



Bauamt Wolhusen - Werthenstein - Doppelschwand
Menznauerstrasse 13
6110 Wolhusen

Malters, 20.12.2022

Janine Stieme
041 497 34 32
j.stieme@li-a.ch

BAUBESCHRIEB BAUEINGABE

Projekt 2106_JOSI Ersatzneubau
 Parzelle 133, 6105 Schachen
Bauherr Josef Burri
 Kantonsstrasse 8, 6105 Schachen

LAGE / ÜBERSICHT

Das Bauprojekt umfasst einen Ersatzneubau des Gebäudes 174 auf der Parzelle 133, Grundbuch Werthenstein. Das Gebäude Nr. 174c bleibt bestehend. Die Parzelle liegt innerhalb der weiteren Kern- und Dorfzone (Dorfzone Schachen).

KULTURGÜTERSCHUTZ

Das rückzubauende Gebäude ist im Kulturgüterschutz als «erhaltenswert» eingestuft. Im Rahmen einer Vorabklärung mit der Bearbeitungsnummer 2021-3981 wurde ein Ersatzneubau in Aussicht gestellt, sofern eine umfassende Bauanalyse durch einen unabhängigen Spezialisten bestätigt, dass sich der Erhalt bzw. die Renovation als unverhältnismässig herausstellt. Die beiden Analysen von den Firmen Wälli AG Ingenieure und Lauber Ingenieure AG sind dem Gesuch beigelegt. Diese bestätigen die Unverhältnismässigkeit, so dass ein Ersatzneubau vertretbar ist.

Limacher Architekten AG
Bahnhofstrasse 4
6102 Malters

041 497 34 32
info@li-a.ch
limacher-architekten.ch



In diesem Falle soll der Ersatzneubau auf dem bestehenden Fussabdruck projektiert werden, d.h. die derzeitigen Baulinien wieder aufnehmen. Damit behält der Bau durch die gewünschte Stellung im Strassenraum seine Wirkung. Aus Sicht der Kantonsstrasse gab es keine Einwände im Rahmen der Vorabklärung.

GEBÄUDE

Der Ersatzneubau des Bauernhauses ist ein zweigeschossiger Baukörper mit Steildachausbau. Aus raumhygienischer Sicht wurden die Geschosshöhen nach dem heutigem Stand der Normen und Richtlinien erweitert und dem Bestandshaus 174c angeglichen, um eine barrierefreie Erschliessung in allen Geschossen zu gewährleisten.

Es sind fünf Wohneinheiten im Ersatzneubau geplant. Die drei Wohnungen im bestehenden Gebäude 174c bleiben weitestgehend unverändert. Der Zwischenbaukörper wird für die Erschliessung beider Gebäude genutzt und damit bis ins Dachgeschoss erweitert. Im Innern wird in den Hauptgeschossen analog zum Bestand die Struktur von Mittelgang und Kammern wieder aufgenommen. Die Befensterung zeigt eine regelmässige Teilung im Fassadenbild auf.

ERSCHLIESSUNG

Die Grundstückszufahrt von der Kantonsstrasse ist bestehend und bleibt unverändert. Auf der Parzelle werden weitere PKW-Stellflächen als Carportanlage vorgesehen. Im Treppenhaus zwischen dem Bestandshaus und dem Neubau ist ein Aufzug vorgesehen.

KONSTRUKTION

Das Projekt wird in Massivbauweise ausgeführt. Das Satteldach und die Lukarnen sind in Holzbauweise projektiert. Ebenfalls wird der neue Carport ab dem Streifenfundament in der Holzbauweise erstellt.



FASSADENBEKLEIDUNG

Die Fassadengestaltung wird eine feinteilige Faserzementplatte sein. Für die Befensterung sind Holzfenster oder Holz-Metallfenster vorgesehen. Die Absturzsicherung bei den südlich angeordneten Balkonen sind als Staketengeländer projektiert.

HAUSTECHNIK

Der Technikraum im Untergeschoss ist mit neuen Heizungs-, Sanitär-, und Elektroinstallationen ausgestattet. Die Heizung erfolgt über eine Erdsondenwärmepumpe. Auf dem Dach sind Photovoltaikmodule geplant. Das Bestandsgebäude 174c wird technisch an den Ersatzneubau angeschlossen.

BEHINDERTENGERECHTES BAUEN

Das geplante Gebäude wurde Hindernisfrei projektiert.

BRANDSCHUTZ

Alle äusseren Bauteile im Bestand und Anbau sind nicht brennbar. (RF1). Sämtliche Fluchtweglängen sind eingehalten. Der neue Ersatzbaukörper steht zusammenhängend mit dem Bestandshaus und wird als Gebäude mittlerer Höhe qualifiziert. Ein Brandschutzkonzept durch einen qualifizierten Fachplaner wird dem Baugesuch nachgereicht.