

Vorstudie



Vorstudie Haus [REDACTED]
Mai, 2013

Bauherrschaft:

[REDACTED]

Verfasser:

[REDACTED]



Einleitung

Im Auftrag der Bauherrschaft wurde die vorliegende Vorstudie für ein Einfamilienhaus auf der Parzelle [REDACTED] erarbeitet. Bei benannter Parzelle handelt es sich um ein rund 58 m langes, jedoch lediglich 21 m breites Grundstück mit Hanglage. Von unten ist das Grundstück über die Zufahrtsstrasse [REDACTED] erschlossen, von oben über [REDACTED]; die beiden Strassen haben eine Höhendifferenz von rund 15 m.

Das Projekt sieht vor, den Neubau im oberen Bereich der Parzelle anzusiedeln um die schöne Aussichtslage optimal auszunutzen. Dementsprechend erfolgt die Zufahrt von oben über die Peterwise. Der Neubau ist so positioniert, dass Einblicke durch Nachbarn grösstenteils vermieden werden können. Die Fenster sämtlicher Haupträume sind zu den Nachbargebäuden verschoben angeordnet.

Der Hauseingang befindet sich im Erdgeschoss, wo sich neben einer Garage mit zwei Stellplätzen, einer Garderobe, zwei Büros und einem Gästezimmer mit Bad und Terrasse auch eine grosszügige Eingangshalle befindet. Der Sichtbezug von der Gallerie über den zweigeschossigen Essbereich im Untergeschoss in den Wohnbereich erzeugt eine räumliche Grosszügigkeit.

Im Untergeschoss bilden Küche, Essbereich, Bar und Wohnbereich einen offenen Bereich, wobei der Wohnraum drei Stufen tiefer liegt. Die Küche liegt unter der Gallerie und wird über das raumhohe Fenster im doppelgeschossigen Essbereich belichtet. Über die raumhohen Schiebefenster im Wohnraum verbindet sich das Untergeschoss mit dem Aussenbereich, bestehend aus einem Pool, einer Terrasse und einem gedeckten Sitzplatz. Die Aufenthaltsbereiche im Aussenraum sind nach Süden ausgerichtet mit Aussicht auf das Rafzerfeld.

Im hinteren Bereich des Untergeschosses, im Terrain versenkt befinden sich die Nebenräume, sowie ein Mehrzweckraum. Die privaten Räume Schlafzimmer, Ankleide und Bad sind im Attikageschoss untergebracht und haben direkten Zugang zur Terrasse. Die grosszügige Ankleide kann auch als Zuschaltzimmer zum Schlafzimmer genutzt werden.

Im Untergeschoss ist eine Betonfassade als Sockel und im Erd- und Attikageschoss eine Backsteinfassade gestrichen vorgesehen.



Situation 1:500

Grundlagen und Daten

Bau- und Zonenordnung

Zone: Wohnzone W1

max. anrechenbares Untergeschoss: 1

max. anrechenbares Vollgeschoss: 1

max. anrechenbares Dachgeschoss: 1

max. Ausnützungsziffer: 25%

Die Vorstudie wurde auf der Grundlage der Änderung der Bau- und Zonenordnung vom Mai 2012 erarbeitet.

Parzelle

Parzellen-Nr. 6829

Fläche: 1187 m²

Hanglage

Flächen

Grundstücksfläche GSF: 1187 m²

Geschossfläche GF: 524,70 m²

Hauptnutzfläche HNF: 284,50 m²

Nebennutzfläche NNF: 110,50 m²

Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft erstellt und ist in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

Untergeschoss:

Wohnen	47 m ²
Essen	26 m ²
Bar	15 m ²
Küche	25 m ²
Reduit	4 m ²
Bad	5 m ²
Homecinema	45 m ²
Waschküche	7 m ²
Keller	11 m ²
Haustechnik	18 m ²

Total UG: 203 m²

Erdgeschoss:

Büro 1	14 m ²
Büro 2	14 m ²
Gästezimmer	17 m ²
Eingangshalle	34 m ²
Garage	32 m ²
Garderobe	7 m ²
Bad	6 m ²

Total EG: 124 m²

Obergeschoss:

Schlafzimmer	20 m ²
Ankleide	13 m ²
Bad	15 m ²

Total OG: 48 m²

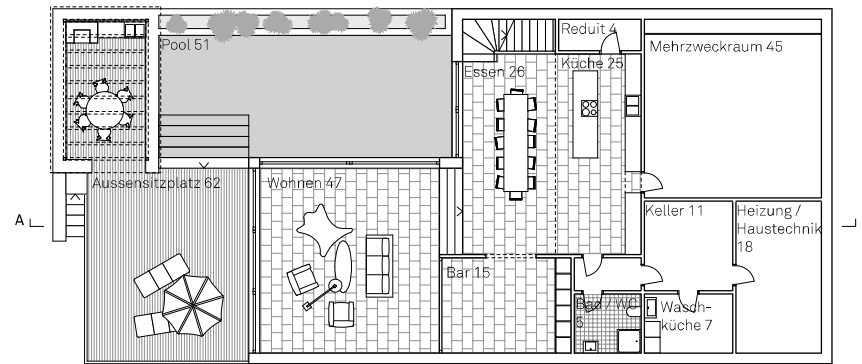
Total: 375 m²

Aussenräume:

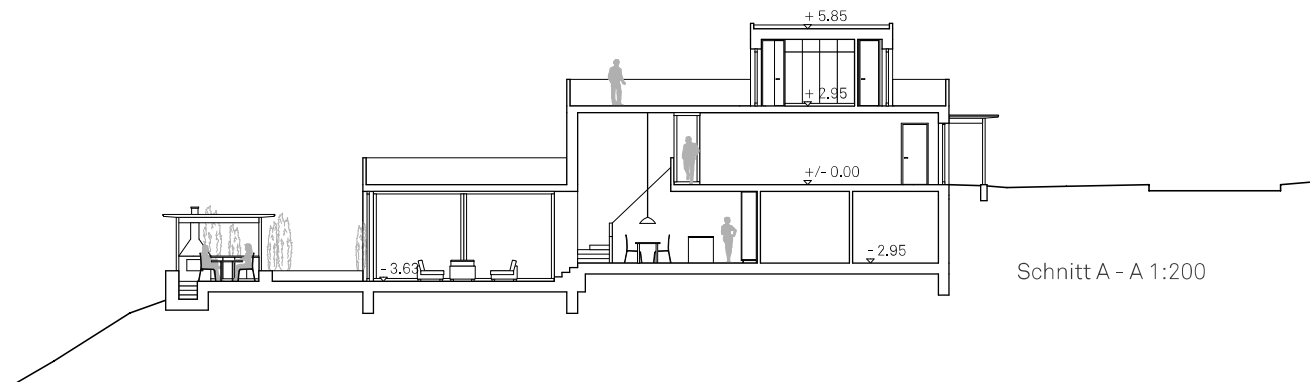
Terrasse Wohnraum (gedeckt und ungedeckt)	62 m ²
Vorplatz (2 Aussenparkplätze)	27 m ²
Terrasse Gästezimmer	57 m ²
Terrasse Dachgeschoss	90 m ²
Pool	51 m ²

Total Aussenräume: 287 m²



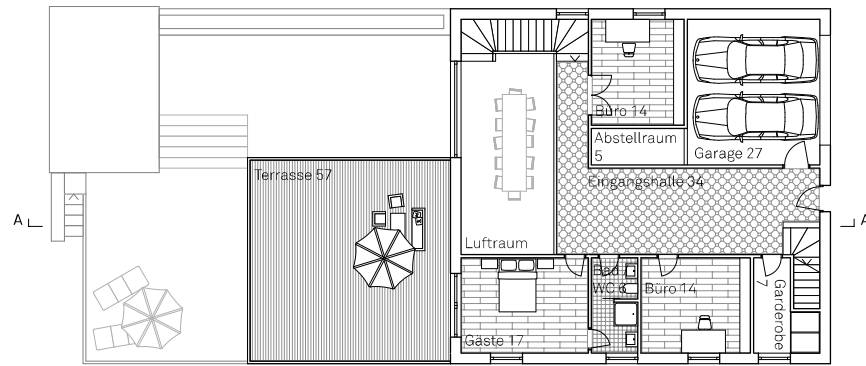


GR Untergeschoss 1:200

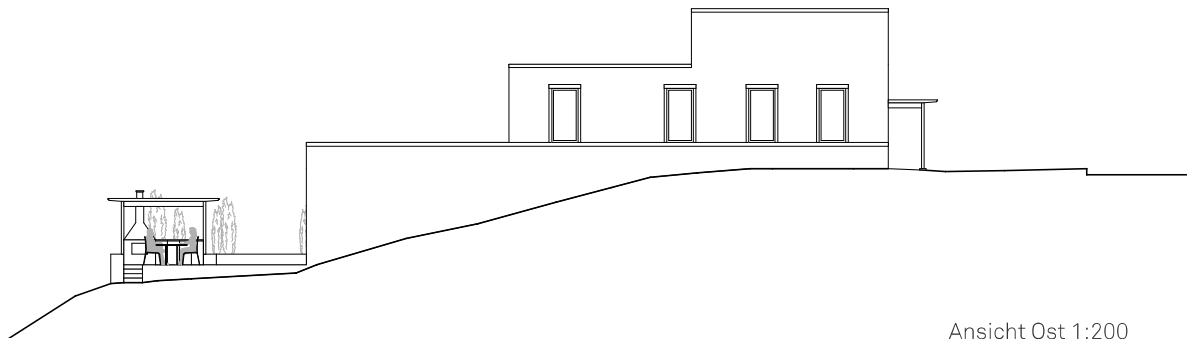


Schnitt A - A 1:200

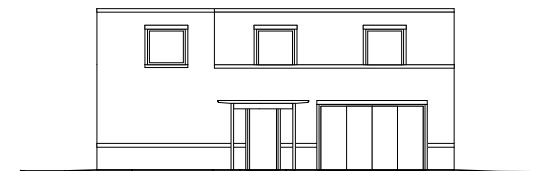




GR Erdgeschoss 1:200

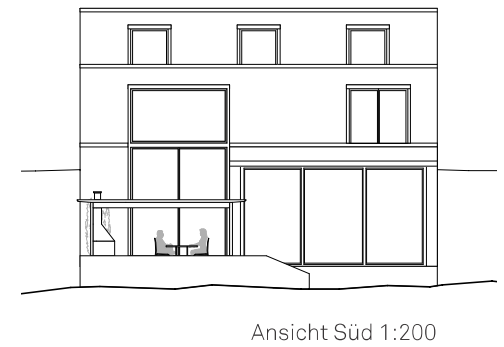
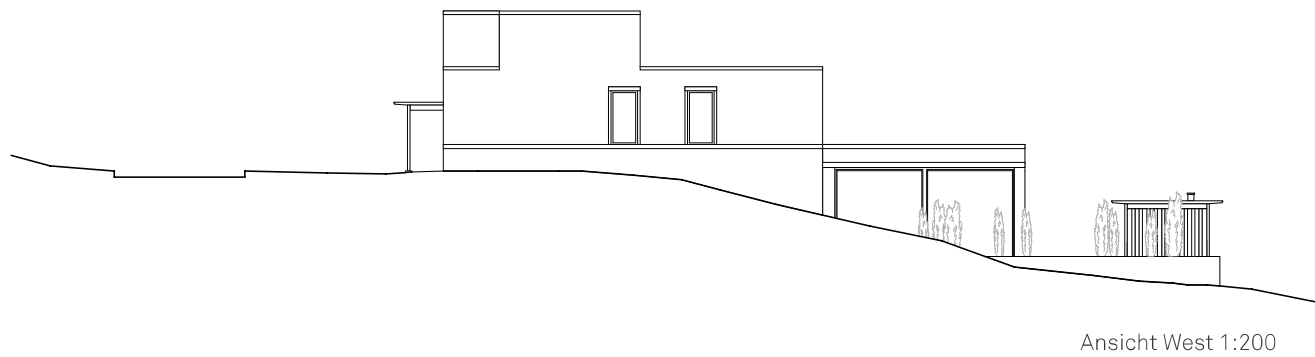
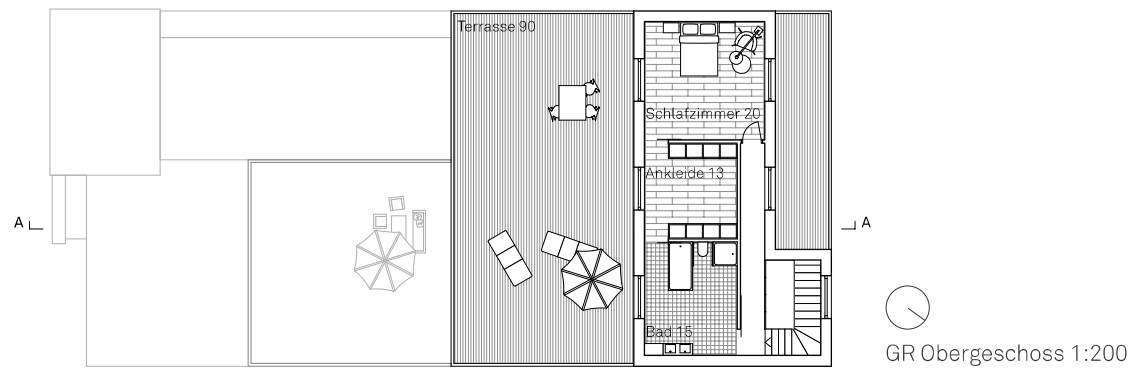


Ansicht Ost 1:200



Ansicht Nord 1:200





Grobkostenschätzung

Die Genauigkeit der Grobkostenschätzung für das Einfamilienhaus beträgt +/- 25%. Sie wurde nach der kubischen Berechnung gemäss SIA 116 erstellt.

Die Kosten wurden mit einer Volumenreduktion von 20% gegenüber dem Vorstudien-Projekt gerechnet.

Die Architekten sind der Meinung, dass das in den Plänen dargestellte Projekt noch viel uneffizient genutzten Raum beinhaltet und sie sind überzeugt, dass in einer Überarbeitung in der Vorprojektphase eine Volumenreduktion von ca. 20% ohne Qualitätseinbussen möglich ist.

Grobkostenschätzung (+/- 25%)

Anlagekosten - Grobkostenschätzung gem. SIA 116				
0	Grundstück		CHF	8'000
00	Sonderkosten		CHF	2'500
1	Vorbereitungsarbeiten		CHF	41'000
2	Gebäude	(CHF 700/m3)	CHF	960'800
4	Umgebung		CHF	80'900
5	Baunebenkosten		CHF	111'460
Anlagekosten			CHF	1'204'660
Mehrwertsteuer			%	8
Anlagekosten inkl. Mehrwertsteuer			CHF	96'373
			CHF	1'301'033

Architektenhonorar aufgrund geschätzter Annahmen gem. SIA 102				
[B]	honorarberechtigte Baukosten	CHF	1'194'159.90	
[h]	Stundenansatz	CHF	100	
[n]	Schwierigkeitsgrad		1	
[r]	Anpassungsfaktor		1	
[q]	honorarberechtigte Leistungen	%	100	
[i]	Teamfaktor		1	
[s]	Sonderleistung		1	
[Tp]	prognostizierter Zeitaufwand	Std.	1931	
Total Architektenhonorar			CHF	193'124