

Arealüberbauung Rüteli 5513 Dättwil-Baden / AG

<i>Architekten</i>	Obrist und Partner, Architekten-Planer ; R. Obrist, W. Egli und H. Rohr, Ø (056) 22 22 95, 5400 Baden
<i>Farbgebung</i>	Emil Müller, Kunstmaler, Zürich
<i>Ingenieur</i>	Bodmer, Regolati & Matter, Aarau
<i>Heizungs- und Lüftungs- Ingenieur</i>	Künzli & Lingwood, Zürich
<i>Sanitär-Ingenieur</i>	F. Schneider, Staad
<i>Elektro-Ingenieur</i>	M. Doessegger, Zürich
<i>Vorprojekt</i>	1970-1972
<i>Baueingabe</i>	1973
<i>Ausführung</i>	Baubeginn 1973 Bezug ab Juli 1974 Weitere Etappen im Bau

Programm

Die Arealüberbauung Rüteli liegt in Dättwil, etwa 3 km von Badens Stadtzentrum entfernt und ist die erste grössere Wohnüberbauung in diesem Stadtteil. Die Grundstücke liegen an einem um zirka 7% geneigten Nordosthang, der im Südwesten durch eine hohe Mischwaldkulisse begrenzt ist und dem im Nordosten die nach Zonenplan ausgeschiedene Kernzone anschliesst.

Auf den Grundstücken von total 35 000 m² werden mit 0,5 Ausnützung (W2) 102 Miet-, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser mit Stöckli in 10 Gebäuden etappenweise erstellt.

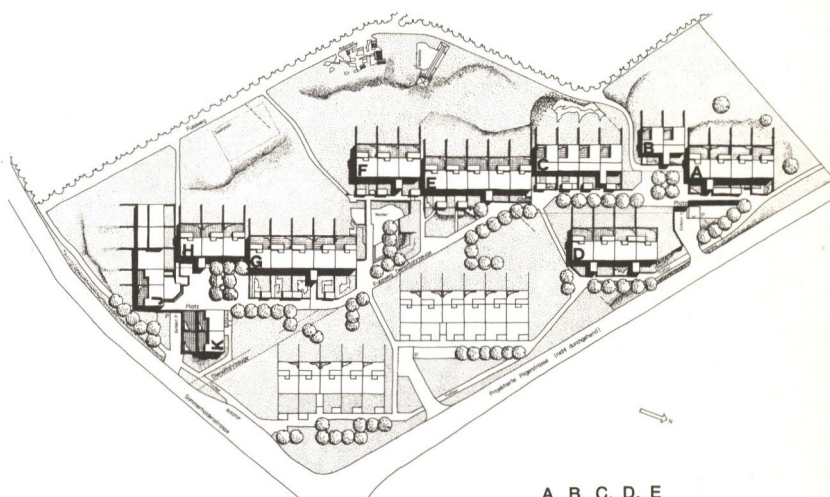
(18 Wohnungstypen von 1 1/2- bis 6 1/2-Zimmer.)

Die Häuser mit Miet- und Eigentumswohnungen sind 3 1/2-geschossig, die Reiheneinfamilienhäuser 2 1/2-geschossig und auf einem Achsmass von 9 m aufgebaut. Die Haustiefen sind 14 m beziehungsweise 11,30 m.

Die Mehrfamilienhäuser werden aus zwei Grundtypen, einem Treppenhaus- und einem Laubengangtyp, zusammengestellt.

Der Treppenhaustyp umfasst :

- im Erdgeschoss :
2 4 1/2-Zimmerwohnungen mit Garten, Gartenhof und internem Abgang zu Mehrzweck- und Kellerraum ;



A, B, C, D, E
ausgeführte Bauten
F im Bau
G, H, J, K
weitere Etappen

- im 1. Obergeschoss :
2 4 1/2-Zimmerwohnungen mit Balkon ;
- im 2. Obergeschoss :
2 zweigeschossige 5 1/2-Zimmerwohnungen mit Dachterrasse ;
1 Gemeinschaftsraum und 1 Waschraum.

Der Laubengangtyp umfasst :

- im Erdgeschoss :
1 zweigeschossige 6 1/2-Zimmerwohnung mit Garten, Eingangshof und internem Abgang zu Mehrzweck- und Kellerraum, respektive
1 zweigeschossige 4 1/2-Zimmerwohnung und 1 2-Zimmerwohnung ;

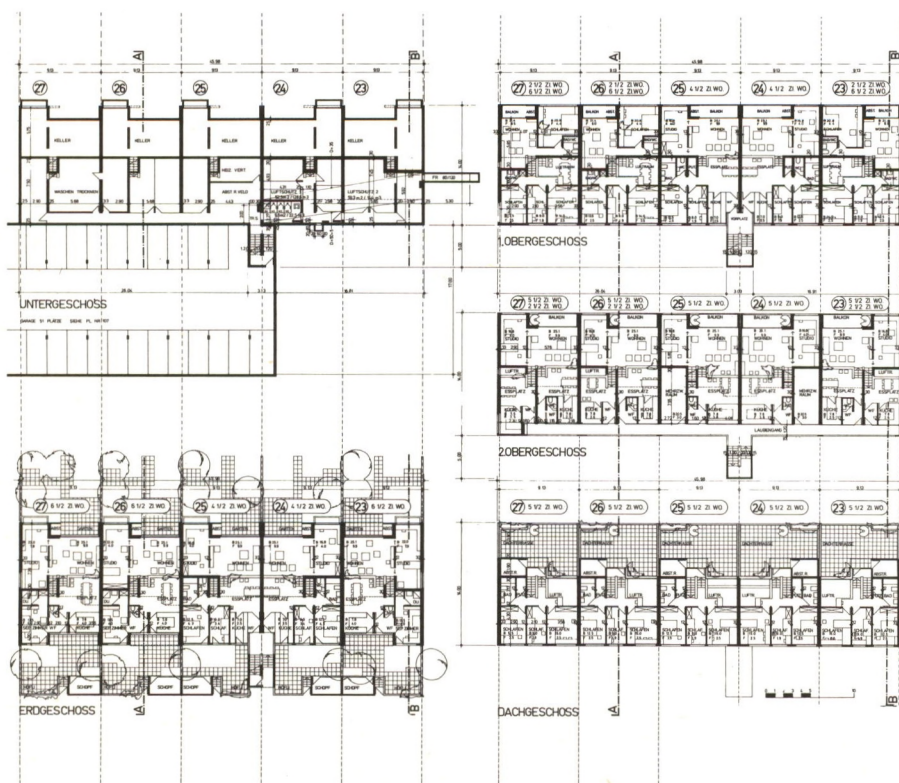
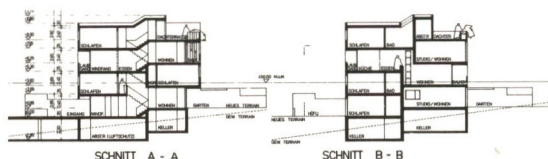


- im 2. und 1. Obergeschoss :
1 3 1/2-Zimmerwohnung
mit Balkon ;
- im 2. Obergeschoss :
1 5 1/2-Zimmerwohnung
zweigeschossig mit Dach-
terrasse.

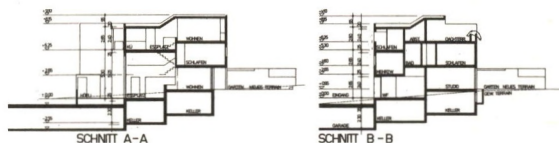
Raumprogramm Block A

Wohnungen :

- 3 1/2-Zimmer mit Kelleranteil,
2 Stück ;
- 4 1/2-Zimmer mit Kelleranteil,
Balkon, 2 Stück ;
- 4 1/2-Zimmer mit intern
zugänglichen Kellerräumen
(zirka 40 m²),
Gartensitzplatz, Hinterhof,
Schöpfli, 2 Stück ;
- 5 1/2-Zimmer mit Kelleranteil,
Balkon, Dachterrasse (45 m²),
4 Stück ;
- 6 1/2-Zimmer mit intern
zugänglichen Kellerräumen
(zirka 40 m²), 2 Stück.
- 1 Waschraum und
1 Trockenraum im Unter-
geschoss ;
- 1 Wasch-Trockenraum
im 2. Obergeschoss ;
- 1 Mehrzweckraum
im 2. Obergeschoss ;
- 1 Heizverteilanlage
im Untergeschoss ;
- 1 Abstellraum
(Fahrräder, Motorräder, usw.)
im Untergeschoss ;
- 1 Containerraum im Freien.

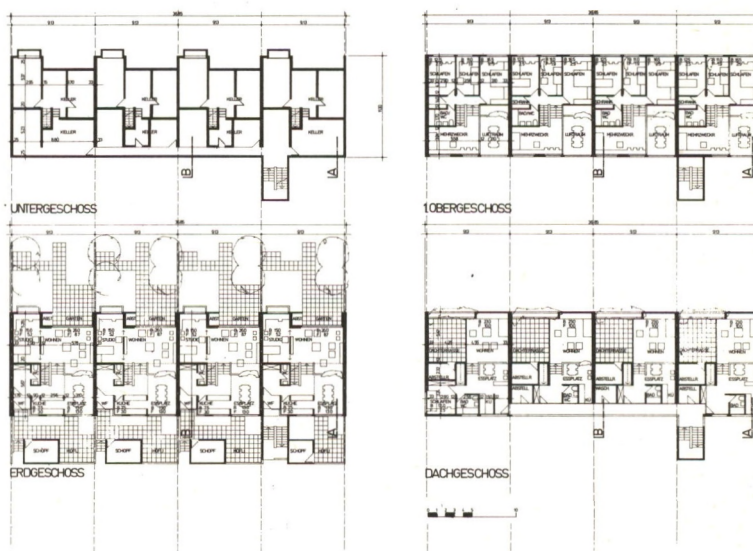


Block E

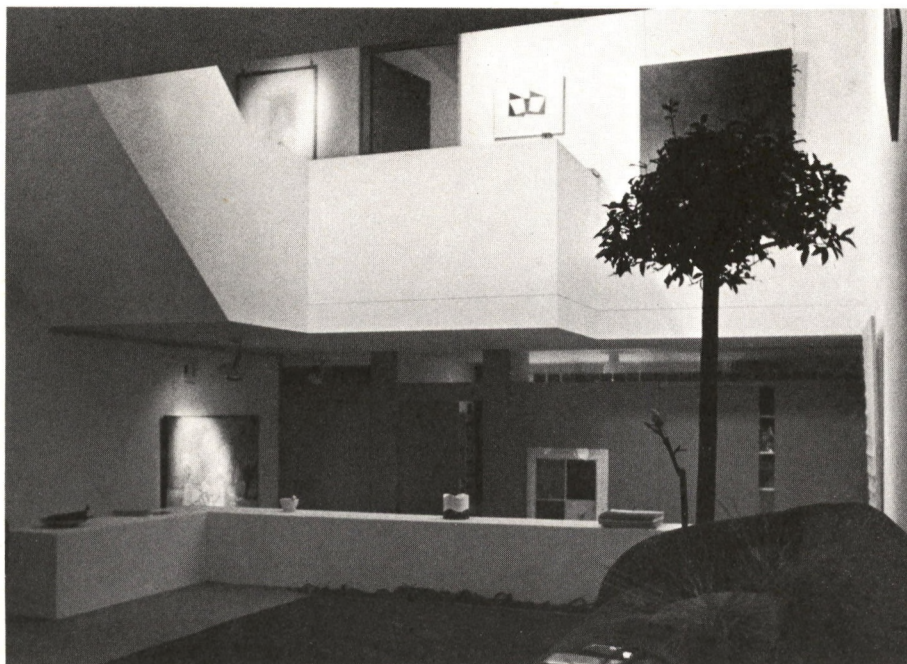


Die Wohnungen wurden vermietet
oder als Eigentumswohnungen
zu folgenden Preisen verkauft.
(Landanteil Fr. 140.—/m²) :

- 4 1/2-Zimmerwohnungen, 1. Stock,
Fr. 198 000.— bis Fr. 206 000.— ;
- 4 1/2-Zimmerwohnungen, Garten,
Fr. 245 000.— bis Fr. 252 000.— ;
- 5 1/2-Zimmerwohnungen, Attika,
Fr. 305 000.— bis 315 000.—.



Block C



Konstruktion

Aussenwände Backstein mit Aussen-
isolation (Dryvit) $k = 0,58$.
Decken Eisenbeton.
Wohnungstrennwände 2×12 cm Back-
stein + Isolation.
Kiesklebedach, Spenglerarbeiten
Chromstahl.
Gartentrennwände + Schöpfe aus vor-
fabrizierten Betonelementen.

Ausbau

Bodenheizung in Unterlagsboden
verlegt.
Wände und Decken Spritzplastik.
Teppichbodenbeläge, in Nassräumen
Mittelmosaik.
Holzfenster gestrichen mit Isolier-
verglasung.
Laubengangabschlüsse Sandwich-
konstruktion, Holz- mit Zwischen-
isolation.
Rafflamellenstoren.

Bibliographie

Werk 5 / 1976
AS Schweizer Architektur
Nr. 24 / November 1976

Charakteristiken

Block A

Kubikmetereinheitspreis

Kubikmeterinhalt	6 550 m ³
Gebäudekosten pro m ³	Fr. 266.20

Preise pro m² - Bruttogeschossfläche

Bruttogeschossfläche	1 686 m ²
Anlagekosten ohne Land	Fr. 2 238 361.—
Gebäudekosten separat	Fr. 1 743 484.—
Quadratmeter BGF über Gebäudekosten	Fr. 1 034.—/m ²
» » über Anlagekosten ohne Land	Fr. 1 328.—/m ²
» » über Anlagekosten mit Land	Fr. 1 530.—/m ²