

Projekt-Kurzbeschreibung: Neubau MFH Ramsere/Waldegg, Beatenberg

Lage und Erschliessung:

Auf der Parzelle Nr. 2139 im Quartier Ramsere/Waldegg, 3803 Beatenberg wird ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen geplant. Die Parzelle ist aktuell unbebaut und wird durch eine Privatstrasse mit Sackgasse erschlossen. Die Parzelle hat eine Hanglage mit einer Ostwest-Ausrichtung.

Die Parzelle Nr.2139 befindet sich in der Bauzone „Wohnzone 2-geschossig“ und weist eine leicht trapezförmige Form auf. Die Fläche der Parzelle beträgt 676 m², und ist durch Privatstrasse an der leicht schräg verlaufenden Grundstücksgrenze der Westseite erschlossen. Auf der Parzelle verläuft aktuell ein Wanderweg, welcher von Osten her über die Nachbarparzellen hin nach Westen zur Privatstrasse verläuft. Dieser Wanderweg muss zwar beibehalten werden, kann und wird aber infolge des Projektes zur Grundstücksgrenze hin verlegt werden.

Vorhaben:

Auf dem Grundstück wird neu ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, 6 Tiefgaragenplätzen und 2 Autoabstellplätzen im Aussenbereich erstellt. Entsprechend der Bauzone wird der Neubau über zwei Vollgeschosse – bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschosse – sowie über ein Attika-Geschoss verfügen. Im Untergeschoss werden sich die Tiefgarage, Fahrradraum, die Kellerräume und der Technikraum befinden. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über die Privatstrasse mittels Zufahrt mit einer leichten Steigung. Im Erd- und Obergeschoss werden sich je eine 3½-Zimmerwohnung und eine 2½-Zimmerwohnung, also insgesamt 4 Wohneinheiten befinden. Das Attika-Geschoss wird eine 3½ Zimmerwohnung und eine 1½ Zimmerwohnung, also zusätzlich 2 Wohneinheiten beinhalten. Die Erdgeschoss-Wohnungen werden Aussen-Sitzplätze, die Obergeschoss-Wohnungen werden über je einen Balkon und die Attika-Wohnungen über je 2 Balkone verfügen.

Konstruktion, Materialisierung und Ausbaustandart:

Das Untergeschoss wird in Betonbauweise erstellt. Auf der vollständig überdeckten Decke des Untergeschosses (Tiefgarage) entstehen ein Steingarten, ein Spielplatz mit Spielgeräten und eine Wiesen-Umgebung mit ortstypischer Bepflanzung. Die Obergeschosse werden dann mit einer Aussendämmung und vorgehängten Fassadenelementen aus Holz bzw. als klassische und ortsübliche Holzfassade ausgeführt. Der Sonnenschutz wird mit Raffstoren gewährleistet welche verdeckt hinter die Fassaden-Elementen montiert werden. Das Innenmauerwerk wird in Kalkstein, Backstein und in Gips-Ständerbauweise erstellt.

Das Dach wird ortsüblich als Satteldach mit 30 Grad Neigung und Ziegel-Eindeckung erstellt werden. Die Attika-Wohnungen werden über je 2 grössere Gauben verfügen, wobei je eine als Balkonüberdeckung geplant ist.

Der Innenausbau wird mit einem gehobenen, zeitgemässen Standard ausgeführt. Die Räume verfügen über Platten- und Parkettböden. Der Küchen- und Wohnbereich ist modern und offen gestaltet. Jede Wohnung verfügt entweder über einen Sitzplatz oder einen Balkon. Die Attika-Wohnungen verfügen sogar über je 2 Balkone, wovon einer überdeckt sein wird.

Jede Nasszelle wird eine Waschmaschine mit Wäschetrockner sowie ein WC, Lavabo und Dusche beinhalten.

Die Wohnungen haben durchdachte Grundrisse mit einem hohen Nutzwert, sind effizient und praktisch und entsprechen hinsichtlich Grösse und Aufteilung den zeitgemässen Ansprüchen. Das Gebäude ist auf allen Ebenen rollstuhlgängig und erfüllt die hierzu einschlägigen Normen. Der Lift erschliesst alle Geschosse und ermöglicht somit einen komfortablen Zugang von der Tiefgarage bis praktisch direkt vor die jeweilige Wohnungstüre.

Gebäudetechnik:

Das Gebäude wurde nach den anerkannten, aktuellen energetischen Standards entwickelt und ausgelegt. Sämtliche Bauteile sowie die Gesamtkonstruktion erfüllen die erst kürzlich in Kraft getretenen, strengen Energievorschriften. Die Gebäudeheizung erfolgt mittels Luft-Wärmepumpe. Die Lüftung der Tiefgarage und der Kellerräume in den Untergeschossen erfolgen automatisch und energetisch optimiert. Aus dieser optimierten Wärme- und Lüftungstechnik gepaart mit der hochwertig gedämmten Aussenhülle, resultieren niedrige Nebenkosten, welche den Wert der Immobilie wertvoll und nachhaltig erhöhen. Die sanitären und elektrotechnischen Installationen werden nach den aktuellsten Richtlinien geplant und ausgeführt.

Spezielle Hinweise:

Die günstige Hanglage des Grundstücks mit Ostwest-Ausrichtung, zusammen mit dem praktisch auf Strassenebene befindlichen Untergeschoss mit Tiefgarage, ermöglichen allen Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen eine ideale Fernsicht. Diese positive Ausgangslage bildete die Basis für die Gebäude-Konzeption, damit das Gebäudevolumen und die Ausrichtung in Bezug auf die Parzelle und Lage optimal gestaltet werden konnte.

Gemäss den geltenden, nationalen und kantonalen Richtlinien, sowie den Vorgaben der Gemeinde Beatenberg für Zweitwohnungen, sind sämtliche Wohnungen ausschliesslich als „Erstwohnungen“ geplant.

Projektleitung der
BAUREX Immo GmbH