist, sind die Junior-Suiten in zwei-, respektive dreigeschossigen Bauten untergebracht, die an alpine Ökonomiegebäude erinnern. Das Wellnessensemble wiederum ist im Wald eingebettet, während die Personalbauten den Blick auf die bauhistorisch relevanten bestehenden Gebäude am Bahnhofplatz freigeben. Das Aktivhotel rundet die Erlebbarkeit der Gesamtanlage ab, indem es den Blick vom Bahnhofplatz über den See ermöglicht. Bestechend dabei ist, dass die einzelnen Baufelder jeweils sehr präzise auf das anzustrebende Kundensegment wie auch auf die bestehende Nachbarschaft hin komponiert sind, und dass dabei eine Gebäudeansammlung auf dem Sporn entsteht, welche die verschiedenen bestehenden und neuen Bauten ortsbaulich in ein stimmiges, organisch anmutendes Gesamtbild überführen. In der Fernansicht vermittelt die liegende Fassadengliederung und die zurückhaltende Farbigkeit des Grand-Hotels zudem gekonnt zum etwas höher gelegenen, vertikal aufragenden und weiss verputzten Kirchturm.

Das Projekt «Hedwig» sucht den minimal invasiven Eingriff und orientiert sich stark an den bestehenden Landschaftstypologien – Wiese, Einzelbäume, fließende Hanglandschaft. Mit feinen Interventionen und einer hohen landschaftlichen Adaption gelingt das stimmige Mass an Repräsentanz und Integration. Demgemäss werden unaufgeregte Wege und Plätze geschickt in das Gelände eingefügt und dadurch der Siedlungsraum ergänzt. Da Gebäude und Landschaft in ihrer Unaufdringlichkeit zusammenspielen, überzeugen sie im Gesamtbild des Dorfes. Die sehr subtilen baulichen und landschaftlichen Antworten überzeugen sowohl als attraktiver Ferienort für die Gäste wie auch als Erweiterung für das Dorf.

Das Grand-Hotel erhält eine grosszügige, elegante Vorfahrt, die mit einer baumbestanden dekorativen Grüninsel von der Strasse abgetrennt wird. Die Anlieferung erfolgt separat nördlich auf einem tieferen Geschoss. Südlich wird dem Restaurantbereich eine breit geschwungene Terrassenkanzel vorgelagert, die mit einer Treppe an den Landschaftsweg angeschlossen wird. Im Erdgeschoss findet sich ein landschaftlicher Fussweg zum Wellnessbereich im Wald. Der Wellnessbereich wird über verschiedene Ebenen in das Gelände und den Wald eingebettet und funktioniert als Rückzugsort.

Die Suiten-Gebäude platzieren sich als Einzelkuben in den Hang und sind mit einem hindernisfreien Fussweg verbunden. Die Scheune wird als Seminargebäude in das Ensemble eingebunden. Die Wiesen-Landschaft fliesst durch die Gebäude hindurch, Einzelbäume setzen Akzente.

Das Gruppenhotel sowie die Wohnungen für Mitarbeitende sind unterhalb des Bahnhofplatzes angeordnet. Zwischen den einzelnen Gebäudekörpern des Gruppenhotels wird ein grosszügiger gepflasterter Platz mit Treppenanlage aufgespannt, das Restaurant erhält einen abgetrennten Aussensitzplatz. Die Gebäude liegen in einer Wiesenlandschaft mit Einzelbäumen. Die Personalwohnungen sind ebenfalls in eine natürliche Landschaft mit Wiesen und Bäumen eingefügt. In den Hangbereich sind Spielanlagen eingebettet. Der Bahnhofplatz wird formal hervorgehoben und mit Baumclustern gefasst.



Ein grosszügiger Vorplatz führt in die Lobby des Hauptbaus, die durch die Kombination mit Weinlounge, Bar und Eingang zum Gourmetlokal das Potenzial eines lebendigen Ankunftsorts entfaltet. Als zentraler Verteilerraum erschliesst sie die Gastronomie sowie die Hotelzimmer. Die Gastronomieangebote sind auf zwei Geschossen verteilt und die Terrassen sind gut angebunden. Dies verspricht eine hohe Verweilqualität auf mehreren Geschossen. Im Dachgeschoss befindet sich der grosse Saal mit eigenem Backoffice und spektakulärer Aussicht in die Landschaft. Die Zimmer und die Balkone sind gut gestaltet.

Der Wald-SPA ist auf mehreren Geschossen in drei miteinander verbundenen Bauten untergebracht und weist schöne räumliche Qualitäten auf. Die fussläufige Anbindung des SPAs ans Hotel ist bezüglich Praxistauglichkeit sehr minimal – schmaler Kiesweg, nicht überdacht. Die Suiten weisen attraktive Treppenhäuser und eine gute Raumaufteilung mit viel Privatsphäre auf. Die bestehende Scheune am kulturhistorisch bedeutsamen Wanderweg wird umgenutzt. Das Aktiv- / Gruppenhotel besteht aus vier Bauten, die mit aktivierenden Nutzungen im Erdgeschoss um einen platzartigen Raum angeordnet sind. Die Obergeschosse sind sinnvoll disponiert. Die Personalwohnungen sind im Terrain eingebettet und weichen vom Bahnhofplatz zurück. Die vorgeschlagenen Gewerbenutzungen im Erdgeschoss sind nicht plausibel, ansonsten sind die Gebäude effizient organisiert und flexibel.

Das Raumprogramm wurde sehr detailliert umgesetzt und die verschiedenen Gastsegmente sind in präzise Raumbilder umgesetzt. Besucherlenkung, Wegführung und Funktionalität der Logistik sind durchdacht, Synergien genutzt und potenzielle Konflikte grossmehrheitlich verhindert. Der grosse Anteil an Zimmern mit guter Aussicht und der attraktive Wald-SPA sind aus Betreibendensicht besonders hervorzuheben.

Die Hochbauten weisen unterschiedliche Konstruktions- und Ausdruckstypen auf. Sie alle verbindet die tripartite Gestaltung mit massivem Sockel, Holzaufbauten und Schrägdach. Materialität, Konstruktion und Ausdruck sind bei allen Bauten schlüssig aufeinander abgestimmt und zeugen von einer vertieften thematischen Auseinandersetzung. Auch der konstruktive Wetterschutz ist gewährleistet, ein im (vor-)alpinen Klima wichtiger Aspekt für die Langlebigkeit von Bauten. Das leicht geschwungene Grand-Hotel mit expressiver Holzbaukonstruktion verspricht eine kontextaffine, innovative und zeitgemässe Interpretation eines Grand-Hotels im Alpenraum. Das gewählte Material hat sowohl haptische Qualitäten als auch, in Kombination mit der räumlichen Tiefe der Balkonschicht, eine dezente Fernwirkung.

Das Aushubvolumen, die überbaute Fläche und das Bauvolumen fallen relativ betrachtet im niedrigen Bereich aus. Das Projekt weist zudem im Vergleich eher wenig Zimmereinheiten auf, der Glasanteil ist tief. Das Brandschutzkonzept ist durchdacht und die daraus folgenden Erkenntnisse sind klug in die Gesamtkonzeption eingeflossen, lediglich einfach umsetzbare Anpassungen sind notwendig. Das Projekt weist ein hohes Potenzial auf, die hohen Anforderungen eines zeitgemässen Nachhaltigkeitskonzepts erfüllen zu können. Einzig die Unterterrainbauten des Wald-SPAs im steilen Gelände sind bezüglich Wirtschaftlichkeit, technischem Aufwand, Materialität und Nachhaltigkeit ungünstig.



Das Projekt «Hedwig» ergänzt die bestehende dörfliche Siedlungsstruktur auf dem Sporn mittels Neubauten unterschiedlicher Grösse und Ausdruck in eleganter Manier. Der landschaftsarchitektonische Entwurfsansatz führt die bestehende fließende Hanglandschaft mit Wiesen, Einzelbäumen und Wegen unaufgeregt fort. Das Projekt besticht aus allen relevanten Bewertungsperspektiven: Es ist ortbaulich sensibel angelegt, (landschafts-)architektonisch und konstruktiv gekonnt umgesetzt und betrieblich durchdacht. Materialwahl, Ressourceneffizienz, der zurückhaltende Terraineingriff und die Umnutzung der bestehenden Scheune am Wanderweg entsprechen dem aktuellen Nachhaltigkeitsgebot. Das klug entworfene Projekt hat das Potenzial, den Ort signifikant aufzuwerten und sowohl für Touristen wie auch für die lokale Bevölkerung einen Mehrwert zu schaffen.



Betrieb
Da der Betreiber voraussichtlich beide Hotels führt, können betrieblich Synergien genutzt werden.

Alle Mitarbeiter beginnen ihren Arbeitstag in der zentralen Garderobe im Aktivhotel. Von dort verteilen sie sich zu Fuß oder mit Elektrofahrzeugen auf die verschiedenen Gebäude. Im Aktivhotel sind zudem die Produktionsküche und die Zentralwäscherei untergebracht, wodurch Abläufe effizient gestaltet werden.

Im gesamten Hotel sind Flächen für die Bewirtschaftung vorgesehen. Neben Office-Räumen auf den Zimmerebenen gibt es weitere großzügige Lager- und Nebenräume. Die Büros sind jeweils bei der Rezeption angeordnet. Alle Küchen haben Tageslicht, die meisten einen wunderschönen Ausblick.

Den Mitarbeitern steht eine großzügige Kantine zur Verfügung, die für ein angenehmes Arbeitsumfeld und erholsame Pausen sorgt. Ergänzend dazu sind ausreichend Nebenräume und Büros vorhanden, um optimale Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

Für Mitarbeiter, die nicht in den Mitarbeiterwohnungen untergebracht sind, stehen eigene Parkplätze im Aktivhotel zur Verfügung.

- 1 Garderobe
- 2 Hotels
- 3 SPA
- 4 Mitarbeiterkantine
- 5 Zentralwäscherei
- 6 Kleinstwäscherei
- 7 Mitarbeiterwohnraum
- 8 Parkgarage Mitarbeiterwohnraum
- 9 Parkgarage

Warenströme
Die zentrale Anlieferung der Hotelanlage befindet sich im 1. Untergeschoss des Aktivhotels. Mit einer Raumnähe von 4 Metern bietet sie ausreichend Platz für Kleinlasten und großfrüchtige Lagerflächen. Dadurch können Ver- und Entsorgungsprozesse effizienter für die Gäste nahezu unbemerkbar abgewickelt werden. Von hier aus werden Waren mit kleinen Elektrofahrzeugen lautlos an die einzelnen Gebäude verteilt. Dezentrale Ver- und Entsorgungsstationen vor jedem Bereich gewährleisten eine schnelle und diskrete Versorgung.

Zusätzlich verfügt das Hotel über eine dezentrale Anliegergarage im Norden, um den Betrieb reibungslos und unauffällig zu gestalten. Die Gewerbe- und öffentlichen Bereiche des Aktivitätskerns werden über die Einseithallen versorgt. Die Junior Suiten werden über den Panoramarang erschlossen, während der Spa-Bereich direkt über die Strasse beliefert wird.

Für eine maximale Diskretion und Effizienz steht neben der separaten dezentralen Anlieferung auch ein eigener Serviceflott zur Verfügung. Dieser verbindet alle Küchen, Zimmer und Lagerbereiche direkt miteinander und ermöglicht eine unauffällige Logistik, sodass der Gästekomfort jederzeit an erster Stelle steht.

- Zentrale Anlieferung
 - Zentrale Entsorgung
 - Dezentrale Anlieferung
 - Dezentrale Entsorgung
 - Weg
- ① Zentrale Anlieferung/Entsorgung
 - ② Hotel
 - ③ JuniorSuiten
 - ④ Wellness
 - ⑤ Gewerbe



Die Zivilschutzanlage befindet sich im 2. Untergeschoss des Gruppenhotels. Die Lagerflächen von rund 280 m² werden im Ernstfall ausgelastet und bieten Platz für ca. 250 Personen. Die genaue Ausstattung und Dimensionierung werden in der Projektierungsphase festgelegt. Ziel ist es, die Flächen in Friedenszeiten für den regulären Betrieb ohne Einschränkungen nutzbar zu halten.

- Feuerwehrzufahrt
- Abstandskreis 80 m zum Durchdringenden
- ① Feuerwehrstellfläche
- Fluchtweg
- ② Zivilschutz



BELLEVUE HOTEL

4* Wellnesshotel

Erhabenes Panorama, klassische Eleganz, zeitlos und beständig

Ein Haupthaus mit Strahlkraft
Das Hotel besitzt eine besondere Bedeutung und tritt markant von der Seeseite aus in Erscheinung. Seine Präsenz soll spürbar sein und eine einprägsame Strahlkraft entfalten.
Das Volumen des Gebäudes mit seinen sieben Geschossen ist klar gegliedert. Ein Sockel, der sich organisch aus der Topografie entwickelt, bildet die Basis. Darauf ruht ein sechsgeschossiger Holzbau, der sich weiter in funktionale Ebenen unterteilt. Zwei überhöhte öffentliche Geschosse schaffen Grandiosität, während der Regengeschoss mit Zimmern sowie ein elegantes Dachgeschoss das Bauwerk komplettieren. Die klare Dachform unterstreicht das Erscheinungsbild harmonisch ab und verleiht dem Hotel eine würdige Kodierung.

Spektakuläre Aussicht in Zimmern und öffentlichen Bereichen
Das Erdgeschoss empfängt die Gäste in einer großzügigen Lobby, die durch bodentiefe Verglasung auf Ost- und Westseite lichtdurchflutet ist. So bildet der Raum ein murgeltes Lichtspiel abends in ein angenehmes, warmes Licht getaucht. Neben der Lobby bieten ein großzügiger Barbereich sowie eine exklusive Weinroute weitere Möglichkeiten, die besondere Atmosphäre zu genießen. Direkt angrenzend befindet sich im nördlichen Gebäudeteil das Dounerrestaurant mit offener Küche.

Eine vorgelagerte Balkonlandschaft entlang der gesamten Ostfassade schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Gleichzeitig ermöglicht diese eine fast vollständige Verglasung in Richtung der Aussicht. Eine großzügige Freitreppe verbindet das Erdgeschoss mit dem darunterliegenden Restaurant. Die geschwungene Treppe lädt ein, den Blick auf den See und die Berge in entspannter Atmosphäre zu genießen.

77 Prozent aller Zimmer bieten direkten Seeblick, ermöglicht durch die geschwungene Form und die asymmetrische Konfiguration. Im Regengeschoss sind vierzehn Doppelzimmer zum See ausgerichtet. Und weitere Zimmer bieten die Aussicht nach Westen auf die Berge.

Ergänzend stehen fünf exklusive Penthouse-Zimmer sowie acht Gartenzimmer im Sockelgeschoss zur Verfügung. Jedes Zimmer verfügt über einen eigenen Balkon oder privaten Freisitz.

Stiller Saal mit Panoramablick
Ein besonderer Höhepunkt befindet sich unter dem Dach. Ein großzügiger, stofft geplanter Saal mit angeschlossenem Foyer und einer modernen Barbereich erfüllt höchste Ansprüche für Veranstaltungen jeder Art.
Klassische Konstruktion trifft modernen Ausdruck
Die Architektur zeichnet sich durch eine klare Fassadengliederung aus. Der moderne Holzbau wird ergänzt durch eine markante Zangenkonstruktion als Akzent. Involiert von den großen Grundrissen verbindet das Gebäude zeitlose Eleganz mit moderner Formensprache und blendet zugleich der traditionellen Architektur der Region ein.

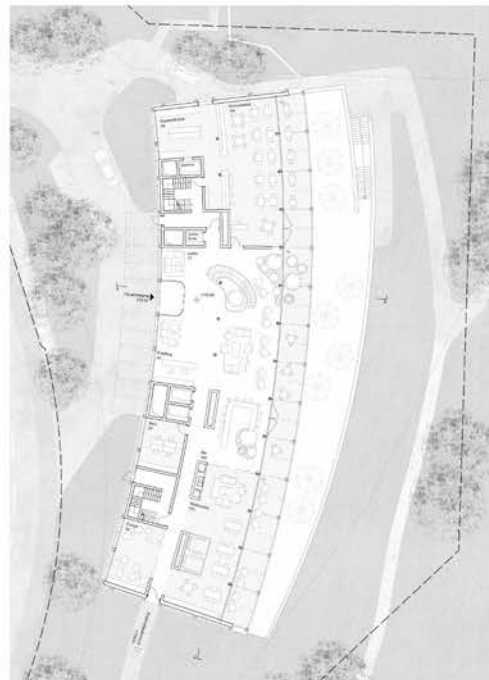
Kommune
Doppelzimmer 40 m² / 40x37 m² / 13x36 m² / 3x28 m²
7334 m² / 13x36 m² / 13x36 m²
Empfang / Lobby (inkl. Admin.)
361 m² / 13x36 m²
Restaurant
621 m² / 13x36 m²
Küche
293 m² / 13x36 m²
Saal
478 m² / 13x36 m²
Veranda
194 m² / 13x36 m²
Naturraum / Lager / Technik
678 m² / 13x36 m²
Total
9'208 m² / 13x36 m²



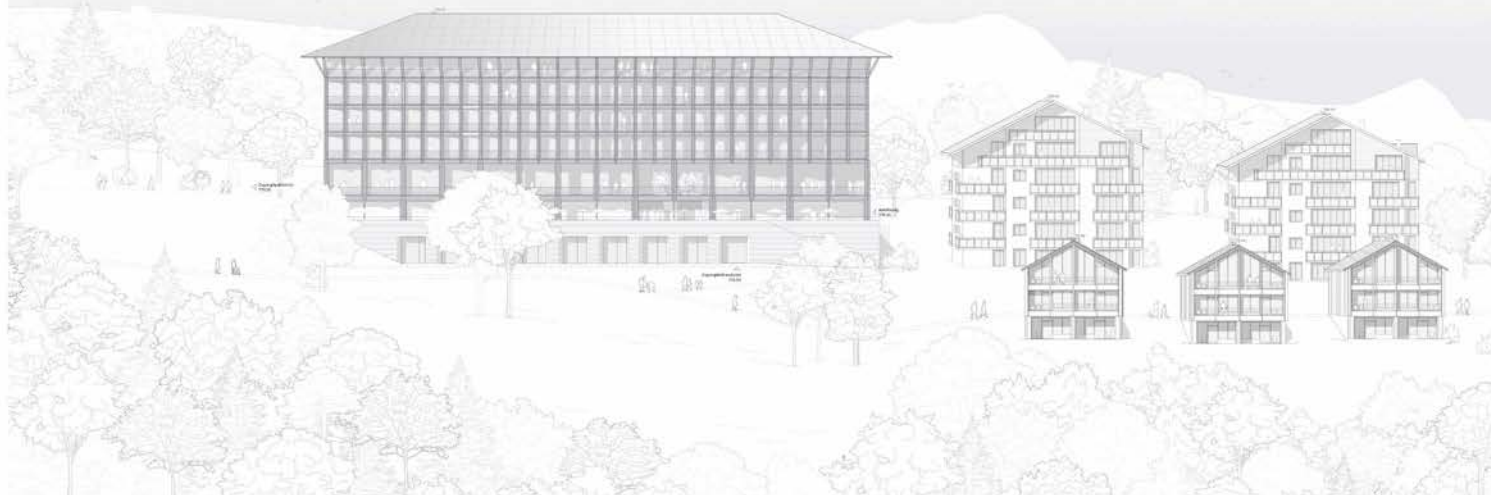
Dachgeschoss 1:200



1.-3. Obergeschoss (Regengeschoss) 1:200



Erdgeschoss 1:200



Ansicht Ost 1:200

Massivbau - Stabilität und Tragfähigkeit
Der Gebäudekörper, bestehend aus Erdgeschoss und zwei Untergeschossen, wird aus Flechtbeton errichtet. Diese Konstruktion gewährleistet eine hohe Tragfähigkeit und Langlebigkeit. Die wasserundurchlässige Bauweise schützt gegen Feuchtigkeit, während die zentrale Erschließung und durchgehende Wandschalen für Erdbeben- und Windsicherheit sorgen. Eine flache Fundation ermöglicht eine effiziente Bauweise, während Nagelstiele die Baugruben sichern.

Holzbauteil - Leicht, effizient und nachhaltig
Die oberen vier Geschosse, einschließlich Dachgeschoss, sind mit Ausnahme der Treppenhäuser in Holzbauweise geplant. Rahmenkonstruktionen übernehmen die vertikalen Lasten, während Brettsperrholzelemente (CLT) in Kombination mit Schüttung für horizontale Stabilität sorgen. Die Dächer variieren. Während die statischen ausgeprägte Rippenprofile nutzen, kommen im Rahmen der großformatigen Sperrholzelemente mit Brettsperrholzelemente und Aufbauschüttung zum Einsatz.



Brandschutz
Alle Gebäude wurden entsprechend ihrer Höhe und Nutzung in die jeweiligen Brandschutzkategorie eingeteilt. Grundsätzlich erfolgt die Einteilung in Q2S-2, mit Ausnahme der Junior Suiten, die aufgrund ihrer Höhe von unter 11 Metern gewendet betrachtet werden.



4. Obergeschoss 1:500

1-3. Obergeschoss 1:500

Erdgeschoss 1:500

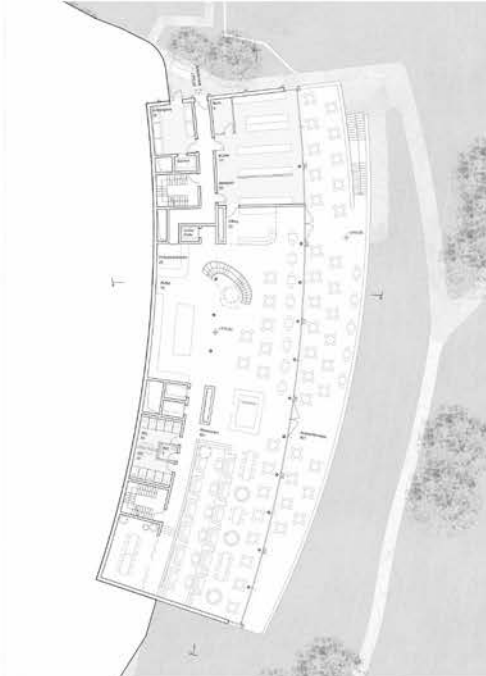
Gebäudetechnik
Das Hotel verfügt über ein komplett CO₂-neutrales Gebäudetechniksystem und setzt auf erneuerbare Energien und effiziente Technologien. Eine Photovoltaikanlage erzeugt Strom, während Erdwärme durch Erdsonden mit Wärmepumpen eine nachhaltige Wärmeversorgung gewährleistet. Eine optimale HLK-Technik sorgt für hohen Komfort bei minimalem Energieeinsatz.

Die gesamte Gebäudetechnik ist platzsparend organisiert. Lüftungseinheiten verlaufen vertikal kompakt, die Elektroverteilung erfolgt in großen Stiegenhöfen unter dem Lift, und die Sanitärinstallationen sind in Vorwänden der Zimmer integriert, wodurch die Lüftungseinheiten im Regiegeschoss stark reduziert wird. Das Erdgeschoss und das erste Untergeschoss sind überdacht, um die Gebäudetechnik für Restaurant- und Barbereiche effizient zu integrieren. So bleibt die Technik unauffällig und unterstützt gleichzeitig eine nachhaltige und komfortable Nutzung des Hotels.

Die Flachterasse über die Treppenhäuser wird in Massivbauweise geplant und führt direkt über das Eingangsportal ins Freie. In der Vorprojekphase wird das Brandschutzkonzept in enger Zusammenarbeit mit den Behörden konkretisiert.



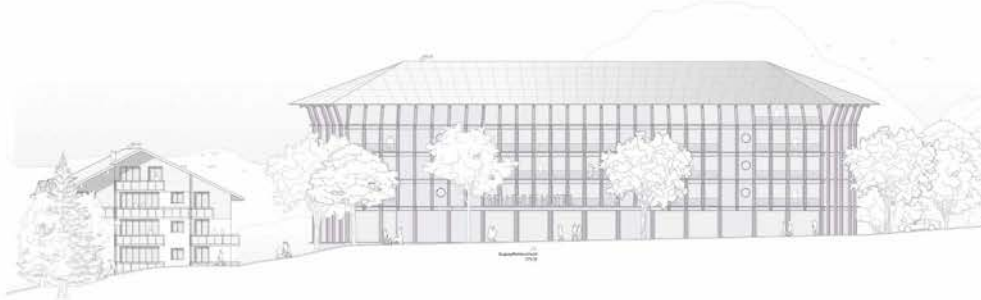
4. Obergeschoss 1:500



1. Untergeschoss 1:200



2. Untergeschoss 1:200



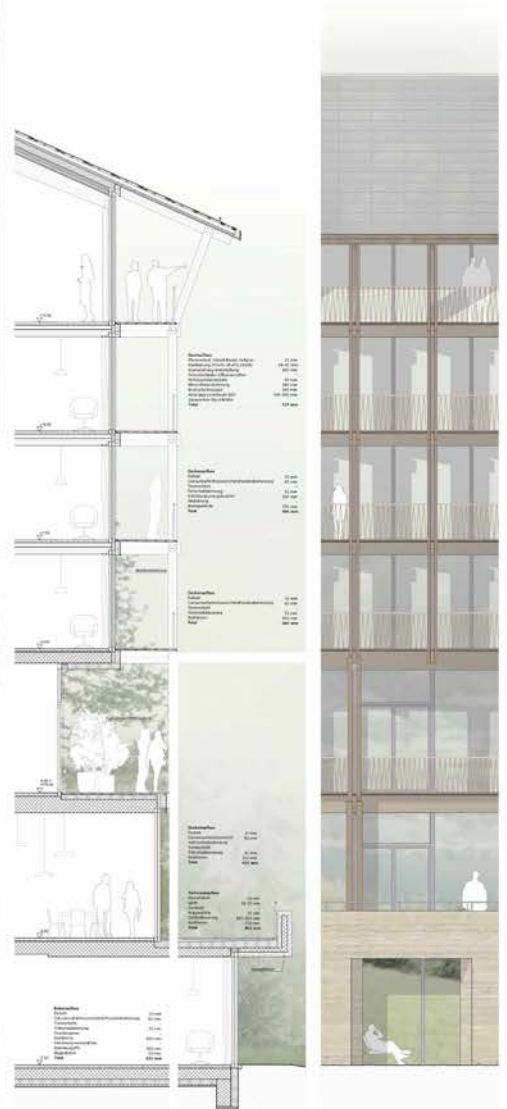
Ansicht West 1:200



Schnitt A-A 1:200

Schnitt B-B 1:200

Rugrecht Architekten | Weber Brünemann Landschaftsarchitekten
Reggio | APT Ingenieure | Arma Engineering



Fassadenschnitt 1:50

BELLEVUE WALDSPA

Spa und Wellness

Entschleunigung in der Oase der Ruhe

Ein Rückzugsort inmitten der Natur
Eingebettet in einer Luchung am Waldrand bietet der Waldspa einen einzigartigen Ort der Entspannung und Erholung. In der Natur gelegen, gewährt das aus dem Erdgeschoss des Gebäudes über einen hölzernen Pfad dorthin, der sich malerisch durch den Wald schlängelt. Schon der Weg dorthin vermittelt eine Atmosphäre der Ruhe und Entschleunigung.

Architektur und Gestaltung - Harmonie mit der Natur
Der Zugang zum Spa erfolgt über eine kleine, überdachte Pergola, die sich in den Eingangsbereich öffnet. Die Architektur blendet sich nahtlos in die Umgebung ein. Lediglich die Traufkante des Hauptgebäudes ist sichtbar. Die dunkle Holzfassade mit feinen Lamellen und Fenstern fügt sich nahtlos in die natürliche Umgebung ein.

Der natürliche Eingang führt ins Erdgeschoss, wo die Gäste in der Rezeption empfangen werden. Hier befinden sich zudem Garderoben, ein kleines Café für leichte Snacks und Getränke sowie moderne Behandlungsräume für individuelle Wellnesswendungen.

Infinity-Aussenpool mit Weitblick
Eine elegante, geschwungene Treppe führt ins erste Obergeschoss, das die großzügige Badelandschaft beherbergt. Neben einem stilvollen Indoor-Pool und einem entspannenden Jacuzzi erwartet die Gäste hier das absolute Highlight der Hotelanlage: ein spektakulärer Infinity-Aussenpool. Perfekt inszeniert, eröffnet er einen atemberaubenden Blick auf die imposante Bergkulisse und den See - ein Ort der Ruhe und Schwermüdigkeit.

Entspannung zwischen den Baumkronen
Im zweiten Obergeschoss bieten exklusive Funturäume eine Umgebung für tiefe Entspannung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Tink-Sauna, die einen behaglichen Rückzugsort mit wohlwollender Wärme schafft.

Das Baumhaus im Wald - Natur pur
Ein besonderes Erlebnis bietet das separate Baumhaus, welches etwas abseits mitten im Wald liegt. Absolute Ruhe und Privatsphäre sind hier garantiert - ein idealer Ort, um Körper und Geist in Einklang zu bringen und die Natur in ihrer reinsten Form zu genießen. Direkt angrenzend sorgt ein kleines Aussenbecken für eine erfrischende Abkühlung nach dem Saunagang und bereitet den Kreislauf.

Yoga, Fitness und technische Infrastruktur
Im ersten Untergeschoss des Haupthauses befindet sich ein großzügiger Yoga- und Fitnessraum mit bodentiefen Fenstern und einer Aussenansicht, die ein Training in naturnaher Atmosphäre ermöglichen. Im zweiten Untergeschoss sind Technik- und Nebenräume untergebracht. Die Ven- und Entlangung des Waldspas erfolgt über die Dorfstrasse.

Kennwerte:
Spa 750 m² / 1.100 m²
Baukosten und Behandlung 281 m² / 320 m²
Sport 222 m² / 302 m²
Nebenräume / Lager / Technik 330 m² / 1.000 m²
Total 1.582 m² / 1.902 m²



BELLEVUE CHALETs

Junior Suites

Ruhe und Weitsicht, einfach Luxus

Exklusive Ferienhäuser inmitten einer beeindruckenden Naturkulisse
Fünf Ferienhäuser mit insgesamt 30 Junior Suites erobern das Höhengebiet und bieten höchsten Komfort in einer spektakulären Umgebung. Ihr durchdachtes Design schafft eine Atmosphäre der Ruhe und Exklusivität, während die Ausrichtung der Häuser einen unvergleichlichen Panoramablick auf die umliegenden Berge und den See ermöglicht. In Größe und architektonischer Gestaltung nehmen sie Bezug auf den historischen Stil im Norden und fügen sich mit ihrer natürlichen Materialität harmonisch in die Landschaft ein.

Die Erschließung erfolgt über eine ruhige, naturnahe Promenade, die die Ferienhäuser mit dem Grandhotel verbindet. Ein barrierefreier Weg gewährleistet eine komfortable Erreichbarkeit für alle Gäste. Zudem sind die Wege für Elektrofahrzeuge zugänglich, um einen reibungslosen Gepäcktransport und eine effiziente Reinigung zu ermöglichen – ohne die natürliche Umgebung unnötig zu belasten.

Harmonisches Wohnkonzept mit Panoramablick
Die Junior Suites sind über eine aussergewöhnliche Balkonschicht erschlossen. Die Suites selbst sind konzipiert auf die Aussicht ausgerichtet und zeichnen sich durch eine offene, fließende Raumgestaltung aus. Ein offener Badbereich sorgt für Großzügigkeit, während das Bett optimal zur Landschaft hin positioniert ist. Ergänzt wird der Wohnbereich durch eine gemütliche Sitzzone sowie einen Schreibtisch direkt am Fenster.

Ein besonderes Highlight bildet das komfortable Daybed, das sich direkt am Fenster befindet – ideal zum Entspannen, Lesen oder einfach, um die beeindruckende Aussicht zu genießen. An sonnigen Tagen bietet der großzügige Balkon zusätzlichen Raum für Erholung und Naturerlebnis. Die Junior Suites im Untergeschoss verfügen über einen geschützten privaten Außenbereich zum Verweilen.

Nachhaltige Bauweise mit alpinem Charme
Die Ferienhäuser – mit Ausnahme des Untergeschosses – werden in nachhaltiger Holzbautechnik errichtet. Die Fassade besteht durch eine vertikale Holzlamellenstruktur, die geschlossene Flächen und Fasadenschattungen spielerisch miteinander verschmilzt. Da die Dachausrichtung der niedrigen Häuser eine gestalterische Schlüsselrolle spielt, wird bewusst auf eine Photovoltaik-Anlage verzichtet. Stattdessen erhalten die Gebäude traditionelle Ziegeldächer, die sich in das Landschaftsbild einfügen und eine Verbindung zur alpinen Bauweise herstellen.

Technische Effizienz und nachhaltige Energieversorgung
Auch in technischer Hinsicht erfüllen die Ferienhäuser höchste Standards. Die Gebäudetechnik sorgt für maximalen Komfort durch moderne Lüftungssysteme und eine effiziente Klimaanlage. Um eine hohe Effizienz sicherzustellen, sind jeweils drei Häuser über einen gemeinsamen Technikraum miteinander verbunden.

Revitalisierung des historischen Stils
Neben dem neuen Ferienhäusern erhält auch der historische Stal eine neue Funktion. Das Konzept sieht eine behutsame Restaurierung vor, um den traditionellen Ausdruck des Gebäudes zu bewahren. Das Erdgeschoss wird in einen vielseitigen Eventbereich umgewandelt, der sich für Feiern, kulturelle Veranstaltungen oder exklusive Hotelangebote eignet. Im Untergeschoss entsteht ein angedeutetes Foyer mit einem überdachten Außenbereich, der eine geschützte Aufenthaltsmöglichkeit bietet. Ergänzt wird das Angebot durch einen Hofladen, der sowohl Hotelgäste als auch vorbeikommende Wanderer mit regionalen Spezialitäten versorgt.

Kennwerte:
Junior-Suite 20x50m² 10x45m² 30x50m²
1-450m² 1-1.900m²



Situation 1:500



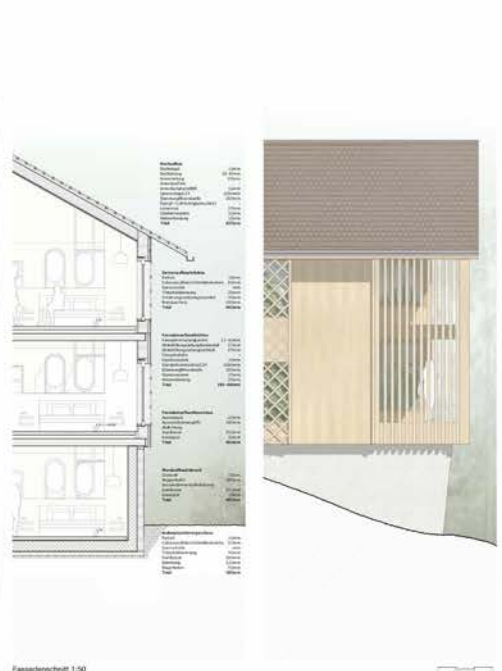
Erdgeschoss 1:200



1. Untergeschoss 1:200



Ansicht 1:200



Fassadenchnitt 1:50

Schnitt A-A 1:200

BELLEVUE LODGE

3* Aktiv- und Gruppenhotel

Erholung für Gipfelstürmer. Regional verankert und zeitlos

Einfache Baukörper bilden ein Ensemble

Das neue Aktiv- und Gruppenhotel in Sennberg besteht aus vier schlichten, zeitlosen Baukörpern, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Jedes Gebäude ist als einfaches Haus ohne Vor- und Rückterasse mit farblich gestrichelter Fassade konzipiert, um eine ruhige und einladende Erscheinung zu schaffen. Durch die Anordnung auf dem leicht nach Nordosten abfallenden Hang entsteht ein zusammenhängendes Ensemble, das sich optimal in die Topografie integriert und Blickachsen vom Bahnhofsteil nach Süden.

Das Hotel bietet eine Kombination aus Ferienwohnungen und Doppelzimmern, sodass sowohl Paare, Einzelreisende als auch Gruppen und Familien passende Unterkünfte finden. Zwei der vier Gebäude sind zweigeschossig und beherbergen die hochwertigen Ferienwohnungen mit besser Aussicht. Die 25 Wohnungen haben je 45 m² ausgereichte einer 2 m² Loggia. Die anderen beiden Gebäude mit jeweils fünf Geschossen enthalten insgesamt 64 Doppelzimmer in drei Größen: 16 x 15 m², 16 x 20 m² und 20 x 20 m². Die grosseren Zimmer verfügen über ein Ausbuchtungs- und Seitenplatz für eine dritte oder vierte Person. Alle Zimmer und Ferienwohnungen haben eine kleine Loggia und Sicht auf den See.

Öffentliche Erdgeschoss

Die Erdgeschosse sind für die gemeinschaftlichen öffentlichen Nutzungen vorgesehen. Eine zentrale Lobby mit Check-in-Bereich empfängt die Gäste. Zudem sind dezentral angeordnete Aufenthaltsbereiche wie ein Restaurant mit Ausserterasse und Terrasse, eine Bibliothek und Sommerkino für Regaläste und externe Veranstaltungen vorgesehen.

Zeitlose Holzfassaden

Die Architektur kombiniert Massivbauweise im Sockel- und Erdgeschossbereich mit nachträglicher Holzbauteile in den oberen Geschossen. Die Fassaden der Ferienwohnungsgebäude sind in die Zonen gegliedert. Ein großzügiger Balkonraum sorgt für Stadtbild, während eine vertikale Holztafelung aus Lärche mit

feinen Linien die Hauptfassade bildet. Das Dachgeschoss wird durch eine feine Einordnung der Lärche nochmals differenziert. Die beiden Häuser mit Doppelzimmern sind mit einer feinen Schieferfassade gestaltet, die sich durch ihre filigrane Textur in die städtische Umgebung einfügt.

Effiziente Warenverteilung für die Hotelanlage

Das Untergeschoss ist das funktionale Herzstück der Anlage. Hier befinden sich die Kellereien mit 4 m Raumhöhe für LKUs. Daneben ist die Produktionsküche sowie die Zentralabwässerung angeordnet. Im 2. Untergeschoss stehen Lager und Nebenräume zur Verfügung. Angrenzend befindet sich die zweigeschossige Einzelhandels- und Parkstation für Gäste, Mitarbeiter und einen grosszügigen Weinstock für die gesamte Hotelanlage.

Kernwerte:

Doppelzimmer 16 x 15 m², 16 x 20 m², 20 x 20 m² / 16 x 23 m²
1700 m² / 1700 m²
Ferienwohnungen 12 x 50 m², 12 x 52 m² / 25 x 38 m²
1200 m² / 1200 m²
Lobby / Bar / Restaurant
404 m² / 404 m²
Bibliothek
208 m² / 208 m²
Produktionsküche und LKUs
330 m² / 330 m²
Mitarbeiterkantine und Garderobe
164 m² / 164 m²
Anlieferung / Nebenräume
645 m² / 645 m²
Total:
4362 m² / 4702 m²



Erdgeschoss 1:200



Erdgeschoss 1:200



1. Untergeschoss 1:500



2. Untergeschoss 1:500



Schnitt A-A 1:200



Fassadenstrich 1:50



BELLEVUE HOME

Wohnen und Gewerbe



Nachhaltiges Wohnen und Arbeiten in Seelsberg

Zwei Gebäude schaffen einen Ort
Das neue Wohnensemble für Mitarbeiter in Seelsberg verbindet kreative, ortstypische Architektur mit funktionaler Nutzung und folgt sich natürlich in die bestehende Dorfstruktur ein. Zwei voneinander getrennte Gebäude mit unterschiedlich ausgestatteten Gärten bilden ein stimmiges Ensemble und nehmen gemeinsam einen einladenden Platz. Diese städtebauliche Setzung stärkt die Aufenthaltsqualität und verleiht das historische Bahnhofsgebäude auf der neu geschaffenen Platz wird zum sozialen Mittelpunkt des Ensembles und bietet Raum für verschiedene Gewerbenutzungen. Hier können ein Café, ein Sportgeschäft, ein kleiner Supermarkt oder eine Praxis entstehen. Zusätzlich wird ein Kinderhort mit Außenbereich realisiert, der sowohl den Mitarbeitern als auch den Bewohnern von Seelsberg zugewandt und das infrastrukturelle Angebot bereichert.

Gesetzte Differenzierung zum Bahnhofplatz
Durch seine etwas niedrigere Lage im Vergleich zum Bahnhofplatz entsteht eine subtile Höhenstaffelung. Diese differenziert die beiden Plätze voneinander und unterstreicht die Bedeutung des Bahnhofsplatzes und des historischen Bahnhofsgebäudes. Gleichzeitig schafft die geschützte Lage des neuen Platzes eine angenehme, einladende Atmosphäre für Bewohner und Besucher. Das südliche Gebäude mit insgesamt 40 Wohnungen ist auf kompakte Kleinwohnungen für Einzelpersonen ausgerichtet. Das nördliche Gebäude beherbergt großzügigere 2,5-Zimmerwohnungen mit 53 m² und 3,5-Zimmerwohnungen mit 64 m². Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia.

Nachhaltige und effiziente Bauweise

Die Gebäude folgen einer nachhaltigen Bauweise. Während die mittigen Freizeitanlagen in Massivbauweise errichtet werden, erfolgt der restliche Bau in Holzbauweise. Durch eine hinterlüftete vertikale Fichtenholzfassade mit dicken Bänderungen und leichten Versätzen entsteht ein schliches, aber dennoch lebendiges Fassadenbild.

Die Gebäudetechnik folgt einem Low-Tech-Ansatz. Durch natürliche Wärmenutzen und energieeffizientes ein angenehmes Raumklima erreicht. Auf den Dächern ist eine PV-Anlage integriert. Diese sorgt für eine nachhaltige Energiegewinnung.

Großzügige Begrünung durch Einschnitt in der Einstellhalle
Eine Teilgarage bietet Platz für Gäste des Wohnensembles und Mitarbeiter. Ein besonderes Merkmal ist ein Einschnitt in der Teilgarage, der eine großzügige Begrünung mit großen Bäumen auf dem Platz ermöglicht. Dies sorgt für eine angenehme Atmosphäre und trägt zur ökologischen Qualität des Projekts bei.

Attraktives Wohnen in Seelsberg

Das Wohn- und Gewerbenensemble in Seelsberg schafft ein zukunftsfähiges, nachhaltiges Wohnumfeld mit einer kleinen architektonischen Sprache. Sie bietet sowohl für Mitarbeiter als auch für die Bewohner von Seelsberg einen attraktiven neuen Lebensraum.

Kennwerte:

MA-Zimmer 24x 21 m² / 133x 22 m²
304 m² / 1271 m²
MA-Kleinwohnungen 18x 24 m² / 133x 22 m²
384 m² / 1271 m²
MA-Familienwohnungen 12x 68 m², 3x 57 m² / 133x 70 m²
967 m² / 1100 m²
673 m² / 1033 m²
Gesamte
311 m² / 1033 m²
Anstellhalle
267 m² / 1033 m²
Total:
2.948 m² / 12.480 m²



Regelgeschoss 1:200



Endgeschoss 1:200



1. Untergeschoss 1:500



2. Untergeschoss 1:500



Schnitt A-A 1:200



Fassadenschnitt 1:50



Brügger Architekten AG, Thun

Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Bern



Brügger Architekten AG

Scheibenstrasse 6, 3600 Thun

*Heinz Brügger, Kurt Wyss, Fabio Nyffenegger, Cedric Reber, Marc Lehmann, Anna Studer,
Tom Collins, Emma Vincent, Simon Eggenberg*

Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH

Zieglerstrasse 21, 3007 Bern

Simone Hänggi, Adriana Dänzer

Schmockler AG

Dammweg 15, 3800 Interlaken

Adrian Kiener

Raumforum Architektur | Innenarchitektur

Trüelweg 10b, 3600 Thun

Rolf Balmer

Hautle Anderegg + Partner AG

Obere Zollgasse 73, 3072 Ostermundigen

Andrea Reusser, Urs Käser



In Anlehnung an den Projektnamen «Genius Loci» versuchen die Projektverfassenden, die neuen Volumen sensibel in den vorhandenen Ortsgeist einzubetten. Dabei wird grosser Wert auf die Weiterführung der Streusiedlungsstruktur mit ihren grosszügigen Freiräumen gelegt und das Potenzial der eindrucksvollen Bergsicht gezielt ausgeschöpft.

Im Bereich 1 gruppieren sich einfache Satteldachbauten locker und stimmig um einen gemeinschaftlichen Grünraum. Im Bereich 2 legen sich vier in der Kubatur identische Gebäude fächerartig an die Hangkante mit ortstypischem Giebel zum Tal. Es entsteht ein loses Nebeneinander von vier Bauten, welches sich konsequent auf die Aussicht bezieht aber eine Interaktion untereinander und mit dem Freiraum vermissen lässt. Im Bereich 3 werden drei Flachdachbauten gleichförmig, nahezu autistisch in den Hang gesetzt. Eine leichte Modulation des südlichsten Volumens verweist auf eine abweichende Nutzung. Den Abschluss bildet das neue Grand-Hotel, das sich als gestaffelter Baukörper selbstbewusst an die Hangkante und zur Strasse legt. Während es im Osten dem Nachbarsbau empfindlich nahekommt und eine schluchtartige Enge erzeugt, reagiert es im Westen durch die Staffelung geschickt auf die Topografie und die nahe Waldgrenze.

Das landschaftsarchitektonische Konzept wird konsequent aus dem Charakter und der Geschichte der Kulturlandschaft in Seelisberg abgeleitet. Dem Mosaik aus vorhandenen kulturlandschaftlichen Räumen wird mit einer extensiven Freiraumgestaltung begegnet. Der Massstab der Grünräume der Streusiedlungsstruktur dient dabei als Richtschnur.

Ein fein abgestimmtes Wegnetz verbindet die verschiedenen Gebäudegruppen miteinander. Der Bahnhofplatz wird dabei zur Schnittstelle zwischen der Ankunftsebene und der offenen Landschaft. Das Team versteht ihren Beitrag im Sinne einer behutsamen Weiterentwicklung im Einklang mit der landschaftlichen Qualität und der gewachsenen Struktur. Ein subtil in die Topografie eingeschriebener Panoramaweg verbindet sämtliche Gebäudeensembles über den Bahnhofplatz mit dem Grand-Hotel. Ein feines sternförmiges Wegenetz zeichnet die an der Dorfstrasse adressierten Wohnbauten aus und bindet sie an den Bahnhofplatz an. Die Erdgeschosswohnungen und die Kita verfügen über kleine Gärten. Das Aktivhotel ist vom Bahnhofplatz über eine Treppe sowie einen mäandrierenden Weg erschlossen. Im Bereich der Junior-Suiten weitet sich der Weg zu einer vegetativ begleiteten, farbenprächtigen Alpenpromenade. Subtil gestaltete Aufenthalts-Nischen werden mit langen geschwungen Holzbänken besonders ausgezeichnet. Die Vorfahrt des Grand-Hotels erfolgt direkt von der Dorfstrasse. Hier befinden sich die Kurzzeitparkplätze, der Platz des Hotel-shuttles sowie die Vorfahrt der Reisecars.

Der Bahnhofplatz wird als Ankunftsort gestärkt, indem funktionale Aspekte, insbesondere der ruhende Verkehr, in den Hintergrund treten. Baumbestandene, lateral angeordnete Kiesinseln schaffen neue Orte für Aufenthalt und Begegnung. Der Bahnhofplatz erfährt durch die Natursteinpflasterung und eine eigene Möblierung eine besondere Auszeichnung. Die Wege und Plätze werden minimal versiegelt und die Freiflächen weisen einen hohen Grünflächenanteil auf. Bei der Pflanzenauswahl wird auf einheimische und standortgerechte Arten (Wildheu-Landschaft) gesetzt, um ein ortsspezifisches Naturerlebnis zu schaffen. Als strukturelle und vegetative Taktgeber werden ausschliesslich mittelkronige Bäume



eingesetzt. Entlang des gesamten Wegesystems sind an ausgewählten Orten Sitzgelegenheiten platziert, die den Bezug in die Landschaft vielfältig zelebrieren. Die Verfassenden setzen auf wenige Materialien, die sie konsequent einsetzen.

Das Team entwickelt seinen Beitrag stringent und mit grosser Sorgfalt. Dem Prinzip der extensiven Freiraumgestaltung folgend entsteht ein sehr feines Wegesystem, welches an präzisen ausgewählten Orten räumlich geweitet und vegetativ verdichtet wird. Es gelingt, verschiedene Sequenzen zu schaffen, die mit der übergeordneten Landschaft in Dialog treten. Die Integration der Wege in den Wiesenhang erfolgt auf kunstvolle Weise, wobei sich die Wege mal in den Hang einfügen oder sich leicht über die Topografie schieben. Öffentliche Räume werden äusserst sparsam angelegt. Sie beschränken sich auf den Platz und die Alpenpromenade. Durch die gestalterische Aufwertung des Bahnhofplatzes vermag dieser seine Funktion als zentraler Knotenpunkt mit neuer Aufenthaltsqualität plausibel zu leisten. Er ist adäquat möbliert und wohl proportioniert. Das Wohnumfeld für die Mitarbeitenden mit kleinen privaten Gärten fügt sich massstäblich und gestalterisch gut ins Dorfbild ein. Bei der Materialisierung wird auf den Umgang mit dem Oberflächenwasser geachtet. Der Einsatz der Vegetation widerspiegelt die konzeptionellen Entscheide und ist passend detailliert.

Das Gremium würdigt die konsequente Zurückhaltung der Eingriffe, vermisst aber namentlich bei den Junior-Suiten Vor- / Ankunftszone. Diese sind für den Betrieb der Häuser zentral. Auch die Robustheit der Gesamtanlage und die Materialisierung der Aufenthaltsbereiche beim Gruppenhotel (Blumenrasen und Chaussierung) werden im Hinblick auf den zu erwartenden Nutzungsdruck kritisch betrachtet.

Dem Team gelingt es, einen Beitrag zu entwickeln, der im Einklang mit den landschaftlichen Qualitäten und den gewachsenen Strukturen steht und dem Ort eine eigene Stimmung verleiht.

Durch die Staffelung des Baukörpers entsteht beim Bellevue eine ansprechende Vorplatzsituation, von der aus die Gäste in das überhohe, spektakuläre Foyer mit Wendeltreppe gelangen. Die offene Raumkonfiguration mit Galerie schafft zwar visuelle Bezüge zu den hangabwärts organisierten öffentlichen Nutzungen, zerschneidet jedoch die Lobby funktional in zwei Teile. Die Haupteinschliessung zu den darüberliegenden Zimmergeschossen liegt folgerichtig im Gebäudeversatz, wobei die offen geführte Vertikalerschliessung in Bezug auf den Brandschutz noch ungeklärt ist. Die schmalen, gleichförmigen Zimmer liegen zwischen massiven Schotten und werden durch vorgelagerte Balkone nach Osten zur Aussicht hin räumlich erweitert.

Ein unterirdischer, wenig attraktiver Verbindungsgang führt in den SPA-Bereich und weiter zu den dezentral gelegenen Junior-Suiten, deren Erschliessung ebenfalls brandschutztechnisch Fragen aufwirft. Der Wellnessbereich orientiert sich konsequent zur Aussicht, was eine vertikale Organisation auf vier Geschossen mit sich bringt. Dies führt zu langen, wenig attraktiven Wegen für die Gäste sowie einem erhöhten Aufwand in Bau und Betrieb.

Das Aktivhotel im Bereich 2 beherbergt im zusammenhängenden Untergeschoss die Hauptanlieferung und gemeinsam genutzte Infrastrukturen. Diese funktional sinnvolle



Anlage wird leider durch die unklare Logistikverbindung zum Bellevue geschwächt. Die darüberliegende Organisation der öffentlichen Bereiche, Zimmer und Ferienwohnungen ist hingegen plausibel und stimmig gelöst.

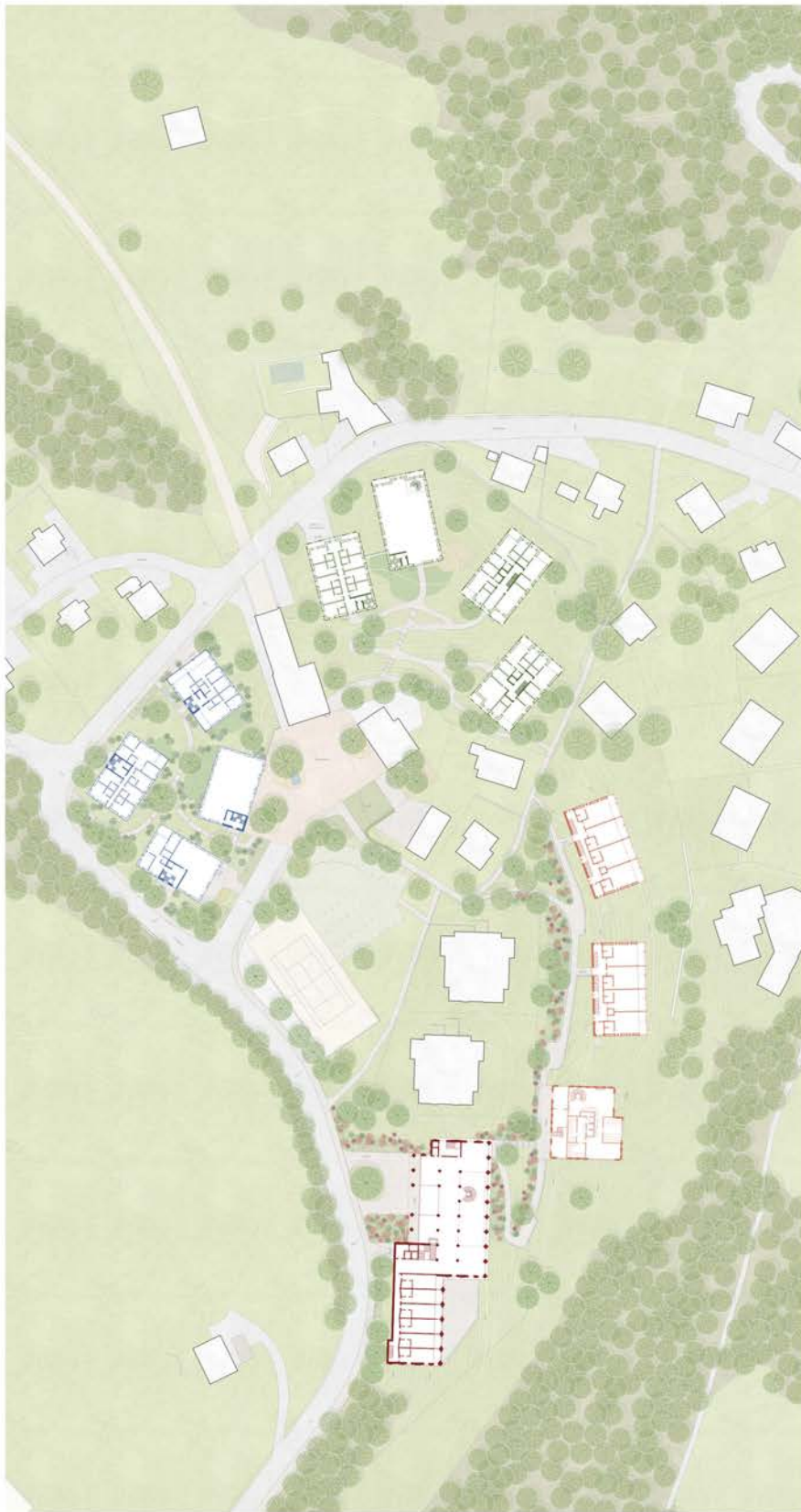
Die aus der kleinmassstäblichen Dorfstruktur abgeleiteten Wohnhäuser im Bereich 1 enthalten ein gut durchmisches Wohnangebot, dass im Erdgeschoss entlang des Bahnhofplatzes durch Gewerbenutzungen ergänzt wird.

Der ortsspezifische Ansatz findet auch in der Konstruktion und dem architektonischen Ausdruck seinen Niederschlag. Das Bellevue nimmt Bezug auf seinen historischen Vorgänger und tritt als massiver, muraler Baukörper in Erscheinung. Trotz interessanter gestalterischer Ansätze fehlt dem Hauptbau jedoch jene Anmut und Ausstrahlung, die seiner prominenten Lage angemessen wäre – er wirkt karg und abweisend. Das Gebäude der Wellnessanlage strickt die konstruktive und architektonische Logik des Hauptbaus weiter. Auch wenn dies für die Nutzung nachvollziehbar erscheint, wirkt das Gebäude aufgrund seiner volumetrischen Nähe zu den Wohnbauten wenig nachvollziehbar.

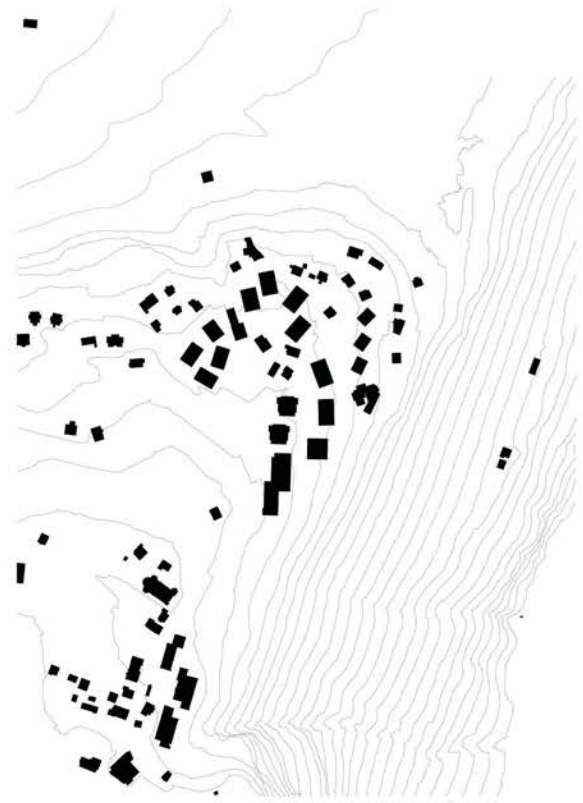
Die Wohnbauten ruhen als Holzbauten auf einem massiven Sockel. Mit dörflichen Elementen wie Schrägdächern, Holzfassaden und Sockelgeschossen wird hier ein vertrautes Bild erzeugt. Die differenzierte Fassadengestaltung bringt eine angenehme Vielschichtigkeit in die Anlage.

Die kompakten, einfachen Baukörper weisen einen geringen Fussabdruck auf und tragen zusammen mit dem hohen Anteil an porösen Freiflächen zu einem nachhaltigen Bebauungsansatz bei. Auch das unterirdische Bauvolumen ist effizient organisiert und im Vergleich zu anderen Beiträgen relativ kompakt.

Das Projekt «Genius Loci» überzeugt durch eine klar strukturierte, beinahe rational anmutende Herleitung der städtebaulichen Setzung, deren primäres Ziel es ist, die Aussichtslage jedes einzelnen Baukörpers optimal zu nutzen. Diese konsequente Intention führt insbesondere in den Bereichen 2 und 3 jedoch zu einem starren Nebeneinander uniformer Bauvolumen, denen es sowohl an einer wechselseitigen Reaktion untereinander als auch an einem Bezug zur direkten Umgebung mangelt. Auch das neue Hotel Bellevue vermag in diesem Kontext nicht jene prägende Präsenz zu entfalten, die seiner Lage eigentlich angemessen wäre. Die zurückhaltende Freiraumgestaltung besticht zwar durch Sorgfalt und konzeptionelle Stringenz, konzentriert sich jedoch vornehmlich auf die Weiterführung des Bestehenden. Dadurch bleibt ein ortsbezogener Mehrwert aus – und es ist fraglich, ob die Gestaltung den Anforderungen der künftigen Nutzung sowie der erwarteten hohen Frequentierung gerecht werden kann.



1000 1000 1000



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1



Bebauungsplanung
Die Grundidee lautet auf der ersten Ebene der Gebäude an die spezifischen Gegebenheiten der jeweiligen Bauplatzmaße und seine Strukturen. Jede Teilfläche des Bauplatzes bekommt eine individuelle Qualitäten auf der spezifischer Qualitäten der Orte werden durch Bauplanung und differenziert architektonisch umgesetzt. Die Bebauung folgt den landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten und stellt eine kontinuierliche Gesamtstruktur, die sich harmonisch in den Ort einfügt und sich einfügt.

Die Debatte und die damit verbundene Ethik positioniert wiederum die natürliche Hungerdebatte zwischen der Gabelstich- und sozialer gerechter Seite. Das Qualität der Auswertung profitiert davon, und gerade Auswertungspunkte unterstützen die Topografie. Das Wagnis ist in die Topografie eingeschrieben, sodass kein besonderes Vergleichswissen der natürlich-ethischen Moral-ethischer Moral. Die Forschung liegt auf einer hochgradigen und biologisch-ethischen moralischen Kontextueller Gestaltung. Wenn Verengung und ein hoher Grad der Ethik-ethischer Seite ist ein organisches Merkmal und einen notwendigen Umgang mit Regeneration. Dieser von Tausenden und Schicksal wird über die Schulle in die Gabelstich-ethischer Seite.

Ausere Entwicklung

Die Hausbauten wurden durch ein fein abgestimmtes Netzwerk miteinander sowie mit den bestehenden Strukturen von Seilwegen verbunden. Dieses System erlaubt kleine Verbindungen zwischen den verschiedenen Bereichen und integriert die neue Siedlung konstant in die bestehende Umgebung. Das Aulde bildet die Vielfalt des Vorfelds des Grand Hotel, die durch ein von der Natur erschaffen ist. Wie dem Eingang befinden sich 2 Kurzzeitkapazitäten für die Parkierung von verschiedenen Gästen sowie die Politik des Hotels. Die Vielfalt bietet ebenfalls genügend Platz zum Aufenthalt und

Fortsetzung

Die Dreieckflächen sind zu einer Hälfte unter den Mittelachsenverläufen und zur anderen Hälfte unter dem Mittelbühl angeordnet. Bei Anordnung folgt die natürliche Topographie mit abgesetzten Höhen, wodurch der Anstieg und die besondere Ausformung reduziert wird.



brügger architekten ag · hänggi basler Landschaftsarchitektur GmbH



Ankunft Hotel Bellevue



Schema

Beliebungsbericht

Das Hotel Bellevue bildet das zentrale Ankerquartier und die prägende Adresse der neuen Ortsmitte. Die gesamte städtebauliche Struktur orientiert sich an der Geschichte dieses Ortes und orientiert sich an der Hangstruktur und der Umwelt, wodurch eine klare städtebauliche Bedeutung in die bestehende Struktur von Seelisberg geschoben wird. Die Architektur des Hotels leitet durch eine Gestaltung und Planung die Bebauung des Standorts und schafft eine prägnante Silhouette. Das Gebäudeensemble ist in Tauschen wie in die Höhe gegliedert und gestuft.

Ausbauer

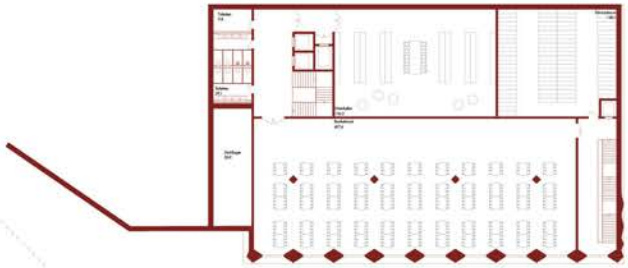
Die präzise Gliederung des Baubereichs schafft eine klare Identität der Funktion und ermöglicht eine hier abgeordnete Integration in den Hang. Im südlichen Sektor bildet das Erdgeschoss ein verbindendes Element in Bezug auf die städtebaulichen Funktionen. Die repräsentative Stellung, wie ein architektonischer Marktplatz zwischen dem Hotel und dem Sommerhaus, hat wieder den Charakter einer markanten Fassade und schafft durch die großzügige Öffnung eine direkte Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Darüber hinaus liegt die Hotelkategorie, die durch eine einzigartige Raumstruktur geprägt werden. Diese Struktur erzeugt eine planische Raumorganisation, die durch ein abwechslungsreiches Licht- und Schattenspiel sowie eine sorgfältige Farbgebung geprägt ist. Die gestrichelten Bereiche sind die abgegrenzten Flächen, die nicht nur eine funktionale Raumstruktur bilden, sondern auch ein architektonisches Merkmal darstellen. Dieser Prozess wird konsequent in der Raumorganisation, vertieft, wodurch das Gebäude eine prägnante, unverwechselbare Identität erhält. Die Architektur des Hotels spiegelt eine hohe gestalterische und materielle Qualität wider, die den Anspruch eines gehobenen Ortsbildes erfüllt.

Organisation

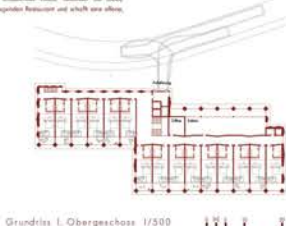
Durch den variablen Baubereich entlang der Hangstruktur wird eine gemeinsame Identität mit Raumqualitäten. Diese ermöglicht die Gliederung der Funktion für den Check-in und das Ausbilden des Empfangs, sowie die Integration aller Bereiche. Die Bereiche des Hotels gliedern die Gäste in eine gemeinsame Lebensqualität, die sich durch einen integrierten Prozess auszeichnet. Dieser verbindet die Lobby durch die über den Hang verlaufenden Terrassen und schafft eine offene, verbindende Atmosphäre.

Die gestalterische Organisation soll nicht nur einen beeindruckenden Blick auf das Unvermeidliche des Ortes, sondern auch die spektakuläre Lage des Hotels unterstreichen. Das Gebäude verfügt über eine sorgfältige, funktionale Ausrichtung, die als wesentlicher Ausdruck dient und den Gästen eine einzigartige Raumqualität bietet. In der Gestaltung des Hotels sind die verschiedenen Bereiche, darunter Küche, Lager- und Hotelbereich, funktionell organisiert und spiegeln in der Raumstruktur wieder. Die zentrale Treppe und die überlappenden Bereiche der oberen Oberflächengestaltung mit der überlappenden Zimmereingangszone. Mittels einer - mit Ausnahme von zwei nach Osten zur Bergseite ausgerichteten Räumen - kann eine umfassende Aussicht auf das Unvermeidliche des Ortes erreicht werden, gefolgt von Ausblicken, die den Blick zur Landschaft und den Gästen einen gestalterischen Rückgang in den Raum bieten.

Flächenberechnung	
Gesamtfläche	
Fl.	Quadratmeter
1.	Gesamtskizze
1.	Baukörper
1.	Baukörper
Flächenberechnung	
GP	9.902 m ²
GV	26.909 m ²
GP	26.909 m ²
GP	140 m ²
GP	140 m ²



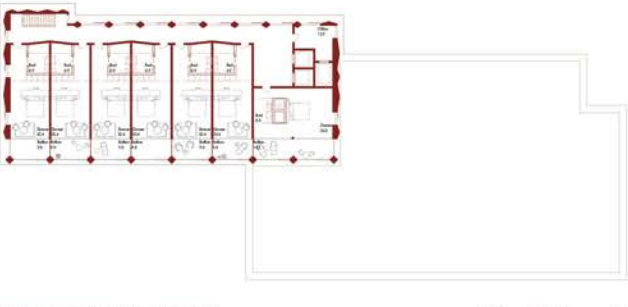
Grundriss Bankettgeschoss 1/200



Grundriss I. Obergeschoss 1/500



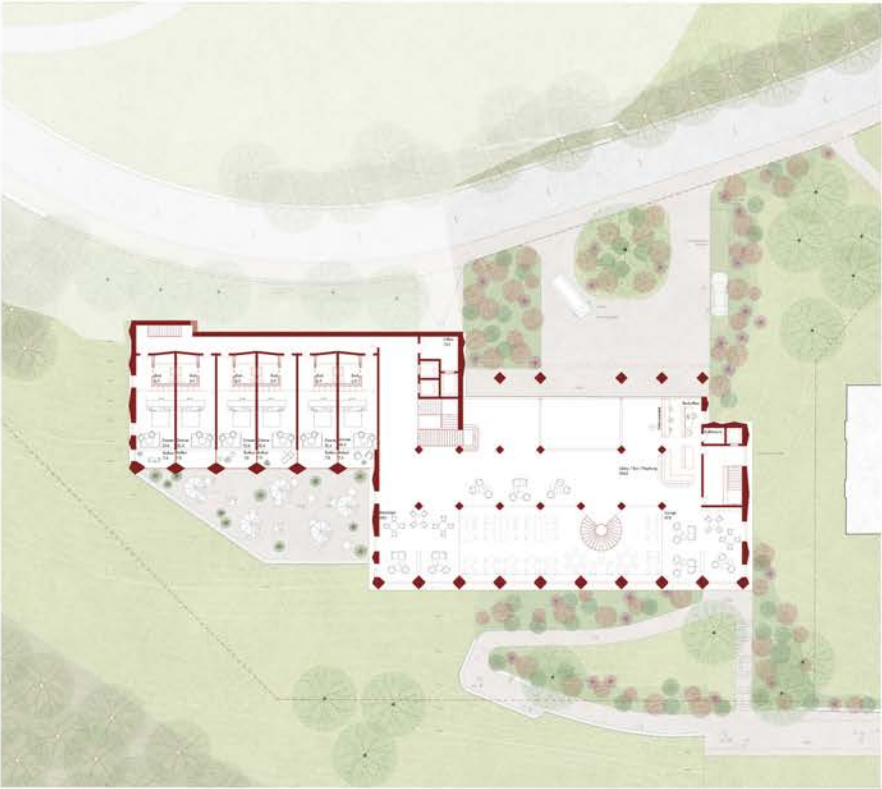
Grundriss 3. UG Verbindungsgeschoss Wellness 1/500



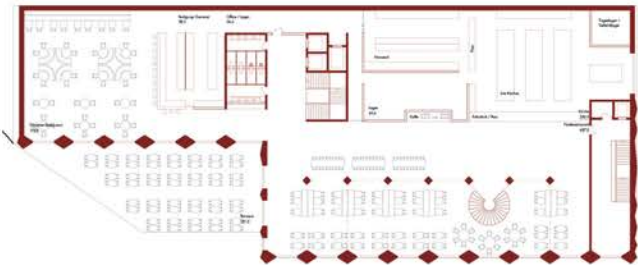
Grundriss Zimmergeschoss 5. - 6. OG 1/200



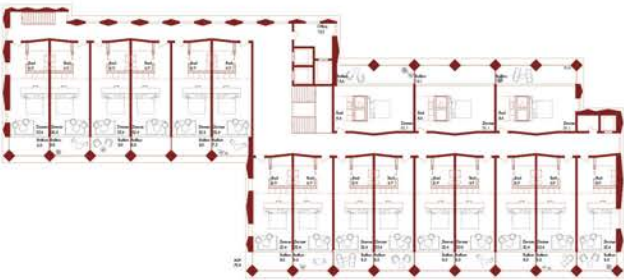
Westfassade 1/200



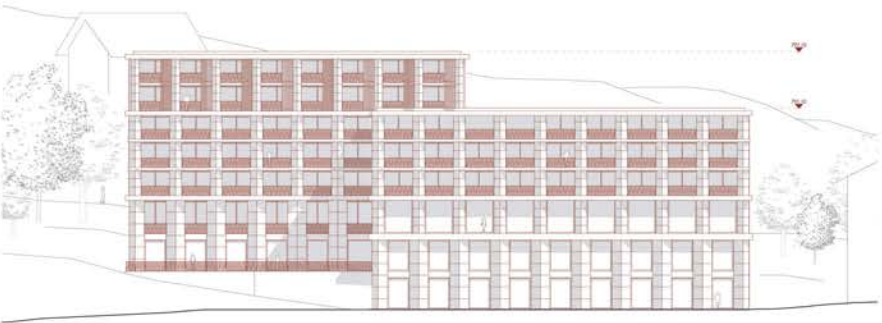
Grundriss Eingangsgeschoss 1/200



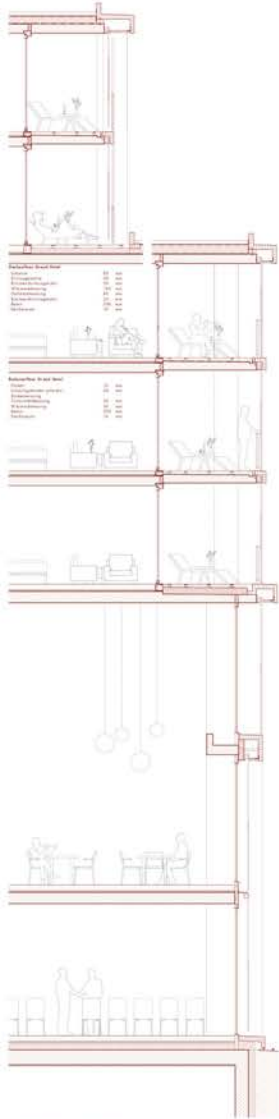
Grundriss Restaurantgeschoss 1/200



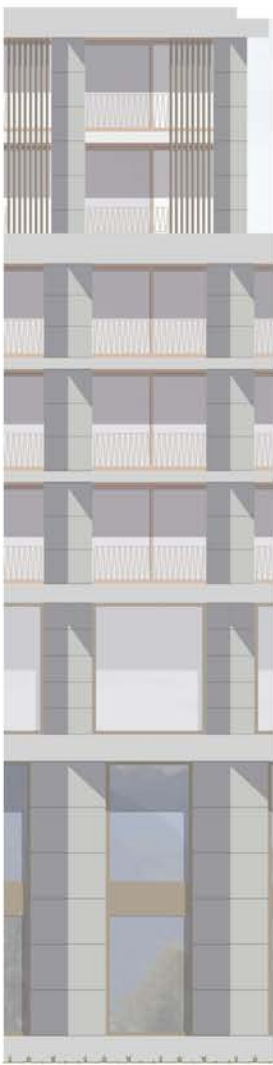
Grundriss Zimmergeschoss 2.-4. OG 1/200



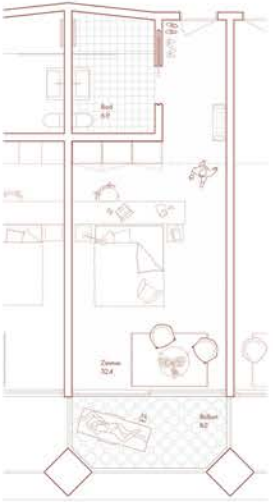
Oytfassade 1/200



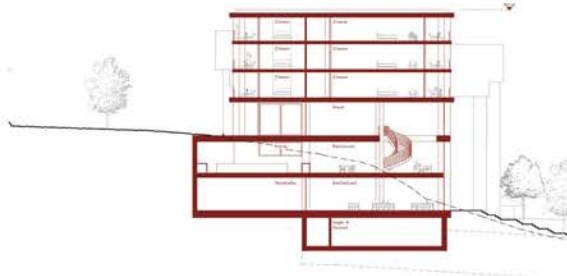
Fassadenschnitt /-Ansicht 1/50



Fassadenschnitt /-Ansicht 1/50



Zimmer 2.-4. OG 1/50



Querschnitt 1/200



Bereich Fronalpstock & Hotel Bellevue



Flächenkategorie 1

Fläche	1.000 m²
Fläche	1.000 m²
Fläche	1.000 m²
Fläche	1.000 m²
Fläche	1.000 m²

Flächenkategorie 2

Fläche	1.000 m²
Fläche	1.000 m²
Fläche	1.000 m²
Fläche	1.000 m²
Fläche	1.000 m²

JUNIORENTEN

Schulungsplan
In dieser Phase werden eine mehrtägige Schulung als Teil der Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hotel Bellevue im Bereich der Hotelverwaltung durchgeführt. Die Schulung wird in der Hotelverwaltung durchgeführt und ist Teil der Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hotel Bellevue im Bereich der Hotelverwaltung.

Architektur

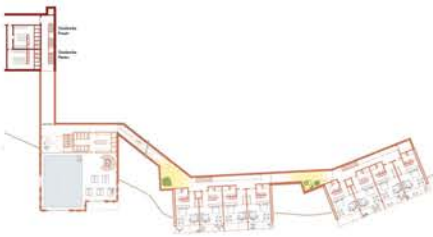
Die Architektur der Hotel Bellevue ist ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur. Die Hotel Bellevue ist ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur.

Organisation

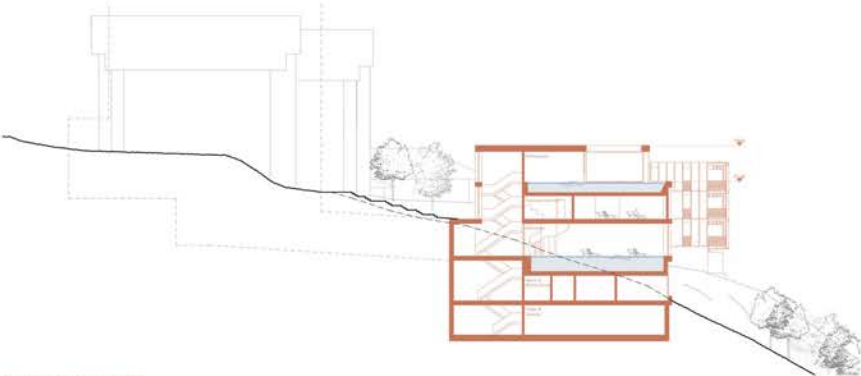
Die Organisation der Hotel Bellevue ist ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur. Die Hotel Bellevue ist ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur.

Technische Details

Die technischen Details der Hotel Bellevue sind ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur. Die Hotel Bellevue ist ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur.



Grundriss Verbindungsgeschoss 1/200



Querschnitt Wellness 1/200



Grundriss Zugangsgeschoss 1/200

WELLNESS

Schulungsplan
In dieser Phase werden eine mehrtägige Schulung als Teil der Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hotel Bellevue im Bereich der Hotelverwaltung durchgeführt. Die Schulung wird in der Hotelverwaltung durchgeführt und ist Teil der Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hotel Bellevue im Bereich der Hotelverwaltung.

Architektur

Die Architektur der Hotel Bellevue ist ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur. Die Hotel Bellevue ist ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur.

Organisation

Die Organisation der Hotel Bellevue ist ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur. Die Hotel Bellevue ist ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur.

Technische Details

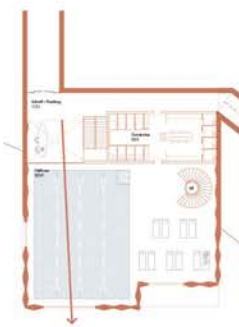
Die technischen Details der Hotel Bellevue sind ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur. Die Hotel Bellevue ist ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur.



Grundriss Obergeschoss 1/200



Grundriss 2. Untergeschoss 1/200



Grundriss 1. Untergeschoss 1/200

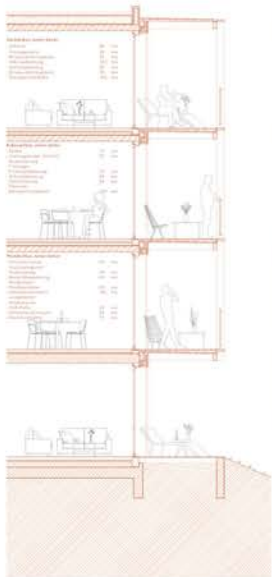


Querschnitt 1/200

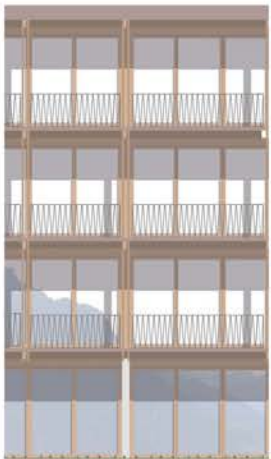


Grundriss Zugangsgeschoss 1/200

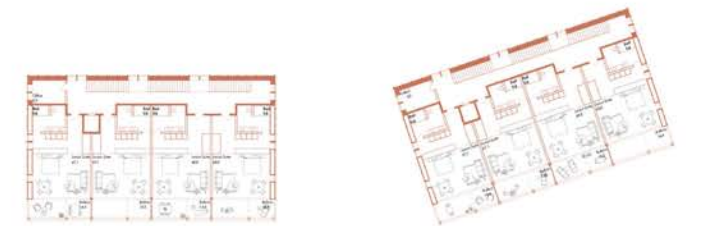
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



Fassadenschnitt F-Ansicht 1/50

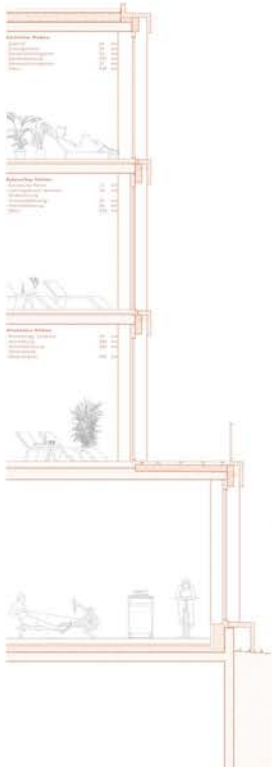


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

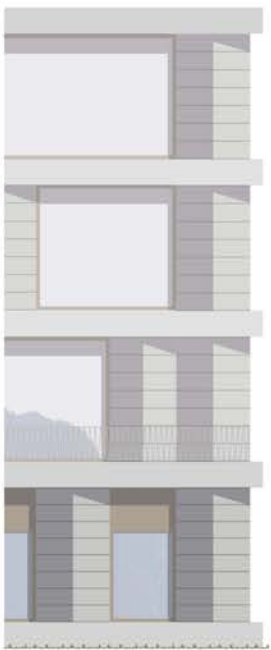


Grundriss Obergeschoss 1/200

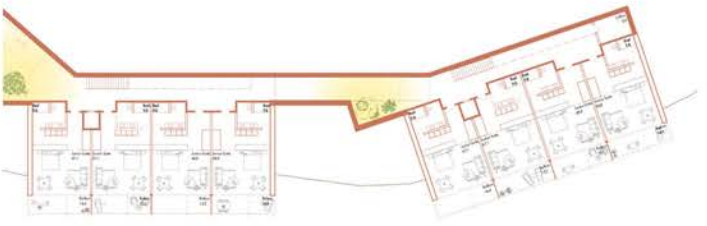
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



Fassadenschnitt F-Ansicht 1/50

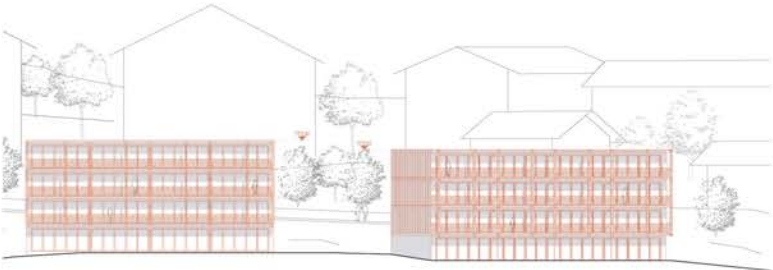


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

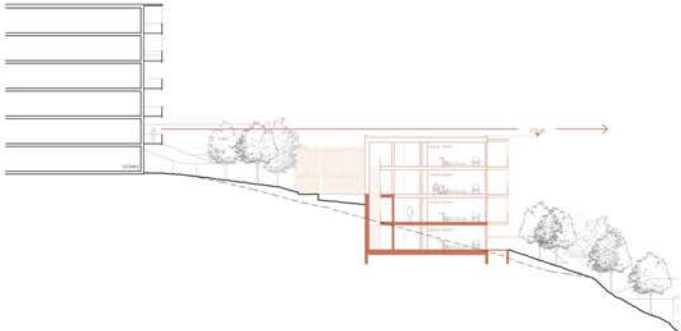


Grundriss Verbindungsgeschoss 2, Untergeschoss 1/200

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



Schnittskizze Bereich 3 1/200





Bereich Mythen



Schulungsraum
Zusätzlich zum Berggasthof werden drei Schulungs- und Seminarräume im Zentrum des Resorts integriert. Diese Räume sollen die Gäste bei der Planung und Umsetzung ihrer Projekte unterstützen. Die Räume sind mit moderner Ausstattung und bieten eine angenehme Atmosphäre für die Teilnehmer.

Architektur
Die Gebäude sollen in die Landschaft eingebettet sein und die lokale Architektur aufgreifen. Die Gebäude sollen aus nachhaltigen Materialien gebaut werden und eine hohe Energieeffizienz aufweisen. Die Gebäude sollen eine Mischung aus traditionellen und modernen Elementen aufweisen.

Organisation
Die Organisation des Resorts soll flexibel sein und die Bedürfnisse der Gäste berücksichtigen. Die Organisation soll die Gäste bei der Planung und Umsetzung ihrer Projekte unterstützen. Die Organisation soll eine hohe Flexibilität aufweisen und die Bedürfnisse der Gäste berücksichtigen.

Flächenkategorie

Die Fläche ist in verschiedene Kategorien unterteilt, die die verschiedenen Funktionen des Resorts darstellen.

Fläche	Fläche
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²

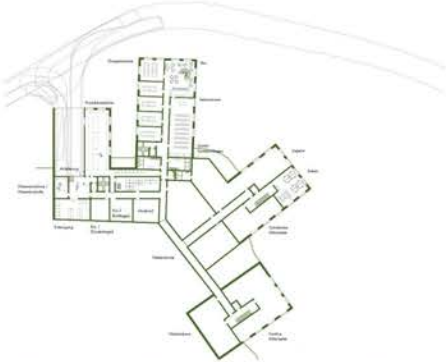
Flächenkategorie

Die Fläche ist in verschiedene Kategorien unterteilt, die die verschiedenen Funktionen des Resorts darstellen.

Fläche	Fläche
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²
GP	11.180 m ²



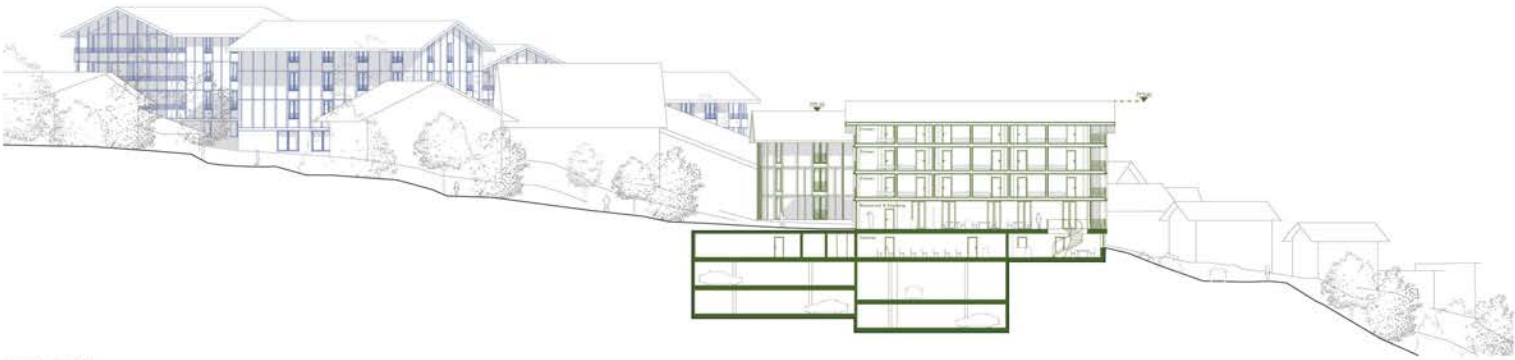
Grundriss 2. Untergeschoss 1/500



Grundriss Servicegeschoss 1/500

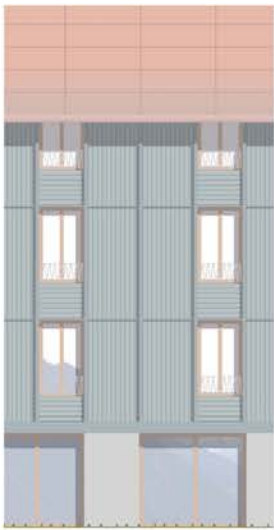


Grundriss 1. Untergeschoss 1/500





Fassadenschnitt f. Ansicht 1/50



Fassadenschnitt f. Ansicht 1/50



Fernwirkung



Grundriss Zimmergeschoss 1/200



Grundriss Untergeschoss Einstellhalle 2. UG 1/500



Grundriss Sockelgeschoss 1/500

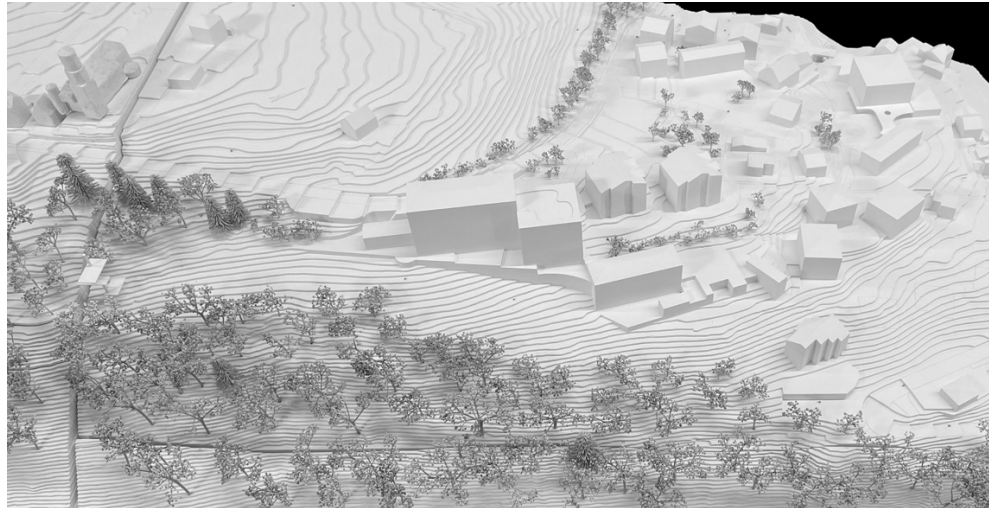


Grundriss Erdgeschoss 1/200



Schnittschema Bereich 1 1/200

Capaul & Blumenthal architects, Ilanz / Glion
PR Landschaftsarchitektur, Arbon



Capaul & Blumenthal architects

Postrasse 1, 7130 Ilanz / Glion

Ramun Capaul, Gordian Blumenthal, Andreas Gredig, Morgane Lahaye, Sho Sasaki, August Halvorsen, Janic Caduff, Andri Marugg

PR Landschaftsarchitektur GmbH

Zum See 2, 9320 Arbon

Marcel Specker, Monica Schönholzer, Paul Rutishauser

Bachofner GmbH

Spengelgass 3, 9467 Frömsen

Rolf Bachofner

Der Entwurf «Hotelarchitektur im vernakulären Kontext» formuliert für jeden Bereich eine spezifische architektonische Antwort. Ausgangspunkt der Intervention im Bereich 4 ist der historische Vorgängerbau aus der Belle Époque, an dessen Setzung und Volumetrie sich der Hauptbau orientiert. Südlich schliesst ein schmaler Nebenbau an, der den Abschluss des Gebäudes akzentuiert und die halbkreisförmige, historische Aussichtsplattform schlüssig in die Anlage integriert. Nördlich wird dem Hauptvolumen ein markanter, kubischer Kopfbau mit Dachgarten vorgelagert. Dessen prominente Setzung schwächt jedoch die Wirkung des Hauptbaus und erscheint im Kontext der fallenden Topografie sowie der Nähe zu den Nachbarbauten wenig überzeugend. Ein abgetreppter, verbindender Sockel verankert das Ensemble im Gelände und entwickelt sich hangabwärts weit nach Norden. Dieses ausladende Bauwerk bindet zwar die beiden bestehenden Satteldachbauten gut am Ort ein, durchschneidet jedoch den sensiblen Hang. Zusammen mit den drei Hochpunkten entsteht ein komplexes Baukonglomerat, das sowohl der ländlichen Streusiedlungsstruktur als auch der klaren Figur des historischen Vorbilds entgegensteht.

Als Antithese zur nahezu orthogonalen Hauptanlage legen sich die Bauten in den übrigen Bereichen locker und ungezwungen um eine gemeinschaftlich genutzte Mitte: Im Bereich 3 sind es drei kubische Volumen mit ortsfremden Pyramidendächern, die sich um eine ausichtsorientierte Kanzel gruppieren. Im Bereich 2 begleitet ein langgestreckter Satteldachbau das Aktivhotel, relativiert dessen Massstab und bildet gemeinsam mit ihm eine stimmige Eingangssituation. Im Bereich 1 löst sich das Raumprogramm in fünf Solitärbauten auf, die eine gewachsene, jedoch sehr dichte Dorfstruktur nachzeichnen.

Das Team betont das «Aufgreifen charakteristischer Merkmale der ländlichen Streusiedlung» als zentrales Entwurfsprinzip. Dabei soll die bestehende Topografie möglichst wenig verändert und der sanft verlaufende Wiesenhang, der die Gebäude umfließt, weitgehend erhalten bleiben. Ein durchgängiger Terrassenweg verbindet sämtliche Teilbereiche und wird als landschaftliche Ergänzung zur historischen Verbindung Seelisberg–Treib verstanden. Unterschiedliche Baumarten begleiten die beiden Wege und markieren sie gestalterisch, während die Knotenpunkte durch gezielte Akzentuierungen hervorgehoben werden. Die vom Terrassenweg erschlossenen Orte sind konsequent zur Landschaft ausgerichtet und schaffen vielfältige räumliche Bezüge.

Der Bahnhofplatz, ein kleiner Platz im sogenannten «Grünfilter» sowie die Vorzonen und Plätze der Gebäude definieren differenzierte, nutzbare Freiräume. Die Vorplätze der Hotelanlagen werden durch kreisförmige Vorfahrten und Parkierungsflächen geprägt, die zugleich auch dem Aufenthalt dienen sollen. Einzelne Wegeknotten werden durch leicht variierende Möblierungen markiert, und die Terrasse des Grand-Hotels erhält mit einem nutzbaren Kräutergarten eine besondere gestalterische Qualität.

Dem Ziel folgend, den sanften Wiesenhang möglichst geringfügig zu verändern, verbindet das Team die verschiedenen Ensembles mit einem Terrassenweg. Dieser wird mit seinen Aussichtsorten generell gewürdigt. In einigen Abschnitten wird der Weg aber extrem steil und erfüllt die Anforderungen einer hindernisfreien Erschliessung nicht. Die Organisation von



Bahnhofplatz und Vorfahrten als funktionale Kreisel ist plausibel. Die Anbindung an das Wanderwegnetz gelingt und mit dem Aussichtsturm erhält Seelisberg eine neue Attraktion.

Die dem Entwurf zugrunde liegende Haltung im sensiblen Umgang mit der Topografie bleibt jedoch weitgehend ein Versprechen: Die Wege sind lediglich als schematische Flächen dargestellt, eine konkrete Ausformulierung des neuen Geländes inklusive Höhenangaben fehlt. Auch die öffentlichen Räume bleiben in ihrer Ausgestaltung vage – sie sind nur zurückhaltend möbliert, Angaben zur Materialisierung fehlen gänzlich. Kritisch ist zudem, dass die notwendige Feuerwehrezufahrt zu den Junior-Suiten, die den geschützten IVS-Weg kreuzen müsste, im landschaftlichen Entwurf nicht berücksichtigt wird. Insgesamt bleibt der Beitrag in weiten Teilen schematisch und grobkonzeptionell; für eine fundierte Beurteilung fehlen die notwendigen Informationen und gestalterischen Konkretisierungen.

Ein grosszügiger Vorplatz führt in die Lobby des Hauptbaus, die durch die Kombination mit Réception und Bar das Potenzial eines lebendigen Ankunftsort entfaltet. Als zentraler Verteilerraum erschliesst sie die Gastronomie, den Wellnessbereich sowie die Hotelzimmer. Die Gastronomie liegt auf Eingangsniveau und überzeugt mit einer wohltuenden Zonierung in Grundriss und Schnitt, welche aus Sicht des Betriebs und der hindernisfreien Erschliessung jedoch nicht ideal ist. Die Zimmergeschosse sind über eine zentral gelegene Erschliessungsanlage angebunden; die Korridore werden mit gemeinschaftlichen Angeboten ergänzt und durch gezielte Ausblicke in die Bergkulisse aufgewertet. Die geräumigen, wohlproportionierten Zimmer legen sich nach Osten als auch nach Westen und erweitern das Angebot sinnvoll. Eine Dachterrasse mit Aussicht rundet das attraktive Raumangebot ab, auch wenn hier die Logistik durch die Kreuzung von Gast und Personal noch ungelöst ist. Weniger überzeugend ist hingegen die prominente Platzierung der Anlieferung, welche den ersten Eindruck für ankommende Gäste negativ prägt.

Ein unterirdischer Verbindungsgang führt trockenen Fusses in den dreigeschossigen Wellnessbereich. Spezifische Fensterformate schaffen ein charaktervolles Raumerlebnis, wobei das Potenzial der Aussicht noch nicht voll ausgeschöpft wird.

Die Organisation der Ferienwohnungen in Bereich 3 überzeugt weniger: Der Übergang von öffentlichen zu privaten Zonen bleibt unklar, ebenso die Raumstruktur insgesamt. Umso stimmiger ist der Vorschlag in Bereich 2: Das kompakte Zimmermodul mit attraktiver Raumnische neben dem Balkon lässt sich flexibel sowohl in der einbündigen als auch in der allseitigen Erschliessungsstruktur einsetzen. Zusammen mit der gelungenen Vorfahrt und der vorgelagerten Terrasse entsteht hier eine ansprechende Hotelsituation für ein erweitertes Gästeprofil.

In Bereich 1 wird der kleinteilige Städtebau zum Nachteil für die innere Organisation: Der hohe Anteil an Erschliessungs- und Gemeinschaftsflächen steht in einem ungünstigen Verhältnis zur effektiven Wohnfläche, die sich lediglich als schmale Schicht um die gemeinschaftlich genutzten Zonen legt.

Die Hochbauten folgen grösstenteils der ortstypischen Gliederung aus muralem Sockel, Holzaufbau und Schrägdach und fügen sich dadurch gekonnt in den Kontext ein. Die



differenzierte, sensible Ausformulierung der Holzfassaden bringt eine wohltuende Varianz ins vertraute Bild.

Der filigrane Holzskelettbau des Hauptgebäudes wird mit einem Kleid aus Holzschindeln umhüllt und ruht auf einem massiven Sockel aus Naturstein. Der rhythmische Wechsel von Loggien und Fenstern verleiht dem Hotel eine angenehme Tiefe und einen eleganten, zeitgemässen Ausdruck.

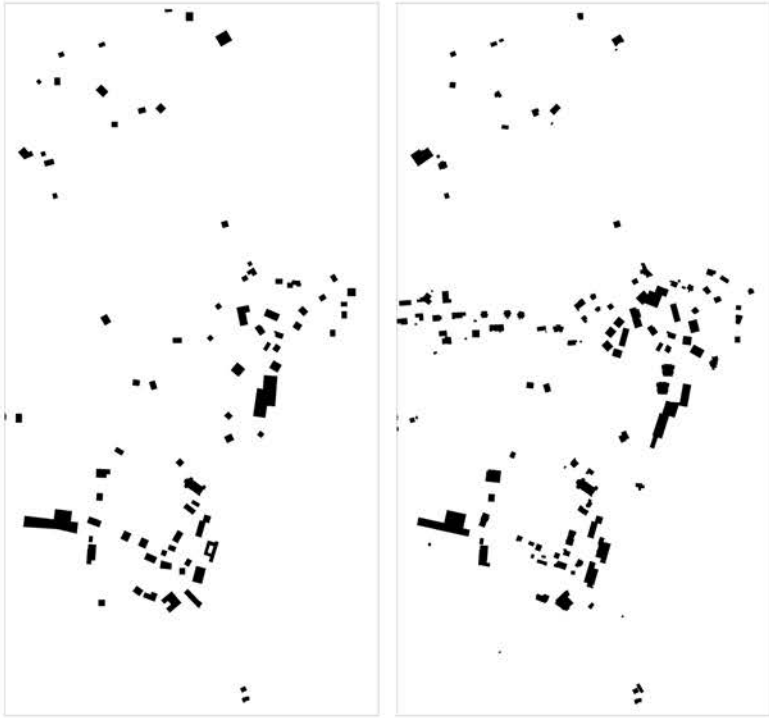
Der Wellnessbereich ist in den massiven Sockel integriert und erhält dadurch eine seiner Nutzung angemessene Erscheinung. Die Kombination aus Beton und Stampflehm vermittelt Geborgenheit und öffnet sich zugleich grosszügig zur eindrücklichen Aussicht.

Während das Thema der Schindelfassade in den Bereichen 2 und 3 in Variationen weitergeführt wird, treten die Bauten in Bereich 1 durch die Konstruktion des Strickbaus deutlich introvertierter in Erscheinung. Aufgrund unzureichender Brandschutzabstände wird sich dieses Bild jedoch noch verändern müssen.

Der Beitrag fällt durch das im Vergleich größte Bauvolumen auf, das jedoch in keinem angemessenen Verhältnis zur nutzbaren Fläche steht – das Verhältnis von Geschossfläche zu Hauptnutzfläche erweist sich als suboptimal. Zusammen mit der viergeschossigen Parkieranlage, die ein erhebliches Aushubvolumen verursacht, wiegt das Projekt sowohl ökonomisch als auch ökologisch schwer und stellt den kostenintensivsten Beitrag im Feld dar. Darüber hinaus bleibt es in zentralen Punkten unkonkret: Aussagen zu Haustechnik, Wassermanagement und Etappierung fehlen und erschweren eine fundierte Beurteilung der Machbarkeit.

Die präzisen, architektonischen Interventionen zeugen von einer fundierten Auseinandersetzung mit dem Ort und bieten eine überzeugende Strategie, um das umfangreiche Raumprogramm am Sporn in Seelisberg zu verorten. Während die ausgereifte konstruktive Ausformulierung der Bauten überzeugt, wirft die städtebauliche Setzung Fragen hinsichtlich Massstabssprung im ländlichen Siedlungsgebiet, Verteilung der Baumasse und den Einsatz ortsfremder Elemente auf. Der architektonischen Reife steht ein schematischer Freiraumentwurf gegenüber, der insbesondere im Hangbereich die topografischen Gegebenheiten weitgehend ignoriert.

Projektverfasser
Architektur: Capaul & Blumenthal architects, Itanz
Landschaftsarchitektur: PR Landschaftsarchitektur, Arbon
Brandschutzexperte: Bachofner GmbH, Sennwald

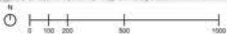


Schwarzgraben 1986 Mit 1:2000

Schwarzgraben Projektstudie Mit 1:2000



Studienplan Mit 1:1000



Um dem grossen Raumbedarf der neuen Hotelanlagen mit Wellness- und Appartementbereichen gerecht zu werden, nimmt das Entwurfsprojekt Bezug auf die Grössenverhältnisse der historischen Hotelanlage aus der Belle Epoque.

Bereich 4 – Wellnesshotel

Das Wellnesshotel im Bereich 4 ersetzt den bestehenden Hotelbau und nimmt mit seiner Setzung und imposanten Volumetrie Bezug auf das historische Hotel Bellevue aus der Belle Epoque. Das neue Hotelgebäude folgt dem Verlauf der Hangkante und gliedert sich in ein langgestrecktes, mittleres Hauptvolumen, einen leicht zum Hang vorgeschobenen, vertikal proportionierten Kopfbau mit Eingangsbereich sowie einen eingeschossigen Saalbau mit Gourmetrestaurant auf der Südseite. Der Gästebereich im Erdgeschoss erstreckt sich über die gesamte Westseite des Hauptgeschosses und ermöglicht so einen hohen Anteil an Festräumlichkeiten. Von der Lobby – dem Knotenpunkt zwischen Hotel und Wellnessbereich – führt eine gestufte, sich verzweigende Terrasse vor den Restaurantbereich hinaus und mündet in die erhöhte, historische, halbkreisförmige Aussichtsplattform mit Sonnenuhr. Zwei separate Zubehörräumlichkeiten, die über einen Warteriff mit der darunterliegenden Vorbereitungsfläche verbunden sind, befinden sich zentral im rückwärtigen Bereich und ermöglichen einen kurzen, direkten Bedienungsweg zum Restaurant und Gourmetbereich. Die Gästeszimmer, die entweder zum See oder zum Berg ausgerichtet sind, verfügen jeweils über eine geschützte Veranda.

Neben der Seeterrasse verfügt das Hotel über eine zusätzliche Sonnenterrasse auf dem Dach des Kopfbaus. Diese bietet einen Rundblick, der von der Berglandschaft über das Gerauer Becken bis zum Urnersee reicht. Ein kurzer Fussweg führt von der Hotelterasse in die nahe Waldhölzli, die zum Picknick einlädt. Dort befindet sich zudem eine neue Aussichtsplattform, die einen ursprünglichen Blick über den Urnersee eröffnet.

Architektonischer Ausdruck und Konstruktion

Während für den mehrgeschossigen Sockel eine Massivbauweise aus Beton und Naturstein vorgesehen ist, sind das Erdgeschoss und die darüber liegenden Zimmergeschosse in Holzkernkonstruktion mit verschiedener Fassadenorientierung und großformatigen Fenstern konzipiert. Die fliegenden Holzbauweise auf massivem Sockel vereint moderne Architekturgruppen mit charakteristischen Merkmalen der regionalen, vernakulären Baubauweise. Die Lärchenbalken schützen die Holzkonstruktion vor Witterungseinflüssen und sorgen für eine harmonische Einbettung des Gebäudes in die Siedlungslandschaft.

Bereich 3 Spa und Juniorrouten

Von der Lobby des Wellnesshotels aus werden die Juniorrouten und der Wellnessbereich erschlossen, die sich in leicht tieferer Hanglage im Bereich 3 unmittelbar am Hotel befinden. Der SPA-Bereich zeigt sich als skulpturaler Baukörper aus Beton und Stampfbeton. Die Juniorrouten liegen direkt über dem Wellnessbereich und sind über einen separaten Lift direkt mit diesem verbunden.

Bereich 2 – Aktivhotel und bewirtschaftete Apartments

Die Gestaltung des Aktivhotels im Bereich 2 reagiert mit dem quadratischen Grundriss des Hauptvolumens auf die besondere Lage am Hangbogen in der Kniekehle des Sees. Diese Form ermöglicht eine Aussicht auf die Seelandschaft von drei Seiten des Gebäudes und schafft eine vierte, einladende Eingangsfaszade zum Bahnhofplatz. Die Körnung und Massverteilung des umfangreichen Raumprogramms erfolgt durch die Anordnung zweier eingeschossiger Trakte mit Restaurant und Seminarräumen sowie der Gestaltung eines freistehenden Nebentrakts, der untrennbar mit dem Hauptgebäude verbunden ist. Im Erdgeschoss ist dieser über den überdachten Terrassenbereich zugänglich.

Ein leicht geschwungener Fussweg verbindet den Bahnhofplatz mit dem Empfangsbereich des Hotels. Das Café mit seiner ausgedehnten Sonnenterrasse schafft eine einladende Atmosphäre und bietet einen freien Blick auf die Seelandschaft. Über den Vorbereich des Hotels werden die bewirtschafteten Apartments im Bereich 3 erschlossen. Diese bilden eine Baugruppe aus drei Häusern, die einen gemeinsamen Freiraum umschliessen.

Im Bereich 1 – Wohnen und Gewerbe

Im Bereich 1 sind fünf Solitärbauten angeordnet. Das Gebäude mit Gewerbeflächen ist zum Bahnhofplatz hin orientiert und trägt mit der publikumsintensiven Nutzung im Erdgeschoss zur Belebung des Platzes bei. Die einzelnen Wohnhäuser in Strickbauweise mit offener Giebeldachform richten ihre Hauptfassaden zur Quartierstrasse aus und bilden einen rickelartigen, begrünten Hofbereich mit Gärten. Die unterirdische Parkierung ist für die gesamte Hotelanlage angelegt. Über drei Parkierungsebenen befindet sich im höheren Hangbereich gegen Westen zusätzlich eine unterirdische Einstiegsrampe für die Bewohner, die separat erschlossen wird. Die Fusszufolge Erschliessung der Parkierung erfolgt über den Bahnhofplatz.

Der Empfang (Check-in) und Synergien

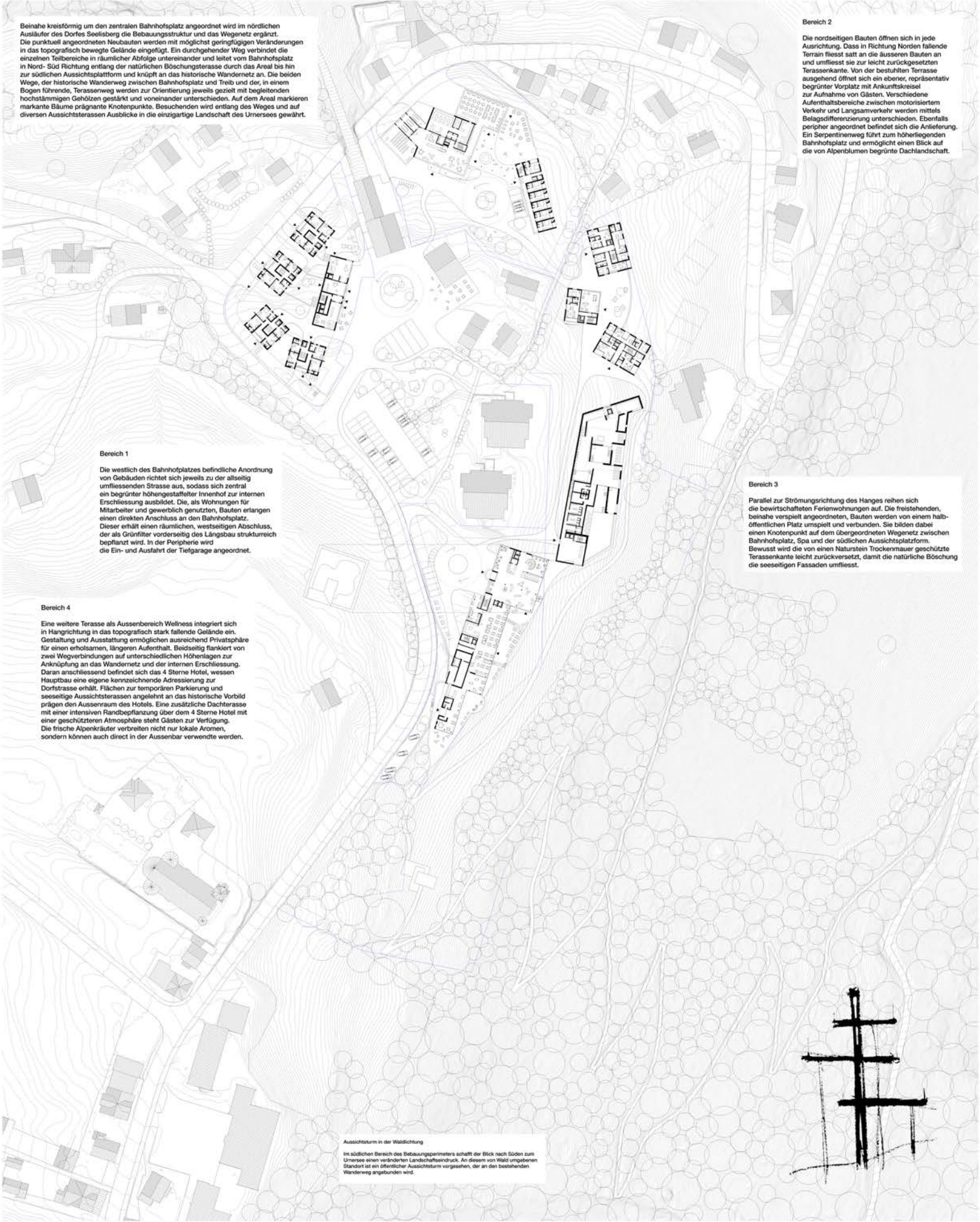
Der Empfang und das Einchecken der Gäste des Aktivhotels und der bewirtschafteten Apartments erfolgen im Aktivhotel, während die Gäste des Wellnesshotels direkt vor Ort empfangen werden. Beide Hotels verfügen über Vorflächbereiche mit temporären Parkplätzen, die den Ankunftsprozess erleichtern. Nach dem Einchecken werden die Fahrzeuge in die Tiefgarage verlegt. Zwischen den beiden Hotels bestehen mehrere Synergien. Aufgrund der Lage und der guten Erschliessung des Hotels beim Bahnhofplatz sind dort gemeinsame Funktionen wie die Wäscherei und die Mitarbeiterkantine angewandt.



Visualisierung Projektstudie, Perspektive 1



Visualisierung Projektstudie, Perspektive 2



Bereich 1

Die westlich des Bahnhofplatzes befindliche Anordnung von Gebäuden richtet sich jeweils zu der allseitig umfließenden Strasse aus, sodass sich zentral ein begrünter höhengestaffelter Innenhof zur internen Erschliessung ausbildet. Die, als Wohnungen für Mitarbeiter und gewerblich genutzten, Bauten erlangen einen direkten Anschluss an den Bahnhofplatz. Dieser erhält einen räumlichen, westseitigen Abschluss, der als Grünfilter vorderseitig des Längsbau strukturreich bepflanzt wird. In der Peripherie wird die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage angeordnet.

Bereich 4

Eine weitere Terrasse als Aussenbereich Wellness integriert sich in Hangrichtung in das topografisch stark fallende Gelände ein. Gestaltung und Ausstattung ermöglichen ausreichend Privatsphäre für einen erholsamen, längeren Aufenthalt. Beidseitig flankiert von zwei Wegverbindungen auf unterschiedlichen Höhenlagen zur Anknüpfung an das Wandernetz und der internen Erschliessung. Daran anschliessend befindet sich das 4 Sterne Hotel, wessen Hauptbau eine eigene kennzeichnende Adressierung zur Dorfstrasse erhält. Flächen zur temporären Parkierung und seeseitige Aussichtsterrassen angelehnt an das historische Vorbild prägen den Aussenraum des Hotels. Eine zusätzliche Dachterasse mit einer intensiven Randbepflanzung über dem 4 Sterne Hotel mit einer geschützteren Atmosphäre steht Gästen zur Verfügung. Die frische Alpenkräuter verbreiten nicht nur lokale Aromen, sondern können auch direct in der Aussenbar verwendet werden.

Aussichtsturm in der Waldlichtung

Im südlichen Bereich des Bebauungsgebietes schafft der Blick nach Süden zum Urnersee einen veränderten Landschaftseindruck. An diesem von Wald umgebenen Standort ist ein öffentlicher Aussichtsturm vorgesehen, der an den bestehenden Wanderweg angebunden wird.

Bereich 2

Die nordseitigen Bauten öffnen sich in jede Ausrichtung. Dass in Richtung Norden fallende Terrain fließt sitzt an die äusseren Bauten an und umfließt sie zur leicht zurückgesetzten Terrassenkante. Von der bestuhnten Terrasse ausgehend öffnet sich ein ebener, repräsentativ begrenzter Vorplatz mit Ankunftsreise zur Aufnahme von Gästen. Verschiedene Aufenthaltsbereiche zwischen motorisiertem Verkehr und Langsamverkehr werden mittels Belagsdifferenzierung unterschieden. Ebenfalls peripher angeordnet befindet sich die Anlieferung. Ein Serpentinweg führt zum höherliegenden Bahnhofplatz und ermöglicht einen Blick auf die von Alpenblumen begrünte Dachlandschaft.

Bereich 3

Parallel zur Strömungsrichtung des Hanges reihen sich die bewirtschafteten Ferienwohnungen auf. Die freistehenden, beinahe verspielt angeordneten, Bauten werden von einem halb-öffentlichen Platz umspielt und verbunden. Sie bilden dabei einen Knotenpunkt auf dem übergeordneten Wegenetz zwischen Bahnhofplatz, Spa und der südlichen Aussichtsplattform. Bewusst wird die von einem Naturstein Trockenmauer geschützte Terrassenkante leicht zurückversetzt, damit die natürliche Böschung die seeseitigen Fassaden umfließt.



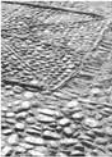
Terrasserter Innenhof Bereich 1



Platzierung definiert Verbundflächen



Gründächer mit wilden Alpenblumen



Steinpfadungen in Grabünden



Dachterrassen mit Alpenkräuter



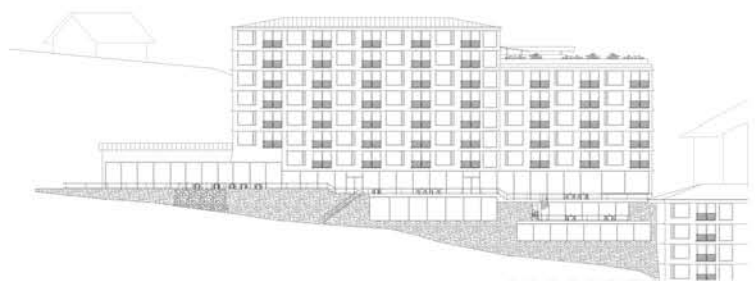
Hotel Bellevue, Terrasse mit Steinmauer und Sonnenuhr, 1940



Kleinsten und Natursteinmauer



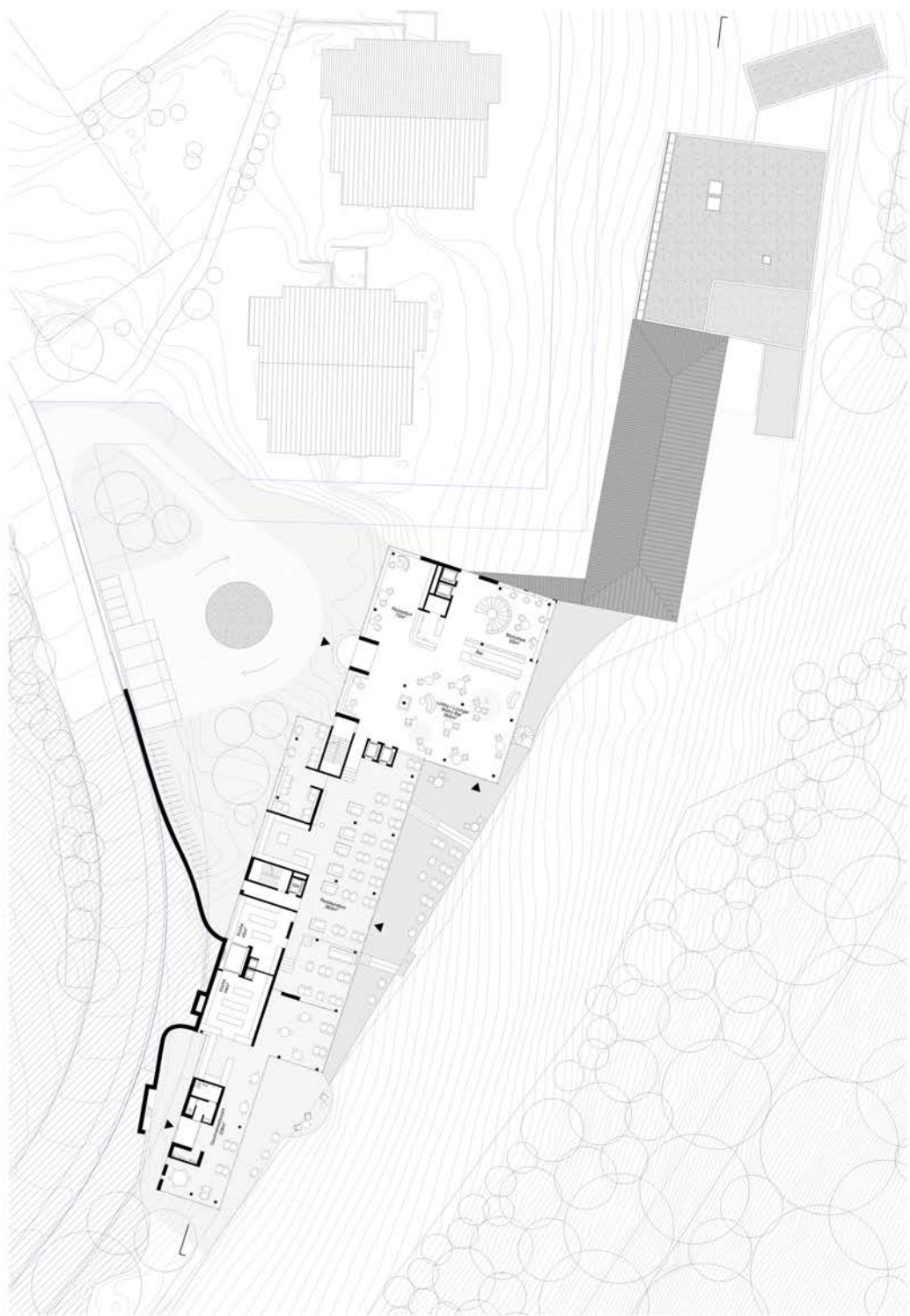
Aussicht Maß 1:200



Querschnitt Maß 1:200

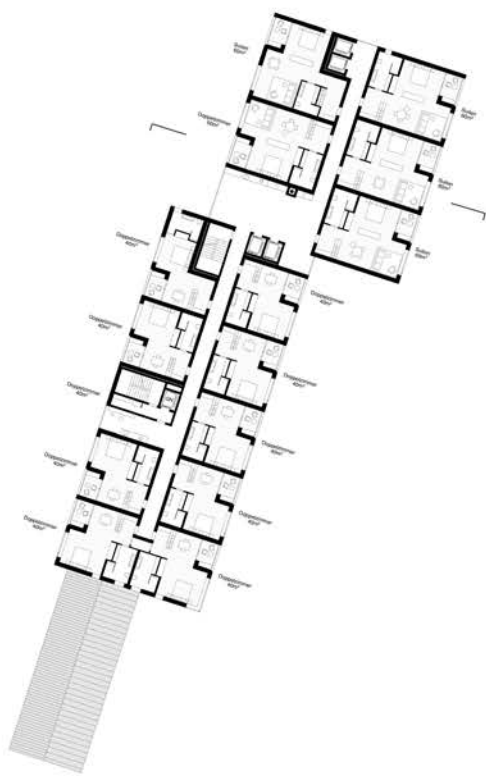


Längsschnitt Maß 1:200



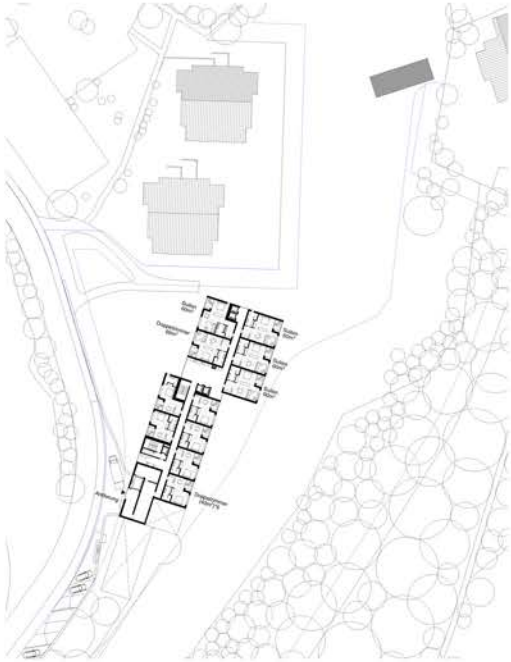
Grundriss 2. bis 5. Obergeschoss Maß 1:200

Grundriss Erdgeschoss Maß 1:200

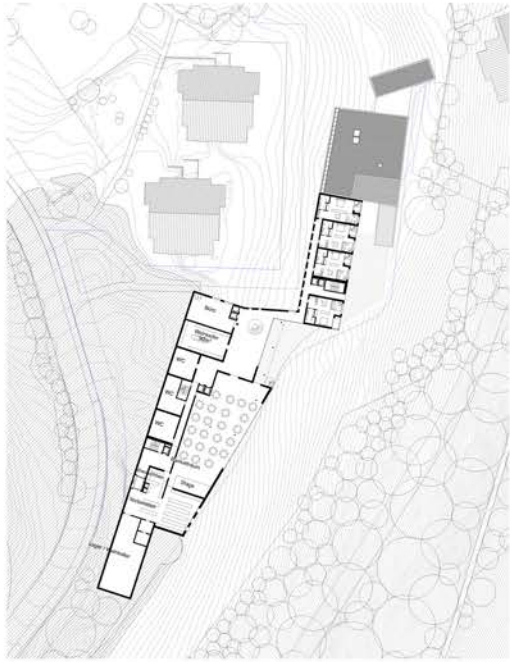




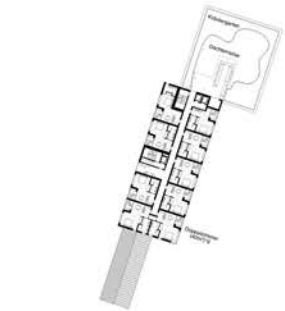
Visualisierung Projektstud. Perspektive 4



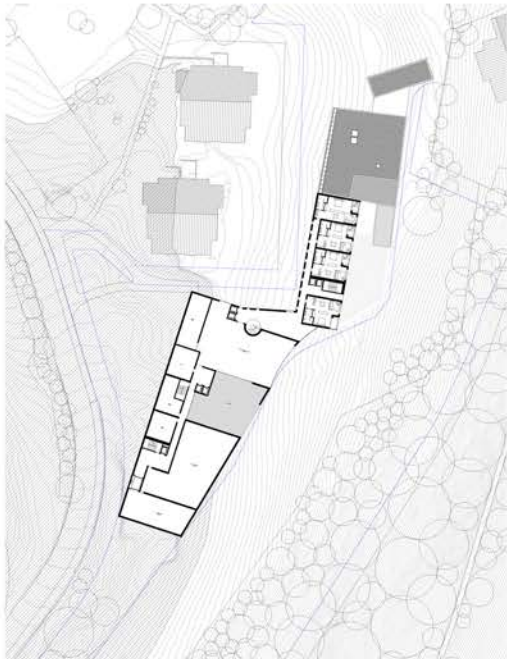
Grundriss 1. Obergeschoss Maß 1:500



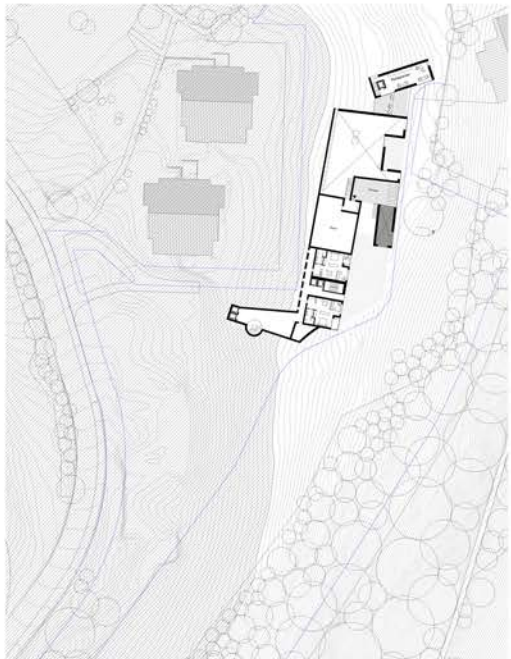
Grundriss -1. Untergeschoss Maß 1:500



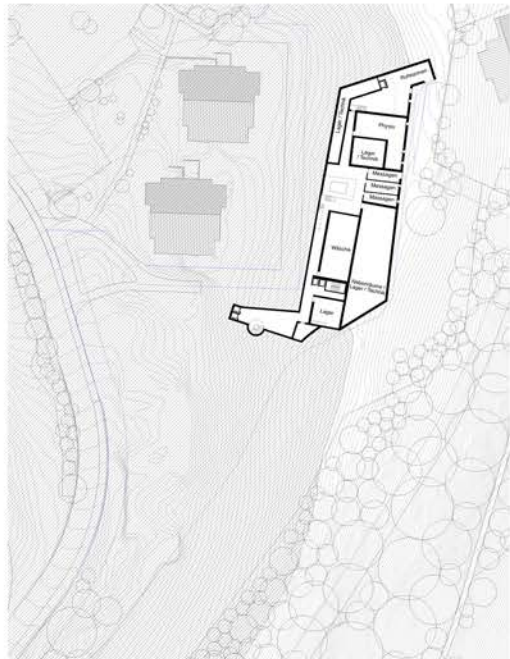
Grundriss 6./7. Obergeschoss Maß 1:500



Grundriss -2. Untergeschoss Maß 1:500



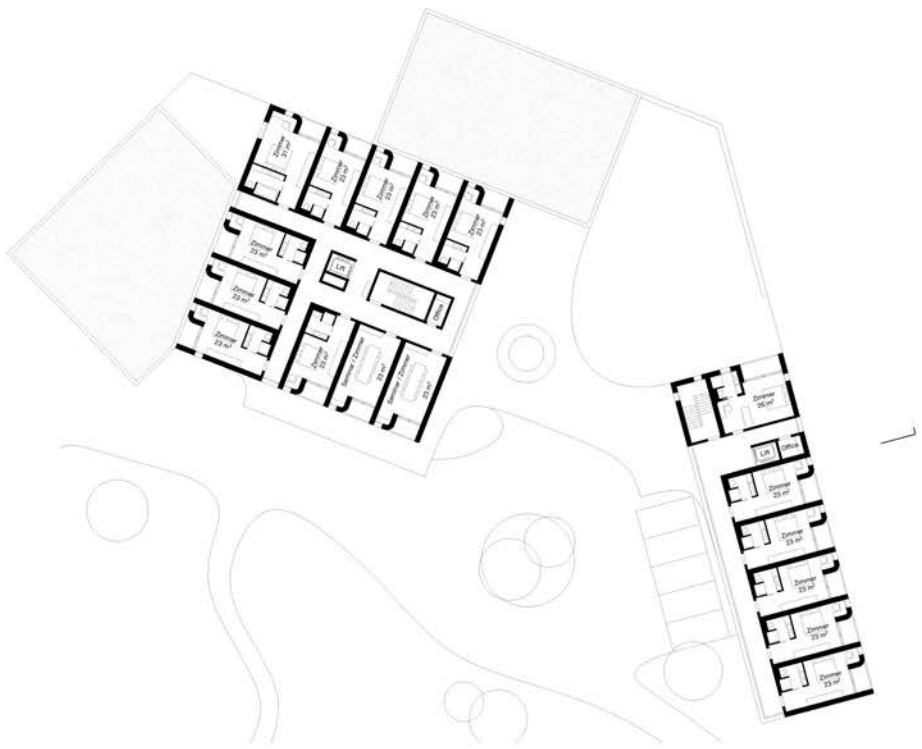
Grundriss -4. Untergeschoss Maß 1:500



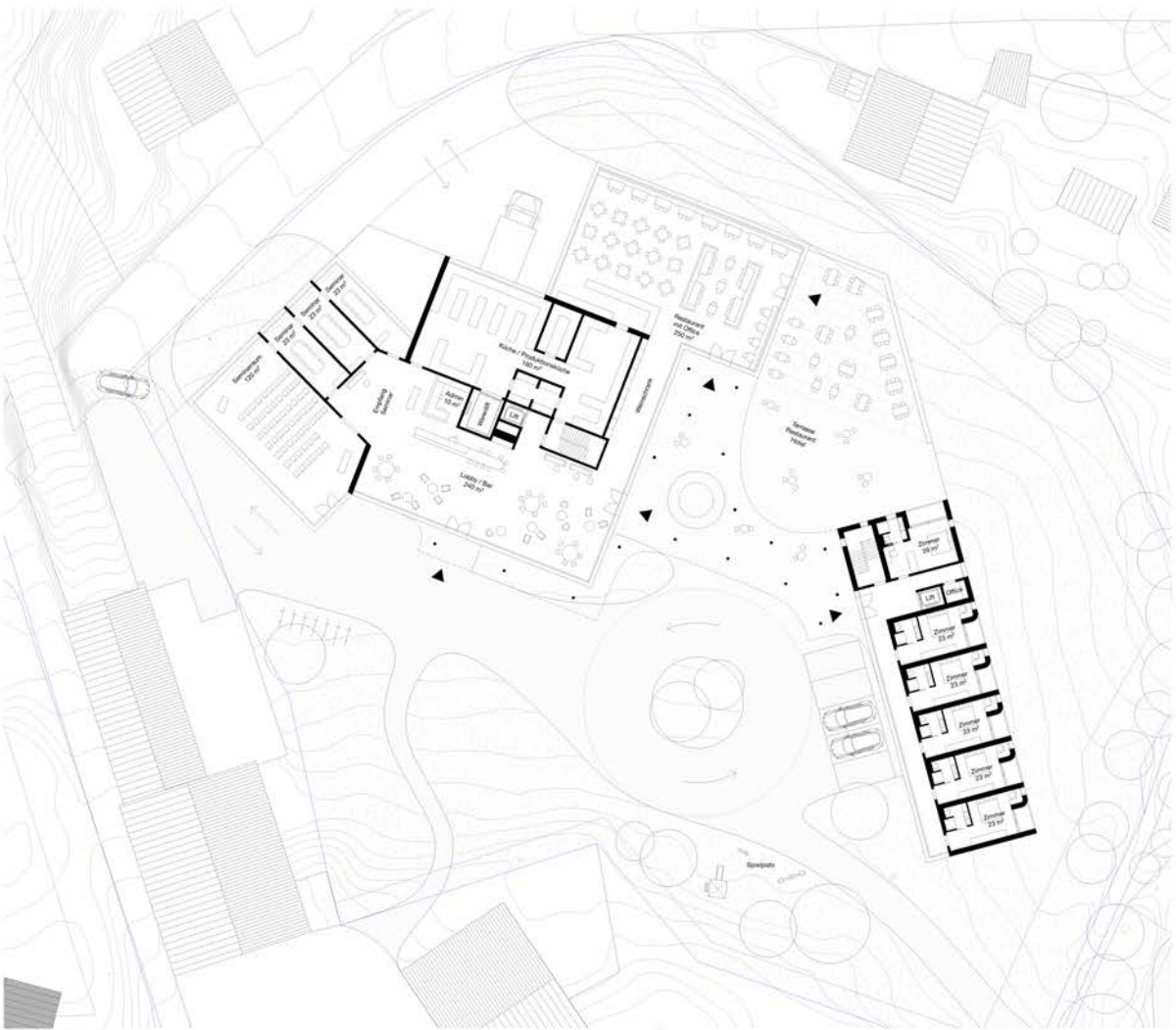
Grundriss -6. Untergeschoss Maß 1:500



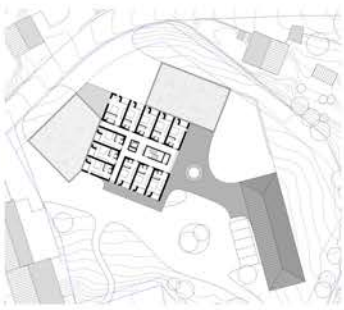
Längsschnitt Maß 1:200



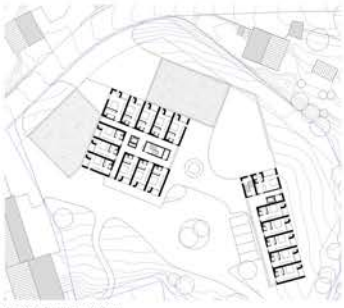
Grundriss 1: Obergeschoss Maß 1:200



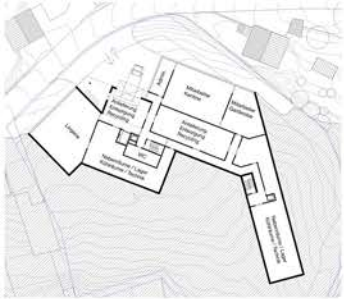
Grundriss Erdgeschoss Maß 1:200



Grundriss 3 & 4: Obergeschoss Maß 1:500



Grundriss 2: Obergeschoss Maß 1:500



Grundriss Untergeschoss Maß 1:500



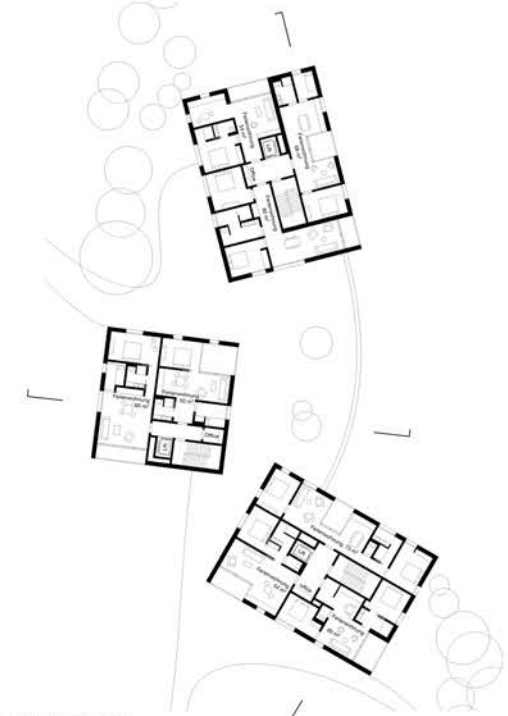
Visualisierung Projektstudie Bereich 3



Querschnitt Maß 1:200



Grundriss Erdgeschoss Maß 1:200



Grundriss 1. & 2. Obergeschoss Maß 1:200



Grundriss Untergeschoss Maß 1:500

Grundriss 3. Obergeschoss Maß 1:500



Längsschnitt Maß 1:200

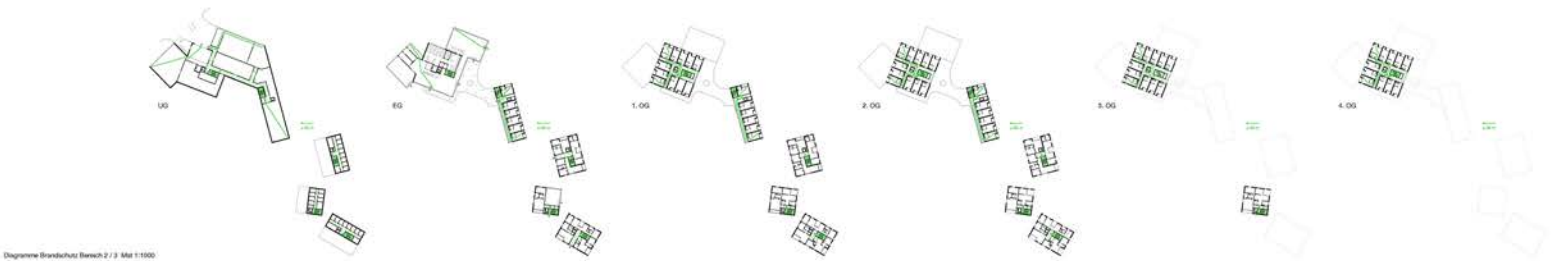
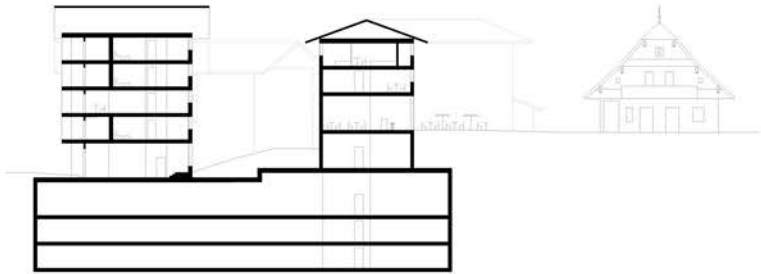


Diagramm Brandschutz Bereich 2 / 3 Maß 1:500



Schnitt Maß 1:200



Ansicht Gewerbe am Bahnhofplatz Maß 1:200



Grundriss Erdgeschoss Maß 1:200



Grundriss 1. Obergeschoss Maß 1:200



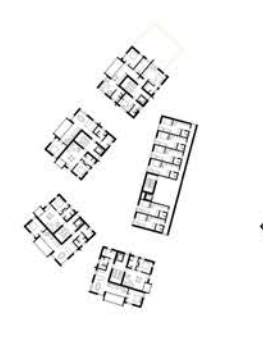
Grundriss 5. / 4. Obergeschoss Maß 1:500



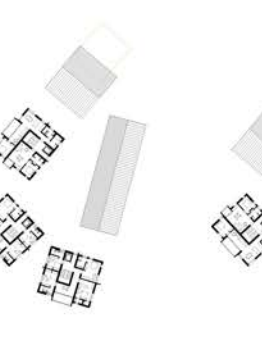
Grundriss 2. Obergeschoss Maß 1:500



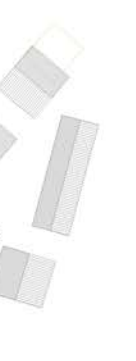
Grundriss 1. Obergeschoss Maß 1:500



Grundriss 2. Obergeschoss Maß 1:500



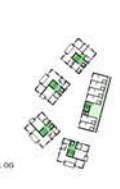
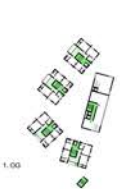
Grundriss 3. Obergeschoss Maß 1:500

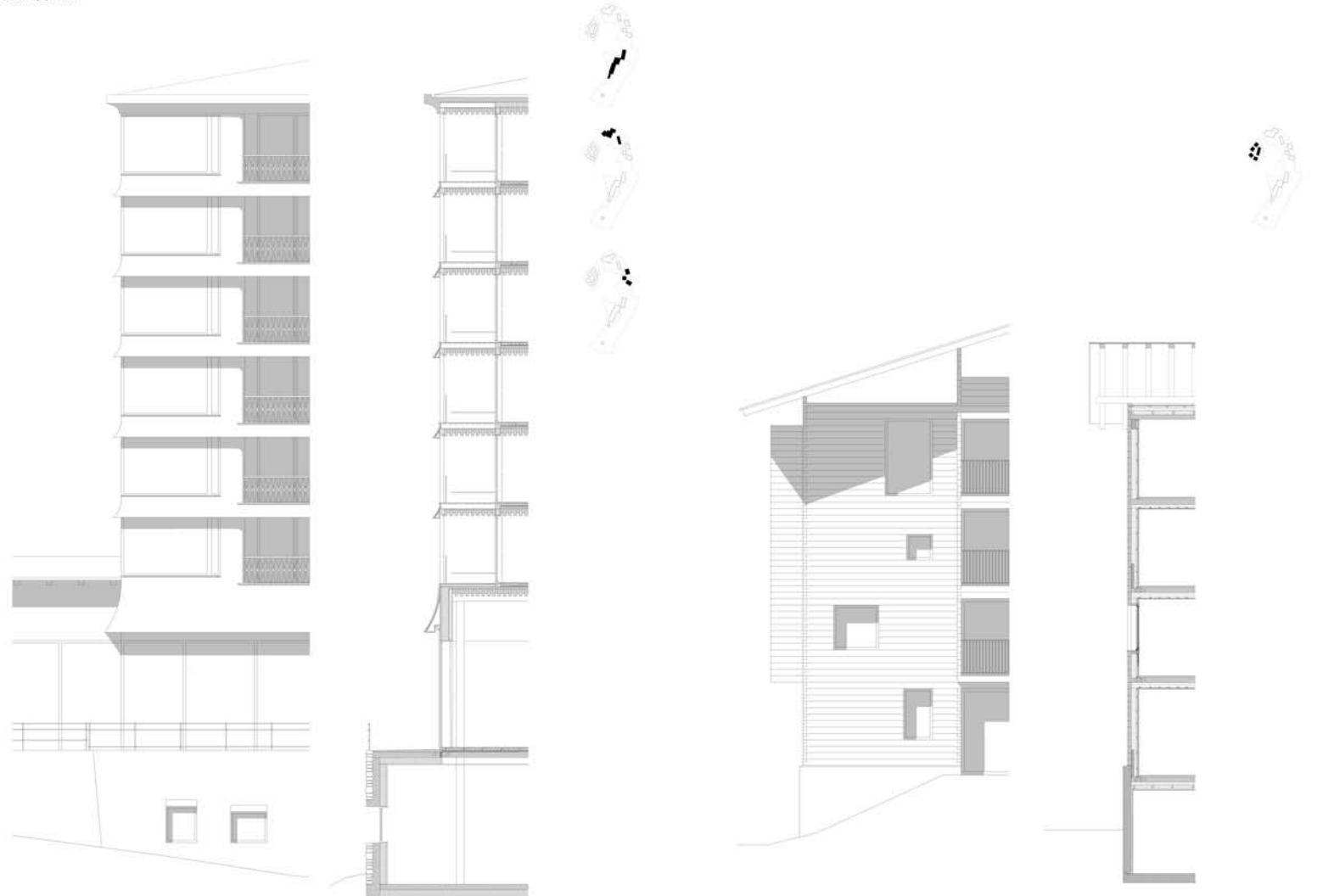


Grundriss 4. Obergeschoss Maß 1:500



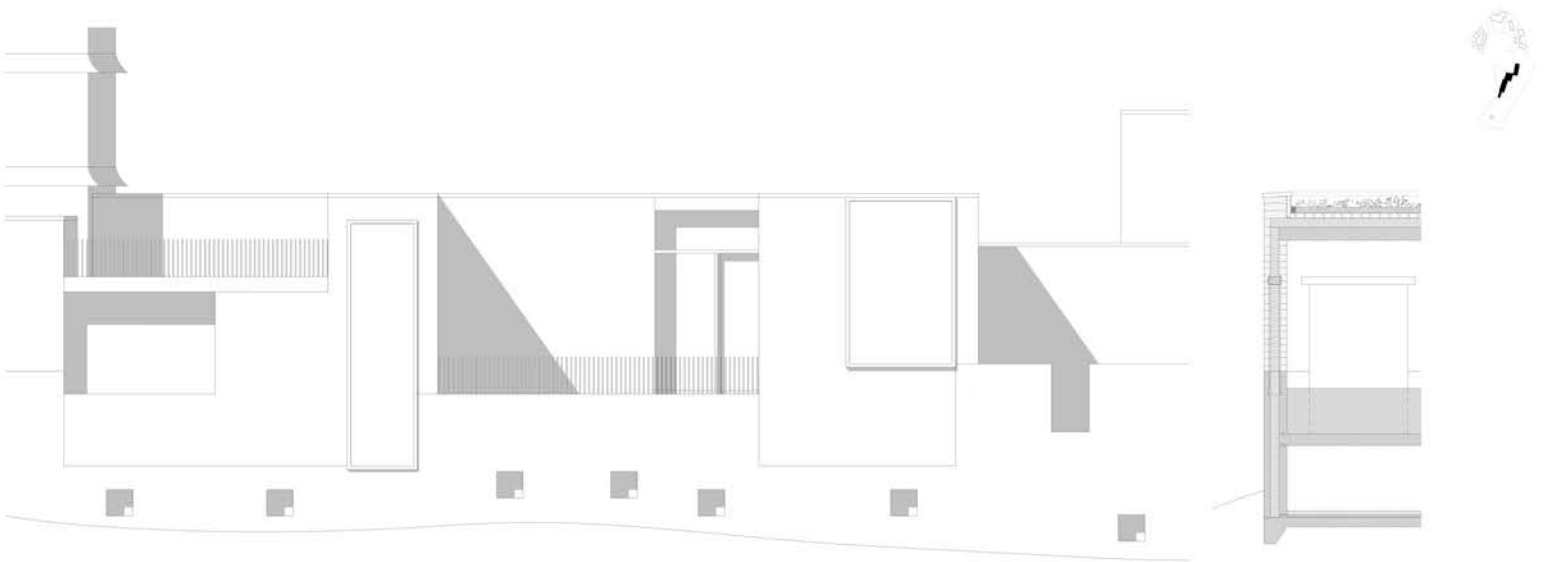
Diagramme Brandschutz Bereich 1 Maß 1:1000





Fassadenschnitt und Teilansicht Wellness Hotel, Bereich 4 Maß 1:50

Fassadenschnitt und Teilansicht Mitarbeiter Wohnung, Bereich 1 Maß 1:50



Fassadenschnitt und Teilansicht Spä, Bereich 3 Maß 1:50

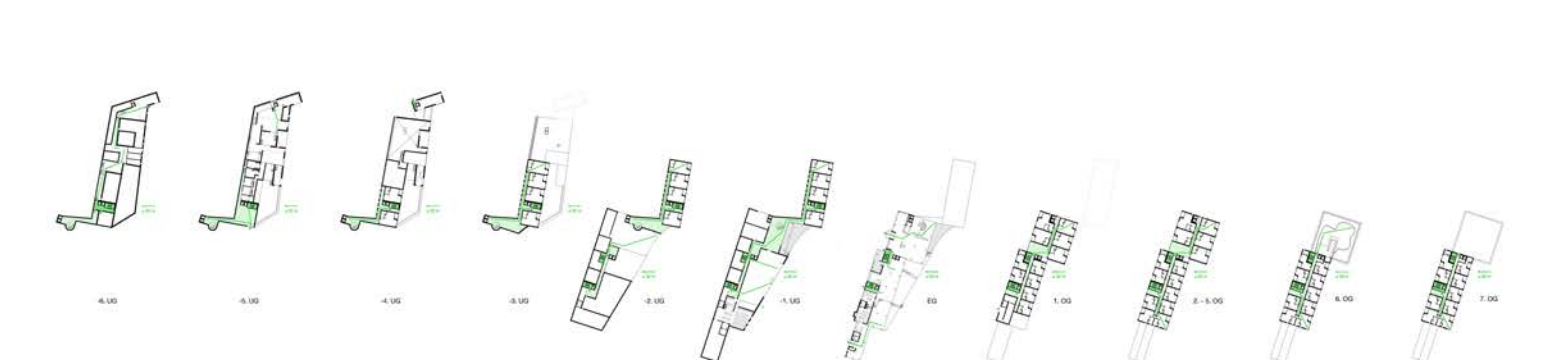
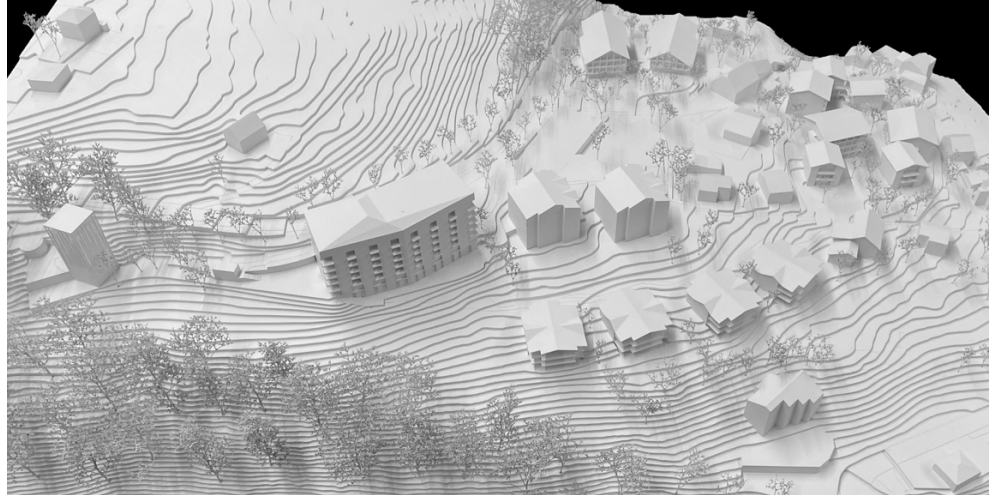


Diagramme Brandschutz Bereich 4 Maß 1:1000



Sauter Schmid Architekten GmbH, Zürich

Eberli Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich



Sauter Schmid Architekten GmbH

Staffelstrasse 8, 8045 Zürich

Oliver Schmid, Oliver Sauter, Renia Bode, Lukas Vegys, Michael Zuber, Paul Schenck

Eberli Landschaftsarchitektur GmbH

Rüdigerstrasse 10, 8045 Zürich

Samuel Eberli, Patrick Schönberger

Lüchinger Meyer Partner

Limmatstrasse 275, 8005 Zürich

Andreas Gianoli

Brand-Bau Fokus GmbH

Dettenried 60, 8484 Weisslingen

Markus Jakob

LAJO AG

Josefstrasse 84, 8005 Zürich

Thomas Aellig, Yannik Haberecht

Kegel Klimasysteme

Spyristrasse 7, 8044 Zürich

Dr. Beat Kegel

Studio Maleta

Riedenhaldenstrasse 129, 8046 Zürich

Jeremiah Schwery



Das Projekt «VISTA» sucht dezidiert eine Polarität zwischen einer Bebauungsstruktur, die sich in das kleinteilige Siedlungsgefüge des Dorfteiles um die Bergstation der Bahn einfügt und einer grossmassstäblichen Geste eines neuen Grand-Hotels. Die kleinteilige Struktur sucht ähnliche Dimensionen der Neubauten, einzig im Bereich der Personalwohnungen sind etwas grössere Bauvolumen vorgesehen.

Als verbindendes Element wird ein prägnanter Weg vom neuen Hotelbereich östlich unterhalb der Bergstation bis zum südlichen Ende oberhalb des neuen Grand-Hotels, mit dem Abschluss des Turmes des Wellnessbereiches, vorgeschlagen. Daraus resultiert eine gut lesbare zusammenhängende «Perlenkette», welche die Nutzungsbereiche der Hotelbetriebe verbindet und eine gute Durchwegung des gesamten Siedlungsraumes ermöglicht. Dies schafft eine nachvollziehbare Einordnung sowohl in den gebauten Siedlungskontext, wie darüber hinaus in den markanten landschaftlichen Kontext. Gleichzeitig schafft die gewählte Disposition einen angemessenen Übergang zu den beiden markanten Bestandsbauten nördlich des Grand-Hotels.

Etwas willkürlich erscheint die Artikulation des Grand-Hotels mit dem leichten Knick in der Längsausrichtung. Dieser reduziert die Klarheit der grossen Geste. Die gesuchte Gleichartigkeit führt auf der Ebene der Beziehung zu den angrenzenden Bebauungsstrukturen zu wenig differenzierten räumlichen Konstellationen.

Das Projekt bindet mit einer pointierten Freiraumgestaltung die verschiedenen Interventionsbereiche überzeugend zusammen. Vor der Bahnstation wird mit den neuen Gebäuden ein gefasster sehr grosser Platzbereich geschaffen. In den Platz werden mit Bäumen und Hecken begrünte chaussierte Inseln gelegt, die dem Aufenthalt dienen und den Platz gliedern. Ein Brunnen bildet das Zentrum des Wendebereiches. Der Platzbelag ist in Asphalt mit Natursteinbändern angedacht. Alle Gebäude sind vom Platz aus erschlossen. Das Terrain fliesst an den Gebäuden entlang auf tiefere Zwischenebenen. Bei den Wohngebäuden für das Personal werden die Zwischenebenen für Spielplätze genutzt, die Gebäude sonst mit Grünflächen gefasst. Die Beläge sind wo möglich chaussiert, die Treppen als landschaftliche Stellstufentreppen ausgebildet.

Von der Bahnstation aus erschliesst eine weitere Stellstufentreppe die östliche Zwischenebene des Feriendorfes Furlì. Die Gebäude sind so platziert, dass ein kleiner Weiler entsteht. Auch hier werden alle Gebäude aus dem neuen zentralen Platz erschlossen. Das Zentrum bildet der Aussenbereich des Restaurants. Vielfältige Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen sind zwischen den Gebäuden in das Terrain eingepasst, Sitzbänke finden sich bei Wegausweitungen. Die Erdgeschosszimmer sind mit Vegetationskörpern geschützt; Kletterpflanzen begrünen die Fassaden. Die talseitigen Grünflächen sind als Wildblumenwiesen mit Einzelbäumen gestaltet.

Den Auftakt zu den Chalets bildet die zum Seminarhaus umgebaute Scheune. Diese Chalets werden in den Hang eingepasst; die Landschaft mit Blumenwiesen und Einzelbäumen fliesst an ihnen entlang. Der hangseitige Weg erhält mit Mauern und Hecken gefasste Sitznischen mit Ausblicken in die Landschaft.



Das Grand-Hotel erhält einen grosszügigen Eingangsbereich. Die Anlieferung ist davon getrennt und nordseitig tiefer gelegt. Vom Eingangsplatz aus erschliesst eine landschaftliche Treppe den Verbindungsweg zu den Chalets und bildet am Hotel entlang den Panoramaweg mit Sitzmöglichkeiten zum Wellnesstrakt. Auf zwei tieferliegenden Ebenen öffnen sich grosszügige Aussenterrassen der verschiedenen Restaurants. Ein dem SPA-Zugang vorgelagertes Kneippbecken mit Aufenthaltsbereich für alle Besucher gibt den Blick über die weite Naturlandschaft frei. Der SPA-Turm mit den auf verschiedenen Ebenen angeordneten Pools bildet den Schlusspunkt der Anlage und inszeniert sich im Wald als inspirierender Erholungsort zwischen den Bäumen. Für die das gesamte Areal verbindende Baumart werden Wildkirschen vorgeschlagen.

Dem Projekt gelingt es, die Gebäude und Freiraumgestaltung nahezu fehlerfrei in die Landschaft einzubetten. Hindernisfrei kann der Freiraum vom Furlidorf bis zum Grand-Hotel erlebt werden. Die durch die Gebäudepositionierung geschaffenen Plätze sind qualitativ gestaltet und mit überzeugenden Nutzungen versehen, die eine hohe Aufenthaltsqualität versprechen. Die an einen Kurgarten erinnernde zweigeschossige Erschliessung des SPA-Turmes bildet mit dieser Wald-Wasser-Welt eine sehr besondere und hoch attraktive Freiraumsituation. Für die Hotelanlage und deren Gäste wird eine inspirierende Freiraumsituation geschaffen, gleichzeitig wirkt sie etwas unnahbar für die Bewohnenden des Ortes.

Beim Bahnhofplatz werden zwei Baukörper für die Personalwohnungen mit ihren Stirnseiten zum gemeinschaftlichen Freiraum orientiert. Der Bedarf an Verkaufsflächen an dieser Lage wird in Frage gestellt. Das Wohnungsangebot weist eine gute Durchmischung auf und mit dem gemeinsamen Wohnbereich wird der soziale Austausch gewährleistet.

Der Bereich Aktiv- / Gruppenhotel / Ferienwohnungen bildet mit sieben, in drei Cluster gruppierten kleinteiligen Baukörpern, ein Dorf im Dorf. Die drei Gebäudegruppen mit jeweils unterschiedlichen Nutzungen der Hotelbereiche und der Ferienwohnungen sind um einen zentralen gartenähnlichen Hof gruppiert. Funktional sind die Bereiche gut organisiert, wenn auch sehr kleinteilig strukturiert. Diese Aufteilung erscheint gerade für die Vor- und Nachsaison stimmig, da damit eine gewisse Intimität der Gemeinschaftsräume gegeben ist.

Die vier Baukörper der Chalets mit den Doppelzimmern werden in einer gleichförmigen Abfolge mit Blick über den Urnersee entlang des Verbindungsweges platziert. Die Doppelzimmer erhalten grosszügige Balkone, die die Aussicht dem Ort angemessen inszenieren. Funktional ist der Entscheid, hier die Doppelzimmer und nicht die Junior-Suiten zu platzieren, nachvollziehbar und steigert für beide Segmente die Attraktivität. Der Furliweg scheint in der gezeigten Ausprägung in Bezug auf die Logistik noch knapp bemessen und eher schwierig befahrbar.

Das Hotel ist insgesamt in Bezug auf die gesuchten Qualitäten eines Grand-Hotels plausibel organisiert. Insbesondere wirkt der gesamte Empfangsbereich räumlich grosszügig sowie attraktiv und zelebriert die imposante Aussicht. Mit der grosszügigen Wendeltreppe wird das Raumerlebnis über die unteren Geschosse und in Bezug auf die Aussicht stark erlebbar gemacht. Die Zimmergeschosse sind funktional organisiert. Es fehlt allerdings mit den relativ



engen Gängen ohne natürliche Belichtung etwas an räumlicher Grosszügigkeit. Für die Junior-Suiten wurde eine attraktive Positionierung und Artikulation im Sockelbereich gefunden.

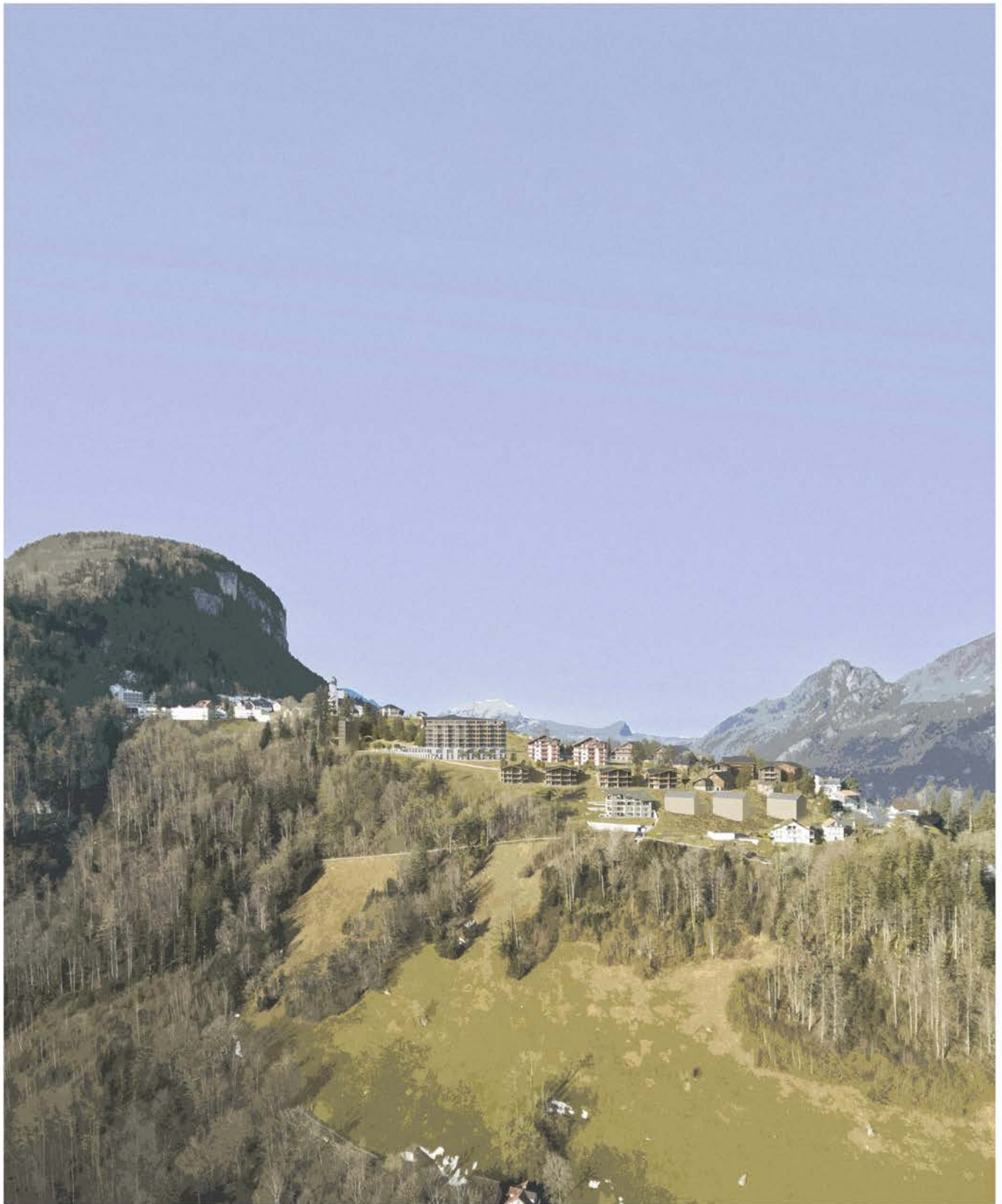
Die Artikulation des SPA-Bereichs als sich turmartig in die Höhe entwickelndes Raumgefüge am Ende des Verbindungsweges inszeniert eine starke eigenständige Erlebniswelt. Die vielen übereinandergestapelten Stockwerke und die Platzierung am südlichen Ende der Parzelle führen allerdings zu weiten Wegen und damit zu einer aufwändigen Logistik. Auch erscheint die gewählte Disposition mit hohen Bau- und Betriebskosten verbunden.

Die Einbindung der bestehenden Scheune in die Gesamtkonzeption als Seminargebäude wirkt sinnfällig und schafft eine gute sowie identitätsstiftende Verknüpfung des Hotel-Resorts mit der bestehenden Struktur des Dorfes. Damit hat das Seminarangebot einen guten USP.

Das Projekt sucht eine Ableitung des gewünschten architektonischen Ausdruckes aus einer regionalen traditionellen Holzbauweise, differenziert auf die unterschiedlichen Bautypen angewendet. Die nachvollziehbare Herangehensweise stösst in der Adaption auf die volumetrischen Gegebenheiten der Gebäude an Grenzen. Hier konnte noch keine schlüssige Übereinstimmung erarbeitet werden. Der architektonische Ausdruck wirkt noch grafisch und schematisch.

Das Projekt weist gute Kennwerte auf und liegt im Vergleich der Projekte im vorderen Bereich. In wenigen Bereichen besteht noch Optimierungspotenzial. In Bezug auf die Nachhaltigkeit sind mit dem Stand der Bearbeitung erst grundlegende Aspekte beurteilbar. Mit der doch hohen Zahl an Baukörpern, was die funktionale Qualität des Projektes massgebend bestimmt, sind jedoch hohe Fassadenflächen gegeben.

Der sorgfältig und gut durchgearbeitete Projektvorschlag besitzt eine tragfähige Konzeption. Es weist eine spannungsvolle Grundanlage mit den verschiedenen Nutzungsbereichen auf. Dass dabei die Kompaktheit zugunsten eines Einbezuges des zur Verfügung stehenden Gesamtraumes aufgegeben wurde, kann als gewichtige Qualität des Projektes gewürdigt werden und schafft eine zusammenhängende Identität, die eigentlich nicht durch Gleichförmigkeit gegeben ist. Hier wirken die seriellen Gebäude der Ferienwohnungen schematisch und damit ortsfremd.



VISTA

Sauter Schmid Architekten GmbH | Eberli Landschaftsarchitektur GmbH

Das Dorf Seelisberg liegt am Weg der Schweiz: Ein malerischer Wanderweg, der entlang des Vierwaldstättersees verläuft und atemberaubende Ausblicke auf die umliegenden Berge und Seen bietet. Diese Route führt über gut markierte Pfade zu zahlreichen Aussichtspunkten und verbindet dabei historische Stätten, kulturelle Highlights sowie idyllische Dörfer. Entlang des Urnersees führt der Weg durch den Kanton Uri und eignet sich hervorragend für Naturliebhaber*innen, welche die Schönheit und Geschichte dieses Kantons erleben möchten. In diesem Kontext spielt die Entwicklung von Seelisberg eine wichtige Rolle: Im 19. Jahrhundert wandelte sich das Dorf von einem kleinen Bauerndorf zu einem beliebten Kurort. Dieser Wandel brachte charakteristische Hotels und Erholungsstätten hervor, welche erholungsreiche Rückzugsorte harmonisch in die traditionelle Umgebung integrieren.

Mit behutsam platzierten Punktbauten wird die charakteristische städtebauliche Morphologie von Seelisberg neu interpretiert und weiterentwickelt. Die Körnung der Gebäude wird an die bestehende Dorfstruktur angepasst, wobei insbesondere die Bedeutung der angrenzenden Aussenräume berücksichtigt wird. Dabei bleibt der Ausblick auf See und Berge stets erhalten und wird bewusst inszeniert. Am erhöht gelegenen Eingang des Dorfes entsteht ein markanter Hauptbaukörper, der als neuer Orientierungspunkt der Siedlung fungiert. Durch eine gezielte Bepflanzung des Waldes südlich des Dorfes können die Punktbauten schlanker gestaltet und noch besser in das bestehende Ortsbild integriert werden. So entsteht eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Dorfes, die die gewachsene Struktur respektiert und gleichzeitig neue Akzente setzt.

Panoramaweg
Perlenketten an Aussenräumen mit Weitblicken

Die neue Dorfstruktur fügt sich als kleine Perle in die regionale „Perlenkette“ des Weges der Schweiz ein – eine Geschichtsreise, die historische Orte mit verschiedenen Aussichtspunkten der Umgebung verbindet. Das neue Belle Vue knüpft an diese Tradition an und wird – in Anlehnung an das ehemalige Hotel Bellevue Terminus – erneut Teil dieser Abfolge. Gleichzeitig entsteht eine eigene kleine Perlenkette aus sorgfältig gestalteten Aussenräumen und Punktbauten. Durch präzise gesetzte Häuser werden die bestehenden städtebaulichen Qualitäten gestärkt und an verschiedenen Aussichtspunkten ruhige Rückzugsorte geschaffen. Die Nutzungen der Gebäude orientieren sich an den unterschiedlichen Charakteren ihrer Umgebung. Dabei entfaltet sich eine sanfte Abstufung der Bereiche – vom lebhaften Bahnhofplatz über das aktive Feriendorf Furl und das ruhige Hotel Belle Vue bis hin zur stillen Waldnische.



Hotel Bellevue Terminus



Der Weg der Schweiz

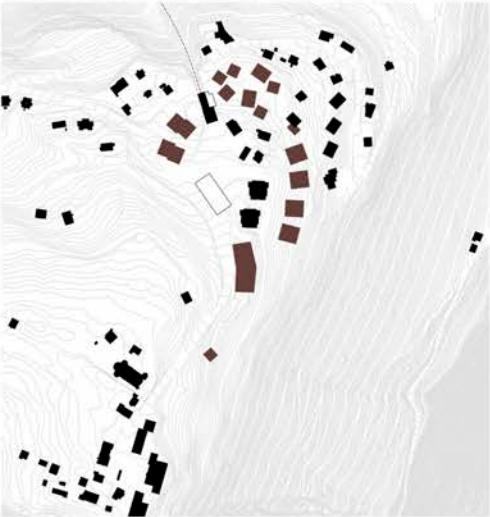
Geschichtsreise
Seelsberg-Rüti

Freiraumkonzept

Die Neubauten werden sorgfältig in den bestehenden, teilweise historisch gewachsenen Orts- und Landschaftsraum eingebettet. Der Hauptbau des Hotels besitzt eine architektonische Eigenständigkeit, welche im Landschaftsbild als solche wahrgenommen werden darf und eine historische Bedeutung besitzt. Die Freiräume um das Hotel erhalten verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und Freiraumqualitäten. Neben der Nutzung für die Aussengastronomie, entwickelt sich die Umgebung hin zum Spa-Turm als parkartiger Freiraum mit Aufenthaltsqualität, welcher mit einem Kneippbecken für die Allgemeinheit aufwartet.

Die Weg-Anbindung der weiteren Neubauten im Freiraum verstehen wir als eine landschaftliche Abfolge mit differenzierten landschaftsarchitektonischen Raumqualitäten und -atmosphären: Der verbindende Weg vom Belle-Vue zum Furl bindet die einzelnen Punktbauten wie bei einer Perlenkette an und wird als Teil des fließenden, grünen Landschaftsraumes mit einzelnen Aufenthaltsmöglichkeiten verstanden. Im Bereich des Gastrobebaudes bekommt der lineare Weg grösseren entsiegelten Aufweitungen, welche als Aussengastrobereich, zum Aufenthalt und Spiel für Kleinkinder genutzt werden können. Ein grösserer Spielbereich für die älteren Kinder befindet sich in einem Randbereich und ist in die Topografie eingebettet. Neben einer langen Rutschbahn sind Holzleiter- und Balancierbereiche, eine Grillestelle und ein Baumhaus vorhanden. Auf dem Bahnhofplatz wird der Treibstation ein Teppich ausgelegt, es wird ein wiedererkennbarer Ort für die Öffentlichkeit geschaffen. Die Bänder aus Natursteinpflaster sind auf die Station ausgerichtet. Alle Gebäude, so auch die beiden Neubauten, stossen direkt an den Platz. Es entstehen chausseerte Bereiche mit Baumgruppen, unter denen Sitzbänke zum Verweilen einladen. Zwischen den beiden Neubauten am Bahnhofplatz entsteht ein gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Spielbereich, welcher für die Bewohner vorgesehen ist. Ebenfalls erhält die Kita einen eigenen Freiraumbereich für Aufenthalt und Spiel, welcher im Grün eingebettet ist.

Im Freiraum sind wiederkehrende Gestaltungselemente wie Langbänke, landschaftliche Mauern, sowie Vegetationskörper als Strauch- und Staudenbeete vorhanden. Das Vegetationskonzept orientiert sich an den einheimischen, im Landschaftsraum vorkommenden Pflanzen. Die Wildkirsche wird als Charakterbaumart aufgegriffen. Mit ihrem Blütenaspekt und ihrer auffälligen Herbstfärbung wird sie an verschiedenen Orten in differenzierter Ausprägung eingesetzt. Die landschaftlichen Mauern sind Hangsicherung und Gestaltungselemente zugleich. Ebenfalls werden sie für die Einbettung der Einfahrten zu den unterirdischen Garagen eingesetzt. Die Mauern referenzieren sich in ihrer Gestalt an in der Region vorherrschenden, hellen Kalkfelsen und betten sich in die landschaftliche Gestaltung ein.



Schwarzplan 1:2000



Situationsplan mit Zugangsgeschossen 1:500



Panoramanschnitt 1:200





Belebter Bahnhofplatz Platzgestaltende Clusterhäuser

Am Bahnhofplatz entstehen zwei neue Gebäude, die gemeinsam mit der bestehenden Treib-Seelsberg Bergstation, dem Restaurant Bahnhof und den bestehenden umliegenden Gebäuden den zentralen Bahnhofplatz gestalten. Durch ihre zurückversetzte Position wahren sie den Blick auf die denkmalgeschützte Bergstation und beleben den Bahnhofplatz mit Gewerbeeinheiten entlang des neuen Panoramaweges. Eine Sammelgarage für Gäste und Mitarbeitende unterhalb der Gebäude, mit der Zufahrt an der rückseitigen Hanglage, ermöglicht den Besuchenden einen direkten Zugang zum Bahnhofplatz. Der Kinderhort, mit Blick auf die Bergstation, erhält einen großzügigen Aussenbereich, von dem die Kinder die Bergbahn beobachten können. Neben den öffentlichen Nutzungen sind in den beiden Gebäuden mehrheitlich Wohnungen für die Mitarbeitenden der neuen Hotelanlage vorgesehen. Die Gebäude sind im Clustersystem aufgebaut, welches unterschiedlichste Wohnformen aufnehmen kann. Diese Personalwohnungen verfügen über einen gemeinschaftlichen Aussenbereich, der sich vom Bahnhofplatz zurückversetzt zwischen den Gebäuden auf einem tieferen Niveau befindet und so den Angestellten Privatsphäre und Ruhe sichert.



Skizze Bahnhofplatz



Privates Wohnen

Durchmisches Wohnen

Gemeinschaftliches Wohnen



Schnitt Aussenraum Mitarbeitende 1:200



Regelgeschoss Cluster 1:200



Souterrain 1:500



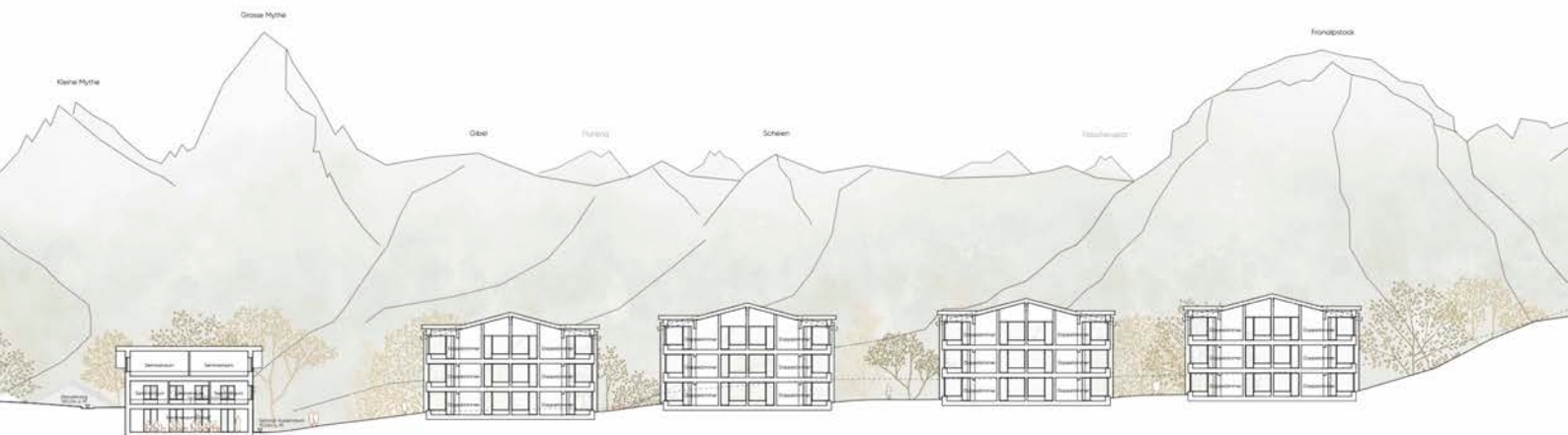
1. Untergeschoss 1:500



2. Untergeschoss 1:500

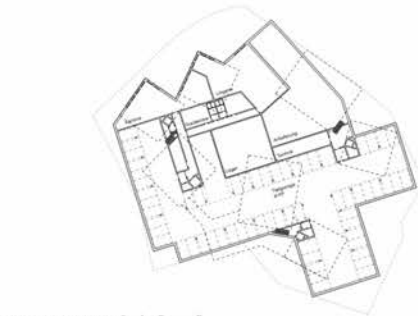


Erdgeschoss Bahnhofplatz 1:200





Souterrain 1500



1. Untergeschoss 1500



2. Untergeschoss 1500



Ferienort Furlì

Gebäudegruppen im nachbarschaftlichen Freiraum

Drei Häusergruppen, bestehend aus einer Kombination unterschiedlicher Haustypologien, fügen sich unterhalb des Bahnhofplatzes auf der tiefergelegenen Furliebene harmonisch in die bestehende Dorfstruktur ein. Sie bewahren die Blickachsen vom Bahnhofplatz auf das Bergpanorama und schaffen zugleich eine nachbarschaftliche Freiraumsituation. Die grösseren Häuser beherbergen die Drei-Sterne-Hotelzimmer und die kleineren die Drei-Sterne-Ferienwohnungen. Eine Pergola und die Aussenerschliessung verbinden die Gebäude und fungieren zugleich als Schwellenraum für die Hotelzimmer, die sich zum gemeinschaftlichen Aussenraum orientieren. Im Gegensatz dazu öffnen sich die Ferienwohnungen in den kleineren Häusern über ihre Stirnseiten zum ruhigen Grünraum.

Unterirdisch befindet sich eine Tiefgarage sowie das administrative Zentrum der gesamten Hotelanlage mit Anlieferung, Lagerflächen, Stellplätze für Elektromobile und Personalbereiche wie Lingerie, Garderobe und Kantine. Letztere befinden sich im steinernen Sockel, welcher den Höhenunterschied von der Furliebene und der darunterliegenden Zufahrt der Tiefgarage und der Anlieferung an der Dorfstrasse aufnimmt. Dabei tritt der Sockel nur punktuell in Erscheinung, um natürlich belichtete Innenräume zu schaffen. Eine ähnliche Situation findet sich beim Niveausprung vom Bahnhofplatz auf die Furliebene. Hier sind die öffentlichen Nutzungen wie Restaurant, Bar und Administration an den repräsentativen Stirnseiten im Erdgeschoss angeordnet und beleben den gemeinschaftlichen Aussenraum. Im hinteren Bereich befindet sich die Produktionsküche mit unterirdischem Anschluss an die Fertigungsküche des Hotelrestaurants.

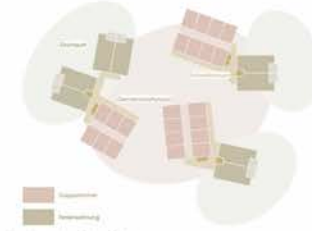
Der bestehende Stall am geschützten Wanderweg wird umgenutzt und zu einem Seminarhaus erweitert. Ein kleiner Anbau ergänzt das Gebäude und übernimmt die Neben Nutzungen wie Toiletten, Lagerflächen und Erschliessung, während das ursprüngliche Volumen in seiner Erscheinungsform erhalten bleibt. Aufgrund seiner Lage oberhalb des Umsees erhält das Seminarhaus einen geschützten Aussenraum mit einem beeindruckenden Ausblick. Es markiert einen bedeutenden Ort an der Schnittstelle zwischen dem historischen Weg und dem neu geschaffenen Panoramaweg und bildet den Übergang zwischen den beiden Hotelanlagen.



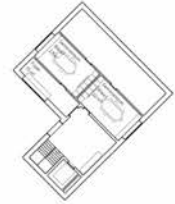
Erdgeschoss Furliebene 1200



Skizze Furliebene



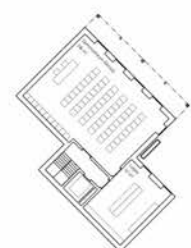
Nachbarschaftlicher Freiraum



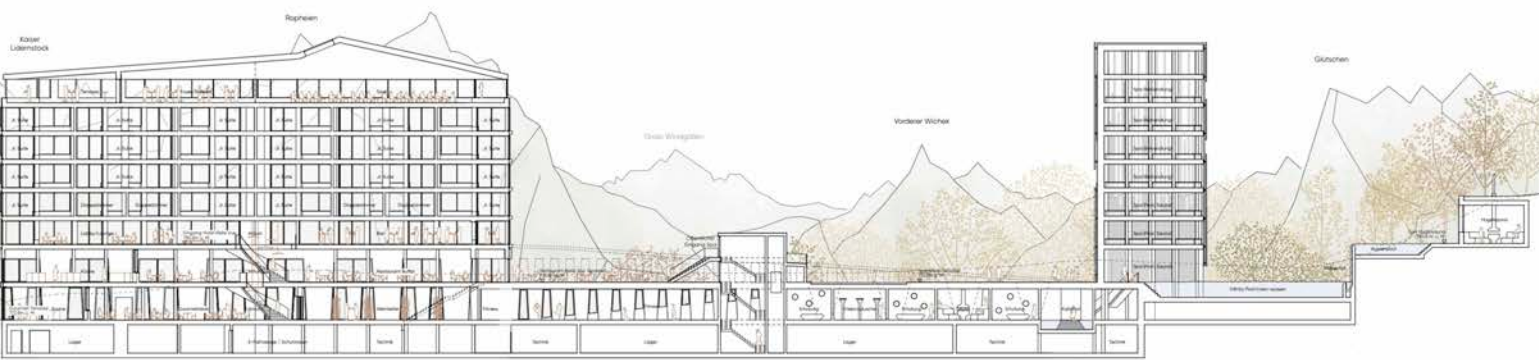
Dachgeschoss Seminar 1200



Schnitt Furliebene 1200



Souterrain Seminar 1200





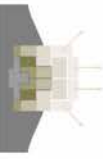
Furlidorf



Über dem Urnersee

Freistehende Sternchalet mit Ausblick im Grünen

Am Hang über dem Urnersee sind die Vier-Sterne-Doppelzimmer in Chaletbauten angeordnet. Unterhalb des Panoramawegs fächern sie sich als freistehende Punktbauten inmitten der Natur auf und bieten einen beeindruckenden Blick auf das Bergpanorama. Die Häuser ruhen auf massiven Steinsokkeln, die scheinbar aus dem Felsen herauswachsen und eine solide Basis für die darauf errichtete Strickbauweise bilden – eine traditionelle, aber dennoch zeitgemäße Ästhetik. Durch die gezielte Anordnung der Gebäude entstehen klare Blickachsen im Aussenraum. Gleichzeitig bilden sich Hangnischen, in denen die Natur einziehen kann. Die Architektur der Chalets spiegelt den gehobenen Standard ihrer Nutzung wieder und nimmt Bezug auf die historische Villa neben dem ehemaligen Hotel Bellevue Terminus. Sie dienen als exklusiven Rückzugsort für Gäste, die besonderen Komfort mit Privatsphäre inmitten der Natur verbinden möchten.



Fächer



Belle Vue



Edgeschoss Chalet 1200



Panoramaschnitt 1:200



Belle Vue

Das Grandhotel mit Genussterrassen und
Wolkenraum

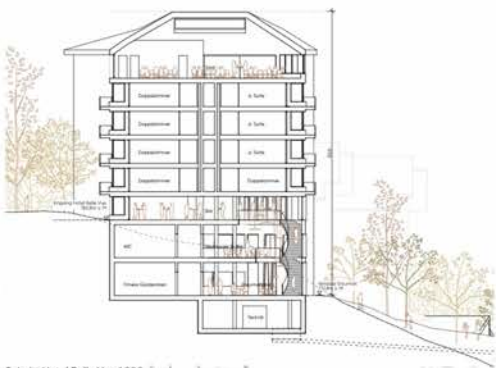
Am Eingang der Full-Zone erhebt sich das neue Hotel Belle Vue als markantes Hauptgebäude über dem Bergdorf. Es setzt ein architektonisches Zeichen in der Landschaft und fängt das gesamte Panorama ein. Das Grandhotel fegt sich über drei „Genussterrassen“ in das natürliche Terrain ein. Die terrasierten Aussenräume inszenieren das Hanggefälle und gestalten sanfte Übergänge. Die Gestaltung der Sockel- und Aussenflächen orientiert sich an der historischen Abfolge des Jugendhotels Bellevue Temnus, dessen Aussenräume sich einst von der Aussichtsplattform über die Restaurantterrasse bis zum Garten entlang der Fassade erstreckten. Diese konzeptuelle Idee wird im neuen Ensemble neu interpretiert und weitergeführt.

Die Sockelebene erstreckt sich über drei Geschosse und ist durch ein zentrales Atrium vertikal verbunden. Auf Höhe der Dorfstrasse befindet sich die Vorfahrt, die direkt in die grosszügige Lobby mit Empfangsrezeption führt. Diese zentrale Adresse der Anlage ermöglicht einen umfassenden Überblick über das gesamte Hotelensemble. Vom Empfangsbereich öffnet sich der Ankunftsraum entlang der Fassade und inszeniert den weiten Blick auf das Bergpanorama. Eine Lounge mit Sicht auf die Mythen sowie eine Bar mit Aussenbereich auf Höhe der Dorfstrasse und Ausblick auf den Urnersee schaffen eine exklusive Ankunftsatmosphäre. Direkt unter der Lobbyebene befindet sich das Buffetrestaurant mit einer grosszügigen Aussenterrasse an der südlichen Stirnfassade. Im untersten Sockelgeschoss liegt das Gourmetkloak mit Weinkeller, das an der östlichen Fassade einen privaten Aussenraum in Form eines Kräutergartens hat.

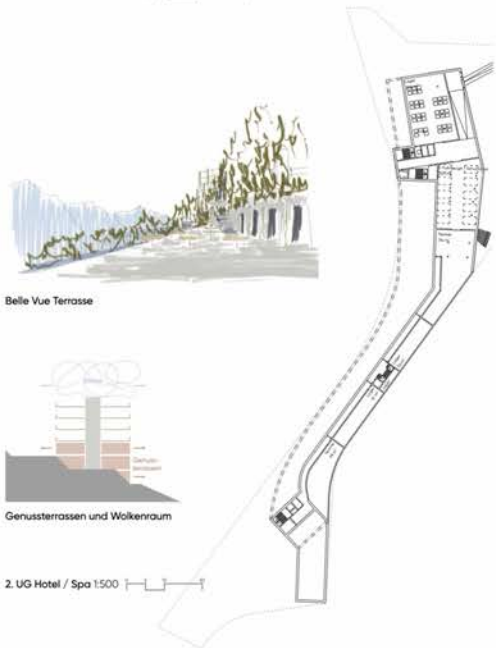
Oberhalb der öffentlichen Sockelebene befinden sich die Vier-Sterne-Zimmer und Junior-Suiten, die als integraler Bestandteil des Hauptgebäudes den klassischen Charme eines Grandhotels ausstrahlen. Sie bieten exklusive Annehmlichkeiten wie Roomservice, direkten Zugang zu den öffentlichen Bereichen und zum Wald-Spa über das Untergeschoss. Hervorzuheben sind die Erkerzimmer, die schaffen einen Rückzugsort, der das Hauptmerkmal der Räume, die Aussicht, in den Mittelpunkt rückt und ein intensives Erleben der Umgebung erlaubt.

Die Zimmer sind nach dem effizienten Mittelkorridororganisiert, wodurch eine klare und stringente Erschliessung gewährleistet wird. Gleichzeitig sorgen die unterschiedlichen Ausrichtungen für abwechslungsreiche Raumqualitäten, die wiederum den Gästen ein vielseitiges Angebot bieten.

Darüber befindet sich das architektonische Highlight des Hotels der Festsaal unter dem Dach, der als „Wolkenraum“ inszeniert wird – eine erhöhte, lichtdurchflutete Eventfläche, die einen unvergleichlichen Blick auf das Bergpanorama eröffnet. Ein Oberlicht, eine Rooftop-Bar sowie eine grosszügige Dachterrasse formen ein harmonisches Ensemble und eine ganzheitliche Dachlandschaft, die scheinbar über den Ufern vom Vierwaldstätter- und Urnersee schwebt.



Schnitt Hotel Belle Vue 1200



Belle Vue Terrasse

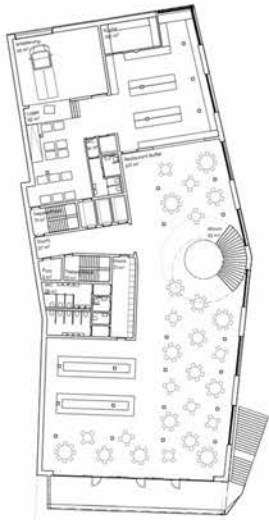
Genussterrassen und Wolkenraum

2. UG Hotel / Spa 1500

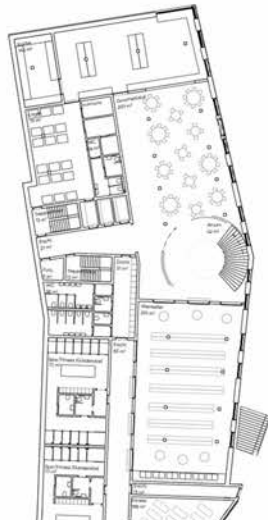


Erdgeschoss Hotel Belle Vue und Waldspa 1200





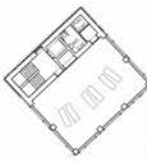
Souterrain 1200



Regelgeschoss 1200



Dachgeschoss 1200



Dachgeschoss 1200



Regelgeschoss 1200



Erdgeschoss 1200

1. Untergeschoss 1200



Schnitt Felsengrotte 1200



Naturklänge und Düfte

Waldspa mit Felsengrotte in der stillen Waldlandschaft

In der ruhigen Waldlandschaft unterhalb der Dorfkirche fügt sich das Wald-Spa mit Felsengrotte harmonisch in das Terrain ein. Durch die neugestaltete Topografie zwischen Hotel und Wald entsteht eine Felsengrotte, die Nebenräume und feuchte Spa-Bereiche nahtlos ins Gelände integriert. Der Auftakt bildet eine unterirdische Ankunft: Die Gäste des Grandhotels haben einen direkten Zugang über das Untergeschoss, während externe Besucher über den Felsenpavillon eintreten. Dieser Pavillon, als Abstieg in die Felsengrotte konzipiert, erschliesst die verschiedenen Terrassenebenen des Hotels und dient als zentraler Knotenpunkt. Gleichzeitig bildet er eine natürliche Übergangszone zwischen den verschiedenen Nutzungen im Aussenraum, wie etwa den Kneippbecken oder Brunnen und den Restaurantterrassen.

Nach dem Abtauchen in die Dunkelheit der Felsengrotte und dem Durchschreiten ihres feuchten, von plätscherndem Wasser begleiteten Erlebniswegs öffnet sich die Szenerie. Man tritt aus der Kühle der Grotte hinaus in die stille, lichtdurchflutete Waldlandschaft mit dem Indoor-Outdoor-Infinity-Pool. Die räumliche Dramaturgie verstärkt hier die Wahrnehmung natürlicher Klänge und Düfte nach dem Übergang aus dem Felsen: das Rauschen des Windes in den Bäumen, der würzige Duft der Tannen, das Plätschern des Wasserfalls und die leisen Laute der Waldtiere schaffen ein tiefes Gefühl von Erholung und Verbundenheit mit der Natur. Wer noch weiter eintauchen möchte, entdeckt entlang sorgfältig in die Landschaft integrierter Pfade zusätzliche Spa-Stationen, die im Wald verborgen liegen.

Ausgehend vom Waldreich führt der Erlebnisweg nun in die Höhe. Verschiedene trockene Aufenthalts- und Behandlungsräume führen durch die Baumkronen zu einer Ruheterrasse mit Blick auf das darunterliegende Blätterdach des Waldes. Auf diese Weise entsteht ein ruhiges, zugleich aber räumlich bereicherndes Spa-Erlebnis, das schliesslich im "Vogelnest" seinen krönenden Abschluss findet.



Infinity Pool in Waldlandschaft



Felsengrotte mit Wasserfall



Fassadenraum mit Tiefe
Panoramablick über Nischen und Erker

Die Referenz an traditionelle Typologien wird nicht nur in der städtebaulichen Körnung, sondern auch in der Materialisierung und im Ausdruck der Gebäude fortgeführt. Charakteristische Elemente wie Holzhäuser auf steinernen Sockeln, Lauben, unterschiedliche Holzreliefs in der Fassadenverkleidung, Fensterläden, horizontale Vordächer und Brüstungselemente prägen das Erscheinungsbild der Häuser. Diese Bauweise reflektiert die enge Verbindung von Natur, Geschichte und Erholung, die dem Ort prägt, und wird bei jedem Gebäude typ individuell interpretiert.

Die hellen und bewusst schlicht gehaltenen Mitarbeiterhäuser am Bahnhofplatz treten zurückhaltend in Erscheinung und überlassen der reich geschmückten Bergstation die gestalterische Bühne. Auf der tiefer gelegenen Furliebene differenzieren sich die Gebäudegruppen durch unterschiedliche Farbtonen, die sich an den jeweiligen Nutzungen orientieren und den gemeinschaftlichen, spielerischen Aussenraum charakterisieren. Diese Differenzierung verleiht dem Dorf eine zusätzliche räumliche Tiefe in der Volumetrie. Die Chalets, mit ihrem hellen Holzfarbton und grosszügigen Fassadenöffnungen, fügen sich sanft in den grünen Hang ein und vermitteln eine exklusive, naturnahe Wohnqualität. Das Hotel, mit seiner filigranen Gestaltung aus einem hellen Holzplattenerleis, strahlt Eleganz und Leichtigkeit aus. Das Wald-Spa hingegen bildet einen bewussten Kontrast: Während das warme Holz im Inneren eine behagliche Atmosphäre schafft, nimmt die äussere Verkleidung die erdigen Farbtonen des Waldes auf und integriert sich so harmonisch in die Waldnische.

Die Fassade prägt nicht nur das äussere Erscheinungsbild, sondern unterstützt auch die wohl wichtigste Qualität der Häuser: den Ausblick. Ob gemütliche Sitznischen, eine Essisch-Bank oder ein Lounge-Bereich – die Räume sind durch französische Fenster, Loggien oder Erker raffiniert mit dem Aussenraum verzahnt und ermöglichen ein fliessendes Aufenthaltserlebnis zwischen Innen und Aussen. Hier kann man ein Glas Wein in der Hand, den Duft frischer Kräuter in der Luft, eingehüllt in einen Bademantel, in einer Fensterbank sitzen und das entspannende Bergpanorama geniessen.



Fensterische
Men Duri Arquint, Biblioteca Chasa Piaz

Brandschutz

Bei dieser Überbauung werden verschiedene Nutzungen (Behälterbergungsbetrieb b, Wohnen, Gewerbe, Verkaufsstäume und Parking) miteinander kombiniert. Bis auf das Gebäude Wald-Spa und die Laubengänge, werden die Aussenwandverkleidungen in geschlossenen Holzschalungen mit horizontalen Brandriegeln nach Lignum ausgeführt. Die Gebäudeabstände sind untereinander eingehalten, so, werden die Aussenwände mit Ausnahme von offenen Fenstern und Türen, mit einem Feuerwiderstand von mindestens 30 Minuten ausgeführt. Die Zugänglichkeit der Feuerwehr an die Fassadenbereiche ist gewährleistet. Bei den Gebäuden mittlerer Höhe sind Stellflächen für die Autodrehleiter vorgesehen. Eine Fassadenkante kann jeweils mit einer Autodrehleiter erreicht werden. Die Hotelanlage wird mit einer BMA Vollüberwachung ausgerüstet, sowie werden die vertikalen Fluchtwege wo notwendig mit einer RWA (Rauch- und Wärmeabzugsanlage) ausgestattet. Die Gebäude sind als Holzbauten angeordnet, die vertikalen Fluchtwege werden gemäss Lignum gekapazit.

Das Wald Spa ist ein Gebäude mittlerer Höhe mit einer RFI Fassade. Das Gebäude wird mit einem vertikalen Fluchtweg erschlossen und kann Normkonform entlüftet werden. Das Belle Vue ist ein Gebäude mittlerer Höhe und kann in gewissen Geschossen ebenerdig entlüftet werden. Für die Obergeschosse sind zwei unabhängige vertikale Fluchtwege geplant, dadurch kann der Saal im obersten Geschoss normkonform entlüftet werden. Der Zugangsbereich ist in einer offenen Verbindung mit den beiden darunterliegenden Geschossen verbunden. Die Lobby Bar, Lounge (Zugangsebene) der Restaurantbereich (Souterrain), sowie das Gourmetrestaurant (LUG) sind in einem Brandschnitt zusammengefasst. Jedes Geschoss wird über die vertikalen Fluchtwege entlüftet. In diesem Fall handelt es sich nicht um ein Atrium, da die Anforderungen (>3600m² Brandschnittsfläche, Atriumhöhe >1m, über 3 Geschosse) nicht erfüllt sind. Dieser Brandschnitt ist auch kein Raum mit grosser Personenbelegung, da gemäss Programm Studienauftrag dieser Bereich für max. 240 Personen ausgelegt ist. Die Fluchtweglängen können im ganzen Gebäude eingehalten werden. Die vier Stiehkäse sind Gebäude geringer Höhe und die Hotelzimmer werden über einen vertikalen Fluchtweg erschlossen.

Brandschutz Schema



Das Seminarhaus ist ein Gebäude geringer Höhe und hat Seminarräume bis max 50 Personen. Die Entlüftung kann normkonform erfolgen. Das Feriendorf besteht aus Gebäuden geringer und mittlerer Höhe. In diesen befinden sich ein Restaurant (Bar/ Küche / Restaurant), sowie Hotelzimmer. Die Entlüftung erfolgt über Laubengänge zu offenen Treppen. Diese Bereiche werden jeweils als vertikale Fluchtwege materialisiert. Die Mitarbeiterhäuser sind Gebäude mittlerer Höhe. Im Erdgeschoss sind Gewerberäume vorgesehen, sowie in den Obergeschossen Mitarbeiter Wohnungen. Die Erschliessung ist jeweils über einen vertikalen Fluchtweg gelöst. Unter den Mitarbeiterhäusern, sowie unter dem Feriendorf werden zwei unabhängige jeweils 2-geschossiges Parkings erstellt. Die beiden Geschosse werden mit einem brandschnittsbildenden Tor oberhalb der Rampe unterteilt. Jedes Geschoss wird mit einer MRWA ausgerüstet.

Die Entlüftung führt jeweils über eine Schleuse in den vertikalen Fluchtweg. Die maximalen Distanzen werden eingehalten. In den Untergeschossen sind Technikräume, Fitnessräume, etc. angeordnet. Diese können jeweils innerhalb 35 Meter an einen sicheren Ort im Freien oder in einen vertikalen Fluchtweg entlüftet werden. Es werden horizontale Fluchtwege ausgebildet, sodass maximal über einen angrenzenden Raum geflüchtet werden muss.

Durch die geschickte Anordnung der einzelnen Gebäude, der durchdachten Zugänglichkeit für die Feuerwehr, sowie der geschickten Anordnung und Aufteilungen der Gebäude und vertikalen Fluchtwege, kann dieses Projekt mit einfachen Brandschutzmassnahmen, ohne Sonderlösungen, erstellt werden und erfüllen die geltenden Brandschutzvorschriften.

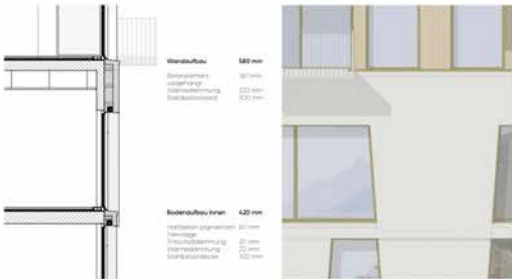
Haus Wyssig
Erbaut um 1760, typische bemalte Zug- und Schiebeläden



Chalet Fur
Zirka 200 Jahre altes Uner Bauernhaus, Steinsockel und Holzbaueise, ortstypische Klebächer



Fassade Bellevue 150



Fassade Bellevue Sockel 150

Statik

Für die verschiedenen Gebäude wurden optimale Tragwerke entwickelt, entsprechend den spezifischen Anforderungen in Holz oder in Beton.

Beim Hotel besteht der erdberührte Sockel aus einer Betonkonstruktion. Darauf baut sich ein Skelettbau aus Holz auf. Die Träger spannen in Gebäudeorientierung und liegen auf den durchlaufenden Stützen auf. Zwischen den Trägern liegen Holzständer. Das Dach überspannt die grossen Säle und wird aus einem Faltwerk aus Holzelementen aufgebaut. Ausgesteigt wird das Gebäude über die zentral angeordneten Kernwände. Der Spa-Turm steht als eigenständige Holzkonstruktion auf dem unterirdischen Betonsokkel. Die restlichen Gebäude sind als einfache Holzkonstruktionen vorgesehen.

Die Untergeschosse mit den Parkgaragen wurden so entworfen, dass sie eine möglichst geringe Einbautiefe aufweisen. Entsprechend wird der Felsaushub und die Beeinflussung des unterirdischen Wassers minimiert. Bei Bereichen mit darüberliegenden Gebäuden wird der Stützenabstand angepasst, so dass die Lasten effizient abgetragen werden können. Die Tragwerke sind präzise auf die jeweiligen Gebäude und deren Nutzung abgestimmt. Sie sind klar strukturiert und ermöglichen einen konsistenten Lastabtrag. Durch die Minimierung des Betonverbrauchs, den Einsatz von Holz und RC-Beton mit CO₂-reduziertem Zement und den flexibel nutzbaren Geschossfächern werden alle Anforderungen an nachhaltiges Bauen erfüllt. Die Tragwerke sind robust, langlebig und sowohl in der Erstellung als auch im Unterhalt wirtschaftlich.

Verkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Dorfstrasse, welche als Gemeindestrasse klassiert ist. Vor dem Hauptgebäude ist die Hotelvorplatz (Check-in, Drop off Gepäck etc.) vorgesehen. Die Hotelgäste wie auch die Beschäftigten parken in den beiden geplanten Tiefgaragen, welche an die Dorfstrasse angeschlossen werden. In beiden Tiefgaragen wird eine Schrankenanlage platziert, welche auch mittels eines Badges (für Beschäftigte) bedient werden kann. Die Anlieferung sowie auch die Abstellplätze für die Elektrofahrzeuge wird ausserhalb der Schranke abgewinkt.

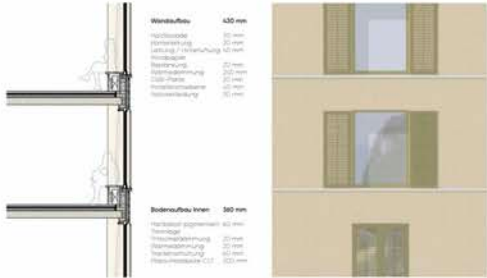
Die Befahrbarkeit wurde mittels Schleppluken überprüft. Bei der Überprüfung der Schleppluken kann ein Lastwagen ohne Anträge zur Anwendung. Die Anlieferung an die beiden Docks ist gewährleistet und die Anlieferungsrampen können unabhängig voneinander angefahren werden. Das Wenden ist problemlos möglich. Ebenso auch die Zufahrt zu den Parkplätzen der Elektrofahrzeuge. Der Bereich der Anlieferung ist überhöht und dadurch gut befahrbar für grössere Fahrzeuge.

Die Hotelchalets werden durch 3.5m breite Weg mit dem Hauptgebäude verbunden. Das engmaschige Wegnetz dient vorwiegend für den Fussverkehr. Die Wege werden aber auch für die Bedienung der Chalets mittels der Elektrofahrzeuge benötigt (Reinigung, etc.). Die Befahrbarkeit wurde geprüft und ist sichergestellt. Der Zugang zu den Feuerwehreinrichtungen wurde ebenfalls geprüft. Die Anforderungen entsprechen den Richtlinien für Feuerwehreinrichtungen.

Verkehrswege



Fassade Furl 150



Fassade Bahnhofplatz 150



Fassade Waldspa 150

Haustechnik «Kegel Klimasystem»

Das mehrfach preisgekürte «Kegel Klimasystem» wird seit nunmehr 30 Jahren in vielen Gebäuden eingesetzt (Bürogebäude, Wohngebäude, Schulen usw.). Das Lowtech-System basiert auf folgenden Grundsätzen: Sehr guter Komfort, geringster Energiebedarf und hohe Kosteneffizienz stehen gleichermassen im Zentrum. Eine Hülle, welche das Gebäude angemessen schützt, und im Inneren Speichermasse, welche die Räume thermisch gutnützig macht, sind wichtige Voraussetzungen. Diese Punkte befähigen das Gebäude, mit wenig Technik auszukommen. Geheizt und gekühlt wird mit Umfluttklimageräten, mit denen die Räume direkt und sanft über die Luft konditioniert werden. Die Lüftung der Räume erfolgt mit einer Verbundlüftung, bei welcher keine horizontalen Luftkanäle benötigt werden. Für die Wärmeerzeugung kommen hocheffiziente Wärmepumpen zum Einsatz, die Kühlung erfolgt vollumfänglich durch Regeneration des Erdreichs.

Das Heizen und Kühlen der Räume erfolgt mit Umfluttklimageräten, so genannten «Klimakonvektoren». Sie stören die natürliche Raumdynamik nicht und ermöglichen die wirksame Nutzung der Speichermasse. Die Wärme- und Kälteabgabe erfolgt mit Heiz- bzw. Kühlwasser-Temperaturen nahe an der Raumtemperatur (typisch 26°C zum Heizen und 20°C zum Kühlen), womit das System zu einem hohen Grad selbstregulierend ist. Der Energiebedarf dieses Systems liegt weit unter dem Bedarf der bekannten Systeme wie Fussbodenheizung oder Radiatoren. Auch die Investitionskosten sind tief, da die installierte Heizleistung wesentlich unter derjenigen von konventionellen Systemen liegt. Die installierte Leistung liegt bei rund 10 W/m² (verglichen mit rund 30 W/m² bei konventionellen Systemen). Durch die schnelle Regelbarkeit können sich die Geräte sehr gut der Nutzung an und reduzieren dadurch den Heizwärmebedarf und erhöhen den Komfort. Die Lüftung der Räume erfolgt nach innen, das heisst über den Korridor oder zentrale Verteilkanäle. Es entfallen damit alle horizontalen Luftkanäle, wodurch die CO₂-Emissionen in der Erstellung markant reduziert werden. Die einzelnen Räume werden über Verbundlüfter mit Luft versorgt. Dieses System hat sich seit vielen Jahren in Bürogebäuden, Schulhäusern, Wohngebäuden usw. sehr gut bewährt. Es liefert gute Luftqualität in allen Räumen bei deutlich geringeren Investitions- und Betriebskosten.

Die Klimakonvektoren arbeiten mit Heizwasser-Temperaturen von 26°C. Wird für die Wärmepumpe das Erdreich als Wärmequelle verwendet (Erdsonnen), ist die Wärmepumpe hocheffizient. Der so genannte COP-Wert der Wärmepumpe liegt etwa bei 10, das heisst mit 1 kWh elektrischer Energie werden 10 kWh Heizenergie bereitgestellt. Dank des kleinen Heizwärmebedarfs, der hohen Effizienz bei der Wärmebereitstellung, dem PV-Strom und einer optimierten Betriebsweise des Systems wird das Gebäude an praktisch allen Wintertagen autark beheizt. In der warmen Jahreszeit wird mit den Klimakonvektoren gekühlt. Das 20-gradige Kühlwasser wird vollumfänglich durch Regeneration des Erdreichs bereitgestellt (Free Cooling). Für die Bereitstellung der Kühlenergie ergeben sich keine Mehrinvestitionen.

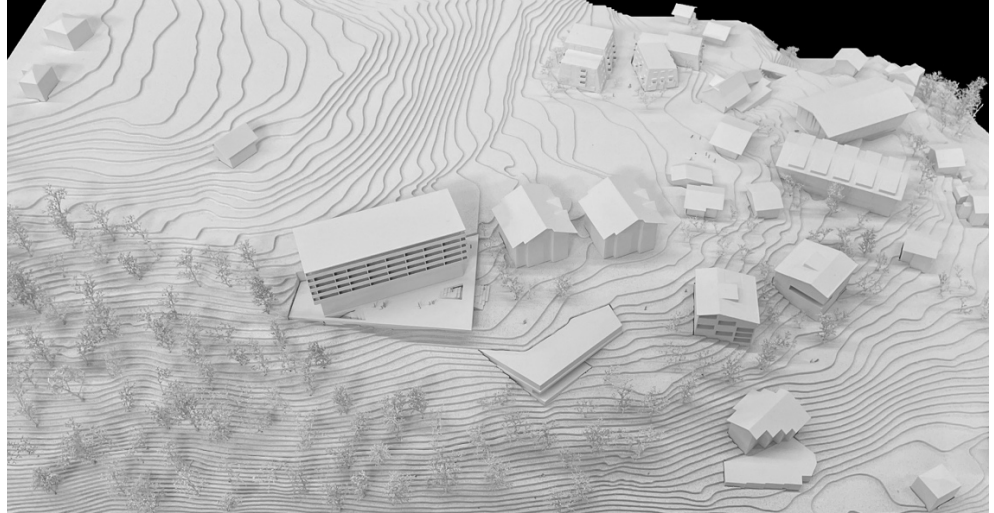
Mit einer ganzheitlich und ökologisch optimierten Planung wird ein Gebäude mit sehr gutem Komfort und kleinem CO₂-Fussabdruck erreicht. Ein Gebäude, das durch seine Einfachheit besticht – mit wenig, aber der richtigen Technik. Das Lowtech-System ist einfach zu verstehen und zu bedienen, praktisch wartungsfrei und bietet eine hohe Flexibilität. Gebäude dieser Art erfreuen sich einer hohen Nutzerzufriedenheit. Es benötigt einen Bruchteil der Energie im Vergleich zu Standard-Gebäuden und leistet damit seinen Beitrag zur Erreichung der Energie- und Klimaziele. Die Investitions- und Betriebskosten sind wesentlich tiefer als diejenigen von Standard-Lösungen.

Etapierung





Snøhetta Studio Innsbruck ZT GmbH, Innsbruck
Snøhetta Oslo AS, Oslo



Snøhetta Studio Innsbruck ZT GmbH
Maria Theresien Strasse 57, 6020 Innsbruck, Österreich
Patrick Lüth, Carsten Göhler, Michael Willi Maier, Thomas Tait, Christian Hämmerle, Martina Mair

Snøhetta Studio Innsbruck ZT GmbH
Maria Theresien Strasse 57, 6020 Innsbruck, Österreich
Paolo Fortuna

Das übergeordnete Konzept legt grössten Wert darauf, die herausragenden Ausblicke auf die alpine Umgebung – im Sinne einer „belle vue“ – zu maximieren. Demnach sind die neuen Gebäude auf dem Sporn aufgefächert und ein Wegenetz verbindet die unterschiedlichen Bereiche zu einer Gesamtanlage. Dies führt einerseits zu interessanten, durch die Bauten gerichtete Aussichten von Seelisberg auf das (vor)alpine Panorama und andererseits zu relativ grossen Gebäudeprospekten in der Fernansicht. Vier voneinander ikonografisch unterschiedliche Gebäudepaare bilden gemeinsam mit den beiden bestehenden Eigentumswohnungsbauten den prägenden Massstab und den neuen Ausdruck am Sporn. Die restlichen Gebäude des Ortsteils sind im Kontrast dazu wesentlich kleinteiliger. Während die Architektur differenziert konzipiert ist, ist die Körnung der Gebäudepaare im Kontext des Ortsteils relativ homogen. Die Gesamtanlage ist eher horizontal komponiert, einzig das Grand-Hotel thront auf dem Sporn. Seine aufragende Wirkung wird durch architektonische Überhöhung und Einbettung des SPAs in die unter dem Hotel liegende, abfallende Wiese erreicht. Diese die Topografie thematisierende, spektakuläre Komposition fokussiert die Fernwirkung auf das Grand-Hotel. Der zentrale Ort des Ortsteils ist der Bahnhofplatz. Die ihn fassenden Bauten werden mit einem dritten Gebäude massstabsgerecht ergänzt.

Das Freiraumprojekt spielt mit einer hohen Landschaftlichkeit zu seinen imposanten Bauten und repräsentativen Gestaltungen im Hotelbereich. Das Grand-Hotel wird als markantes Gebäude auf einen zweigeschossigen theatralisch dreieckigen Sockel gestellt. Strassenseitig entsteht eine Vorfahrt. Über eine auslaufende Treppenanlage gelangt man um das Gebäude und auf die talseitige grosszügige Restaurantterrasse. Zwei Treppenanlagen durchstossen die Terrassenplatte und binden diese an die weiterführenden Wege an. Der südseitige Weg erhält zwei Platzausweitungen und führt in den Wald, durch den er sich den Hang entlang ins Tal schlängelt. Der nordseitige Weg führt auf das Dach des in den Hang geschobenen SPA-Gebäudes. Dort werden ein Grillplatz und ein Aussichtspunkt angeboten. Die in den Hang geschobenen Gebäudekuben mit den Suiten werden mit einer grossen Empfangszone ausgebildet. Beide Gebäude sind mit dem SPA über Rampenwege und Treppen verbunden. Weitere Aufenthaltsplätze sind als Kanzeln auf den Hang gesetzt oder mauergefasst in den Hang geschoben. Informelle Fusswege durchziehen den Hang. Der Freiraum des Gruppenhotels entwickelt sich auf zwei Ebenen. Das tiefergelegte Restaurant erhält eine grosszügige Gartenterrasse. Beide Empfangsbereiche der Gebäude werden geöffnet und mit Wegen und kleinen Aufenthaltsplätzen verbunden. Eine Landschaftstreppe bindet die Gebäude an den Vorplatz der Bahn an. Die Wohngebäude werden vom Vorplatz der Bahn leicht abgesetzt. Café- und Restaurantbereiche werden an den Platz gelegt. Zwischen den Gebäuden wird ein Spielbereich skizziert.

Als wichtiges verbindendes Freiraumelement wird der bestehende Wald ergänzt und talseits fassend vor die Gebäude erweitert, bis er sich beim Gruppenhotel aufspaltet und die Böschungen belegt. Als weiteres Element werden Wiesen und bei den Aufenthaltsbereichen Staudenpflanzungen vorgeschlagen.

Mit einer gewissen Theatralik werden die Gebäude in den Hang geschoben. Eine gewollte Egozentrik kann der Gesamtanlage nicht abgesprochen werden. Sie sucht nicht den feinen

Dialog, sondern die klare Position. Vor diesem Hintergrund kann auch die Waldergänzung als nachvollziehbares Alleinstellungsmerkmal betrachtet werden. Diese gesuchte Fremdartigkeit überzeugt dennoch nicht ganz als adäquate Antwort auf diesen Ort. Vielleicht hätte dem Projekt eine grössere Differenziertheit zwischen Repräsentation und Integration gutgetan.

Ein grosszügiger Vorplatz führt in die Lobby des Hauptbaus, die durch die Kombination mit Lounge und Bar das Potenzial eines lebendigen Ankunftsorts entfaltet. Als zentraler, zweigeschossiger Verteilerraum erschliesst sie die Gastronomie sowie die Hotelzimmer. Die Gastronomie liegt hinter einer bis zu über 8 Meter hohen Glasfassade auf zwei Geschossen verteilt; die räumliche Klarheit und Grosszügigkeit sind nicht von der Hand zu weisen. Die Terrasse ist gut angebunden und verspricht hohe Verweilqualitäten. Die Zimmergeschosse sind über eine zentral gelegene Erschliessungsanlage angebunden. Die Zimmer legen sich nach Osten als auch nach Westen. Interessante Treppenanlagen und ein unterirdischer Verbindungsgang führen in den ins Terrain eingeschobenen Wellnessbereich, der das Potenzial der Aussicht voll ausgeschöpft. Die Ferienwohnungen / Suiten im Bereich 3 weisen eine attraktive Eingangszone und eine sinnvolle Raumaufteilung auf. Das Aktiv- / Gruppenhotel ist in zwei scheunenartigen Bauten untergebracht. Während das räumliche Konzept nachvollziehbar ist und ein hohes Potenzial aufweist, sind die betrieblichen Abläufe und Nutzungsbeziehungen konfus. Die Vermischung aus Seminarraum, Administration, Mitarbeitenden-Kantine und Zimmeraufgängen, respektive die nicht-separierbare Wegeführung der jeweiligen Nutzenden scheint suboptimal zu sein. Die Personalwohnungen sind zweckmässig und funktionell nachvollziehbar, insbesondere die Erschliessung ist räumlich jedoch nicht überzeugend. Der Spielplatz wird zum Gemeinschaftsort – eine schöne Idee.

Die Hochbauten weisen unterschiedliche Konstruktionstypen auf und auch der Ausdruck ist heterogen. Generell sind die Unterterrainbauten und die Sockelzonen aller Bauten aus Stahlbeton konzipiert, während die Tragkonstruktion der Obergeschosse teilweise aus Holz und teilweise aus Stahlbeton vorgesehen sind. Die Balkone und Fassaden sind ausser dem SPA-Bereich in Holz konstruiert, respektive verkleidet. Der architektonische Ausdruck ist pro Gebäudepaar unterschiedlich und gründet im Fundus zeitgenössischer alpiner Tourismusarchitektur – ein Gestaltkonzept, das im Kontext der Grand-Hotel-Architektur etliche historische Vorbilder hat. Da der Ausdruck der Gebäude auf eine bildbasierte Entwurfsgenese hinweist, sind die Gebäudekonstruktionen folgerichtig relativ schematisch dargestellt.

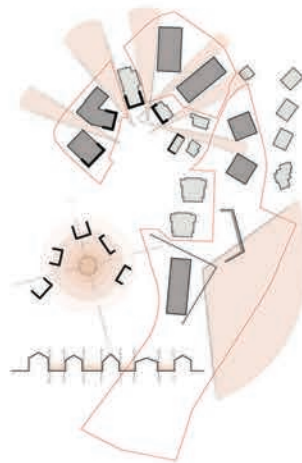
Das Aushubvolumen und die überbaute Fläche sind relativ hoch. Demnach sind die antizipierten Kosten relativ hoch. Das Projekt weist mit seinem grossen Aushubvolumen, dem vielen Stahlbeton und in Bereichen sehr grossen, konstruktiv ungeschützten Glasfassaden auf ein etwas veraltetes Nachhaltigkeitsverständnis hin. Es wird bezweifelt, ob die stark der Witterung ausgesetzten Fassaden nachhaltig angedacht sind. Das Brandschutzkonzept weist erhebliche Mängel auf, diesbezüglich wird das Projekt als kritisch eingestuft.



Das Projekt potenziert die bestehenden Lagequalitäten und die topografischen Gegebenheiten zu einer differenzierten Gesamtanlage. Während das Grand-Hotel, das SPA und das Aktiv- / Gruppenhotel expressive, interessante Ansätze der zum Konzept passenden Umsetzung aufweisen, fallen das Grand-Hotel, die Suiten und Mitarbeiterwohnungen gestalterisch ab. Das Projekt erwirkt mit seiner etwas plakativen Architektur, der ortsbaulich einheitlichen Massstäblichkeit und der gestalterischen Überformung vieler Aussenbereiche einen Resort-Charakter, der im Kontext der räumlich diffizilen und heterogenen Assemblage des Bestandes zu wenig sensibel und präzise erscheint.



Belle Vue



Erschließung



Freiraum Angebot



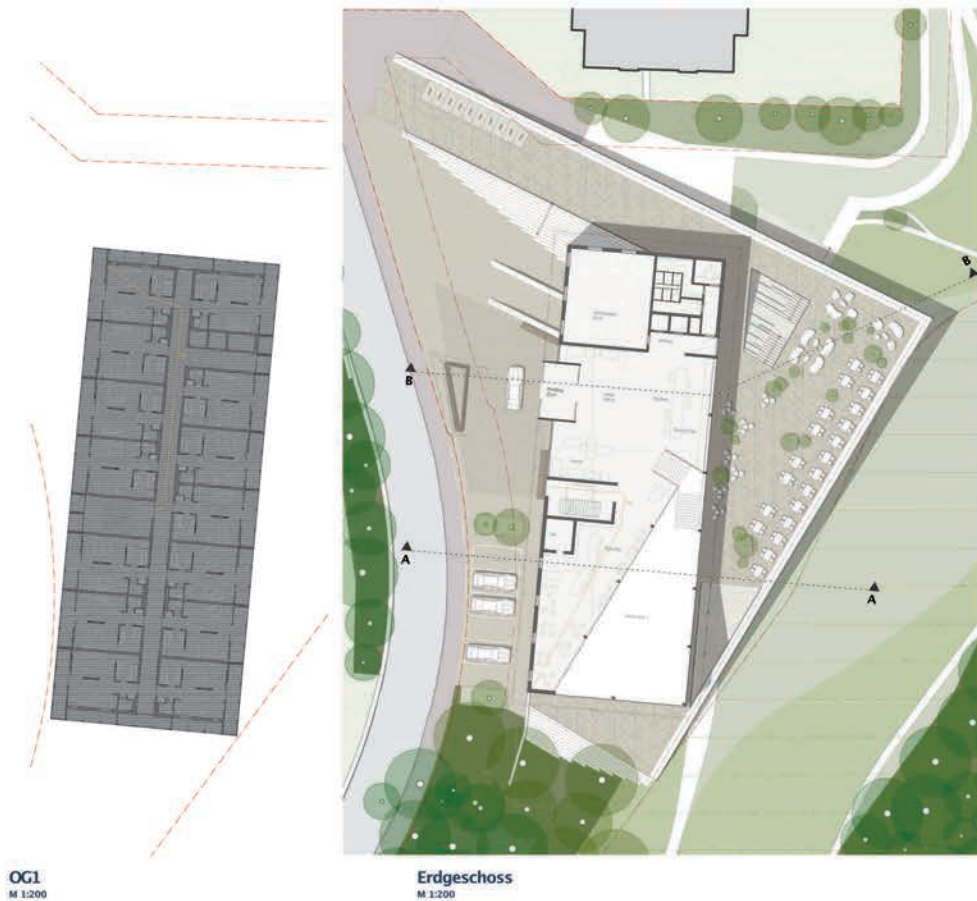
Neue Perspektiven – Belle Vue Seelisberg

Das übergeordnete Konzept legt größten Wert darauf, die herausragenden Ausblicke auf die alpine Umgebung – im Sinne einer Belle Vue – zu maximieren und gleichzeitig die lokale Baukultur zu wahren. Dabei werden neue Qualitäten geschaffen, ohne das ortstypische Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Die gewählten Gebäudetypologien orientieren sich an den umgebenden Gebäuden und der regionalen Bautradition, nehmen aber auch Bezug auf die Geschichte des ehemaligen Grand Hotels. So entsteht ein Ensemble, das trotz unterschiedlicher Bereiche ein stimmiges Ganzes

bildet und verschiedenen Zielgruppen ein umfassendes Hotelserlebnis bietet. Durch das Architektur und Freiraumangebot bildet das Projekt eine eigenständige Destination, die unterschiedliche Hotelangebote vereint und verwebt. Ein eng vernetztes Wegenetz verbindet alle Bereiche miteinander und ermöglicht Gästen, die spektakulären Ausblicke sowie die vielseitigen Einrichtungen der Anlage zu genießen. Somit entsteht eine lebendige Gemeinschaft, welche die Vorteile und Potenziale eines vielfältigen Hotelensembles in Seelisberg bestmöglich zum Tragen bringt.



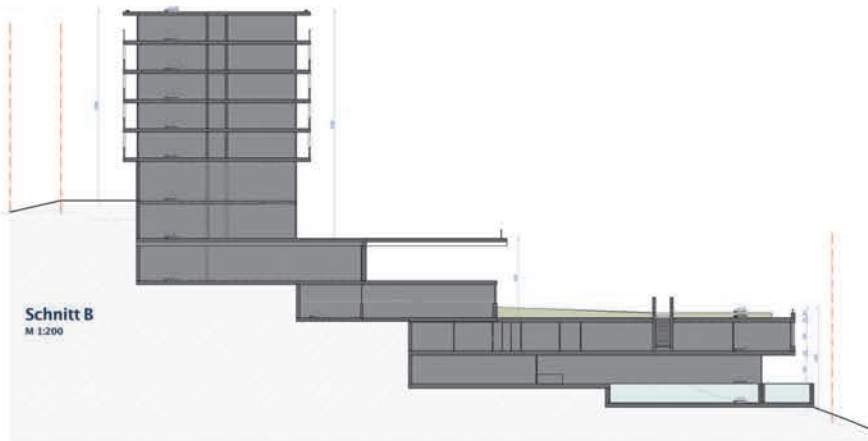


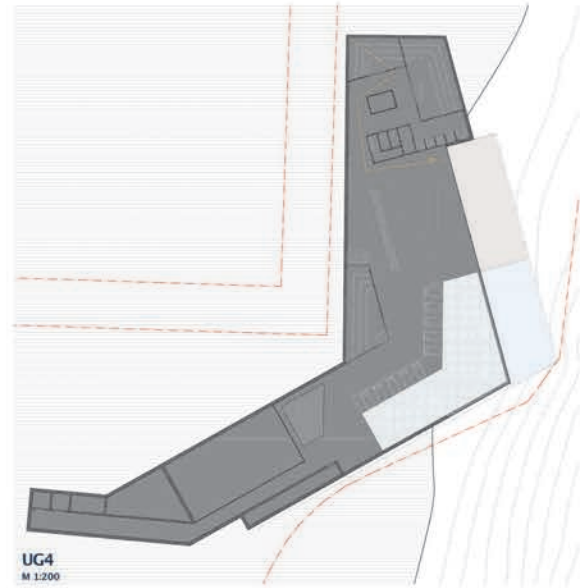
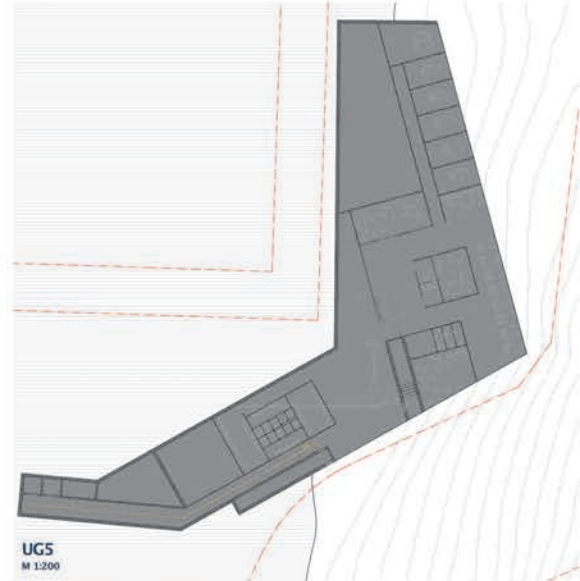
OG1
M 1:200Erdgeschoss
M 1:200UG1
M 1:200

Wellness- und Gesundheitshotel

Das Wellness- und Gesundheitshotel greift das Motiv des Grand Hotels auf und interpretiert das klassische Thema eines erhabenen, selbstbewussten Gebäudevolumens neu. Das Volumen bleibt klar und einfach; die Fassade folgt einem ruhigen Raster, das sich an den klassischen Vorbildern orientiert. Das Gebäude tritt aufrecht in der Landschaft auf, nimmt sich jedoch in seiner Gestaltung zurück und die Aussicht als Hauptakteur zu inszenieren. Der Baukörper gliedert sich in Sockelzone, Mittelteil und oberen Abschluss. Der doppelgeschossige Eingangsbereich öffnet den Blick auf den See und in die Ferne und fungiert damit als Visitenkarte für alle Besucher. Im Sockel wird ein

„Vorhang“ eingesetzt, der das charakteristische Muster der Treib-Seelisberg-Station aufgreift und so einen edlen Akzent in Anlehnung an das Grand Hotel setzt. Ein weiterer zentraler Aspekt ist die großzügige Terrasse, die bei einem Grand Hotel nicht fehlen darf. Das Gebäude ruht auf einem dreieckigen Terrassenkeil, der einen dynamischen Aussichtspunkt schafft und die Restaurantterrasse beherbergt. Von hier aus staffelt sich das Gebäude mit dem Gelände nach unten und eröffnet immer wieder neue, spektakuläre Ausblicke.

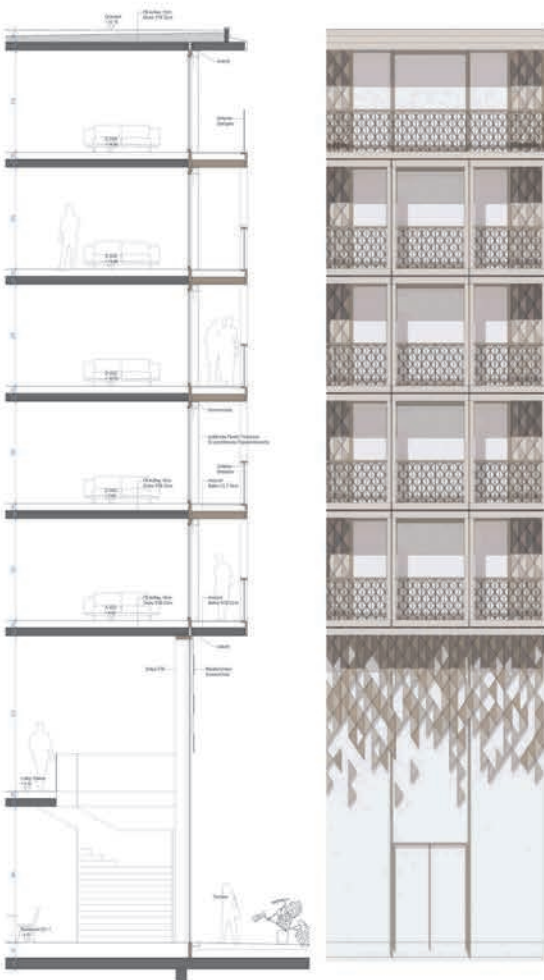
Ansicht West
M 1:200Schnitt B
M 1:200Ansicht Ost
M 1:200Schnitt A
M 1:200

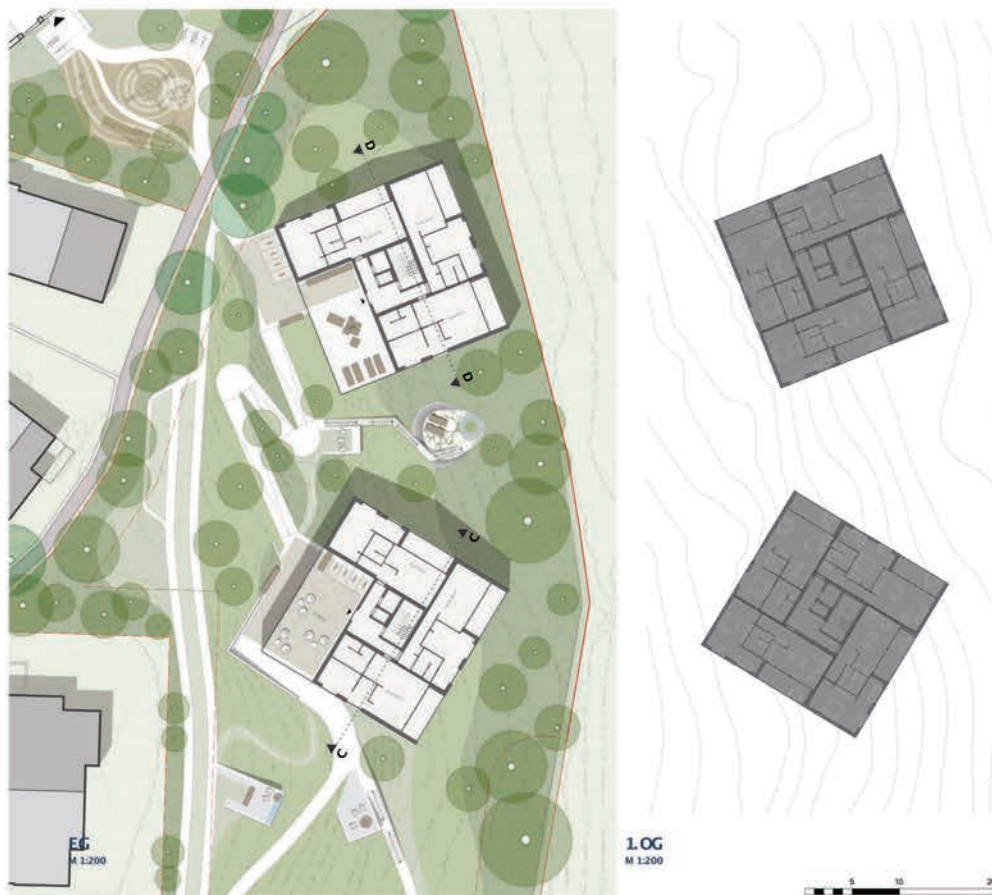
UG2
M 1:200UG3
M 1:200UG4
M 1:200UG5
M 1:200

Spa

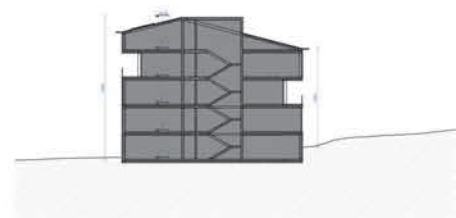
Das Spa ist über den Hauptlift direkt an das Hotel angebunden. Durch seine keilförmige Einbettung in die Landschaft und die Weiterführung der charakteristischen Wiesentypologie auf dem Dach ist der Gebäudefußabdruck vom Hotel aus nahezu unsichtbar. Auf zwei Geschossen entsteht ein durchgängiges Spa-Erlebnis, das über einen zusätzlichen Zugang von oben auch Gästen anderer Hotels offensteht. Im unteren Geschoss befindet sich der Pool mit direktem Zugang zu einem Infinity-Pool im Außenbereich, der das Gefühl vermittelt, in den atemberaubenden Ausblick

einzutauchen. Hier wird das Spa-Erlebnis in den Wald erweitert und schafft zusätzliche, wellness- und gesundheitsorientierte Angebote in einer beinahe privaten Waldatmosphäre.

Fassadenschnitt und Teilansicht Grand Hotel
M 1:50



Schnitt C
M 1:200



Schnitt D
M 1:200

Suiten / Bewirtschaftete Ferienwohnungen

Die Suiten erhalten eine eigene Gebäudetypologie: zwei kompakte Volumen, die so zueinander versetzt sind, dass vielfältige Ausblicke in die Umgebung entstehen. Jedes Zimmer verfügt über eine großzügige Loggia, die für Privatsphäre sorgt. Durch die Überordnung der Zimmer ergeben sich unterschiedliche Blickbeziehungen zur Landschaft. Eine eigene Landschaftstypologie umgibt die Suiten: Bäume und eine Streubweise schaffen intime und abwechslungsreiche Freiräume und aktivieren das Außengelände für die Besucher. Ein Weg verbindet die Suiten direkt mit dem Grand Hotel sowie dem Aktiv- und

Gruppenhotel, sodass alle Einrichtungen des Hotelkomplexes bequem erreichbar sind. Die beiden Zwillingssbauten greifen die ortstypische Bauweise auf, indem sie auf einem Sockel eine Holzfassade tragen. Ein geneigtes Dach bildet den oberen Abschluss und sucht zugleich den Dialog mit den umliegenden Gebäuden.



Ansicht Ost
M 1:200



Fassadenschnitt und Teilansicht Junior Suiten
M 1:50

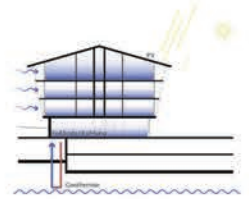
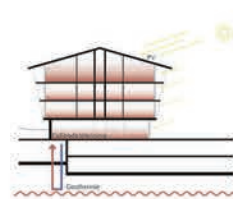
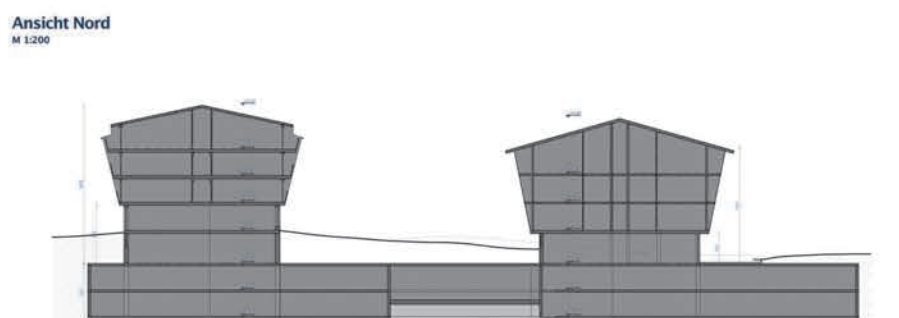
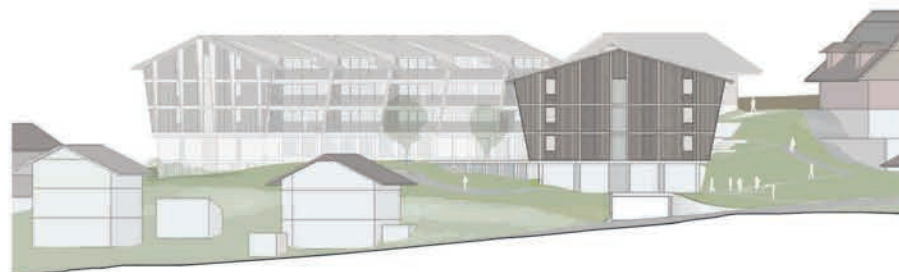




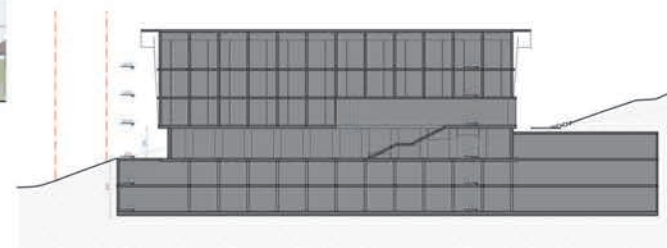
Aktiv und Gruppenhotel

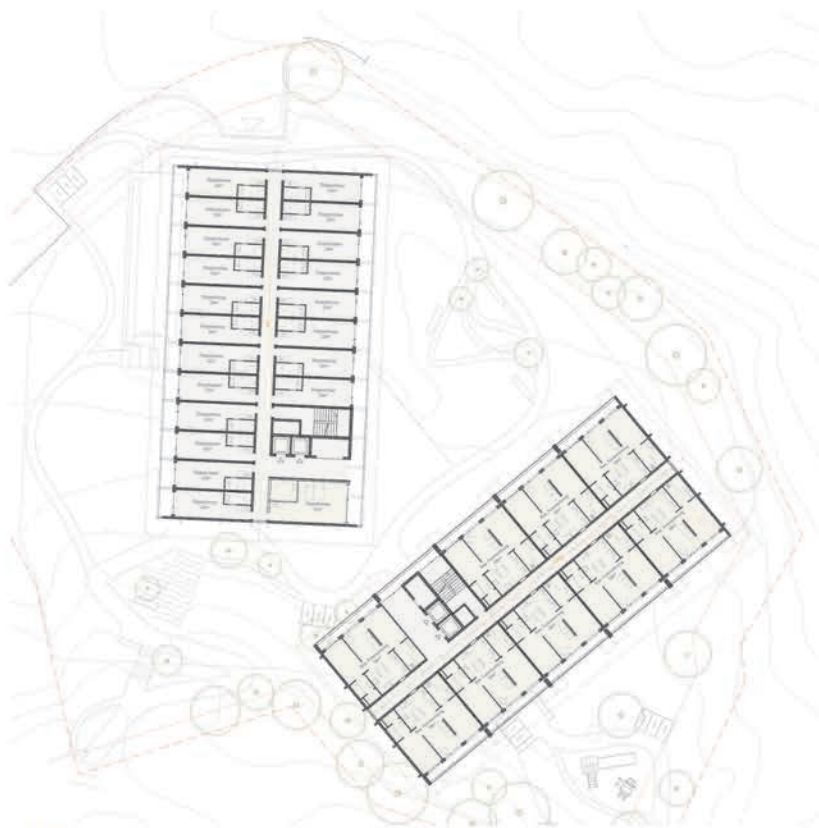
Das Aktiv- und Gruppenhotel interpretiert die in Seelisberg bestehende Scheucentypologie neu. Die langgestreckten Gebäude mit abgeschrägten Seiten fügen sich auf natürliche Weise in die Landschaft ein und bleiben dank ihrer ruhigen, einheitlichen Fassadengestaltung trotz ihrer Größe unauffällig. Sie sind zueinander versetzt, um den Blick auf den See zu öffnen und gleichzeitig einen spannungsreichen Zwischenraum zu schaffen. Die Sockel der Bauten bestehen aus Beton, während Fassade und

Obergeschosse in Holz ausgeführt sind. Der Hauptzugang liegt auf der Bahnhofplatzseite, wo eine Lobby sich mit einer großzügigen Treppe ins Restaurant erstreckt. Dort lädt eine Terrasse mit westlichem Ausblick ein und schafft eine ganz andere Atmosphäre als das Restaurant des Grand Hotels. Die Garagenzufahrt an der Hangseite ist dezent gestaltet und teilt sich in Anlieferung sowie Besucherverkehr auf.

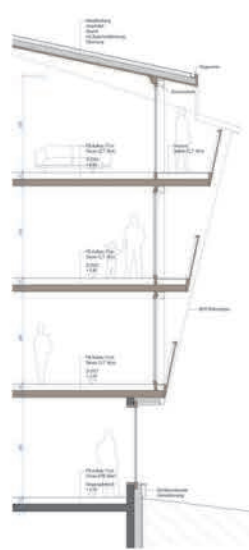


Haustechnikkonzept





2. OG
M 1:200



Fassadenschnitt und Teilansicht Aktiv- und Gruppenhotel
M 1:50

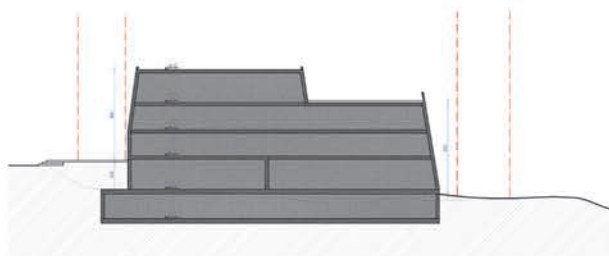


1.OG
M 1:200

Wohnen Mitarbeiter / Services / Gewerbe

Das Bahnhofsgelände prägt den Charakter des Platzes und bildet dessen klaren Mittelpunkt. Die Mitarbeiterwohnungen verteilen sich auf zwei Bauten, die jedoch so konzipiert sind, dass sie eine Gruppe kleinteiliger Gebäude zu bilden scheinen. Höhenunterschiede und leichte Verdrehungen schaffen diesen Eindruck. Dabei bleiben Ausblicke zwischen den Gebäuden und am Bahnhofsgelände vorbei offen. Die neuen Volumen greifen die eingeschossige Sockelzone des Bahnhofsgeländes auf und verjüngen sich nach oben, in Anlehnung an das ehemals unverzichtbare Satteldach. Klare Fensterrahmen zitieren das Motiv der Lukarnen. Wie beim Aktivhotel wird das

Gebäude ab dem Sockel in Holz ausgeführt. Die beiden Neubauten nehmen zwar Anleihen an die ortstypische Satteldach-Architektur, sind aber bewusst eigenständig gestaltet, damit sie nicht mit dem Bahnhofsgelände konkurrieren oder es gar überragen. So bleibt das historische Gebäude in seiner Rolle als Hauptakteur am Platz eindeutig erkennbar. Die beiden Gebäude sind durch eine unterirdische Garage verbunden, die von der Talseite erschlossen wird. Im Erdgeschoss entstehen durch die Anordnung der Volumen Zwischenräume mit hoher Aufenthaltsqualität.

Ansicht Süd
M 1:200TG1
M 1:500TG2
M 1:500Ansicht Nord
M 1:200Schnitt G
M 1:200Fassadenschnitt und Teilansicht Wohnen Mitarbeiter
M 1:50

