

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 35 (2022)
Heft: 9

Artikel: Dichtes Dorf
Autor: Herzog, Andres
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1029935>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 21.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Die Satteldächer
der drei Neubauten nehmen
Bezug zum Altbau
und zur Nachbarschaft.

Dichtes Dorf

**Seiler Linhart Architekten bauen das Dorf Sachseln weiter.
Das Projekt zeigt entlang von sieben Punkten exemplarisch,
wie man auf dem Land klug verdichten kann.**

Text:
Andres Herzog
Fotos:
Rasmus Norlander

Wer Verdichtung hört, denkt an die Stadt. Doch auch auf dem Land gilt das Gebot, die Häuser näher zusammenzurücken und höher zu bauen. Projekte aber, die das im grossen Stil tun, ohne die meist sensible Nachbarschaft zu tangieren, muss man lange suchen. Eine Ausnahme ist die Überbauung, die Seiler Linhart Architekten in Sachseln am Sarnersee geplant haben. Die drei Neubauten und der Umbau des «Spalihauses» behandeln Themen, die für jede Dorfverdichtung exemplarisch sind. «Ein Grossteil der Schweiz ist immer noch ländlich geprägt», sagt Architekt Søren Linhart. «Dort müssen wir massvoll verdichten.» Entscheidend ist eine Mischung aus Sorgfalt und Pragmatismus. Was das bedeutet, zeigt das Projekt in Sachseln anhand von sieben Punkten, die auch auf kleinere Ortschaften übertragbar sind.

1. Bauherrschaft: Verantwortung wahrnehmen

Die kluge Verdichtung beginnt mit einer klugen Bauherrschaft. Die Überbauung liegt an der Hauptstrasse von Sachseln, wo die Möbelfirma Reinhard während fast 120 Jahren produzierte. 2019 ging der Betrieb in Konkurs, und die vier Geschwister standen vor der Frage: Was nun? Eine Tochter entschied, auf einem Teil des Areals zu verdichten, und führte dafür einen kleinen Studienauftrag durch, bei dem auch die Denkmalpflege in der Jury sass. Ein Konkurrenzverfahren ist ein Schlüssel für gute Bauqualität und überraschende Lösungen. Das Resultat überzeugt

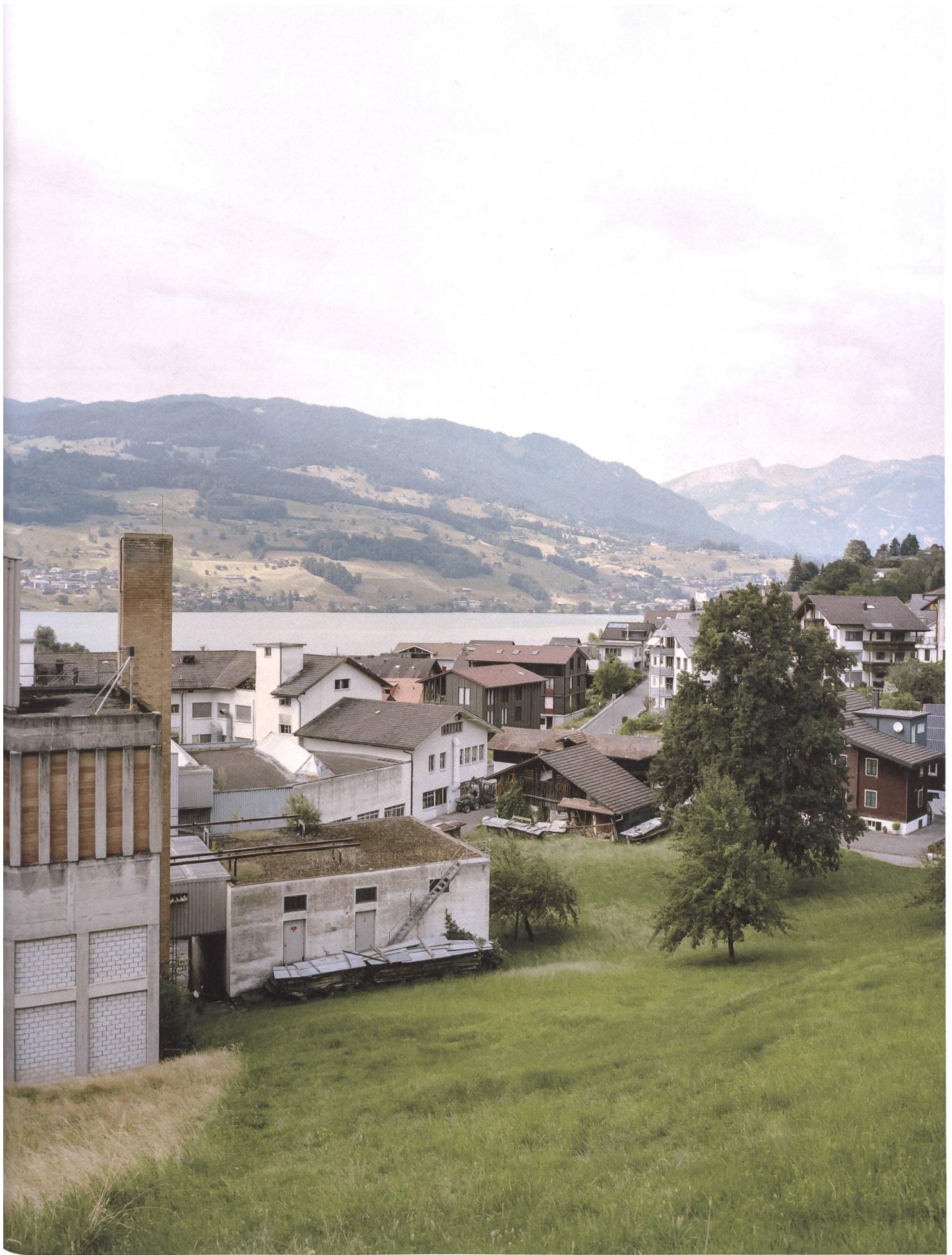
te auch die Nachbarn – es gingen keine Einsprachen ein. Geholfen hat dem Projekt, dass die Bauherrschaft langfristig denkt und keine Maximalrendite erwirtschaften muss, weil die Gebäude in der Familie bleiben. Das Vorgehen zahlte sich aus: Während andere Neubauten im Ort auch nach Fertigstellung auf Interessenten warten, waren die Wohnungen ein halbes Jahr vor dem Bezugstermin vermietet.

2. Mobilität: Das Auto mitdenken

Das Auto ist das wichtigste Fortbewegungsmittel auf dem Land, das vermag auch das am weitesten verzweigte ÖV-Netz der Welt nicht zu ändern. Gefragt ist ein vernünftiger Umgang damit, auch architektonisch. In Sachseln ist die Zahl der Abstellplätze auf acht beschränkt, einen weniger, als das Ensemble Wohnungen hat. Platz für Zweit- und Drittautos gibt es nicht. Die Architekten gruben keine teure Tiefgarage, deren Bau viel CO₂ ausstösst und die den Boden versiegelt, sondern integrieren die Parkplätze pragmatisch im Erdgeschoss zweier Neubauten. Das erspart auch platzfressende Rampen. Ornamental gelochte Falttore lassen die Einfahrten in der Architektur verschwinden. Gäste können auf dem Vorplatz parkieren, auch an der Strasse kann man kurz halten und etwas ausladen. Die Architekten gehen unverkrampt um mit dem Auto. Und sparen erst noch Geld, das sie stattdessen für Architektur ausgeben können.

3. Städtebau: Subtil verdichten

Verdichtung auf dem Land muss ein Dilemma lösen: Es gilt, grössere Bauvolumen im Quartier unterzubringen – ohne Massstabssprung, wie er in der Stadt möglich ist. Die Architekten müssen die Dichte auf ein →



Neben dem ehemaligen Fabrikareal der Möbelfirma Reinhard verdichten Seiler Linhart Architekten das Dorf Sachseln am Sarnersee.



Nach der sanften Renovation des kleinen Schuppens neben dem Altbau ist etwa die Einrichtung eines Veloraums oder einer kleinen Werkstatt möglich.





Feine Niveausprünge und Materialwechsel von Kies über Asphalt bis Pflasterstein stufen den Grad an Privatheit ab.



Die Grundrisse sind kompakt organisiert.



Die sichtbare Holzkonstruktion prägt die Wohnungen.



Ornamental gelochte Falttore integrieren die Einfahrten zur Garage in die Architektur.



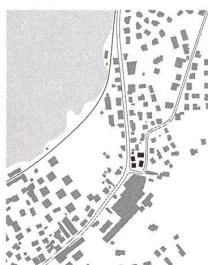
Der Betonsockel zelebriert das Handwerk. Die Waschküche dahinter dient auch als Partyraum.

→ dorfverträgliches Mass herunterbrechen. Als Einzige im Wettbewerb haben Seiler Linhart drei statt zwei Neubauten vorgeschlagen, die einen Altbau ersetzen. «Das ist zwar ökonomisch weniger effizient, aber der Ortsbau war für uns massgebend.» Die Gebäude orientieren sich an der Umgebung – bis hin zum Schrägdach. Sie stehen dicht beieinander und formen verschiedene Außenräume, die alle öffentlich zugänglich sind. Feine Niveausprünge und Materialwechsel von Kies über Asphalt bis Pflasterstein stuften den Grad an Privatheit ab.

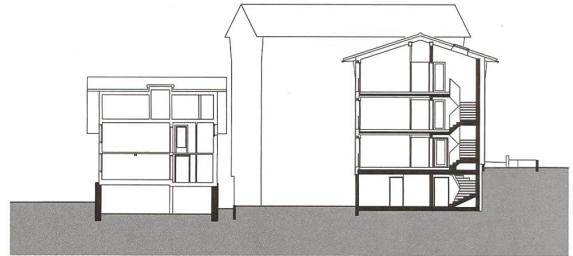
Der dichte Städtebau an der Strasse hilft, deren Lärm abzumildern – ein Problem, das nicht nur die Städte plagt. Das Landschaftskonzept des Büros Freiraumarchitektur, das bereits im Wettbewerb mit dabei war, sieht auf kleinstem Raum viel Abwechslung vor: von der wilden Wiese am Rand der Parzelle bis zu Blumenbeeten auf dem zentralen Platz. Mit dieser fein gesponnenen Vielfalt schafft die Überbauung Räume, die zwischen Urbanität und Ländlichkeit vermitteln.

Neubauten und Umbau Spalihof, 2022

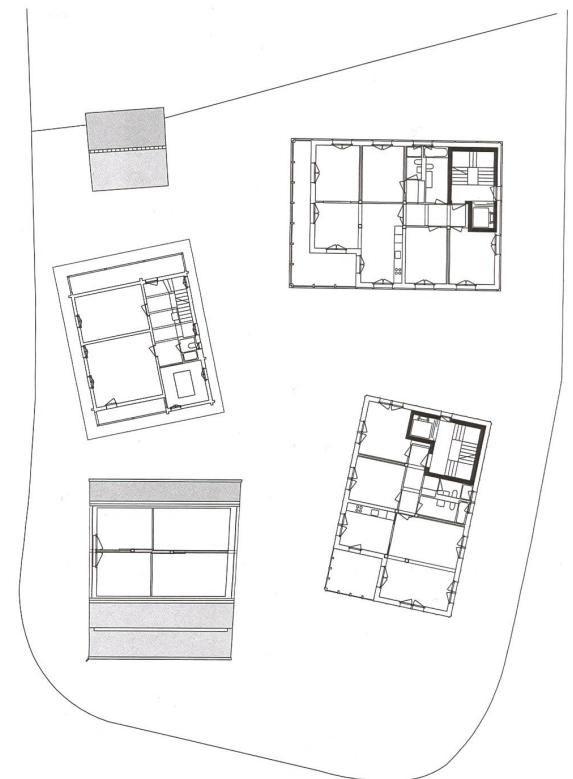
Allmendstrasse 1, 3, 5 und Brünigstrasse 67, Sachseln OW
Bauherrschaft: Familie Reinhard, Sachseln
Architektur: Seiler Linhart, Luzern / Sarnen
(Projektleiter: Raphael Wiprachtiger)
Auftragsart: Studienauftrag, 2018
Bauleitung: Waber, Luzern
Landschaftsarchitektur: Freiraumarchitektur, Luzern
Holzbauingenieur: Pirmin Jung, Rain
Bauingenieur: CES, Sarnen
Gesamtkosten (BKP 1-9): Fr. 6,8 Mio.
Baukosten (BKP 2 / m³): Fr. 850.–
Energiekennzahl (gemäss SIA 380/1): 35,1 kWh / m² a



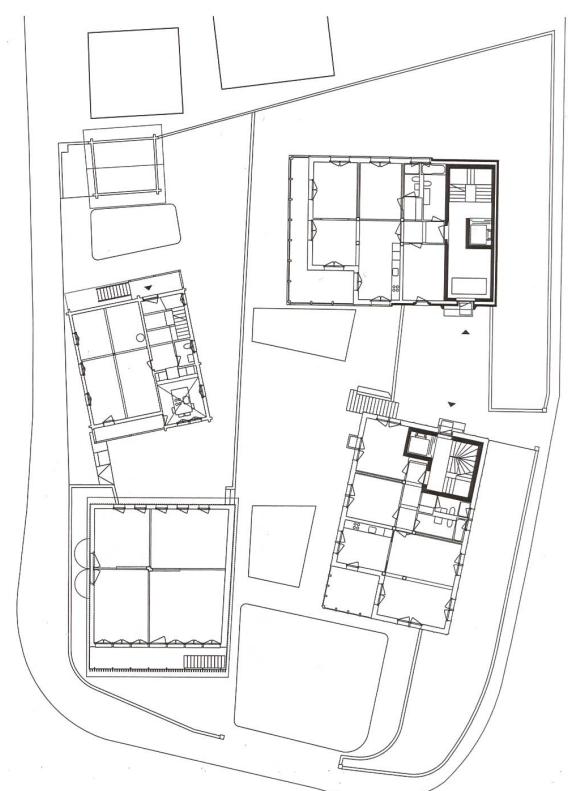
Situation



Querschnitt



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



ten ein Stück Dorf bauen, keine Siedlung», sagt Linhart. Die Architekten besinnen sich auf einen bestimmten Charakter, auch wenn Sachseln teilweise städtische und industrielle Elemente aufweist. In ländlichen Gemeinden, die heterogen gewachsen sind und ihre Identität zu verlieren drohen, ist das eine sinnvolle, weil klare Strategie.

6. Konstruktion: Das Handwerk zelebrieren

Das Material zur Verdichtung des Dorfs ist Holz. Der traditionelle, aber ebenso hochtechnisierte Baustoff schlägt den Bogen von früher zu heute. Mal liegen die Bretter in der Fassade vertikal, mal horizontal. Die Stützen, Balken und Decken aus Holz prägen die Wohnungen. Der Stützenraster ermöglicht Grundrisse von $2\frac{1}{2}$ bis $4\frac{1}{2}$ Zimmern. Die Holzbauten stehen auf einem Betonsockel, der die Topografie überwindet und die Bauten verbindet. Seiler Linhart bearbeiten den Sockel virtuos wie eine Skulptur und formen daraus eine Treppe, eine Bank oder einen Brunnen. Und bauen so jedes Mal einen kleinen Ort.

Wo es nicht auffällt, haben die Architekten gespart, etwa bei den günstig betonierten Treppenhäusern. «Der ökonomische Druck war enorm», sagt Søren Linhart. Mit viel Planungswillen und Einfallsreichtum hat sein Büro bezahlbare Lösungen entworfen, die das Handwerk zelebrieren. Der Massstab auf dem Dorf ist kleiner als in der Stadt. Umso mehr fallen die liebevoll geplanten Details ins Auge: die verspiegelten Haustechnikschränke, die Fussabtreter aus Eiche oder der Wasserspeier als Drache. Solche Finessen erzählen die Geschichten eines Orts weiter. Der finanzielle Spielraum dafür wird aber immer enger, wie Linhart zugibt: «Mit den aktuellen Preissteigerungen wären viele Details heute wohl nicht mehr realisierbar.»

7. Gesellschaft: Die richtige Mischung finden

Noch mehr als in der Stadt sind auf dem Dorf Konzepte gefragt, die Gemeinschaft und Nachbarschaft stärken. Der Weg dahin ist ein anderer, subtilerer in einer Gegend, in der die Menschen beim Thema Wohnen zuerst an das Einfamilienhaus denken. Wichtig ist ein möglichst breites Raumprogramm. In Sachseln reicht dieses von verschiedenen Wohnungsrössen bis zum Gewerberaum, in dem sich ein Yoga- und Bewegungsstudio eingemietet hat. Jede Wohnung erstreckt sich über ein ganzes Geschoss, was auch Hüslimenschen von den Mietwohnungen überzeugt. Der Preis ist bezahlbar: $3\frac{1}{2}$ Zimmer kosten rund 1800 Franken pro Monat.

Auf dem Platz in der Mitte der Häuser trifft sich, wer will, aber ohne Kollektivgroove. Die Waschküche daneben können die Bewohnerinnen abends zum Gemeinschaftsraum umfunktionieren. So schafft die Architektur ein niederschwelliges Angebot für ein Miteinander, ohne das Budget oder die Bauherrschaft zu überfordern. Schliesslich verdichten die Neubauten den Ort nicht nur baulich, sondern auch sozial. Die $4\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung misst vernünftige 87 Quadratmeter. «Auf dem Land geht der Trend immer noch hin zu grossen Wohnungen wie im Stockwerkeigentum», so Linhart. Die Bauten beim «Spalihaus» überzeugen mit gut statt gross geschnittenen Grundrissen. ●



**Frank Türen
125 Jahre
Fortschritt**



Tage des offenen Denkmals
Der umgebaute Altbau kann an den Tagen des offenen Denkmals am 10. und 11. September besichtigt werden.
www.hereinspaziert.ch

**Wer sich bewegt,
bewegt was.**