

# HAUS STERNEN Schattdorf





|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| <b>HAUS STERNEN</b>         | <b>3</b>  |
| <b>DER ORT</b>              | <b>5</b>  |
| <b>INFRASTRUKTUR</b>        | <b>7</b>  |
| <b>DAS PROJEKT</b>          | <b>8</b>  |
| MATERIALIEN & FARBEN        | 11        |
| NACHHALTIGKEIT              | 11        |
| SITUATION & FASSADE         | 12/13     |
| QUER- & LÄNGSSCHNITT        | 14/15     |
| EINSTELLHALLE & ERDGESCHOSS | 16/17     |
| <b>GEWERBE</b>              | <b>18</b> |
| EINHEITEN A / B             | 18/19     |
| EINHEITEN C / D             | 20/21     |
| <b>WOHNUNGEN</b>            | <b>22</b> |
| 1A / 2A                     | 22        |
| 3A                          | 24        |
| 1B / 2B                     | 26        |
| 3B                          | 28        |
| 1C / 2C                     | 30        |
| 3C                          | 32        |
| 1D / 2D                     | 34        |
| 3D                          | 36        |
| <b>BAUBESCHRIEB</b>         | <b>38</b> |

## BILDER

|                   |                                          |
|-------------------|------------------------------------------|
| Seite 1, 2, 9, 41 | © Visualisierung GlobeTech               |
| Seite 3           | © Visualisierung CAS Gruppe AG           |
| Seite 4           | © Roland Zumbuehl / Wikipedia            |
| Seite 5           | © Tschubby / Wikipedia                   |
| Seite 6           | © CNES, Spot Image, swisstopo, NPOC, CAS |
| Seite 10, 40      | © Visualisierungen Pyxel                 |
| Seite 11          | © CAS Gruppe AG                          |

## DATUM

19. Januar 2024





## HAUS STERNEN

### CHARMANTES WOHNEN IM DORFZENTRUM

Grosszügig. Modern. Lichtdurchflutet. Die neue Überbauung Sternen Schattdorf mit 12 Eigentumswohnungen mit 3.5 bis 4.5 Zimmern und 4 Gewerbeeinheiten bietet nachhaltigen Wohnkomfort im Herzen von Schattdorf. Viel Grünraum südwestlich vor der Haustüre, dazu der gemütliche Dorfplatz und sonnige Wohnräume dank konsequenter Ausrichtung auf zwei Seiten. Praktische Grundrisse, raffinierte Details, grosszügige Aussenräume sowie die Holzfassade sind Statements für eine bewusste Lebensart. Perfekt für Singles, Paare, Senioren und Familien – für Menschen, die moderne Wohnqualität in beschaulicher Umgebung schätzen.







## DER ORT



### DIE GEMEINDE SCHATTDORF

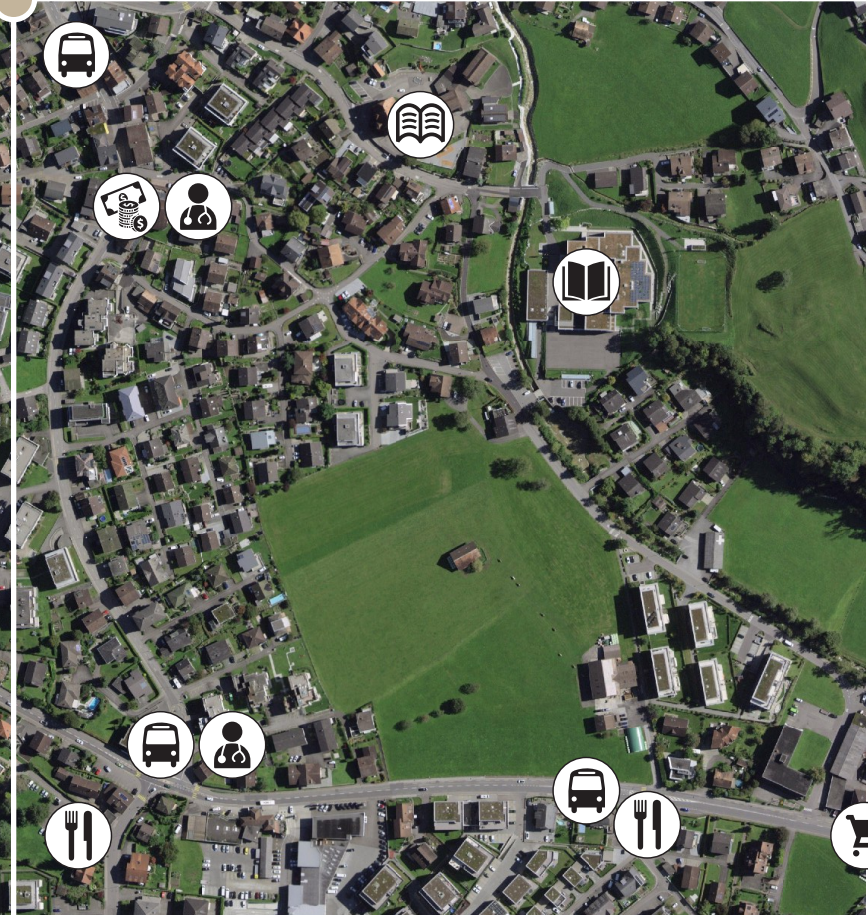
Die Geschichte der Urner Gemeinde Schattdorf reicht bis weit in die Zeit vor der Gründung der Eidgenossenschaft zurück. Eine erste Erwähnung der Gemeinde findet sich in einer Urkunde aus dem Jahre 1248 – unter dem Mittelhochdeutschen Namen «Scachdorf», was soviel wie «Dorf am Waldrand» bedeutet.

Heute ist Schattdorf hinter dem Kantonshauptort Altdorf die bevölkerungsreichste Gemeinde in Uri und hat sich dank der zentralen Lage als beliebte Wohngemeinde südlich von Altdorf etabliert. Neben der kurzen Distanz zum Kantonshauptort mit seinen regional bedeutsamen Angeboten und Infrastrukturen besticht Schattdorf auch selbst mit hochwertigen Naherholungs- und Einkaufsmöglichkeiten, modernen Sportanlagen, einem vielseitigen Vereinswesen und mit einer abwechslungsreichen Gastronomie.

Mit dem Bus sind die Gemeinden des Urner Talbodens gut untereinander verknüpft. Der Kantonsbahnhof in Altdorf ist mit einer direkten Buslinie von Schattdorf aus bestens erreichbar. Für den motorisierten Individualverkehr verbessert sich die bereits gute Erreichbarkeit mit dem Bau der West-Ost-Umfahrung und mit der Realisierung des Halbanschlusses an die A2 im Bereich des Kreisels Attinghausen weiter. Die neue Verbindungsachse und die Autobahnanbindung schliessen eine markante Lücke im übergeordneten Strassennetz und schaffen kurze, direkte Wege in Richtung Norden.

In direkter Nachbarschaft des neuen Wohn- und Geschäftshauses Sternen führt eine Seilbahn auf den Schattdorfer Hausberg Haldi. Sie bietet einen einfachen und bequemen Zugang zur Urner Bergwelt und zur beliebten Sonnenterrasse auf 1100 Metern über Meer.







## INFRASTRUKTUR

|                                                                                     |                          |                                                                                                                                                                             |                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|  | BUSHALTESTELLE           | 10 M                                                                                                                                                                        | 1'   |
|  | POST                     | 10 M                                                                                                                                                                        | 1'   |
|  | BANK                     | 10 M                                                                                                                                                                        | 1'   |
|  | GEMEINDE                 | 50 M                                                                                                                                                                        | 1'   |
|  | RESTAURANT               | 150 M                                                                                                                                                                       | 2'   |
|  | PRIMARSCHULE SPIELMATT   | 250 M                                                                                                                                                                       | 3'   |
|  | SEKUNDARSCHULE GRÄWIMATT | 400 M                                                                                                                                                                       | 4'   |
|  | KANTONSSCHULE            | 1000 M                                                                                                                                                                      | 10'  |
|  | SPIELPLATZ GRUNDMATTE    | 550 M                                                                                                                                                                       | 6'   |
|  | ARZT                     | 10 M                                                                                                                                                                        | 1'   |
|  | ZAHNARZT                 | 550 M                                                                                                                                                                       | 6'   |
|  | LUFTSEILBAHN HALDI       | 50 M                                                                                                                                                                        | 1'   |
|  | DETAILHÄNDLER            | 50 M                                                                                                                                                                        | 1'   |
|  | ALTDORF                  | 7'                                                                                       | 4'   |
|  | LUZERN                   | 60'   | 40'  |
|  | ZUG                      | 65'   | 45'  |
|  | ZÜRICH HB                | 95'   | 70'  |
|  | ANDERMATT                | 60'   | 35'  |
|  | BELLINZONA               | 55'   | 80'  |



## DAS PROJEKT

---

### **GROSSZÜGIGE, CLEVERE ARCHITEKTUR**

Das Ersatzgebäude im Dorfkern von Schattdorf – das Haus Sternen – bietet 12 Eigentumswohnungen sowie 4 Einheiten für Gewerbe im Erdgeschoss. Eine wichtige Rolle bei der Planung des Gebäudes spielte der städtebaulich sensible Umgang mit dem Ort. So soll die Siedlungsstruktur nur unwesentlich verändert werden. Um mehr begrünte Flächen zu erhalten, wird im südwestlichen Bereich ein grosszügiger Spielplatz mit viel Raum für Biodiversität geschaffen.

Die sechs 3.5- und die sechs 4.5-Zimmerwohnungen bieten Wohnraum für individuelle Wohnerlebnisse. Jede Wohnung verfügt über mindestens zwei verschiedene Ausrichtungen und einen grosszügig gedeckten Balkon. In der Mitte des Erdgeschosses der zwei Gebäudekörper gelangt man in das Treppenhaus, welches jeweils vier Wohnungen erschliesst.

Im Untergeschoss befinden sich eine grosszügige Einstellhalle, der Technikraum, Kellerflächen sowie ein von aussen zugänglicher Veloraum. Vier Doppelgaragen können individuell auch als Werkräume genutzt werden.

Das Gebäude entspricht den heutigen Gebäudetechniken und hat auf dem Dach eine grossflächige PV-Anlage. Das Gebäude verfügt über eine Erdwärmesondenheizung sowie eine einfache Grundlüftung und es ist in einem ZEV geplant.

Die Fenster werden in Holz-Metall realisiert und die Fassade in den Obergeschossen ist als hinterlüftete Holzfassade vorgesehen, welche sich an das bestehende Holzhaus Sternen anlehnt. Im Erdgeschoss wird eine hinterlüftete Fassade mit Gipsträgerplatten realisiert, um die Langlebigkeit des Gebäudes zu garantieren.













## MATERIALIEN & FARBEN

### STYLISCH, MODERN, HARMONISCH

Das Gebäude hat einen ganz eigenen Charakter. Der Kunststein im Treppenhaus vermittelt eine charmante und einladende Wirkung. Das Geländer im Treppenhaus aus Metall sorgt für einen filigranen, modernen Kontrast. In den Wohnungen vermitteln die werterhaltenden Holzböden Gemütlichkeit und zeitlose Eleganz. Unterstrichen wird diese Ausstrahlung mit einem harmonischen Farbkonzept. Nuancen von Beige, Gold, Braun, Rot, Chromstahl und Weiss nehmen den Sternencharakter auf moderne Weise auf und erzeugen einen spannenden Look.

## NACHHALTIGKEIT

### ÖKOLOGISCHES ENERGIEKONZEPT

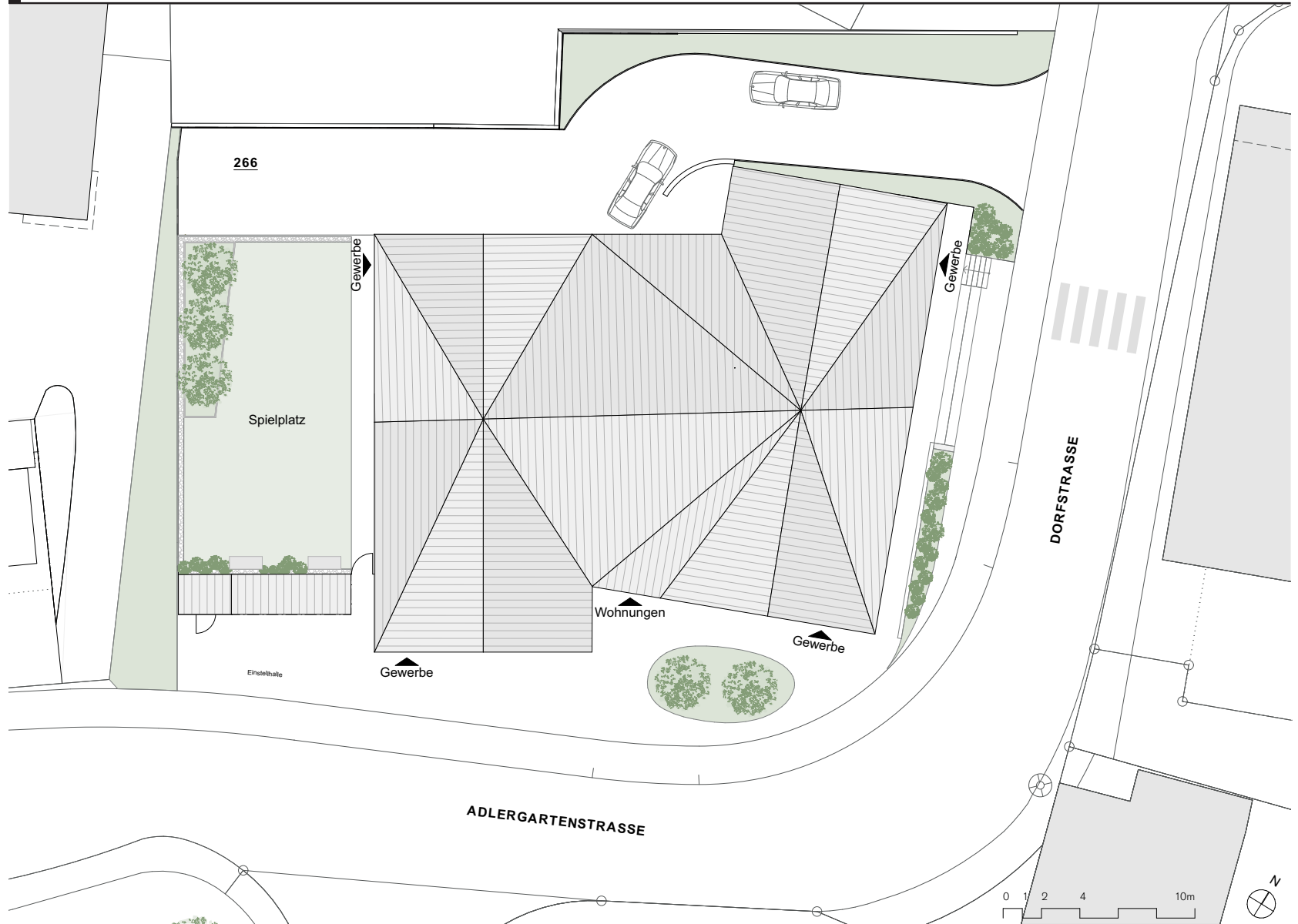
Bei der Planung des Hauses spielten ökologische und ökonomische Gesichtspunkte eine tragende Rolle. Nachhaltigkeit wird nicht nur im Bauwerk selbst gross geschrieben, sondern zeigt sich auch darin, wo und wie dieses Gebäude zu liegen kommt. Die Positionierung und die Wahl der Lage erzeugen ein verdichtetes Bauen in der Kernzone, das als zusätzlicher Vorteil im Bereich Nachhaltigkeit gewertet wird. Weiter öffnet sich dadurch ein grosszügiger Garten gegen Südwesten.

Durch das thematische Aufnehmen des Bestandes fällt die Wahl der Fassadenmaterialisierung Holz. Das macht nicht nur aus ästhetischen Gründen Sinn, sondern auch in Bezug auf die Ökobilanz über den ganzen Lebenszyklus des Gebäudes. Die ökologisch gewählte Energieversorgung mittels Erdwärmesonden wird mit einer Photovoltaikanlage ergänzt. Mit einem Energiemanagementsystem und einer Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV) können die Betriebsnebenkosten tief gehalten und pro Wohnung abgelesen werden. So halten Sie die Nebenkosten im Griff.

Die durchmischten, qualitativ hochwertigen Wohnungsgrundrisse fördern den sozialen Austausch von mehreren Generationen und stärken somit das Wohlbefinden aller Bewohnerinnen und Bewohner nach aussen sichtbar.



# SITUATION



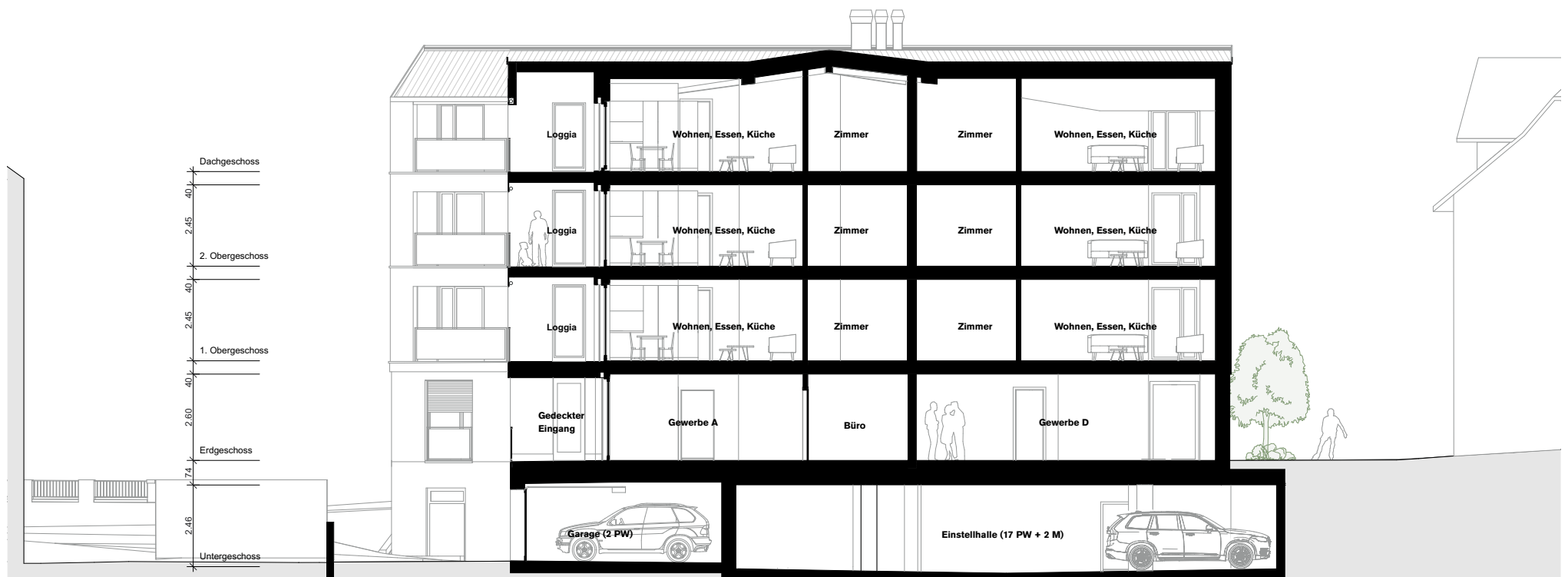


# FASSADE



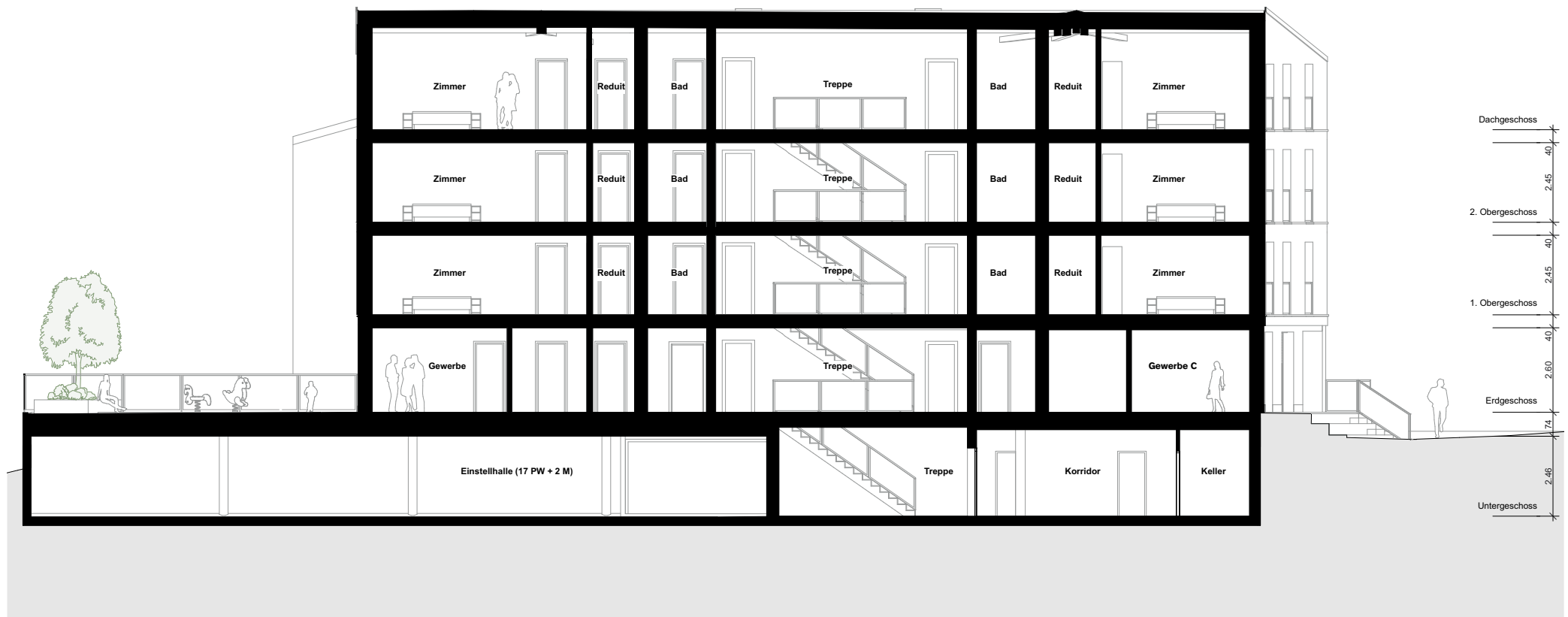


# QUERSCHNITT



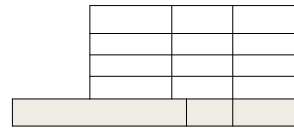


# LÄNGSSCHNITT



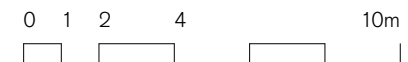
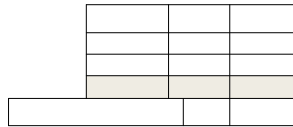


# EINSTELLHALLE

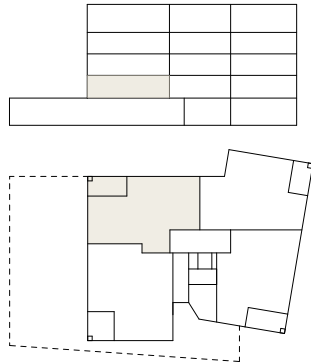




# ERDGESCHOSS



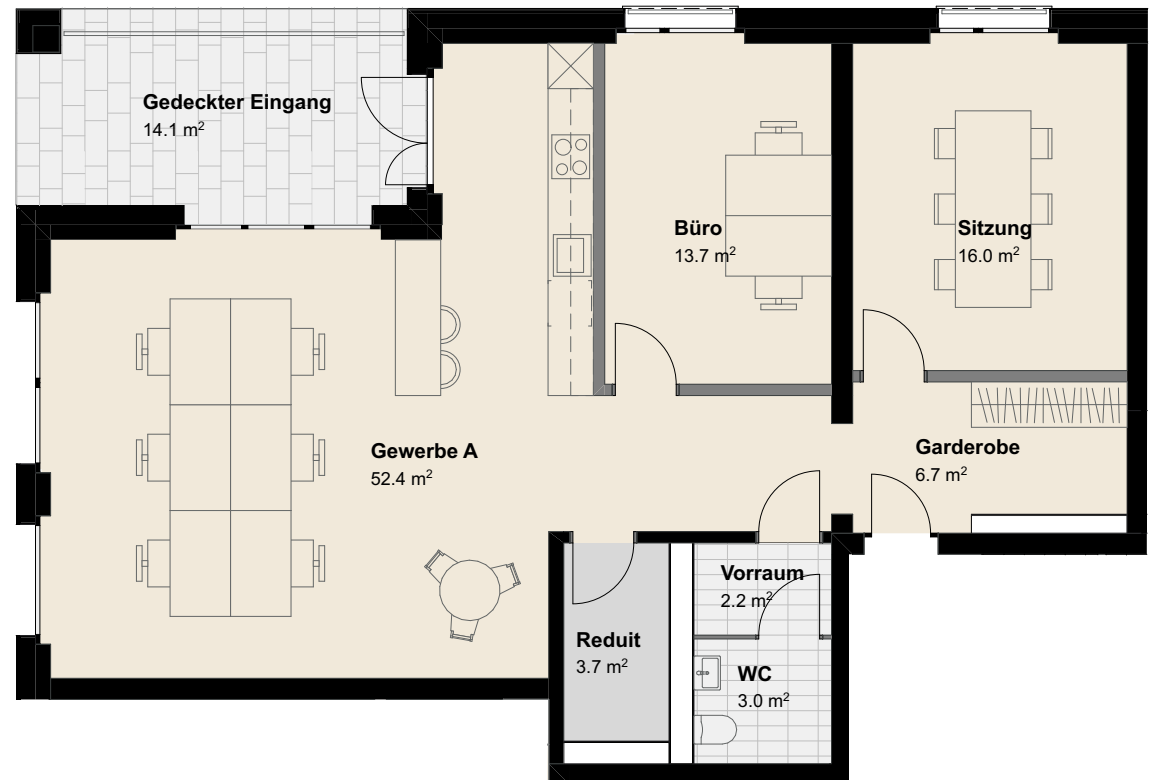
# GEWERBE-EINHEIT A



Trennwände, Ausstattung in Küche und Nasszellen sind nur Vorschläge. Diese Gewerbeflächen werden als Edelrohbau übergeben/verkauft. Der künftige Eigentümer ist für den Gewerbeausbau verantwortlich.

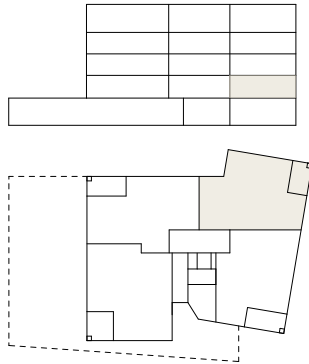
## Gewerbe A

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Gewerbefläche       | 102.4 m <sup>2</sup> |
| Netto Gewerbefläche | 100.0 m <sup>2</sup> |
| Gedeckter Eingang   | 14.1 m <sup>2</sup>  |





## GEWERBE-EINHEIT B



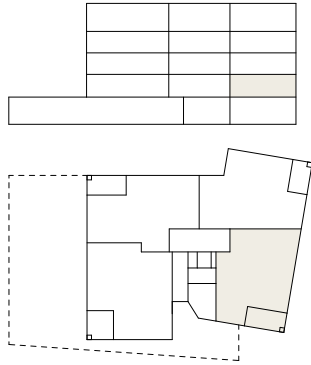
Trennwände, Ausstattung in Küche und Nasszellen sind nur Vorschläge. Diese Gewerbeflächen werden als Edelrohbau übergeben/verkauft. Der künftige Eigentümer ist für den Gewerbeausbau verantwortlich.

### Gewerbe B

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Gewerbefläche       | 104.2 m <sup>2</sup> |
| Netto Gewerbefläche | 103.4 m <sup>2</sup> |
| Gedeckter Eingang   | 11.7 m <sup>2</sup>  |



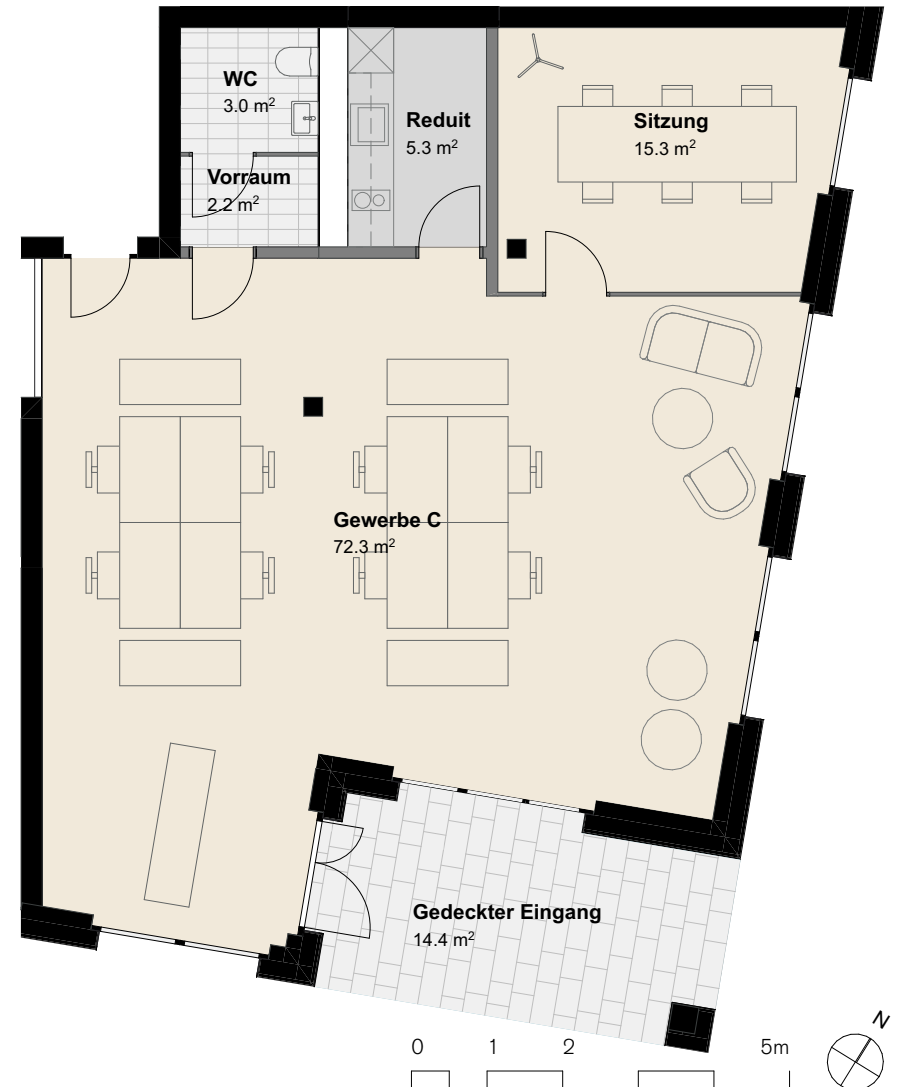
## GEWERBE-EINHEIT C



Trennwände, Ausstattung in Küche und Nasszellen sind nur Vorschläge. Diese Gewerbeflächen werden als Edelrohbau übergeben/verkauft. Der künftige Eigentümer ist für den Gewerbeausbau verantwortlich.

### Gewerbe C

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Gewerbefläche       | 100.0 m <sup>2</sup> |
| Netto Gewerbefläche | 99.8 m <sup>2</sup>  |
| Gedeckter Eingang   | 14.4 m <sup>2</sup>  |





## GEWERBE-EINHEIT A-B



### Gewerbe A

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Gewerbefläche       | 102.4 m <sup>2</sup> |
| Netto Gewerbefläche | 100.0 m <sup>2</sup> |
| Gedeckter Eingang   | 14.1 m <sup>2</sup>  |

### Gewerbe B

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Gewerbefläche       | 104.2 m <sup>2</sup> |
| Netto Gewerbefläche | 103.4 m <sup>2</sup> |
| Gedeckter Eingang   | 11.7 m <sup>2</sup>  |

Trennwände, Ausstattung in Küche und Nasszellen sind nur Vorschläge. Diese Gewerbeflächen werden als Edelrohbau übergeben/verkauft. Der künftige Eigentümer ist für den Gewerbeausbau verantwortlich.







# GEWERBE-EINHEIT A-B-C

Trennwände, Ausstattung in Küche und Nasszellen sind nur Vorschläge. Diese Gewerbeflächen werden als Edelrohbau übergeben/verkauft. Der künftige Eigentümer ist für den Gewerbeausbau verantwortlich.

## Gewerbe A

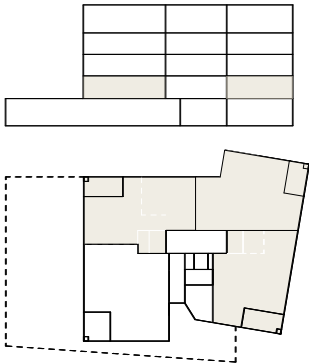
|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Gewerbefläche       | 102.4 m <sup>2</sup> |
| Netto Gewerbefläche | 100.0 m <sup>2</sup> |
| Gedeckter Eingang   | 14.1 m <sup>2</sup>  |

## Gewerbe B

|                     |  |
|---------------------|--|
| Gewerbefläche       |  |
| Netto Gewerbefläche |  |
| Gedeckter Eingang   |  |

## Gewerbe C

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Gewerbefläche       | 100.0 m <sup>2</sup> |
| Netto Gewerbefläche | 99.8 m <sup>2</sup>  |
| Gedeckter Eingang   | 14.4 m <sup>2</sup>  |



# BAUBESCHRIEB

## ALLGEMEIN

Insgesamt wird ein Mehrfamilienhaus mit total 12 Eigentumswohnungen und 4 Gewerbeflächen erstellt. Im Erdgeschoss befinden sich die Eingänge sowie ein Containerabstellplatz. Im Untergeschoss befinden sich die Neben- und Technikräume sowie eine Autoeinstellhalle für 23 Fahrzeuge und Veloabstellplätze. Die Ausbaustandards werden von der Bauherrschaft ganzheitlich bestimmt.

## TRAGSTRUKTUR

Massivbauweise entsprechend den Anforderungen an die Erdbebensicherheit. Geschossdecken in Stahlbeton. Wohnungstrennwände und Zwischenwände in Stahlbeton, Backstein oder Kalksandstein entsprechend den statischen und akustischen Erfordernissen. Dachkonstruktion aus Holz. Kanalisation nach Vorschrift.

## GEBÄUDEHÜLLE

Untergeschoss: Stahlbeton mit Aussenwärmedämmung.  
Fassade EG: hinterlüftete Putzträgerplatte.  
Fassade OG bis DG: Holzschalung sägeroh, vertikal verlegt, vorbewittert gestrichen.  
Spenglerarbeiten Chromstahl/Aluminium.  
Loggias: Betonstützen mit Holz verkleidet und Metallgeländer in Fassade integriert. Untersichten mit Holz verkleidet.

Die Photovoltaikanlage wird mit einer Aufdachlösung montiert. Dunstrohre über Dach geführt.

## FENSTER

Holzmetallfenster mit Metallfensterbänken, Farbton nach Angabe Architekt. Erdgeschoss mit Einbruchschutz RC1N. Glas als Dreifachisolierverglasung, U-Wert 0.7 W/m<sup>2</sup>K, mit umlaufender Gummidichtung. Pro Fenster ein Dreh-Kippbeschlag. Pro Wohnung eine Balkontüre im Wohnbereich.

## SONNENSCHUTZ

Bei allen Fenstern ist eine elektrisch betriebene, aussenliegende, farbige Rafflamellenstore vorgesehen.

## AUFZUGSANLAGE

Personenaufzug für maximal 8 Personen, Nutzlast maximal 630 kg, rollstuhlgängig mit Nottelefon.

## ELEKTROANLAGEN

Anschlüsse vorgesehen, Ausbau durch Käuferschaft.

Sonnerie: ab Hauseingang mit Öffnungsautomatik. Photovoltaik: ergänzend für Stromversorgung. Ein Energiemanagementsystem, um den produzierten Strom optimal zu nutzen, und ein Zusammenschluss einer Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV).

## HEIZUNG

Erdwärmesonden. Die Verteilung erfolgt mittels Bodenheizung und Einzelraumregulierung.

## LÜFTUNG

Einstellhalle: mechanische Lüftung und über Lichtschächte sowie Öffnungen im Garagentor. Integrierte Unterdruck-Steuerung in der Nasszellenabluft.

Lüftung kann durch Käuferschaft erstellt werden.

## SANITÄR

Anschlüsse sind vorgesehen, Ausbau durch Käuferschaft. Im Aussenbereich gibt es Aussenhahnen.

## KÜCHEN

Anschlüsse sind vorgesehen, Ausbau durch Käuferschaft.

## SCHLOSSERARBEITEN

Gedeckte Loggias mit Metallgeländer einbrennlackiert. Absturzsicherung Treppenhaus in Metall.

## BODENBELÄGE

Unterlagsboden roh, Bodenbeläge Ausbau durch Käuferschaft.

Loggias mit Feinsteinzeugplatten. Standardauswahl des Architekten.

Allgemeinräume: Treppenhaus mit Platten 30/60 cm. Korridor UG und übrige Kellerräume Zweikomponenten-Epoxydharz-Beschichtung in hellem Grauton.

## WANDBELÄGE

Roh, Ausbau durch Käuferschaft.

## SCHLIESSANLAGE

Passend für Hauseingangstüre, Gewerbetüre, Briefkasten, Garage, Veloraum und Kellerräume.

## TECHNIK

Die Gebäudetechnik wird im Technikraum im Untergeschoss erstellt. Wärmeerzeugung sowie -verteilung werden vom HLKS-Ingenieur vorge schlagen und geplant.

## ABWASSER

Das Meteorwasser wird versickert auf dem Grundstück. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation der Gemeinde Schattordorf abgeleitet.

## UMGEBUNG

Vor dem Haus steht ein aussenliegender Veloabstellplatz mit Container. Jede Gewerbefläche im EG hat einen gedeckten Eingangsbereich. Plätze und Gehwege mit Sickersteinen, Einfahrt mit Asphalt, restliche Flächen teilweise bepflanzt.



Spielplatz mit Spielgeräten und Fallschutz ausgestattet.

### **GEWERBEFLÄCHEN ALLGEMEIN**

Die Gewerbeflächen werden im Edelrohbau verkauft. Jede Fläche kann mit einem einzelnen Lüftungsgerät ausgestattet werden. Die Heizverteilung erfolgt mittels Bodenheizung. Ein separates Schnittstellenpapier regelt die Einzelheiten.

### **ÜBERGABE**

Die Gewerbeeinheiten werden im Edelrohbau übergeben.

### **VERKAUFSABLAUF**

Reservationen können ab sofort vorgenommen werden bei Helen Chappuis, CAS Architektur AG: Tel. 041 418 00 86, h.chappuis@cas-gruppe.ch.

Bei der Reservation ist eine Anzahlung von Fr. 40'000.- zu leisten, die dem Kaufpreis angerechnet wird. Die finale Beurkundung findet nach unterzeichnetem Vorvertrag und Baubeginn statt.

### **HINWEIS ZU DEN FLÄCHENANGABEN**

Bei den Flächenangaben handelt es sich um die HNF und NNF nach SIA 416.

Wohnfläche: Alle durch die Eigentümerschaft nutzbaren Flächen innerhalb der Wohnung inkl. Konstruktionsflächen der Innenwände, Reduit/Haushaltsräume und Dachräume,

exklusiv Keller-, Hobbyräume, Steigzonen und Konstruktionsflächen der wohnungsbegrenzenden Aussenwände.

Nettowohnfläche: Reine Wohnfläche inkl. Reduit/Haushaltsräume und Dachräume mit einer Raumhöhe von mind. 1.50m, exklusiv Keller-, Hobbyräume, Steigzonen und Konstruktionsflächen der Innen- und wohnungsbegrenzenden Aussenwände.









**CAS**

**MEHR ALS ARCHITEKTUR**



**RESERVATION | VERKAUF | INFOS**

CAS GRUPPE AG | Höfligasse 3 | 6460 Altdorf

Helen Chappuis | +41 41 418 00 96 | [h.chappuis@cas-gruppe.ch](mailto:h.chappuis@cas-gruppe.ch)

**ENTWICKLUNG | ARCHITEKTUR | REALISIERUNG**

[www.cas-gruppe.ch](http://www.cas-gruppe.ch) [www.gamma-holding.ch](http://www.gamma-holding.ch)

