

Machbarkeitsstudie Züntihaus

emmenegger architektur & baumanagement | hochdorfstrasse 5 | 6275 ballwil | fabian emmenegger & flavio staffelbach

30.November 2017

INHALTSVERZEICHNIS

AUSGANGSLAGE S. 02
- STÄDTEBAULICHE ANALYSE S. 03
- DEFINITIONEN S. 04
- RAHMENBEDINGUNGEN S. 04

OBJEKTBESCHRIEB S. 05
- ÄUSSERE ERSCHEINUNG S. 06
- KONSTRUKTION S. 07
- INNERE STRUKTUR S. 08

BRANDSCHUTZ S. 08
PLÄNE S. 09
BESTANDESAUFNAHME S. 16
REFERENZOBJEKT S. 21
FLÄCHEN S. 23
VOLUMEN S. 24
KOSTEN S. 24
- EINNAHMEN S. 24
- RENDITE S. 24

FAZIT S. 25

emmenegger architektur & baumanagement | hochdorfstrasse 5 | 6275 ballwil | fabian emmenegger & flavio staffelbach
30.November 2017

AUSGANGSLAGE

Für die mögliche Sanierung des zur Zeit leer stehenden Objektes, Züntihaus in Eschenbach, wurde das Büro emmenegger architektur & baumanagement beauftragt, eine Machbarkeitsstudie auszuarbeiten.

Das angesprochene Objekt ist im Besitz der Gemeinde Eschenbach und unterliegt dem Bauinventar des Kantons Luzern, sowie der Baugruppe und Richtplan vom Unterdorf Eschenbach. Ziel der Gemeinde und der allfälligen Käufer ist es, das Unterdorf aus einem Gemisch von Gewerbe und Wohnraum neu zu beleben. So wurden bereits Liegenschaften in diesem Bereich erbaut und weitere sollen folgen. Zurzeit ist die Begegnungszone an der Unterdorfstrasse mit einem offenen Dorfbachkanal in Entstehung.

Um das Kaufobjekt von der Gemeinde Eschenbach zu erwerben, wird einiges von den Interessenten verlangt. Von der Gemeinde wird eine detaillierte Studie mit Nutzungsnachweis sowie Umsetzungsmassnahmen verlangt. Da das Objekt als schützenswert eingestuft ist, müssen alle baulichen Massnahmen in Zusammenarbeit und Absprache mit der Denkmalpflege erarbeitet werden.



STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Das Gebäude bildet im Unterdorf zusammen mit der Dorfmühle und den beiden Restaurants Löwen und Rössli ein Ensemble. Die historischen Hinterbleibsel der Bau- und Kulturgeschichte sind daher mit maximaler Vorsicht zu betrachten. In städtebaulicher Hinsicht befindet sich die Baugruppe im Kern des Dorfes und ist von wichtiger Bedeutung. Das Gefüge mit den anderen geschichtsträchtigen Gebäuden weist zudem reichlichen Freiraum auf und deutet die Historik an. Der historische Dorfkern, mit der angrenzenden Mühle, dem alten Mühlekanal und der alten Metzg, war früher der Mittelpunkt des Geschehens. Um das Ensemble herum, wuchs das Dorf stetig weiter. Der Dorfplatz wurde in jüngster Zeit vernachlässigt und soll mit gezielter Sanierung sowie erweiterten Nutzungsangeboten wieder attraktiv und belebend in Erscheinung treten.

Das Züntihaus weist vier Bauphasen auf.
In der ersten Phase (ca. 1.H.19.Jh.) wurde ein zweigeschossiger Bau an der Strasse mit einer zweiraumtiefen Struktur erstellt.
Die Familie Zünti übernahm in der zweiten Phase die Liegenschaft (ca. 1873). In dieser Zeit wurde die neue Dachkonstruktion und der massive Nordteil errichtet. Dieser Eingriff prägt den Bau bis heute.
Die dritte Phase ist durch die Unterteilung der inneren Struktur in Kleinteiligkeit und dem Anbau des Aborts bemerkbar. Zudem wurden Küchen und Krallentäfer eingebaut.
Phase vier zeigt sich durch die Treppenanlage im Südteil für die interne Wohnungserschliessung.



DEFINITIONEN

Schützenswert

Denkmalpflegerisch-fachlich: Wertvoller Bau von architektonischer oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen, und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.
Rechtlich: Objekte von erheblichem wissenschaftlichem, künstlerischem, historischem oder heimatkundlichem Interesse. Gebäude, Gebäudeteile, Anlagen, historische Ortskerne oder Baugruppen von geschichtlicher, kunstgeschichtlicher oder besonderer architektonischer Bedeutung. Bei Veränderungen ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung dieser Bauten Rechnung zu tragen und die zuständige Dienststelle ist in das Verfahren einzubeziehen. (§§ 1a Absatz 2, 1c Absatz 1 DSchG; § 5 Absatz 3 DSchV; § 142 Absatz 1-3 PBG)

K-Objekte

Denkmalpflegerisch-fachlich: Geschützte und schützenswerte Objekte, sowie erhaltenswerte Objekte, die sich innerhalb von Baugruppen befinden.
Rechtlich: Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren geschützte und schützenswerte Objekte, ist die zuständige Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen. (§ 1c Absatz 1 DSchG; § 142 Absatz 1-3 PBG)

Baugruppen

Denkmalpflegerisch-fachlich: Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen, historischen oder funktionalen Zusammenhang aus. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder durch das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen. (Baugruppen sind nicht identisch mit Ortsbildschutzperimetern, dienen aber als Grundlage dazu).
Rechtlich: In Baugruppen werden Einzelobjekte zusammengefasst, deren Wert in der Wirkung in der Gruppe liegt. Bei Veränderungen ist die zuständige Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen. (§ 1c Absatz 1 DSchG; § 5 Absatz 1 DSchV; § 142 Absatz 1-3 PBG)

RAHMEN-BEDINGUNGEN

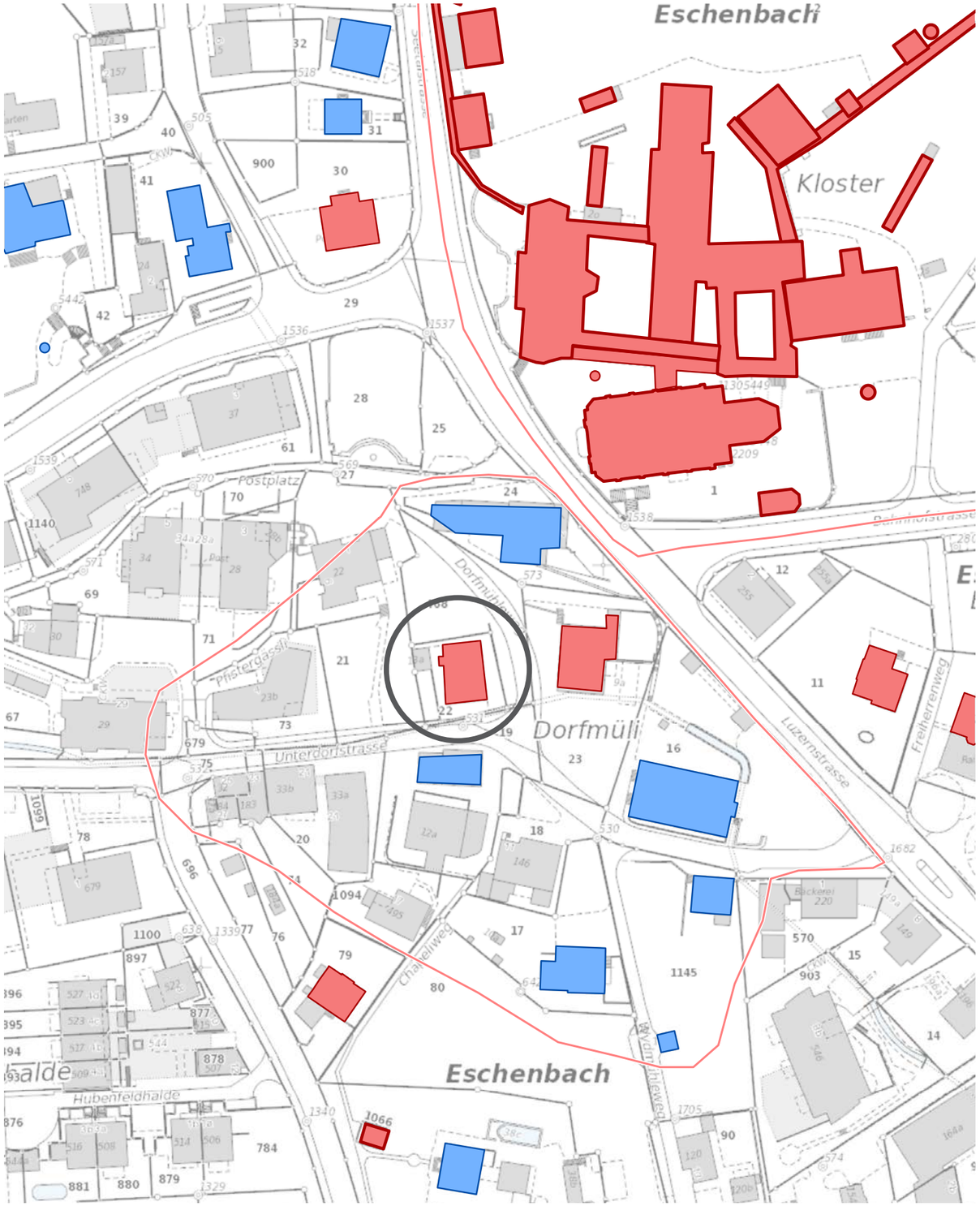
Besitzer:	Einwohnergemeinde Eschenbach
Parzelle Nr.:	22
Adresse:	Unterdorfstrasse 14
GVL Police Nr.:	306.13
Objektart:	Wohnhaus
Zone gem. BZR:	Kernzone
Grundstücksfläche:	411m^2
Gebäudefläche:	149m^2
Baujahr:	ca. 1800
Baugruppe:	Unterdorf
Bauinventar:	Schützenswert

OBJEKTBESCHRIEB

Das in einer Geländemulde liegende Unterdorf der Gemeinde Eschenbach umfasst eine Reihe von ländlich gewerblich geprägten Gebäuden, die sowohl historisch wie auch räumlich eine weitgehend geschlossene Einheit bilden. Dominiert wird das Unterdorf durch den offenen Dorfplatz mit der mittelalterlichen Dorfmühle, dem Wirtshaus Rössli, dem Zünti- und dem Dalihaus. Am nördlichen Rand der Baugruppe stellt der Gasthof Löwen durch seine Lage das räumliche Bindeglied zwischen dem Kloster-/ Kirchenbezirk und dem Unterdorf dar, während das ehemalige Bauernhaus „Metzgerhus“ zusammen mit dem Transformatorenhäuschen die Baugruppe nach Süden abschliesst.

Das eindrückliche Dorfzentrum mit den historischen und räumlichen Zusammenhängen wird dabei gewürdigt. Die Baugruppe umfasst mehrere eigenständige und abwechslungsreiche Volumina. Kerngebiet ist der Dorfplatz umrahmt von den historisch wertvollen Gebäuden Dorfmühle, Wirtshaus Rössli, Zünti- und Dalihaus und mit dem ehemaligen, teilweise noch offenen Mühlekanal.

Das Züntihaus erscheint heute als dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladengeschäft mit hangseitigen Kellerräumen. Im Obergeschoss wird die Dreiteiligkeit des Erdgeschosses in ihrer Struktur übernommen.



ÄUSSERE ERSCHEINUNG

Das Gebäude erscheint in klassizistischer Gebäudeform und deren Dreiteiligkeit. Das Sockelgeschoss bildet sich durch das ostseitige Eingangsportal und der Ladenfront zur Strasse. Die beiden darauffolgenden zwei Geschosse formen den Mittelteil als Wohnbereich. Der Abschluss gestaltet das seltene Pfettendach mit liegendem Dachstuhl. Südseitig an das Walmdach angehängt ist eine markante Dachlukarne.

Die Fassade erscheint mit Holzschindel und wurde bei den Fenstern mit Schindelschirmen geziert. Die Gebäudeecken sind mit Ecklisenen versehen und die Untersicht des Dachvorsprungs weist eine klassische Täferkassettendecke auf.

Von Aussen sind Spuren der geschichtlichen Bauetappen ersichtlich. Der Nordteil weist eine gemauerte Aussenwand gegenüber der herkömmlichen Ständerbauweise im Südbereich auf. Der westseitig angeordnete Aborterker wurde in der dritten Phase angebaut. In der zurückgezogenen Gartenanlage ist zudem ein Gartenpavillon als Wasch- und Badehaus aufzufinden.

Da das Gebäude als schützenswert gilt, ist an der Fassade nichts zu ändern. Die Holzelemente dürfen lediglich saniert und erneuert werden.



KONSTRUKTION

Aussenwände

Mit Ausnahme des in Sand- und Bruchstein gemauerten Nordteils sind die übrigen Aussenwände ich Holzständerbauweise errichtet. Im Südteil dienen Flecklinge mit aus Moos abgedichteten Fugen als Füllungen. Raumseitig war die Konstruktion offenbar ursprünglich mit einem Gipsputz belegt. Erst später wurden sie mit den ursprünglichen schlichten spätklassizistischen Täfern überzogen. Die Gesamtwandstärke soll ca. 20 cm betragen.
Die Aussenwände der Ost- und Westseiten sind nicht identisch, sie zeigen schlankere Füllungen mit einer Stärke von 6 cm, die Gesamtwandstärke beträgt ca. 14 cm.
Die nicht unterkellerten Erdgeschossräume sind mit einer Unterlüftung ausgestattet. Diese beträgt ca. 20-30 cm. Der ursprüngliche Boden lag fast 10 cm unterhalb dem heutigen Bodenniveau, welches zu nicht bekanntem Zeitpunkt durch Aufdoppelung einer Schiftung von ca. 6 cm und einen zweiten Boden erreicht wurde. Hier besteht die Möglichkeit an Raumhöhe zu gewinnen, um energetische und brandschutztechnische Massnahmen zu ergreifen. Dabei müssen allerdings die Massnahmen bezüglich dem Überschwemmungsschutz geprüft werden.
Das selbe gilt für die energetische Sanierung der Aussenwänden. Dies müsste mit der Bewilligungsbehörden (Energiegesetz) nach Lösungen gesucht werden.

Deckenkonstruktionen

Der nördliche Bereich der Decke über Erdgeschoss sind als Balkenlage mit Schiebeboden ausgeführt (über Kellern und Küche). Die Decke des Südteils sowie die Obergeschossdecken sind als einfache Bretterböden auf Unterzügen konstruiert.
Primäre Unterzüge bilden über beiden Obergeschossen die Wandpfetten des Korridors. Die in West-Ostrichtung verlaufenden Unterzüge der Zimmer sind auf den Aussenwänden und auf beiden Korridorwände aufgelegt. Die freie Spannweite beträgt demnach im Allgemeinen zwischen 3 und 4 m. Allerdings gilt dies nicht für das Ladengeschäft und die darüberliegende grosse Stube. Hier erreichen die Spannweiten über 6 m.

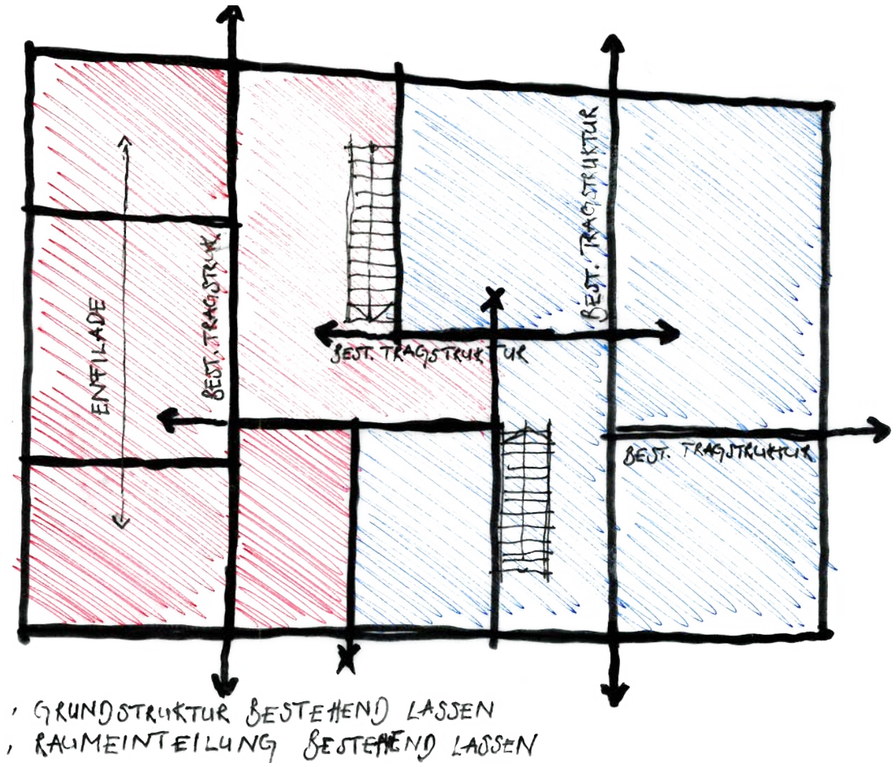
Dachkonstruktion

Der liegende Dachstuhl ist als einheitliche Konstruktion in Form eines Pfettendachs ausgebildet. Der First wie auch die Zwischenpfetten sind Teil eines vierseitigen Sprengwerks. Die konischen Streben, welche von den Ankerbalken aufsteigen, stützen einen rechteckigen Kranz von Spannriegeln, welche gleichzeitig als Pfetten eingesetzt sind.

INNERE STRUKTUR

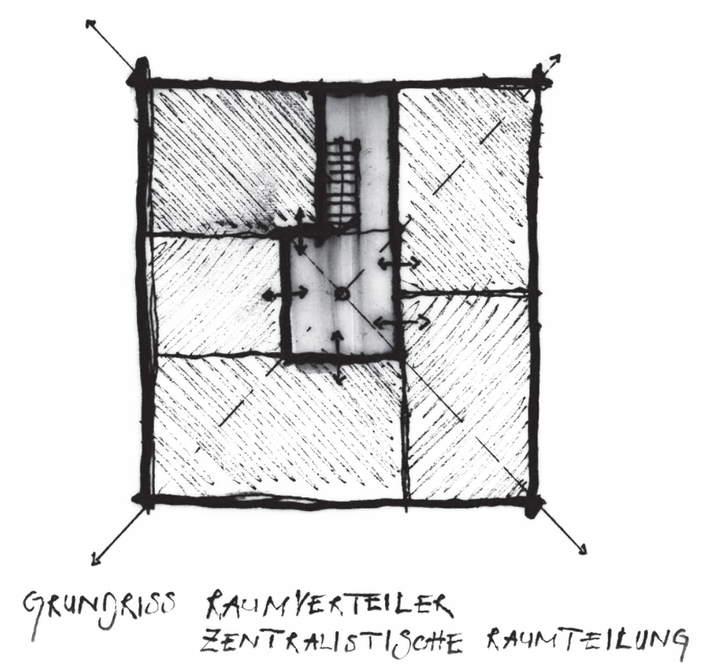
Die Innere Struktur umfasste eine Dreiteiligkeit in Längs- und Querrichtung. Jene Struktur wird so belassen und ist weiterhin sicht- und spürbar. Dazu gehört auch die Eigenschaften des Verteil- und Durchgangzimmers, welche in den Wohngeschossen weiterhin den Charakter bilden. In der Tragkonstruktion wird nichts verändert und kann mit kleinstem Aufwand bestehen bleiben.

Da auch die innere Struktur als schützenswert gilt, müssen die Gestaltungselemente möglicht erhalten bleiben. Darunter zählen die Holzkassetten an den Wänden und Decken, sowie die Bodenbeläge.



BRANDSCHUTZ

Aus Sicht des Brandschutzes stellt das Züntihaus ein Gebäude geringer Höhe dar und entspricht mit den geplanten Nutzungen der Qualitätssicherungsstufe 1. Gebäudeabstände und Fluchtwege in den Nutzungseinheiten werden eingehalten. Die Wohnungen müssen feuerwiderstandsfähig voneinander abgetrennt werden. Das Atelier bildet ebenfalls einen eigenen Brandabschnitt. Die Feuerungsaggregate und deren Abgasanlagen müssen geprüft werden, anschliessende Wände und Böden dürfen nicht brennbar sein. Die Erstellung der Brandabschnitte ist aufwändig, der Dialog mit der Gebäudeversicherung unumgänglich.



PLÄNE

Umgebung

Mst. 1:500

In der Gartenanlage des Grundstückes befindet sich das ehemalige Wasch- und Badehaus. Dieses kann in Form eines Ersatzbaus, für die Attraktivität der Umgebung, in ein Gartenhaus umgenutzt werden.

Auf dem Grundstück befinden sich keine Parkplatzmöglichkeiten. Deshalb müssen auf dem benachbarten Grundstück welche dazugemietet werden. Falls das nördliche Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt durch einen Neubau bebaut wird, kann die Parksituation in die dazugehörige Einstellhalle verlegt werden. Diesbezüglich muss mit der Bewilligungsbehörde eine Lösung gesucht werden.

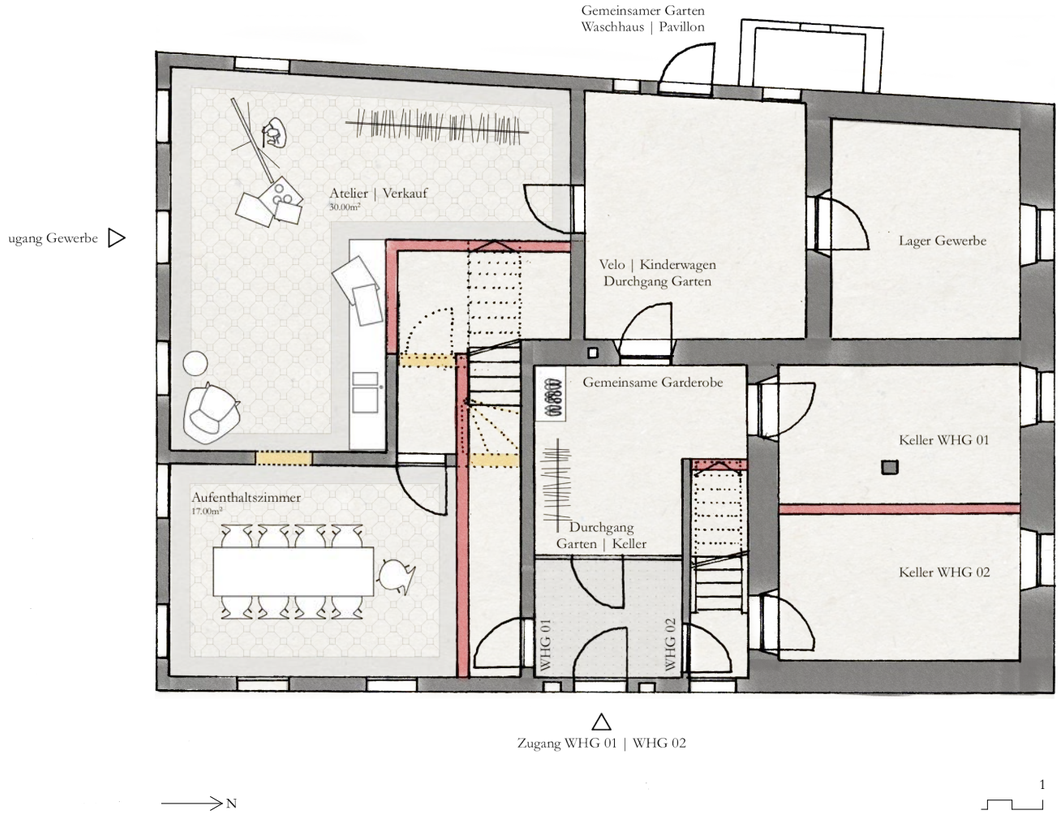


PLÄNE

Erdgeschoss

Mst. 1:100

Im Erdgeschoss wird die repräsentative Eingangssituation erhalten und als gemeinsamer Durchgang für die Gartenanlage genutzt. Vom Eingangsverteiler werden die beiden Wohnungen erschlossen. Die Räume im Durchgangsbereich dienen als gemeinsame Garderobe und Abstellfläche wobei auch noch gewisse technische Apparate ihren Platz finden müssen.
Südseitig wird das Schaufenster und der Ladeneingang für ein separates Gewerbe genutzt. Der Atelier- und Verkaufsbereich beinhaltet Ausstellungsfläche mit einem rückwärtigen Raum. Nordseitig besteht die Möglichkeit für zwei Kellerräume sowie ein Lagerraum für das Gewerbe.
Bei dem bestehenden Wasch- und Badehaus im Gartenbereich, besteht die Möglichkeit mit einem Ersatzpavillon die Gartenanlage aufzuwerten.



Neubau Abbruch Bestand

PLÄNE

1. Obergeschoss

Mst. 1:100

Bei den Wohngeschossen wird die Wohnungstrennung über die neuen Nassbereiche definiert. Um die heutigen Brand- und Schallschutznormen zu gewährleisten, wird die bestehende, sowie die neu Struktur über zwei Geschosse übernommen. Im Kern ergibt sich dadurch die Möglichkeit, die neuen Installationen für Kochen und Waschen durch das Gebäude zu führen.
Die bestehende Struktur sowie der räumliche Charakter soll weitestgehend neu auferlebt werden. Dabei sind gewisse räumliche Dispositionen wie die Durchgangszimmer oder das offene Treppenhaus zu belassen. Die bestehenden Oberflächen sollen bestmöglich wiederverwendet werden oder in Form von wesensgleichem Material ersetzt werden.



WHG 01 WHG 02

N

1

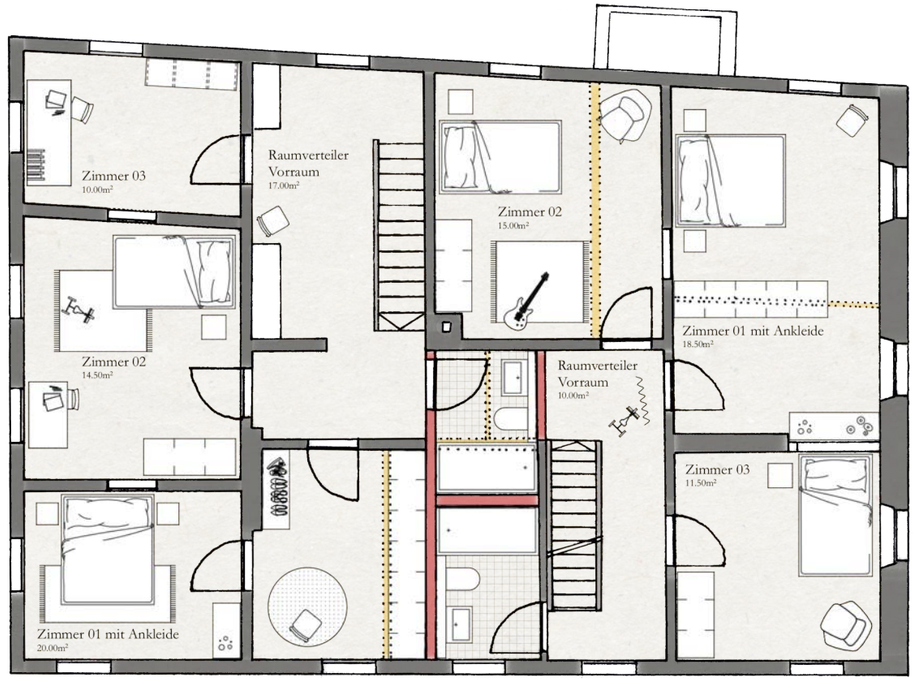
Neubau Abbruch Bestand

PLÄNE

2. Obergeschoss

Mst. 1:100

Die Raumstrukturen und Eigenschaften vom 1. Obergeschoss werden im Schlafgeschoss übernommen. Die Badbereiche werden nach Oben dupliziert. Anstelle der Durchgangszimmer mit Wohnen–Essen–Arbeiten gliedern sich im Obergeschoss drei Schlafzimmer. Die Zimmer an den Flanken oberhalb der Küchen sind mit einer Ankleide ausgestattet. Schalltechnisch wird das Schlafgeschoss in das 2. Obergeschoss verlegt. Durch diese Nutzungsaufteilung kann der auftretende Trittschall im Schlafgeschoss minimiert werden.



WHG 01 WHG 02

N

1

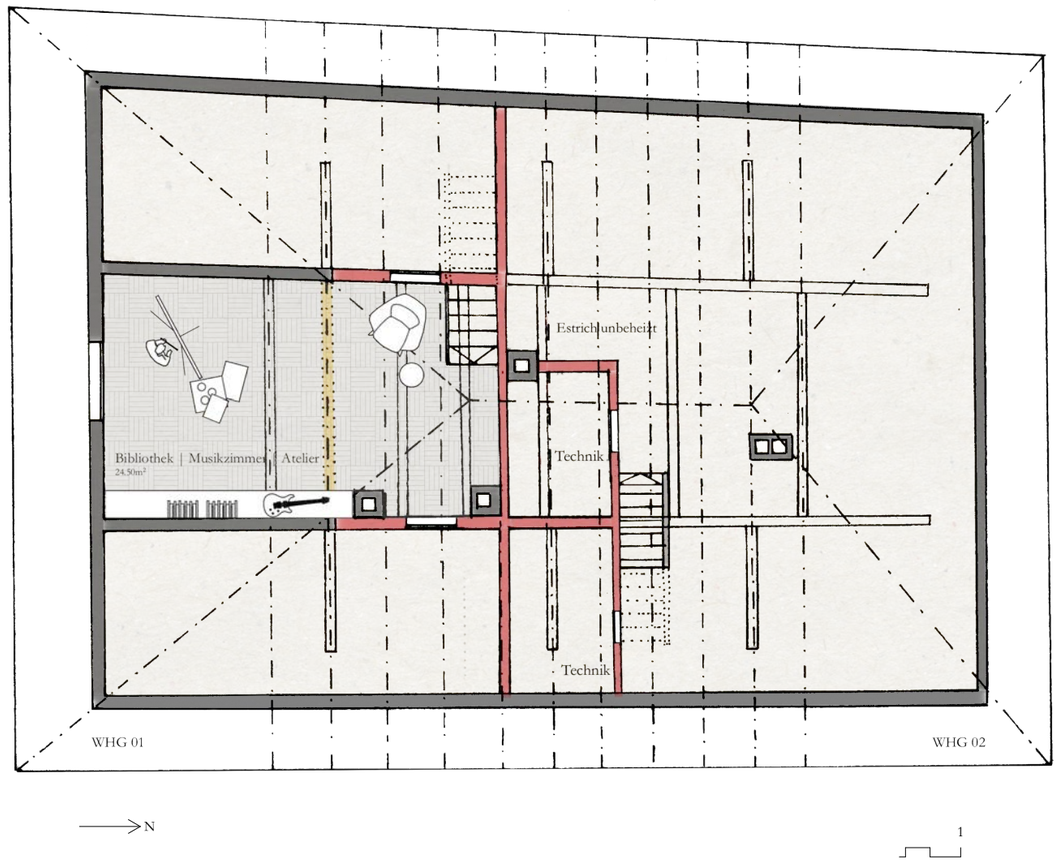
Neubau Abbruch Bestand

PLÄNE

Dachgeschoss

Mst. 1:100

Die Wohnungstrennwände führen durch das Dachgeschoss um die Installationen sowie die Brandschutztechnischen Massnahmen zu gewährleisten. Das Lukarnenzimmer gegen die Südseite wird als offenes Mehrzweckzimmer ausgebaut. Angrenzend an den beheizten Raum stehen den Bewohnern Abstell- und Estrichfläche zur Verfügung.
Die Nordwohnung erhält im Dachgeschoss Stau- und Abstellraum.



Neubau Abbruch Bestand

PLÄNE

Ostfassade

Mst. 1:100



Westfassade

Mst. 1:100



PLÄNE

Südfassade

Mst. 1:100



Nordfassade

Mst. 1:100



BESTANDESAUFNAHME *Eingangsportal*



BESTANDESAUFNAHME Innere Dreiteiligkeit



BESTANDESAUFNAHME Durchgangszimmer



BESTANDESAUFNAHME grosszügiger Vorraum mit Einbauschränke



BESTANDESAUFNAHME bestehende Etagenofen



REFERENZOBJEKT

Majorenhaus, Alpnachstad









REFERENZOBJEKTE

1 Wohnhaus Kirchstrasse, Sarnen
2 Wohnhaus Oberwilen, Wilen
3 Wohnhaus Hostett, Kerns
4 Lombardenhaus Brünigstrasse, Sachseln



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4

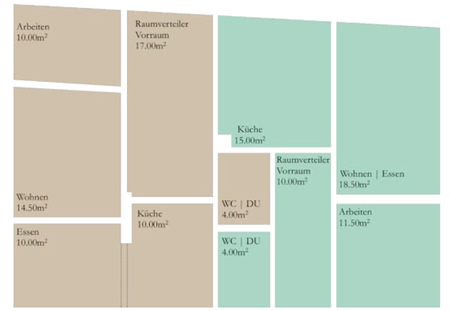
FLÄCHEN

	Nutzung	HNF	NNF
EG	Gewerbe	47.0m²	18.0m²
	Öffentlich		27.5m²
	Wohnung 1	3.0m²	9.0m²
	Wohnung 2	3.0m²	9.0m²
1.OG	Wohnung 1	65.5m²	
	Wohnung 2	59.0m²	
2.OG	Wohnung 1	65.5m²	
	Wohnung 2	59.0m²	
DG	Wohnung 1	24.5m²	41.0m²
	Wohnung 2		61.5m²
Total	Gewerbe	47.0m²	18.0m²
	Öffentlich		27.5m²
	Wohnung 1	158.5m²	50.0m²
	Wohnung 2	121.0m²	70.0m²



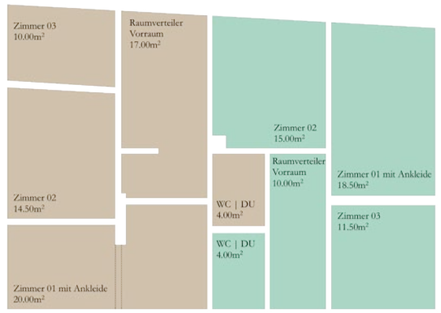
WHG 01 – Eingangsgeschoss
Erdgeschoss | Nutzfläche 16.00m² | Keller 9.00m²
Gewerbe
Erdgeschoss | Nutzfläche 54.50m²

WHG 02 – Eingangsgeschoss
Erdgeschoss | Nutzfläche 16.00m² | Keller 9.00m²



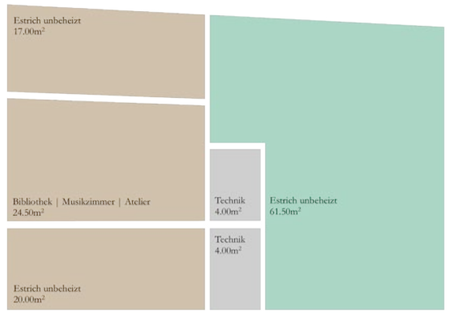
WHG 01 – Wohngeschoss
1. Obergeschoss | Nutzfläche 65.50m²

WHG 02 – Wohngeschoss
1. Obergeschoss | Nutzfläche 59.00m²



WHG 01 – Schlafgeschoss
2. Obergeschoss | Nutzfläche 65.50m²

WHG 02 – Schlafgeschoss
2. Obergeschoss | Nutzfläche 59.00m²



WHG 01
Dachgeschoss | Nutzfläche 24.50m² |
Estrich unbeheizt 37.00m²

WHG 02
Dachgeschoss | Estrich unbeheizt 61.50m²

VOLUMEN SIA 116

Grundfläche	147.0m²	x	2.6m	
	147.0m²	x	2.6m	
	147.0m²	x	2.6m	1146.6m³
Boden	147.0m²	x	1.0m	147.0m³
Dach	147.0m²	x	1.3m	195.5m³
Lukarne	32.0m²	x	2.6m	83.2m³
Total				**1‘572.3m³**

KOSTEN

Kostengenauigkeit
+/- 30%

0 Grundstück			
2 Gebäude	1‘572 x	1‘000 Fr. =	1‘572‘000 Fr.
4 Umgebung		=	60‘000 Fr.
5 Baunebenkosten		5% =	78‘000 Fr.

Total **1‘710‘000 Fr.**
ohne Grundstück
ohne Garage

MIETEINNAHMEN

Wohnung 1	2‘500 Fr.	x	12 M. =	30‘000 Fr.
Wohnung 2	2‘000 Fr.	x	12 M. =	24‘000 Fr.
Gewerbe	65m²	x	150 Fr. =	9‘000 Fr.
Total				**63‘000 Fr.**

RENDITE

ohne Grundstück
ohne Garage

Einnahmen	63‘000 Fr.
Investitionskosten	1‘710‘000 Fr.
Bruttorendite	3.68 %

FAZIT

Für atmosphärisches Wohnen verfügt das Gebäude über sehr viel Potential. Indem die Struktur und Raumaufteilung mehrheitlich bestehen bleibt, geht der Charakter der Wohneinheiten nicht verloren. Daraus entstehen Wohnungen für Liebhaber von gemütlichem Wohnen. Es spricht genau diese Personen an, welche sich nicht mit einer Standard Wohnüberbauung oder einer konventionellen Wohneinheit zufrieden geben, sondern Wert für behagliches Wohnen legen.

Bei der Projektphase entsteht eine sehr intensive Zeit für den Austausch und die Abklärungen mit den Behörden (Denkmalpflege / Gemeinde). Beim Gebäude selbst, müssen gewisse Kompromisse eingegangen werden. Mit unter diesem Aspekt sehen die Urheber dieses Dokumentes, das Gebäude als Chance für individuelles, qualitätsvolles und konventionelles Wohnen. So kann nicht eine Raumhöhe nach heutigem Standard erreicht werden, sondern durch die niedrige Raumhöhe entsteht der Charaker der Wohnungen.

Occasion: Das Wort steht für etwas Gebrauchtes wie auch für die damit verbundene Chance.

Zwei Bedeutungen für das Wort Occasion. Einerseits die Idee einer Chance, einer Gelegenheit und vielleicht auch einer Begebenheit. Ein erster Gedanke könnte sein, dass eine zweite Chance als Gelegenheit gesehen werden kann, jedenfalls wenn diese wirklich eine neue Chance darstellt. Wie bei einem Gebrauchswagen, der zu einem guten, eventuell etwas zu niedrigen Preis gekauft wird, ist die ideale Occasion eine Chance.

Jan de Vylder