

Projektidee





Das Bauernhaus in Dürstelen ist in einem nicht bewohnbaren Zustand und muss dementsprechend saniert werden. Für diesen Umbau / Sanierung haben wir ein Projekt erstellt (nachfolgend als Projektidee ersichtlich), welches bereits mit den Behörden besprochen wurde und eine Umsetzung in diesem Rahmen möglich ist. Dennoch sind wir natürlich bereit, auf die Wünsche des Käufers der Liegenschaft einzugehen und das Projekt individuell anzupassen.

Geplant haben wir im Moment mit einer Wohneinheit, bei welcher die Scheune als Garage genutzt wird. Die Scheune könnte aber auch vollends ausgebaut werden und der Wohnteil erweitert werden. Denkbar wäre auch, dass man die Liegenschaft in zwei Wohneinheiten teilt. Somit würde man neben dem bestehenden Wohnhaus auch die Scheune zu einer eigenständigen Wohneinheit ausbauen.

Projektstand



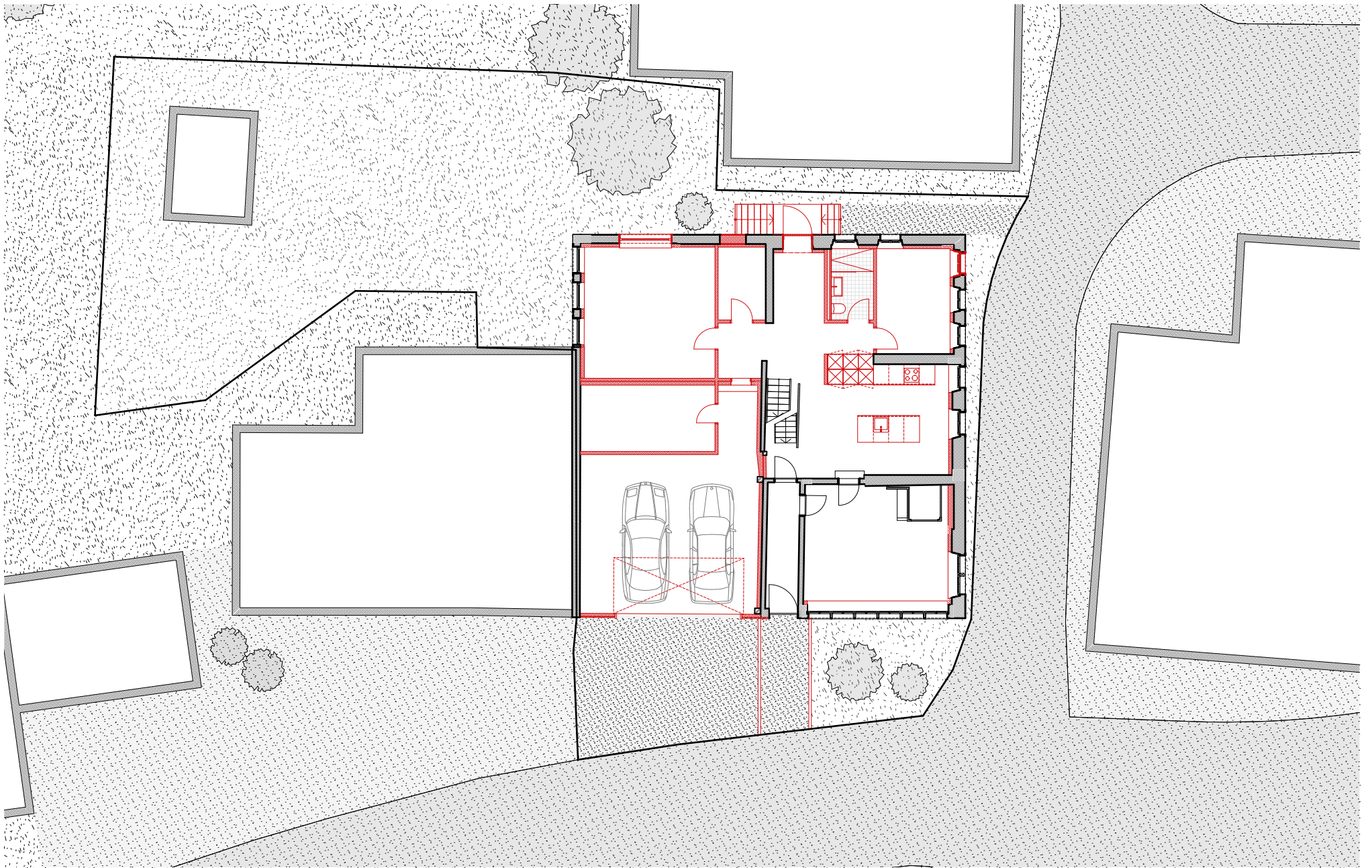
Das aus dem 15. Jahrhundert stammende Bauernhaus liegt an der Kreuzung der Dürstelen- und Sonnenhaldenstrasse. An der westlichen Hausseite grenzt unmittelbar das Nachbarshaus an, im Gegensatz dazu steht der direkte Zugang zur grossen Grünfläche im Norden, welcher das idyllische Landleben verspricht.

Die meisten denkmalgeschützten Bauteile befinden sich im Wohnteil des Bauernhauses, darum gibt es hier keine grossen Eingriffe in der Struktur. Im Erdgeschoss bleibt der südliche Wohnraum in seiner ursprünglichen Form bestehen. Die Küche wird offener und bildet zusammen mit der zentralen Treppe einen lichtdurchflutenden Raum im Zentrum des Hauses. Die Verbindung aller Wohnbereiche bildet ein langer Flur, welcher von der südlichen, ursprünglichen Eingangstür bis hin zur neuen, nördlichen Eingangstür führt. So gelangt man auch von der Küche auf direktem Wege in den grosszügigen Aussenbereich hinter dem Haus. Im Obergeschoss entsteht durch das Auflösen des mittleren Zimmers ein neuer zentraler Wohnraum. Die Decke der drei Zimmer sowie der Nasszelle, welche sich alle um den Wohnraum anordnen, wird geöffnet und so wird die geschützte Holzkonstruktion des Daches freigelegt. Im Dachgeschoss entsteht nochmals ein sehr offenes und als Büro- oder Wohnraum nutzbares Zimmer.

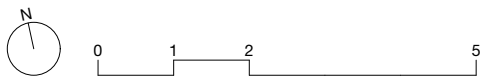
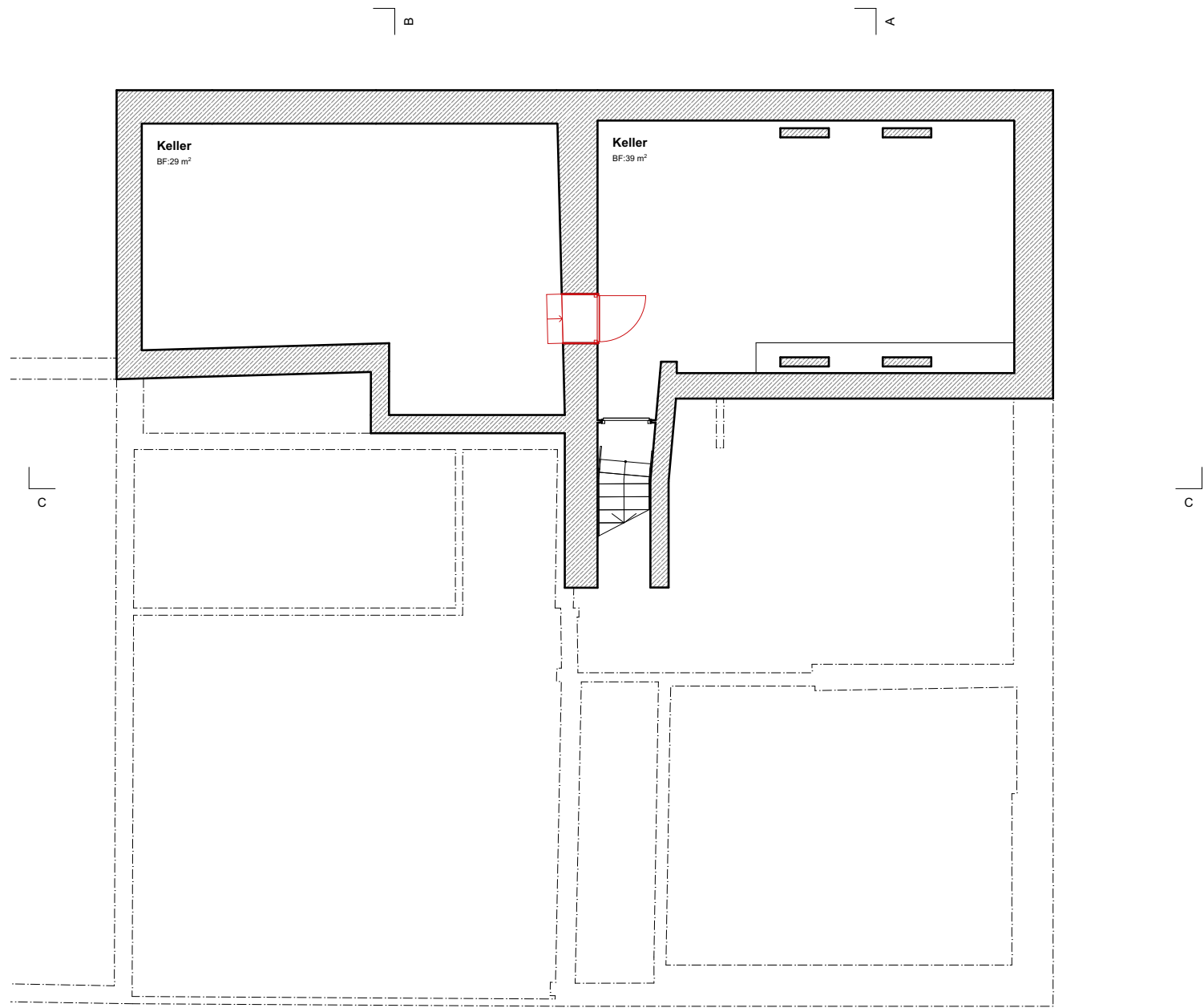
Die Scheune ist vom Denkmalschutz befreit und kann vollends umgebaut werden. Im Erdgeschoss ist somit genügend Platz für eine Garage sowie Technik und Keller. Der nördliche Teil der Scheune, welcher von einer schönen Aussicht profitiert, wird an das Wohnhaus angefügt. Das Obergeschoss der Scheune bleibt vorerst als eine Einheit bestehen und kann nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen beliebig ausgebaut werden.

Die Südfassade an der Dürstelenstrasse bleibt im Bereich des Wohnhauses erhalten. Um das Gesamtbild eines Bauernhauses mit Ökonomie teil zu bewahren, wird die neue Fassade im Bereich der alten Scheune wieder als Holzfassade ausgebildet. Auch das grosse Garagentor soll an das alte Scheunentor erinnern. An der Nordfassade gibt es neu eine Treppe, welche den Zugang vom Haus in den Garten ermöglicht. Zudem gibt es im geräumigen Zimmer der Scheune ein grosses Fenster mit Sitzmöglichkeit, damit man die Aussicht ins Grüne geniessen kann.

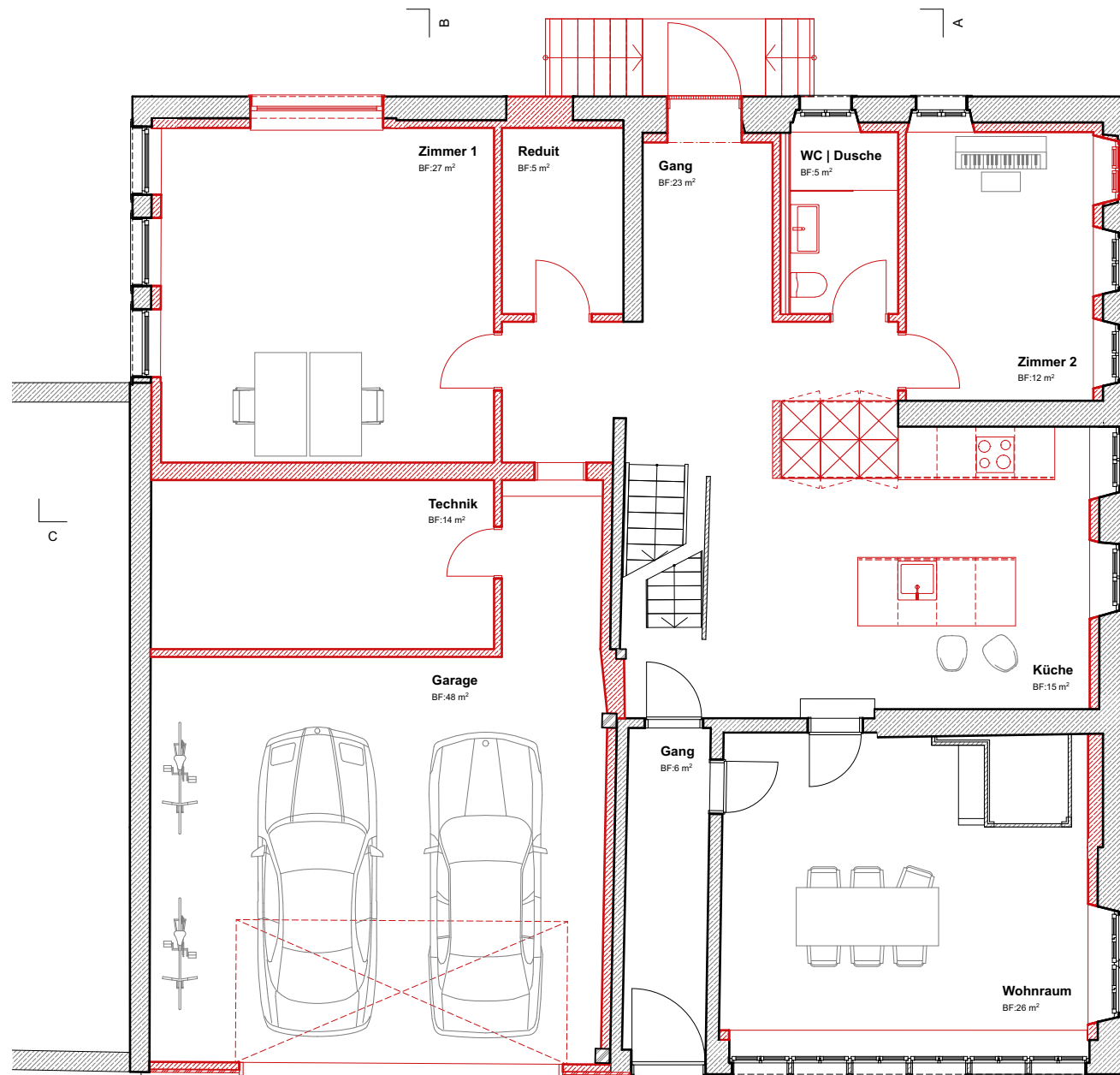
Projektidee



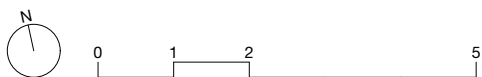
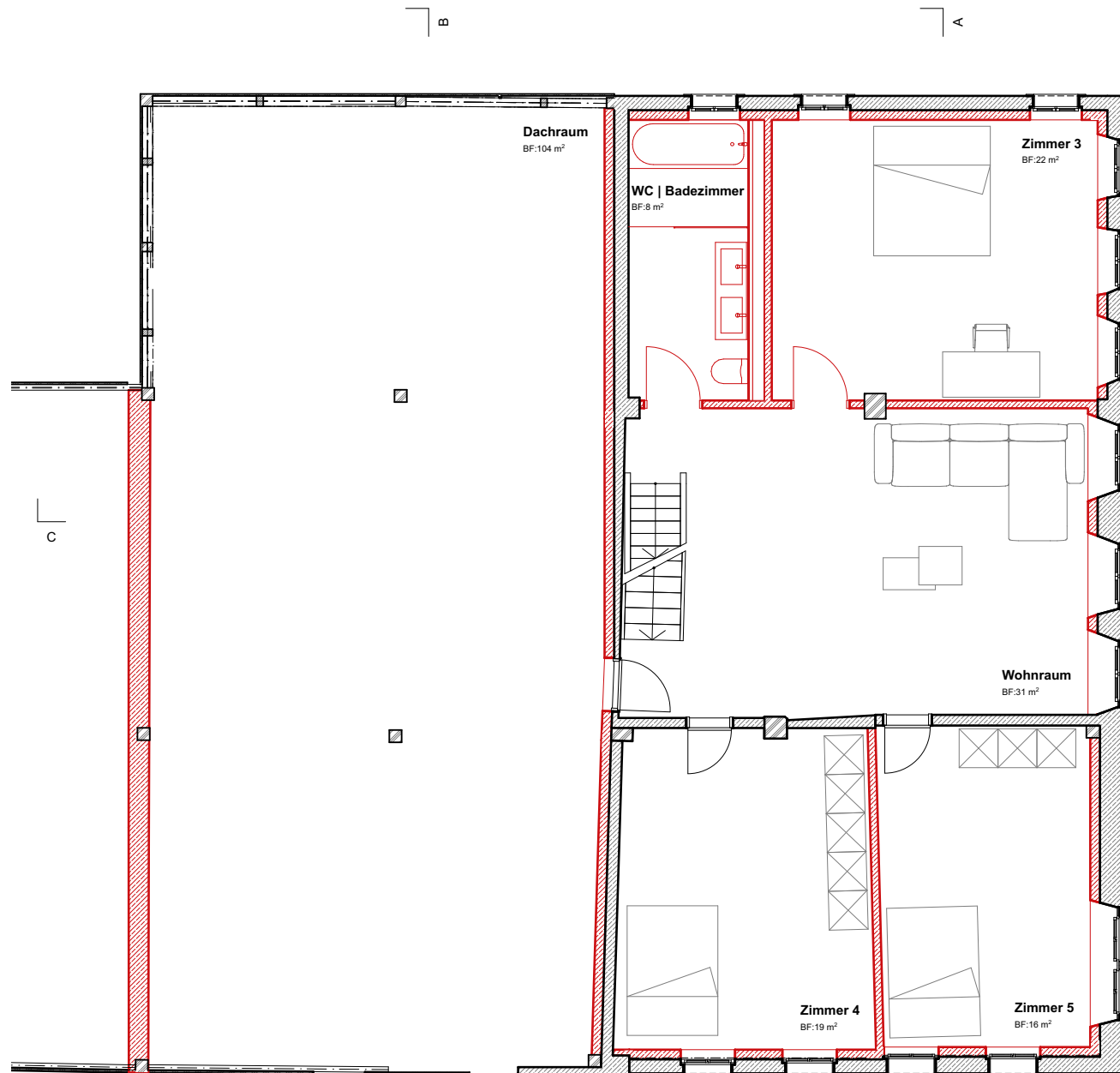
Erdgeschoss mit Umgebung



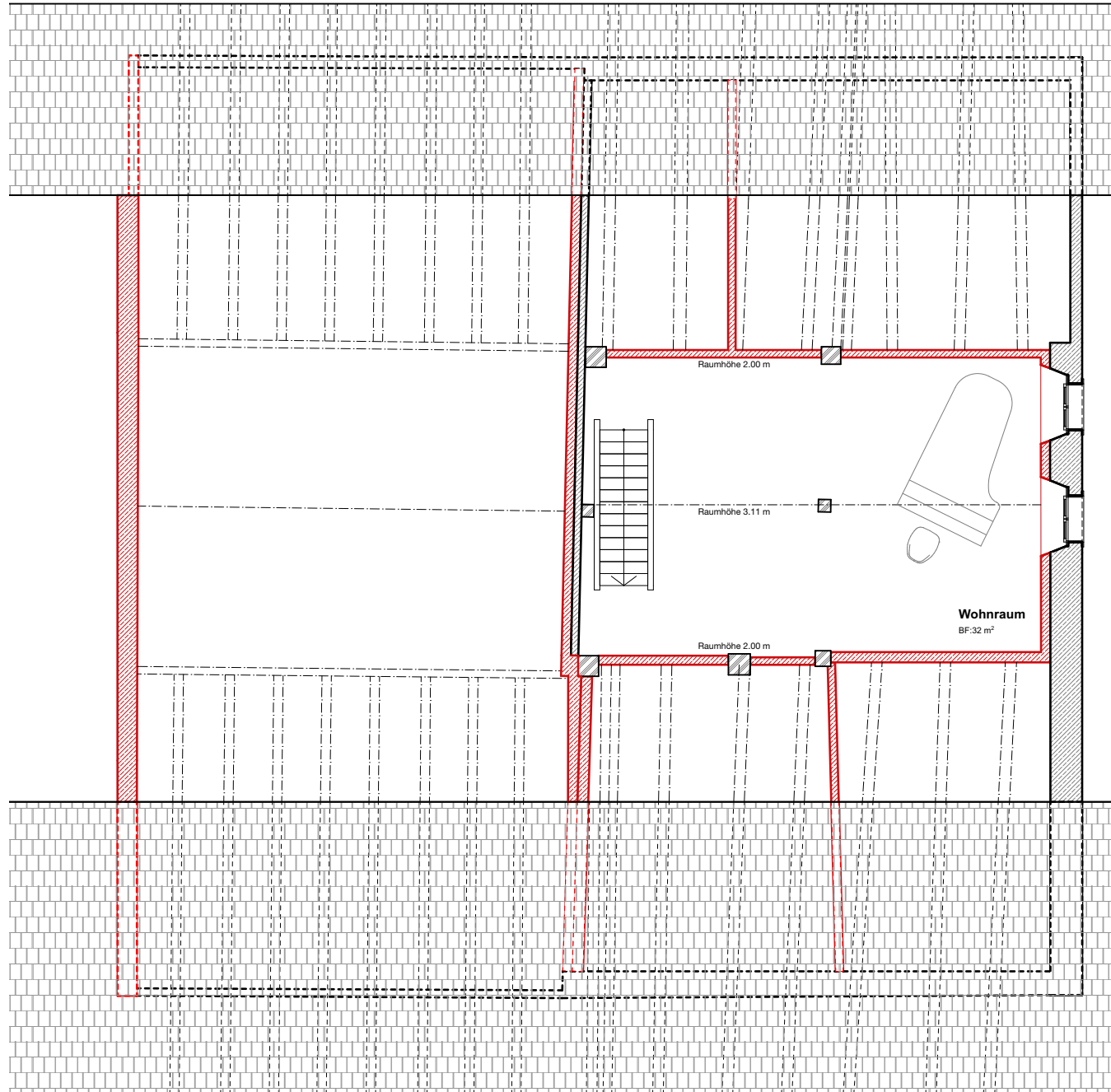
Untergeschoss



Erdgeschoss



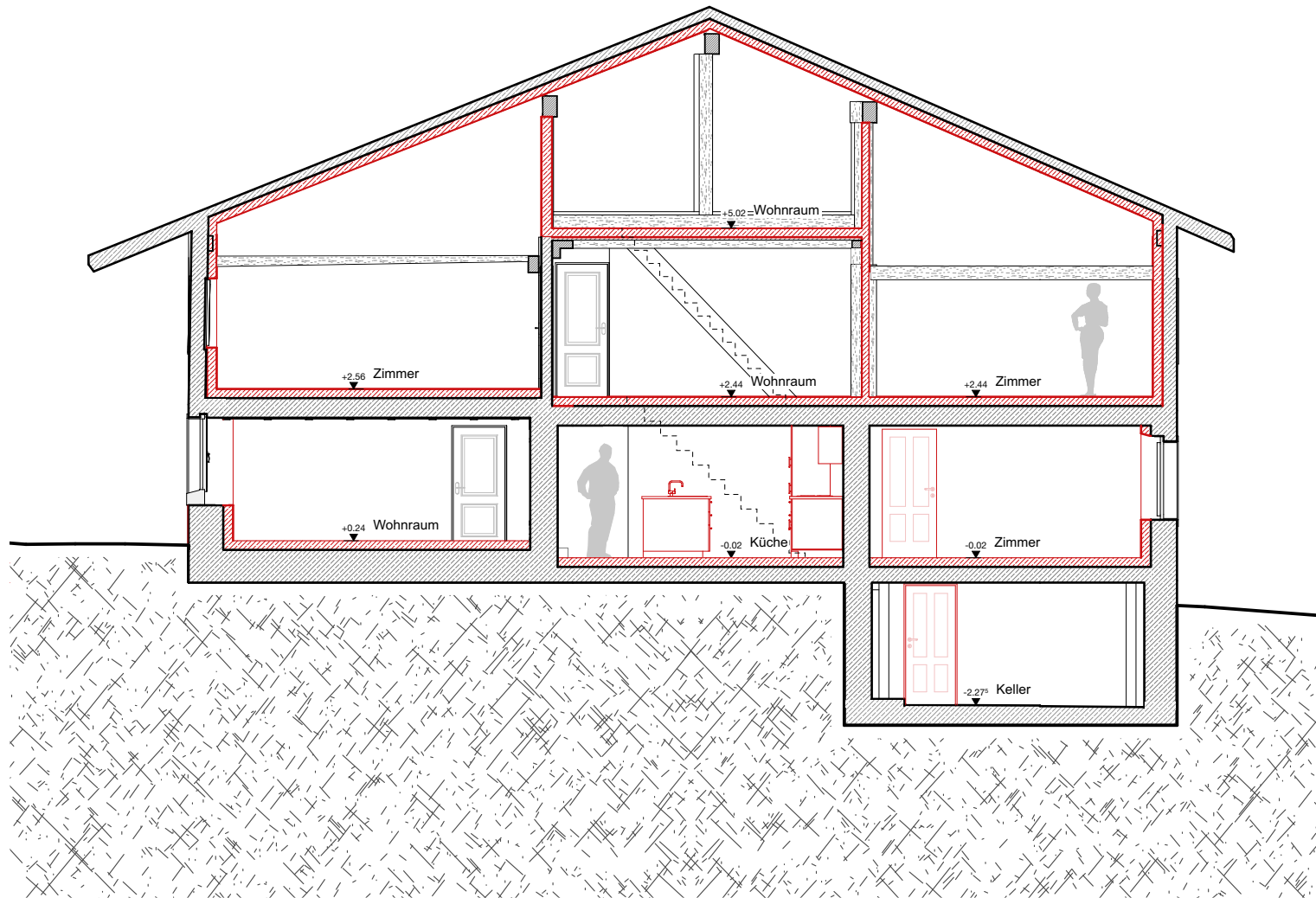
Obergeschoss



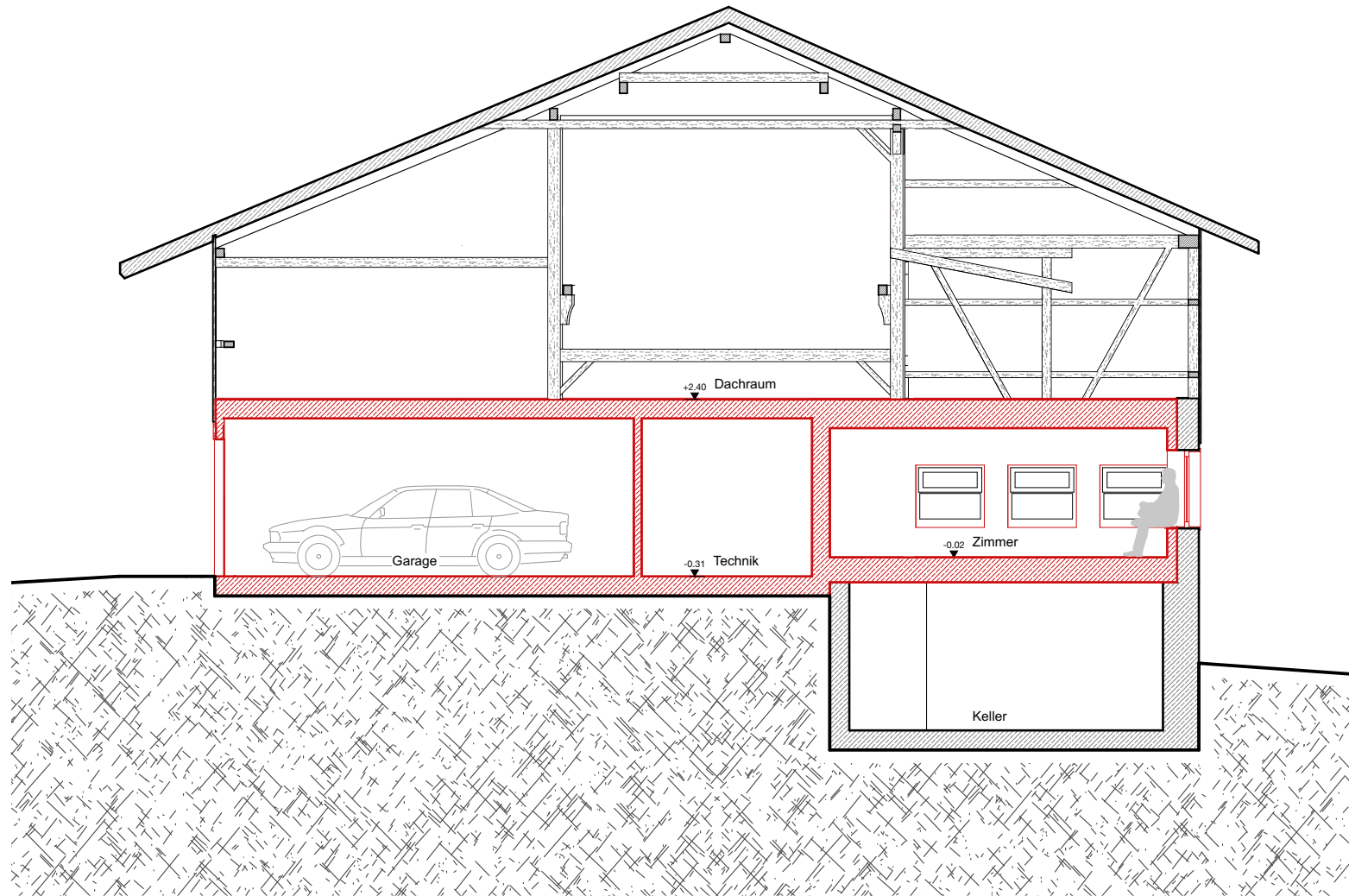
Dachgeschoss



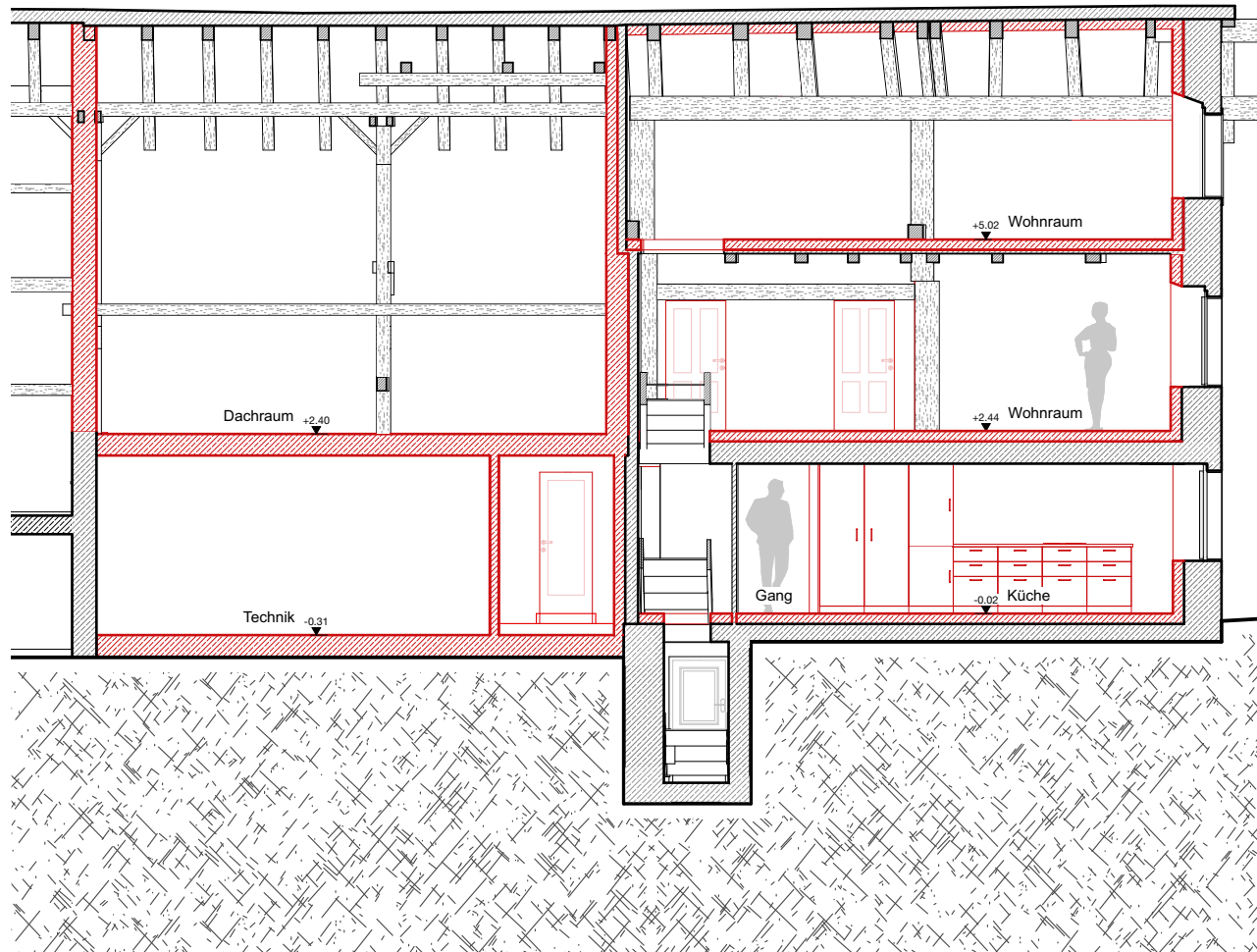
Visualisierung Wohnraum OG



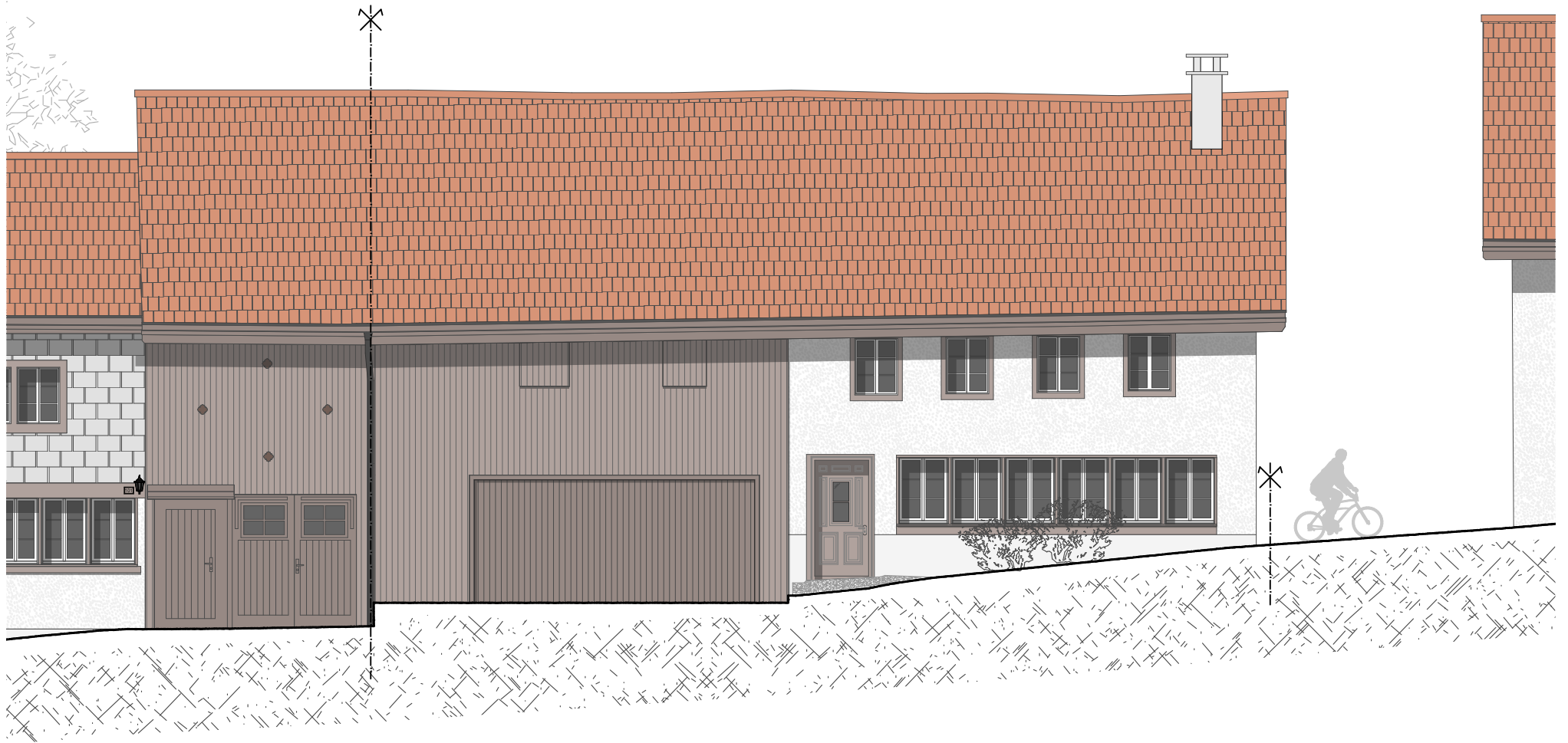
Schnitt A-A



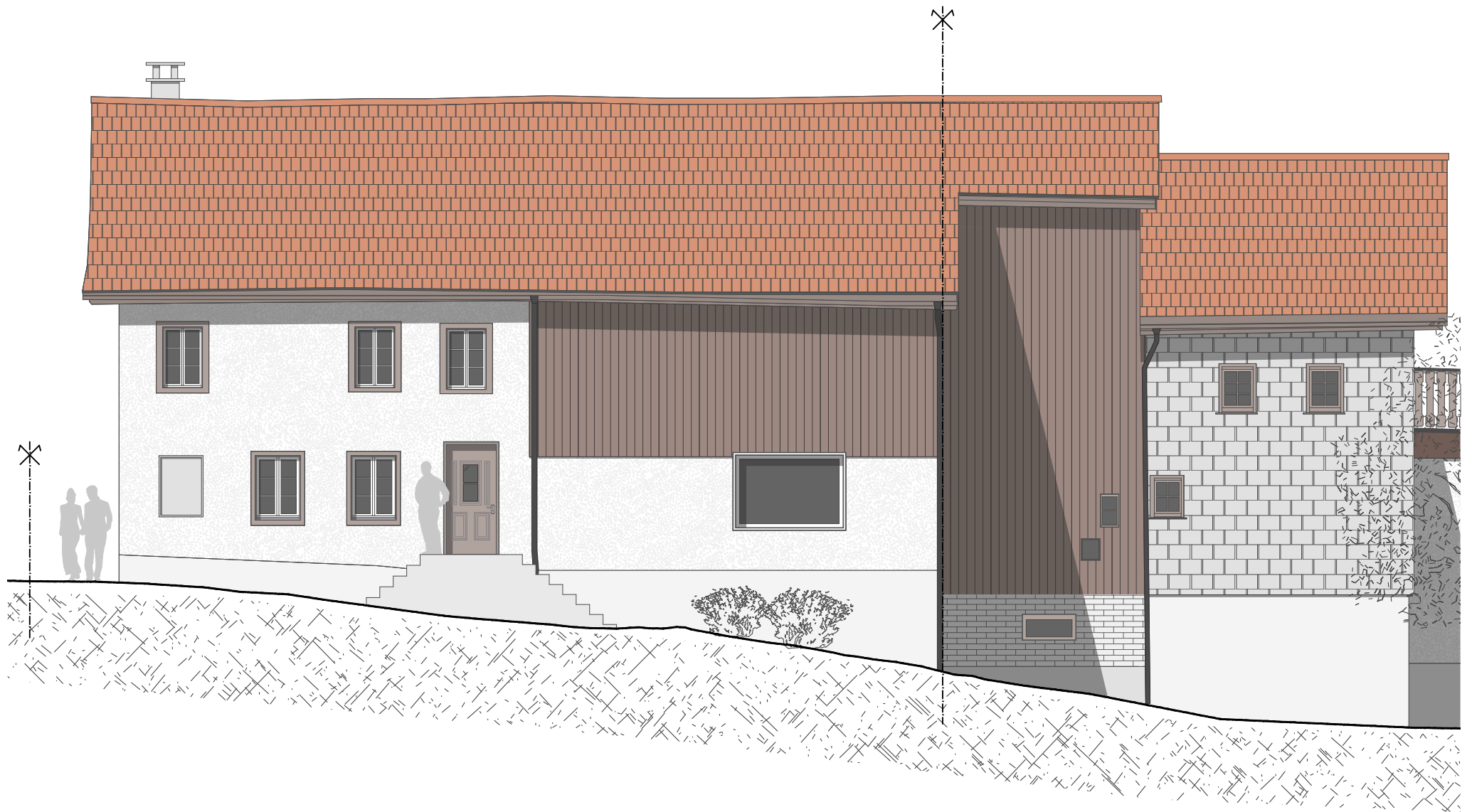
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Südfassade



Nordfassade



Ostfassade



Westfassade

Kennzahlen

Grundstücksfläche	Kat. Nr. 1267	567 m²
Wohnfläche (gem. SIA 416)	Hauptnutzfläche HNF Nebennutzfläche NNF	247 m² 234 m²
Volumen (gem. SIA 416)	Hauptnutzfläche HNV Nebennutzvolumen NNV	622 m³ 540 m³
Adresse	Dürstelenstrasse 103 8335 Hittnau	

Kostenschätzung Kernsanierung

BKP 0	Grundstück	755'000 CHF
BKP 011	Grundstückserwerb	740'000 CHF
BKP 022	Notariatskosten	15'000 CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	80'000 CHF
BKP 112	Bestandesaufnahme / Schadstoffanalyse / etc.	75'000 CHF
BKP 135	provisorische Installationen	5'000 CHF
BKP 2	Gebäude	1'490'000 CHF
BKP 201	Baugrubenaushub / Baugrubensicherung	20'000 CHF
BKP 211	Baumeisterarbeiten inkl. Gerüst	70'000 CHF
BKP 214	Montagebau in Holz	350'000 CHF
BKP 221.0	Fenster in Holz	80'000 CHF
BKP 221.5/6	Aussentüren, Tore in Holz und Metall	20'000 CHF
BKP 222	Spenglerarbeiten / Flachdach / Deckung Steildach	90'000 CHF
BKP 227.1	äussere Malerarbeiten	20'000 CHF
BKP 228	Sonnenschutz	30'000 CHF
BKP 230	Elektroinstallationen	50'000 CHF
BKP 240	Heizungsinstallation	80'000 CHF
BKP 251	Sanitär	80'000 CHF
BKP 258	Kücheneinrichtung	40'000 CHF
BKP 271	Gipserarbeiten	70'000 CHF
BKP 272	Metallbauarbeiten	10'000 CHF
BKP 273.0	Innentüren aus Holz	20'000 CHF
BKP 273.3	Schreinerarbeiten	15'000 CHF
BKP 275	Schliessanlage	5'000 CHF
BKP 281.0	Unterlagsboden	10'000 CHF
BKP 281.6	Plattenarbeiten	10'000 CHF
BKP 281.7	Bodenbeläge aus Holz	50'000 CHF
BKP 285.1	innere Malerarbeiten	20'000 CHF
BKP 287	Baureinigung	5'000 CHF
BKP 29	Honorare	345'000 CHF
BKP 4	Umgebung	50'000 CHF
BKP 421	Gärtner	50'000 CHF
BKP 5	Nebenkosten	59'600 CHF
	Gebühren, Versicherungen, Kopien, etc. (4%)	59'600 CHF
BKP 9	Rundung / Reserve	45'400 CHF
	Reserve (3%)	46'200 CHF
	Rundung	-800 CHF
Totale Anlagekosten +/- 25% inkl. MwSt.		2'480'000 CHF
es wurden keine Subventionen & Fördergelder berücksichtigt		

Kennzahlen und Kostenschätzung