

# Überbauung Obere Allmeind Einsiedeln



## Ein Jahrhundertprojekt – Genossame Dorf-Binzen realisierte grosse Wohnsiedlung in Dorfnähe

**In der Oberen Allmeind wurden in den letzten vier Jahren 148 Mietwohnungen gebaut. Bis die Bagger auffuhren, dauerte es aber einige Zeit.**

Nun ragen im Baugebiet in der Oberen Allmeind an der Grotzenmühlestrasse keine Kräne mehr in die Höhe. Rund vier Jahre nach dem Baustart ist die wohl grösste Baustelle, die es in Einsiedeln bisher gegeben hat, abgeschlossen. Im neuen Wohngebiet ist aber schon lange Leben eingekehrt. Der Bezug der zehn Mehrfamilienhäuser mit 148 Wohnungen erfolgte nach dem Tag der offenen Tür.

### Gut Ding will Weile haben...

An der Genossengemeinde 2009 wurde ein Rahmenkredit von 115'000 Franken für die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes für eine Überbauung auf der Oberen Allmeind, dem Gebiet zwischen Alp und Grotzenmühlestrasse, nach eingehender Diskussion genehmigt. Auf 20'000 Quadratmetern sollten dereinst 148 Wohnungen entstehen. Die zentrale

Lage am Dorfkern wurde seit jeher, selbst von Skeptikern, als «sehr interessant» hervorgehoben. Das Dorf und der Bahnhof sind zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar. Trotz dieser günstigen Bedingungen war der Prozess bis zum Baubeginn dieses grossen Bauvorhabens nicht immer einfach.

Bereits der Gestaltungsplan für ein Gebiet dieser Grössenordnung musste etlichen Kriterien gerecht werden.

Die Genehmigung des Planungskredites von 850'000 Franken 2012 signalisierte den Aufbruch zum grössten Bauvorhaben der Genossame in ihrem mittlerweile 170-jährigen Bestehen. Für das für die Realisierung beauftragte Architekturbüro, HPK Architekten AG, konnte nun die Detailplanung beginnen.

An der ausserordentlichen Genossengemeinde vom 19. Juni 2013 wurde das detaillierte Bauprojekt vorgestellt und die Genossenbürger stimmten dem Baukredit von CHF 79 Millionen zu. Damit wurde endgültig grünes Licht für die Umsetzung dieses Grosspro-

jektes gegeben. Da für viele die ursprüngliche Bezeichnung «Wave» nicht zu Einsiedeln passte, wurde das Projekt in «Obere Allmeind» umbenannt. Die Baukommission des Genossenrates, unter der Leitung von Wilfrid Schönbächler, hatte die von den Genossenmitgliedern gewährte Chance, eine Gross-Überbauung – nahe beim Dorf und erst noch fantastisch gelegen – zu realisieren. Es war von Beginn an klar: Das Bauprojekt Obere Allmeind soll hinsichtlich Energie, Nachhaltigkeit, häuslicher Bodennutzung und landschaftlicher Eingliederung zu einem Vorzeigeprojekt werden.

Geplant waren von Beginn weg die Realisierung von Mietwohnungen. Doch hat sich der Genossenrat auch mit dem Stockwerkeigentum eingehend auseinandergesetzt. Je nach Nachfrage sollte eine Verwirklichung des Projektes in zwei bis drei Etappen möglich sein. Weiter stand eine nachhaltige Bauweise durch den Einsatz zukunftsweisender, energieeffizienter Technologien im Pflichtenheft. Eine Holzschmelzheizung ver-

sorgt beispielsweise die Mehrfamilienhäuser mit Wärme. Die dafür benötigten Schnitzel werden aus dem Holz der Genossame-Wälder produziert. Die gesamte Überbauung wurde im Minergie-Standard erstellt.

Während einige Genossenbürger das Bauvorhaben als gute Investition für die Zukunft bezeichneten, gab es auch Stimmen, die kritisch auf die Folgekosten einer Überbauung von dieser Grössenordnung hinwiesen. Andere wiederum wollten die grüne Matte unbebaut lassen. Wie das Mega-Projekt kürzlich erfolgreich abgeschlossen wurde, so gut hat es auch angefangen. Das Baugebiet rief keine einzige Einsprache hervor.

### Start 2014

Dass die Genossame als Bauherrin dieser Grossüberbauung auf den Spatenstich und damit auf viel Publizität verzichtete, kommt doch eher selten vor. Im August 2014 wurde in der Oberen Allmeind nach der Baufreigabe mit den Aushubarbeiten begonnen. Der Bauverlauf konnte auf der Homepage der Genossame Dorf-Binzen mitverfolgt werden. Das Bauwerk nahm immer mehr Gestalt an. Die drei bis fünf Vollgeschosse plus Attikageschoss wuchsen zügig in die Höhe.

Mit der Vermietung der ersten 57 Wohnungen wurde 2016 gestartet. Die Nachfrage war gross. Mehrheitlich sind 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen und einzelne 2½- und 5½-Zimmer-Wohnungen realisiert worden. Die Wohnflächen bewegen sich von 47 m<sup>2</sup> bis 153 m<sup>2</sup>. Der Ausbaustandard der Wohnungen kann mit dem von Eigentumswohnungen verglichen werden. Weiter sind die Mieter von genügend Grünflächen umgeben. Die neue Wohnsiedlung lockte am Tag der offenen Tür am 19. März 2016 Hunderte

von Besuchern an. Bei vielen Genossenbürgern und Leuten von Einsiedeln war der Wunsch nach bezahlbaren Wohnungen allgegenwärtig.

Da die Genossame das Land als Eigentümerin nicht zu Wettbewerbspreisen erwerben musste, konnten die Mieten allgemein moderat angesetzt werden.

Familien erhalten z.B. pro Kind bis zum 16. Altersjahr eine monatliche Mietzinsreduktion von 30 Franken.

Aufgrund des grossen Echos auf die erste Bauetappe entschied der Genossenrat Anfang 2016, die weitere Etappe mit 91 Wohneinheiten auch zu verwirklichen. Die Überbauung Obere Allmeind ist für viele Genossenmitglieder und Einsiedler ein Zeichen von Identität. Über die letzten Monate konnten die Genossenräte immer wieder auf verschiedensten Kanälen Komplimente aus der Bevölkerung entgegennehmen. Der Entscheid für die Realisierung dieser grossen Überbauung war auch für die Verantwortlichen ein mutiger Schritt. Das höchst erfreuliche Resultat bestätigt, dass sich der Mut des Genossenrates und der Genossenbürger gelohnt hat.

Der Genossenrat war mit der Idee der Überbauung lange unterwegs, nun ist sie Realität geworden. Rund 95 Prozent der Wohnungen sind vermietet, was den grossen Aufwand mehr als rechtfertigt.

### Die Überbauung stellt auch eine langfristige Investition für die Zukunft dar

Um eine Überbauung dieser Grösse erfolgreich realisieren zu können, brauchte es während der intensiven Bauzeit nebst Fachwissen, Können und Erfahrung auch den Weitblick, mutigen Ideen den Raum zu geben. Die Verknüpfung von planerischer Finalisierung und baulicher Realisierung stellte die Baukommission ab und zu vor grosse Herausforderungen, die mit mutiger Entscheidungsfreude angegangen wurden.

Die Überbauung stand von Anfang an unter einem guten Stern.

### Wandel der Genossame Dorf-Binzen

An den Kernaufgaben der Genossame hat sich seit Bestehen von 1849 erstaunlich wenig verändert. Die Forst- und Landwirtschaft zählt nach wie vor zu ihren Kernaufgaben. Doch wie bei anderen Korporationen sind indes die Liegenschaften finanziell wesentlich lukrativer. Darunter die Mieten von Wohnungen und die Pachtzinsen für Baurechte. Mit den Einnahmen werden die Angestellten bezahlt, in Gebäude und Forstmaschinen investiert sowie gemeinnützige Aufgaben finanziert. Die Genossame hat den Spagat zwischen ihrer reichhaltigen Geschichte und den Herausforderungen der Zukunft immer wieder geschafft. Sie ist der Tradition verpflichtet, aber dem Fortschritt nicht abgeneigt. Die Genossame hat schon viel überstanden und kann dies auch weiterhin, wenn sie den Gemeinschaftsinn lebt und nicht überheblich wird.

Die Bauarbeiten mussten wegen witterungsbedingten Ereignissen selten unterbrochen werden, es stellten sich keine unerwarteten Verzögerungen ein und der Bau durfte glücklicherweise ohne gravierende Unfälle beendet werden. Der straffe Zeitplan konnte eingehalten werden. Sämtliche Abnahmen erfolgten termingerecht. Auch das Budget konnte eingehalten werden.

Der Genossenrat blickt auf eine erfolgreiche Tätigkeit zurück und dankt an dieser Stelle dem Architekturbüro HPK Architekten AG für die sehr angenehme und erfolgreiche Zusammenarbeit. Ebenso geht ein grosser, aufrichtiger Dank an alle weiteren Planer und Handwerker für die sehr geschätzte Zusammenarbeit.

Mehr Einzelheiten zur Überbauung und Vermietung können der Homepage [www.gdbinzen.ch](http://www.gdbinzen.ch) entnommen werden.

Genossame Dorf-Binzen  
Werner Schönbächler



Grüner Innenhof mit Fussweg

### Flächen der Wohnungen

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| 2½-Zi-Wohnungen  | 47 bis 52,5 m <sup>2</sup> |
| 3½-Zi-Wohnungen  | 97 bis 107 m <sup>2</sup>  |
| 4½-Zi-Wohnungen  | 112 bis 147 m <sup>2</sup> |
| 5½-Zi-Wohnungen  | 141 bis 147 m <sup>2</sup> |
| Attika-Wohnungen | 110 bis 153 m <sup>2</sup> |



Die Visualisierung der Gebäudeanordnung zeigt eindrücklich die Dimension der Überbauung

## Eine grosse Herausforderung – dank guter Zusammenarbeit erfolgreich gemeistert

Es erfüllt uns mit Stolz, dass wir die Gelegenheit hatten, an der Verwirklichung dieser einmaligen Bebauung massgebend beteiligt zu sein!

Das Projekt für die Überbauung der Oberen Allmeind startete vor rund 10 Jahren mit einem Studienwettbewerb. Das Konzept des siegreichen Projektes diente als Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes für das rund 20'000 m<sup>2</sup> umfassende Areal. Das Richtprojekt wurde beim Start

der Planungsarbeiten neu definiert und bearbeitet. Dies führte dazu, dass der Gestaltungsplan ebenfalls angepasst werden musste.

Das Grundkonzept der Überbauung sah eine lockere Bebauung des Areals mit viel Freiflächen und damit entsprechend hoher Wohnqualität vor. Die Anordnung der einzelnen Baukörper entspricht einer Wellenbewegung, eine Anlehnung an die Alp und des renaturierten Kettkanals, der das Grundstück durchquert.

Das Instrument des Gestaltungsplanes ermöglicht, bei einem Areal von über 3000 m<sup>2</sup>, ein Konzept zu entwickeln, das zur Erreichung einer höheren Gestaltungsqualität von der Regelbauweise abweichen kann. Einzelne Bauten entlang der Grotzenmühlestrasse weisen darum eine erhöhte Gebäudehöhe auf. Im Gegenzug sind andere Gebäude niedriger gestaltet. Die so entstehende Wellenbewegung in der gesamten Dachlandschaft ermöglicht eine gute Besonnung und Aussicht für die gesamte Bebauung.

Der durchquerende Kettkanal schafft eine sehr wertvolle Freifläche und eine willkommene Distanz zu den angrenzenden Gebäuden. Dieser Freiraum konnte optimal gestaltet werden und er trägt viel zur ausserordentlichen Wohnqualität der Überbauung bei. Ergänzt wird die Gestaltung des Aussenraumes durch die Baumallee entlang der Alp und den Wall, der als Hochwasserschutz und zugleich als ein gewisser Sichtschutz dient. Das Kett überspannt eine Holzbrücke, die der internen Erschliessung

dient. Es entsteht ein attraktiver, öffentlicher / halböffentlicher Aussenraum mit fließenden Übergängen. Von der Fabrikstrasse gelangt man über geschwungene Rampen auf die Ebenen der Bebauung. Beim Projekt wurde einem potenziellen Hochwasser höchste Beachtung geschenkt. Neben dem erwähnten Erdwall wurde das Niveau der Erdgeschosse entsprechend angehoben und die Einfahrten und Öffnungen zum Untergeschoss konzentrieren sich zur Grotzenmühlestrasse.



Ohne einen Verzicht auf die Ausschöpfung der möglichen Ausnutzung konnte erreicht werden, dass die Gesamtüberbauung locker wirkt. Trotz des grossen Volumens wirkt die Gesamtüberbauung luftig und bietet grosszügige Freiräume und interessante Ausblicke. Die nicht lineare Anordnung der einzelnen Gebäude ermöglicht aufgelockerte Fluchten mit Durchsichts- und Aussichtsbereichen. Dies gilt nicht nur für den internen Bereich. Durch diese Anordnung konnte auch auf die angrenzende Bebauung positiv reagiert werden.

Die gesamte Fläche wurde frei von motorisiertem Verkehr gestaltet. Es wurden lediglich Zufahrten für den Notfall berücksichtigt. Die Konzentration für den moto-

risierten Verkehr beschränkt sich auf zwei Tiefgarageneinfahrten ab der Grotzenmühlestrasse, die eine Tiefgaragenebene von insgesamt 310 Parkplätzen (inkl. Besucherparkplätzen) erschliessen. Vom Untergeschoss gelangt man schwellenfrei mit dem Lift auf die Wohnungsetagen.

Die Konzentration und Umsetzung der Überbauung orientiert sich nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit. Erreicht werden soll dies beispielsweise bei der Wärmegewinnung durch den Einsatz zukunftsweisender, energieeffizienter Technologien, z.B. kontrollierte Raumluft und Holzschneitzelheizung, mit Holz aus dem Wald der Genossame. Bei der Wahl der Baumaterialien wurde ebenfalls

grosser Wert auf die Nachhaltigkeit gesetzt. Auf dem betonierten Untergeschoss wurden die Gebäude mit einem Einschalen-Backsteinmauerwerk erstellt. Diese Bauweise gewährt ein optimales Diffusionsverhalten, das die Behaglichkeit der Wohnungen nachhaltig positiv beeinflusst.

Die grosszügig verglaste Südfassade bietet eine optimale natürliche Belichtung und Aussicht. Die Balkone sind als Loggien gefasst. Diese gestalterische Massnahme bewirkt, dass die einzelnen Gebäude als Kuben ablesbar sind. Es hat aber auch den praktischen Effekt, dass die Balkone mit einem integrierten, baulichen Sonnenschutz für die im Sommer hochstehende Sonne versehen sind.

### Beteiligte Unternehmen

Wir danken der Bauherrschaft für den geschätzten Auftrag.

Limacher  
Innendekoration AG

Schmiedenstrasse 13, 8840 Einsiedeln  
Telefon 055 412 21 54  
www.limacher-innendekoration.ch

Bisig GmbH  
Bodenbeläge

Bisig GmbH, Roger Eberle  
Alphalerstrasse 2, 8840 Trachslau  
Telefon 079 200 12 82 www.bisig-einsiedeln.ch

Wir bedanken uns bei der Bauherrschaft für den geschätzten Auftrag und die angenehme Zusammenarbeit!

**steinegger (baurealisation)**

Firststrasse 3  
CH-8835 Feusisberg  
www.stonecorner.ch

T +41 (0)55 418 96 70  
F +41 (0)55 418 96 71  
E info@stonecorner.ch

**ZIEGLER**

HEIZUNG SANITÄR LÜFTUNG  
LACHEN

Hans Ziegler AG  
Sagenriet 9  
8853 Lachen  
T 055 451 50 20  
F 055 451 50 21  
www.hansziegler.ch  
info@hansziegler.ch

**hölzig gmbh**

8840 Trachslau  
Telefon 055 412 47 50  
www.hoelzig-gmbh.ch

Wir möchten uns bei der Bauherrschaft recht herzlich für diesen tollen Auftrag und das entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Ihr Partner für anspruchsvolle Projekte und kreative Lösungen!

**HPK Architekten**

Eisenbahnstrasse 19, CH-8840 Einsiedeln www.hpk-architekten.ch

K  
B  
Ä  
L  
I  
N

ÄLIN

- Aushub
- Abbruch
- Baggerarbeiten
- Umgebungsarbeiten

Beat Kälin AG  
Im Feld 13  
8840 Einsiedeln  
Tel. 055 412 59 37  
Fax 055 422 27 70  
info@beat-kaelin.ch  
www.beat-kaelin.ch

Werde ein Teil von uns...

SERVICETECHNIKER

PROJEKTLEITER

MONTEUR

**+ Lüftung + Klima + Kälte**  
**Lufttechnik AG**

Tel. 044 783 95 55 · www.lufttechnik.ch

**Fenster Nauer AG**

Ihr Spezialist für  
Neubau • Umbau • Renovation • Wärmeschutz  
Minergie P/ECO • Einbruchschutz • Schallschutz

Weberstr. 2 8833 Samstagern · T 043 888 20 88 · F 043 888 20 99  
Lehnplatz 18 6460 Altdorf / UR · T 041 871 18 18 · F 041 871 16 33  
fensternauer.ch info@fensternauer.ch

**Griesser Sonnenschutz**  
– automatisch gut.

Ein grosses Dankeschön an die Bauherrschaft.

Griesser AG  
Zugerstrasse 162, 8820 Wädenswil  
Telefon 0848 888 111  
info@griesser.ch, www.griesser.ch

GRIESSER

EIN GROSSES DANKESCHÖN an die Bauherrschaft, dass wir als Arbeitsgemeinschaft die gesamten Elektroinstallationsarbeiten ausführen durften. Wir wünschen allen Mietern viel Freude in ihrem neuen Zuhause!

**elektro-kaelin.ch**

Einsiedeln • Freienbach • 055 422 33 33

**elektroueli.ch**

Schindellegi • 055 410 40 04  
Einsiedeln • 055 412 56 22



4 1/2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Essraum



Fotos: zvg Balkon einer 4 1/2-Zimmer-Wohnung



Grosszügiges Bad

Die Materialisierung der Fassade unterstützt dieses Prinzip. Die Fassade und der «Rahmen» sind verputzt und in einem hellen Farbton gestrichen. Die einspringende Fassade bei den Loggien hingegen ist mit einer horizontalen, vorvergrauten Holzschalung versehen. Das Attikageschoss wurde komplett mit Holz verkleidet und gibt dem Haus als «fünfte» Fassade eine Dachwirkung. Die Wahl der Materialien garantiert eine Langlebigkeit und geringe Unterhaltskosten.

Die gesamte Überbauung umfasst 148 Wohnungen in unterschiedlichen Grössen. Somit entsteht ein Wohnungsmix, der eine geringe Fluktuation gewährt und damit einen eventuellen Leerwohnungsbestand minimiert.

Auf drei bis fünf Vollgeschossen plus Attikageschoss wurden

Zweieinhalb- bis Fünfeinhalb-Zimmer-Wohnungen realisiert. Die optimale Gestaltung der Grundrisse ist uns immer ein grosses Anliegen und geniesst grosse Priorität. Neben der ökonomischen Nutzung der Flächen ist die Raumabfolge so konzipiert, dass die Schlafräume eine eher intime Atmosphäre bilden und die Wohnräume Offenheit und Aussicht garantieren. Die Küchen sind offen zum Essraum und vermitteln ein grosszügiges, kommunikatives Raumerlebnis.

Die Wohnungen sind hell und luftig gestaltet, was durch die Wahl der Materialien und der Farben unterstützt wird. Für die Bodenbeläge wurde Eichen-Parkett gewählt. Die Böden und ausgewählte Wandflächen der Badezimmer sind mit Feinsteinzeug-Platten belegt. Die Farben sind zeitlos, erdig-warm gewählt. Bei der Wahl

der Materialien im Innenausbau wurde ebenfalls grosser Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit gesetzt.

Die dezente Gesamtgestaltung der Wohnungen bietet den Bewohnern idealste Bedingungen für die individuelle Gestaltung der Wohnungseinrichtung.

Wir dürfen immer wieder Komplimente seitens der Bewohner entgegennehmen, was uns ausserordentlich freut.

Es erfüllt uns mit Stolz, dass wir mit der Planung dieser in Einsiedeln wohl grössten zusammenhängenden Überbauung beauftragt wurden. Es war auch für unser Büro eine grosse Herausforderung, der wir uns aber sehr gerne stellten.

Wir konnten uns auf ein sehr gutes Planungsteam verlassen und die Zusammenarbeit gestal-

tete sich als sehr angenehm und effizient. An dieser Stelle danken wir der Bauleitung, den Fachingenieuren und allen Handwerkern herzlich für die sehr gute Zusammenarbeit. Dank dem Einsatz aller Beteiligten konnten die hohen Erwartungen, die Termine und auch die Kosten eingehalten werden.

Der grösste Dank gehört aber der Bauherrschaft, vertreten durch den Genossenrat unter der Leitung von Wilfrid Schönbächler. Die Zusammenarbeit gestaltete sich von Anfang an hervorragend, kompetent, zielorientiert und effizient.

Wir wünschen der Bauherrschaft viel Freude und nachhaltigen Erfolg an der Überbauung und den Bewohnern viel Freude und Wohlergehen.

HPK Architekten AG  
Hanspeter Kälin

## Beteiligte Unternehmen



8836 Bennau ♦ T 055 412 64 73  
M 079 693 54 40 ♦ pitkaelin@bluewin.ch

Wir danken der Bauherrschaft für den geschätzten Auftrag.

## A. Iten AG

Sanitäre Anlagen  
Bauspenglerei

8840 Einsiedeln 055 418 80 20

Wir danken der Bauherrschaft für die Kundentreue und den geschätzten Auftrag!



www.iten-ag.ch



Ihr Spezialist für  
Parkette, Teppiche, Bodenbeläge  
und Reparaturen

Trachslauerstr. 53 | 8840 Trachslau/Einsiedeln | Tel. 055 412 39 25 | Natel 079 276 30 87 | cefola-gmbh@bluewin.ch

Der Genossame Dorf-Binzen gratulieren wir zur gelungenen Überbauung und danken recht herzlich für den geschätzten Auftrag.

Für kleine und grosse Projekte



**Sepp Kälin AG**  
BAUUNTERNEHMUNG

Gimmermeh 6, 8840 Einsiedeln  
Telefon 055 418 80 00, www.seppkaelin.ch

