

# ALPENPANORAMA AM ESSTISCH

## Neubauprojekt Doppel-Einfamilienhaus

Panoramastrasse, 4536 Attiswil  
Region Oberraargau, Kanton Bern





# GEMEINDE ATTISWIL

## Geografische Lage

Attiswil ist eine liebenswerte Gemeinde, die alle wesentlichen Bedürfnisse abdeckt. Sie liegt im Herzen der Schweiz: am Jurasüdfuss in der Region Oberaargau, Kanton Bern. Besonderes Augenmerk ist auf die geographische Verteilung der Wohnzonen zu legen. Während sich das Dorfzentrum um die Solothurn- / Oltenstrasse legt, ist der Norden gegen die Jurakette durch unberührtes Naturgebiet mit Wald geprägt. Der gesamte nördliche Waldbereich entlang der ersten Jurakette unterliegt dem Naturschutz.



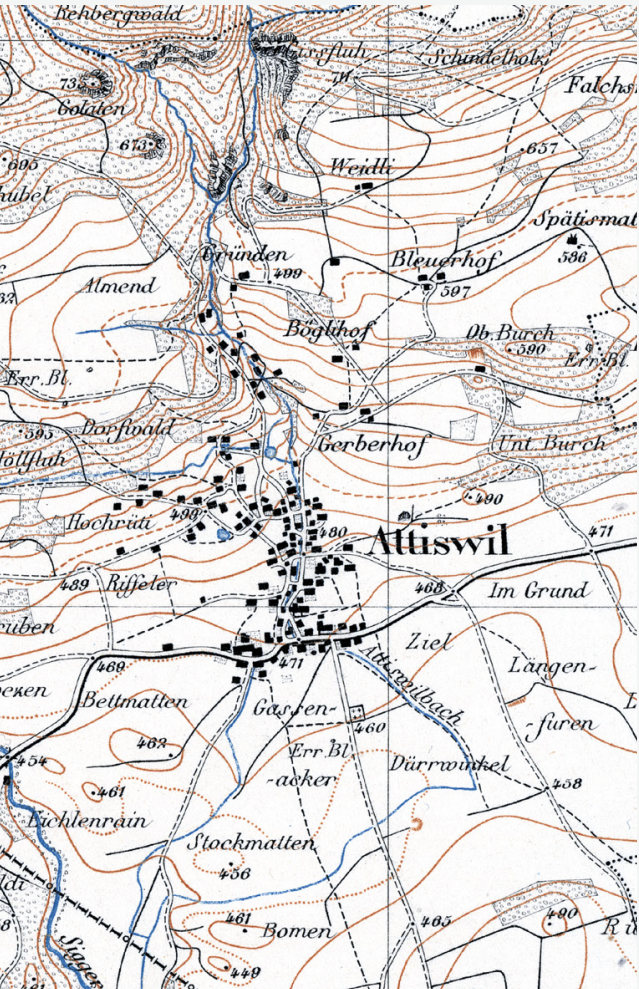
Fotografie 1. Jurakette  
([www.attiswil.ch/de/startseite](http://www.attiswil.ch/de/startseite))

Der Dorfkern um die Dorfstrasse herum hat sich in den vergangenen Jahren Richtung Westen erweitert. Der südliche Teil der Gemeinde erstreckt sich unterhalb der Bahngeleise bis nahezu bis zum Aareufer. Das Naherholungsgebiet entlang des Uferpfads ist Landwirtschaftszone und nur gering bebaut.



Topographische Karte der Schweiz - Dufourkarte 1864  
(<https://s.geo.admin.ch/to6lucqIn2sa>)

# GEMEINDE ATTISWIL



Topographischer Atlas der Schweiz - Siegfriedkarte 1926  
(<https://s.geo.admin.ch/4bnr7udvwew>)

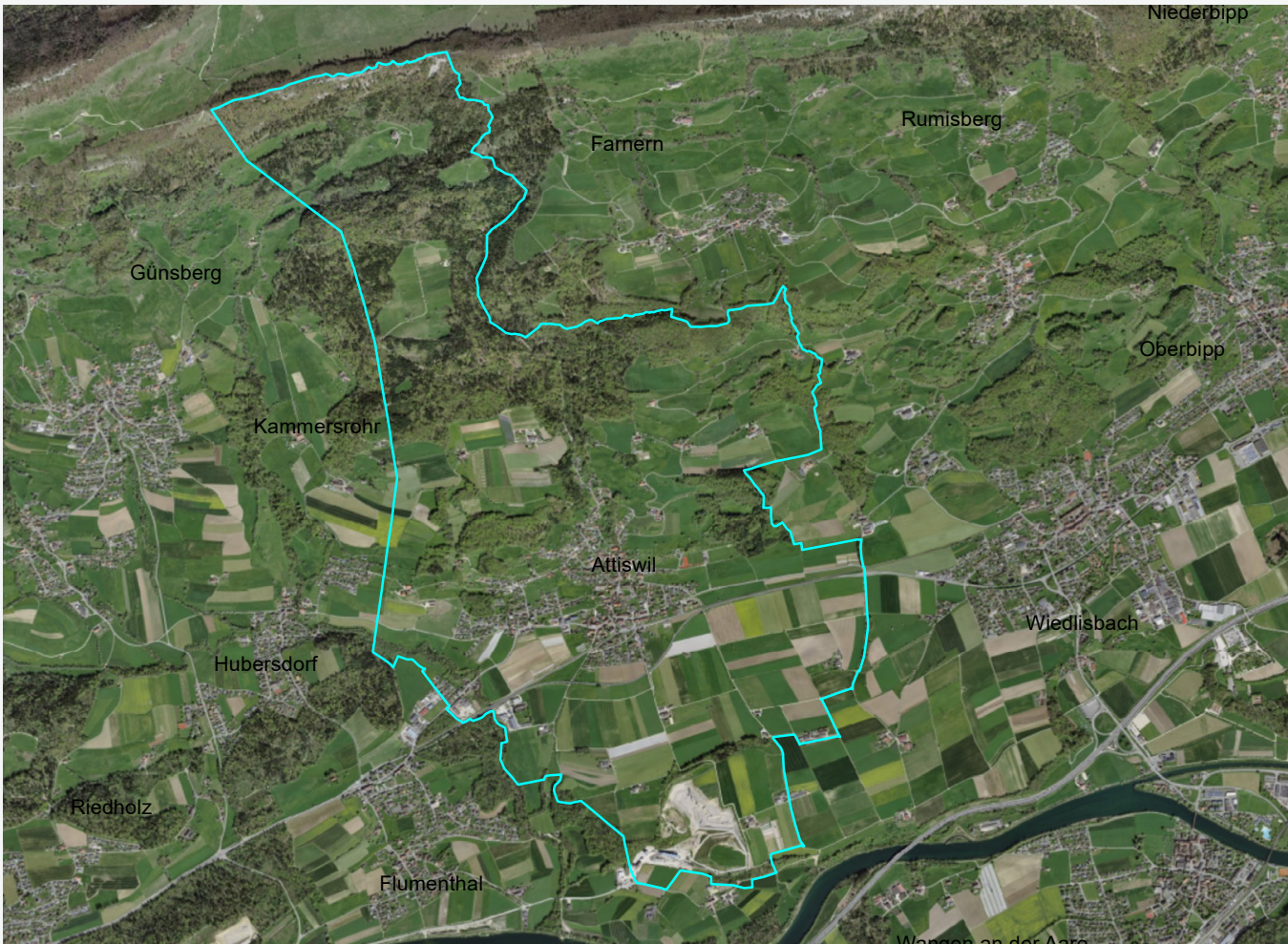


Bild: Gemeinde Attiswil  
([infogis.ch](http://infogis.ch))



# SITUATION

## Parzelle

Die Parzelle GB Nr 620 liegt im weniger dicht besiedelten Gebiet der Gemeinde. Das Quartier an der Panoramastrasse weist bereits eine Kleinteiligkeit auf. Die benachbarten Gebäude verteilen sich mit ihren grosszügigen umliegenden Gärten entlang den Hangflächen. Die südlich der Panoramastrasse gelegene Parzelle ist dem Landwirtschaftsschutzgebiet zugeteilt und ist nicht bebaubar.

## Umgebung

Der nördliche Teil von Attiswil, der sich geographisch bis auf die Kante der ersten Jurakette zieht, besteht aus Wald, Wiese und Natur. Für Freizeitsportler bieten sich auf verschiedenen Wander-, Bike- und Passstrassen beinahe unbegrenzte Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung. Die signalisierten Wanderwege zur Schmiedenmatt oder zum Balmberg über Günsberg starten unmittelbar vor der Parzellengrenze. Über Feldwege lässt sich das Aareufer mit verschiedenen Grill- und Badeplätzen mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichen.

## Mobilität

Richtung Westen wird über die Solothurnstrasse die gleichnamige Kantonshauptstadt in 15 Minuten erreicht. Die Autobahnauffahrt Wangen an der Aare auf die A1 liegt 6 Autominuten entfernt. Auch für Pendler\*Innen lassen sich über den Bahnhof die nächstgelegenen Städte und umliegenden Dörfer mit dem ÖV schnell erreichen. Somit lässt sich das ruhige Landleben mit Berufs- und Freizeitalltag ideal verbinden.

## Versorgung

Der Detailhandel einer schweizweitbekannten Kette ist sowohl zu Fuss als auch mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Zusätzlich stehen Bauernhofläden aus regionaler Versorgung zur Verfügung. Für Schüler\*Innen des Dorfes ist die Schule im Dorfzentrum zu Fuss zugänglich. Die Klassen der Oberstufe werden in der Nachbargemeinde Wiedlisbach unterrichtet. Das Oberstufenzentrum ist mit dem Zug eine Haltestelle weiter oder mit dem Fahrrad von Attiswil aus gut erschlossen.

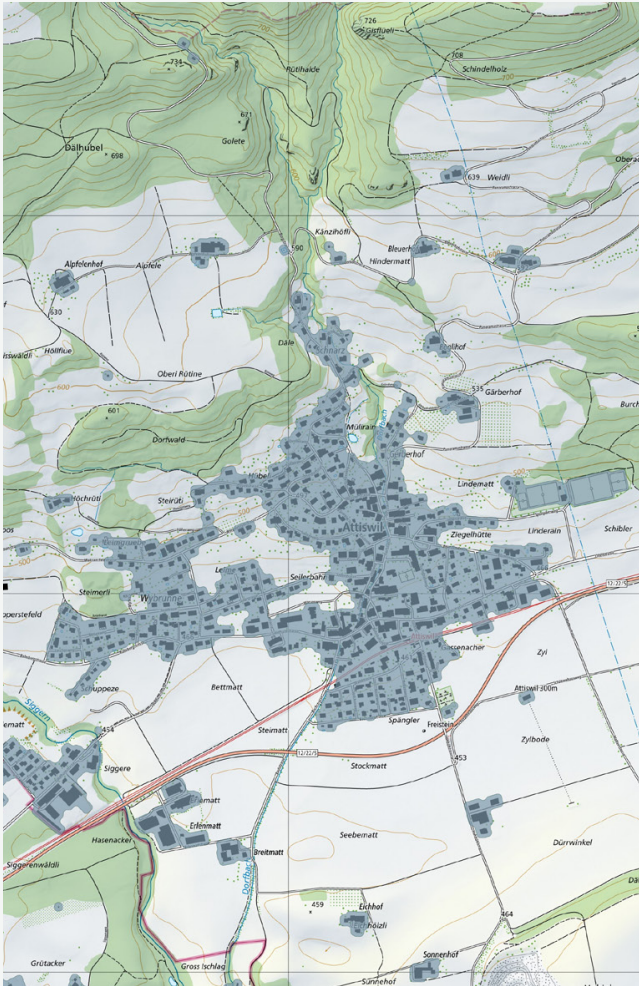
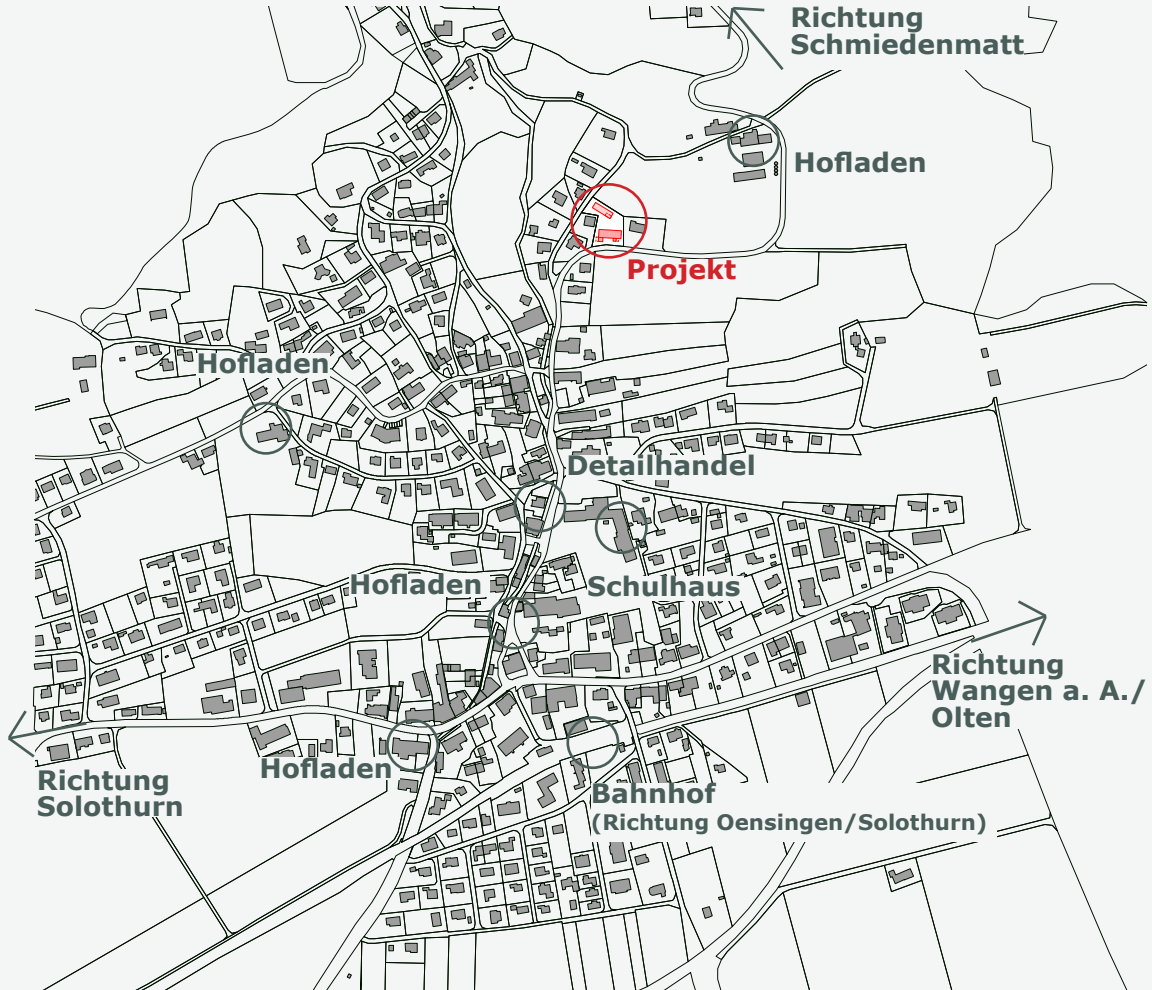


Bild: Siedlung - Bundesamt für Raumentwicklung ARE 2025  
(<https://s.geo.admin.ch/a2zcrml73aas>)

# SITUATION



Fotografie Wald  
([bgattiswil.ch/geschichte](http://bgattiswil.ch/geschichte))



# PROJEKTIDEE

## Doppeleinfamilienhaus

Im oberen Teil des bebauten Dorfes entstehen ein Einfamilienhaus sowie ein Doppeleinfamilienhaus. Diese drei Wohneinheiten werden gleichzeitig von der Späti Architektur AG und der Späti Holzbau AG ausgeführt. Die Grundeigentümer der bestehenden Parzelle GB 620 verkaufen im südlichen Teil des Grundstücks zwei Teilparzellen. Für beide Grundstücke ist eine Gebäudehälfte projektiert, die jeweils für eine Familie grosszügig Platz bietet. Die Hauptausrichtung der Räume wird gegen Süden geplant, um beiden Parteien die beeindruckende unverbaubare Fernsicht auf das Alpenpanorama zu ermöglichen.

### Option: Generationenwohnen

Die Möglichkeit besteht, anstelle des Doppeleinfamilienhauses ein grösseres Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder untergeordnetem Kleingewerbe zu realisieren.



Bild: Fotografie Parzelle bestehend - 2025  
(Späti Architektur AG - AS)

# PROJEKTIDEE

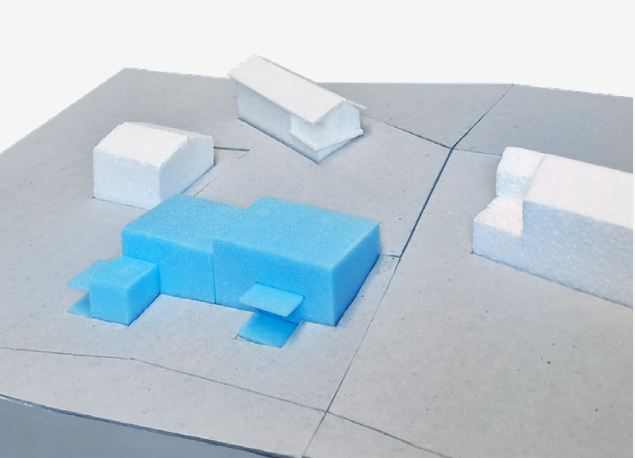


Bild: Fotografie Modell - 2025  
(Späti Architektur AG - AS)

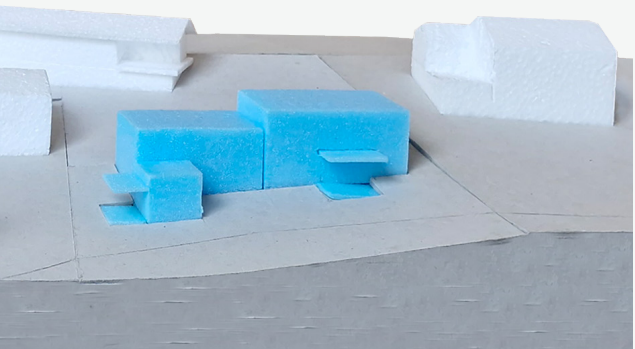
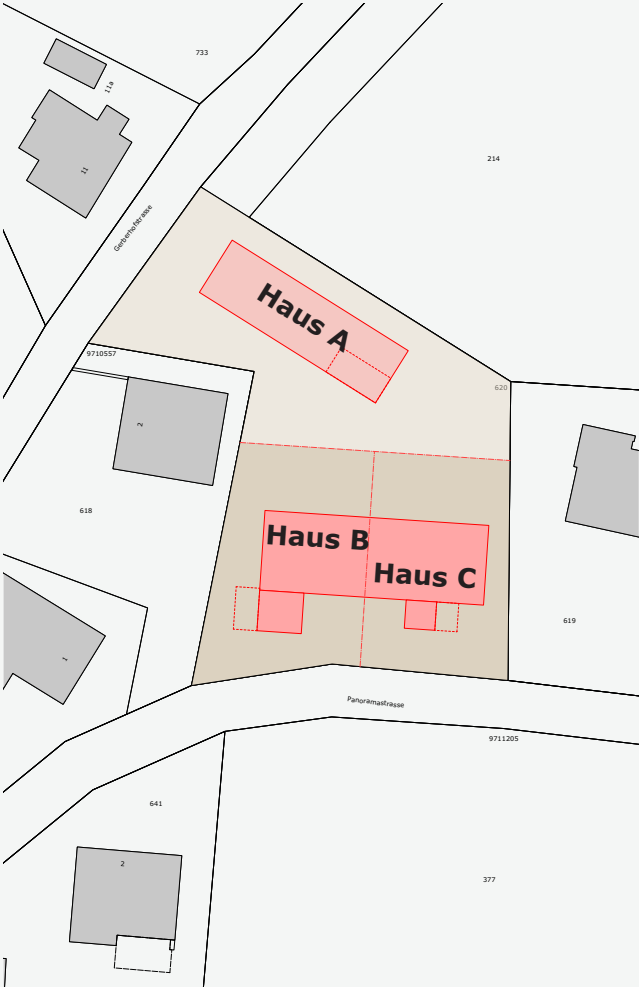


Bild: Fotografie Modell - 2025  
(Späti Architektur AG - AS)



### Parzelle GB 620

Fläche =	1'375.00 m2
Haus A =	605.00 m2
Haus B =	402.50 m2
Haus C =	367.50 m2

### Gebäudegrundflächen

Haus A =	143.50 m2
Haus B =	114.50 m2
Haus C =	116.00m2



## UMGEBUNG



### Umgebungsgestaltung / Erschliessung

Auf der nördlich angrenzenden Parzelle reihen sich Niederstamm-Apfelbäume über die gesamte Fläche auf, die für die Apfelmostproduktion des Gerberhofs genutzt werden.

Von der Panoramastrasse her, wird die Parzelle mit wenig Verkehrsaufkommen erschlossen. Vom Dorfkern ist die Parzelle über die Dorfstrasse zu erreichen. Durch die gute Übersichtlichkeit der Strasse ist das Quartier kinderfreundlich.

Der gemeinsam genutzte Vorplatz wird mit hochbeetartigen Grünflächen optisch getrennt. Die umliegenden Parzellen und Strassen sind mit Bäumen und Sträuchern umringt, welche einen natürlichen Sichtschutz gewähren. Die Privatsphäre wird zusätzlich durch die unterschiedliche Nivellierung der Liegenschaften gegenüber der Strasse und Nachbargrundstücke gewahrt.

Das Neubauprojekt soll sich mit einer Gartengestaltung aus Terrassen und nutzbaren Grünflächen umgeben von Naturgarten in die Umgebung eingliedern. Die Trennung zum Haus A und zwischen den Häusern B und C wird mit Gestaltungselementen in Gartenbau und Böschungen realisiert.

## UMGEBUNG



Bild: Fotografie Erschliessung Parzelle Dorfstrasse 2023  
(Späti Architektur AG - TSP)



Bild: Fotografie Apfelbaumplantage 2023  
(Späti Architektur AG - TSP)



Bild: Fotografie Zufahrt Attiswil 2023  
(Späti Architektur AG - TSP)



# BAUBESCHRIEB

## Architektur

Die Erschliessung der Doppel-Einfamilienhäuser erfolgt über das Untergeschoss. Von den grosszügigen Vorplätzen mit Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge gelangt man durch Hauseingangstüren mit seitlichem Glasfeld für eine ausreichende Belichtung in die Innenräume. Über die Garage mit dem Auto oder Velo gelangt man direkt in das Innere des Gebäudes.

## Raumaufteilung

Die westlich ausgerichtete Haushälfte B ist mit 6.5 Zimmern ausgestattet. Der östliche Gebäudeteil C weist 6.5 Zimmer auf. Beide Parteien verfügen zudem über Nasszellen auf beiden Wohngeschossen und zusätzlichen Neben- und Lagerräumen im Erd- und Untergeschoss. Im Untergeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich auch die Keller- und Technikräume, sowie die Waschküche und ein mit der Garage offen verbundener Veloraum, der sich alternativ auch als Werkstatt nutzen lässt. Im Erdgeschoss liegen ein Büro, ein WC mit Dusche, eine Küche mit Abstellraum sowie der Ess- und Wohnbereich. Vom Wohnbereich gelangt man durch grosszügige Fensteröffnungen zu einem überdachten Sitzplatz im Freien.

Eine Holztreppe führt ins Obergeschoss, wo sich im Projekt ein grosszügiges Badezimmer sowie vier Zimmer befinden. Alle Schlafzimmer sind durch grosszügige Brüstungsfenster gegen Süden ausgerichtet und flächenmässig gleich verteilt.

## Tragkonstruktion

Die Aussenwände im Untergeschoss bestehen aus Ortbeton mit Aussenwärmedämmung im Erdreich und gegen die Aussenluft. Die Decke über dem Untergeschoss wird ebenfalls betoniert und bildet somit konstruktiv und optisch die Trennung zu den Wohnräumen im Erd- und Obergeschoss.

Die Innen- und Aussenwände im Erd- und Obergeschoss werden in Holzbau aufgerichtet. Die nachhaltige Fassadenkonstruktion mit einer vertikalen Hinterlüftungsebene wird mit einer vorbehandelten Holzschalung verkleidet. Die horizontale Ausrichtung unterstreicht die Einbindung in das vorgegebene Terrain in Hanglage.

Die Decke zwischen Erd- und Obergeschoss wird mit einer Holzkonstruktion mit sichtbarer Balkenlage gebildet, während das Flachdach

mit einer massiven Holzkonstruktion ausgebildet ist. So wird die notwendige Trag- und Erdbbensicherheit gewährleistet und gleichzeitig die hohen Schallanforderungen im Wohneigentum erfüllt. Das Flachdach und die Terrassenüberdachungen werden extensiv begrünt.

Fenster und Türen werden mit einer hochwertigen Holz-Metallkonstruktion ausgeführt. Die grosszügigen Fenster im Erdgeschoss ermöglichen einen direkten Bezug zum Aussenbereich und die Sicht vom Esstisch auf das Alpenpanorama.

## Ausbau

Die Innenwände im Untergeschoss werden mit Kalksandstein gemauert und bleiben im schlichten und robusten Rohbaucharakter erhalten, um eine einfache Handhabung im Alltag zu ermöglichen. Der behagliche Entréebereich mit Einbauschränken und offener Garderobe wird verputzt und gestrichen.

In den oberen Geschossen werden die Innen- und Aussenwände mit Gipsfaserplatten verkleidet und abgerieben. Sie werden farblich nach Wunsch der Bauherrschaft gestrichen.

# BAUBESCHRIEB

## Technikzentrale

Beide Haushälften verfügen über eigene separate Technikräume. Elektro-, Wasser- und Heizungsverteilungen werden zentral installiert und ermöglichen leichten Zugang für Wartungsarbeiten.

Die Wasserverteilung und Abwasserabführung erfolgt in Installationsschächten, die schalltechnisch getrennt sind von den Wohn- und Schlafräumen.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit jeweils einer Luft-Wärmepumpe. Über 2 Lichtschächte werden die Zuluft angezogen und die Fortluft weggeführt. Die Wohnräume werden mit einer Bodenheizung mit einzelnen Raumthermostaten beheizt.

## Photovoltaikanlage

Eine Mindestfläche an Solar-Panels deckt die eigene Energiegewinnung (ca. 10-20 % des Gebäudeenergieverbrauchs) gem. Gesetzgebung. Die Elektroinstallation ist so konzipiert, dass eine Vergrösserung der PV-Anlage möglich ist. Vorabklärungen beim lokalen Netzbetreiber in Bezug auf Leistung, Batteriespeicher oder Zusammenschluss zum Eigenverbrauch ZEV/LEG werden individuell als Option angeboten.



Bild: Visualisierung Neubau Haus B & C Süd-West 2025  
(Späti Architektur AG - VGY)

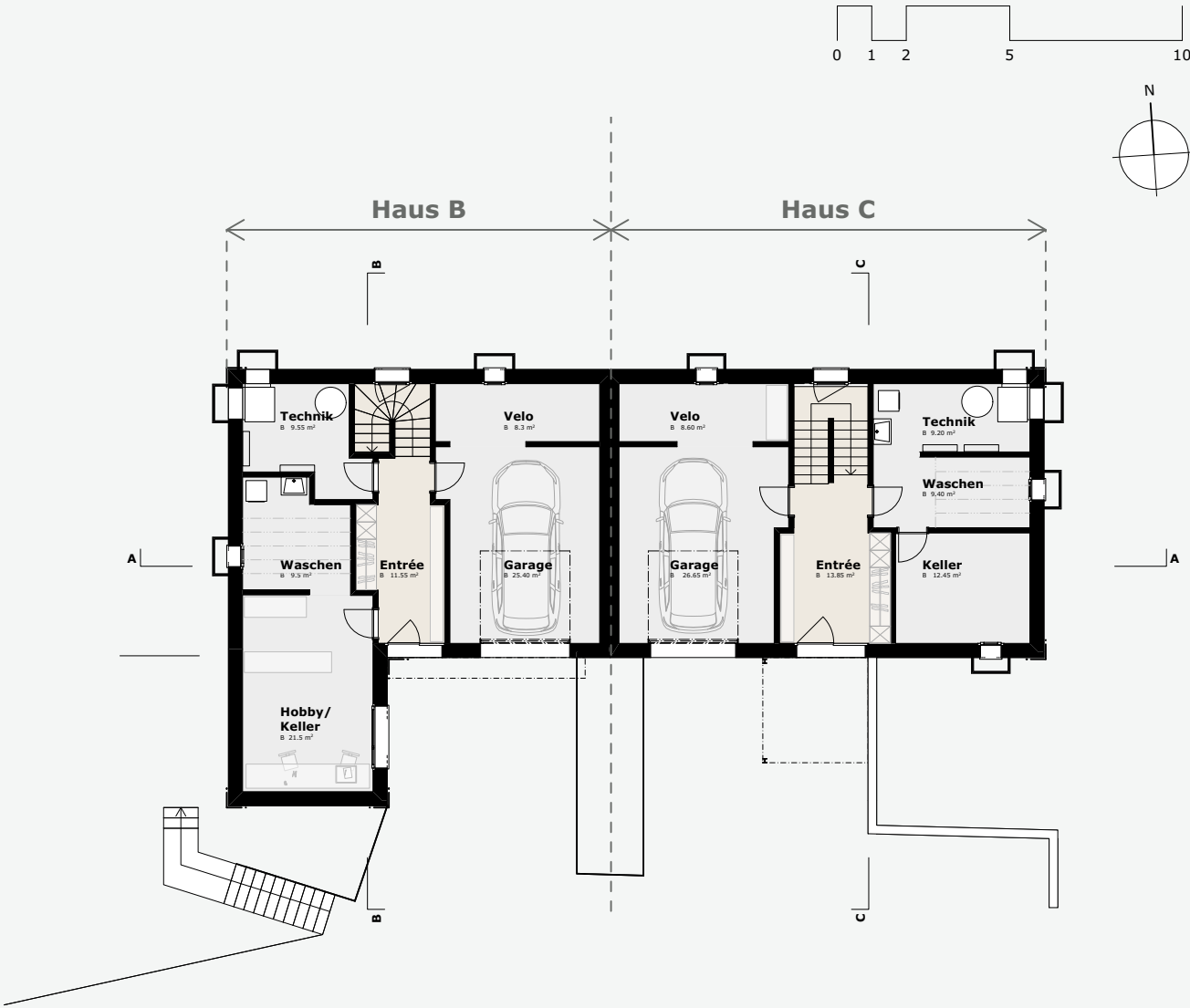


# GRUNDRISSSE

Grundriss UG | 1:200

Haus B	
Entrée =	11.55 m2
Garage =	25.40 m2
Velo =	8.30 m2
Hobby / Keller =	21.50 m2
Waschen =	9.50 m2
Technik =	9.55 m2

Haus C	
Entrée =	13.85 m2
Garage =	26.65 m2
Velo =	8.60 m2
Keller =	12.45 m2
Waschen =	9.40 m2
Technik =	9.20 m2

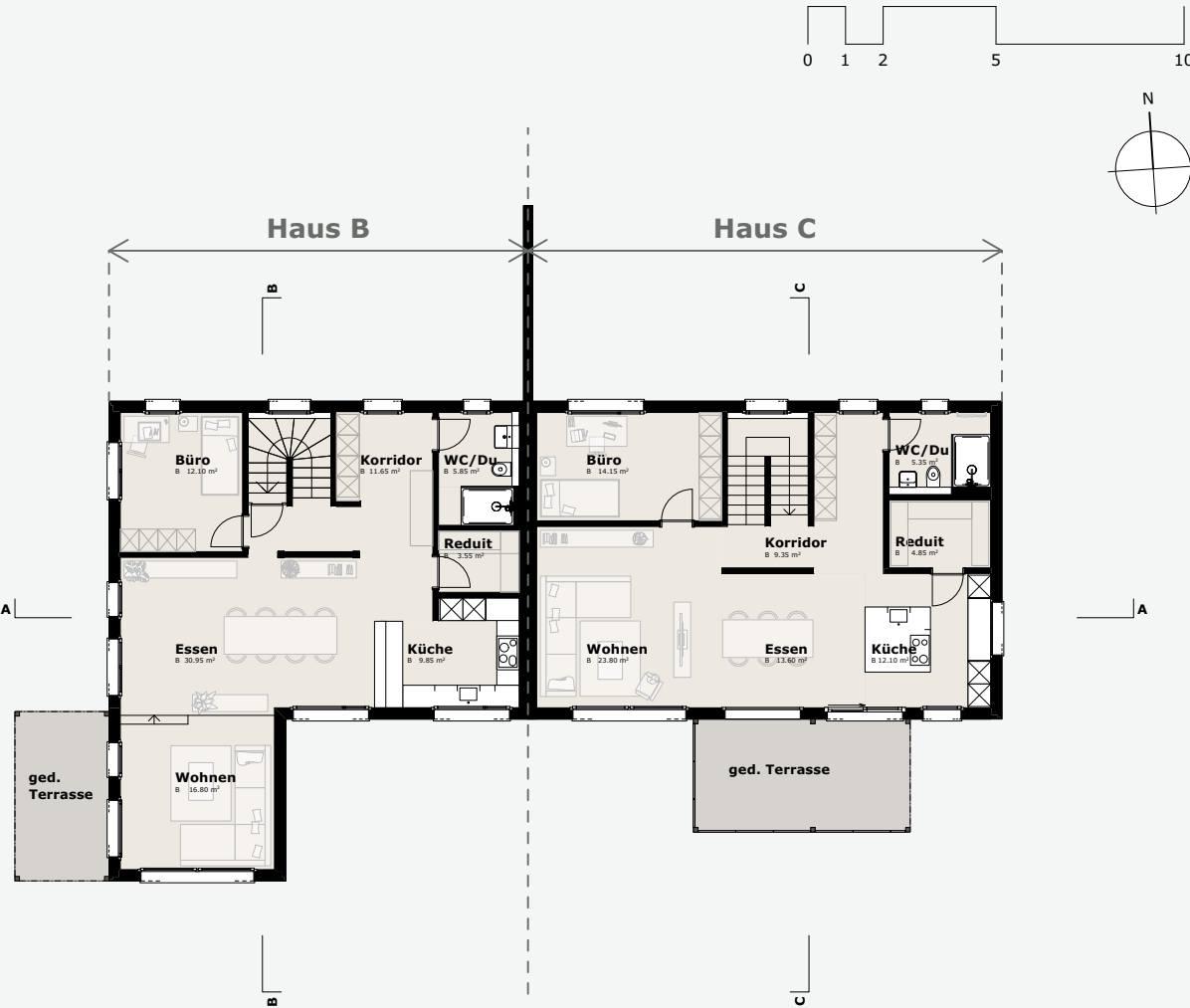


# GRUNDRISSSE

Grundriss EG | 1:200

Haus B	
Küche/Essen =	40.80 m2
Wohnen =	16.80 m2
Büro =	12.10 m2
Korridor =	11.65 m2
WC / Du =	5.85 m2
Reduit =	3.55 m2

Haus C	
Küche/Essen =	25.70 m2
Wohnen =	23.80 m2
Büro =	14.15 m2
Korridor =	9.35 m2
WC / Du =	5.35 m2
Reduit =	4.85 m2





# GRUNDRISSSE

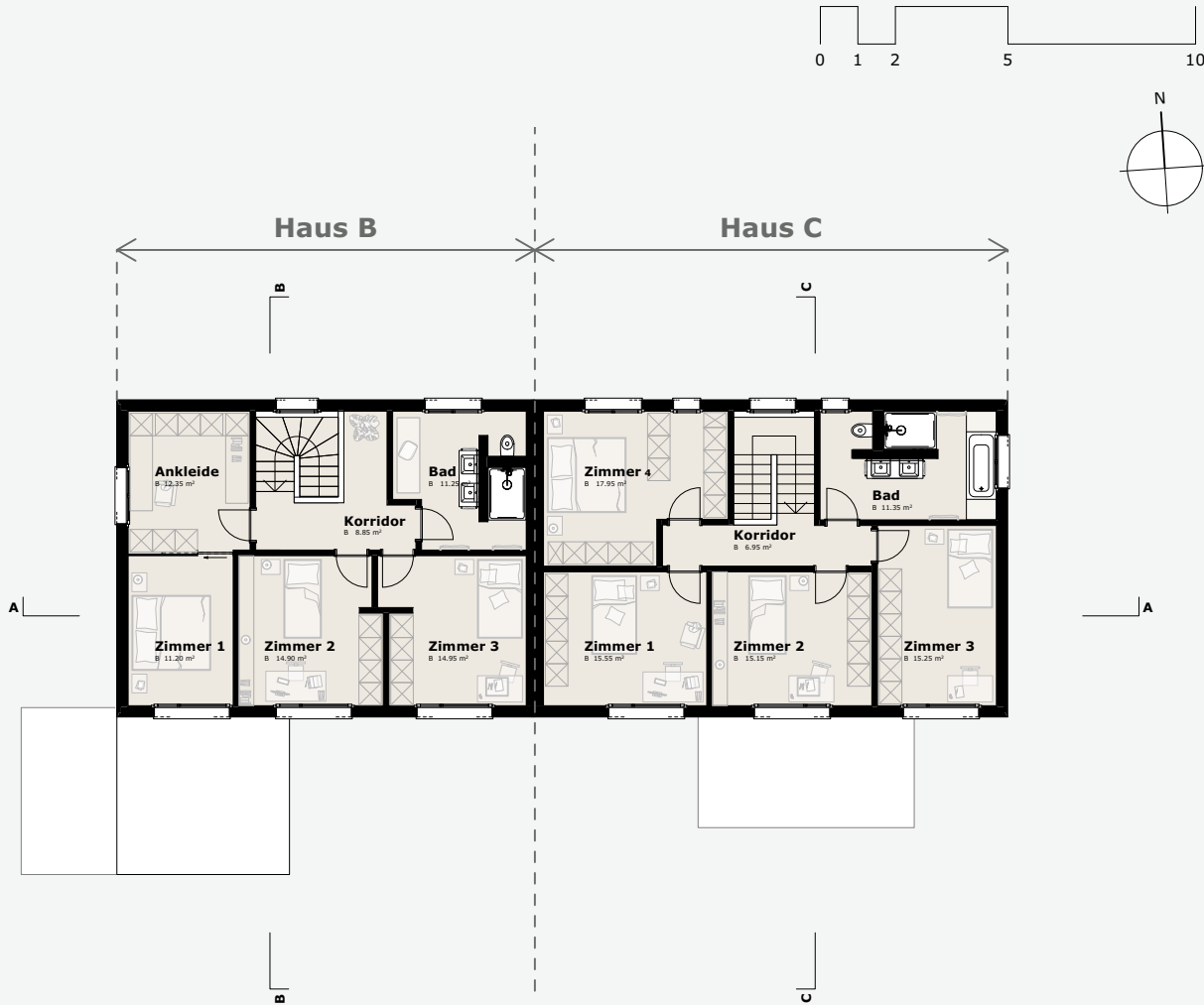
Grundriss 1.OG | 1:200

**Haus B**

Zimmer 1 =	11.20 m2
Zimmer 2 =	14.90 m2
Zimmer 3 =	14.95 m2
Ankleide =	12.35 m2
Korridor =	8.85 m2
Bad =	11.25 m2

**Haus C**

Zimmer 1 =	15.55 m2
Zimmer 2 =	15.15 m2
Zimmer 3 =	15.25 m2
Zimmer 4 =	17.95 m2
Korridor =	6.95 m2
Bad =	11.35 m2



# SCHNITT / FASSADE

Fassade Süd / Schnitt A-A | 1:200





FLÄCHEN- / KOSTENZUSAMMENSTELLUNG



Bild: Visualisierung Neubau Haus B & C Süd-Ost 2025  
(Späti Architektur AG - VGY)

FLÄCHEN- / KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

Flächenberechnung

Grundstücksfläche

Parzellenfläche =	1'375.00 m2
Haus A =	605.00 m2
Haus B =	402.50 m2
Haus C =	367.50 m2

Gebäudegrundfläche

Haus A =	143.50 m2
Haus B =	114.50 m2
Haus C =	116.00 m2

Netto Wohnfläche Haus B:

beheizt:	175 m2
unbeheizt:	86 m2

Netto Wohnfläche Haus C:

beheizt:	178 m2
unbeheizt:	80 m2

Richtpreis Haus B

BKP	Beschrieb	Kosten
BKP 1	Vorbereitung, Rodung, Medien verschieben	CHF 20'700.00
BKP 2	Gebäude	CHF 958'500.00
BKP 4	BKP 401 Aushub / Hinterfüllung	CHF 40'000.00
	BKP 411 Baumeisterarbeiten Umgebung, Hangsicherung	CHF 38'500.00
	BKP 421.1 Umgebung Gärtner	CHF 48'500.00
	BKP 491 Honorare (Geologe,Architekt)	CHF 13'000.00
BKP 5	Nebenkosten	CHF 58'550.00

	<b>Kosten ohne Land</b>	<b>CHF 1'177'750.00</b>
--	-------------------------	-------------------------

BKP 0	Land	403 m2	CHF 750.00	CHF 302'250.00
-------	------	--------	------------	----------------

	<b>Kosten mit Land als Bauherr</b>	<b>CHF 1'480'000.00</b>
--	------------------------------------	-------------------------

Richtpreis Haus C

BKP	Beschrieb	Kosten
BKP 1	Vorbereitung, Rodung, Medien verschieben	CHF 20'700.00
BKP 2	Gebäude	CHF 980'600.00
BKP 4	BKP 401 Aushub / Hinterfüllung	CHF 40'000.00
	BKP 411 Baumeisterarbeiten Umgebung, Hangsicherung	CHF 46'650.00
	BKP 421.1 Umgebung Gärtner	CHF 43'500.00
	BKP 491 Honorare (Geologe,Architekt)	CHF 13'000.00
BKP 5	Nebenkosten	CHF 59'550.00

	<b>Kosten ohne Land</b>	<b>CHF 1'204'000.00</b>
--	-------------------------	-------------------------

BKP 0	Land	368 m2	CHF 750.00	CHF 276'000.00
-------	------	--------	------------	----------------

	<b>Kosten mit Land als Bauherr</b>	<b>CHF 1'480'000.00</b>
--	------------------------------------	-------------------------



## WEITERES VORGEHEN



Bild: Visualisierung Innenraum 2025  
(Späti Architektur AG - VGY)

## WEITERES VORGEHEN

### Kaufablauf

- Projektgrundlagen (Baubeschrieb, Plandossier) mit Architekten besprechen
- Grundstückkauf Kaufvereinbarung (Zahlungsversprechen, Bankinstitut, Reservationszahlung, Architektenverpflichtung)
- Eigentumsübertragung, Grundbuchformalitäten

### Projektverlauf

- Planervertrag zwischen Käufer / Späti Architektur AG
- Projektkosten individuell anpassen (Bankbestätigung für Anlagekosten)
- Projektierungsphasen mit Baueingabe / Bemusterung / Ausschreibung
- Ausführungsphase mit Bauleitung / Kosten- und Terminüberwachung
- Abschluss mit Abnahme / Schlussabrechnung / Dokumentationen
- Bezug

### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

Wir freuen uns, Ihnen das Projekt in einem persönlichen Gespräch vorstellen zu dürfen.

### Thomas Späti

thomas.spaeti@spaeti.ch

**SPÄTI**  
ARCHITEKTUR

Späti Architektur AG  
Kaselfeldstrasse 3  
4512 Bellach

032 618 22 22  
architektur@spaeti.ch  
spaeti.ch



