



Moderne Wohnkultur in Biel-Benken

5 hochwertige und grosszügige Reiheneinfamilienhäuser in nachhaltiger Bauweise
Therwilerstrasse 32, 4105 Biel-Benken

«Architektur ist die Kunst, Räume zu gestalten,
die nicht nur funktional sind, sondern auch
die Seele berühren.»

Zaha Hadid

Übersicht

Inhaltsverzeichnis

Lage	1
Gemeinde	2
Projekt	4
Situation	5
Parzellen	7
Grundrisse	8
Schnitte	12
Flächenberechnungen	15
Farb- und Materialkonzept	16
Kurzbaubeschrieb	19
Kontakt	22



Lage

Biel-Benken

Allgemein

Biel-Benken liegt im Leimental auf 317 m ü. M. am Eintritt des Birsigs auf Schweizergebiet. Das Leimental ist ein Tal südlich von Basel. Es grenzt an Frankreich mit den Gemeinden Leymen beziehungsweise Neuwiller, an den Kanton Solothurn mit Bättwil und Witterswil sowie an seine Basel-Landschaftlichen Nachbargemeinden Oberwil, Ettingen, Therwil und Binningen.

Nähe Stadt Basel

Die Stadt Basel ist in 15 Fahrminuten erreichbar, der Flughafen Basel-Mulhouse in 25 Fahrminuten und die Stadt Zürich in einer Fahrstunde.

Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Biel-Benken ist bezüglich öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Sie wird durch Busse und Regionalzüge bedient, die sie mit umliegenden Städten und Gemeinden verbinden. Die Verkehrsinfrastruktur in der Region ist generell gut ausgebaut.

Distanzen

Basel Stadt	14 Fahrminuten
Muttenz	16 Fahrminuten
Binningen	9 Fahrminuten
Reinach	8 Fahrminuten
Münchenstein	14 Fahrminuten
Pratteln	21 Fahrminuten



Die Gemeinde

Biel-Benken ist eine idyllische Gemeinde im Kanton Basel-Landschaft, die für ihre landschaftliche Schönheit und ihre Nähe zur Natur bekannt ist. Viele Menschen schätzen die Ruhe und den Charme von Biel-Benken, während sie gleichzeitig von der Nähe zur Stadt Basel profitieren. In der Gemeinde wohnhaft sind ca. 3'570 Personen.

Steuerfuss

Der Steuerfuss der Gemeinde Biel-Benken liegt bei 46 % der Staatssteuer (Jahr 2024).

Bildung

Biel-Benken verfügt über eine eigene Primarschule sowie Kindergärten. Die Schülerinnen und Schüler der Sekundarstufe besuchen die Schulen in Oberwil. Die Leimentaler Gemeinden Ettingen, Oberwil und Therwil führen zusammen mit Biel-Benken eine gemeinsame Musikschule.

Mittagstisch

Die Gemeinde Biel-Benken organisiert an drei Tagen pro Woche einen Mittagstisch für Schulkinder.

Spielgruppe

Zusätzlich zur schulischen Bildung steht eine Spielgruppe

zur Verfügung. Zudem bietet eine Kindertagesstätte familienergänzende Ganztages- und Halbtagesbetreuung für Kinder im Alter von drei Monaten bis zwölf Jahren an.

Jugend

Die Jugendarbeit Biel-Benken, einschliesslich des Jugendhauses, stellt lebensweltorientierte und bedarfsgerechte Räumlichkeiten sowie Freizeitaktivitäten für Jugendliche ab der sechsten Klasse bereit.

Ferienbetreuung

In den Schulferien bietet die Gemeinde Therwil während sechs Wochen im Jahr eine Ferienbetreuung an. Es wird ein abwechslungsreiches und rundum pädagogisch betreutes Programm angeboten, welches den Bedürfnissen und dem Alter der Kinder angepasst ist.

Gartenbad

Das Gartenbad beim Schloss Bottmingen ist als einziges Freibad im Leimental während den Sommermonaten ein beliebtes Ausflugsziel in der Region. Es bietet seinen Gästen mit drei Becken, Rutschbahn, Sprungturm, Spielplatz sowie Restaurant ein ansprechendes und zeitgemässes Angebot.



Wohnkomfort und Design

Raumaufteilung

Jedes Haus bietet auf ca. 170 m² Wohnfläche eine grosszügige und durchdachte Raumaufteilung. Zusätzlich stehen Nebenräume wie Keller, Waschküche, Technikraum und ein optional beheizbarer Hobbyraum zur Verfügung. Die Zimmer in den Ober- und Dachgeschossen können optional individuell eingeteilt werden. In den nachfolgenden Plänen sind mögliche Varianten aufgezeigt.

Lichtdurchflutete Räume

Die Räume sind lichtdurchflutet und sonnig, auch dank der Lukarnen in den Dachgeschossen, was eine angenehme und einladende Atmosphäre schafft.

Aussenbereich

Der idyllische Aussenbereich umfasst je eine Grünfläche, die zum Entspannen und Geniessen einlädt. Ein Wintergarten mit Aussenschrank sowie eine Pergola bieten zusätzlichen Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien.

Doppelgarage und Aussenparkplatz

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Aussenparkplatz sowie über eine eigene Doppelgarage, die nicht nur Platz

für Fahrzeuge bietet, sondern auch als zusätzliche Schallschutzmassnahme gegen Strassenimmissionen dient.

Aussicht und Lage

Die süd- und ostseitige Ausrichtung an angrenzenden Landwirtschaftszonen ermöglicht eine unverbaubare Aussicht und sorgt für Ruhe und ein Gefühl von Weite und Freiheit.

Hochwertige Materialien und Ausstattung

Bei der Auswahl der Materialien und der gesamten Ausstattung wird besonderer Wert auf Qualität und Langlebigkeit gelegt. Dies garantiert nicht nur eine ansprechende Ästhetik, sondern auch eine hohe Funktionalität und geringen Wartungsaufwand.

Ihr neues Zuhause nahe Basel

Diese fünf Reiheneinfamilienhäuser in Biel-Benken stellen eine einzigartige Gelegenheit dar, modernes, ökologisch nachhaltiges Wohnen in einer der attraktivsten Regionen der Schweiz zu erleben. Mit ihrer durchdachten Architektur, dem Fokus auf Nachhaltigkeit und dem hohen Wohnkomfort bieten sie einen idealen Lebensraum für anspruchsvolle Individualisten und Familien.

Situation

Therwilerstrasse 32





Parzellen

Grundstücke

Angrenzend an Landwirtschaftszone

Die Lage verspricht ein harmonisches Lebensgefühl in einer naturnahen Umgebung, mit der Annehmlichkeit, nahe einer pulsierenden Stadt zu leben. Richtung Süden und Osten grenzen die Häuser an idyllische Landwirtschaftszonen, die eine offene und beruhigende Aussicht garantieren. Die Garagen grenzen an die Therwilerstrasse und dienen auch als Schallschutz.

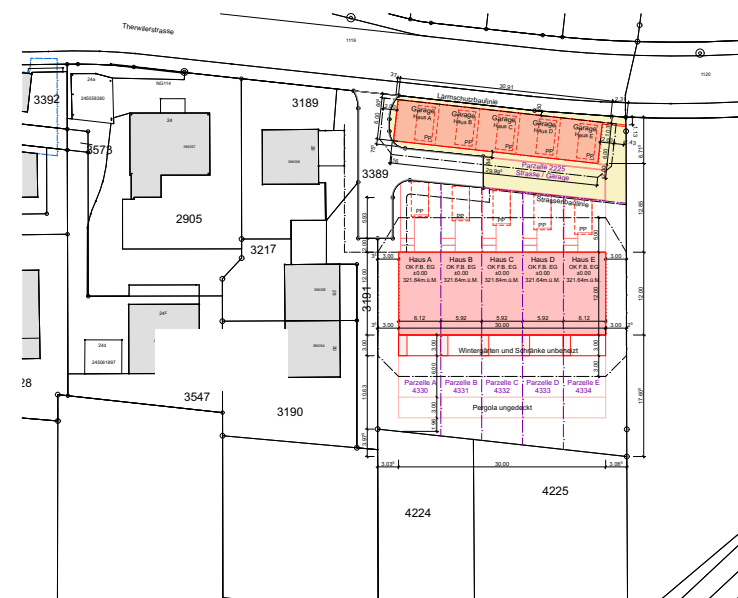
Parzellen

Die Grundstücke werden einzeln parzelliert, die Garagen als Anmerkungsgrundstücke eingetragen. Die Zufahrt wird als separate Parzelle im Miteigentum begründet. Vor jeden Haus befindet sich zudem ein Aussenparkplatz.

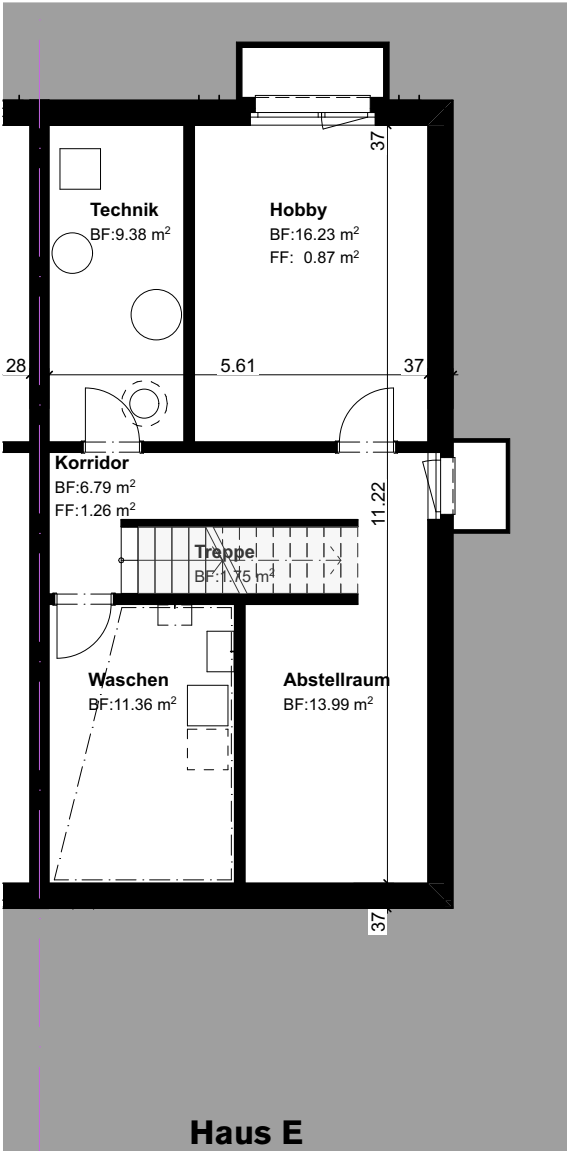
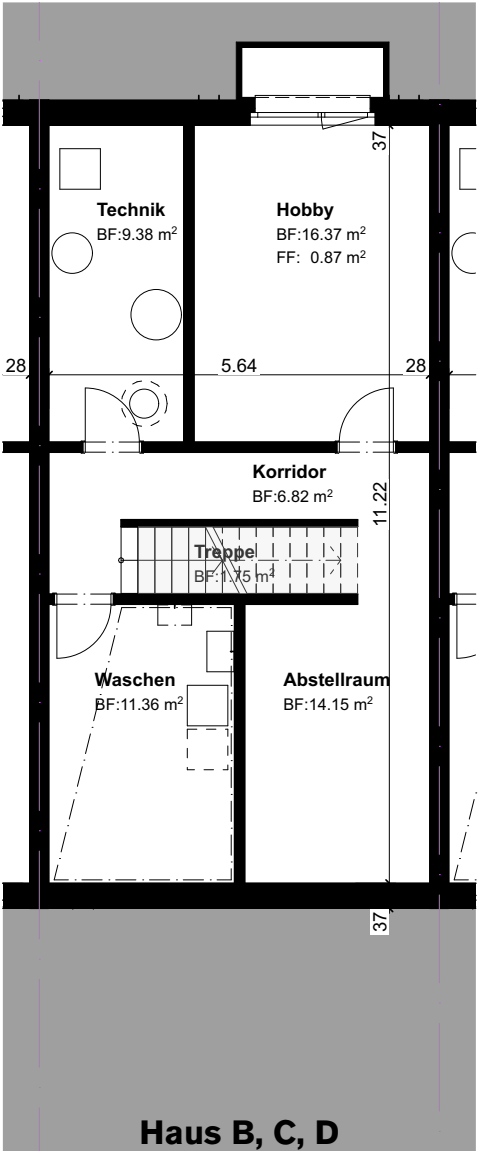
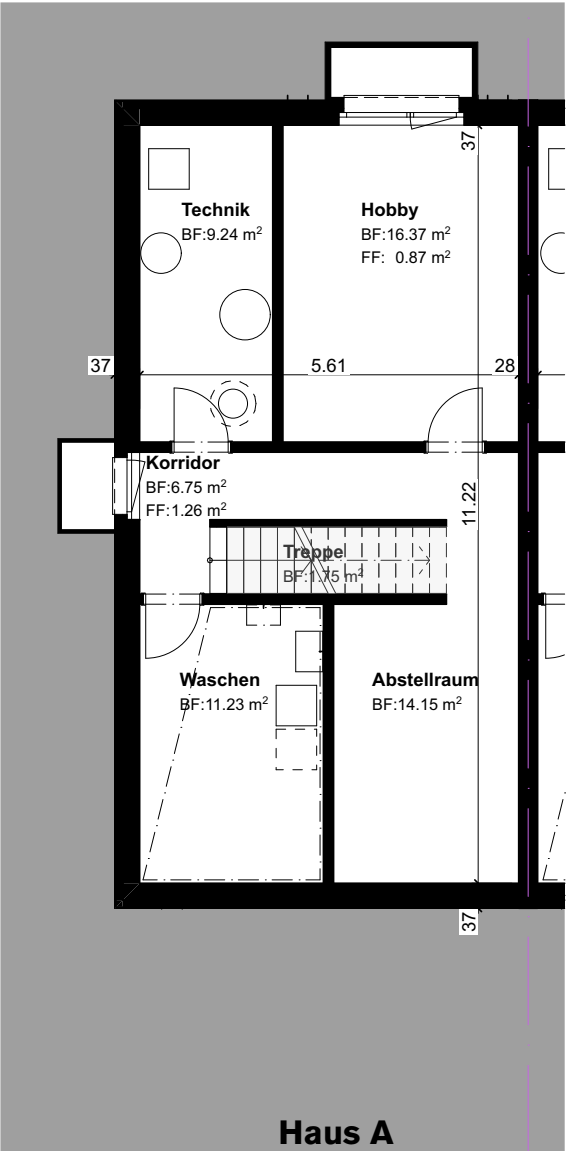
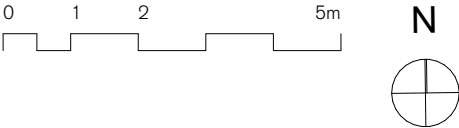
Effektive Parzellenflächen

Haus A	314 m ²	Parzelle	Nr. 4330
Haus B	217 m ²	Parzelle	Nr. 4331
Haus C	217 m ²	Parzelle	Nr. 4332
Haus D	217 m ²	Parzelle	Nr. 4333
Haus E	335 m ²	Parzelle	Nr. 4334

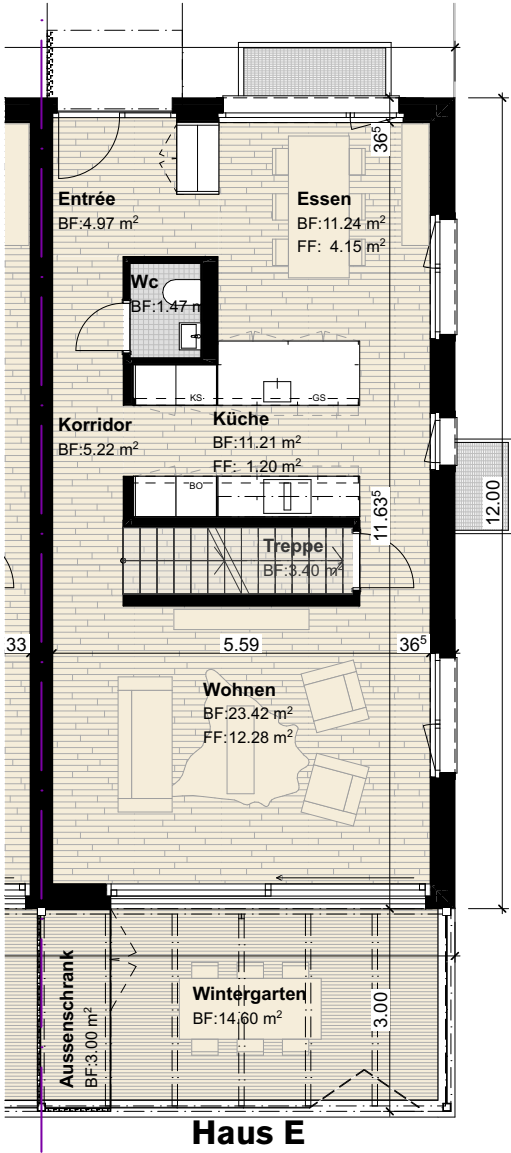
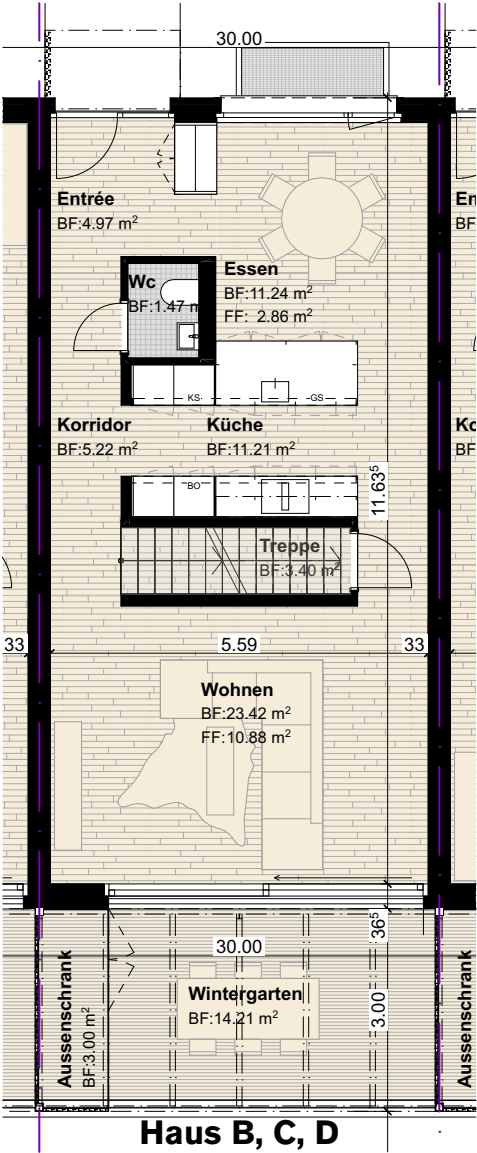
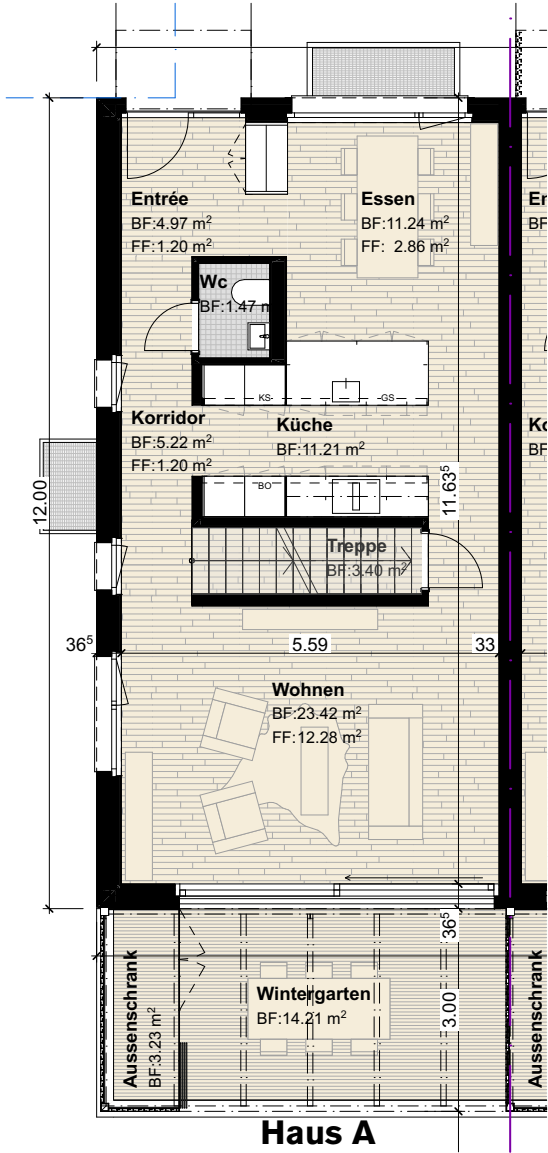
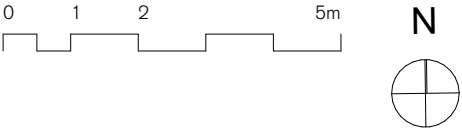
Situation



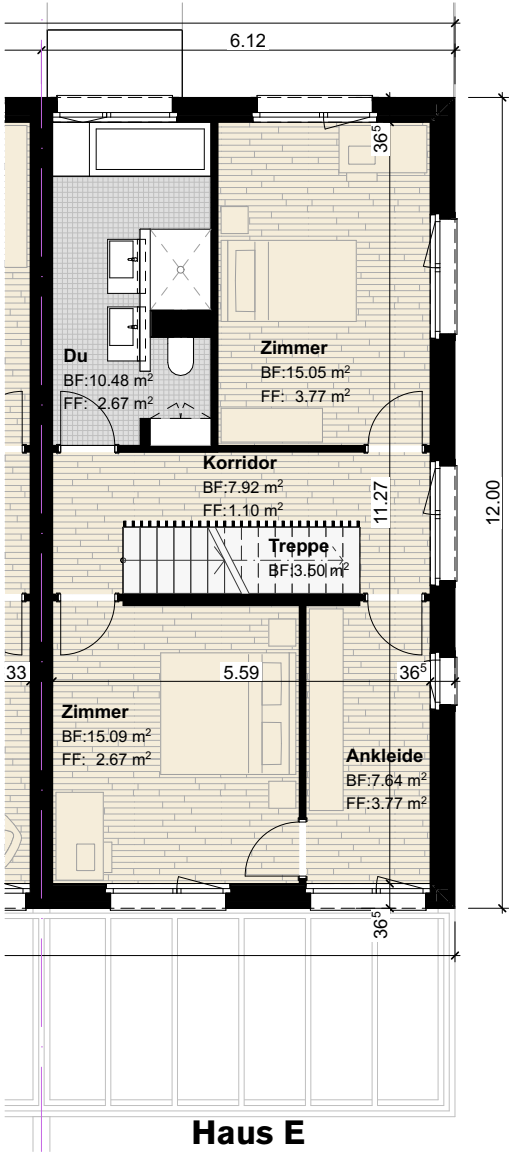
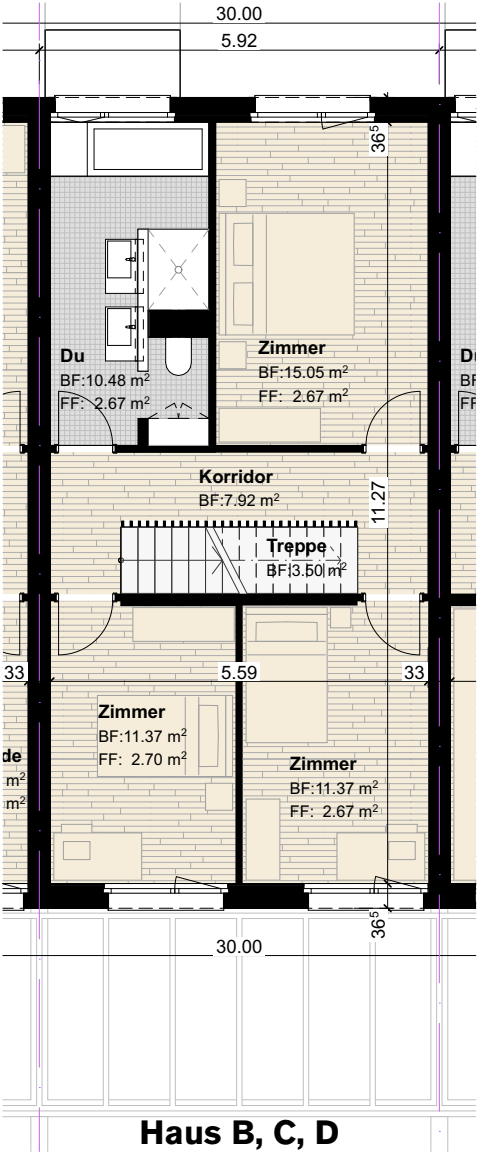
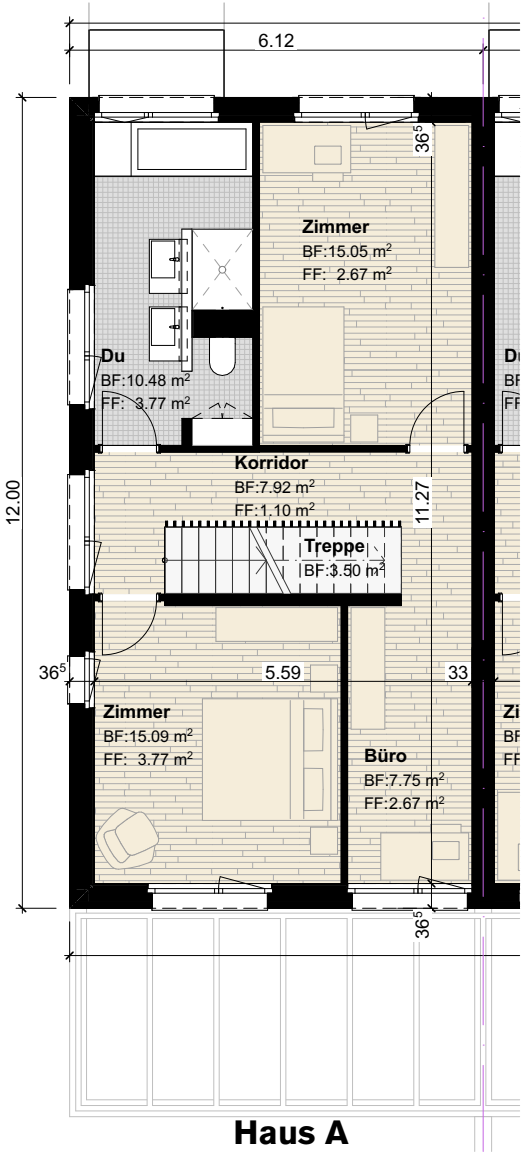
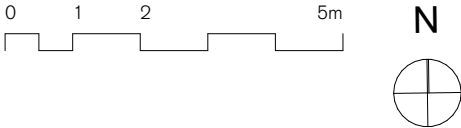
Untergeschoss



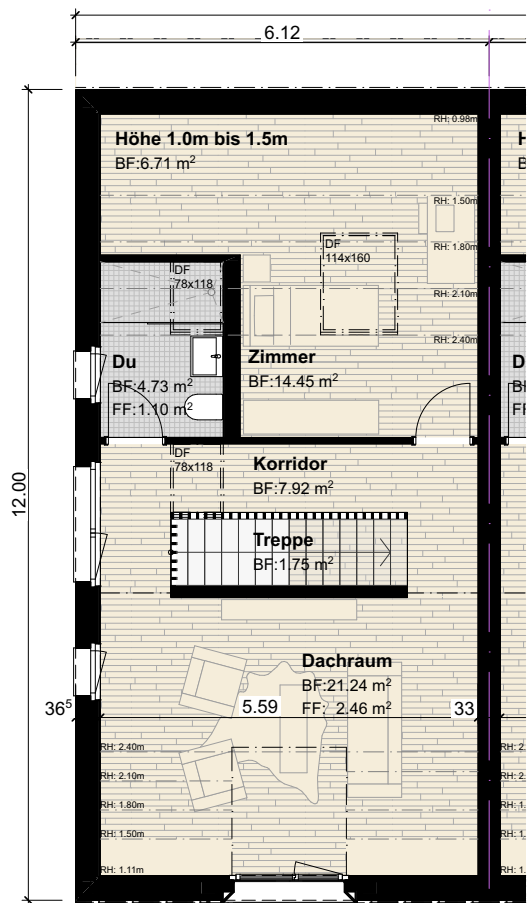
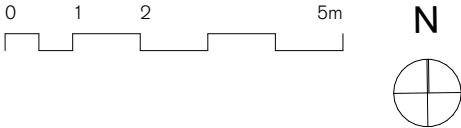
Erdgeschoss



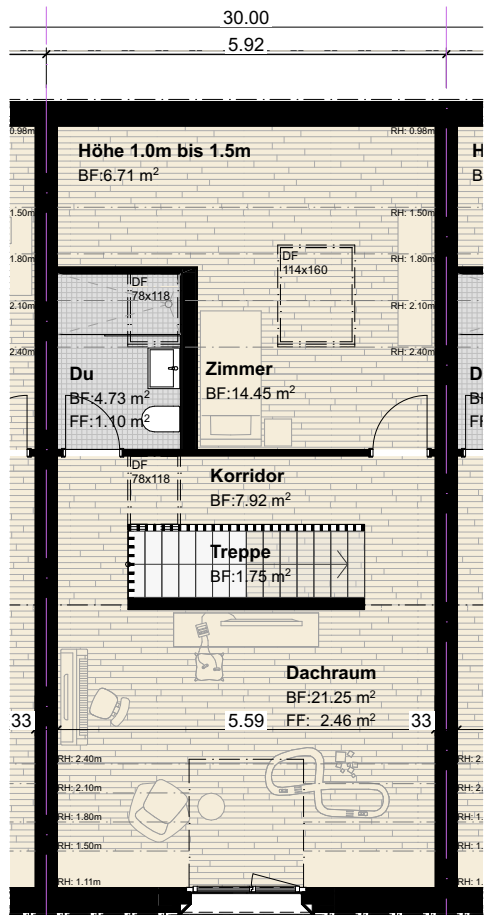
Obergeschoss



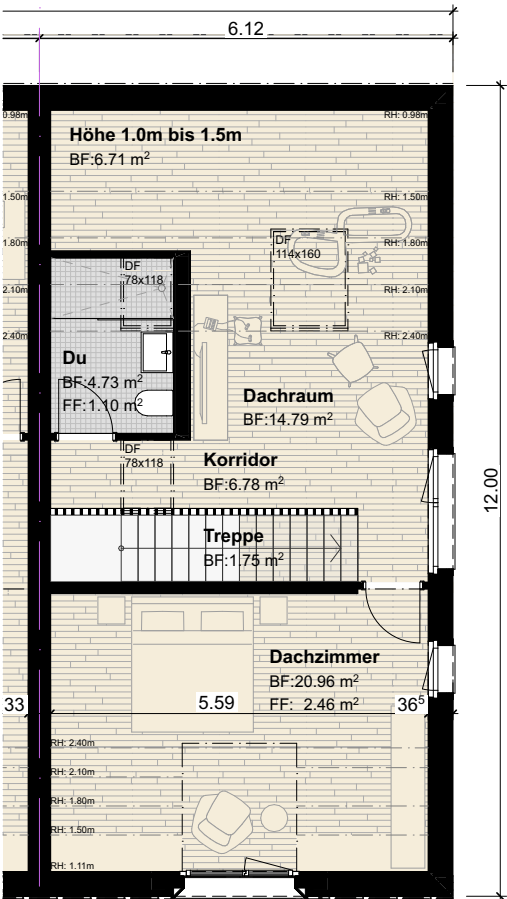
Dachgeschoss



Haus A

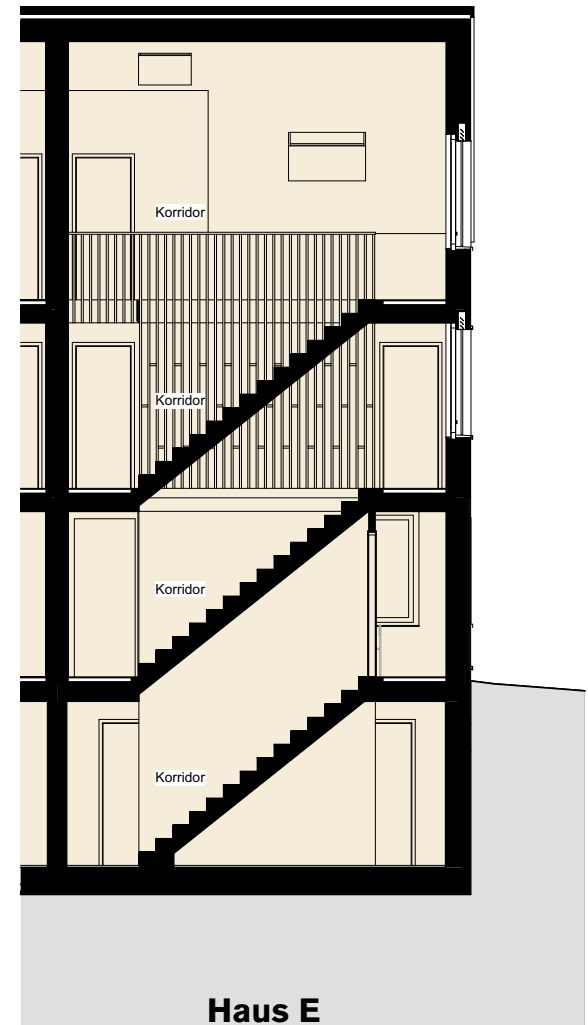
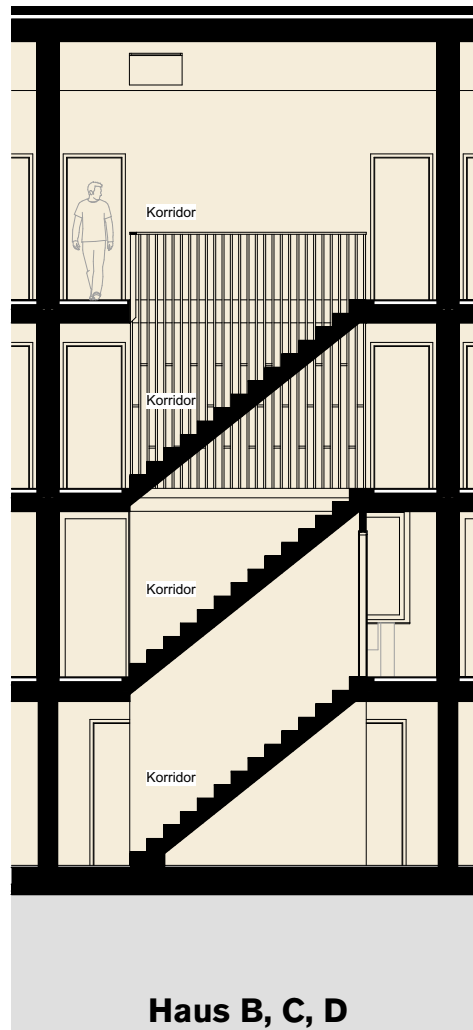
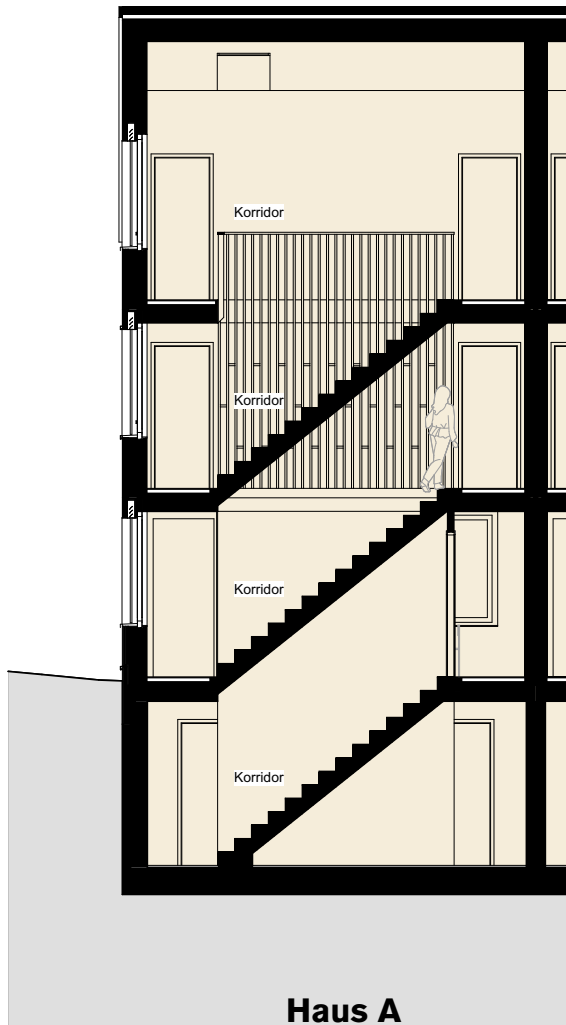
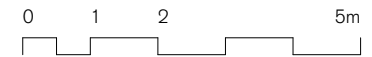


Haus B, C, D

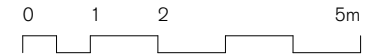


Haus E

Längsschnitt



Querschnitt





Berechnungen - Nutzflächen

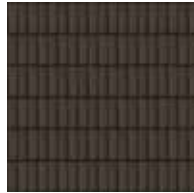
Flächennachweis WF

	Haus A m2	Haus B m2	Haus C m2	Haus D m2	Haus E m2
Untergeschoss	62.94	63.28	63.28	63.28	62.94
Erdgeschoss	63.11	63.11	63.11	63.11	63.11
Obergeschoss	62.98	62.98	62.98	62.98	62.98
Dachgeschoss	62.98	62.98	62.98	62.98	62.98
Total WF (Innenflächen)	252.01	252.35	252.35	252.35	252.01

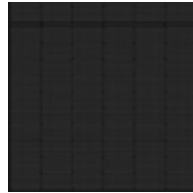
Flächennachweis Nettowohnfläche (NWF)

	Haus A m2	Haus B m2	Haus C m2	Haus D m2	Haus E m2
Untergeschoss					
Hobby	16.37	16.37	16.37	16.37	16.23
Waschen Trocknen	11.23	11.36	11.36	11.36	11.36
Abstellraum (inkl. unter Treppe)	14.15	14.15	14.15	14.15	13.99
Technik	9.24	9.38	9.38	9.38	9.38
Korridor	6.75	6.82	6.82	6.82	6.79
Treppe	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75
Total	59.49	59.83	59.83	59.83	59.50
Erdgeschoss					
Wohnen	23.42	23.42	23.42	23.42	23.42
Essen	11.24	11.24	11.24	11.24	11.24
Küche	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21
WC	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47
Entrée	4.97	4.97	4.97	4.97	4.97
Korridor	5.22	5.22	5.22	5.22	5.22
Treppe	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
Total	60.93	60.93	60.93	60.93	60.93
Obergeschoss					
Zimmer	15.05	15.05	15.05	15.05	15.05
Zimmer	15.09	11.37	11.37	11.37	15.09
Büro / Ankleide / Zimmer	7.75	11.37	11.37	11.37	7.64
Dusche Bad	10.48	10.48	10.48	10.48	10.48
Korridor	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92
Treppe	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
Total	59.79	59.69	59.69	59.69	59.68
Dachgeschoss					
Zimmer / Dachraum	12.62	12.62	12.62	12.62	12.96
Dachraum / Dachzimmer	21.24	21.25	21.25	21.25	20.96
Dusche	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73
Stauraum bei Zimmer ab 1.50m	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
Stauraum bei Zimmer bis 1.50m	6.64	6.64	6.64	6.64	6.64
Korridor	7.92	7.92	7.92	7.92	6.78
Treppe	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75
Total	56.71	56.72	56.72	56.72	55.63
Total Nettowohnfläche (EG-DG exkl. Stauraum DG) NWF	170.79	170.70	170.70	170.70	169.60
Total NF (Nutzfläche)	236.92	237.17	237.17	237.17	235.74
Nutzflächen Aussen					
Wintergarten	14.21	14.21	14.21	14.21	14.60
Aussenschrank	3.23	3.00	3.00	3.00	3.00
Carport	32.83	32.40	32.40	32.40	32.83
Pergola	15.36	15.36	15.36	15.36	15.36

Farb- und Materialkonzept Gebäude



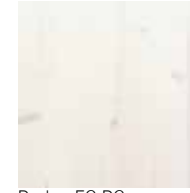
Dachziegel Campa Braun



Fotovoltaik-Dach



Spenglerarbeiten



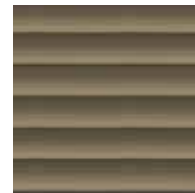
Decken EG-DG



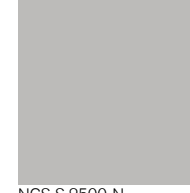
Fassade



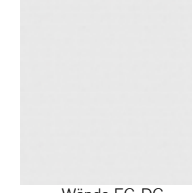
RAL 330-M



Rafflamellenstoren



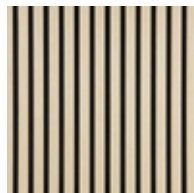
NCS S 2500-N



Wände EG-DG



Wandplatten



Schallschutz Garage



Sockel und Garage



Stoff Storen Wintergarten



NCS S 4500-N



Parkett



Bodenplatten

Materialien

Materialkonzept Umgebung



Asphalt



Zugangswege



Ruderalfläche



Sitzplatz



Blumenwiese



Rasen



Weinrebe Pergola



Feldahorn



Briefkasten



Hecke Liguster



Kiesbelag Pergola



Baubeschrieb

Projektbeschreibung

Ökologisches Bauen

Die Reiheneinfamilienhäuser werden in Holzbauweise erstellt. Den Betonanteil der Gebäude halten wir so klein wie möglich. Nur das Untergeschoss wird als Massivbau in Beton ausgeführt. Ab dem Erdgeschoss-Boden wird das gesamte Haus in Holzelementbau erstellt. Mit einer intelligenten Architektur, vorausschauender Planung und mit einer sorgfältigen Materialauswahl streben wir die Anforderung an Minergie ECO an. Alle tragenden Bauteile (Ständer, Rippen, Balkenlage) sowie die Aussenschalungen werden mit biozid-freiem Holz aus dem Alpenraum ausgeführt. Die Bauteile werden zum grössten Teil mechanisch befestigt.

Ökonomisches Bauen

Die fünf Einheiten des Reihenhauses bestehen grundsätzlich aus gleichen, vorgefertigten Holzelementen. Durch die Vorfabrikation in der Werkhalle können die Wände, die Decken sowie das Dach während den Baumeisterarbeiten parallel produziert werden. Im geschützten Werk werden die Bauteile präzise zusammengebaut und auf Pritschen verladen. Mit LKW's werden die Bauelemente „Just in Time“ auf die Baustelle geliefert. Dank der hohen Vorfabrikationsstufe werden die Baustellenzeiten sowie die Lärmemissionen reduziert. Nach dem Aufrichten kann mit dem Innenausbau gestartet werden.

Fassadengestaltung – Farb- und Materialkonzept

Die farbbehandelten Bretter, in verschiedenen Breiten, werden vertikal verlegt. Die Fenster und die Metallzargen erhalten eine einbrennlackierte Oberflächenbehandlung. Es entsteht ein spannungsvolles und dennoch ruhiges Fassadenbild, welches gleichzeitig die Nachhaltigkeit dieser Siedlung aufgezeigt.

Grundrissorganisation

Das Erdgeschoss beinhaltet die Räume des Tagesaufenthaltes mit einem grosszügigen, unbeheizten Wintergarten. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich die Schlafzimmer und die Bad- und Duschräume, im Untergeschoss ein Hobbyraum, ein Keller, ein Waschraum und der Technikraum.

Umgebungsgestaltung

Die Gebäude passen sich gut in die bestehende Umgebung ein. Fahrbereiche werden in Asphalt erstellt, Hauszugänge und Besucherparkplätze in Betonverbundsteinen. Es werden ausschliesslich einheimische Gehölzer und Sträucher gepflanzt. Zwischen Wintergarten und Pergola wird Rasen angesät, die übrigen Flächen werden Blumenwiesen. Östlich und südlich wird die Überbauung mit einem einfachen Zaun abgegrenzt.

Beim Hauptdach, der Wintergartenverglasung und dem Garagendach wird das anfallende Regenwasser gedrosselt in die öffentliche Meteorwasserleitung eingeleitet.

Im Gartenbereich Süd wird pro Einheit eine Pergola als erweiterter Nutzbereich erstellt. Die Pergola wird in Holz ausgeführt mit einem Boden in Kiessplitt.

Garage

Garagegebäude in Beton und Kalksandstein. Dachkonstruktion in Holz mit Ziegeleindeckung. Ganzes Gebäude ungedämmt. Pro Einheit eine Doppelgarage mit einem automatischen Sektionaltor (inkl. Servicetüre) und zwei Handsender.

Wintergarten

Südseitig als Wohnraumerweiterung ist ein unbeheizter Wintergarten als Verbindung zum Aussenraum geplant. Die Fronten können geöffnet werden und es entsteht ein zusätzlicher, nutzbarer Wohnraum, auch während den kälteren Jahreszeiten.

Pergola

Im Gartenbereich wird eine ungedeckte Pergola erstellt. Diese kann mit Reben oder anderen Pflanzen begrünt bzw. überdacht werden. Somit entsteht ein mediterraner Aussenraum.

PVA

Photovoltaikanlage auf dem Dach jedes Hauses und der Garagen, Leistung ungefähr 8 kWp, Wechselrichter im Technikraum, Batteriespeicher 4.6 kWh pro Einheit.

Um den Eigenverbrauch zu erhöhen, ist ein Energiemanager im Einsatz. Der Solarmanager misst den Energiefluss und steuert die Wärmepumpe via SG-Ready Schnittstelle. Zusätzlich wird die Ladestation optimiert angesteuert (siehe E-Mobility). Die Kurve der Stromproduktion und des Verbrauchs ist via Handy-App visualisiert. Es werden auch Statistiken angezeigt.

Elektroinstallationen

Es werden nur LED-Leuchten installiert. Sämtliche Lichtinstallationen sind mit Fehlerstrom-Schutzschalter (RCD) geschützt. Alle Lichtinstallationen inklusive Zubehör wie Schalter, Steckdosen, Abzweigdosen, Rohre und Installationsmaterial werden gemäss Apparateplan installiert. Die Installationen entsprechen bezüglich Ausführung und Auswahl der Art des entsprechenden Raumes (trocken, spritzwassersicher, nass, zusätzlicher mechanischer Schutz). In den Räumen im Untergeschoss werden die Installationen Aufputz ausgeführt. Ansonsten sind die Apparate (Schalter, Steckdosen, Rohre, ...) Unterputz installiert, im Aussenbereich in NUP-Ausführung (spritzwassergeschützt). Das Licht beim Hauseingang aussen wird mittels Bewegungsmelder mit einer Nachlaufzeit ein- bzw. ausgeschaltet. Multiverteilung sternförmig, in den Haupträumen ausgerüstet, in den übrigen Räumen Leerrohre. Die Gebäude sind via Glasfaserkabel erschlossen.

E-Mobility Installationen

In jeder Garage ist die Grundinstallation für eine Wallbox installiert. Die Wallbox kann via Ethernet-Kabel ins hauseigene LAN-Netzwerk integriert werden. So kann diese via Solarmanager optimiert angesteuert werden.

Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdsonden-Wärmepumpe pro Haus autonom. Diese wird primär mit der Photovoltaikanlage betrieben. Die Wärmeverteilung erfolgt via Bodenheizung und Einzelraumregulierung durch Raumthermostaten. In der Wärmepumpe ist ein Freecooling integriert. So kann über die Bodenheizung 2 bis 3 Grad Celsius gekühlt werden. Die Raumthermostaten verfügen über eine Umschaltung Heizen/Kühlen.

Lüftung

Es wird keine kontrollierte Lüftung erstellt. Im Untergeschoss ist eine mechanische Lüftung mit Zu- und Fortluft eingebaut. Es wird eine Fortluftanlage für die Nasszellen erstellt.

Sanitär

WC EG	WC, Waschtisch, aus weisser Keramik, Spiegel mit integrierter Beleuchtung.
Bad/Dusche	Badewanne, Duschwanne, WC und Waschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung und Steckdose. Glas-Duschtrennwände in Dusche in ESG-Float 8 mm, Kanten poliert.
Waschen UG	Waschmaschine und Tumbler gemäss Liste Electrolux vom 25.10.2023. Spültrog in Kunststoff mit Siphon, Batterie mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Hängevorrichtung.
Umgebung	Gartenventile frostsicher, 2 St. pro REFH.

Küchen

Fronten Kunstharz, Farbe nach Wahl, Abdeckung Naturstein Preisklasse 3. Innenausführung Kunstharz weiss beschichtet. Auszüge mit Tandembox Vollauszug weiss, übrige mit Türe. Slow-Motion-Auszüge mit CNS Schienengriffen. Apparate-Definition Basis Elektrolux; Backofen, Kombi-Steamer, Induktions-Kochfeld mit integriertem Dampfabzug und Aktivkohlefilter, Kühlschrank mit sep. Gefrierschrank, Geschirrspüler, Edelstahlbecken von unten montiert, Spülmischer. Farb- und Materialauswahl anhand Standardkollektion Küchenbauer.

Aussentüre

Wärme gedämmte Holzrahmentüre mit Seitenverglasung, Zylinderschloss mit Dreipunkt-Sicherheitsverriegelung, Spion.

Fenster in Holzmetall

Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchschutz RCN1 (mehrere Hinterhaken und verriegelbare Fenstergriffe), Glas als Dreifachisolierverglasung, pro Raum ein Dreh-Kippbeschlag, Hebeschiebetüre zu Wintergarten.

Schreinerarbeiten

Garderobe bei Eingang raumhoch, geschlossene Türfront, Kunstharz, Kleiderstange und 5 Tablare.

Schrank im Bad OG raumhoch, geschlossene Schrankfront mit integriertem Bodenheizungsverteiler.

Dachfenster

Elektrisch öffnbare Dachflächenfenster, im Zimmer mit innerer Verdunkelung.

Storen/Sonnenschutz

Elektrisch betriebene Raff-Lamellenstoren bei allen Fenstern (exkl. Hobbyraum UG). Pro Haus eine elektrisch betriebene Markise auf dem Dach des Wintergartens.

Schliessanlage

Schliessanlage mechanisch passend für Hauseingangstüre, Garage und Briefkästen. Pro Haus 5 Schlüssel Typ KABA, KESO oder ähnlich.

Gipserarbeiten

Decken in den Nasszellen mit Weissputz (Q3), weiss gestrichen. Wände Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen. Vorhangschiene bei jedem Fenster jeweils 2-läufig, sichtbar, auf Holzdecken montiert.

Innentüren

Im Untergeschoss als Metallzargentüren, im Erd- bis Obergeschoss als Holztüren (Futter und Verkleidung), mit Zimmerschloss.

Bodenbeläge

Untergeschoss mit Zementüberzug im Verbund und Anstrich. Wohn-, Schlaf- und Küchenbereiche in hochwertigem Landhausdielen-Parkett, Nasszellen mit keramischen Platten nach Auswahl Käufer. Treppe vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss mit Parkett belegt.

Kontakt

Beratung und Verkauf

Informationen, Beratung, Verkauf



bfi ag - büro für immobilien
Lindenmatt 10
6343 Rotkreuz

Telefon +41 (0)41 210 37 70
Mobile +41 (0)79 207 25 25
Email d.schmid@bfiag.ch
Homepage www.bfiag.ch

Quellen

Karten Wikipedia
Informationen Gemeindehomepage

Flächenangaben

NWF Die NWF je Wohnung umfasst die reine Wohnfläche inkl. Reduits und Dachräume mit einer Raumhöhe von min. 1.50 m, exklusiv Keller-, Hobbyräume, Steigzonen und Konstruktionsflächen der Innen- und wohnungsbegrenzenden Aussenwände.

WF Die WF je Wohnung umfasst alle durch den Eigentümer nutzbaren Flächen innerhalb der Wohnung inkl. Konstruktionsflächen der Innenwände, Reduits und Dachräume, exklusiv Keller-, Hobbyräume, Steigzonen und Konstruktionsflächen der wohnungsbegrenzenden Aussenwände.

Diese Dokumentation ist kein Vertragsbestandteil. Abweichungen vom Baubeschrieb, den Plänen und Visualisierungen zu den tatsächlichen Begebenheiten am Bau können entstehen. Sämtliche Flächenmasse sind Zirka-Masse. Alle Angaben sind unverbindlich und freibleibend.

Architektur und Realisierung



CAS Gruppe AG
Am Mattenhof 2d
6010 Kriens

Homepage www.cas-gruppe.ch



bfi büro
für
immobilien

Tel 041 210 37 70
www.bfiag.ch