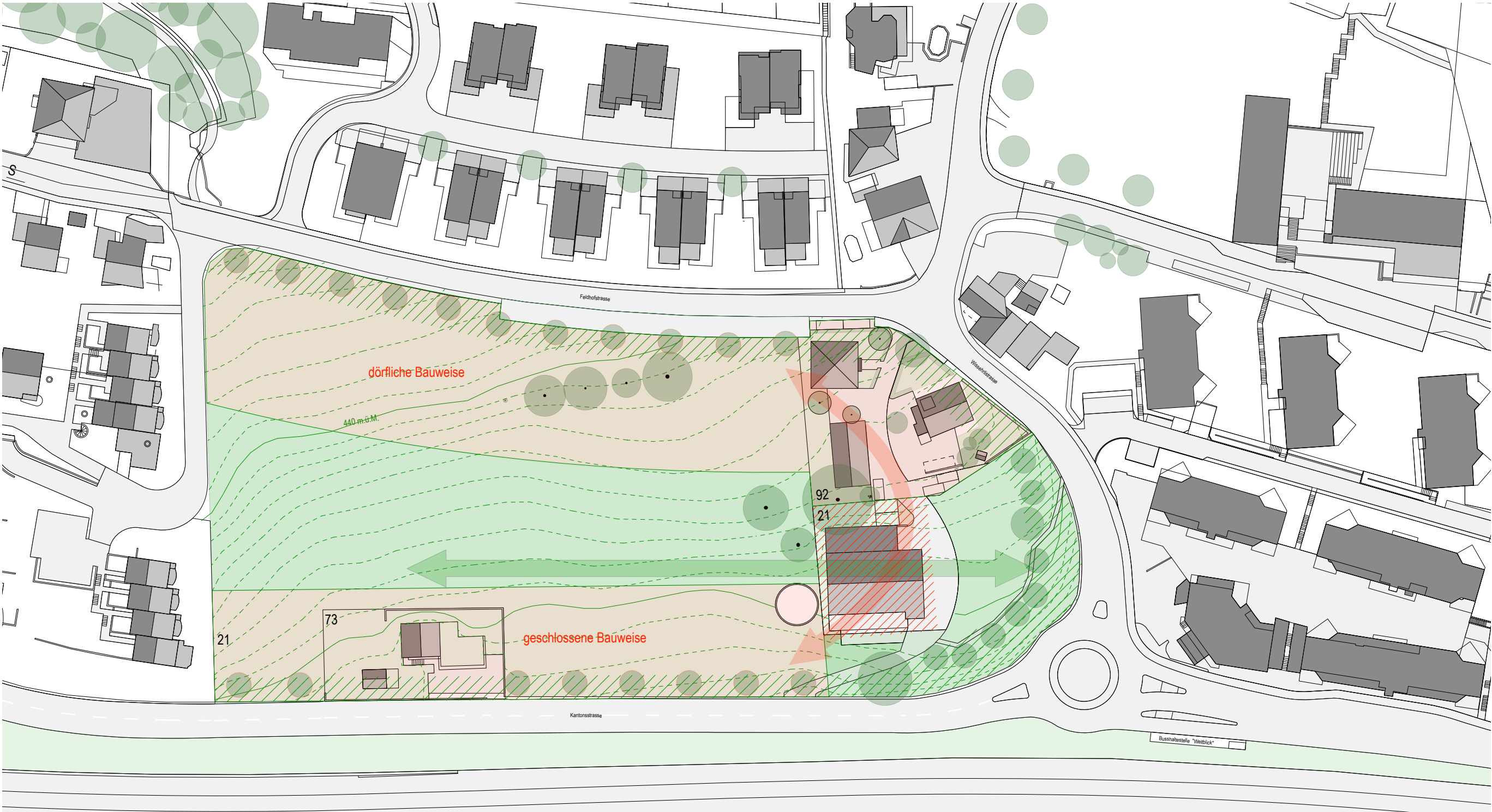




Verantwortung der Grundeigentümerschaft

Was tun mit einer kleinen Landschaft mitten im Siedlungsgebiet?

Geprägt durch die bäuerliche Verwandtschaft und die versprochene familiäre Pflicht, den Hof weiter zu führen, suchten wir nach Lösungen für den zu klein gewordenen Betrieb.

Langfristig sehen wir die Antwort in einer auf den Ort zugeschnittenen Siedlung, welche in enger Verbindung zu einer lokalen Lebensmittelproduktion steht. - Eine Versorgersiedlung.

Auf der Sagenmatt möchten wir heute eine Entwicklung anstossen, welche Lebensqualität für Pflanzen, Tiere und Menschen schafft und Giskon nachhaltig wachsen lässt. Ein Ort mit viel Diversität und Leben. Und ein Ort, welcher vorhandene Qualitäten beibehält und stärkt.

Giskon soll nicht anonyme Agglomeration sein, sondern der eigenen Identität einen selbstbewussten Ausdruck geben. Dabei spielt die bäuerliche Vergangenheit eine wichtige Rolle. Eine Ressource, welche wir bei der Entwicklung des Dorfes nutzen.

Räumliches Konzept

Heute ist die Sagenmatt eine grüne Insel umrandet von Wohnbauten. Das soll auch mit der etappierten Entwicklung so bleiben.

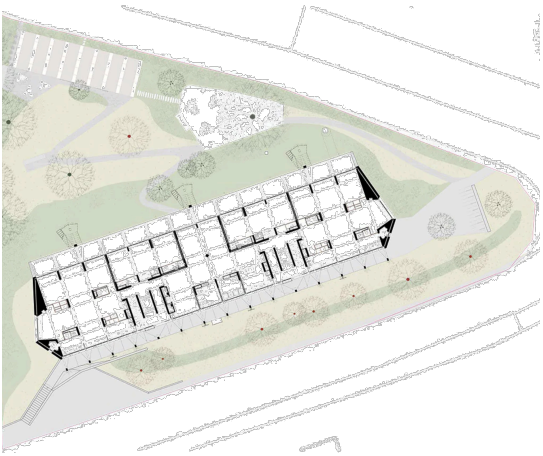
- umsäumende Baumallee/ Grüngürtel entlang der Parzellengrenze
- grüner Dorfeingang mit Scheune als Reminiszenz an bäuerliche Vergangenheit
- Wohnbauten entlang vorhandener Erschliessungsstrassen
- zentraler Grünbereich für Lebensmittelproduktion
- Scheune als Bindeglied zwischen Bau- und Grünbereich
- mittels Etappierung schrittweise Entwicklung möglich

- grossmasstäbliche, geschlossene Bauweise im Westen
- kleinteilige, dörfliche Bauweise im Osten

Das Grundstück 21 ist wie der gesamte Gisiker Hang sehr stark lärmelastet. Die Lärmemissionen der Autobahn, des Zuges und der Kantonsstrasse erschweren die bauliche Orientierung nach Westen. Die geschlossene Bauweise und eine Temporeduktion auf der Kantonsstrasse können der Problematik entgegenwirken.

Referenz

Haus im Garten von Löliger Strub, Zürich 2023  
<https://haus-im-garten.ch/haus/>  
<https://loeligerstrub.ch/nproject/haus-im-garten-zuerich/>



**Dorferweiterung Sagenmatt**  
**Gesamtkonzept**

**Vision Grundeigentümerschaft**

|             |              |
|-------------|--------------|
| Plan-Nr.    | 101          |
| Grösse      | A3           |
| Verfasserin | em           |
| Datum       | 1. Juli 2024 |

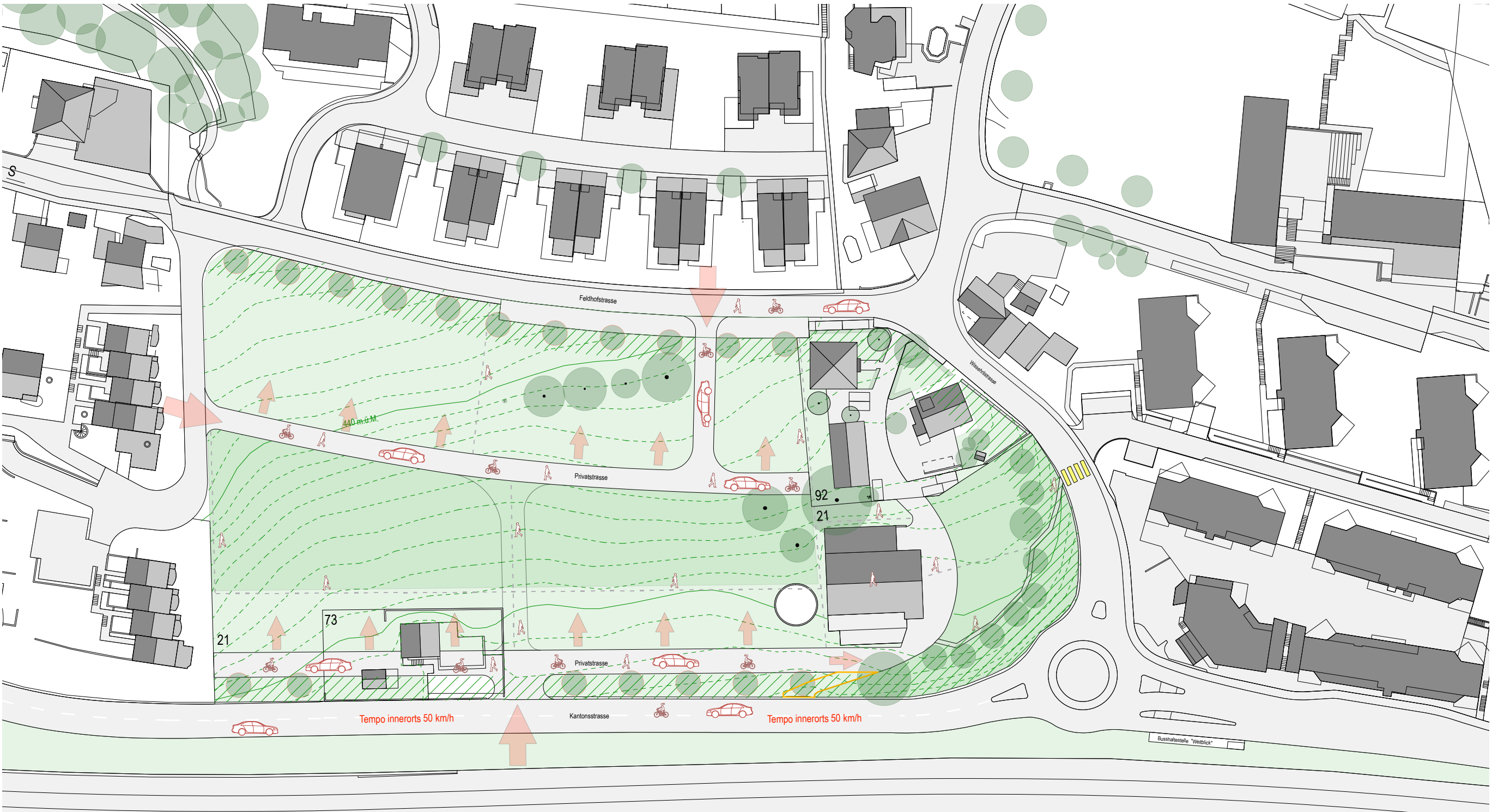
Grundeigentümer  
Cécile Malevez-Bründler  
Wibergliweg 4  
6060 Sarnen

Architektur  
Elia Malevez GmbH  
Gibraltarstrasse 8  
6003 Luzern  
mail@eliemalevez.ch  
078 717 22 71

Sagenmatt  
6373 Gisikon

**M 1:200**

**M 1:200**



Erschliessung

Die neue Erschliessung der Parzelle 21 erfolgt in der 2. und 3. Etappe.

Zwei neue Privatstrassen gewährleisten den Zugang zu den jeweiligen Bauzonen. Als langsame Verkehrsstrassen bieten sie Platz für PWs, Velos und Fussgänger. Zusätzlich zu den beiden Haupteerschliessungen werden kleine Fussgänger-Schleichwege erstellt.

Die Parkierung ist in einem Projektplan aufzuzeigen. Es sind oberirdische Parkplätze und Tiefgaragen möglich.

Erschliessung Scheune

Sobald im Westen die Privatstrasse gebaut ist, kann die Scheune darüber erschlossen werden. Dies ermöglicht die Aufhebung der heutigen Ausfahrt (gelb).

Erschliessung Parzellen Nummer 73 (Chalet Bründler)

Auch die heutige Ein- und Ausfahrt der Parzelle Nr. 73 kann später über die neue Privatstrasse erfolgen.

Tempo 50

In der Etappe 2 entstehen im Westen entlang der Kantonsstrasse Arbeits- und Wohnräume. Ab dann ist eine Reduktion der Durchfahrtsgeschwindigkeit für die Gesundheit der Anwohnenden sehr wichtig.

Es sollte möglich sein auch zur Strasse hin die Fenster zu öffnen und quer zu lüften. Ausserdem ist es wichtig eine attraktive Strassenfassade zu gestalten. So dass man durch die Frontfassade nach Hause kommen kann und nicht durch einen abweisenden Rücken.

Mit den Neubauten entsteht hier die erweiterte Kernzone, daher ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf innerorts 50 km/h zwingend.

**Dorferweiterung Sagenmatt  
Gesamtkonzept**

**Erschliessungskonzept**

|             |              |
|-------------|--------------|
| Plan-Nr.    | 102          |
| Grösse      | A3           |
| Verfasserin | em           |
| Datum       | 1. Juli 2024 |

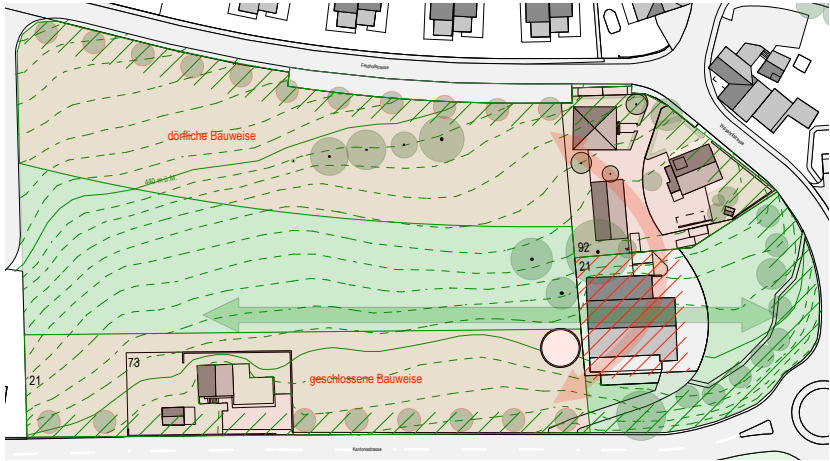
Grundeigentümer  
Cécile Malevez-Bründler  
Wibergliweg 4  
6060 Sarnen

Architektur  
Elia Malevez GmbH  
Gibraltarstrasse 8  
6003 Luzern  
mail@eliemalevez.ch  
078 717 22 71

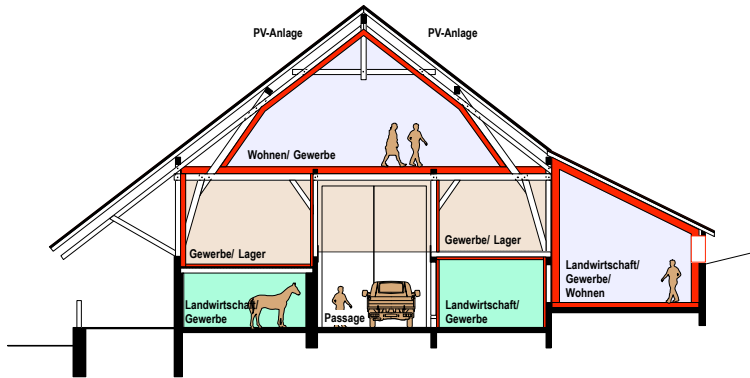
Sagenmatt  
6373 Gisikon

**M 1:200**

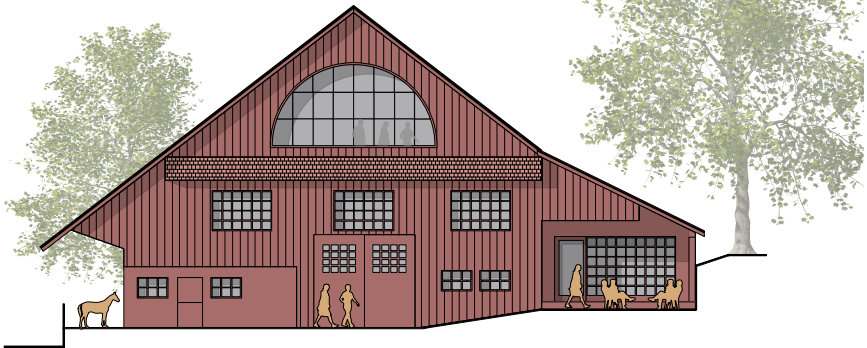




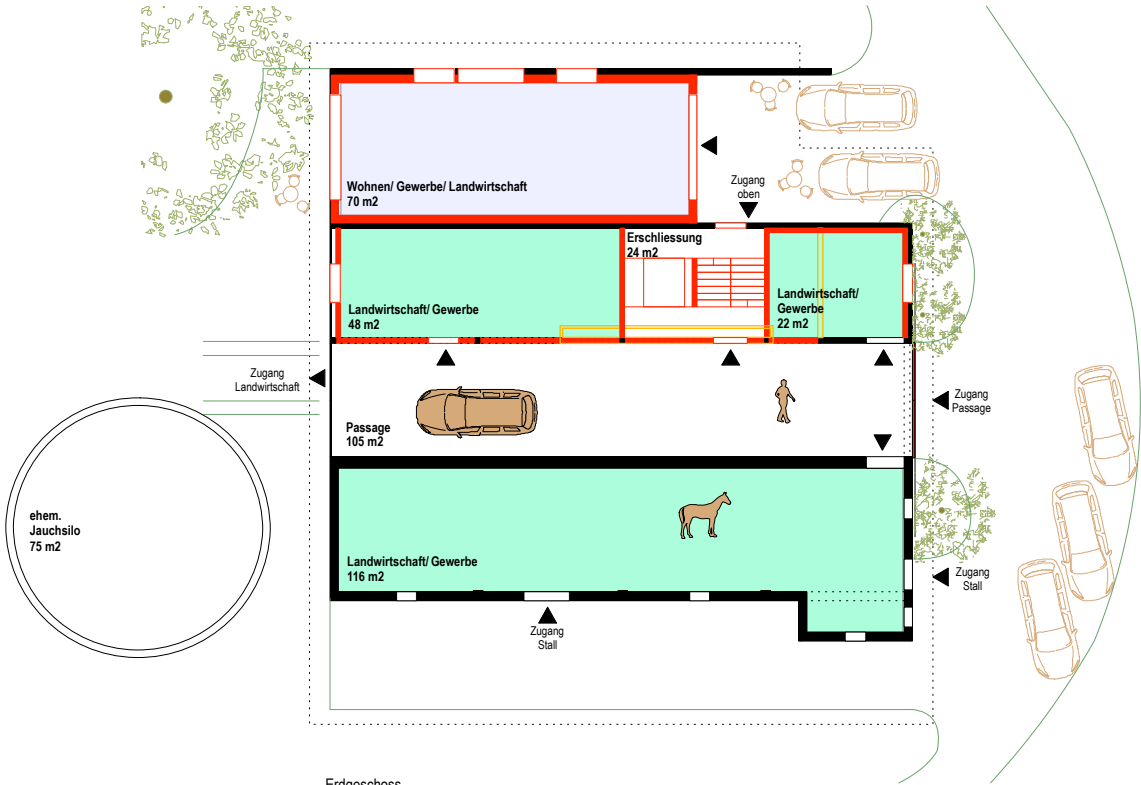
Situation  
Im Erdgeschoss der Scheune sind die beiden Grünflächen über die interene Passage verbunden.



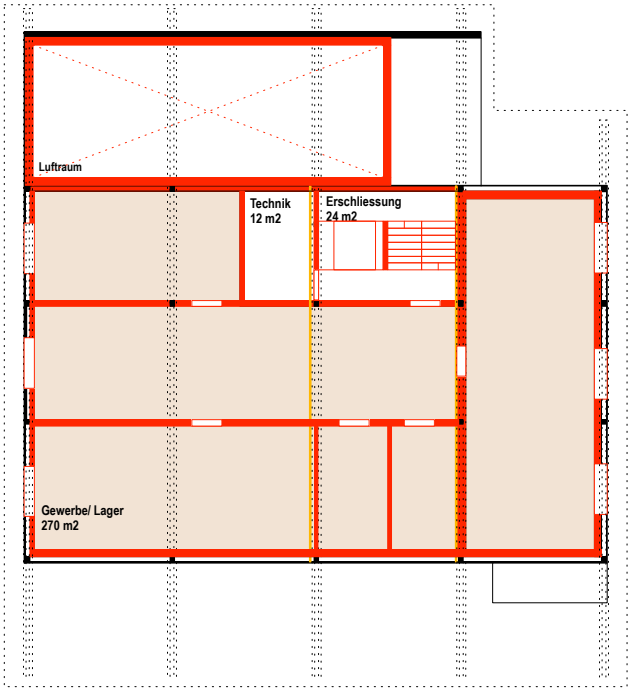
Schnitt  
Die heutige Heubühne kann mit einem Zwischenboden ergänzt werden.



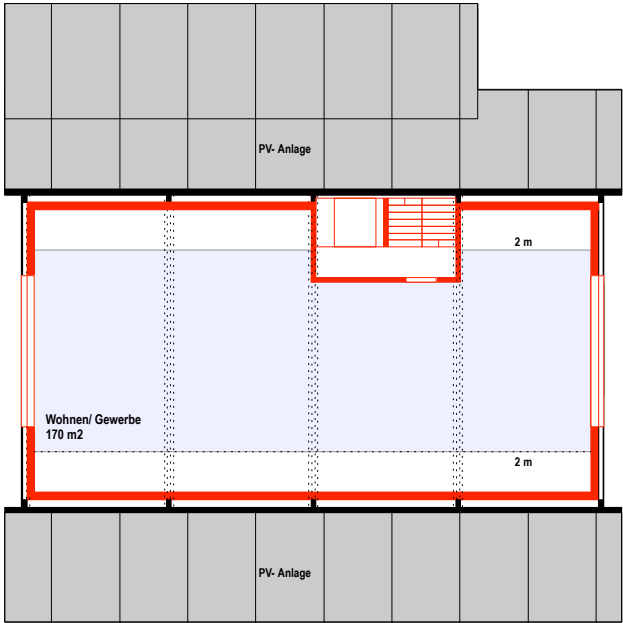
Fassadensanierung  
Mehr und grössere Fenster bringen Licht ins Innere. Ein neuer Anstrich ergibt ein gepflegtes Erscheinungsbild.



Erdgeschoss  
Passage, Landwirtschaftliche Nutzung, gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung



Obergeschoss  
Gewerbliche Nutzung oder Lager



Dachgeschoss  
Gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung

Ausgangslage/ Begründung

Die 1951 erbaute Scheune diente bis 1996 der landwirtschaftlichen Nutzung. Später wurde das Land ohne Scheune extern verpachtet. Seither sind in einem Teil des Gebäudes Esel und Lager untergebracht, der Rest der Scheune ist leer.

Für eine landwirtschaftliche Nutzung mit Tieren (Heu/ Stroh) ist der Hof heute zu klein und die ehemalige Heuscheune demnach zu gross. Die bevorstehende Reussrenaturierung und der dortige Landverlust von 3 ha verschärfen die Situation noch.

Die Sagenmatt-Scheune ist ein Zeitzeuge der landwirtschaftlichen Vergangenheit Gisikon und trägt zusammen mit den drei historischen Wohnbauten den Dorfkern.

Die architektonische Struktur der Scheune und ihr äusseres Erscheinungsbild sollen erhalten bleiben. Die Fassadengestaltung soll zweckdienlich und schön erneuert und die Innenräume umgebaut werden.

Die Scheune ist angrenzend an die Kernzone von Gisikon situiert und befindet sich schon heute mitten im Wohnquartier. Sie eignet sich aufgrund der Lage sowohl für eine landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung als auch für eine Wohnnutzung.

Massnahmen

Damit die Scheune wirtschaftlich tragbar ist, muss sie besser umgebaut werden können.

Für eine gewerbliche und wohnliche Nutzung bedarf es an Anpassungen in der Gebäudehülle, der Haustechnik, der interner Erschliessung und im Innenausbau.

Das Erdgeschoss kann weiterhin teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Ausserdem ist mit der Passage die Verbindung der beiden Grünflächen im Norden und Süden gewährleistet.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss ist ein Gewerbe gut denkbar. Im Verhältnis zum Volumen ist wenig Fensterfläche vorhanden, was die Wertsteigerung bei einer Einzonung stark einschränkt.

Als Wohnanteil werden 170-240 m2 HNF + Erschliessung definiert. Der exakte Wohnanteil wird bei der Baueingabe geplant und bestimmt dann auch die Höhe Mehrwertabgabe.

Das grosse Dach eignet sich besonders gut für eine grossflächige PV-Anlage. Der Strom kann im benachbarten Siedlungsgebiet zum Verbrauch angeboten werden.

**Dorferweiterung Sagenmatt  
Gesamtkonzept**

Sagenmatt  
6373 Gisikon

**Nutzung Scheune**

**M 1:300/ 2000**

|             |               |
|-------------|---------------|
| Plan-Nr.    | 104           |
| Grösse      | A3            |
| Verfasserin | em            |
| Datum       | 15. Juli 2024 |

Grundeigentümer  
Cécile Malevez-Bründler  
Wibergliweg 4  
6060 Sarnen

Architektur  
Elia Malevez GmbH  
Gibraltarstrasse 8  
6003 Luzern  
mail@eliemalevez.ch  
078 717 22 71



Umgebung



Südfassade

aktuelles Bauprojekt auf der Parzelle 92

Das historische Dorfszentrum wird mit zwei Neubauten ergänzt. Die beiden Holzbauten bilden mit dem alten Bauernhaus und der Scheune ein stimmiges Ensemble. Die Volumetrie und die Körnigkeit der neuen Häuser orientieren sich am Bestand und an ländlichen Dörfern. Anstelle eines grossen Volumens sind ein länglicher Bau und ein grösseres, im Strasseneck situiertes, Punkthaus projektiert.

In den hochwertigen Holzbauten sind insgesamt sechs Wohnungen und zwei Büroräume geplant. Die ungedeckte Parkierung, die effizienten Wohnflächen und eine faire Rendite versprechen bezahlbaren Wohnraum.

Wegen der Nähe zum erhaltenswerten Bauernhaus wird auf die maximale Ausnutzung verzichtet. Es wird nur das Volumen erstellt, welches ein harmonisches Ganzes ergibt. Auf 100 m2 Gewerbefläche wird verzichtet. Schön wäre, wenn anstelle dieser Fläche die bestehende Scheune eingezont werden könnte.

Ausserdem wird dem 60-ig jährigen Nussbaum grossen Wert beigemessen. Er ist wichtig für das "Hofbild". Der Längsbau ist aufgrund des Wurzelwerks exakt auf dem Fundament der heutigen Remise geplant, so dass der Erhalt des Baumes garantiert ist.

Dorferweiterung Sagenmatt  
Gesamtkonzept

Sagenmatt  
6373 Gisikon

aktuelles Bauprojekt Kernzone

M 1:500/1:200

|             |              |
|-------------|--------------|
| Plan-Nr.    | 105          |
| Grösse      | A3           |
| Verfasserin | em           |
| Datum       | 1. Juli 2024 |



|                 |                                                                                                |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundeigentümer | Cécile Malevez-Bründler<br>Wibergliweg 4<br>6060 Sarnen                                        |
| Architektur     | Elia Malevez GmbH<br>Gibraltarstrasse 8<br>6003 Luzern<br>mail@eliemalevez.ch<br>078 717 22 71 |