



AUSSERDORF SEFTIGEN

“ missing parts “
MACHBARKEITSSTUDIE MÄRZ 2022

OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG
Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch

INHALTSVERZEICHNIS

	1. ANALYSE	3
	• Vorstudien und Analyse J.Höhn und Partner Architekten	3
	• Baurecht und Entwurfprämissen	12
	• Städtebauliche Setzung, Morphologie und Besonnung	18
	2. PROJEKTVORSCHLAG	22
	• Grundrisse / Schnitte	24
	• Fassaden / Visualisierungen	28
	• Wohnungsmix	32
	3. VERGLEICH DACHFORM UND VOLUMEN	34
	• Satteldach Berechnungen	34
	• Flachdach Berechnungen	35
	• Vergleich Satteldach / Flachdach	36

Grundlagen

- Besprechung vom 29.5.2019 (HH Daumer / Borter / Tschäni)
- Besprechung vom 11.7.2019 (HH Fischer / Borter / Tschäni)
- Besprechung vom 13.9.2019 (HH Haueter / Indermühle / Borter / Tschäni)
- Besprechung vom 18.10. 2019 (HH Haueter / Indermühle / Fischer / Borter / Tschäni)
- Begehung Gebäude Ausserdorf 15 vom 31.10.2019 (Frau Kramer-Hofmann / HH Kramer / Decurtins / Schmid / Borter / Tschäni)
- Planungs-Vertrag vom 12.05.2020
- Besprechung vom 27.07.2021 (Indermühle / Fischer / Borter / Tschäni / Roggo / Overhage)
- Planungs-Vertrag vom 20.08.2021

Zonenvorschriften

Die Parzelle 303 (Ausserdorf 15) liegt zurzeit in der Landwirtschaftszone.
Gemäss kommunalem Richtplan-Entwurf ist die Parzelle als
Entwicklungsstandort „Usserdorf“ bezeichnet:

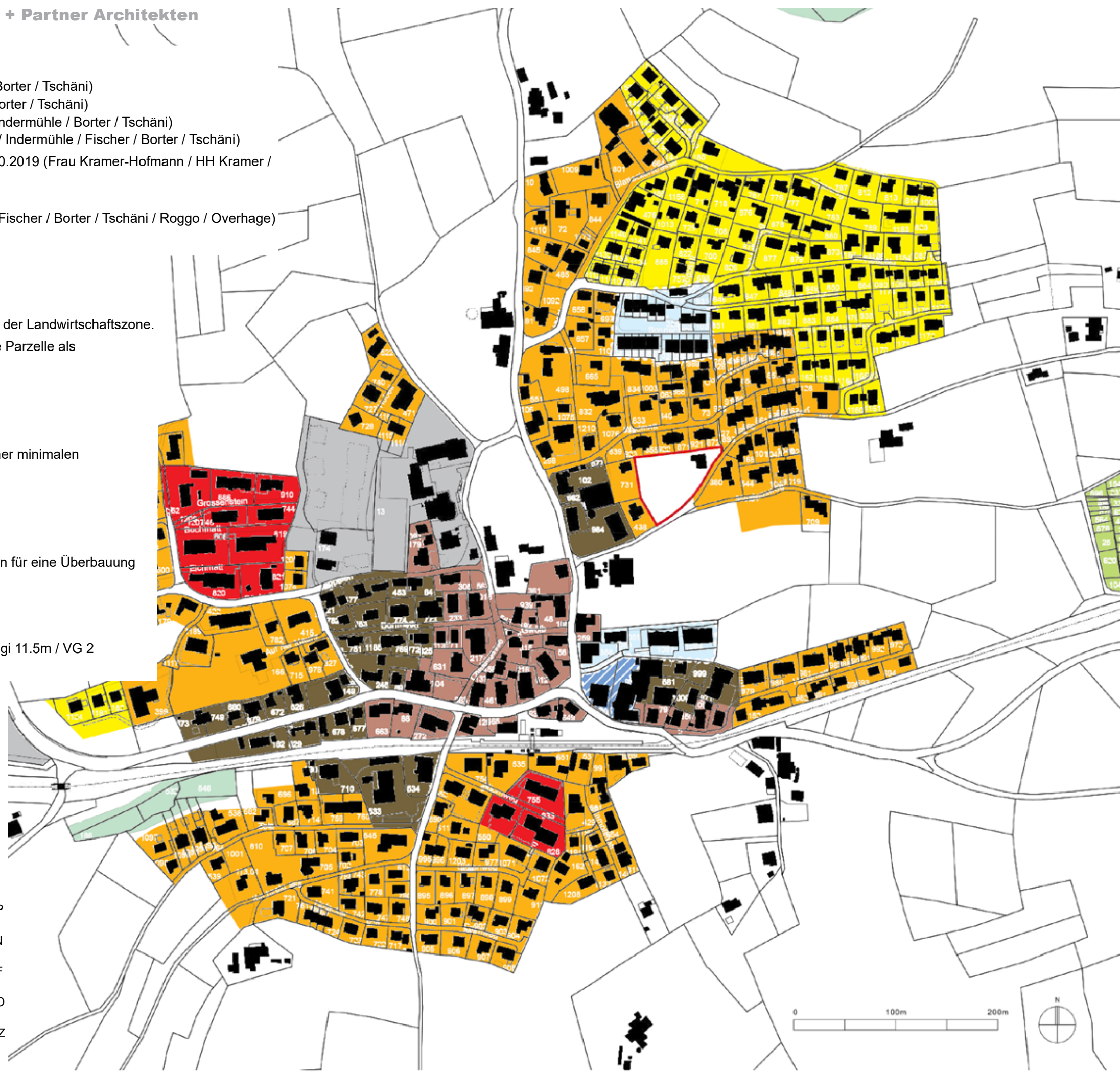
- Nutzung: individuelles Wohnen
 - Bebauung: individueller Wohnungsbau mit einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.60
 - Erschliessung ab Ausserdorfstrasse
 - Vorbereiten der planerischen Voraussetzungen für eine Überbauung
- >> Zone W2 mit Infrastrukturvertrag

Masse Zone W2:

kA 4.0m / gA 8.0m / GL 20.0m / Fh tr 7.5m / Fh gi 11.5m / VG 2

Legende:

	Wohnzone 1	W1
	Wohnzone 2	W2
	Wohnzone 3	W3
	Dorfkernzone	D
	Zone alter Dorfkern	A
	Gewerbezone	G
	Zone mit Planungspflicht	ZPP
	Zone für öffentliche Nutzung	ZöN
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	ZSF
	UeO "Dorfplatz"	UeO
	Landwirtschaftszone	LWZ
	Wald	



Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF

3

OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch

Siedlungsentwicklung

1880 / 1920

Im 19. Jahrhundert besteht Seftigen vor allem aus Bauernhäusern im Gebiet Dorfmatte und der nach Norden verlaufenden Oberdorfstrasse.

Während der Jahrhundertwende (1899, bzw. 1904) entstehen die beiden Wohnhäuser Ausserdorf 10 bzw. 15, die heute als erhaltenswert eingestuft sind.



1880



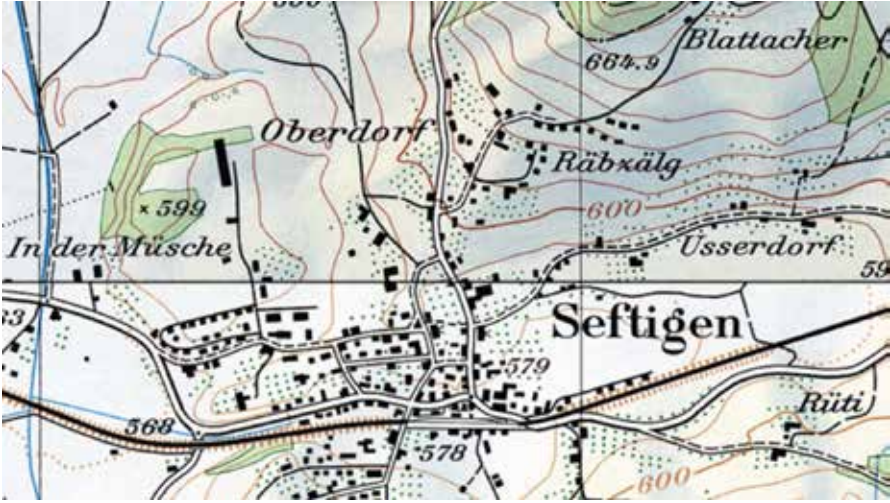
1920

1960 / 1980

Die bauliche Entwicklung bleibt bis 1960 gegenüber dem Bestand aus dem 19. Jahrhundert relativ bescheiden. Erst ab den 60er-Jahren entstehen im Westen, südlich der Bahnlinie und im Nordosten neue Ausserquartiere mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, während im Gebiet Dorfmatte eine gewisse Verdichtung stattfindet.



1960



1980

2000 / 2015

Vor allem das Gebiet Usserdorf und Rübälg erfährt dank der sonnigen Lage am sanften Südhang eine stete bauliche Entwicklung, die bis ins 21. Jhdt. reicht. Heute sind die Bauzonen in diesem Gebiet (W1, bzw. W2) praktisch vollständig bebaut.



2000



2015

AUSSERDORF SEFTIGEN

Ausserdorf 15, Seftigen

Machbarkeitsstudie

Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF



OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch

Kantonale Denkmalpflege



(Quelle: www.seftigen.ch)

Seftigen Anfang 20. Jahrhundert
Kompakter Dorfkern; freistehende Bauern- und Wohnhäuser im Oberdorf; der Hang oberhalb des Gebäudes Ausserdorf 15 (roter Kreis) ist noch unbebaut.

Gemeinde Seftigen

Ausserdorf 10

Bewertung erhaltenswert

Grundstücks-Nr. 380
Koordinaten 2607941 / 1182004

Erziehungsdirektion
des Kantons Bern
Amt für Kultur
Denkmalpflege
Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern
Telefon 031 633 40 30
denkmalpflege@erz.be.ch



Beschreibung
Wohnhaus von 1904, mit ehem. kleinem Oekonomieteil
Schlichter Riegbau, EG giebelseitig verputzt, traufseitig Riegstruktur nach Aussenisolaton aufgedoppelt. Das OG und das als Wohngeschoss konzipierte DG (mit Kniestock) weitgehend original. Sparsam eingesetzte, spröde Dekorformen z.B. Gurtgesims mit Zahnfries, Zierkonsolen bei den Traufäuben. Beidseitig Quergiebel, im W später angefügt. Der rückwärtige kleine Oekonomieteil zu Wohnung ausgebaut, Schopfanbau.
Im O gepflasterter Vorplatz; giebelseitig Nutzgarten. Ausserhalb des Dorfkerns, zusammen mit dem ausgezeichneten Wohn- und Gewerbehau Nr. 15 einem ausgedehnten Einfamilienhausquartier vorgelagert.

Gemeinde Seftigen

Ausserdorf 15

Bewertung erhaltenswert

Grundstücks-Nr. 303
Koordinaten 2607916 / 1182015

Erziehungsdirektion
des Kantons Bern
Amt für Kultur
Denkmalpflege
Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern
Telefon 031 633 40 30
denkmalpflege@erz.be.ch



Beschreibung
Wohnhaus mit ehem. Uhrmacherwerkstatt und kleinem Oekonomieteil, erbaut 1899
Gepflegter, weitgehend original erhaltener Bau mit ausgezeichneten Details. EG verputzte Riegkonstruktion, OG und DG Sichertieg. Im EG Wohnung und ehem. Uhrmacherwerkstatt, rückwärtig kleiner Oekonomieteil mit Stall im W und Tenn im O.
O-seitige Eingangstür aus der Bauzeit, originelle Zierkonsolen bei den Traufäuben; differenzierte Farbfassung in Ocker, Bordeauxrot und Lindengrün.
Giebelseitig Garten, im W schöner Baumbestand und Wiese. Zusammen mit Nr. 10 wirkungsvolles Paar ausserhalb des Dorfes, unterhalb eines Einfamilienhausquartiers.

Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF

5

OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG
Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch

Quartieranalyse

Der Ortsteil Usserdorf / Wydmatt / Räbzälg ist ein typisches Wohnquartier, wie es vielerorts in den 60er-Jahren ausserhalb der Ortszentren entstand. Der oberen Teil (Zone W1) besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern, der unteren Teil (Zone W2) vermehrt aus Doppel- und Reihenhäusern. Im näheren Umfeld zur Parzelle 303 herrscht ein Reihenhaustyp vor, der mit einer schmalen Parzellenbreite von 7-8m und Reihen von 2-6 Häusern eine relativ hohe Dichte erzeugt.

Entsprechend der Zone haben die Gebäude meist zwei Geschosse und ein voll ausgebautes Dachgeschoss. Die Giebel sind mehrheitlich nach Süden ausgerichtet, aber auch der traufseitige Haustyp kommt häufig vor. Es gibt keine Flachdachbauten im Quartier.

Das Strassenbild ist recht heterogen. Ältere Gebäude haben häufig Zäune um ihre Grundstücke, während bei neueren Bauten Stützmauern mit Erdaufschüttungen vorherrschen, die dazu führen, dass die Gärten der Häuser auf einem höheren Niveau liegen als der Strassenraum.



Blickwinkel Süden



Blickwinkel Südosten



Blickwinkel Westen



Blickwinkel Osten

Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF



OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch

Parzelle 303 (Ausserdorf 15)

Die weitgehend freie Parzelle 303 wirkt heute wie eine grosse Zahnücke im ansonsten relativ dicht bebauten Hang. Die beiden erhaltenswerten Gebäude Ausserdorf 10 und 15 bilden ein schönes und sehr wirkungsvolles Ensemble. Der Zugang zum Haus Nr. 15 und die Treppe zum Obergeschoss liegen westseitig. Die Zufahrt zum Grundstück und zur Scheune erfolgt jedoch ostseitig, wo auch ein separater Zugang zur ehemaligen Uhrmacherwerkstatt (mit Schaufenster) liegt. Im Westen des Hauses besteht ein dichter Baumbestand.

Die restliche Fläche des Grundstücks ist baumfrei und hat ein regelmässiges sanftes Gefälle nach Süden bis an die Strasse. Südlich der Strasse ist Landwirtschaftsland.



Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF



OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch

Nachbargrundstücke

Zu den nordseitigen Nachbargrundstücken Wydmatt 8-18 besteht entlang der gemeinsamen Grenze eine ca. 94m lange Betonstützmauer mit einer begrünten Böschung. Die Niveaudifferenz des gewachsenen Terrains am Fuss der Mauer zum Gartenniveau der Doppelhäuser beträgt ca. 4.0m.

Das westliche Nachbargrundstück Ausserdorf 1 ist gegen Süden und gegen Osten mit einer Betonmauer und einer Hecke eingefasst. Das Gelände ist leicht erhöht und das bungalowartige Haus mit aufwendiger Dachlandschaft bildet die Ausnahme im Quartier.



Durchgehende Stützmauer zu den nordseitigen Häusern Wydmatt 8-18



Westseitiger Nachbar Ausserdorf 1 mit umlaufender Mauer und Hecke

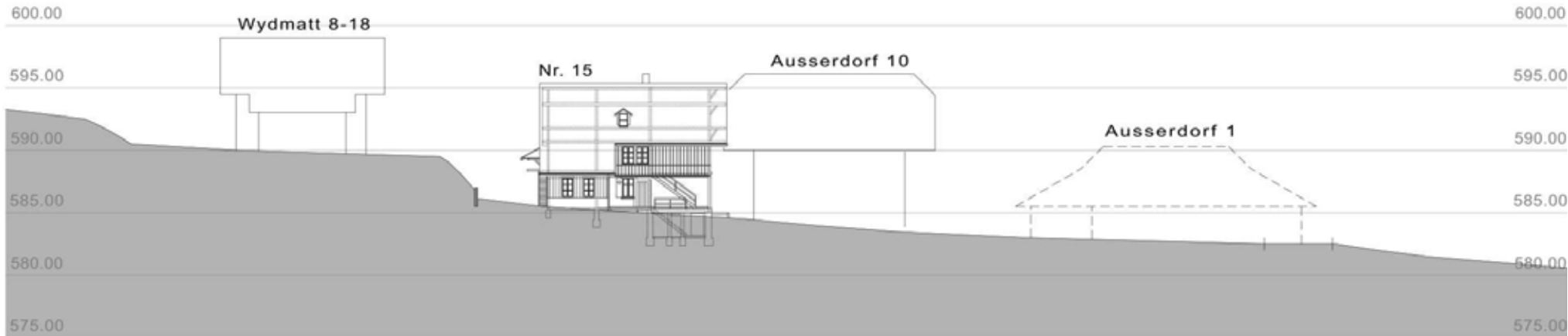
AUSSERDORF SEFTIGEN

Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

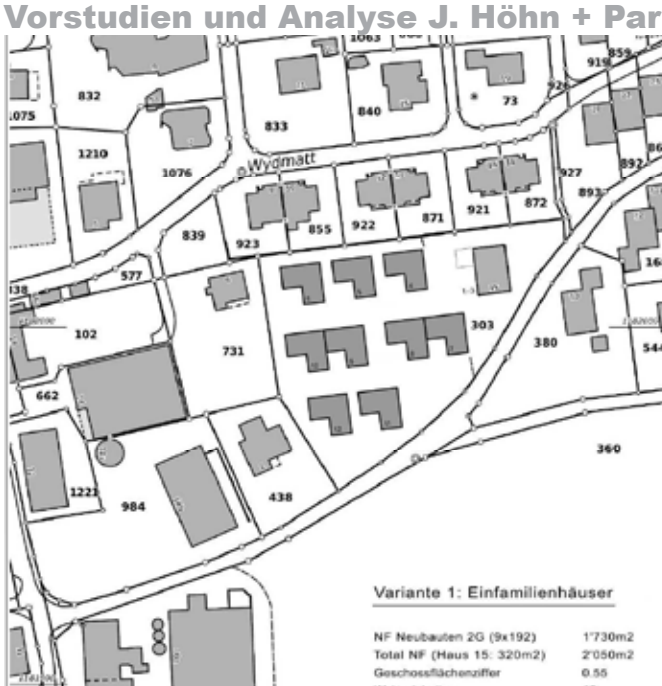
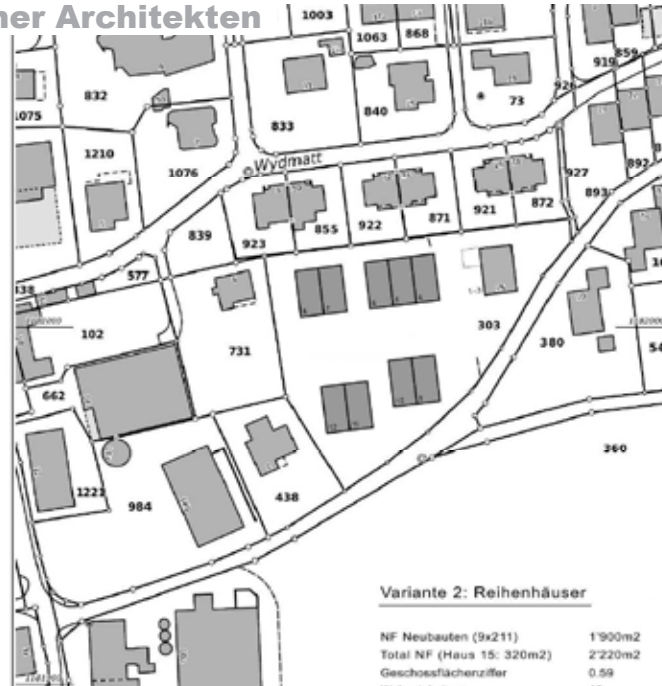
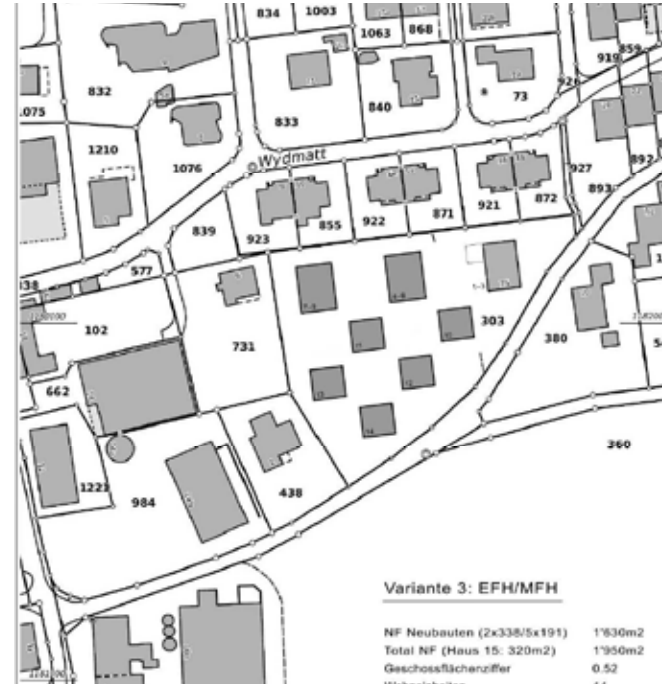
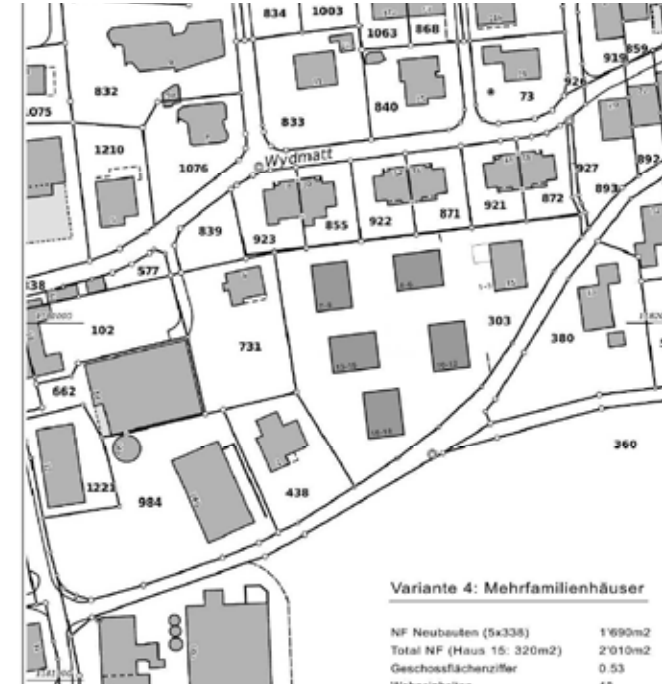
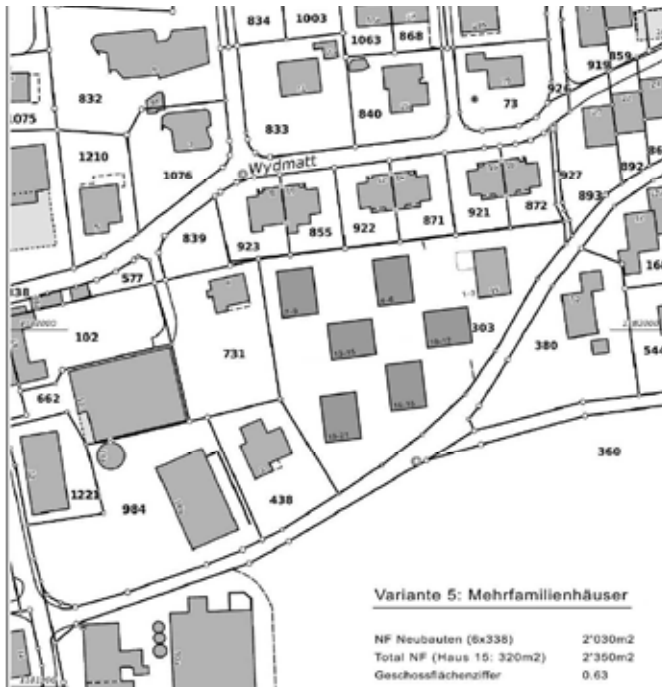
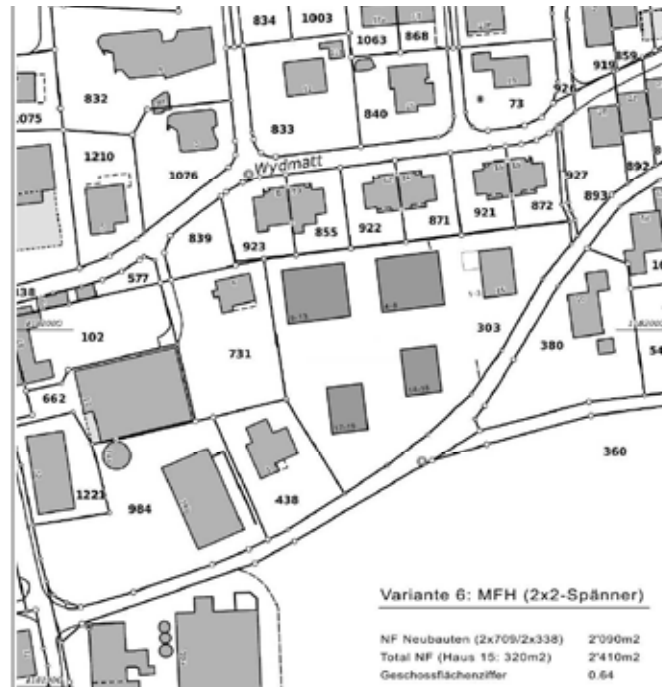
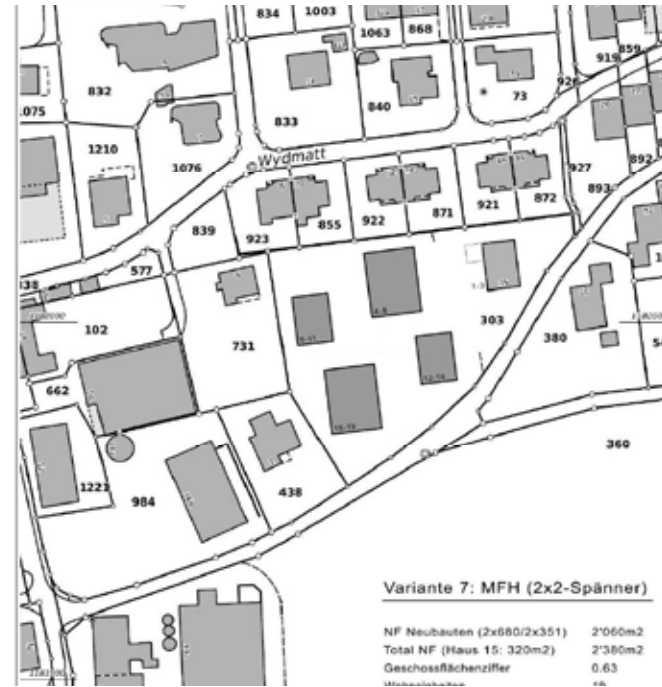
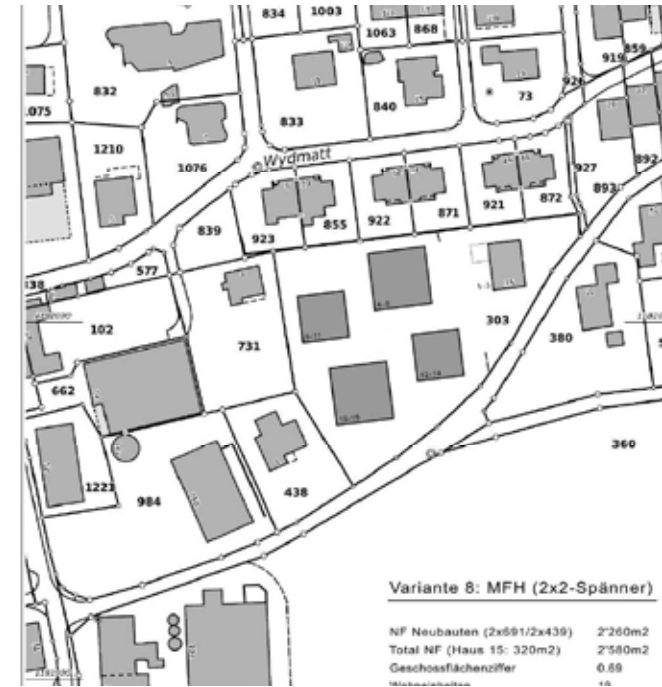
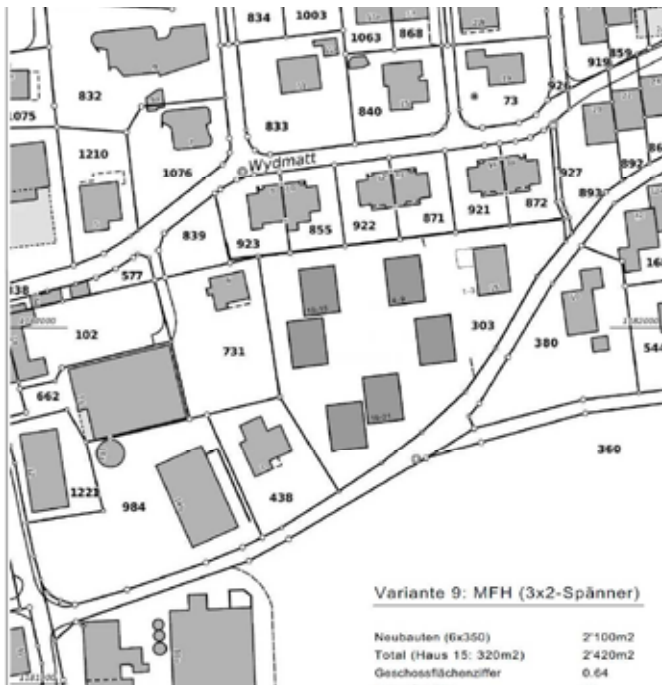
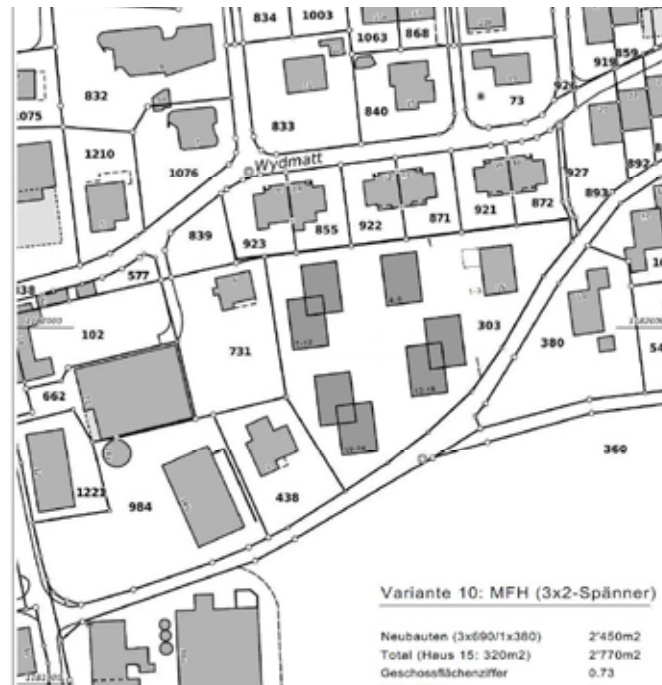
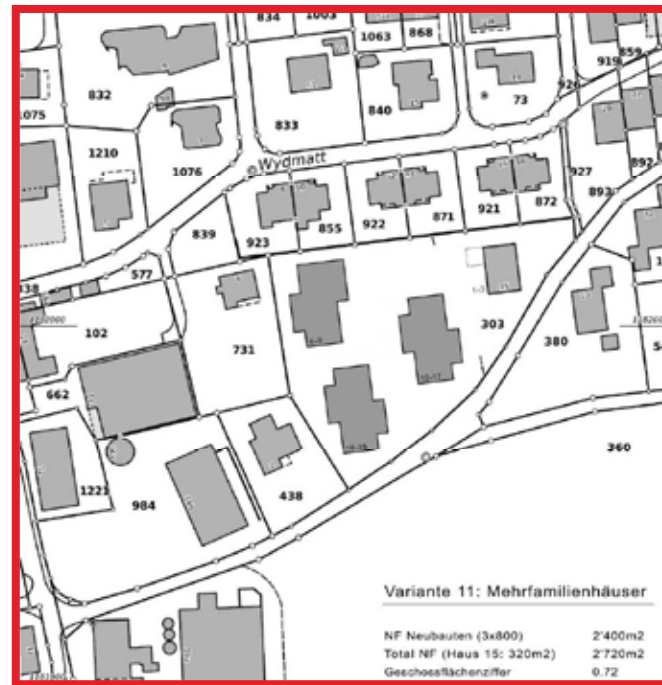
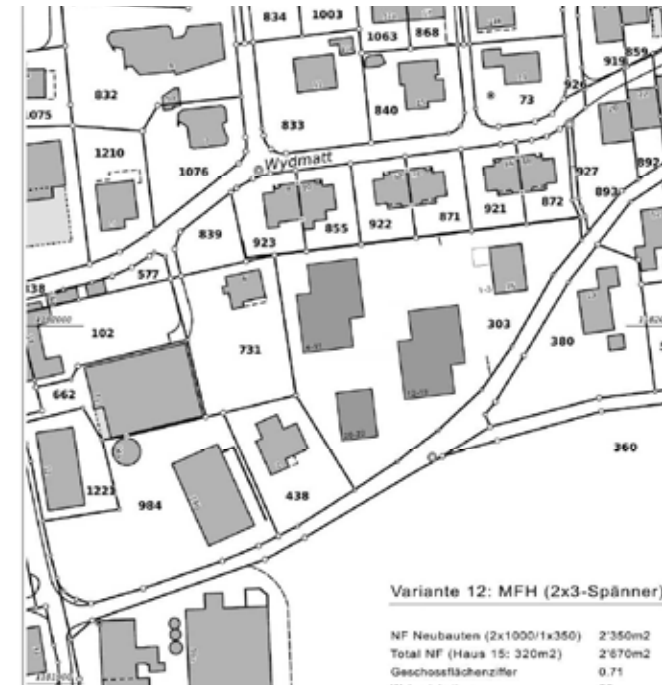
Im Längsschnitt ist das gewachsene Terrain und die markante Terrainveränderung beim Bau der Doppelhäuser Wydmatt 8-18 gut sichtbar. Mittels einer durchgehenden Stützmauer mit Böschung wird ein Terrainsprung von ca. 4m erzeugt, wodurch die Doppelhäuser auf einem praktisch flachen Plateau zu liegen kommen. Dasselbe geschieht auch nördlich der Wydmatt wieder.



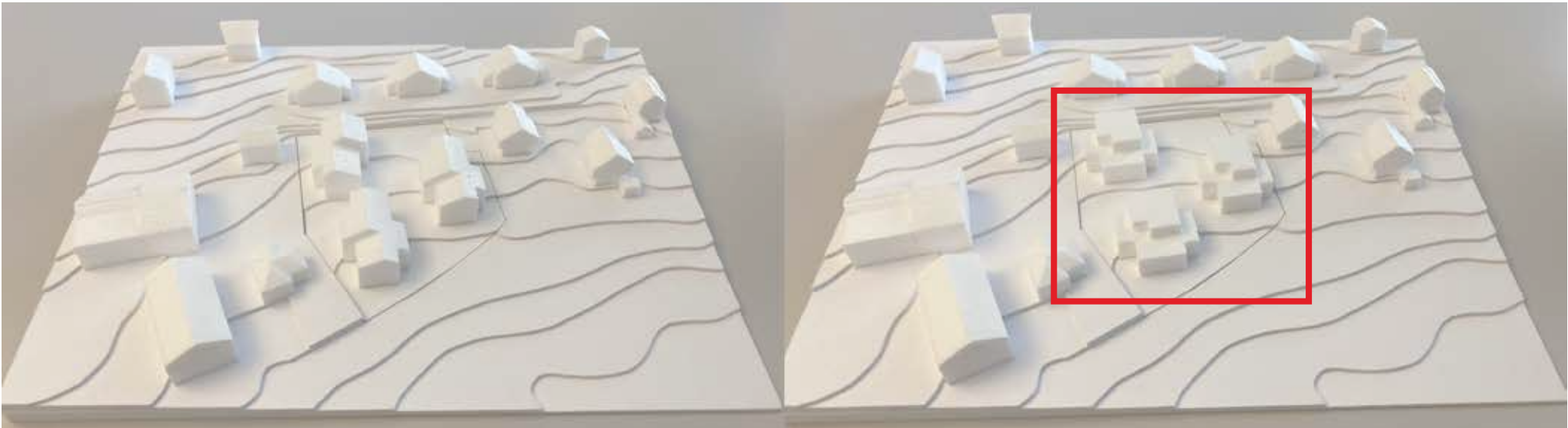
SEF



OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG
Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch



Variantenstudium



AUSSERDORF SEFTIGEN

	Nutzung total GFZ	Anzahl Wohnungen	Städtebauliche Qualität	Qualität Aussenräume	Wohnungsmix	Markttauglichkeit	Gesamtbeurteilung
Variante 1: Einfamilienhäuser	2'050 m2 0.55 (--)	12 (--)	0	+	--	-	-
Variante 2: Reihenhäuser	2'220 m2 0.59 (-)	12 (--)	+	+	--	-	-
Variante 3: EFH / MFH	1'950 m2 0.52 (--)	14 (-)	0	0	-	-	0
Variante 4: Mehrfamilienhäuser	2'010 m2 0.53 (--)	18 (+)	+	+	-	0	0
Variante 5: Mehrfamilienhäuser	2'350 m2 0.63 (+)	21 (++)	0	-	-	0	0
Variante 6: MFH (2x2-Spänner)	2'410 m2 0.64 (+)	19 (+)	0	+	+	+	+
Variante 7: MF2H 3x2-Spänner)	2'380 m2 0.63 (+)	19 (+)	+	+	+	+	+
Variante 8: MFH (2x2-Spänner)	2'580 m2 0.69 (+)	19 (+)	0	+	+	++	+
Variante 9: MFH 3x2-Spänner)	2'350 m2 0.63 (+)	21 (+)	+	++	++	+	++
Variante 10: MFH (2x2-Spänner)	2'770 m2 0.74 (++)	24 (++)	+	++	++	++	++
Variante 11: MFH (2x3-Spänner)	2'720 m2 0.72 (++)	25 (++)	0	+	++	++	+
Variante 12: MFH (2x3-Spänner)	2'670 m2 0.71 (++)	22 (++)	-	+	++	++	0

Auf den nächsten Seiten sind 12 Bebauungsvarianten im Mst 1:1000 dargestellt, die das ganze Spektrum von kleinmassstäblichen Einfamilienhäusern bis zu grossen Mehrfamilienhäusern abdecken sollen.

In dieser Tabelle wird eine (provisorische) Beurteilung der verschiedensten Kriterien (von -- bis ++) erstellt, um ein Gesamtbild zu erhalten. In einem nächsten Schritt sollen die besseren Varianten weiter vertieft werden.

Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

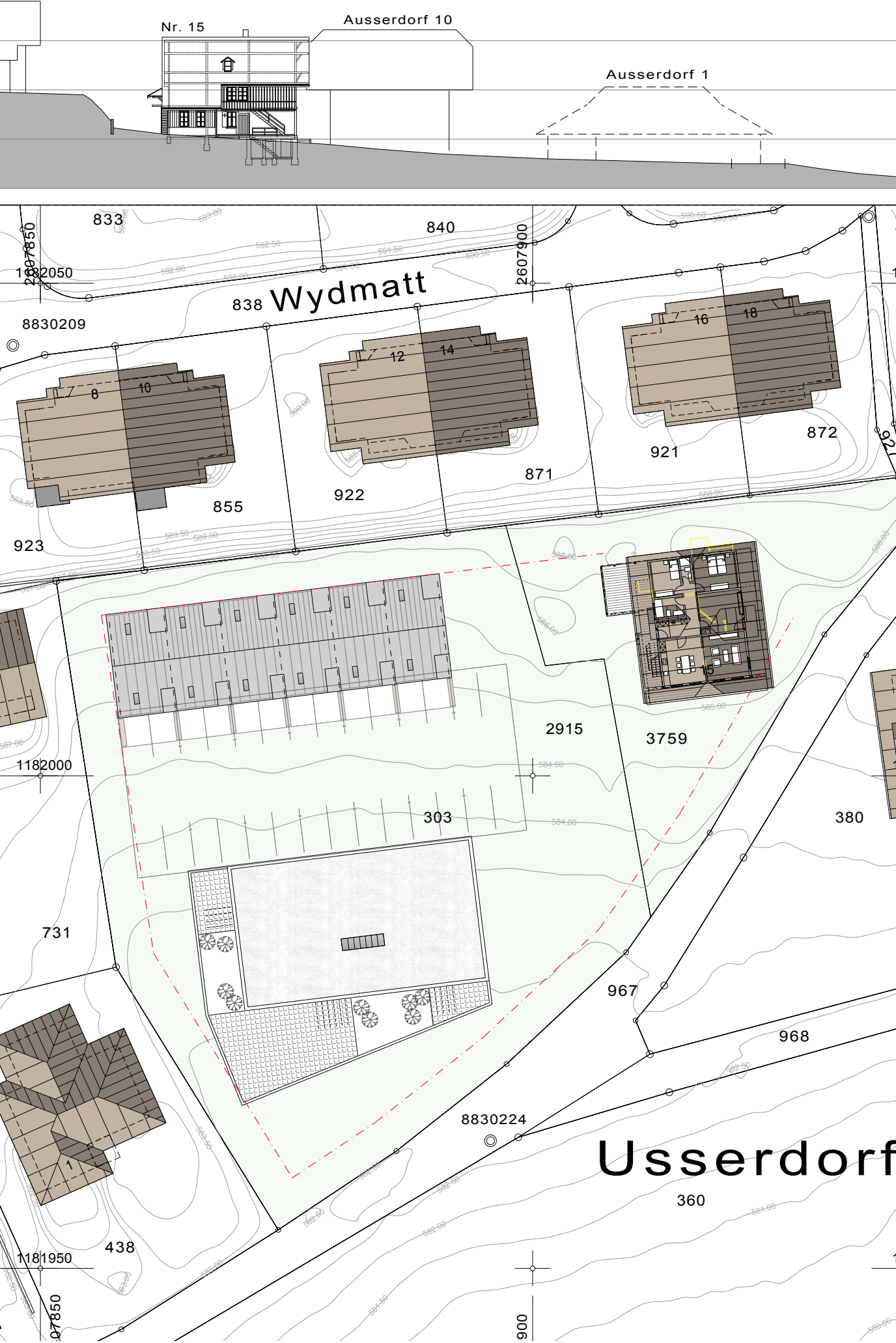
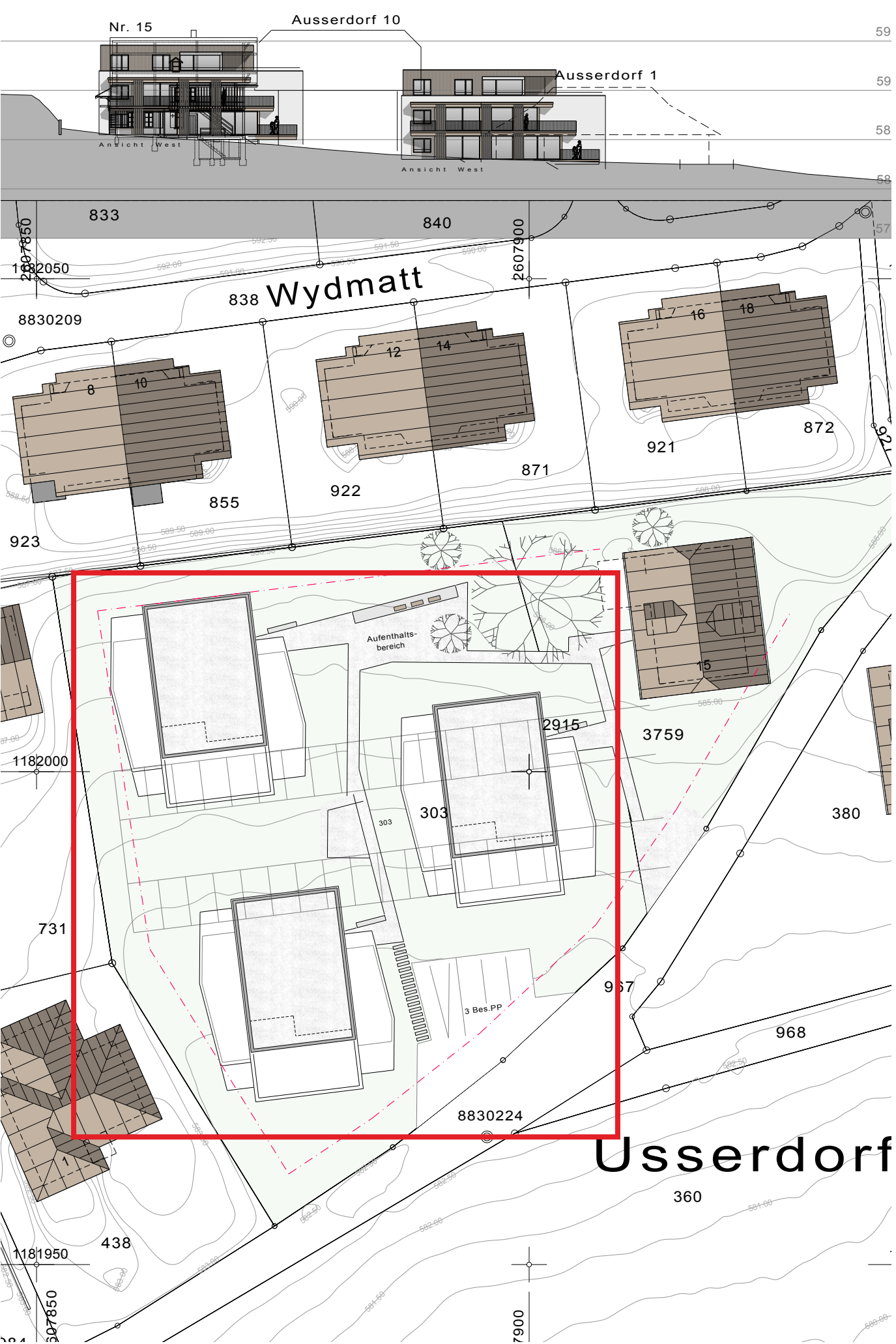
Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

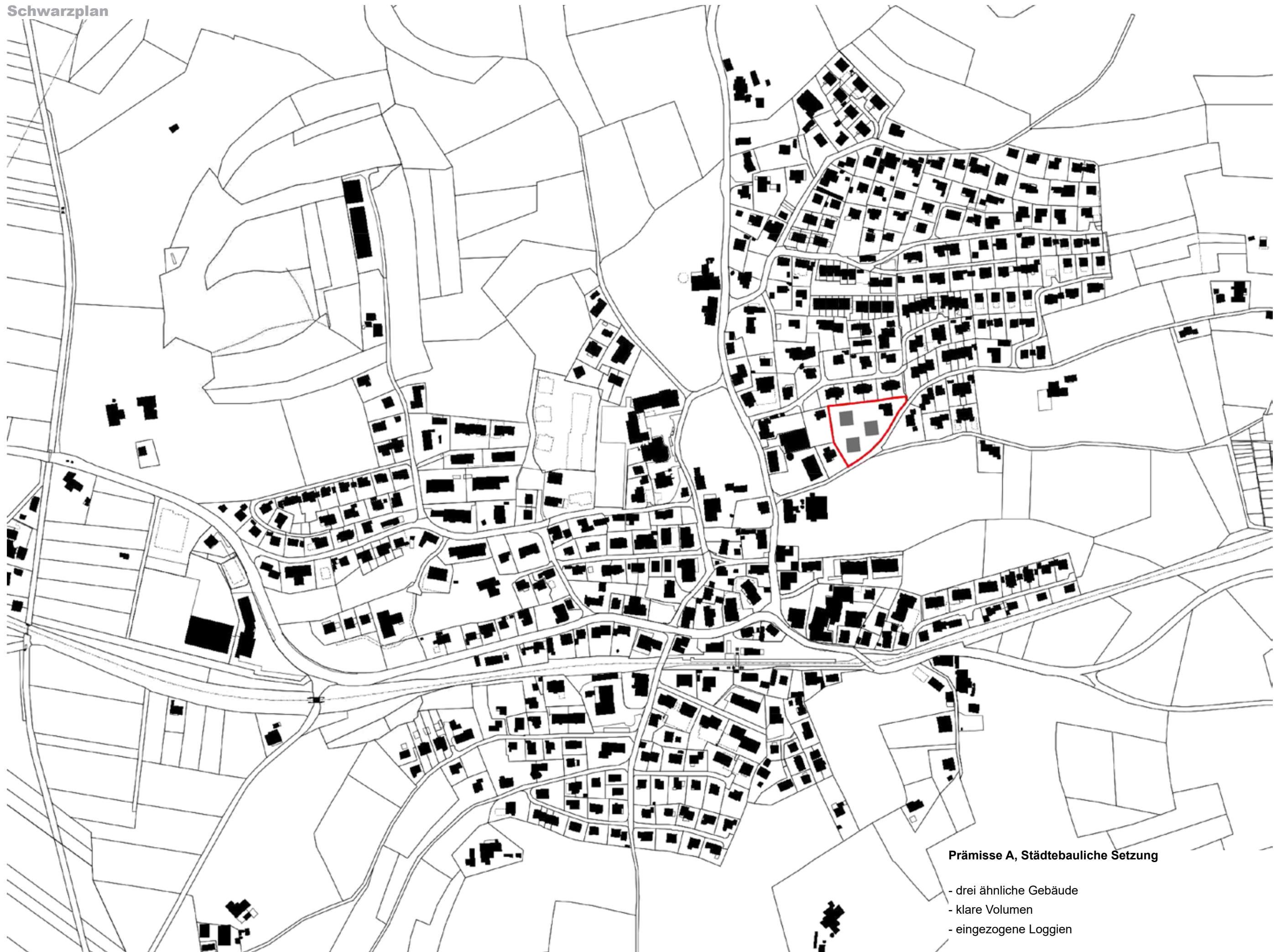
SEF

10

OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch





Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF

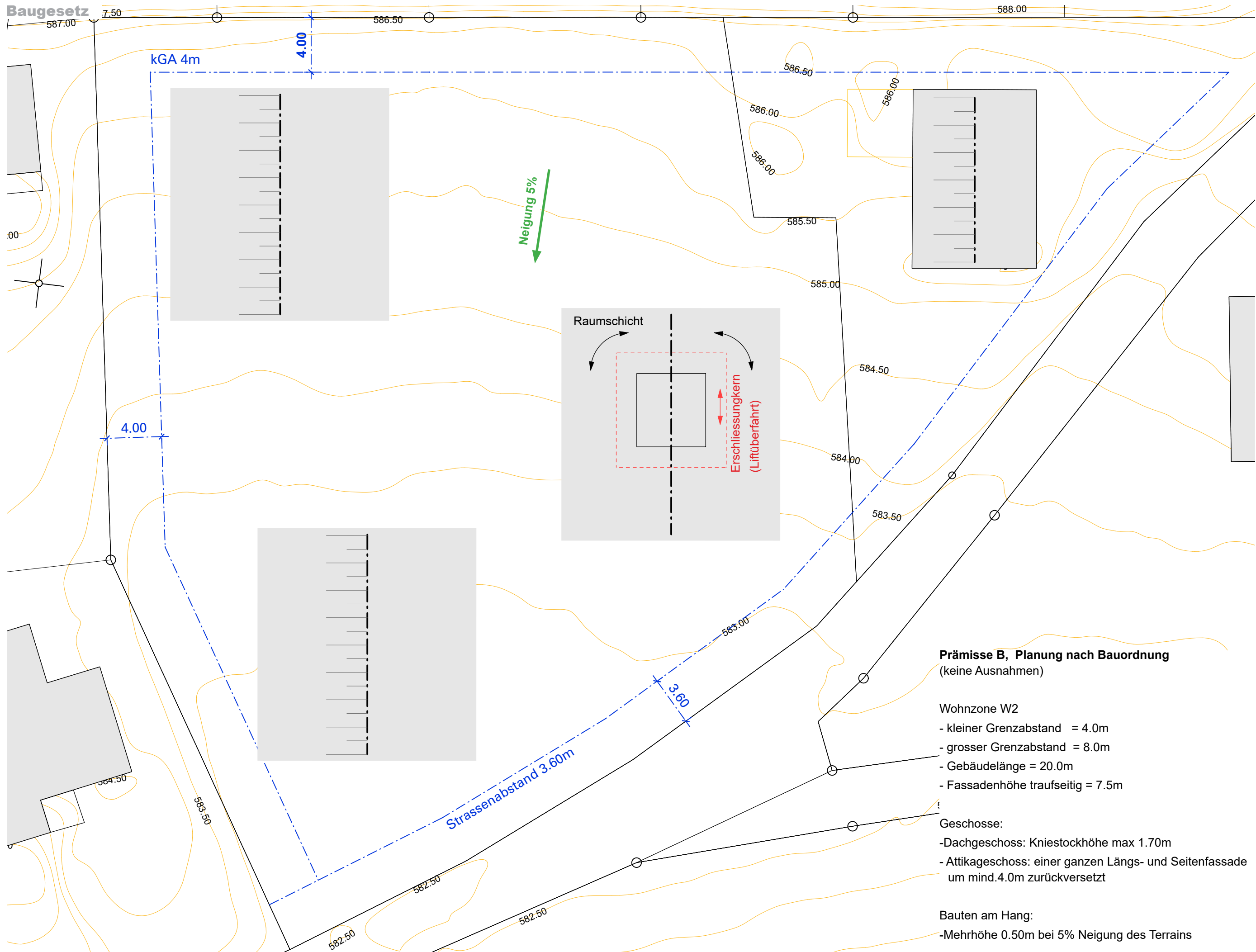
12

Prämisse A, Städtebauliche Setzung

- drei ähnliche Gebäude
- klare Volumen
- eingezogene Loggien

OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch

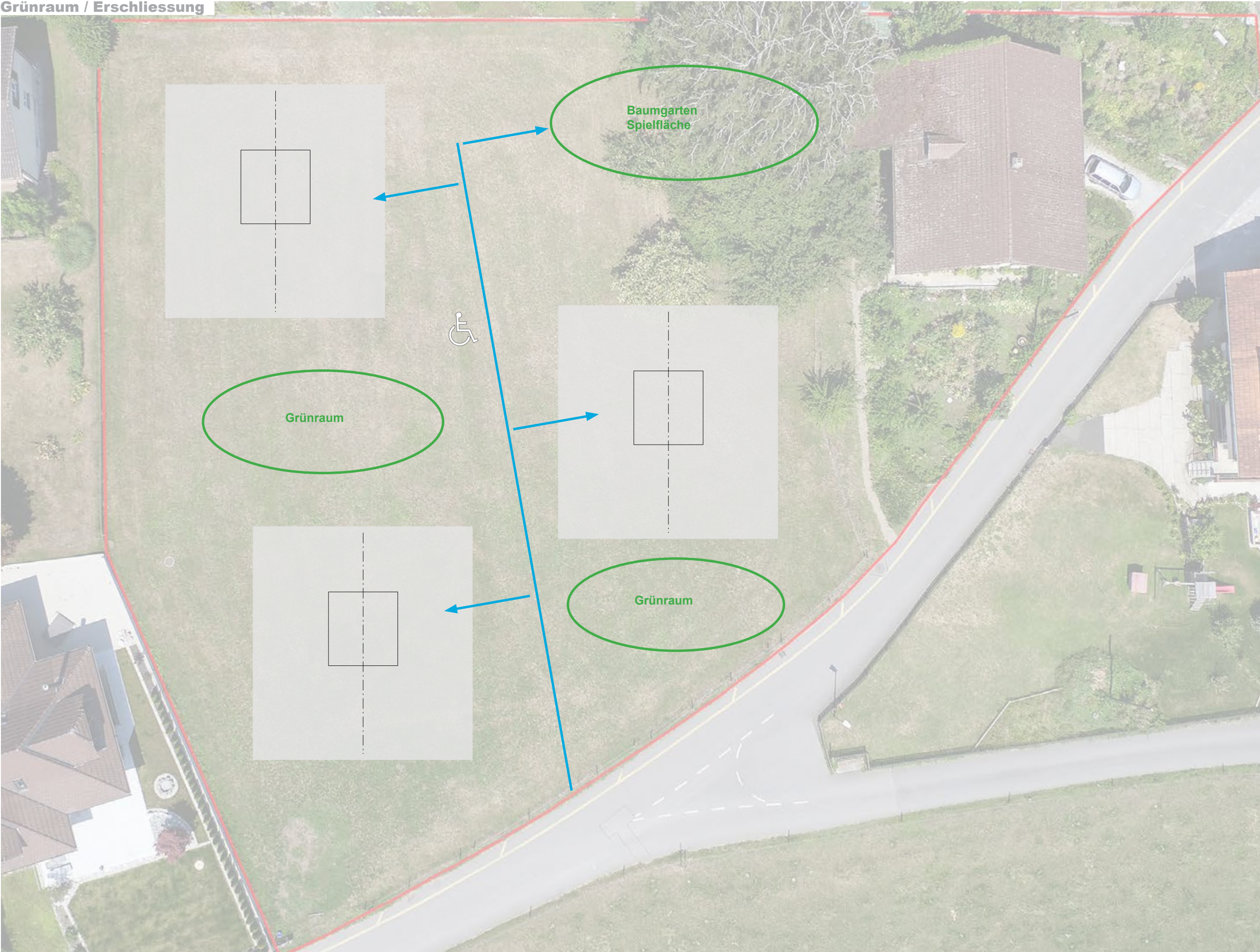


Prämisse B, Planung nach Bauordnung
(keine Ausnahmen)

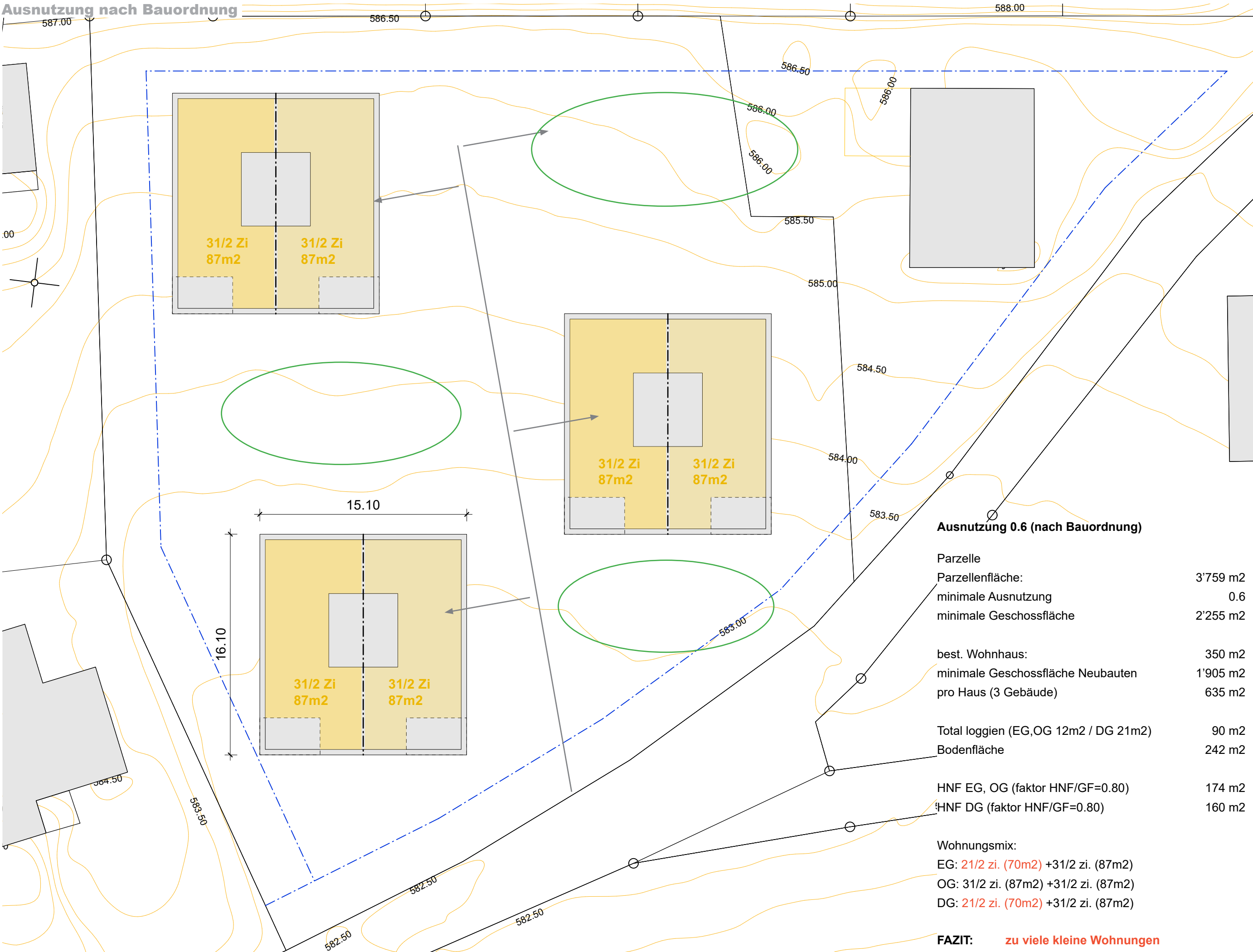
- Wohnzone W2
- kleiner Grenzabstand = 4.0m
 - grosser Grenzabstand = 8.0m
 - Gebäudelänge = 20.0m
 - Fassadenhöhe traufseitig = 7.5m

- Geschosse:
- Dachgeschoss: Kniestockhöhe max 1.70m
 - Attikageschoss: einer ganzen Längs- und Seitenfassade um mind.4.0m zurückversetzt

- Bauten am Hang:
- Mehrhöhe 0.50m bei 5% Neigung des Terrains



Ausnutzung nach Bauordnung



Ausnutzung 0.6 (nach Bauordnung)

Parzelle	
Parzellenfläche:	3'759 m2
minimale Ausnutzung	0.6
minimale Geschossfläche	2'255 m2
best. Wohnhaus:	350 m2
minimale Geschossfläche Neubauten	1'905 m2
pro Haus (3 Gebäude)	635 m2
Total loggien (EG,OG 12m2 / DG 21m2)	90 m2
Bodenfläche	242 m2
HNF EG, OG (faktor HNF/GF=0.80)	174 m2
HNF DG (faktor HNF/GF=0.80)	160 m2
Wohnungsmix:	
EG: 21/2 zi. (70m2) +31/2 zi. (87m2)	
OG: 31/2 zi. (87m2) +31/2 zi. (87m2)	
DG: 21/2 zi. (70m2) +31/2 zi. (87m2)	

FAZIT: zu viele kleine Wohnungen

AUSSERDORF SEFTIGEN



Ausserdorf 15, Seftigen

Analyse

Machbarkeitsstudie

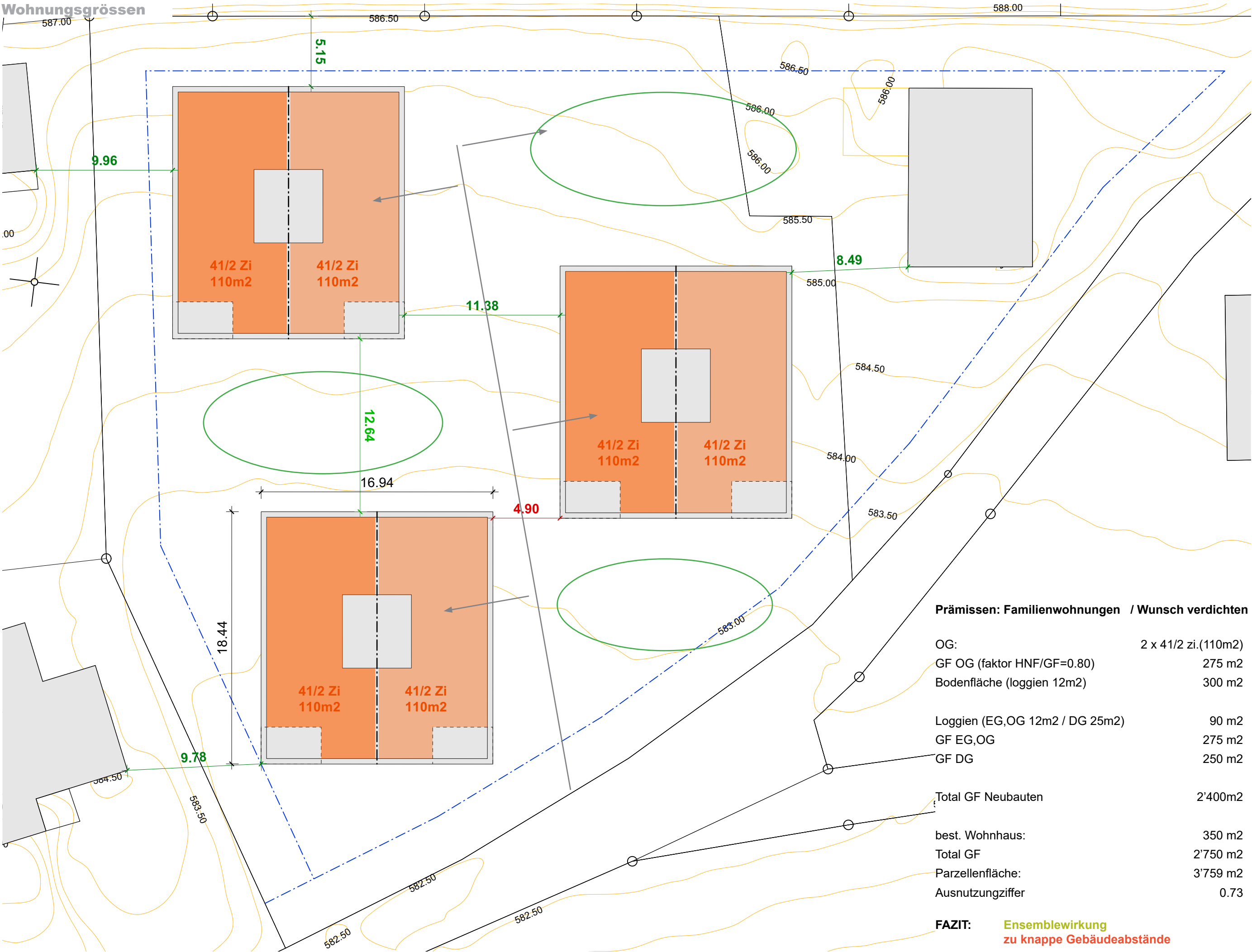
Mst: 1:250
Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF



OVERHAGE&ROGGO ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch



Ausserdorf 15,
Seftigen

Analyse

Machbarkeitsstudie

Prämissen: Familienwohnungen / Wunsch verdichten

OG:	2 x 41/2 zi.(110m2)
GF OG (faktor HNF/GF=0.80)	275 m2
Bodenfläche (loggien 12m2)	300 m2
Loggien (EG,OG 12m2 / DG 25m2)	90 m2
GF EG,OG	275 m2
GF DG	250 m2
Total GF Neubauten	2'400m2
best. Wohnhaus:	350 m2
Total GF	2'750 m2
Parzellenfläche:	3'759 m2
Ausnutzungsziffer	0.73

FAZIT: Ensemblewirkung
zu knappe Gebäudeabstände

Mst: 1:250

Gr: A3

Gez: ora

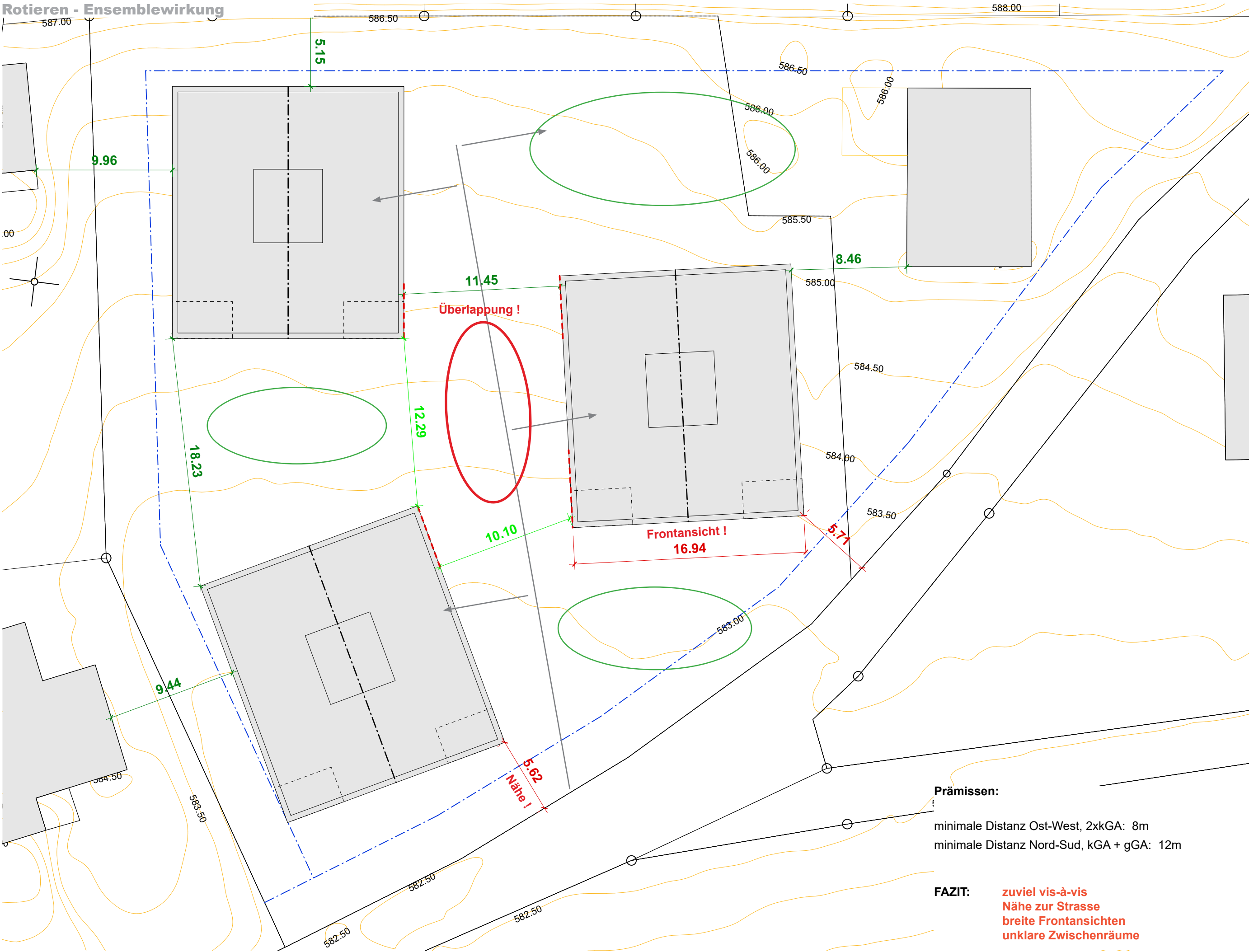
Dat: 02.2022

SEF



OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch



Ausserdorf 15,
Seftigen

Analyse

Machbarkeitsstudie

Mst: 1:250

Gr: A3

Gez: ora

Dat: 02.2022

SEF

17

Prämissen:

minimale Distanz Ost-West, 2xkGA: 8m

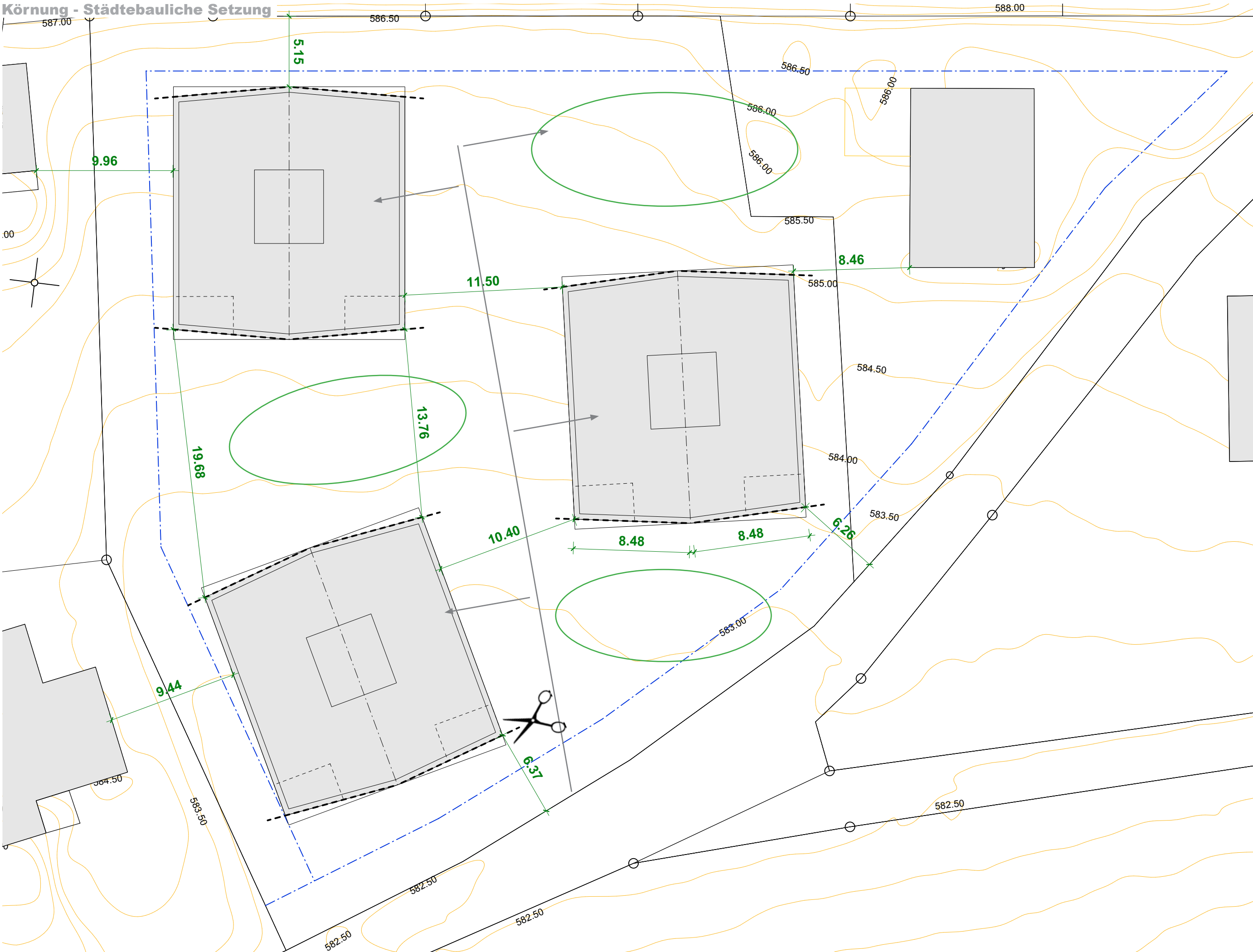
minimale Distanz Nord-Süd, kGA + gGA: 12m

FAZIT:

zuviel vis-à-vis
Nähe zur Strasse
breite Frontansichten
unklare Zwischenräume

OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch



Ausserdorf 15,
Seftigen

Analyse

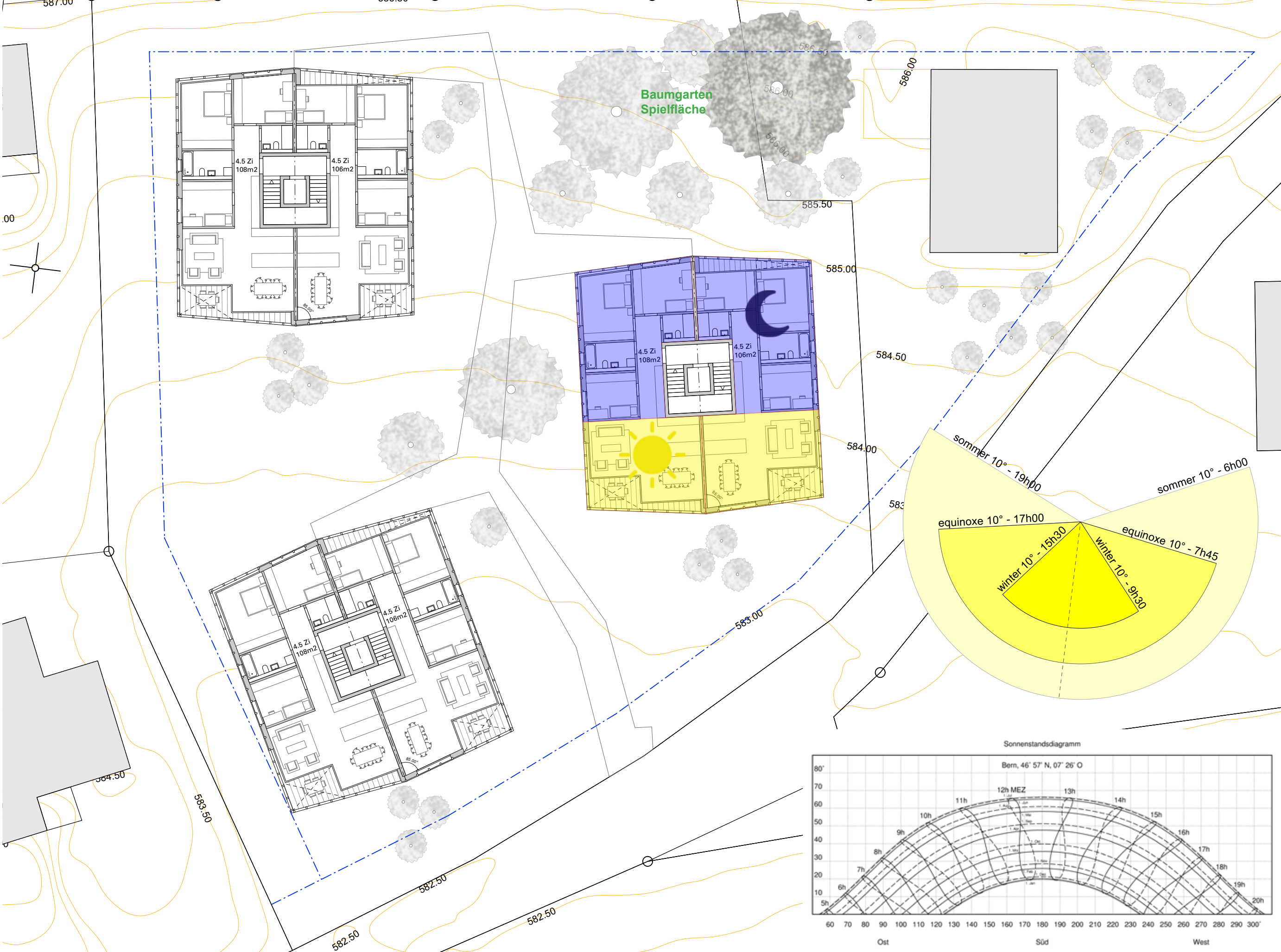
Machbarkeitsstudie

Mst: 1:250
Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF

OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch



Ausserdorf 15,
Seftigen
Analyse
Machbarkeitsstudie

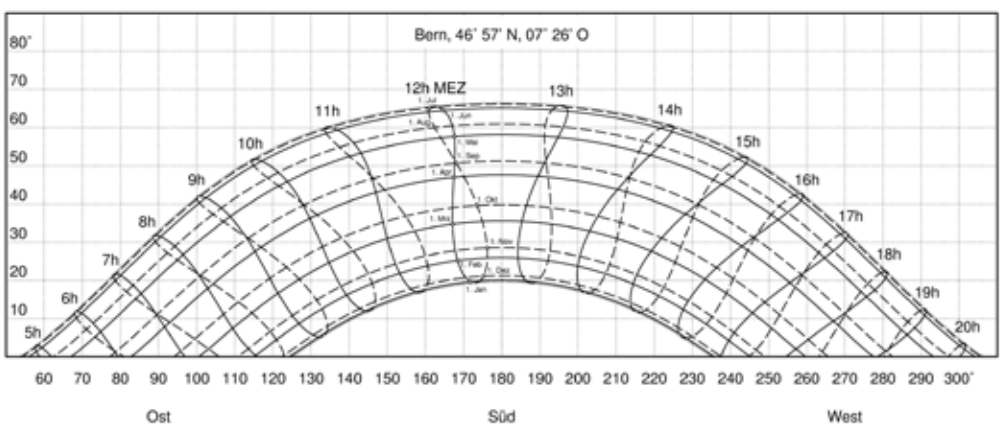
Mst: 1:250
Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF

19

OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch





Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

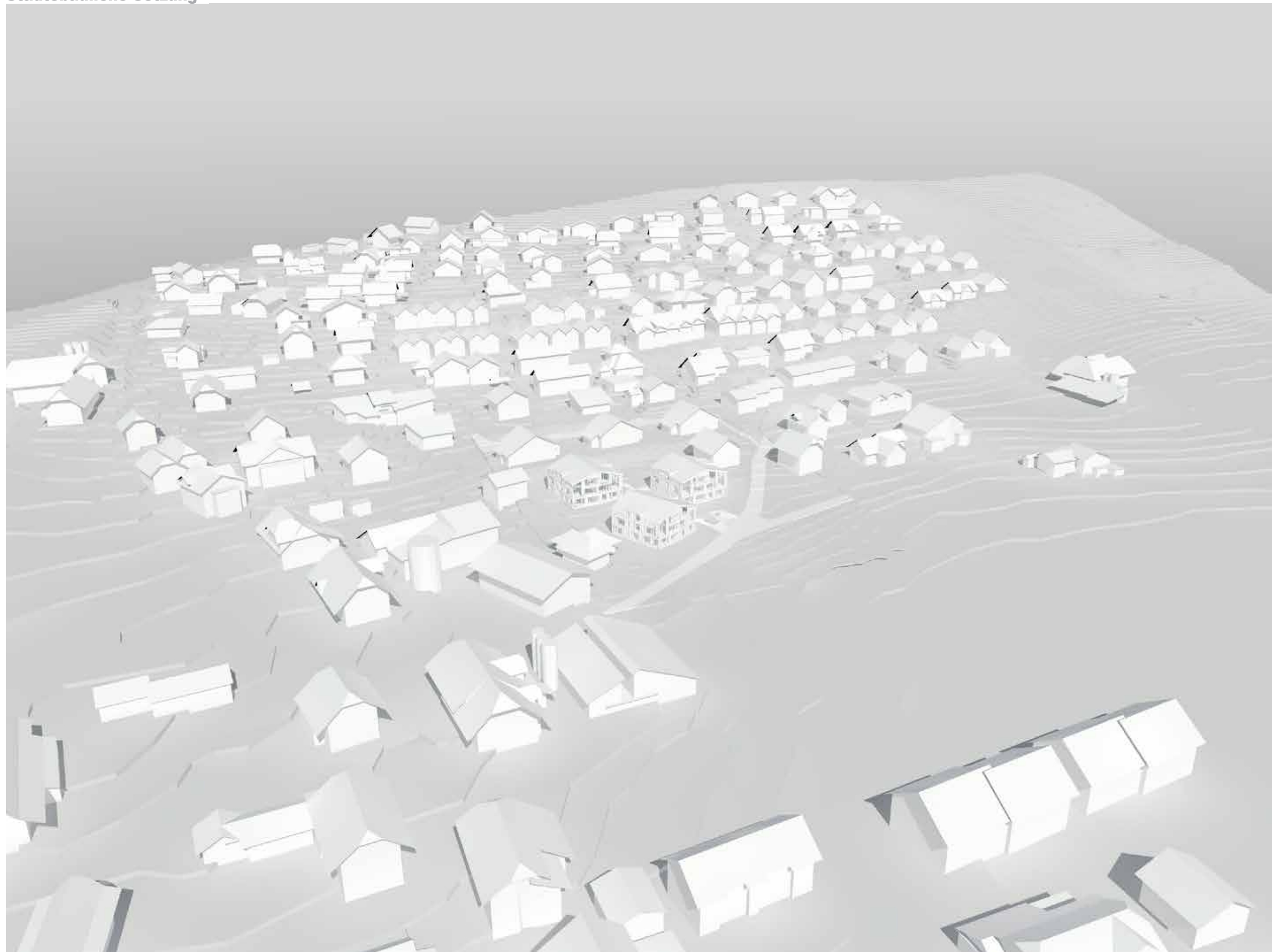
Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF

20

OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch



Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF

21

OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch



1. ANALYSE

- Vorstudien und Analyse J.Höhn und Partner Architekten
- Baurecht und Entwurfprämissen
- Städtebauliche Setzung, Morphologie und Besonnung



2. PROJEKTVORSCHLAG

- Grundrisse / Schnitte
- Fassaden / Visualisierungen
- Wohnungsmix



3. VERGLEICH DACHFORM UND VOLUMEN

- Satteldach Berechnungen
- Flachdach Berechnungen
- Vergleich Satteldach und Flachdach - Axonometrie



Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

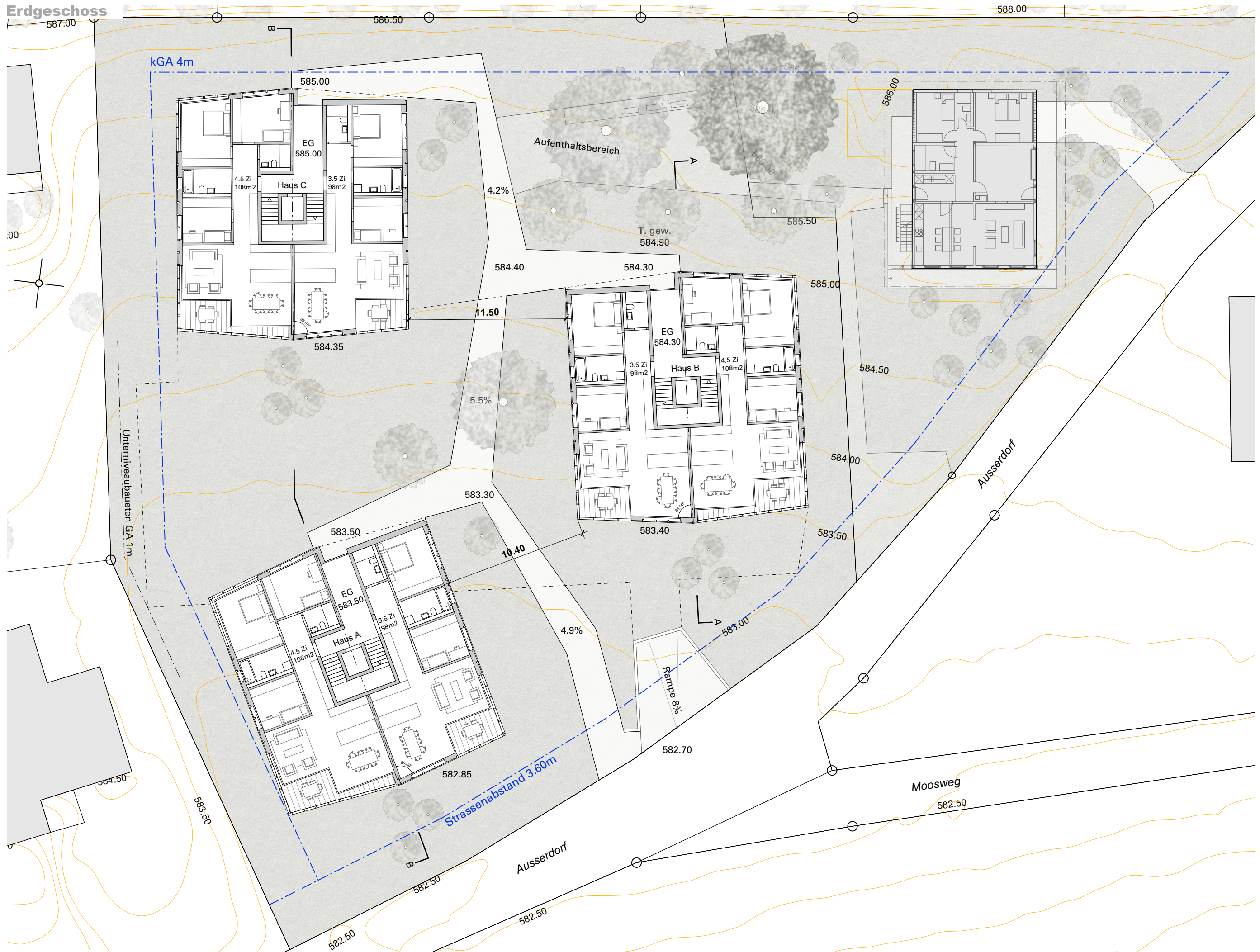
Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

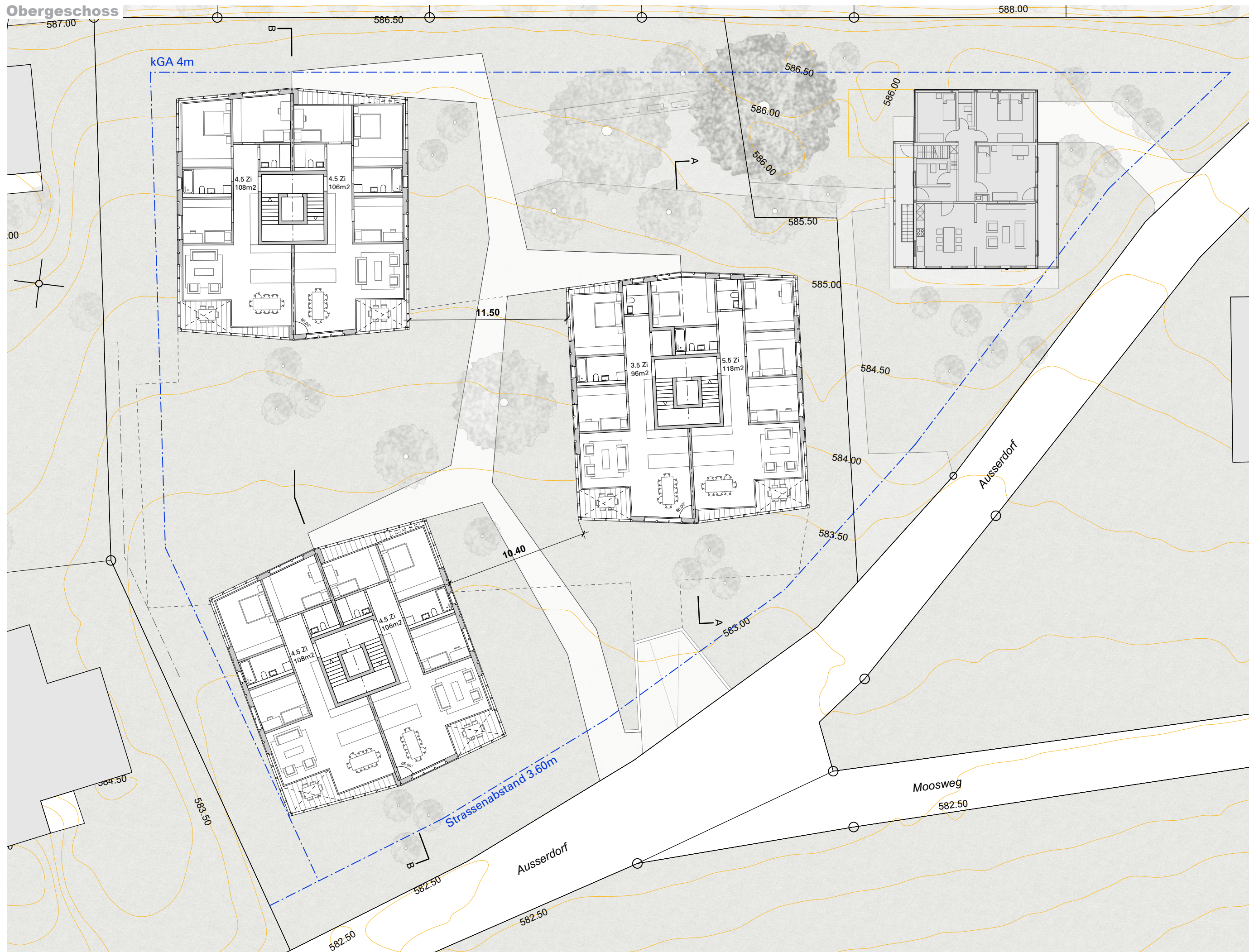
SEF

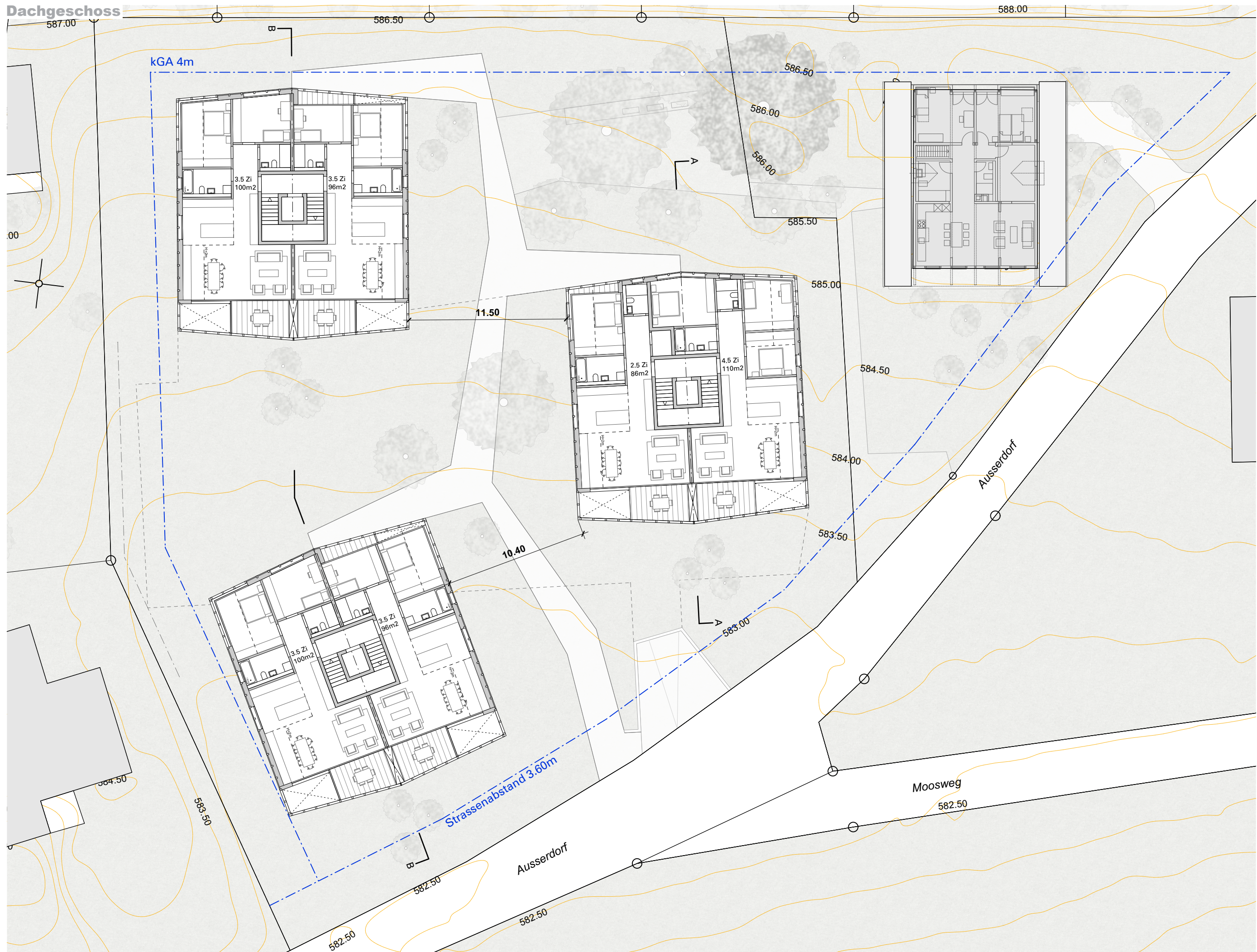


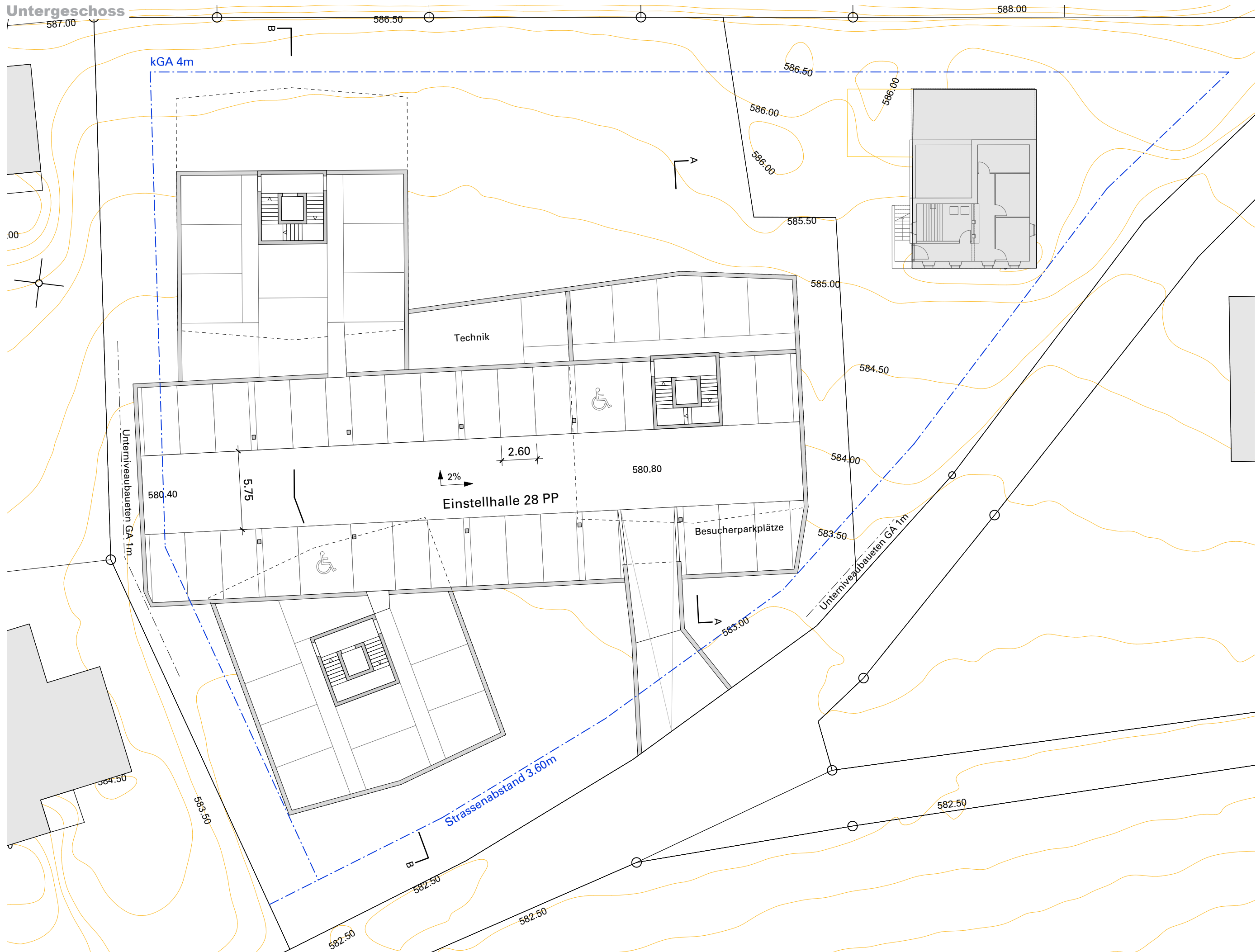
OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

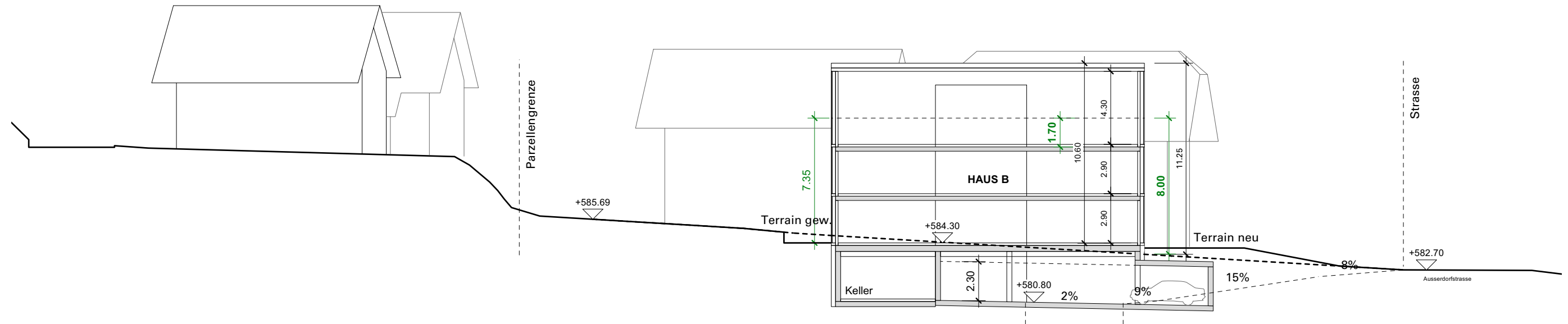
Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch



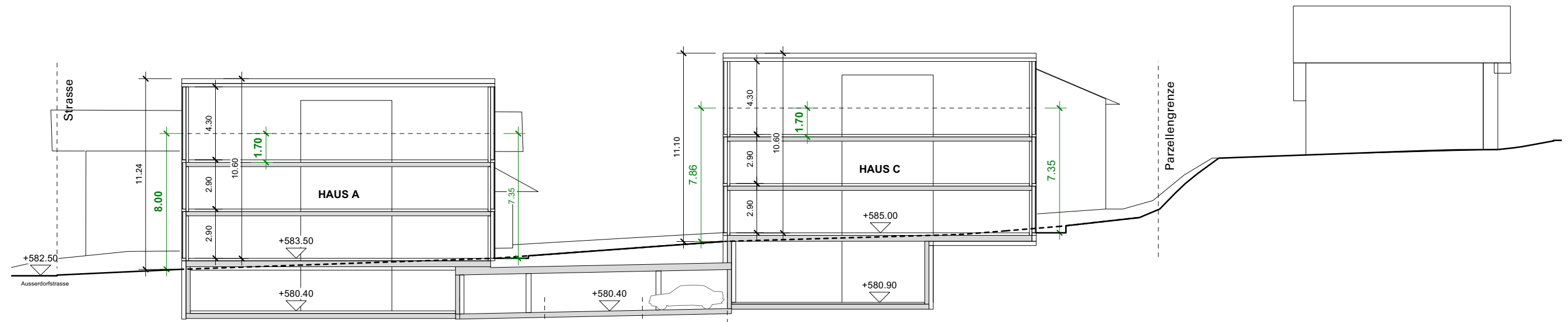








SCHNITT A - A



SCHNITT B - B

Ausserdorf 15,
Seftigen

Schnitte

Machbarkeitsstudie

1:250

Gr: A3

Gez: ora

Dat: 02.2022

SEF

28

OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
30095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch



Süd - Ausserdorfstrasse



Ost - Achse Erschliessung

Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF

OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch



Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF



OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch



AUSSERDORF SEFTIGEN



Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF



OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

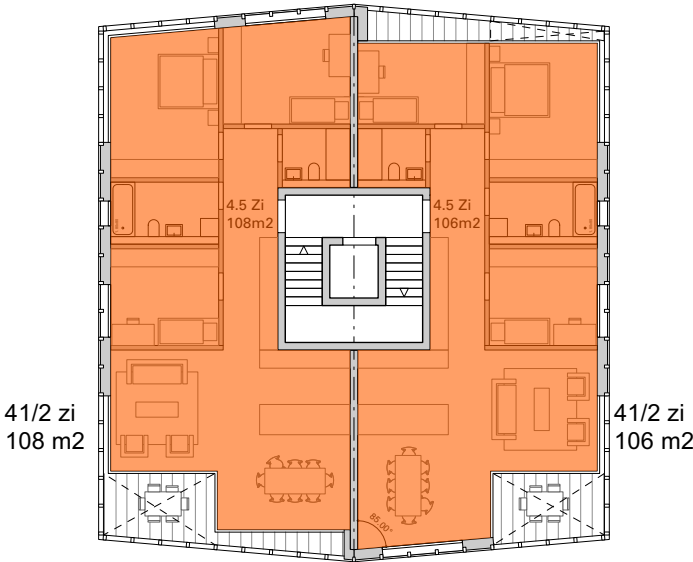
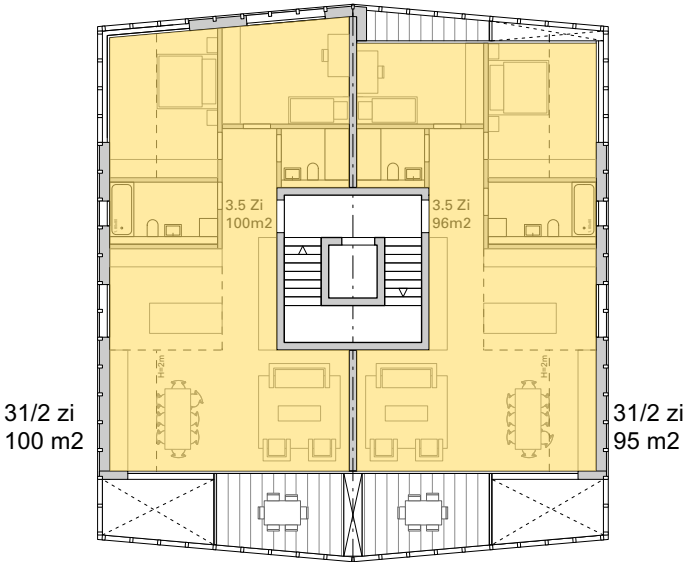
Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch

EG

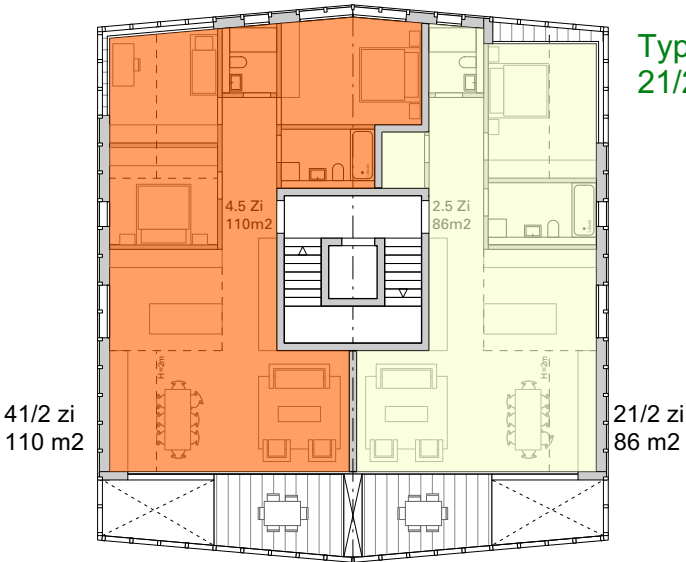
OG

DG

Haus Typ A
41/2 - 41/2



Haus Typ B
31/2 - 51/2
Schaltzimmer

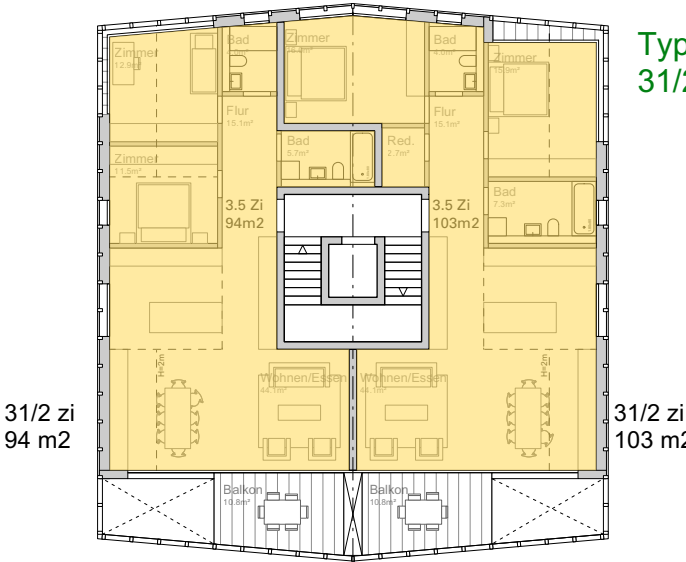


Typ B1
21/2 - 41/2

Legende:

- 21/2 zimmer
- 31/2 zimmer
- 41/2 zimmer
- 51/2 zimmer

Typ B2
31/2 - 31/2



Ausserdorf 15,
Seftigen

Wohnungsmix

Machbarkeitsstudie

Mst: 1:250

Gr: A3

Gez: ora

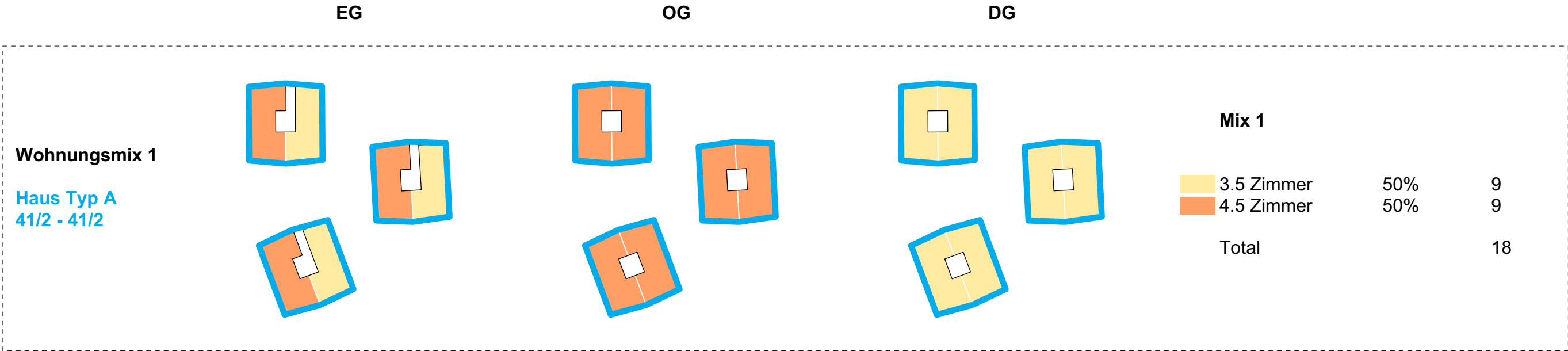
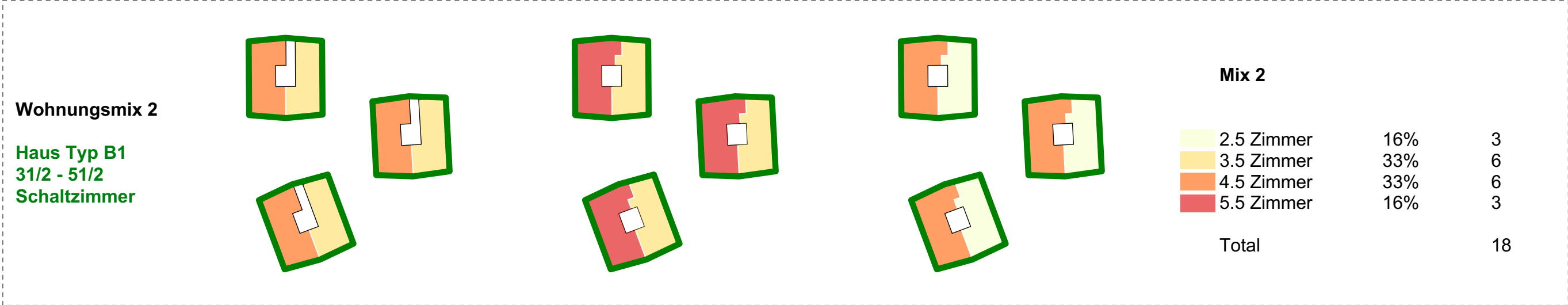
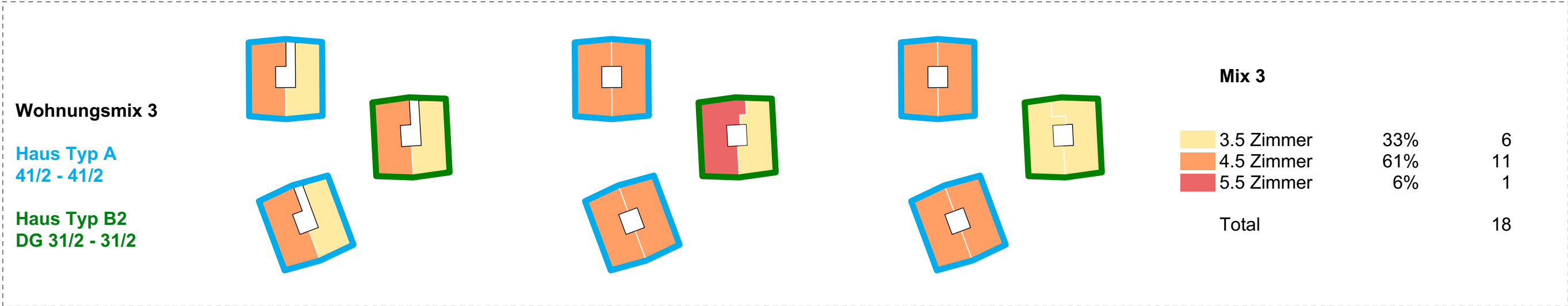
Dat: 02.2022

SEF



OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch



Ausserdorf 15,
Seftigen

Wohnungsmix

Machbarkeitsstudie

Mst: 1:1000

Gr: A3

Gez: ora

Dat: 02.2022

SEF

33

OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch



1. ANALYSE

- Vorstudien und Analyse J.Höhn und Partner Architekten
- Baurecht und Entwurfprämissen
- Städtebauliche Setzung, Morphologie und Besonnung



2. PROJEKTVORSCHLAG

- Grundrisse / Schnitte
- Fassaden / Visualisierungen
- Wohnungsmix



3. VERGLEICH DACHFORM UND VOLUMEN

- Satteldach Berechnungen
- Flachdach Berechnungen
- Vergleich Satteldach und Flachdach - Axonometrie



Variante 1: Satteldach

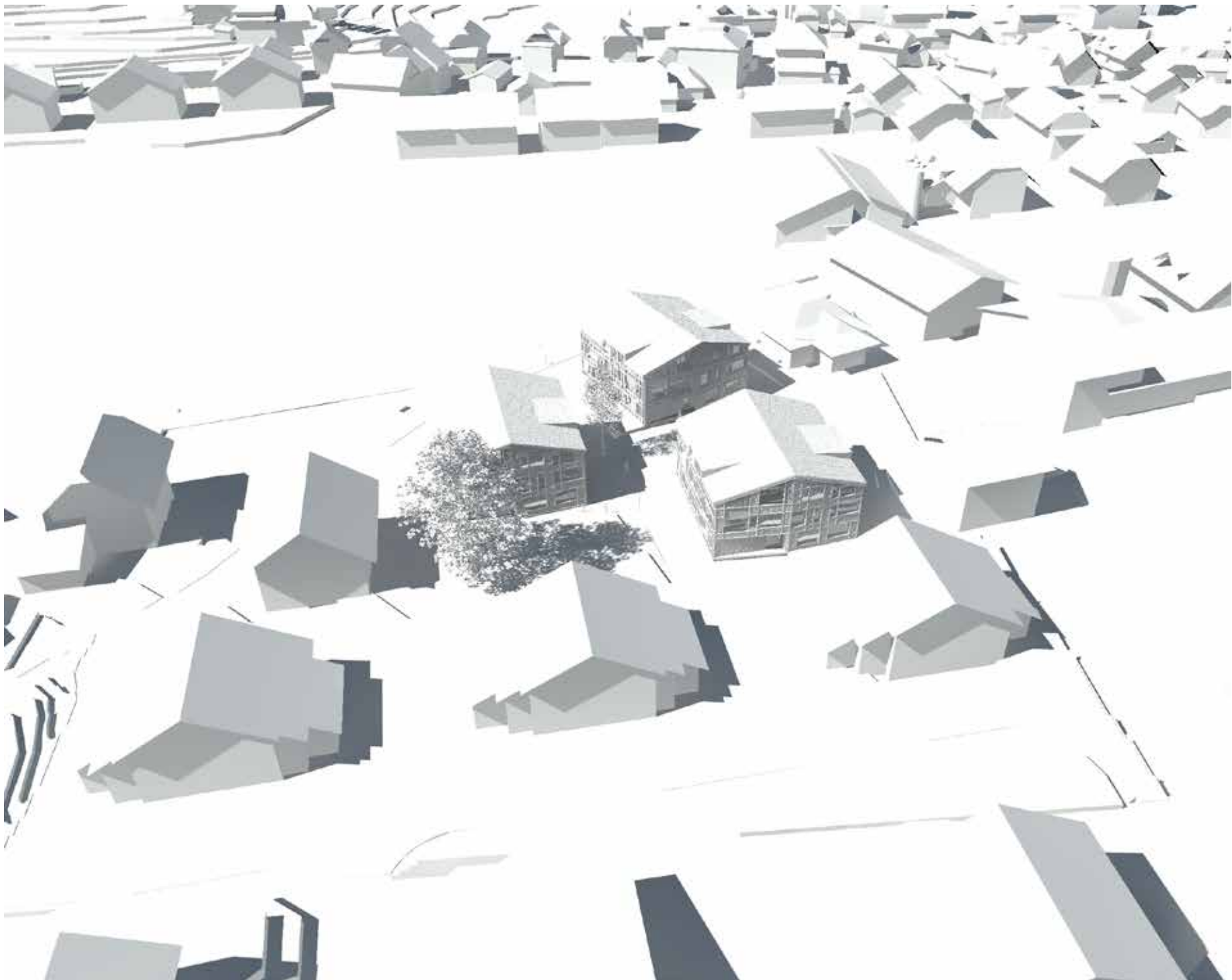
Parzelle
Parzellenfläche: 3759 m2
best. Wohnhaus: 350 m2

Neubauten
Umrissfläche 300 m2

Geschossfläche
EG 265 m2
OG 265 m2
DG 245 m2
Total GF pro Haus: 775 m2

GF Neubauten Total 2325 m2
GF Neu + Bestand 2675 m2

AZ 0.71



Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF

OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch



Variante 2: Flachdach bei identischer Grundfläche

Parzelle		Differenz zu Satteldach
Parzellenfläche:	3759 m2	
best. Wohnhaus:	350 m2	
Neubauten		
Umrissfläche	300 m2	
Geschossfläche		
EG	265 m2	
OG	265 m2	
DG/Attika	178 m2	-67 m2
Total GF pro Haus:	708 m2	-67 m2
GF Neubauten Total	2124 m2	-201 m2
GF Neu + Bestand	2474 m2	
AZ	0.66	

Fazit:
Pro Haus 67m2 weniger GF im Attikageschoss, ca. 60m2 HNF

Attika: - 2 x 21/2 zi. mit 65m2 => kleine Wohnungen
- 1 x 51/2 zi. mit 130m2 => 3 Wohnungen weniger

Variante 3: Flachdach bei identischer BGF

Parzelle		Differenz zu Satteldach
Parzellenfläche:	3759 m2	
best. Wohnhaus:	350 m2	
Neubauten		
Umrissfläche	328 m2	+40 cm
Geschossfläche		
EG	290 m2	+25 m2
OG	290 m2	+25 m2
DG/Attika	195 m2	- 50 m2
Total GF pro Haus:	775 m2	
GF Neubauten Total	2325 m2	+/- 0 m2
GF Neu + Bestand	2675 m2	
AZ	0.71	

Fazit:
Pro Haus +25m2 GF im EG u. OG, jedoch -50m2 im Attikageschoss.
Fussabdruck pro Gebäude wächst allseitig um +40cm.

OG: - 2 x 51/2 zi. mit 130 m2 => nur grosse Wohnungen
Attika: - 21/2 zi. mit 65m2 und 31/2 zi. mit 80m2 => nur kleine Wohnungen

Variante 4: Identische BGF - Haus C mit grosser Grundfläche

Parzelle		Differenz zu Satteldach
Parzellenfläche:	3759 m2	
best. Wohnhaus:	350 m2	
Neubauten		
Umrissfläche Haus A+B	300 m2	
Umrissfläche Haus C	378 m2	+110 cm
Geschossfläche Haus C		
EG + OG	334 m2	+69 m2
DG/Attika	240 m2	-5 m2
Total GF Haus C:	908 m2	
(Haus A+B je	708 m2)	
GF Neubauten Total	2325 m2	+/- 0 m2
GF Neu + Bestand	2675 m2	
AZ	0.71	

Fazit:
Ein Gebäude mit +69m2 GF im EG u. OG, jedoch -5m2 im Attikageschoss.
Fussabdruck in einem Gebäude wächst allseitig um +110cm.

Haus A+B : wie Variante 2
Haus C : OG: 3 Wohnungen => Besonnung!
Attika => 2x 31/2 wie Variante mit Satteldach

Ausserdorf 15,
Seftigen

Berechnungen

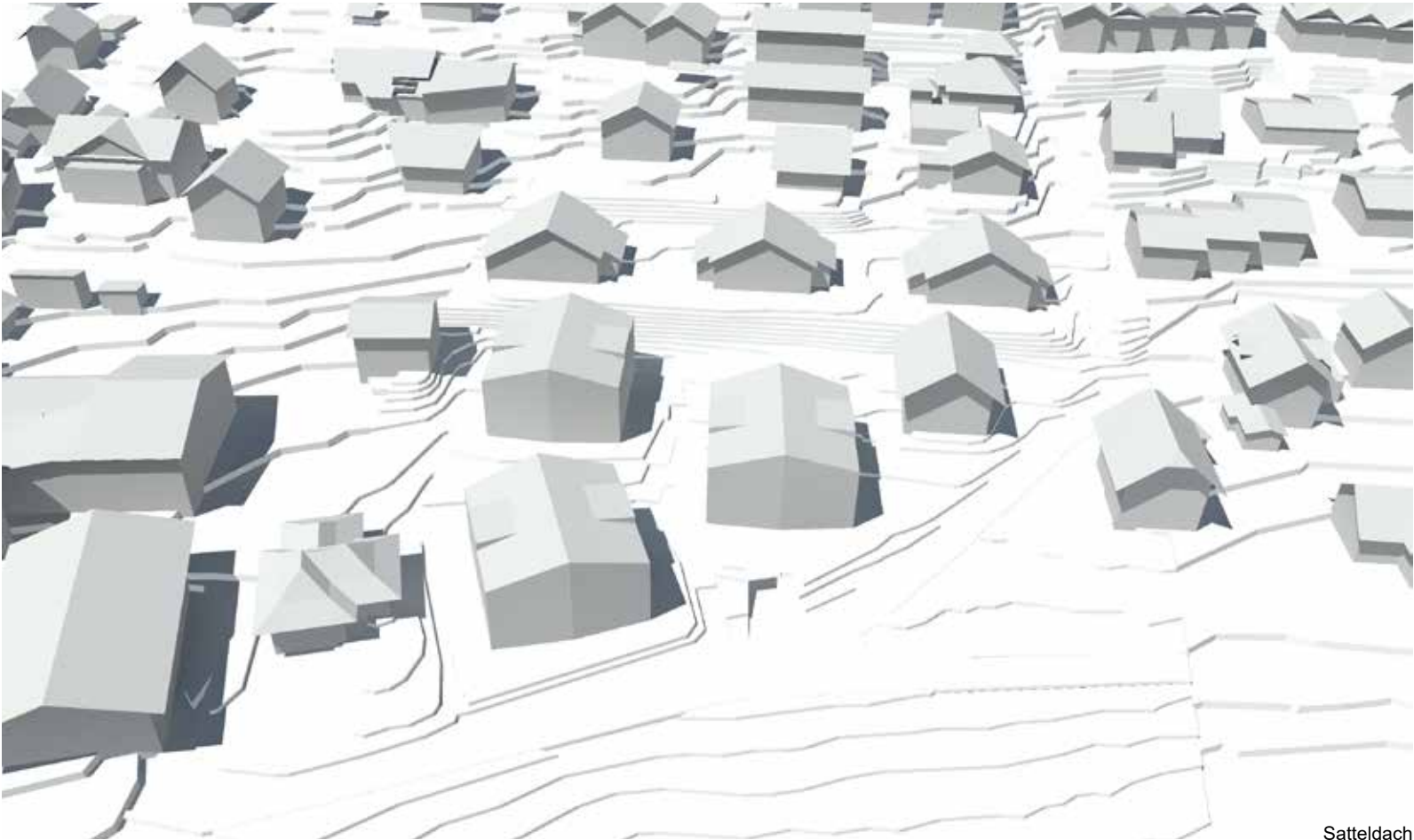
Machbarkeitsstudie

Mst: 1:600
Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF



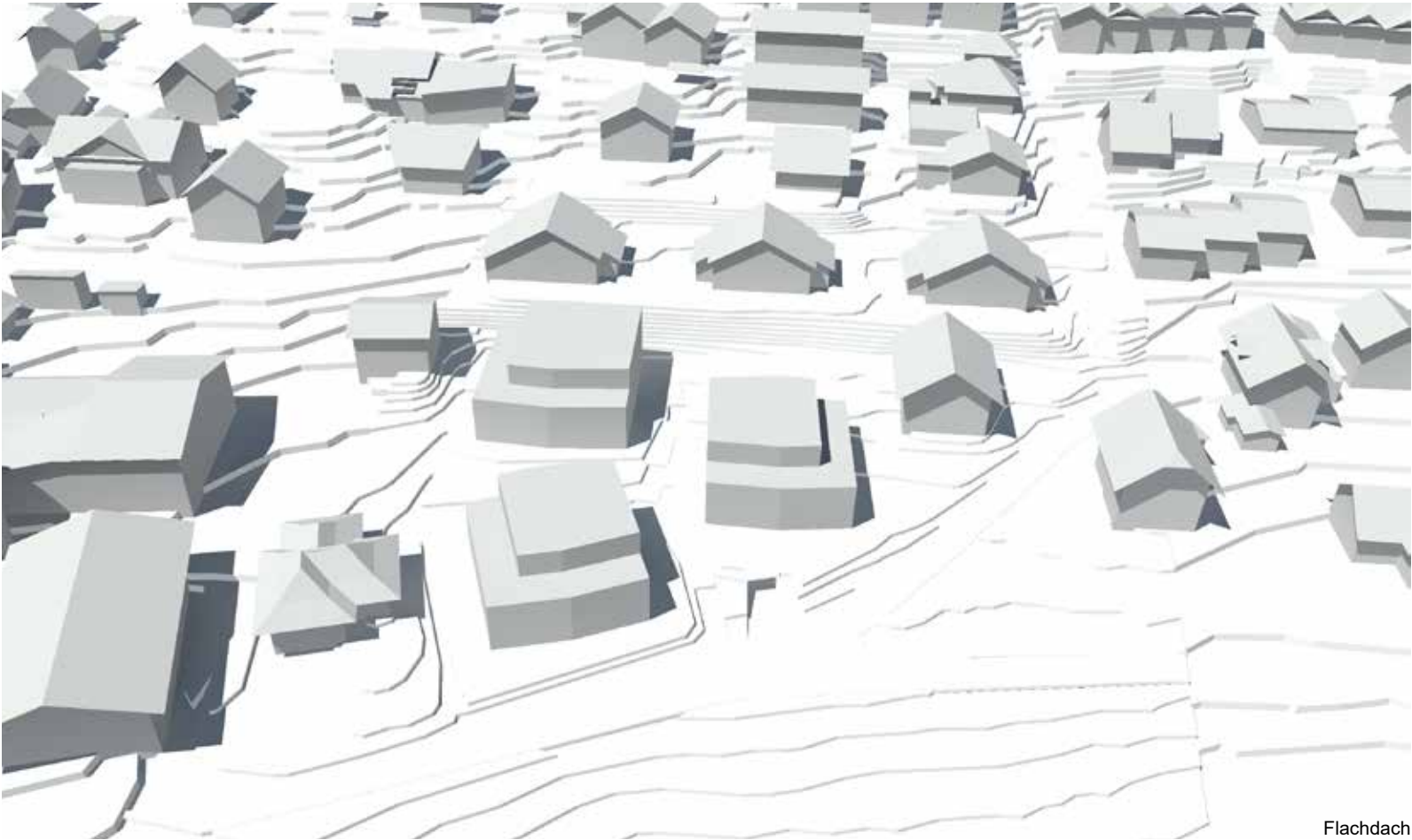
Satteldach



Satteldach



Flachdach



Flachdach



Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF



OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch



Ausserdorf 15,
Seftigen

Machbarkeitsstudie

Gr: A3
Gez: ora
Dat: 02.2022

SEF

39

OVERHAGE&ROGGO
ARCHITEKTEN AG

Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
Tel. 031 972 77 55
Fax 031 972 77 57
info@o-r-a.ch