

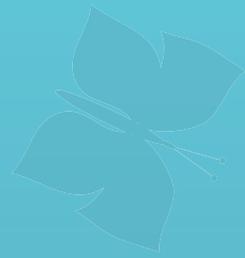
# OBERFELD

Die Wohnoase mit Weitsicht.



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

Paul Johannes Tillich

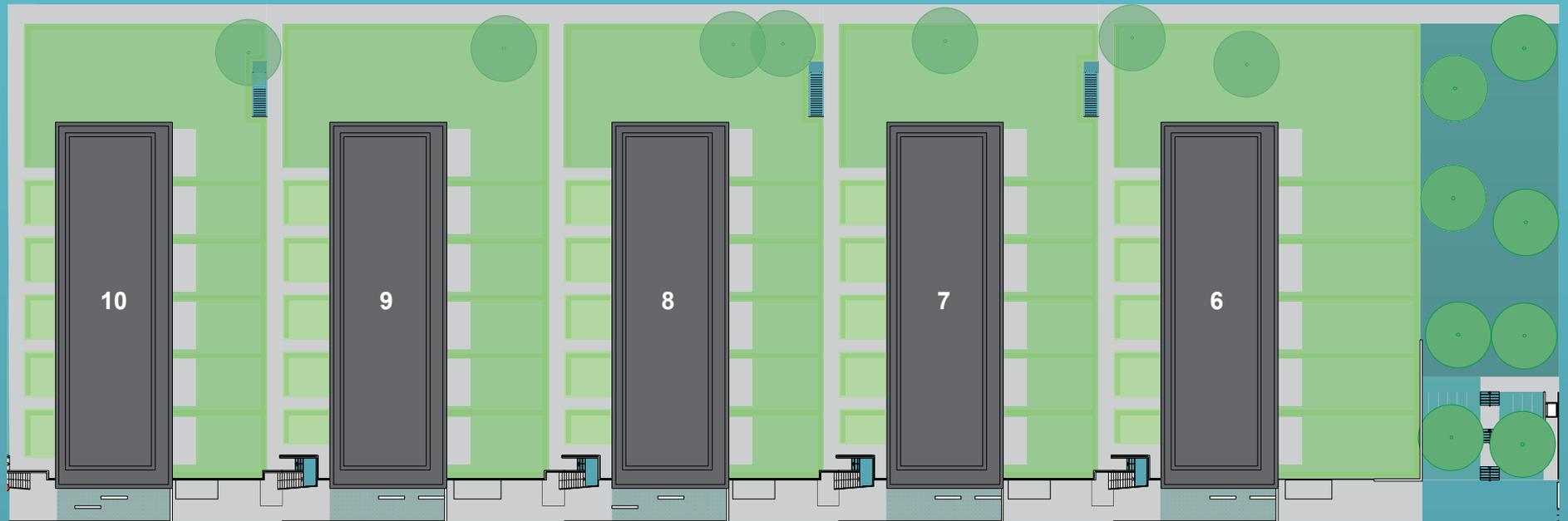


# REIHEN EINFAMILIEN HAUS

## Inhaltsverzeichnis

<u>Situationsplan</u>	4
<u>Ostermundigen</u>	5
<u>Siedlungskonzept</u>	6
<u>Baupläne Typ A</u>	8
<u>Baubeschrieb</u>	13

# Situationsplan

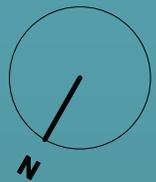


Provisorischer Situationsplan (Änderungen bleiben vorbehalten)

## Typ A | Reihe 6, 7, 8, 9 und 10

Jeweils

- 1 x Ateliereckhaus mit 7,5 Zimmern
- 4 x Reihemittelhaus mit 5,5 Zimmern
- 1 x Reiheneckhaus mit 5,5 Zimmern



# 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 einer attraktiven Wohnlage 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](http://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](http://www.schule-bernstrasse.ch)

Schule Dennigkofen mit dem Bus in 10 Minuten erreichbar  
Dennigkofenweg 169, 3072 Ostermundigen  
[www.dennigkofen.ch](http://www.dennigkofen.ch)

Schule Mösli mit dem Bus in 4 Minuten erreichbar  
Kilchgrundstrasse 25, 3072 Ostermundigen  
[www.moesli.ch](http://www.moesli.ch)

Schule Rüti zu Fuss in 2 Minuten erreichbar  
Rütiweg 15, 3072 Ostermundigen  
[www.ruetischule.ch](http://www.ruetischule.ch)

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

## Einkauf

- Migros MM: ca. 300 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.



# Siedlungskonzept

Die 2. Etappe der Wohnüberbauung «Reihenhäuser OBERFELD» besteht aus fünf Blöcken mit je sechs bzw. sieben Reihenhäusern verschiedener Grössen und drei gemeinsamen Einstellhallen. Die gegen den Wald etwas erhöht gelegene Anlage verfügt für die total 30 Einheiten über einen gemeinsamen Spielplatz und eine alleegesäumte Spiel- und Wohnstrasse mit ausreichend Besucherparkplätzen.

Der Zugang zu den einzelnen Häusern erfolgt entweder durch die filigran integrierte Treppe über die Stützmauer am Erlenweg oder durch die ebenerdigen Türen neben den Einstellhallentoren.

Jedes Haus ist somit direkt vom UG zugänglich und verfügt über einen bis zwei Parkplätze direkt unter dem Haus.

Die Eckhäuser am Erlenweg weisen zudem einen Atelierraum mit ebenerdigen Fenstern auf.

Die Reihenhäuser oberhalb des Erlenwegs profitieren von mehr Privatsphäre und der ruhigen, verkehrsfreien Anlage am Waldrand.

## Reihenhausspiegel

### Typ A | Reihe 6, 7, 8, 9 und 10

Jeweils

- 1 x Ateliereckhaus mit 7,5 Zimmern
- 4 x Reihemittelhaus mit 5,5 Zimmern
- 1 x Reiheneckhaus mit 5,5 Zimmern

Der Attikaraum ist bei allen Typen optional unterteilbar = plus 1 Zimmer!

Im UG verfügt jeder Haustyp über mindestens zwei Kellerräume sowie, je nach Breite der Autos, ein bis zwei Parkplätze.

Generell können in der frühen Bauphase die Grundrisse individuell optional gestaltet werden.

Planerische Änderungen der einzelnen Räumlichkeiten sind grundsätzlich vor Beginn des Hochbaues nach Absprache mit dem Architekten bzw. Bauleiter noch möglich.

Ausbauwünsche werden soweit möglich berücksichtigt. Daraus resultierende Mehr- oder Minderkosten werden separat ausgewiesen und dem Käufer zugestellt. **Die Ausführung erfolgt erst nach schriftlicher Genehmigung durch den Käufer.**

Die Nettoflächenangaben können leicht variieren!





<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#8B4513; border:1px solid black;"></span> R 6/7/8/9/10 Haus A	238 m <sup>2</sup>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ADD8E6; border:1px solid black;"></span> R 6/7/8/9/10 Haus D	163 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#9ACD32; border:1px solid black;"></span> R 6/7/8/9/10 Haus B	163 m <sup>2</sup>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFD700; border:1px solid black;"></span> R 6/7/8/9/10 Haus E	163 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#32CD32; border:1px solid black;"></span> R 6/7/8/9/10 Haus C	163 m <sup>2</sup>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFA07A; border:1px solid black;"></span> R 6/7/8/9/10 Haus F	151 m <sup>2</sup>

Reihe 6/7/8/9/10

Grundriss Erdgeschoss M. 1:200



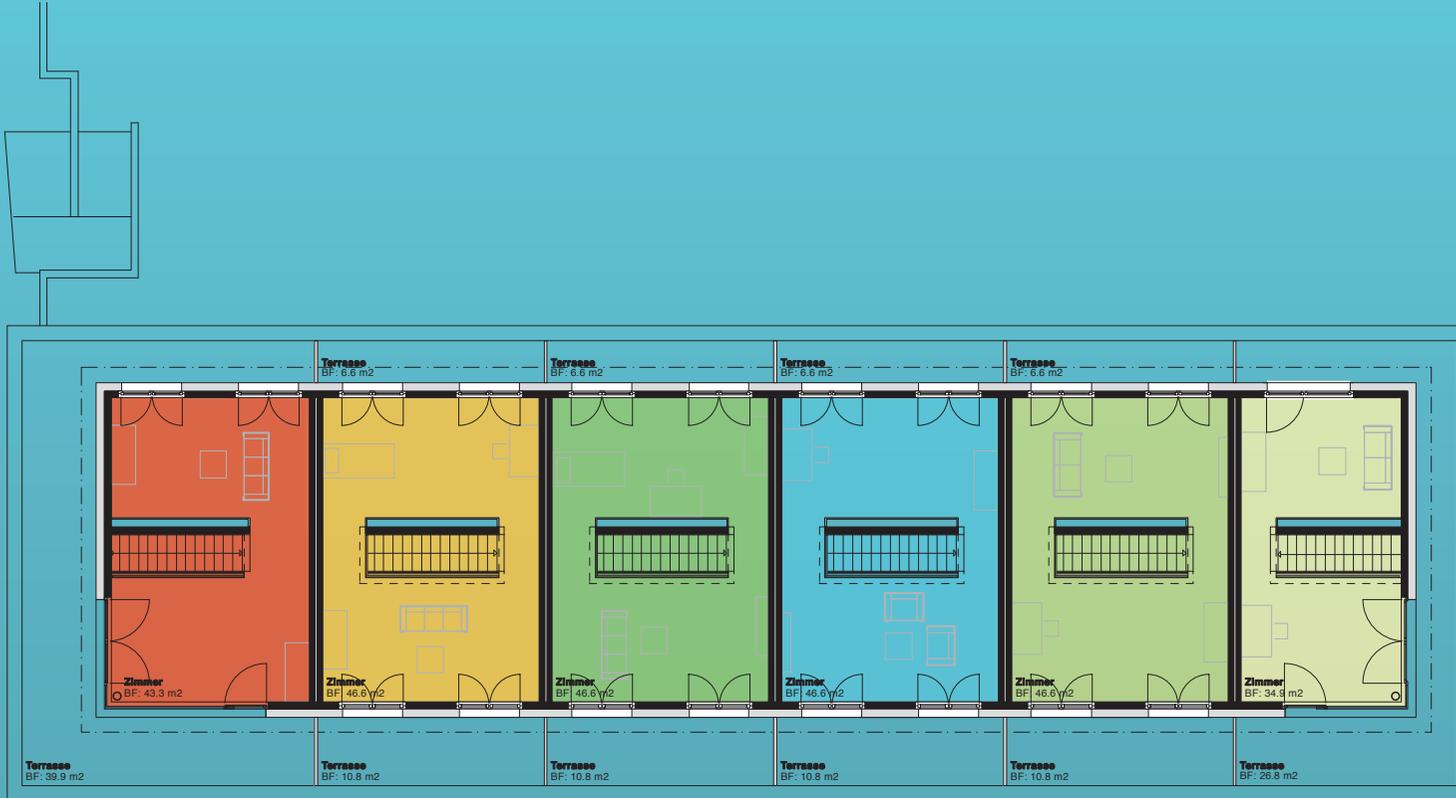


	R 6/7/8/9/10 Haus A	238 m <sup>2</sup>		R 6/7/8/9/10 Haus D	163 m <sup>2</sup>
	R 6/7/8/9/10 Haus B	163 m <sup>2</sup>		R 6/7/8/9/10 Haus E	163 m <sup>2</sup>
	R 6/7/8/9/10 Haus C	163 m <sup>2</sup>		R 6/7/8/9/10 Haus F	151 m <sup>2</sup>

Reihe 6/7/8/9/10

Grundriss Obergeschoss M. 1:200



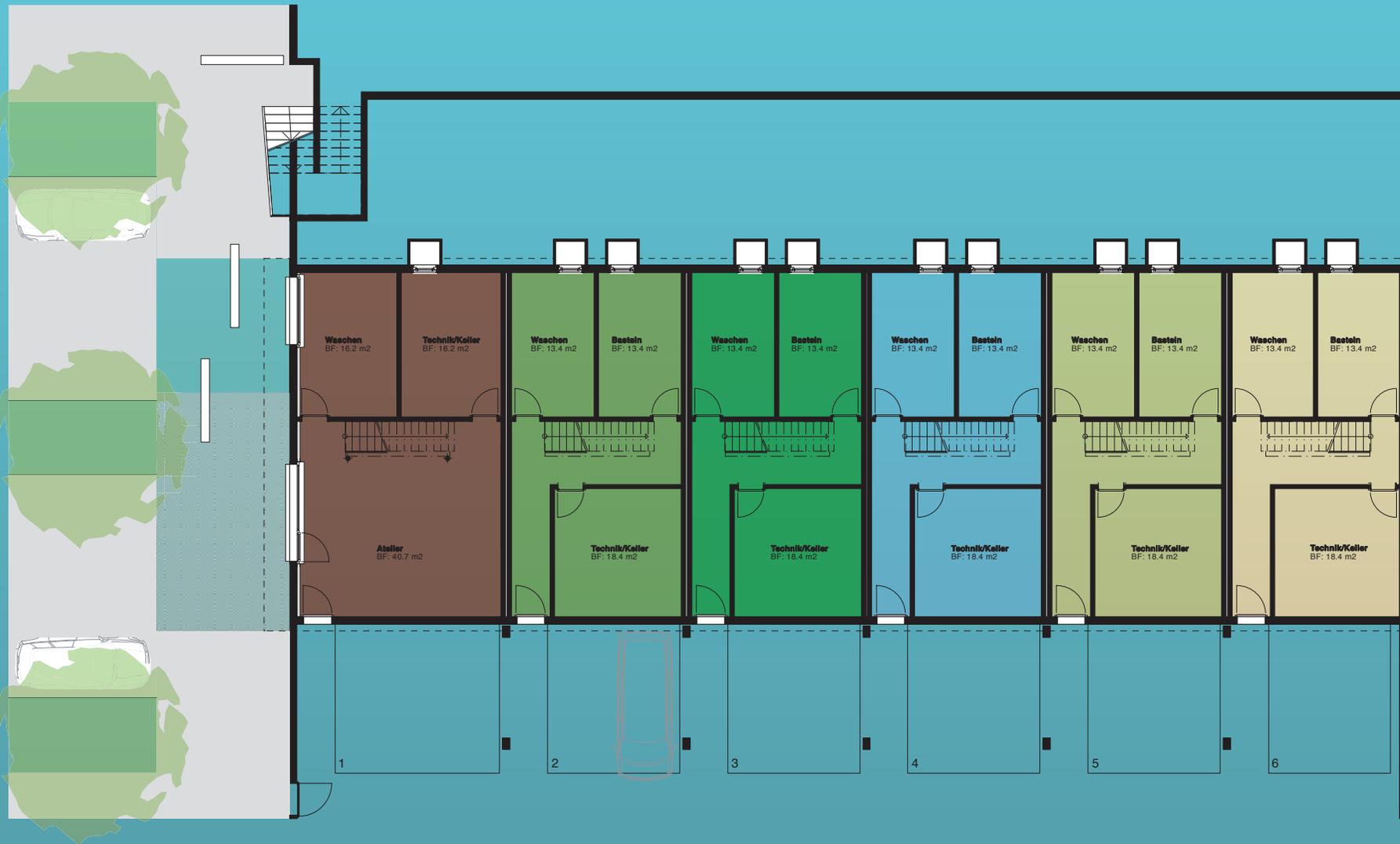


<span style="color: red;">■</span> R 6/7/8/9/10 Haus A	238 m <sup>2</sup>	<span style="color: cyan;">■</span> R 6/7/8/9/10 Haus D	163 m <sup>2</sup>
<span style="color: yellow;">■</span> R 6/7/8/9/10 Haus B	163 m <sup>2</sup>	<span style="color: lightgreen;">■</span> R 6/7/8/9/10 Haus E	163 m <sup>2</sup>
<span style="color: green;">■</span> R 6/7/8/9/10 Haus C	163 m <sup>2</sup>	<span style="color: lightyellow;">■</span> R 6/7/8/9/10 Haus F	151 m <sup>2</sup>

Reihe 6/7/8/9/10

Grundriss Attikageschoss M. 1:200





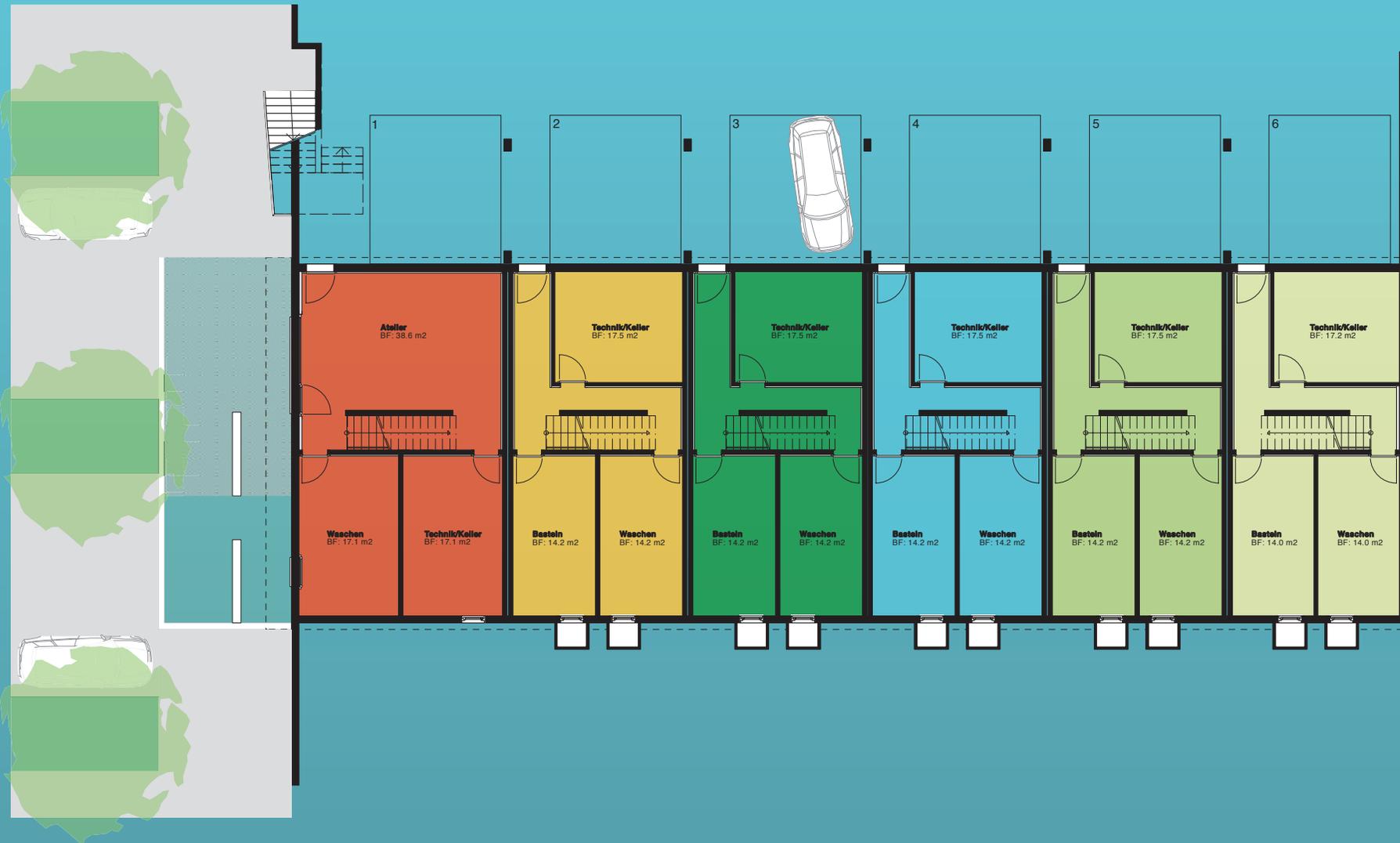
- R 6/7/8/9/10 Haus A 238 m<sup>2</sup>
- R 6/7/8/9/10 Haus B 163 m<sup>2</sup>
- R 6/7/8/9/10 Haus C 163 m<sup>2</sup>

- R 6/7/8/9/10 Haus D 163 m<sup>2</sup>
- R 6/7/8/9/10 Haus E 163 m<sup>2</sup>
- R 6/7/8/9/10 Haus F 151 m<sup>2</sup>

Reihe 8/10

Grundriss Untergeschoss M. 1:200





- R 6/7/8/9/10 Haus A 238 m<sup>2</sup>
- R 6/7/8/9/10 Haus B 163 m<sup>2</sup>
- R 6/7/8/9/10 Haus C 163 m<sup>2</sup>

- R 6/7/8/9/10 Haus D 163 m<sup>2</sup>
- R 6/7/8/9/10 Haus E 163 m<sup>2</sup>
- R 6/7/8/9/10 Haus F 151 m<sup>2</sup>

Reihe 6/7/9

Grundriss Untergeschoss M. 1:200



# Baubeschrieb

## ROHBAU 1 + 2

### 1. Fundamente, Kellermauern und Stockwerksdecken

- in Eisenbeton ausgeführt

### 2. Innenwände

- Innenwände Untergeschoss aus Kalksandstein; abgesackt; im Korridor gestrichen
- Innenwände Normalgeschosse in Beton, Backstein und Leichtbauwänden, laut Angaben Ingenieur

### 3. Fassadenmauerwerk

- Isoliermauerwerk Typ Modul oder ähnlich in Backstein (gemäss Energienachweis des Energiefachplaners); Aussenisolation

### 4. Treppenhaus/Kellerräume

- Treppen in Beton (Keller bis EG) und Stahlkonstruktion mit Massivholztritten (EG bis Dachgeschoss), Geländerhandlauf in Chromstahl
- Kellerräume mit Zementüberzug
- Vorplätze/Gang (Treppenhaus) mit Zementüberzug und Platten belegt

### 5. Dachkonstruktion – Attikageschoss

- Flachdächer im Gefälle, extensiv begrünt
- überdurchschnittliche Wärmeisolation gemäss Energiefachplaner
- Decken in Eisenbeton
- Spenglerarbeiten in Uginox oder gleichwertig

### 6. Metallbauarbeiten

- Attikahandlauf in Chromstahl
- Hausabtrennungen Attika in Metallkonstruktion verzinkt und farbig duplexiert

## HAUSINSTALLATIONEN

### 1. Heizungsanlage

- je Hausreihe wird die gesamte Wärmeenergie zentral jeweils mit einer Wärmepumpe (Erdsonden) erzeugt
- 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 Häuser werden nach Einheit mit einer Wärmemessung ausgerüstet
- Handtuchradiatoren für Nassräume (optional)

### 2. Sanitäre Installationen

#### a. Apparate

- gemäss Ausbaustandard (Basisgrundriss), weiss
- Anordnung wie in den Grundrissplänen eingezeichnet
- Duschen mit Trennwänden ausgerüstet
- Closomat (optional)
- Waschküchen mit Waschbecken und Waschmaschine/Tumbler

#### 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

# Baubeschrieb

## 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
- UG und Treppenhäuser mit Bewegungsmeldern
- Optional: Alarmanlage mit Fingerabdruck bedienbar und mit diversen Funktionen kombinierbar (Leerrohre für Zentraleinheit vorhanden)
- pro Wohneinheit in jedem Zimmer ein Telefonleerrohr und im Wohnbereich zwei Telefonleerrohre installiert; max. zwei Anschlüsse ausgerüstet

## 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

- Lüftung der gefangenen Duschräume erfolgt mit Abluftventilatoren; Rohrnetzdurchmesser 100 mm; Spirorohr über Dach geführt

## INNENAUSBAU

### 1. Fenster- und Glaserarbeiten

- UG bis DG Fenster in Kunststoff inkl. den nötigen Rahmenverbreiterungen; im UG Schalungsfenster
- Mindestens ein Dreh-Kipp-Fenster je Zimmer, ohne UG (nur bei Atelier)
- Verglasung mit K-Wert von 1,1 W/m<sup>2</sup>K. gemäss Energienachweis

### 2. Schlosserarbeiten

- a. Hauseingangstüren
  - in Alupan
  - isoliert mit Gummidichtung
- b. Treppengeländer
  - aus Vierkantprofilen und Chromstahlhandläufen

### 3. Schreinerarbeiten

- a. Wohnungseingangstüren UG
  - Volltüren mit Doppelfalz auf Metallzargen
  - mit Gummidichtungen und Aludrücker
- b. Zimmertüren
  - Türblätter in Holz (Futter und Verkleidung)
  - mit Gummidichtungen und Alu-Drücker
  - Türblätter kunstharzbelegt
- c. Vorhangschienen
  - direkt an Decke befestigt
- d. Garderobe/Wandschränke
  - wo vorgesehen, in Nische eingebaut; Front kunstharzbelegt

# Baubeschrieb

## 4. Küchen

- Ausführung gemäss Küchendetailplänen mit heute üblichem Standard
- Geschirrspüler in allen Häusern
- Arbeitsflächen in Granit Sardo oder gleichwertig
- Kochfeld Glaskeramikplatten
- Kühlschrank 206 Liter
- Backofen hochliegend
- Dampfabzug mit Umluft
- Küchen und Geräte sind zwingend beim Lieferanten des Generalunternehmers zu beziehen; Budget CHF 20 000.– brutto

## 5. Unterlagsböden

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

## 6. Sonnenschutz

### a. Lamellenstoren

- Geräuscharme Lamellen
- 90 mm breit
- gebördelt
- Aussenmontage mit seitlicher Führung
- Bedienung mit Kurbel und Getriebe
- im Wohnzimmer grosse Fenster (Südseite) elektrisch

### b. Sonnenstore

- je Haus ein Stück bei Sitzplatz
- mit Kurbel und Getriebe von Hand

## 7. Bodenbeläge

### a. Schlafzimmer

- Holz/Parkett
- Typ Bauwerk Solopark (oder gleichwertig) in Eiche
- geklebt
- Sockel in Massivholzleiste geschraubt
- beim Lieferanten des Generalunternehmers mit Verlegen CHF 80.–/m<sup>2</sup> brutto inklusive Fussleisten in Holz

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

- keramische Platten
- normale gerade Verlegeart
- Sockel in Massivholzleiste geschraubt
- beim Lieferanten des Generalunternehmers zu beziehen; Plattenpreis CHF 60.–/m<sup>2</sup> brutto (nur Material)

## 8. Wandbeläge

### a. sämtliche Räume

- 2 mm Abrieb gestrichen

### b. Sanitärräume

- Platten

### c. Küchenbereich

- 2 mm Abrieb gestrichen

### d. Küchenbereich über Kombination

- Platten

# Baubeschrieb

## 9. Deckenbeläge

- sämtliche Räume ab EG Gipsglattstrich gestrichen

## UMGEBUNGSRARBEITEN

- fachgerechte Ausführung der Umgebungsarbeiten gemäss Umgebungsgestaltungsplan
- EG mit integrierten Aussensitzplätzen im Grünen
- gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Treppenaufgänge und Stützmauern in Sichtbeton
- Besucherparkplätze am Erlenweg

## SICHERHEIT

Grösstmögliche Vorkehrungen bezüglich Sicherheit und Einbruchschutz wie:

- Einstellhallentor mit Schlüsselschalter und je zwei Fernbedienungen
- Zugänge mit elektrischen Bewegungsschaltern etc.
- Quartierbeleuchtung ganze Nacht eingeschaltet
- Garagenplätze offen; ev. mit separat abschliessbarem Tor (optional)
- je Wohnung Möglichkeit für separate Alarmanlage und Video; je nach Funktionen ab CHF 5 000.–

## Zusatzinformationen zum Baubeschrieb REFH

Bemerkungen:

Während der Planungsphase sind Abweichungen und Änderungen dieses Baubeschriebs möglich.

Für Ausführung und Flächenangaben sind die Werkpläne im Mst. 1:50 massgebend.

Die in dieser Dokumentation und in dem Verkaufsflyer angegebenen Wohnflächen sind ohne Aussenwände und ohne Innenwände gerechnet.

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.

Hinweise:

Als Grundlage für Bemessung der Bauteile im schallschutztechnischen Anforderungsbereich dient die Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau".

Die Ausführung der nicht näher beschriebenen Arbeiten erfolgt in konventioneller Bauart, nach den geltenden und anerkannten Regeln der zeitgemässen Baukunst.

Der Architekt ist berechtigt, geringfügige oder wertvermehrnde Änderungen in der Ausführung, Gestaltung und Masse aufgrund technischer, statischer oder ästhetischer Notwendigkeiten, welche baulich weder Nachteile noch Qualitätsminderungen mit sich bringen, vorzunehmen.

Sämtliche Möbel, Einbauschränke (mit Ausnahme der Garderobe) und zusätzliche elektrische Installationen wie Netzwerke, Bus-Systeme o.ä. gehen zu Lasten des Käufers.





# 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](http://www.pkimmoag.ch)  
[pkimmoag@vorsorgestiftung-vsao.ch](mailto: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](http://www.im-oberfeld.ch)