

Wohnen im Schwarzhaar

Neubau 3 Einfamilienhäuser in Oftringen





Inhaltsverzeichnis

Die Lage	4
Das Grundstück	5
Das Projekt	6
Haus 3	7
Baubeschrieb	15
Kosten Kontakt	17

Atelier Rapold

Seline Rapold

Dipl. Architektin BA ZFH

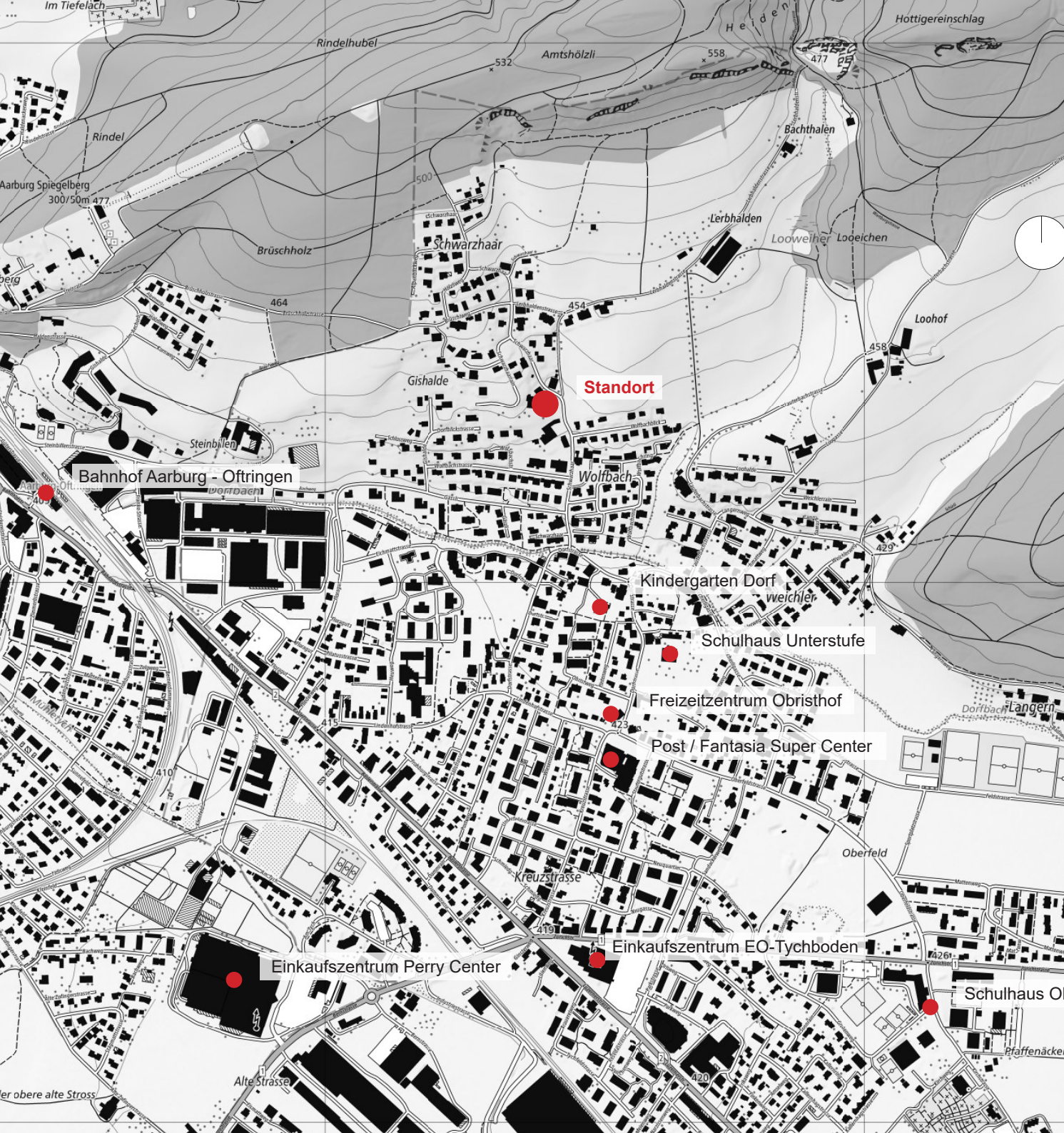
Schwarzhaar 18

4665 Oftringen

T +41 79 757 95 69

info@atelierrapold.ch

www.atelierrapold.ch

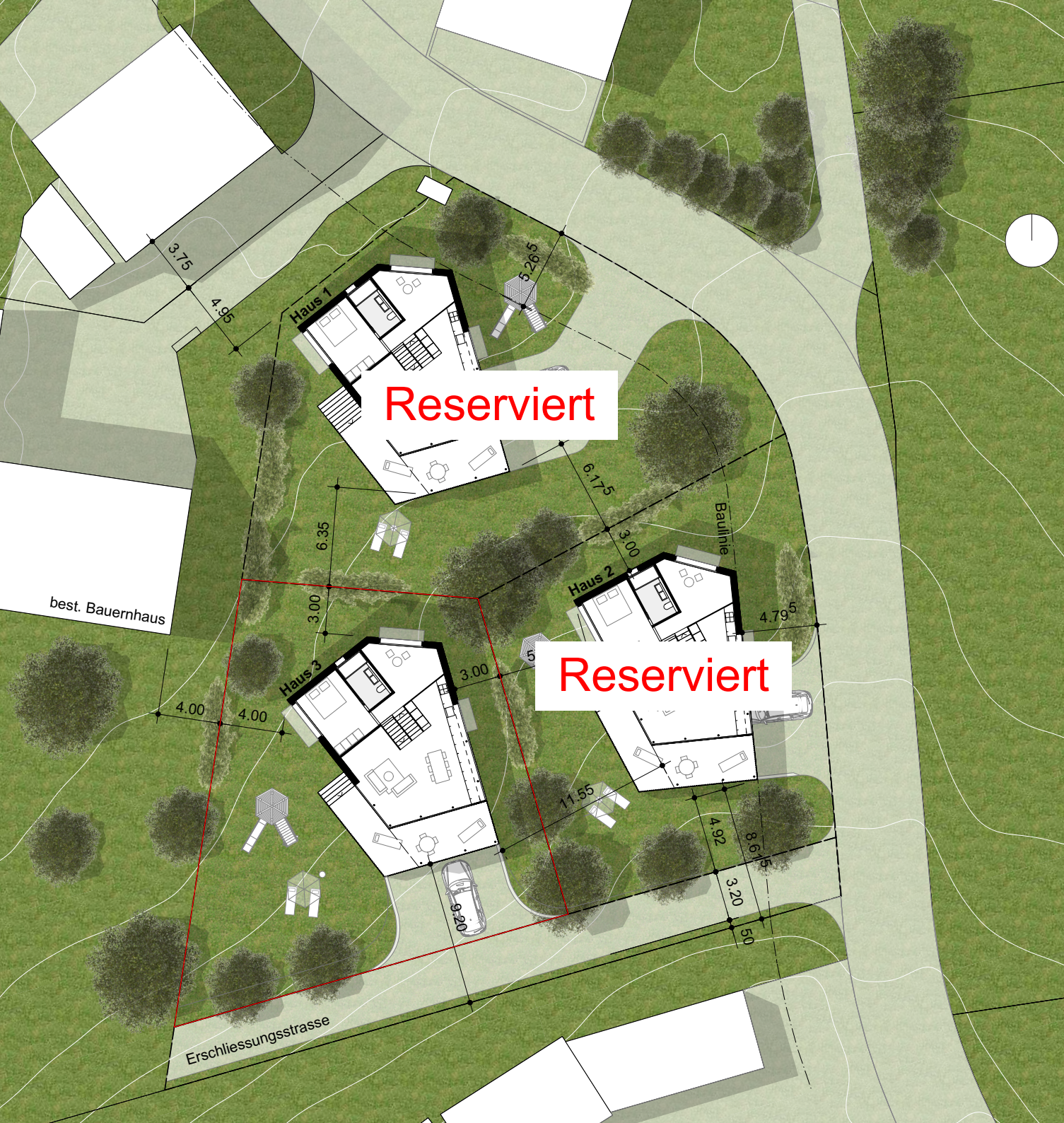


Die Lage | Ortsplan 1:10'000

4665 Oftringen, Kanton Aargau

Karte: www.geo.admin.ch/geoportal/ / 16.08.2021

Die Einfamilienhäuser liegen an schöner, ruhiger Hanglage. Der Wald befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Aussicht über die Dächer von Oftringen bis in die Alpen machen diesen Standort noch attraktiver. Die Autobahn ist in ca. 7 Minuten erreichbar. Einwohner/Innen profitieren von einer sehr guten Infrastruktur und der direkten Anbindung an das Autobahnkreuz A1/A2. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ort. Die Bushaltestelle und der Bahnhof Aarburg-Oftringen, Schulen und Kindergarten sind schnell zu Fuss erreichbar.



Das Grundstück | Situation 1:300

Haus 1 **reserviert**
 Parzellenfläche 598.0 m²

Haus 2 **reserviert**
 Parzellenfläche 465.2 m²

Haus 3 **6 1/2 - Zimmer**
 Parzellenfläche 491.5 m²
 Anteil Strasse 50.0 % 82.2 m²
 Bruttogeschossfläche BGF 171.4 m²
 Nettowohnfläche NWF 165.6 m²
 Volumen nach SIA 416 (inkl. Garage) 909.0 m³

Strasse
 Parzellenfläche 164.4 m²

Ausnutzungsübertrag innerhalb ganzer
 Überbauung nötig

Das Projekt | Projektbeschreibung

Das Gebiet

Das Gebiet «Schwarzhaar» in Oftringen liegt an einem nach Süden leicht abfallenden Gelände. Über Jahrhunderte wurde hier Landwirtschaft betrieben. Erst seit den 1940-er Jahren entstanden neben den bestehenden Bauernhäusern einzelne, freistehende Wohnhäuser. Die ruhige Lage mit Sicht auf die Berner- und Zentralschweizeralpen machen dieses Quartier zum bevorzugten und beliebten Wohnort.

Die Parzelle

Auf der rund 4000m² grossen Parzelle befindet sich im nordwestlichen Teil ein über 200-jähriges Bauernhaus, welches saniert wird und neu zwei bis drei Wohneinheiten aufnimmt.

Im südöstlichen Teil sollen nun die drei freistehenden Einfamilienhäuser gebaut werden.

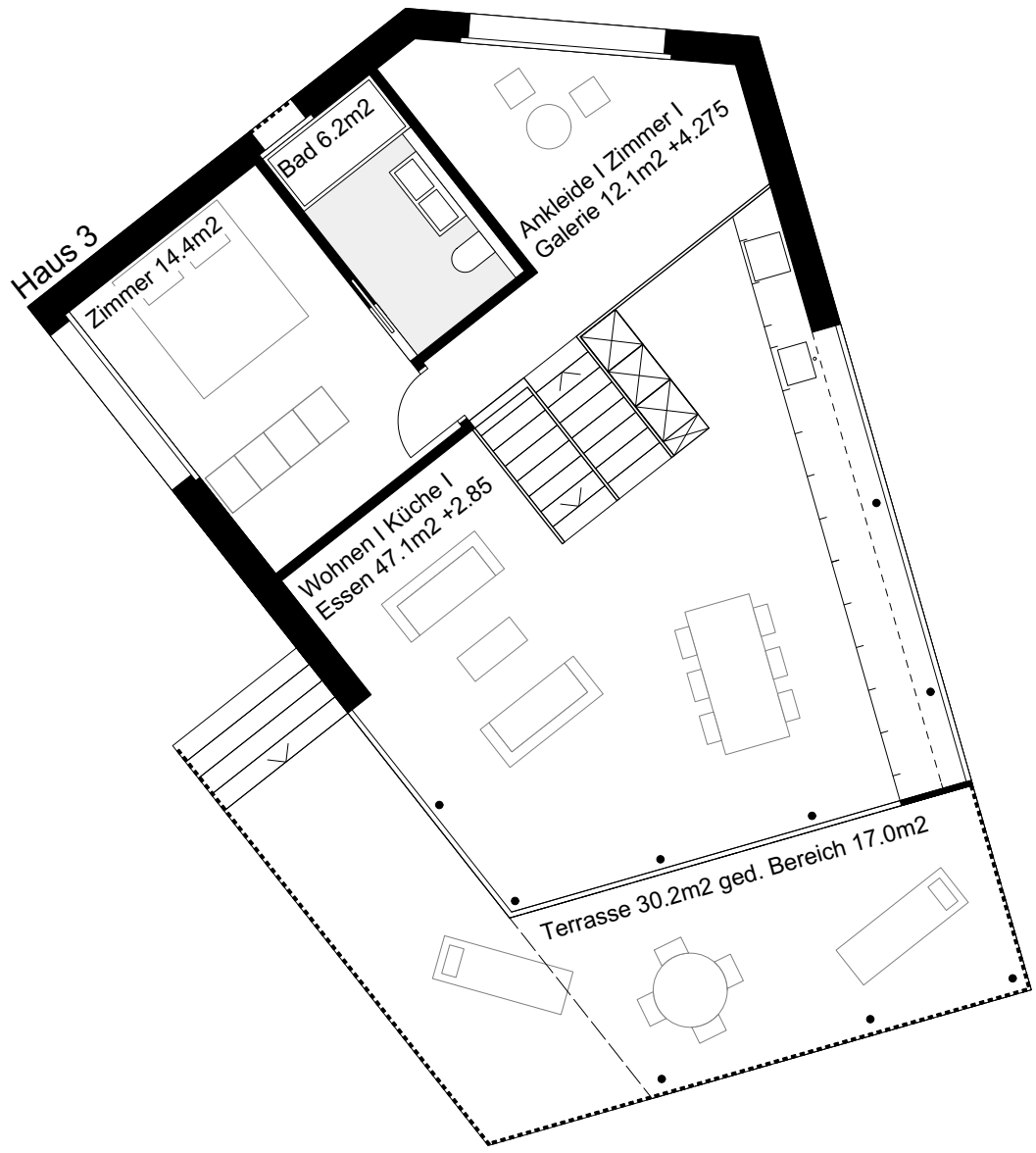
Die Häuser

Die Häuser nehmen den natürlichen Geländeverlauf auf und wurden als Splitlevel (Halbgeschoss)- Häuser geplant. So wird das Wohnen zum Erlebnis! Jedes Haus verfügt über eine Doppelgarage, einen grosszügigen Eingangsbereich und eine gedeckte Terrasse mit Treppe in den Garten. Der lichtdurchflutete Wohn-

und Essbereich mit offener, grosszügiger Küche lädt zum verweilen ein. Die vier Zimmer bieten genügend Platz für eine Familie. Sie wünschen ein grösseres Elternschlafzimmer mit direkter Anbindung an ein Bad und eine separate Ankleide, dafür reichen Ihnen drei Zimmer? Sie brauchen kein Reduit, hätten dafür aber lieber ein Gäste-WC? Der Grundriss der Häuser kann speziell auf Ihre Bedürfnisse angepasst werden. Für gemütliche Stunden im Freien, verfügt Ihr zukünftiges Eigenheim über eine grosszügige Landfläche.

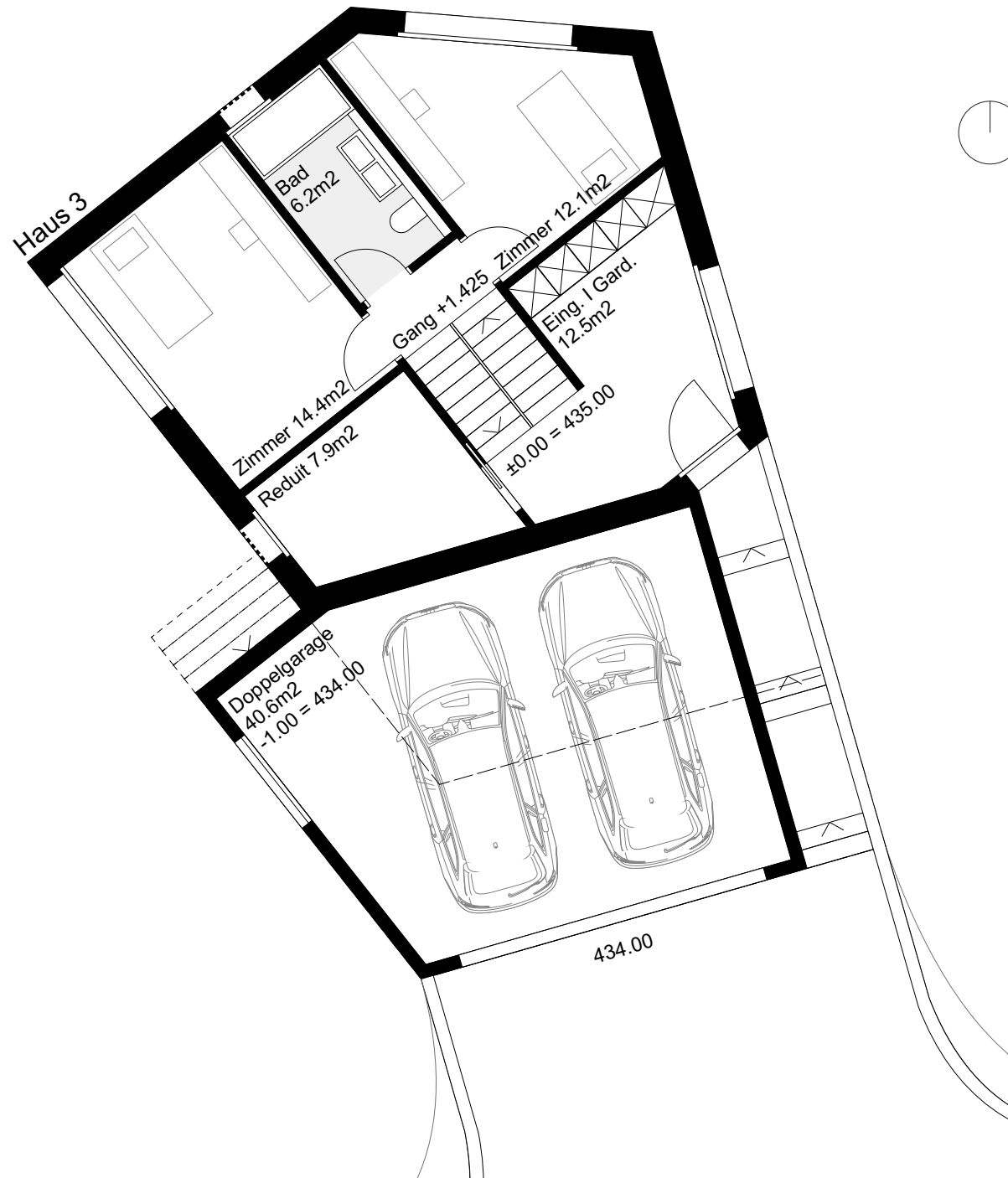
Bei den neuen Häusern sind die Sockelgeschosse und die Garagen in Massivbauweise vorgesehen. Die oberen Geschosse sind in Holzbauweise gedacht.

Um eine einheitliche Gesamterscheinung der Überbauung zu gewährleisten, werden alle Häuser in ihrem äusseren Erscheinungsbild identisch gestaltet. Die Bemusterung erfolgt durch den Architekt/in.



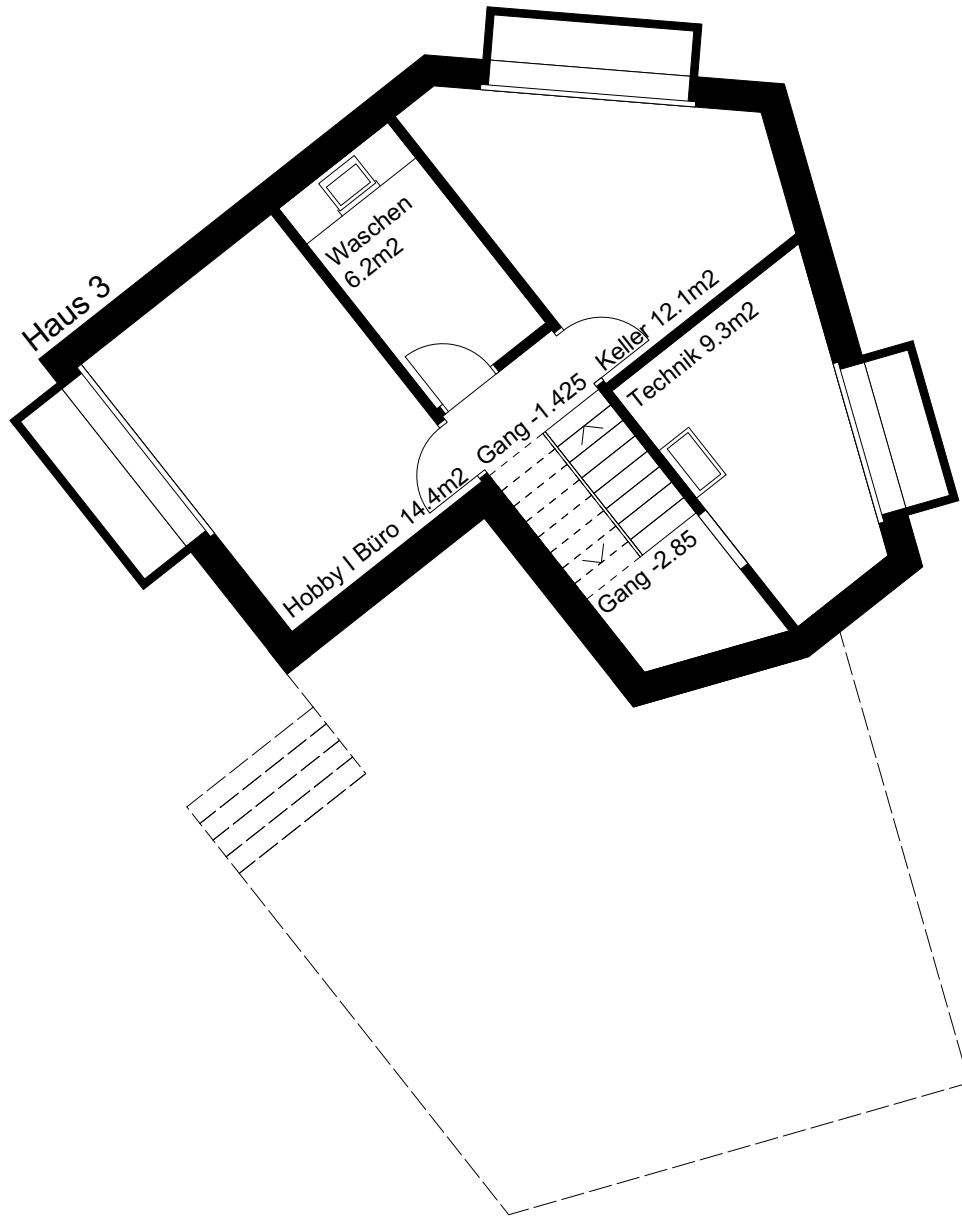
Obergeschoss Haus 3 1:100

Raumhöhe	2.4 m - 4.0 m
Bruttogeschossfläche	97.2 m ²
Nettowohnfläche	83.7 m ²



Erdgeschoss Haus 3 1:100

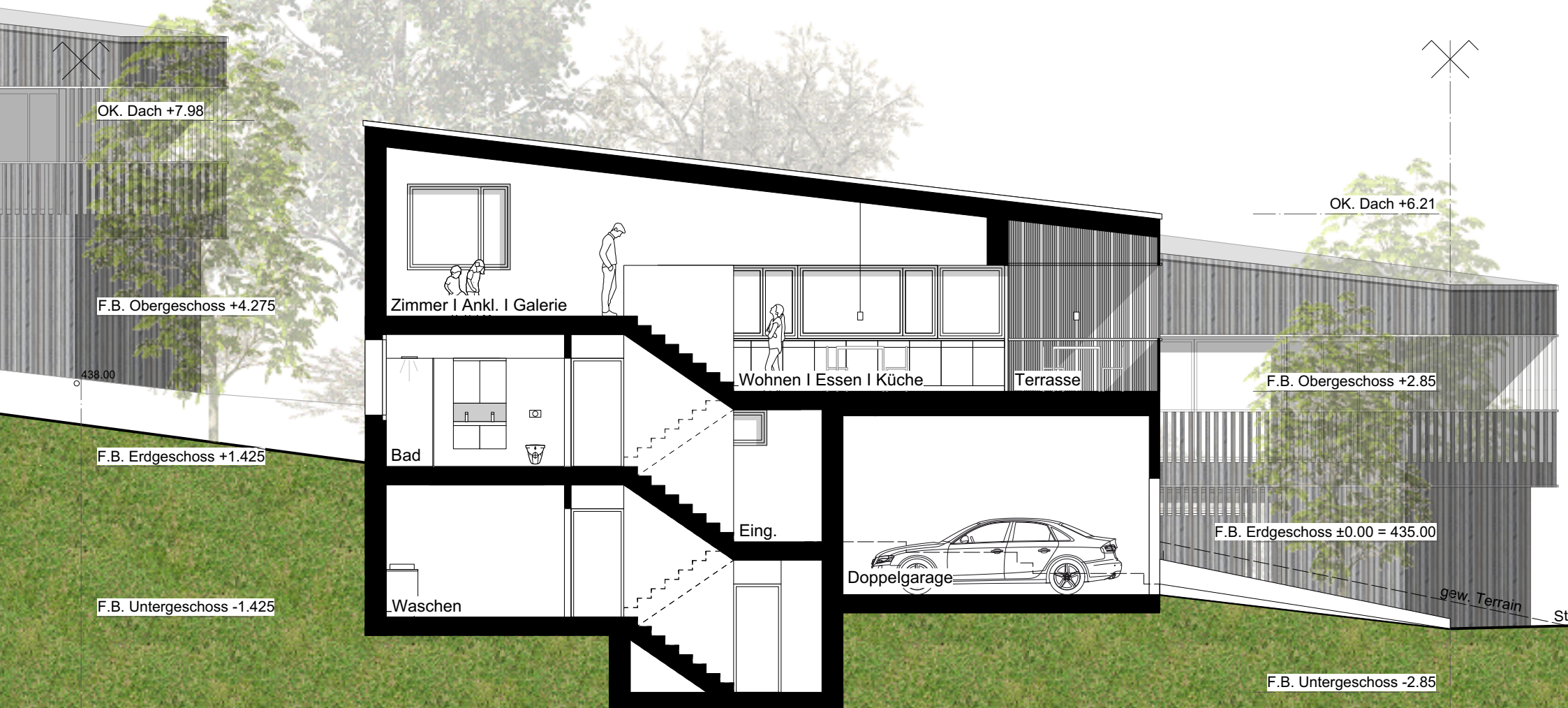
Raumhöhe	2.5 m
Bruttogeschossfläche	74.2 m ²
Nettowohnfläche	59.2 m ²



Untergeschoss Haus 3 1:100

Raumhöhe	2.4 m
Fläche brutto	65.9 m ²
Fläche netto	51.0 m ²
davon Nettowohnfläche	22.7 m ²

Längsschnitt Haus 3 1:100



Nordfassade Haus 3 1:100



OK. Dach +7.98

F.B. Obergeschoss +4.275

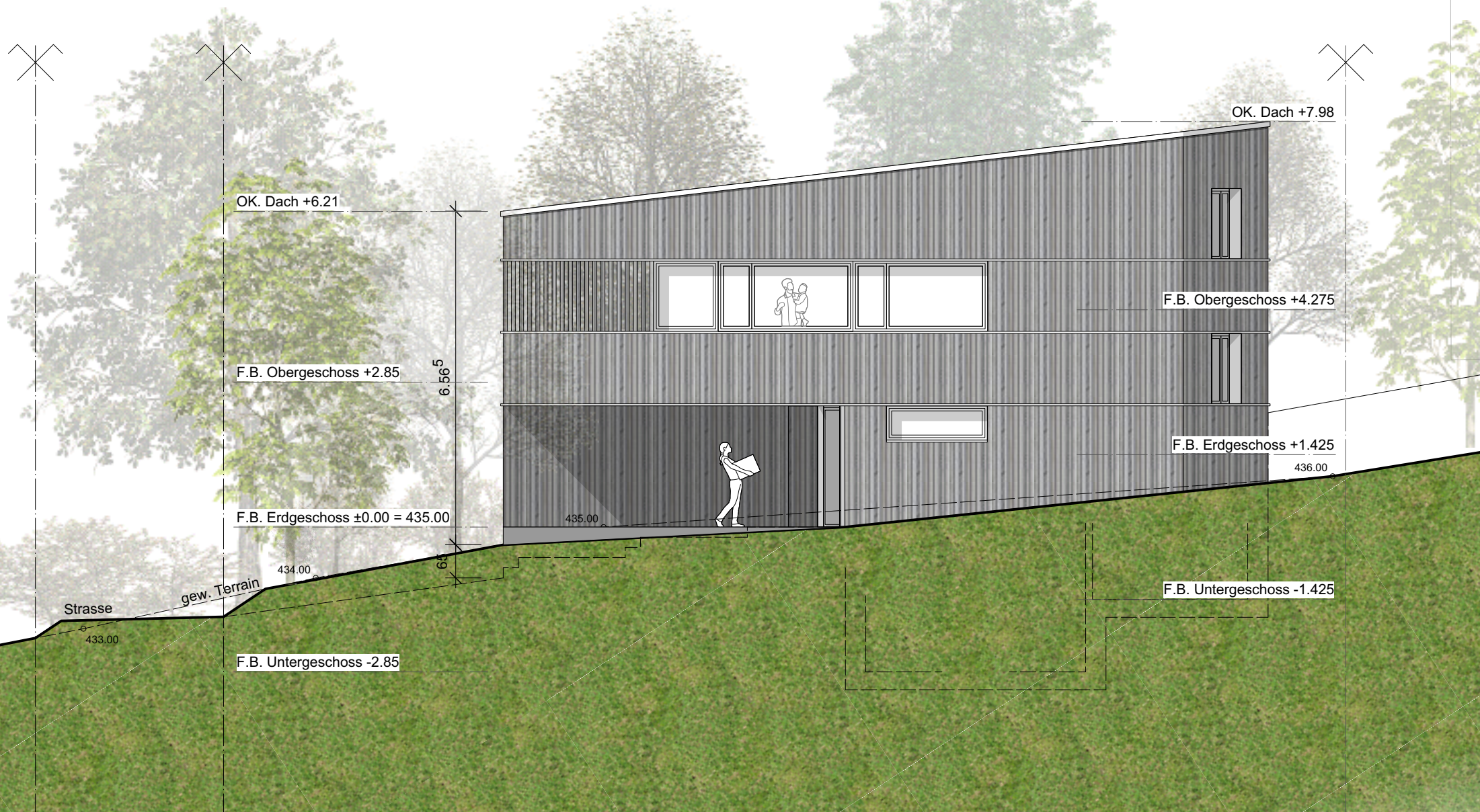
F.B. Erdgeschoss +1.425

F.B. Untergeschoss -1.425

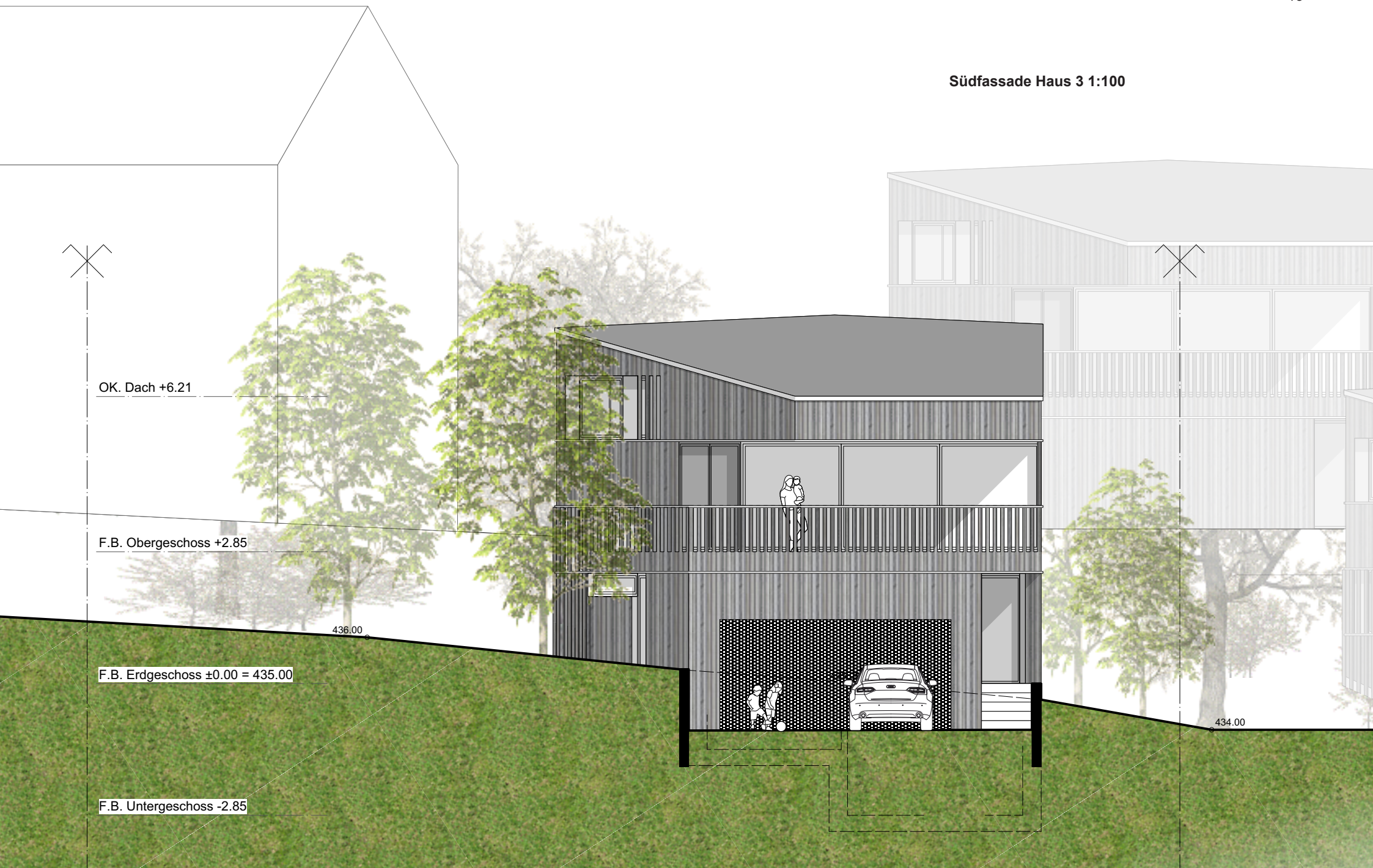
436.00

437.00

Ostfassade Haus 3 1:100



Südfassade Haus 3 1:100



OK. Dach +6.21

F.B. Obergeschoss +2.85

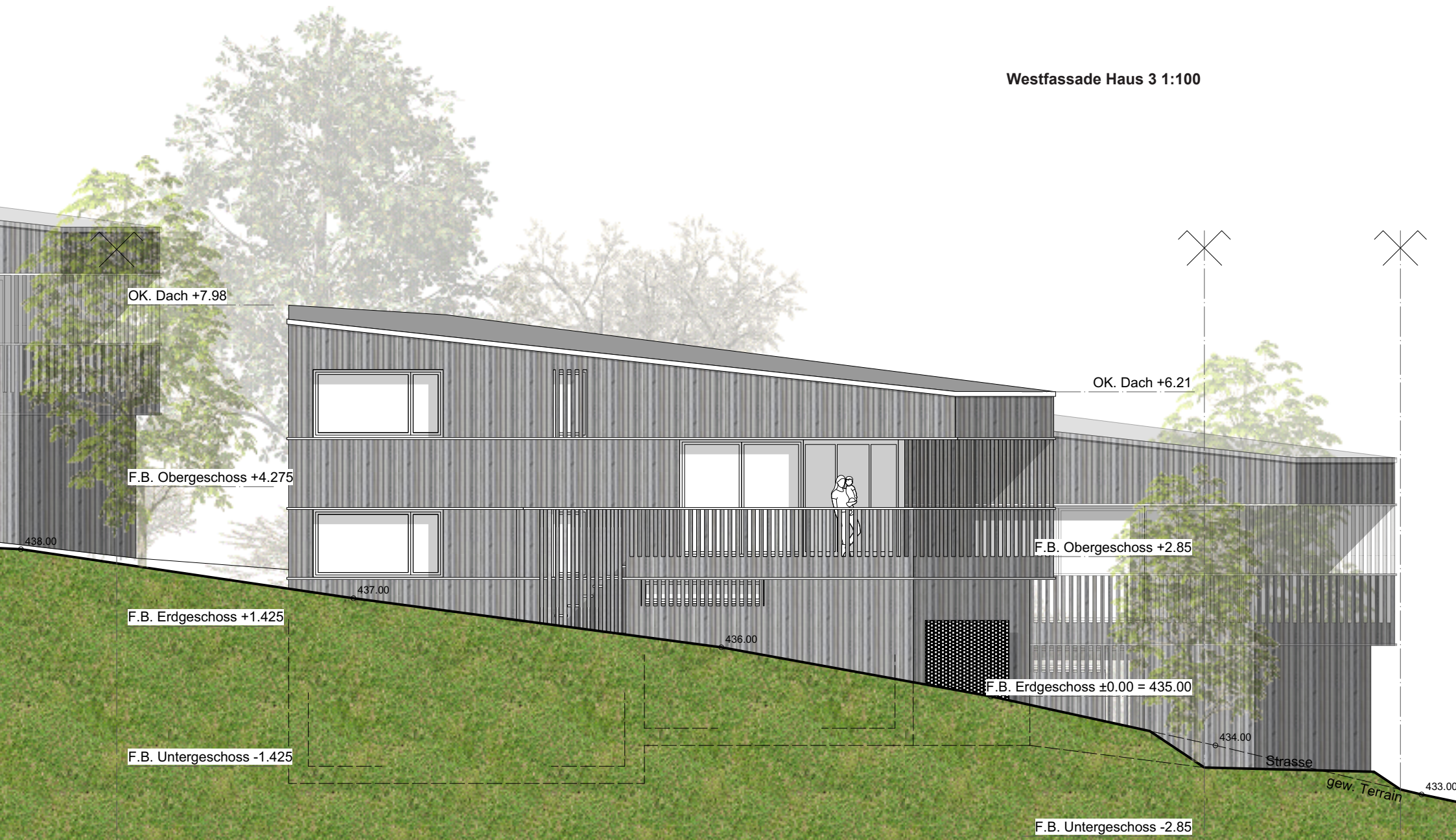
F.B. Erdgeschoss ±0.00 = 435.00

F.B. Untergeschoss -2.85

436.00

434.00

Westfassade Haus 3 1:100



Baubeschrieb

Allgemein

Um eine einheitliche Gesamterscheinung zu gewährleisten, bestimmen der/die Architekt/in, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben von Gemeinde und Kanton, die Gestaltung und Materialisierung der äusseren Gebäudekomponenten (Fassade, Dach, Garage, Fenster, äussere Abschlüsse).

Vorbehalten bleiben technische oder konstruktive Änderungen, die sich während der Planungsphase ergeben, die jedoch keine Beeinträchtigung der Qualität bedeuten. Auch geringe Massänderungen während der Ausführungsplanung bleiben vorbehalten.

Fundament / Bodenplatte

Fundament-Bodenplatte Stahlbeton, mit Magerbetonunterlage, z.T. mit Perimeterdämmung

Aussenwände

Unter Terrain: Stahlbeton, wasserdicht. Schwarzanstrich und Noppenbahn, z.T. Perimeterdämmung.
Über Terrain: Tragkonstruktion mit gedämmten Holzrahmenelementen, Holzfaserplatte, Lüftungslattung, Holzschalung (Bemusterung durch Architekt/in)
Verkleidung Innen: Gipsfaserplatte, Gipsglattstrich,

gestrichen.

Innenwände

Untergeschoss: Beton oder Kalksandstein, roh.
Erdgeschoss / Obergeschoss: Tragkonstruktion mit gedämmten Holzrahmenelementen, Verkleidung auf beiden Seiten Gipsfaserplatte, Gipsglattstrich.

Decken

Decke über Untergeschoss: Stahlbetondecke, Trittschalldämmung, Anhydrit-Unterlagsboden schwimmend inkl. Bodenheizung, Untersicht Sichtbeton.
Decke über Erdgeschoss: gedämmtes Holzrahmenelement, Abdeckung oben und unten mit Dreischichtplatte, Trittschalldämmung, Anhydrit-Unterlagsboden schwimmend inkl. Bodenheizung, Untersicht Dreischichtplatte, roh.

Dachkonstruktion

Gedämmtes, hinterlüftetes Pultdach mit Unterdach und Lattung für Dacheindeckung. Dacheindeckung mit Faserzementplatten und Indach- Photovoltaik (PV) - Modulen. Untersicht Dreischichtplatte, roh oder verputzt. Dachrandabschluss Metallblech, einbrennlackiert (genaue Bemusterung durch Architekt/in)

Fenster / Aussentüren

Holz/Metall mit 3-fach Isolierverglasung

Äussere Abschlüsse / Sonnenschutz

Lamellenstoren, elektrisch betrieben zur Beschattung. (Bemusterung durch Architekt/in)

Bodenbeläge

Unterlagsboden, gefärbt, geschliffen in Wohn- Ess- und Küchenbereich, Eingang und Gänge. Treppe in Holz. Parkett in allen Zimmern. Keramische Platten in Reduit, Bad und WC. Bemusterung durch Bauherrschaft, Budgetbetrag gemäss Kostenvoranschlag (KV) von Architekt/in.

Wand- und Deckenbeläge

Wände Wohn- und Schlafräume: Gipsglattstrich, gestrichen. Wände in Nassräumen: keramische Platten. Bemusterung durch Bauherrschaft, Budgetbetrag gemäss Kostenvoranschlag (KV) von Architekt/in.

Innentüren

Holz- Blockrahmentüren. Alle Türen inkl. Türdrückergarnitur z.T. mit Schloss.

Küche

Küchenmöbel und Apparate gemäss Budgetbetrag und Detailplan. Bemusterung durch Bauherrschaft, Budgetbetrag gemäss Kostenvoranschlag (KV) von Architekt/in.

Nassräume (Bad, WC)

Sanitärmöbel und Apparate gemäss Budgetbetrag und Detailplan. Bemusterung durch Bauherrschaft, Budgetbetrag gemäss Kostenvoranschlag (KV) von Architekt/in.

Garderobenmöbel / Einbauschränke

Garderobenschrank gemäss Budgetbetrag und Detailplan. Bemusterung durch Bauherrschaft, Budgetbetrag gemäss Kostenvoranschlag (KV) von Architekt/in.

Elektroinstallationen

Pro Haus 2 Multimediaanschlüsse und 1 Sonnerie mit Gegensprechanlage (ohne Kamera). Ein Anschluss pro Zimmer für Deckenleuchten, 2 Dreifachsteckdosen, 1 geschaltet.

Terrasse 1 Deckenleuchte und 1 Dreifachsteckdose. Der Elektroplan mit der genauen Anzahl Steckdosen und Schaltungen erfolgt gemäss Budgetbetrag im KV

und wird zusammen mit dem Elektroplaner erarbeitet.

Photovoltaikanlage

Zur eigenen Energieversorgung, Dimension nach Berechnung des Energie - Ingenieurs.

Heizungsanlage

Mittels Luft - Wasser Wärmepumpe (Innenaufstellung). Die Wärmeverteilung erfolgt über Fussbodenheizungen , Regelung via Raumthermostaten. In den Nasszellen können optional auch Handtuchradiatoren angebracht werden.

Kosten | Kontakt

Grobkostenschätzung nach BKP

(inkl. MwSt) +/- 20.0 %

BKP	Haus 1	reserviert	
BKP	Haus 2	reserviert	
BKP	Haus 3		
0	Grundstück inkl. 50% Str.	496'251.00 CHF	
1-5	Vorb./Geb./Umg./Nebenk.	974'749.00 CHF	
0-5	Anlagekosten ca.	1'471'000.00 CHF	

Ihre Partner | Kontakt

Bauen bedarf der Analyse des Ortes, dem Finden der Form, dem Definieren der Typologie. Uns interessieren neben der zu findenden Form auch Farben, Licht und Schatten. Uns fasziniert die Haptik der Materialien, welche am Objekt zur Anwendung kommen, sei dies Glas, Stahl, Holz, Mauerstein, Beton, Linoleum, Kautschuk, Ton, Keramik u.v.m. Und wir suchen dann immer auch das möglichst Einfache, Schlichte, das nicht weiter Reduzierbare; auch das Leise, Zurückhaltende.

Wir bedanken uns für Ihr Interesse an unserem Projekt in Oftringen. Wir würden uns freuen, dieses Projekt zusammen mit Ihnen zu realisieren. Gerne beantworten wir Ihnen allfällige Fragen in einem persönlichen Gespräch.

Urheberrecht: Seline Rapold | Jürg Hochuli | Timon Stricker (Visualisierungen)

Stand: 6.0 | 23.06.2022

Atelier Rapold

Seline Rapold
Dipl. Architektin BA ZFH
Schwarzhaar 18
4665 Oftringen

T +41 79 757 95 69
info@atelierrapold.ch
www.atelierrapold.ch

Hochuli Architekten SIA
Baslerstrasse 77
4600 Olten