

Flüelerstrasse 5+

Altdorf

Wohnen mit Ambiente und Raumerlebnis im Grünen



Erstvermietung

www.bissigimmobilien.ch

+41 41 874 72 24

Flüelerstrasse 5+

Wohnen mit Ambiente und Raumerlebnis im Grünen

Vermieterin:

Bruno Baumann AG

Lehnplatz 3
6460 Altdorf
T +41 79 689 91 17

Bruno Baumann
baumann.baumann@icloud.com

Erstvermietung:

Bissig Immobilien AG

Kapuzinerweg 16
6460 Altdorf
www.bissigimmobilien.ch
T +41 41 874 72 24

Ady Bissig
contact@bissigimmobilien.ch

Architektur:

Architektur Baumann AG

dipl. Arch. ETH/SIA
Lehnplatz 3, CH-6460 Altdorf
www.architektur-baumann.ch
T + 41 41 870 97 29

Margrit Baumann
m.b@architektur-baumann.ch

Inhalt

Das Ensemble 1929/30 – 2019/20	4
Lage und Umgebung	5
Lageplan in Altdorf	6
Flüelerstrasse 5+	6
Das Haus Waser („Palazzo“) 1929/30	7
Büro, Praxis, Atelier	7
Wohnungen im Haus Waser („Palazzo“)	7
Grundrisse Haus Waser („Palazzo“)	8
Der Neubau 2019/20	9
Gartenwohnung	9
Triplex-Wohnungen	9
Schema der Wohnungen	9
Grundrisse Neubau / Gartenwohnung	10
Grundrisse Neubau / Beispiel Triplexwohnung	11
Materialisierung, Konstruktion und Ausstattung	12
Farbkonzept und Beleuchtung	13
Natur und Umwelt	14
Vision der Eigentümer	15
Erstvermietung	16

Flüelerstrasse 5+

Wohnen mit Ambiente und Raumerlebnis im Grünen

Das Ensemble 1929/30 – 2019/20

1929/30 erbaute die Familie Waser am nördlichen Dorfeingang in Altdorf ein Wohn- und Gewerbehaus, die Flüelerstrasse 5. Im Erdgeschoss entstand die Werkstatt samt einer Tanksäule; die Zeit des Automobils hatte sich angekündigt. Dazu kamen Wohnungen für die mitarbeitenden Familien.

Mit der Entwicklung des Betriebes entstand nördlich davon ein erstes Werkstattgebäude (1949), das später erweitert und mit dem ersten Bau vereint wurde. 1972 wurde die „moderne“ Garage Waser, mit grosser, gedeckter Tankstelle eingeweiht. Damit „verlor“ das Haus 1929/30 als Kopfbau der nun dominierenden Garage seinen eigenen „Auftritt“. Werkstatt und Wohnung im Erdgeschoss wurden zum Ausstellungsraum und zum Shop. Zahlreiche andere Eingriffe veränderten den ursprünglichen Zustand.

Im Rahmen der Gesamtkonzeption wurden 2019 alle angebauten Werkstätten und die Tankstellenanlagen abgebrochen. Damit wurde das ehemalige Wohn- und Gewerbehaus wieder freigestellt. Dieses wurde sorgfältig renoviert und, wo sinnvoll und möglich, in den Bauzeitzustand zurückversetzt. Jetzt ist sein einstiger Charme wieder sichtbar. Auch wenn es nie als herrschaftliches Wohnhaus, sondern als Haus zum Arbeiten und Wohnen gedacht war, strahlt es heute etwas „Palazzo-Ähnliches“ aus. Daher nennen wir es mit Respekt „Palazzo“.

Mit dem Abbruch der Werkstattgebäude und der Tankanlagen entstand Platz für einen modernen,

grosszügigen Neubau mit fünf Wohnungen, die durch Qualität, Behaglichkeit und ein besonderes Raumerlebnis überzeugen wollen.

Eine sorgfältige Umgebungsgestaltung umfasst das ganze Areal. Sie bringt die beiden Gebäude aus ganz unterschiedlichen Zeiten zu einem Ensemble zusammen. 90 Jahre Zeitunterschied – vereint und gebor-

gen in der grünen Erschliessung und Umgebung!

Die Liegenschaft „Flüelerstrasse 5“ wird damit durch das Gesamtkonzept, die Umgebungsgestaltung, die Architektur und den Ausbau zur „Flüelerstrasse 5+“. „Plus“ bedeutet hier, sie will mehr bieten, als nur Wohnungen: behagliches Wohnen mit Ambiente und Raumerlebnis im Grünen!



Lage und Umgebung

Die Lage der Flüelerstrasse 5+ ist zum Arbeiten und zum Wohnen attraktiv. Die wichtigsten Stichworte: Dorfkernsnahe, direkt beim Kantonsspital, Gehdistanz zum Zentralbahnhof Uri, Bushaltestellen vor dem Haus, staufrei erreichbar und in bequemer Distanz zur Autobahneinfahrt etc.

Die Flüelerstrasse auf der Ostseite der Gebäude ist zur Zeit noch stark befahren. Mit der vom Kanton Uri vorgesehenen Erneuerung (im Rahmen der REUR) wird künftig der Durchgangsverkehr abnehmen (neue Verkehrsführung). Die Strasse wird dann durch Trottoirs und Velowege beruhigt und attraktiv gestaltet.

Mit der Umgebungsgestaltung des Ensembles „Flüelerstrasse 5+“ wird das neue Trottoir klar vom privaten Areal getrennt. In der dahinterliegenden „Vorgartenzone“ entstehen ein privater Zugangsweg und individuelle Vorplätze zu den Wohnungen des Neubaus.

Ein gemeinsamer Platz zwischen dem „Palazzo“ und dem Neubau lädt zum Aufhalten und Spielen ein. Er verbindet beide Häuser und wird als geschützter Aussenraum zur zusätzlichen Qualität für die Bewohnenden. Die ganze Umgebung wird entsprechend gestaltet und bepflanzt, man soll schon auf dem Areal „im Grünen“ ankommen und leben.

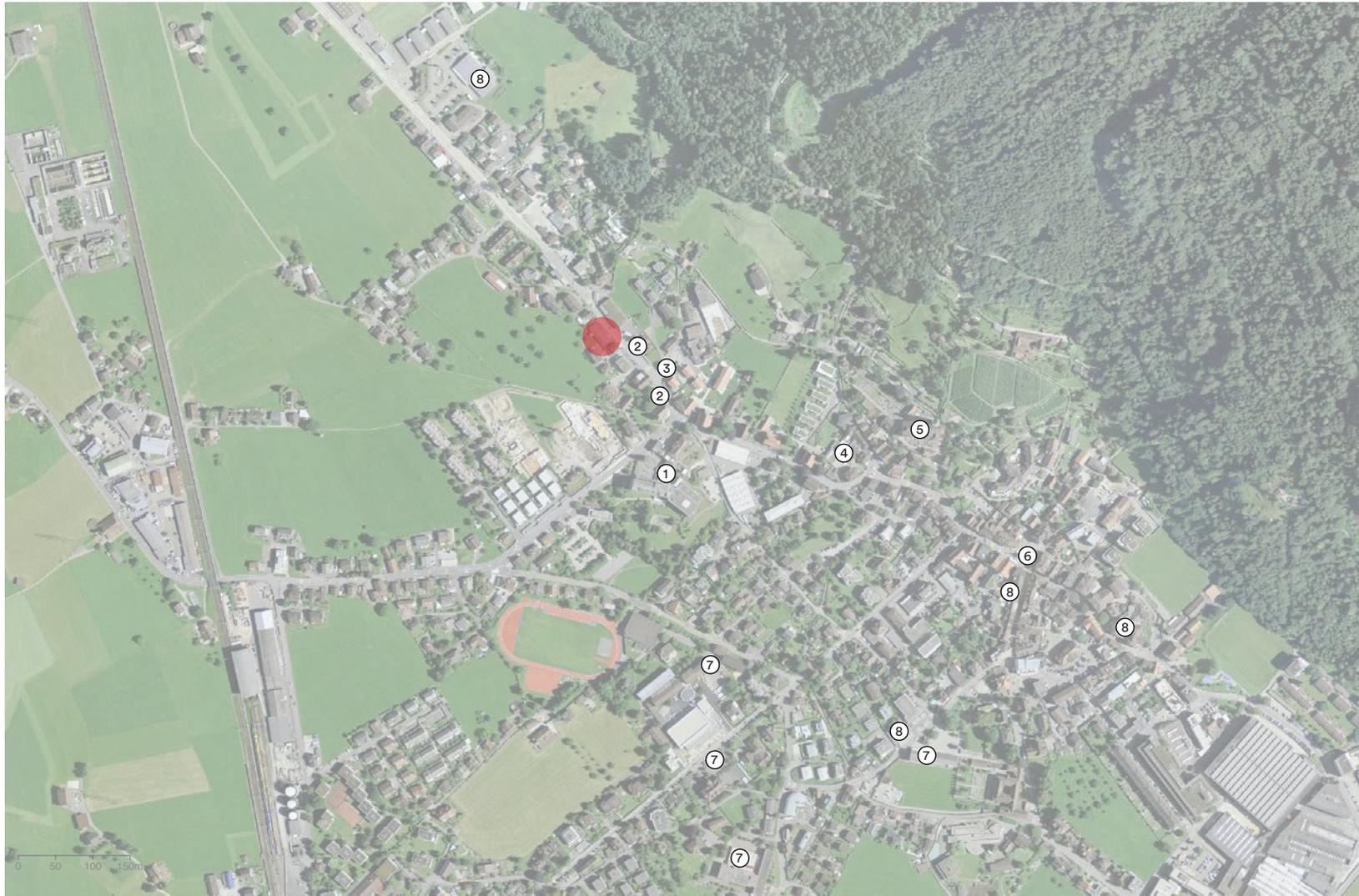
In unmittelbarer Nähe findet man einige jener Gassen und Mauern, für die Altdorf 2007 den Wakkerpreis erhalten hat. Naherholungsgebiete wie der Bannwald oder Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe.



Flüelerstrasse 5+

Wohnen mit Ambiente und Raumerlebnis im Grünen

Lageplan in Altdorf



 Flüelerstrasse 5+

- 1 Kantonsspital Uri
- 2 Bushaltestellen
- 3 Bäckerei
- 4 Haus der Kunst Uri
- 5 Kirche St. Martin
- 6 Telldenkmal
- 7 Schulen
- 8 Einkaufsmöglichkeiten

Das Haus Waser („Palazzo“) 1929/30

Nach dem Rückbau des Ausstellungsraumes im EG und der Rückverlegung des Hauseinganges (Wohnungen) auf die Nordseite hin zum gemeinsamen Platz, präsentiert sich das gänzlich renovierte Haus im ursprünglichen Erscheinungsbild. Mit der Renovation wurde es auf die Bedürfnisse der Gegenwart ausgerichtet.



Haus Waser („Palazzo“) 1930

Büro, Praxis, Atelier

Im Erdgeschoss stehen Büro-, Praxis- oder Atelierräume bereit, die bei Bedarf auch durch zwei Mieterschaften genutzt werden können (getrennte Zugänge etc. vorhanden).

- Nettofläche Gesamt: 110 m²
- Fläche Ost-Teil: 72 m²
- Fläche West-Teil: 38 m², mit eigenem Zugang
- 3 Keller- und Archivräume: total 36 m²

Alle Räume sind gänzlich renoviert mit flexibler Infrastruktur für IT/Kommunikation etc. Der Haupteingang (Ostseite) ist rollstuhlgängig, die übrigen Räume können bei Bedarf nachgerüstet werden (Treppenlift etc).

Wohnungen im Haus Waser („Palazzo“)

Die beiden Wohnungen im 1. und im 2. OG sind umfassend renoviert. Sie verfügen insbesondere über neue Küchen und neue Sanitärbereiche. Die Raumgestaltung wurde den heutigen Bedürfnissen angepasst, ohne den ursprünglichen Charakter zu schmälern. Die damaligen Parkett-Böden sind restauriert. Beide Wohnungen verfügen über einen Aussenbereich auf der Westseite (Terrasse im 1. OG, Balkon im 2. OG).

Der Ueberblick:

- 4 ZiWo im 1. OG, Nettofläche 74 m², Terrasse: 13.5 m²
- 4 ZiWo im 2. OG, Nettofläche 68 m² plus Reduit 4.5 m², Balkon 4.1 m²
- Kellerräume, Waschküche, Veloraum etc.

Kurz: attraktive, zeitgemässe, gänzlich renovierte Altbauwohnungen mit Charme und Ambiente!

Flüelerstrasse 5+

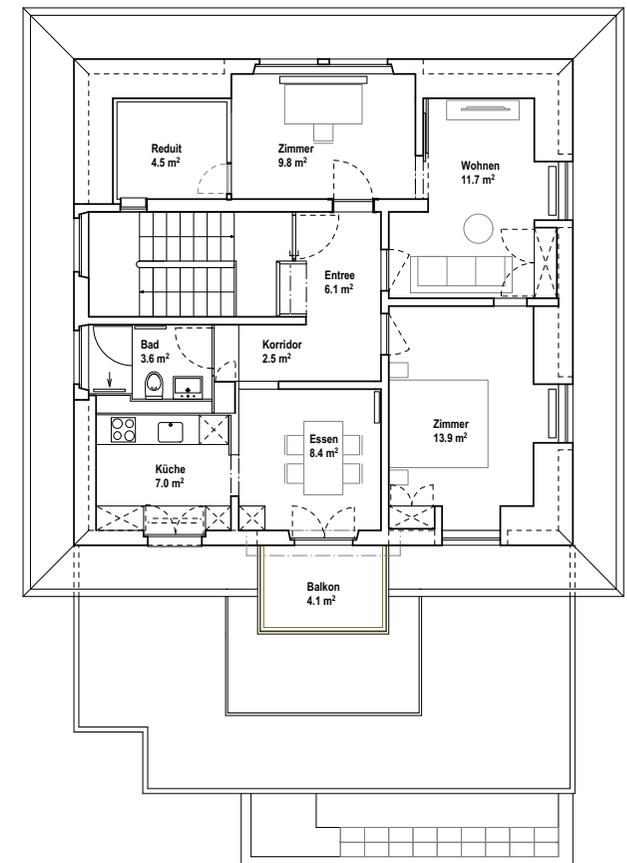
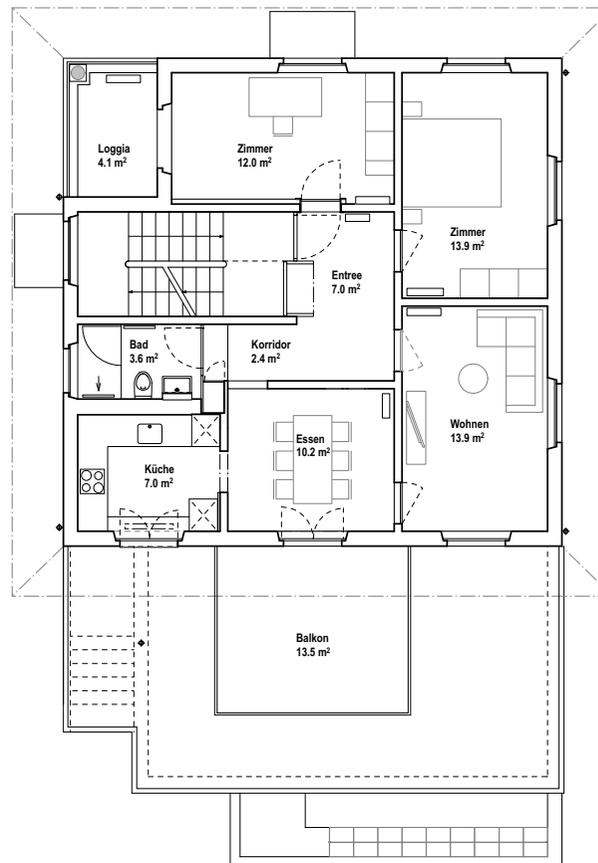
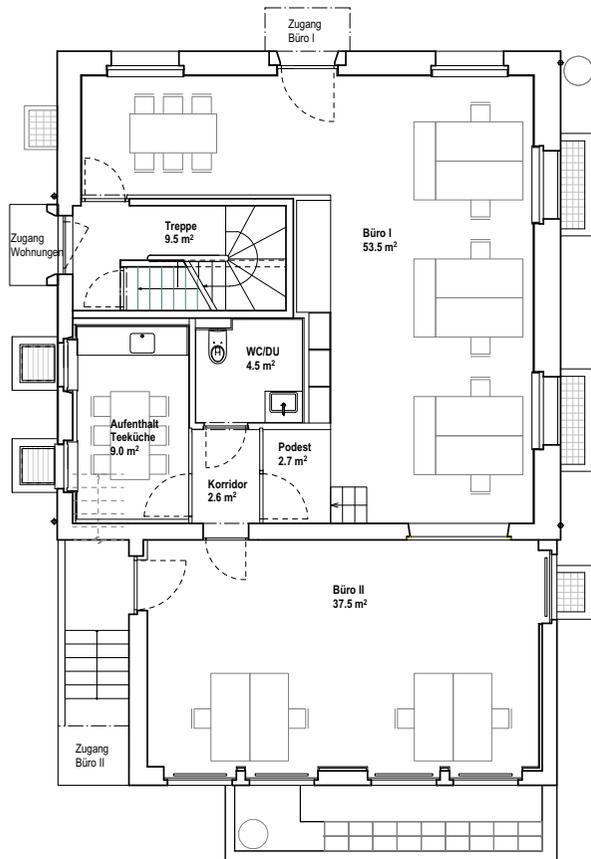
Wohnen mit Ambiente und Raumerlebnis im Grünen

Grundrisse Haus Waser („Palazzo“)

Nettofläche Gesamt: 110 m²

4 ZiWo 74 m², Terrasse: 13.5 m²

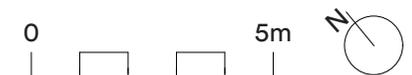
4 ZiWo 68 m², Reduit 4.5 m², Balkon 6.9 m²



Erdgeschoss Gewerbe (Büro, Praxis, Atelier)

1. Obergeschoss

2. Obergeschoss



Der Neubau 2019/20

Der kompakte Neubau verzichtet bewusst auf die maximale Ausnützung. Dadurch fügt er sich in die vorherrschende Körnung und Massstäblichkeit zusammen mit dem „Palazzo“ in die Flüelerstrasse ein, die mit der Aufgabe des Garage- und Tankstellenbetriebes und der Neugestaltung des gesamten Areals der Flüelerstrasse 5 eine wichtige Aufwertung und Beruhigung erhalten hat.

Durch den privaten Aussenraum (Weg und Vorgarten) setzt sich das Gebäude von der Strasse ab. Die individuelle Erschliessung der Triplex-Wohnungen auf der Ostseite mit den Vorgärten bzw. vom Platz her bringt zusätzliche Distanz von der Strasse und dient zugleich als Schallschutzschicht.

Man gelangt durch die private Haustüre direkt in sein eigenes Treppenhaus. Nach dem Eintreten im EG stehen ebenerdig ein grosszügiger Abstellraum und Abstellflächen zur Verfügung.

Die Wohnbereiche aller fünf Wohnungen sind nach Westen ausgerichtet, in die Ruhe; mit Blick auf die Berge, das Grün und die Bäume der angrenzenden Landwirtschaft. Zusätzlich zur begrünten, hauseigenen Umgebung wird hier die weite Landschaft des Tales und der Berge erfahrbar.

Gartenwohnung (A5)

Für Personen, die einen eigenen Grünbereich schätzen, ist diese Wohnung wohl eine Trouveille.

Der Zugang erfolgt vom gemeinsamen Aussenplatz

des Ensembles her. Er führt nach der Garderobe mit Abstellraum in den eigentlichen Wohnbereich. Der Wohnraum, welcher mit viel Behaglichkeit und Atmosphäre besticht, ist vom Essbereich gänzlich abtrennbar. Von dort gelangt man auf die grosse, geschützte Loggia und dann mit einem kleinen Absatz in den privaten Garten. Die Schlafräume und den privaten Sanitärbereich erreicht man über einen abtrennbaren Korridor. Alle Fenster sind nach Westen orientiert, auf den Garten bzw. die dahinter liegende Landschaft.

Eine sehr ruhige, sonnige Wohnung mit grossem Ambiente und eigenem Aussenbereich!

Triplex-Wohnungen (A1 | A2 | A3 | A4)

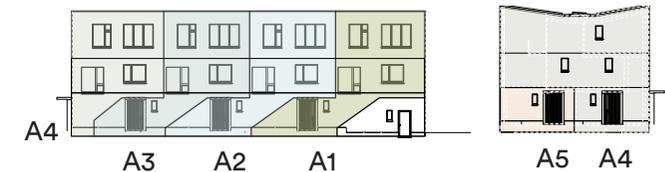
Ausgehend vom beschriebenen eigenen Eingang im EG mündet im 1. OG die interne Treppe im grosszügigen Eingangsbereich samt Garderobe. Beim Betreten der Wohnung blickt man zuerst nach Westen ins Licht und in die Landschaft. Der zweigeschossige Essbereich ist ein besonderes Raumerlebnis. Die vorgelagerte Terrasse bringt zusätzliche Grosszügigkeit. Das Wohnen ist seitlich angeordnet und kann bei Bedarf (z.B. auch durch die Möblierung) weiter vom übrigen Wohnbereich abgetrennt werden. Tagsüber schafft das Licht aus dem Oblicht über dem Treppenaugie Ambiente.

Über die als „Möbel“ in Holz gestaltete Treppe gelangt man zur zweiten Wohnungsebene. Vom Podest, das zu den beiden diagonal versetzten Zimmern und zum Bad führt, erfährt man über den Luftraum

nochmals den Wohnbereich des 1. OG. Das Zimmer auf der Ostseite verfügt über eine Loggia. Vom Zimmer auf der Westseite gelangt man auf den Balkon, der einen Teil der darunter liegenden Terrasse überdeckt.

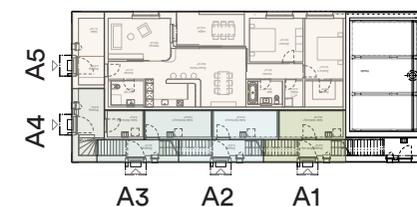
Das besondere Wohnen auf mehreren Etagen wird zum Ereignis, die Wohnung fast zum Einfamilienhaus!

Schema der Wohnungen



Zugänge Ostfassade

Zugänge Südfassade



Grundriss Erdgeschoss

Flüelerstrasse 5+

Wohnen mit Ambiente und Raumerlebnis im Grünen

Grundrisse Neubau / Gartenwohnung A5

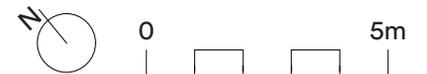
Nettofläche: 113.5 m²



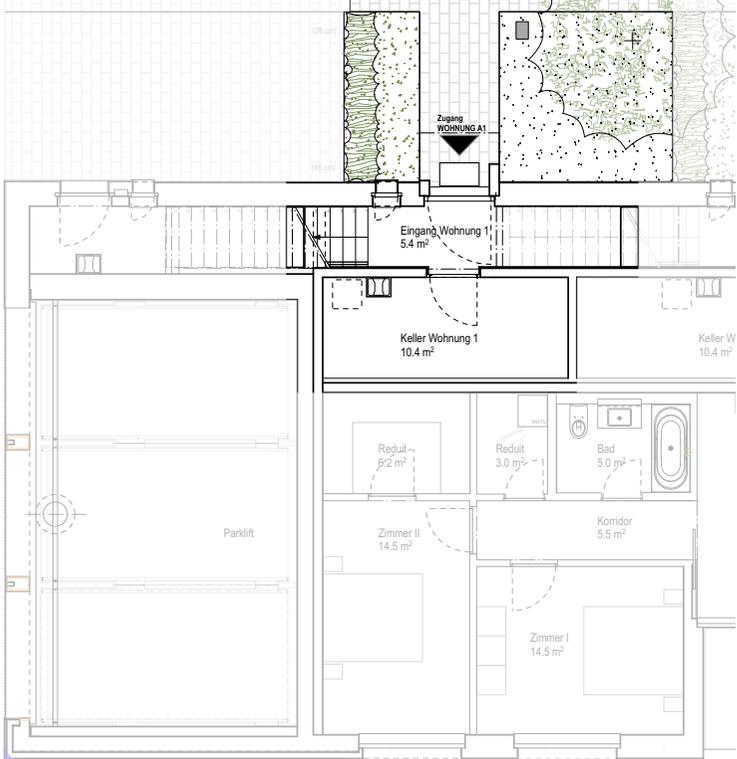
Schema Westfassade



Schema Erdgeschoss

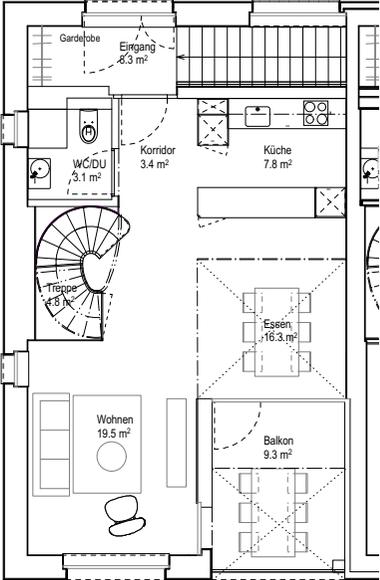


Grundrisse Neubau / Beispiel Triplexwohnung A1

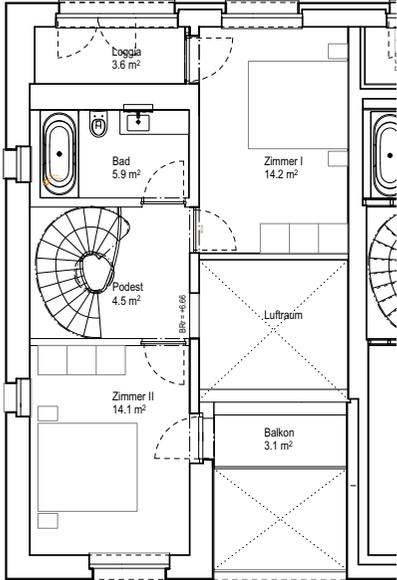


Erdgeschoss A1

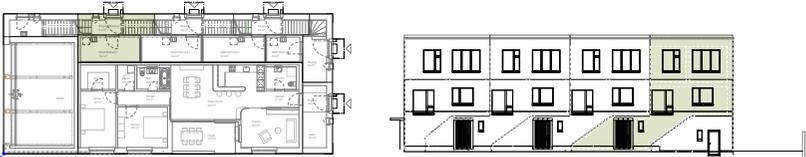
Nettofläche: 105.0m²



1. Obergeschoss A1



2. Obergeschoss A1



Schema Beispiel Triplexwohnung A1



Flüelerstrasse 5+

Wohnen mit Ambiente und Raumerlebnis im Grünen

Materialisierung, Konstruktion und Ausstattung

Der Neubau ist eine zweischalige Schottenbaute mit einem umlaufenden, verputzten Mauerwerk. Die Fassade ist mit einem dampfdiffusionsoffenen Verputz versehen und mit Keimfarben eingefärbt. Eine Konstruktion mit hohem Wohnkomfort, die über den heutigen Standard hinausgeht.

Im Innern wechseln sich schön gestaltete Sichtbetonwände ab mit Flächen (Wände und Decken), welche mit Feinputz oder in Holz gestaltet sind. Im Wohnbereich bietet der terrazzoähnliche Bodenbelag eine besondere Atmosphäre. Er kühlt im Sommer und ist im Winter ideal beheizbar. Im Schlafbereich bringen Holzböden zusätzlich Ruhe und Behaglichkeit.

Auch beim Innenausbau wurde auf behagliche Materialien geachtet, z.B. durch massive, geölte Parkettböden, geölte Holzfenster und Holzwände etc. Auf eine kontrollierte Lüftung wurde bewusst verzichtet.



Visualisierung, Wohnbereich Triplexwohnung mit zweigeschossigem Essplatz und Terrasse

Farbkonzept und Beleuchtung

Dem Farbkonzept wurde grosse Bedeutung zugemessen. Die äussere und innere Farbgestaltung ist aufeinander abgestimmt. Sie nimmt die Umgebung auf und wird so gestärkt.

Bei der Gestaltung wurde der Lichtführung und der Beleuchtung besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Tagsüber unterstützt der Lichteinfall die Architektur, am Abend und in der Dunkelheit trägt die Beleuchtung zum Raumerlebnis bei. Daher sind wichtige Leuchten bereits bauseits vorhanden.



Werkstattfoto Material und Farben

Flüelerstrasse 5+

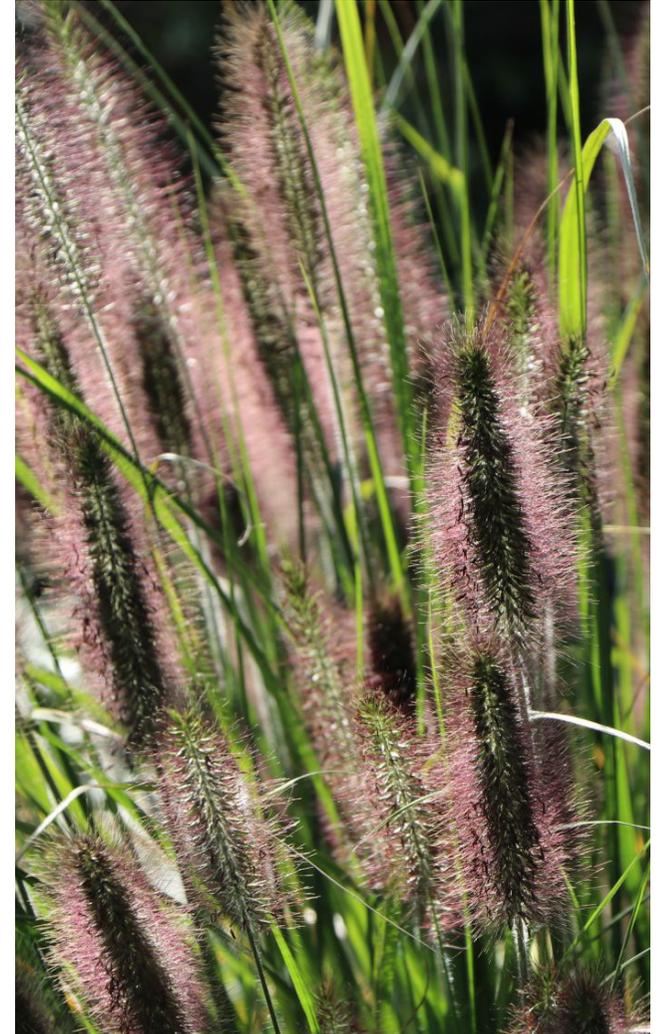
Wohnen mit Ambiente und Raumerlebnis im Grünen

Natur und Umwelt

Die Heizwärme wird mit einer Grundwasserwärmepumpe erzeugt. Diese Investition in die Umwelt reduziert gleichzeitig die Heiz- und damit die Nebenkosten für die Mietenden.

Auf dem Dach des Neubaus wurde eine Photovoltaik-Anlage realisiert. Diese saubere Energie fließt primär in den Heizbetrieb und in die Warmwasseraufbereitung für beide Häuser, danach steht die Solarenergie allen Nutzern (Wohnungen und Gewerbe) zur Verfügung. Die Solarenergie wird intern zu einem tieferen Satz verrechnet, als die Standard-Energie vom EW kosten würde. Auch das bedeutet tiefere Energiekosten für die Nutzer. Sie haben so auch einen Anreiz, das Energieverhalten auf die Verfügbarkeit von Solarstrom auszurichten (Waschen, Abwaschen etc.). Mit diesem Energiekonzept ist auch eine Verbrauchergemeinschaft verbunden, der gesamte Energieverbrauch wird transparent im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung abgerechnet und nicht direkt über das Werk.

Es stehen insgesamt vier oberirdische Parkplätze zur Verfügung, davon zwei Behindertenparkplätze. In der Parkliftanlage finden sechs Autos Platz. Hier befindet sich auch eine Ladestation für Elektroautos.



Vision der Eigentümer

Das Ensemble befindet sich im Privatbesitz. Er ist generationenübergreifend, langfristig angedacht. Die Motivation lag in der gemeinsamen Realisierung eines überzeugenden Projektes.

Das Ziel war nicht eine maximale Ausnützung, sondern das Schaffen eines Ensembles, das durch hohe Qualität (Gesamtkonzept, Umgebung, Gestaltung, Innenausbau etc.) überzeugt. Qualität und Langlebigkeit sind wichtiger als aktuell möglichst tiefe Baukosten. Damit wird auch eine lediglich moderate Verzinsung der Investitionen in Kauf genommen.

Wir sind zufrieden und sehen uns bestätigt, wenn die Mieterschaft diese Qualitäten erkennt, sie schätzt und nutzt und auch deshalb an der „Flüelerstrasse 5+“ gute Zeiten erlebt.

In diesem Sinne freuen wir uns auf gute Beziehungen.

Altdorf, Ende Oktober 2019

Bruno und Margrit Baumann-Baumann

Anpassungen und Änderungen vorbehalten



Flüelerstrasse 5+

Wohnen mit Ambiente und Raumerlebnis im Grünen

Erstvermietung

Bissig Immobilien AG

Kapuzinerweg 16

6460 Altdorf

www.bissigimmobilien.ch

T +41 41 874 72 24

Ady Bissig

contact@bissigimmobilien.ch

Folgende, detaillierte Unterlagen werden auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt:

- Grundriss Gesamtareal, Umgebung
- Plan Büro/Praxis/Atelier Haus Waser („Palazzo“)
- Plan Wohnung Haus Waser („Palazzo“) 1. OG
- Plan Wohnung Haus Waser („Palazzo“) 2. OG
- Plan Nebenräume Haus Waser („Palazzo“)
- Plan Gartenwohnung EG Neubau
- Pläne Triplexwohnungen Neubau
- Materialisierung und Ausstattung Wohnungen Neubau
- Schema Solar und Energie (Verbrauchergemeinschaft)
- etc.

Stand Ende Oktober 2019