

OBERFELD

Die Wohnoase mit Weitsicht.



«Wir wohnen nicht, um zu wohnen, sondern wir wohnen, um zu leben.»

Paul Johannes Tillich



STOCK WERK EIGEN TUM

Inhaltsverzeichnis

<u>Situationsplan</u>	4
<u>Ostermundigen</u>	5
<u>Projekt</u>	6
<u>Baupläne Haus B</u>	8
<u>Kleinbaubeschrieb</u>	12
<u>Einstellhalle Los 1</u>	18

Situationsplan



Mietwohnungen
Haus A, C, I, F, G & H

Eigentumswohnungen
Haus B, D & E

Provisorischer Situationsplan
(Änderungen bleiben vorbehalten)

Ostermundigen

Die Miet- und Stockwerkeigentumswohnungen sowie die Reiheneinfamilienhäuser der Wohnüberbauung OBERFELD liegen direkt am Naherholungsgebiet von Ostermundigen – dem Grossholz neben dem Rüti-Quartier.

Ostermundigen ist eine Gemeinde mit ca. 15'600 Einwohnern, die sich durch eine hervorragende Erschliessung auszeichnet. Zudem bietet Ostermundigen ein umfangreiches Einkaufsangebot mit zahlreichen Detailhandelsgeschäften zu praktisch sämtlichen Lebensbereichen. Kindergarten, Primar- und Sekundarschulen befinden sich allesamt vor Ort, was Ostermundigen zu einem attraktiven Wohnort für Familien macht. Die diversen Freizeitangebote im Sport- und Kulturbereich runden die vielfältige Angebotspalette ab.

Dank der ruhigen Lage und den ausgezeichneten Verkehrsverbindungen wird das Wohnquartier im OBERFELD zu einer beliebten Wohnlage! Stadtnah und trotzdem auf dem Lande.

Weitere Angaben zu Ostermundigen finden Sie unter: www.ostermundigen.ch

Schulen

Ostermundigen bietet alle Schulstufen an. Sämtliche Schulen weisen das gleiche Bildungsniveau aus. Als Privatschulen haben sich die Montessori Schule in der Schule Rüti und die Christophorus Schule in der ehemaligen Schule Rothus eingemietet.

Schule Bernstrasse zu Fuss in 5 Minuten erreichbar
Bernstrasse 60, 3072 Ostermundigen
www.schule-bernstrasse.ch

Schule Dennigkofen mit dem Bus in 10 Minuten erreichbar
Dennigkofenweg 169, 3072 Ostermundigen
www.dennigkofen.ch

Schule Mösli mit dem Bus in 4 Minuten erreichbar
Kilchgrundstrasse 25, 3072 Ostermundigen
www.moesli.ch

Schule Rüti zu Fuss in 2 Minuten erreichbar
Rütiweg 15, 3072 Ostermundigen
www.ruetischule.ch

Schule Rothus zu Fuss in 10 Minuten erreichbar
Wegmühlegässli 103, 3065 Bolligen

Einkauf

- Migros MM: ca. 100 Meter entfernt
- Coop: in ca. 4 Minuten mit dem Bus erreichbar
- Zahlreiche Detailhandelsgeschäfte zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar

Verkehr

Buslinie 10

Die Linie 10 von BernMobil (Ostermundigen – Köniz/Schliern) führt via Bernstrasse bis zum Rütiquartier. Sie bedient innerhalb der Gemeinde Ostermundigen 5 Haltestellen. In den Hauptverkehrszeiten wird ein Dreiminutentakt angeboten. Die Dauer der Busfahrt bis zum Hauptbahnhof Bern beträgt 17 Minuten; der Bahnhof Ostermundigen ist in 4 Minuten erreichbar.

S-Bahn S1/S2

Die S-Bahn S1 verkehrt je zwei Mal stündlich

Richtung Thun und via Bern nach Freiburg. Die S-Bahn S2 fährt je zwei Mal stündlich nach Langnau und via Bern nach Laupen. Die Dauer der Zugfahrt bis zum Hauptbahnhof Bern beträgt 8 Minuten.

Autobahnanschlüsse

Sämtliche Autobahnanschlüsse in alle Richtungen sind in 3 Minuten erreichbar.



Projekt

Überbauung OBERFELD, Ostermundigen – Los 1 (Häuser A / B / C / I)

Beim ersten Los der Wohnüberbauung OBERFELD entstehen unter der Bauherrschaft der Vorsorgestiftung VSAO vier Neubauten mit insgesamt 66 Miet- und Eigentumswohnungen. Mit charmanten 2½-, 3½- sowie grosszügigen und familienfreundlichen 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen entsteht ein interessanter Wohnungsmix. Eine eigene Loggia zum Verweilen und Geniessen rundet das ruhige Wohnen in der Überbauung OBERFELD ab.

Haus A / Mietwohnungen / Kirschbaumweg 11/11a/15*

- 12 x 4½-Zimmer-Wohnungen
- 6 x 3½-Zimmer-Wohnungen
- 6 x 2½-Zimmer-Wohnungen

Haus B / Eigentumswohnungen / Erlenweg 12/14

- 12 x 4½-Zimmer-Wohnungen

Haus C / Mietwohnungen / Erlenweg 6/8/10*

- 15 x 4½-Zimmer-Wohnungen
- 3 x 3½-Zimmer-Wohnungen

Haus I / Mietwohnungen / Kirschbaumweg 7/9*

- 3 x 5½-Zimmer-Wohnungen
- 6 x 4½-Zimmer-Wohnungen
- 3 x 3½-Zimmer-Wohnungen

*siehe separate Dokumentation

Einstellhalle/Parkplätze

Das erste Los der Überbauung OBERFELD verfügt über eine Einstellhalle mit 69 Parkplätzen, welche von allen Häusern direkt zugänglich ist. Zusätzlich stehen den Liegenschaften Besucherparkplätze in der nahen Umgebung zur Verfügung.

Umgebung

Die Umgebung wird ansprechend gestaltet. Vorgärten zu den Wohnungen werden mit Bepflanzungen von den öffentlichen Wegen abgetrennt. Velounterstände und Kinderspielplätze runden das Angebot ab.

Ausrichtung

Die Bauten A / B / C / I sind südwestlich ausgerichtet und profitieren somit von einer optimalen Besonnung.

Bezug Miet- und Eigentumswohnungen

Die Wohnungen werden etappenweise ab Frühling/Sommer 2013 bezugsbereit sein.

Überbauung Oberfeld, Ostermundigen – Los 2 (Häuser D / E)

In einer weiteren Bauetappe – Los 2 – entstehen weitere Miet- und Eigentumswohnungen, welche ab Frühjahr 2014 bezugsbereit sein werden.

Haus D / Eigentumswohnungen / Erlenweg 2/4

- 3 x 3½-Zimmer-Wohnungen
- 9 x 4½-Zimmer-Wohnungen

Haus E / Eigentumswohnungen / Ahornstrasse 20/22

- 6 x 3½-Zimmer-Wohnungen
- 6 x 4½-Zimmer-Wohnungen

Detaillierte Informationen und Pläne zu diesen Eigentumswohnungen werden wir Ihnen auf Wunsch zu einem späteren Zeitpunkt mittels einer separaten Dokumentation zustellen.



Haus B

1. Obergeschoss



Typ 1 4.5 Zi-Whg 120.6m² 12 Whg

Haus B 1.0G



Haus B

2. Obergeschoss



Typ 1 4.5 Zi-Whg 120.6m² 12 Whg

Haus B 2.OG



Haus B

Untergeschoss



- Keller
- Dispo.
- Trocknen
- Gang
- Abstellraum
- Technik

Haus B UG



Kleinbaubeschrieb

ROHBAU 1 + 2

1. Fundamente, Kellermauern und Stockwerksdecken

- in Eisenbeton ausgeführt

2. Innenwände

- Innenwände Untergeschoss aus Kalksandstein; abgesackt resp. gestrichen
- Innenwände Normalgeschosse in Backstein; 10–18 cm stark; zum Verputzen

3. Fassadenmauerwerk

- überdurchschnittliche Isolation der Aussenhülle laut Heizsystem Erdsondenwärmepumpe
- Fassadenmauerwerk besteht aus Calmo Stein; Stärke nach Ingenieur (Backstein)
- Innentragwand Backstein; 12–15 cm stark; nach Ingenieur
- Aussenwärmedämmung verputzt

4. Treppenhaus/Kellerräume

- Treppen in Ortsbeton mit Platten belegt
- Kellerräume mit Zementüberzug
- Vorplätze (Treppenhaus) mit Zementüberzug und Platten belegt

5. Dachkonstruktion

- schwach geneigte Flachdächer; extensiv begrünt
- überdurchschnittliche Wärmeisolation mit einem K-Wert von 0.25 W/m²K
- Decken in Eisenbeton
- kleines Vordach in Holzkonstruktion oder Stahlbeton
- Spenglerarbeiten in Uginox

6. Metallbauarbeiten

- Balkongeländer in Metallkonstruktion, verzinkt und farbig duplexiert
- Staketengeländer (eventuell Opalglas)
- eventuell Windschutzverglasung; optional, falls bewilligt: Falt- oder Schiebefenster

HAUSINSTALLATIONEN

1. Heizungsanlage

- je Mehrfamilienhaus wird die gesamte Wärmeenergie zentral jeweils mit einer Erdsondenwärmepumpe erzeugt (je nach Bewilligung)
- die Gruppe Wärmeverbraucher wird durch eine witterungsabhängige Regulierung geregelt
- die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine Fussbodenheizung
- jede Raumeinheit ist über mechanische Raumthermostate regulierbar
- sämtliche Wohnungen werden nach Einheit mit einer Wärmemessung ausgerüstet
- Handtuchradiatoren für Nassräume (optional)

2. Sanitäre Installationen

a. Apparate

- Apparate gemäss gehobenem Ausbaustandard, weiss
- Anordnung wie in den Grundrissplänen eingezeichnet
- Badezimmermöbel farbig gemäss Kollektion
- Duschen mit Trennwänden ausgerüstet
- Waschmaschine/Tumbler (Turm)
- Closomat (optional)

b. Ablaufleitungen

- in Geberit-Rohren ab Kanalisation

c. Kaltwasserleitungen

- in Chromstahl (Steigleitungen)
- Apparate Anschlüsse in Sanipex

d. Warmwasserleitungen

- in Sanipex ab Zentralboiler zu den Apparaten

Kleinbaubeschrieb

3. Elektro- und Telefoninstallationen

- Kabelzuleitung ab EW-Netz zu den Zählern und zum Sicherheitstableau
- Leitungen zu den Steckern, Schaltern und Lampen unter Putz, in den Keller-räumen teilweise auf Putz; Schalter 1.10 m ab Boden
- Standorte der Schalter, Steckdosen und Lampen gemäss Plänen
- Gegensprechanlage kombiniert mit Türöffner
- UG und Treppenhäuser mit Bewegungsmeldern
- Optional: Alarmanlage mit Fingerabdruck bedienbar und mit diversen Funktionen kombinierbar
- pro Wohneinheit in jedem Zimmer ein Telefonleerrohr und im Wohnbereich zwei Telefonleerrohre installiert; max. zwei Anschlüsse ausgerüstet; sternenförmiges System (Raichle und De Massari)

4. Radio / Television

- Anschluss an die Gemeinschaftsantenne der Gemeinde
- pro Wohneinheit in jedem Zimmer eine Fernsehsteckdose und im Wohnbereich zwei Fernsehsteckdosen angebracht (max. drei in Betrieb, die restlichen mit Blinddeckeln abgedeckt)

5. Lüftung

- in sämtlichen Wohnungen Komfortlüftung für konstante Raumlufturnsetzung; Einheiten sind pro Wohnung auf Dach platziert (System Friap)
- alle Kellerräume mit gemeinsamer mechanischer Lüftung betrieben (Vorbeugung Feuchtigkeit)

6. Aufzüge

- Rollstuhlgängiger Aufzug (sechs Personen), System Schindler

INNENAUSBAU

1. Fenster- und Glaserarbeiten

- EG bis DG Fenster in Kunststoff inkl. den nötigen Rahmenverbreiterungen
- ein Dreh-Kipp-Fenster in der Küche

- Verglasung mit K-Wert von 1.1 W/m²K. gemäss Minergie-Standard

2. Schlosserarbeiten

a. Hauseingangstüren

- in Alupan
- isoliert mit Gummidichtung und IV-Verglasung

b. Treppengeländer

- aus Vierkantprofilen und Stahlrohrhandläufen oder Staketengeländer
- grundiert und einbrennlackiert

3. Schreinerarbeiten

a. Wohnungseingangstüren

- Volltüren mit Doppelfalz auf Metallzargen
- mit Gummidichtungen und Aludrücker

b. Zimmertüren

- Türblätter mittelschwer in Holz (Futter und Verkleidung)
- mit Gummidichtungen und Alu-Drücker
- Türblätter kunstharzbelegt

c. Vorhangschienen

- direkt auf Decke geschraubt
- wo möglich, 20 cm über Fenster pro Seite

d. Wandschränke

- wo vorgesehen, in Nische eingebaut
- Front kunstharzbelegt

Kleinbaubeschrieb

4. Küchen

- Ausführung gemäss Küchendetailplänen mit heute üblichem Standard
- Geschirrspüler in allen Wohnungen
- Arbeitsflächen in Granit Sardo oder gleichwertig
- Kochfeld Glaskeramikplatten
- Kühlschrank 280 Liter
- Backofen hochliegend



**SANITAS
TROESCH**
SUISSE

Küchen und Geräte sind zwingend beim Lieferanten des Generalunternehmers zu beziehen; Budget CHF 18 000 brutto

Kleinbaubeschrieb

5. Unterlagsböden

- Trittschallisolationsplatten; PS 20 mm stark und 40 resp. 60 mm
- Polystyrol, längs den Wänden Stellstreifen bis OK Boden hochgezogen
- Anhydritmörtel mind. 50 mm stark

6. Sonnenschutz

a. Lamellenstoren

- geräuscharme Lamellen
- 90 mm breit, gebördelt
- Aussenmontage mit seitlicher Führung
- Bedienung mit Kurbel und Getriebe
- grosses Fenster im Wohnzimmer elektrisch

b. Sonnenstore

- je Wohnung ein Stück bei Hauptbalkon
- mit Kurbel und Getriebe von Hand

7. Bodenbeläge

a. Schlafzimmer

- Holz/Parkett
- Typ Bauwerk Multipark Eiche
- Sockel in Massivholzleiste geschraubt
- beim Lieferanten des Generalunternehmers, fertig verlegt, CHF 80.—/m2 brutto (inkl. Holzfussleisten)

b. Eingangs-, Wohn-, Küchen- und Nassbereiche

- keramische Platten
- normale gerade Verlegeart
- Sockel in Massivholzleiste geschraubt
- beim Lieferanten des Generalunternehmers, Plattenpreis CHF 50.—/m2 brutto (nur Material, ohne Verlegen)

8. Wandbeläge

a. sämtliche Räume

- 1,5 mm Abrieb gestrichen

b. Sanitärräume

- Platten

c. Küchenbereich

- 1,5 mm Abrieb gestrichen
- Restfläche Platten resp. Kunststoffbelag Acryl matt

d. Küchenbereich über Kombination

- Platten

9. Deckenbeläge

- sämtliche Räume Gipsglattstrich gestrichen

Kleinbaubeschrieb

UMGEBUNGSARBEITEN

- fachgerechte Ausführung der Umgebungsarbeiten gemäss Umgebungsgestaltungsplan
- EG mit integrierten Aussensitzplätzen im Grünen
- gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Besucherparkplätze nach Überbauungsplanung

SICHERHEIT

Grösstmögliche Vorkehrungen bezüglich Sicherheit und Einbruchschutz wie:

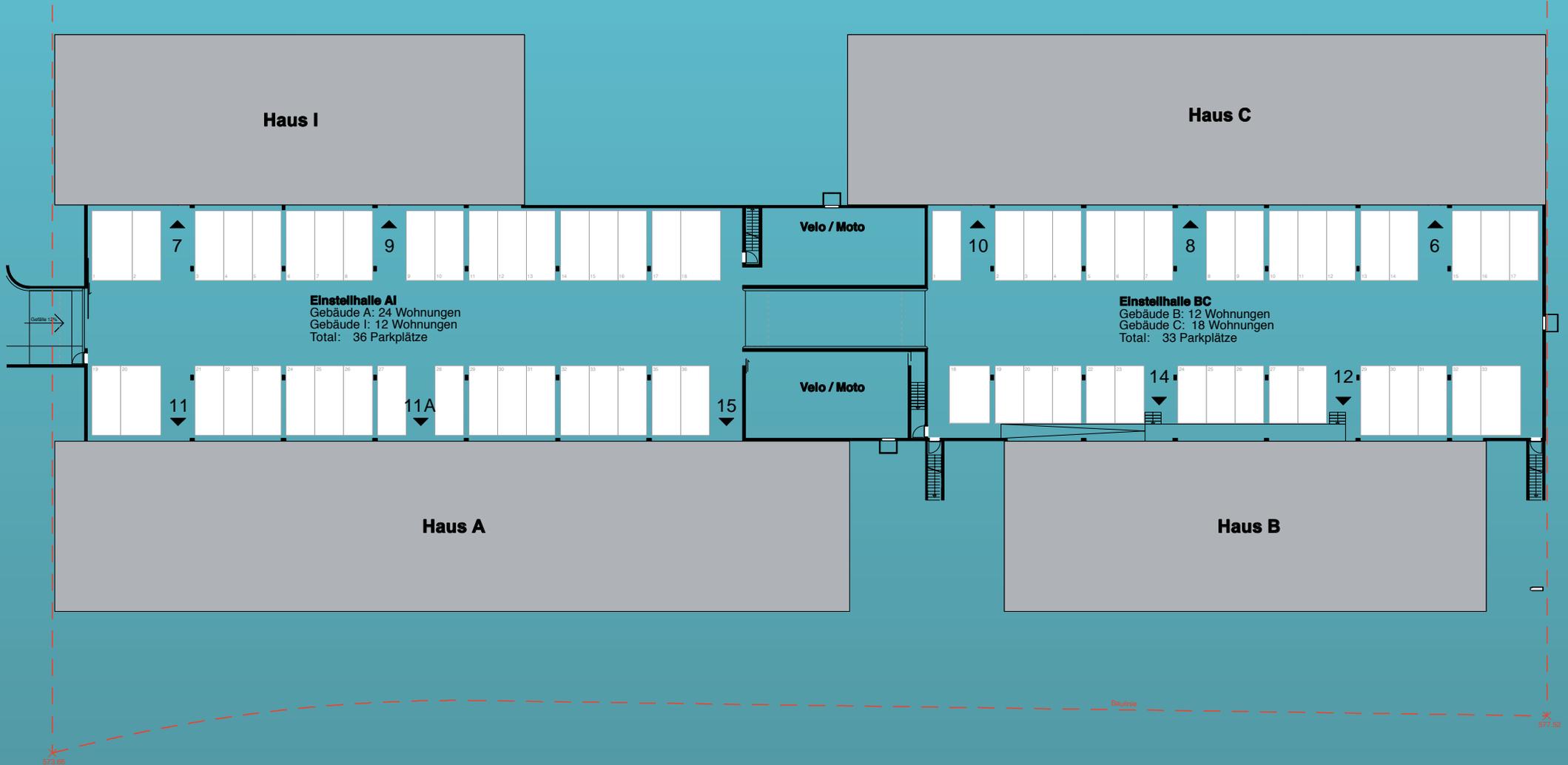
- Hauseingänge mit Gegensprechanlage und automatischem Türöffner
- Einstellhallentor mit Schlüsselschalter
- Keller und Trockenräume abschliessbar
- Zugänge mit elektrischen Bewegungsschaltern etc.
- Quartierbeleuchtung ganze Nacht eingeschaltet
- Garagen mit separat abschliessbarem Tor (optional)
- je Wohnung Möglichkeit für separate Alarmanlage; je nach Funktionen ab CHF 4 000

SIEDLUNGSKONZEPT

- Verkehrsfreie Siedlung mit zentraler unterirdischer Einstellhalle
- Notzufahrten für Feuerwehr, Zügeln etc. möglich
- rollstuhlgeeigneter Zugang im Untergeschoss zum Lift



Einstellhalle Los 1



OBERFELD

Die Wohnoase mit Weitsicht.

Kontakt

Vermietung und Verkauf

PK Immo AG
Werkstrasse 71
3250 Lyss

Telefon-Nr. +41 (0)32 387 07 50
Fax-Nr. +41 (0)32 387 07 59

www.pkimmoag.ch
pkimmoag@vorsorgestiftung-vsao.ch

Bauherrschaft

Vorsorgestiftung VSAO
Kollerweg 32
3006 Bern

Erstellerin | Generalunternehmerin

Baupartner AG
Ammannstrasse 10
Postfach
3074 Muri bei Bern

Architekt

Rudolf Remund
Dipl. Architekten FH
Schauplatzgasse 31
Postfach
3000 Bern 7

Internet

www.im-oberfeld.ch