

# DORFMITTE RÜFENACHT «ZUR ALTEN LINDE»

Dokumentation



## Die Wohnüberbauung «Dorfmitte» Rüfenacht

Die Neugestaltung der Wohnüberbauung «Dorfmitte» erfolgt am Standort des historischen Dorfkerns, wobei besonders Wert auf die Schaffung einer dem Ort angemessenen baulichen Dichte gelegt wird. Diese soll eine hohe Wohnqualität und attraktive Freiräume bieten. Um einen zentralen, gemeinschaftlich nutzbaren Aussenbereich gruppieren sich vier Neubauten.

Die neue Überbauung wird über einen kleinen, öffentlichen Platz mit viel Grün an die alte Bernstrasse und die Hinterhausstrasse angebunden und besteht aus zwei Wohngebäuden, die etwas von der Strasse zurückgesetzt sind, und zwei Gebäuden direkt an der Strasse, die auf dem unteren Niveau eine gewerbliche Nutzung und darüber Wohnungen beinhalten.

### Termine

Baueingabe: Mai 2024

vorgesehener Baubeginn: Frühjahr 2025

### Verkaufsunterlagen

Die umfassenden Pläne der Häuser 1–4 finden Sie in den separaten Unterlagen.

### Auskunft und Verkauf

Jürg Schulthess Immobilien-Treuhand GmbH

Bolligenstrasse 94

3065 Bolligen

T +41 31 918 48 68

M +41 79 674 97 51

info@jsimmo.ch

www.jsimmo.ch

## Unser Angebot

### Gebäude 1

1 x 2.5 Zimmer Wohnung

2 x 3.5 Zimmer Wohnung

3 x 4.5 Zimmer Wohnung

Gemeinschaftsraum

### Gebäude 3

3 x 3.5 Zimmer Wohnung

3 x 4.5 Zimmer Wohnung

4 x Bastelräume

### Gebäude 2

3 x 2.5 Zimmer Wohnung

4 x 3.5 Zimmer Wohnung (z.T. mit Galerie)

4 x 4.5 Zimmer Wohnung (z.T. mit Galerie)

1 x 5.5 Zimmer Wohnung mit Galerie

2 x Gewerberäume und Lagerraum

### Gebäude 4

3 x 2.5 Zimmer Wohnung

3 x 3.5 Zimmer Wohnung

1 x 5.5 Zimmer Wohnung

1 x Gewerberaum und Lagerraum





## Architektur

Eine zeitgemässe Architektur verbunden mit hohen Qualitätsanforderungen sind ein Pluspunkt dieser Überbauung. So sind nebst der gestalteten Umgebung (viel Grünraum) ökologische und wirtschaftliche Interessante Aspekte in der Planung eingeflossen. **Eine Photovoltaikanlage**, die den Stromverbrauch der Siedlung vollumfänglich abdecken kann, **Vorbereitung des Lastenmanagements** in der Einstellhalle, **Fassadenkonstruktion in Holz**, dreifach Fensterverglasung etc., sind herausragende Merkmale dieser Überbauung! Auch hier dürfen die Annehmlichkeiten nicht fehlen: Erschliessung der Wohnungen mittels Lifts von der Einstellhalle auf jedes Wohngeschoss, Waschturm in der Wohnung; die Kücheninstallation sieht in jeder Wohnung eine vollumfängliche moderne beste Ausrüstung mit Geräten (Backofen und Steamer etc.) vor; die Böden sind in jedem Raum ausser Sanitärbereich, mit Parkett belegt; grosse Balkone und Loggias (z.T. verglast).

### Energie

Der Energiebedarf der Überbauung ist sehr gering. Der vorgeschriebene Grenzwert des Energiebedarf nach Kantonalen Energieverordnung KEnV wird um 15% unterschritten!

Die Überbauung wird direkt ab Fernwärmezentrale Worb mit erneuerbarer Energie versorgt, die Wärme aus der Verbrennung von Holzrinde und Restholz der OLWO AG gewinnt.

Die Gewinnung von elektrischer Energie erfolgt über eine Photovoltaikanlage, die rund die Hälfte der Dachfläche umfasst.

### Innenausbau

Alle Wohnungen werden im Eigentumswohnung Standard ausgebaut! Sie werden beim Innenausbau umfassend beraten und können diesen nach Ihren Wünschen realisieren!



Visualisierungen einer Aussen- und Innenansicht.

## Standort Rüfenacht

Rüfenacht liegt westlich von Worb an der Kantonsstrasse zwischen Bern und Luzern (nicht zu verwechseln mit der Gemeinde Rüfenach, AG). Durch die starke Ausrichtung nach Bern hat Rüfenacht bereits Vorortcharakter von Bern, obwohl es ein Teil der politischen Gemeinde Worb ist. Von der Schweizer Bundesstadt ist Rüfenacht nur 6 609 m Luftlinie entfernt und grenzt an Gümliigen.

Das Dorf ist seit 1898 mit der Tramlinie 6 (blaues Bähnli) mit drei Stationen (Rüfenacht, Scheyenholz und Langenloh) mit Bern und Worb angebunden. Die Postautolinie 794 verbindet das Dorf mit Worb, via Vielbringen. Der Moonliner M4 stellt an Wochenenden die Nachtverbindung mit Bern sicher.

### Verkehr

Mit dem Autobahnzubringer 2 km westlich von Rüfenacht hat der Ort seit 1973 Anschluss an die A6. Durch den Ort verläuft die Hauptstrasse 10, von Bern, Muri, Gümliigen nach Osten ins Emmental, Entlebuch und Luzern.

### Schulen

Angebote wie Tagesschule, Kindergarten und Unterstufenschule befinden sich direkt in Rüfenacht und sind wenige Fussminuten von der Wohnüberbauung «Dorfmitte» entfernt. Das Oberstufenzentrum selbst befindet sich in Worb ist über einen Veloweg (Nebenstrassen) oder mit dem Tram bequem erreichbar.

### Einkaufen

Direkt vor dem Haus haben Sie die Gelegenheit Ihre Einkäufe im COOP oder der Bäckerei «Reinhard» (mit Post-Kundencenter) zu erledigen.

### Gesundheit

Eine Zahnarztpraxis sowie Arztpraxis, die Notfallstation und das Spital «Siloah» befinden sich in kurzer Distanz Ihres neuen Zuhauses.

### Fakten und Zahlen

Kanton Bern; Gemeinde Worb; Einwohnerzahl in Rüfenacht 3 586 (31.08.2023); Gemeindesteuersatz 1.7; Liegenschaftssteuer 1.3/00



Kartenausschnitte: swisstopo, geo.admin.ch



## Visualisierungen der «Dorfmitte Rüfenacht»





## Visualisierungen der Wohnungen



# Baubeschrieb Standardausbau

## PROJEKTVERFASSER

ANS Architekten und Planer SIA AG, Worb (Baubeschrieb 24. April 2024)

## ALLGEMEINES

Das Farbkonzept ausserhalb der Stockwerkseinheiten (namentlich Fassade, Gestaltung Loggien, allgemein zugängliche Bereiche etc.) sowie die Bestimmung und Wahl der Materialien und Bauteile obliegt dem Verkäufer resp. richten sich nach den Auflagen der Baubewilligung.

## Baukonstruktion und äussere Wandbekleidung

### WÄNDE UND DECKEN

- Boden- und Deckenplatten: Stahlbeton.
- Aussenwände Wohngeschosse: Gedämmte Holzkonstruktion mit gedämmter Vorsatzschale (Installation Elektro).
- Wohnungstrennwände, Liftschacht und Treppenhaus: Stahlbeton.
- Innenwände Wohngeschosse: Backstein, oberstes Geschoss Gebäude 1, 2 und 3 in Holz mit Beplankung aus Gipsfaserplatten.
- Trennwände Keller: Kalksandstein.

### TREPPENLÄUFE

Sichtbeton.

### DACH

12° geneigtes Satteldach mit gedämmten Elementen in Holz mit raumseitiger Verkleidung aus Dreischichtplatte Fichte (farblos behandelt) mit sichtbaren Stössen. Dachuntersicht mit behandelter Holzoberfläche. Dacheindeckung Eternitplatten resp. PV-Paneele. Rinnen und Fallrohre in CNS durch Spengler. Vordächer Gebäudezugänge und Überdachung Vorplatz Stirnseite Gebäude 2 in Beton.

### FASSADENBEKLEIDUNG

Hinterlüftete Konstruktion mit geschossweise vorspringender Holzschalung bei Gebäude 1 und 3 resp. Holztafeln mit horizontaler und vertikaler Einfassung mit Holzisenen, vorvergraut. Offenes Holzstaketengeländer bei Fenstern. Massiver Sockel mit Aussendämmung verputzt und gestrichen, im Bereich Gewerbe und Gemeinschaftsraum geschosshoch.

### FENSTER/FENSTERTÜREN

Dreifache Isolationsverglasung mit Rahmen in Holz mit farblich identischer Oberflächenbehandlung innen/aussen.

### LOGGIEN UND LAUBENGANG

Schwellenloser Zugang. Konstruktion in Holz oder Stahlbeton (unterstes Geschoss) mit raumseitiger Verkleidung Fassade resp. Deckenuntersicht in Holz, unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Anforderungen. Offenes Holzstaketengeländer bei Brüstung der Loggien.

### BLEND- UND SONNENSCHUTZ

Äusserer Sonnenschutz mit Rafflamellenstoren bei allen Fenstern und Fenstertüren. Sonnenschutz bei Loggien mit vertikal geführter Stoffmarkise.

### GELÄNDER TREPPENHAUS UND LAUBENGANG

Einfaches Staketengeländer.

## Gebäudetechnikinstallation

### ELEKTROANLAGE: ALLGEMEINE RÄUME

- LED-Beleuchtung in allen allgemeinen Räumen und in den Treppenhäusern.
- Zentrale Hauptverteilung mit Leistungszähler und allgemeinen Sicherungsgängen, Wohnungsunterverteilung.
- Lichtinstallationen allgemeine Räume: Untergeschoss sowie Treppenhaus Steuerung mittels Bewegungsmelder. Not- und Fluchtwegbeleuchtung gemäss Brandschutzaufgaben.

#### ELEKTROANLAGE: GRUNDAUSSTATTUNG WOHNUNGEN

- Pro Zimmer 2 x 3fach Steckdose, 1x Steckdose bei Schalter, 1x Deckenanschluss, Wohnen/Essen/Küche: 6x3fach Steckdose, davon 1x geschaltet.
- LED-Einbauleuchten in Nassräumen, Küche und Eingangsbereich.
- Steckdosen für Waschmaschine/Wäschetrockner. Elektrische Storen.
- Anschluss Ventilator bei innenliegenden Nassräumen. Unterverteilung mit allen nötigen Schutzeinrichtungen.
- LED-Beleuchtung beim Sitzplatz auf den Loggien und auf dem Laubengang.

#### ELEKTROANLAGE: KÜCHE

Anschlüsse für Beleuchtung Arbeitsbereich, Kühlschrank mit Gefrierteil, Geschirrspüler, Backofen, Kombisteamer, Kochfeld und Dampfabzug Umluft.

#### ELEKTROANLAGE: MULTIMEDIA UND SONNERIE

Multimediasteckdose im Wohnzimmer (Anschluss für 2 Anbieter). Leerrohre sternförmig ab Steckdose Wohnen in jedem Zimmer. Keine Multimediaverteilung. Gegensprechanlage mit Türöffner.

#### ELEKTROANLAGE: KELLER

- Lichtschalter mit Steckdose bei Tür, separate Dreifachsteckdose, LED-Balkenleuchte, Absicherung ab Wohnungszähler.
- Bastelräume: Lichtschalter mit 2x3fach-Steckdosen, LED-Balkenleuchte.

#### ELEKTROANLAGE: EINSTELLHALLE

Systembeleuchtung LED. Die Grundinstallation für Ladestationen von Elektrofahrzeugen mit Abrechnungssystem und Lastenmanagement ist vorbereitet (ohne Wallbox).

#### HEIZUNGSANLAGE

- Wärmeversorgung über Fernwärme ab Holzsnitzelheizung BKW.
- Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Fussbodenheizungsverteiler auf die einzelnen Wohnflächen. Elektrische Einzelraumregulierung mittels Raumthermostaten (ohne innenliegende Sanitäräume, Reduits).
- Kellerräume: ungedämmt/unbeheizt, Hobbyräume: gedämmt/unbeheizt.

#### LÜFTUNGSANLAGE

Einzelraumventilatoren bei innenliegenden Nasszellen und Reduits mit Waschturm. Lüftungsanlage Einstellhalle.

#### SANITÄRANLAGEN

- Kalt-/Warmwasser wird pro Wohnung separat gemessen.
- Mindestens ein Wasseranschluss im Aussenbereich pro Haus.
- Lieferung und Montage der sanitären Apparate, Armaturen und Garnituren gemäss Apparatliste und Architektenpläne.
- Waschmaschine/Tumbler, Waschtische mit Unterschrank, Dusche schwellenlos mit Rinne, WC, Spiegelschrank. Armaturen: Handbrause mit Schlauch, Gleitstange Dusche, Duschen- und Waschtischmischer. Duschen mit Glastrennwänden, Badetuchstange, Papierrollenhalter.

#### KÜCHENEINRICHTUNG

- Haushaltsküchen Standard gemäss Detailbeschreibung und Plänen Küchenunternehmer.
- Fronten: Kunstharzbelegt in Farbe gemäss Standardkollektion mit edelstahlfarbiger Griffleiste, Abdeckung und Rückwand: Keramik, Spülbecken Edelstahl und Kochfeld flächenbündig eingebaut. Türen- und Schubladendämpfung. Kühlschrank mit Gefrierteil, Induktionskochfeld, Backofen, Kombisteamer, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierteil, Dampfabzug Umluft, Spültischmischer Edelstahl, Kehrrichtauszugsystem, LED-Einbauleuchten über Arbeitsfläche.

### **Ausbau**

#### LIFTANLAGE

Rollstuhlgängiger Aufzug in jedem Gebäude mit Verbindung zu Einstellhalle.

#### INNENTÜREN

Wohnungstüre und Zimmertüren in Holz, Grundierfolie, Farbanstrich. Zimmertüren mit Metallzarge. Wohnungstüre und Kellertüren mit Anschlagrahmen in Holz



#### BODENBELÄGE

- Wohnen/Essen/Küche und Zimmer mit Parkett geölt (Riemen). Sockelleisten sichtbar geschraubt.
- Nasszellen und Reduit mit Platten.
- Eingangsbereich Häuser und Geschossdecken Treppenhaus: Plattenbelag, Eingang mit Schmutzschleuse.
- Untergeschoss (Korridore, Technikräume, Lager, Keller, Hobbyräume, Veloräume etc.): Beton abtalschiert.
- Einstellhalle: Beton abtalschiert.

#### WANDBELÄGE BZW. OBERFLÄCHEN

- Wände der Nasszellen: Platten raumhoch.
- Übrige Wände in den Wohnungen: Abrieb mit Anstrich weiss. Keller, Hobbyräume: Beton roh.
- Einstellhallenwände: Beton roh. Teilbereiche gedämmt mit mineralisierten Holzfaserplatten.

#### DECKENBELÄGE BZW. OBERFLÄCHEN

- Gipsglattstrich in den Wohnungen.
- Kellerdecken/Hobbyräume: Beton roh mit sichtbaren Installationen Haustechnik.
- Decke Einstellhalle: Beton roh, Teilbereiche gedämmt mit mineralisierten Holzfaserplatten.

#### AUSBAUARBEITEN SCHREINER

Einbauschränke bzw. Garderobe: Holzwerkstoffplatten Kunstharz beschichtet. Garderobe mit Kleiderstange.

### Umgebung

- Umgebungsgestaltung gemäss Umgebungsplan.
- Ausstattung mit Spielgeräten und ungedeckten Aussenabstellflächen für Velos Nähe Gebäudezugängen.
- Nach Süden öffentlicher Dorfplatz, nach Norden grosse, zusammenhängende Rasenspielfläche.

## Optionen und Gestaltungsmöglichkeiten der Käufer

Bei allen Wohneinheiten können im Innenausbau Wand- und Bodenbeläge und die Einrichtung in Küchen und Sanitärräumen nach persönlichen Vorstellungen verändert werden (Mehr- oder Minderkosten zu Standardausbau).

Bei den Sanitäranlagen kann eine von der Standardauswahl der Apparate abweichende Auswahl getroffen werden (Mehr- oder Minderkosten zu Standardausbau bei Apparaten, Leitungen, Vorwänden, Montagekosten, Anschlussgebühren etc. möglich).

Unternehmer bzw. Lieferanten werden durch Contractbau GmbH festgelegt.

#### KÜCHE

Standardküche gemäss Beschrieb Küchenunternehmer.

#### SANITÄRRÄUME

Standardauswahl Apparate/Armaturen etc. gemäss Offerte Sanitas Troesch. Standardlayout Sanitärräume gemäss Plan.

#### ELEKTROINSTALLATIONEN

Standardinstallation gemäss Elektroplan.

## Konditionen/AGB

Im Leistungsumfang sind die in der Dokumentation aufgeführten Arbeiten gemäss Beschrieb Standardausbau enthalten. Sonderwünsche werden separat vereinbart und in Rechnung gestellt.

Layout und Abmessungen der Wohnungen sind mit den Verkaufsplänen festgelegt. Änderungen in der Konstruktion oder infolge Auflagen der Baubewilligung, die sich in der Ausführungsplanung ergeben sowie Masstoleranzen nach SIA bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Folgende Pläne werden dem Käufer abgegeben:

- Grundriss Wohnung 1:100 und Keller 1:200
- Einstellhallenplan 1:200
- Pläne, Beschrieb und Visualisierung Küche
- Apparatelite Sanitas Troesch

Im Kaufpreis ist ein Budgetbetrag von 10 Stunden für die Käuferbetreuung, individuelle Beratung, Planung der Käuferwünsche, Baustellenbesuche etc. enthalten. Der Planungsaufwand für Anpassungswünsche der Käuferschaft, die anschliessend nicht ausgeführt werden, wird berechnet.

Stundenansatz Architekt und Fachplaner: CHF 135.–/Std. exkl. MWST 8.1%

Für Käuferwünsche wird ein Honorar für Bauleitungs- und Administrationsaufwand von 15% auf den Mehrkosten in Rechnung gestellt.

Das Honorar für Fachplaner/Ingenieure für Planung und Umsetzung der Käuferwünsche wird im Aufwand in Rechnung gestellt.

Eine Kostenübersicht dient als Zusammenfassung aller Mehr- und Minderkosten des Käufers. Sie wird vom Käuferbetreuer laufend ergänzt und dem Käufer sporadisch zugestellt.

Kostenveränderungen infolge Erhöhung der MWST und allfällige rechtzeitig angekündigte Teuerungen, gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Die Termine für Käuferentscheide werden anhand des Bauprogramms definiert und den Käufern rechtzeitig kommuniziert, inkl. Auflistung der einzureichenden Dokumente. Werden Termine nicht eingehalten, erfolgt eine Ausführung gemäss Standardplanung.

Alle Unternehmer bzw. Lieferanten werden vom Verkäufer bestimmt.

Zutrittsrechte auf die Baustelle werden aus Sicherheitsgründen nur nach Terminvereinbarung mit dem/r Käuferbetreuer/in erteilt.



# Kauf- und Zahlungsabwicklung

## Zahlungsplan

- Bei Kaufabsichtserklärung: 3% des Kaufpreises
- Bei Beurkundung: 30% des Kaufpreises
- Bei betonieren der Kellerdecke: 20% des Kaufpreises
- Bei Aufrichtung Dachstock: 20% des Kaufpreises
- Bei Einbringen des Unterlag-Bodens: 20% des Kaufpreises
- Bei Bezug (Nutzen und Schaden Termin): 7% des Kaufpreises

Gebühren und Kosten: Notariats-, Grundbuchkosten und Handänderungssteuer zu Lasten des Käufers

Besitzes Antritt und Bezug: Nach Vereinbarung

## In der Pauschale nicht enthalten sind:

- Handänderungssteuer
- Notariatskosten
- Grundbuchgebühren
- Errichten von Schuldbriefen
- Gebühren, die zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt sind

## Finanzierung

Die Neuregelung der Finanzierung ist Sache des Käufers, gerne unterstützen wir Sie dabei.

## Notariat

Baumann und Bigler Notare und Anwälte  
Herr Stefan Bigler  
Bernstrasse 96  
3066 Stettlen

## Besichtigung- und Beratungen nach Vereinbarung

Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber dem Verkäufer noch gegenüber der Jürg Schulthess Immobilien-Treuhand GmbH Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

## Wichtige Adressen

### Auskunft und Verkauf

Jürg Schulthess Immobilien-Treuhand GmbH  
Bolligenstrasse 94  
3065 Bolligen  
T +41 31 918 48 68  
M +41 79 674 97 51  
info@jsimmo.ch  
www.jsimmo.ch



### Bauherrschaft

Contractbau-Bern GmbH  
Bolligenstrasse 94  
3065 Bolligen  
www.contractbau.ch

### Projektverfasser/Architekten

ANS Architekten und Planer SIA AG  
Hauptstrasse 14  
3076 Worb  
www.ans-architekten.ch

### Baurechtsgeber

Einwohnergemeinde Worb  
Bärenplatz 1  
3076 Worb  
www.worb.ch

### Baukredit/Finanzierung

DC Bank  
Schauplatzgasse 21  
3001 Bern  
www.dcbank.ch

