

Projektbeschrieb Haus Biserhofstrasse 21



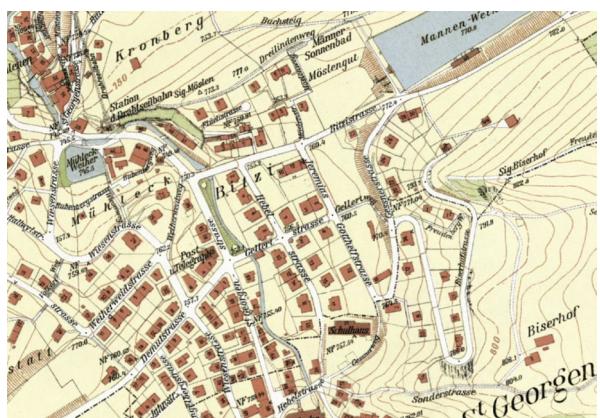
Ansicht Südwesten

Ortsbaulicher Kontext

Das Quartier St. Georgen ist in den Jahren 1900- 1930 stark gewachsen. In diesem Zeitraum entstanden an der Hebelstrasse, der Jeremias Gotthelfstrasse und an der Gessnerstrasse zahlreiche Mehrfamilienhäuser im Jugendstil.



Übersichtsplan 1927



Übersichtsplan 1934

Im historischen Übersichtsplan von 1927 ist die Biserhofstrasse bis zur heutigen Hausnummer 27 gebaut. In den folgenden Jahren entstanden die ersten Wohnhäuser. In der Übersichtskarte von 1934 sind die Häuser an der Biserhofstrasse 1, 1a, 7, 8, 14, 17, 19 und 21 kartografiert. Der

starke anstieg der Topografie hat zur Folge, dass die Strasse mit bis zu 8% Steigung sehr steil ist und erforderte teilweise einen starken Felsabbau. Dieser Umstand führt auch dazu, dass die Grundstücke sowohl unten wie auch oben an die Strasse anschliessen und die Adressbildung nicht bei allen Häusern eindeutig ist. Während die Häuser Biserhofstrasse 3,5,7 unten adressiert sind, sind die Häuser Biserhofstrasse 17, 19, 21 und 27 oben adressiert.

In den folgenden Jahren wurden nur wenige Häuser erstellt, so sind auf dem Übersichtsplan von 1948 nur fünf weitere Gebäude ersichtlich, Hausnummer 5, 20, 24, 26 und 28. 1958 wurde die Siedlung Biserhof von Danzeisen Voser fertig gestellt. Diese neue verdichtete Bauform, bei der sowohl Haus wie Umgebung in die Gestaltung miteinbezogen wurden, Aussicht und Besonnung der Häuser über die Siedlung mitgestaltet sind, waren in dieser Zeit Vorzeigeobjekte und stehen heute als Zeitzeugen bereits unter Denkmalschutz. Die Idee wurde mit der Kammelenbergsiedlung von Danzeisen Voser in den Jahren 1971-1984 weiter entwickelt. Im Jahr 2005 wurde diese Siedlung mit dem gleichen Verdichtungsziel mit zwei weiteren Gestaltungsplänen im Osten ergänzt. Somit sind die bestehenden Landflächen der Wohnzonen überbaut und neuere Bautätigkeiten im Quartier beschränken sich auf die Nachverdichtung, im Sinne von An- und Ausbauten oder Ersatzbauten. Viele der Gebäude weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf, weil abgesehen von ihrem Alter auch die bautechnischen Standards in den letzten Jahren stark gestiegen sind.

Wohnformen im „Einfamilienhausquartier“ Biserhof

Sicherlich handelt es sich nicht um ein klassisches Einfamilienhausquartier, das am Stadtrand entstand. Wenn dies auf die ersten Häuser noch zutreffend ist, entstanden in den 60iger Jahren nebst den erwähnten Siedlungen mehrheitlich Villen. Im unteren Bereich der Biserhofstrasse gelten neben den Bauvorschriften der W2 Wohnzone zusätzlich die besonderen Anforderungen (Baugesetz Art. 51), die für Mehrfamilienhäuser eine gute Einfügung in Bezug auf Stellung der Bauten, Erschliessung der Grundstücke, Abstände zu bestehenden Häusern und der Freiraumgestaltung vorgeben.

An der nun bald 100 jährigen Strasse ist es zwischenzeitlich zu vielen Besitzerwechseln gekommen, eine Durchmischung verschiedener Generationen hat stattgefunden. Bei genauer Betrachtung sieht man, dass klassische Wohnhäuser von mehreren Parteien bewohnt werden, drei alleinstehende Personen leben an der Biserhofstr. 19, ein Anbau an der Biserhofstr. 22a schafft Platz für die Familie der Tochter, ein Ersatzbau an der Biserhofstr. 24 enthält eine Einliegerwohnung für die Mutter. Im stattlichen Einfamilienhaus an der Biserhofstr. 17 werden zwei Wohnungen vermietet.

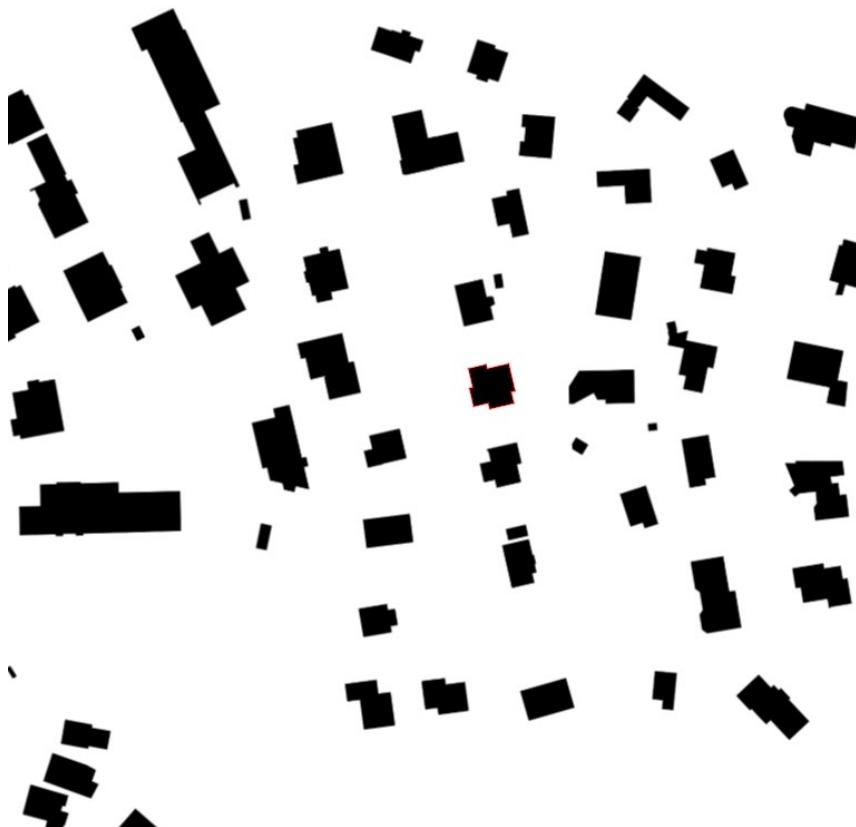
Entwickelt sich aus dem Einfamilienquartier ein Mehrgenerationenquartier? Die gute Infrastruktur der Stadt mit Kita, Kindergarten, Primarschule und Hort, die gute Anbindung mit Bus und Mühleggbahn, das attraktive Gewerbe, mit Bäckerei, Metzgerei und Lebensmittelgeschäft sowie das angrenzende Naherholungsgebiet Drei Weiheren machen das Quartier für Jung und Alt sehr attraktiv.

Potential der Parzelle F2694? - Umbauen, Anbauen oder Neubau?

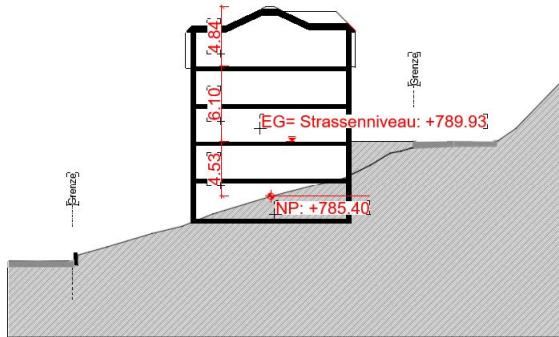
Aufgestauter Unterhalt, energetische Mängel, eine fossile Wärmeerzeugung sowie die wachsenden Bedürfnisse einer fünfköpfigen Familie begründen einen erheblichen Handlungsbedarf. Weitreichende Überlegungen zur energetischen Sanierung, aber auch zu räumlichen Anpassungen zeigten die grossen Mängel der nun schon über 90 Jährigen Liegenschaft noch deutlicher auf. Viele der Probleme könnten zwar mit einer umfangreichen Sanierung behoben werden, grundlegende strukturelle Veränderungen sind aber nicht möglich. So gibt es abgesehen von einem Dachausbau mit neuen Gauben, nahezu keine Optionen, den Wohnraum von rund 150m² entscheidend zu Vergrössern und somit auch keine Möglichkeit, das Haus in Zukunft flexibler zu Nutzen.

Umso erstaunlicher war die Erkenntnis, dass mit einem Ersatzbau die Wohnfläche verdoppelt werden kann und somit Platz für zwei Familien/Parteien möglich werden. Dies war schlussendlich der Grund für den Entscheid, ein Neubauprojekt zu planen.

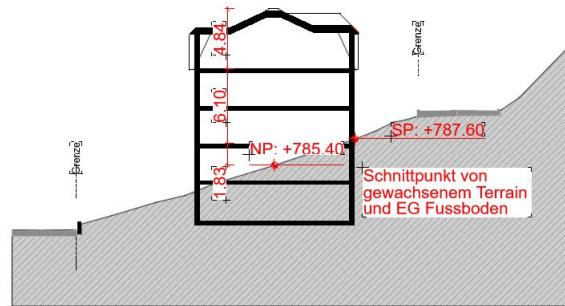
Einfügung Neubau, Schwarzplan



Der Neubau fügt sich in die Gebäudezeile entlang der Biserhofstrasse ein wobei er sich wie das bestehende Haus im Osten an der bergseits verlaufenden Strasse orientiert und somit wieder klar die Adressierung der Nummer 21 übernimmt. Als Adressbildung wäre es natürlich wünschenswert, dass sich das Erdgeschossniveau ebenfalls an der Höhenlage der Strassen Adresse orientiert oder zumindest in der vollen Gebäudetiefe über dem gewachsenen Terrain liegt.

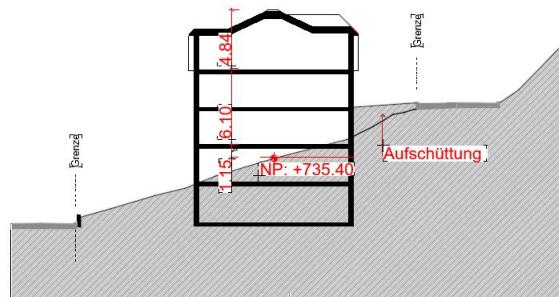


Höhenlage Art. 19 Abs. 1

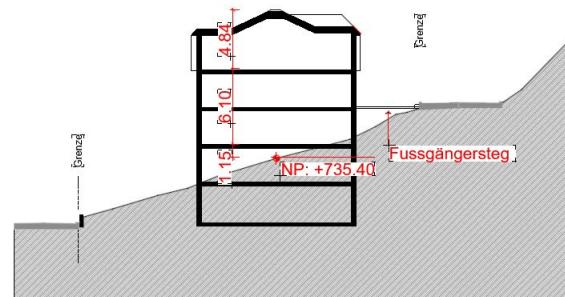


Höhenlage Art. 19 Abs. 3

In der Gesamtbetrachtung der Häuserzeile überragt es so aber die angrenzenden Firsthöhen massiv und wir gehen davon aus, dass bei anstehenden Bauvorhaben auch auf diesen Grundstücken sich die Erdgeschosskote nicht an der Strasse orientiert. Um den Hauseingang, die Hauptadresse des Hauses gut an die Strasse anzubinden ist ein Fussgängersteg, der das Obergeschoss direkt an die Strasse anbindet geplant. So bleibt der natürliche Terrainverlauf am besten gewährleistet und es kann auf Aufschüttungen verzichtet werden. Dabei wird die gleiche Lösung angewendet, wie bei der Biserhofstrasse 27.



Höhenlage Art. 19 Abs. 2, Aufschüttung auf Strassenniveau



Höhenlage Art. 19 Abs. 2, Fussgängersteg

Der Baukörper ist als Punktbau konzipiert und weist eine windmühlenartige Struktur auf. Diese Gliederung spiegelt die innere Raumauflistung wider, wobei pro Geschoss jeweils vier grosszügige Zimmer vorgesehen sind. Jede Fassade erhält eine eigene Ausrichtung sowie einen markanten First.

Das Mansardenwalmdach mit seinen Quergiebeln ermöglicht gut belichtete Dachräume, ohne dass die Firsthöhe übermäßig ansteigt. Eine Doppelgarage wird in einem vorgelagerten Anbau untergebracht, der über eine interne Verbindung mit dem Kellergeschoss verbunden ist.

Im Zuge der Bauarbeiten wird der ursprüngliche und der heutige Weg sowie die bestehende Garage zurückgebaut. Der neue Garagenvorplatz erfüllt die geforderte Mindesttiefe von 5,5 Metern. Die Umgebungsmauern entlang der Straße werden niedrig gehalten, sodass die Sichtbermen nicht tanngiert werden.

Zudem werden die Außentreppen um 2,5 Meter vom Straßenrand zurückversetzt. Dadurch entsteht ausreichend Raum, um bei der Schneeräumung mit der Schneefräse diesen Bereich als Deponiefläche zu nutzen.

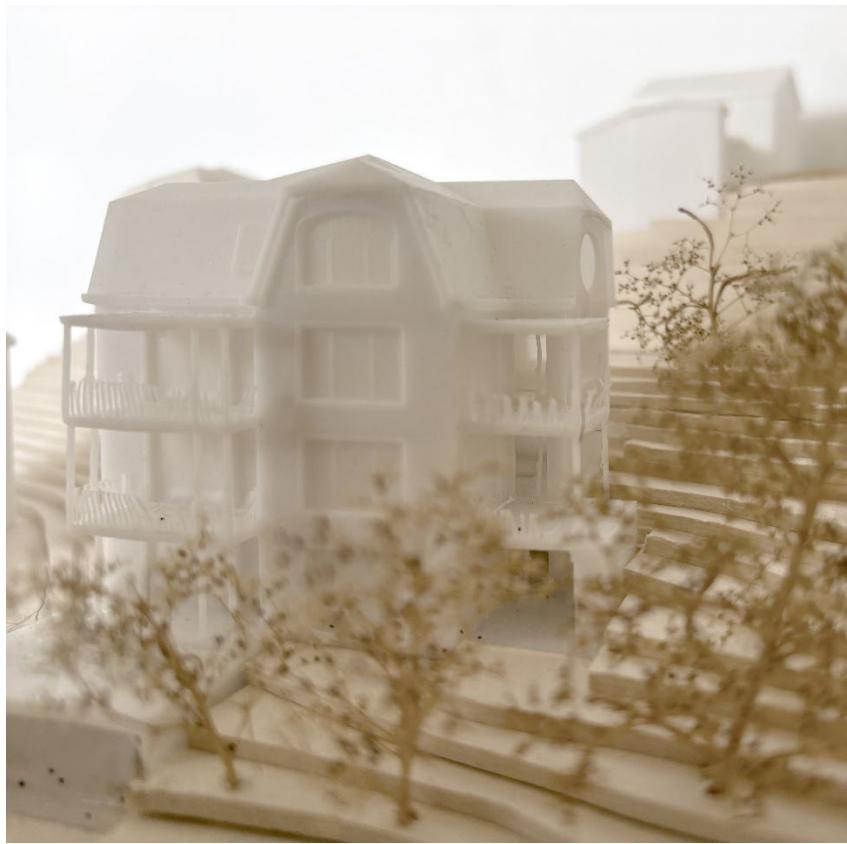
Um an den lieb gewordenen Terrassen und Gartenplätze des bestehenden Hauses anzuknüpfen, wird eine Balkonschicht im Süden und eine zweite im Südwesten errichtet. Dazu kommt eine Loggia im Dach und Sitzplätze im Garten, die einen nahtlosen Übergang zur Umgebung schaffen.

Da die Aufenthaltsorte in unmittelbarer Nähe zum Haus angeordnet sind, können die umliegenden Gartenflächen für eine dichte, natürliche Bepflanzung genutzt werden, wobei viel Wert auf eine hohe Biodiversifizierung gelegt wird. Der vierteiligen Gliederung des Grundrisses folgend sollen auch vier Grünräume mit Bäumen und Sträuchern das Haus in eine gewachsene Umgebung einbetten.

Das neue Haus schafft Bezüge zu Bauten aus der Anfangszeit des Quartiers St. Georgen, bildet einen Bogen zu den ästhetischen, funktionalen und gebäudetechnischen Ansprüchen von heute und morgen. So entsteht ein qualitativ hochwertiges Haus, das sich eingliedert und doch individuell ist.



Ansicht Nordwesten



Ansicht Südost



Ansicht Nordost