

NEUENDORF - WÜB DORFZENTRUM



 **DUCKSCH | ANLIKER**

Hohlstrasse 473, 8048 Zürich
Jurastrasse 18, 4900 Langenthal

FORLEO

Immobilien und Entwicklungs AG
Alte Landstrasse 127
8800 Thalwil

NEUENDORF - WÜB DORFZENTRUM

INHALTSVERZEICHNIS

Makrolage – Standort

Mikrolage

Schwarzplan

Projektbeschreibung

Flächenaufstellung – Wohnungsmix

Kurzbaubeschrieb

NEUENDORF - WÜB DORFZENTRUM

Makrolage – Standort

Gemeinde

Neuendorf ist eine Gemeinde im Bezirk Gäu, Kanton Solothurn. Die Gemeinde befindet sich südlich des wichtigsten Drehkreuzes der Schweiz, der A1 Zürich-Bern und der Verzweigung in Richtung Basel. Der Anschluss Härkingen/Egerkingen liegt nur wenige Kilometer nordöstlich der Gemeinde.

Auch an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist Neuendorf durch seine Busverbindung zum Bahnhof Egerkingen in Richtung Olten/Biel bestens angebunden. Neuendorf ist mit dem regionalen Busnetz verknüpft und profitiert von besten Verbindungen rundherum.

Derzeit wohnen rund 2100 Personen in Neuendorf. Die Gemeinde zeichnet sich durch zahlreiche Vereine aus, besonders erwähnenswert sind die vielen Freizeit- und Sportangebote in und um Neuendorf und entlang des Jura.

Die Gemeinde verfügt über Kindergärten und mehrere Schulhäuser. In diesen werden alle Schultypen der obligatorischen Volksschule unterrichtet. Zudem ist die Bezirksschule in Neuendorf beheimatet.

Die Geschichte von Neuendorf ist vielfältig und der alte Ortskern verrät ein langes Bestehen der Gemeinde. Noch heute zeugen die Bauernhäuser aus der Zeit des 17. Jahrhunderts von der langen Tradition.

Auszug aus ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Siedlungsentwicklung

Geschichte und historisches Wachstum

Neuendorf entstand im Jahr 1519 durch die Vereinigung von zwei Siedlungen: dem im Osten des heutigen Ortes gelegenen alt-bechburgischen Eigen «Werthe» und «Kupich» bzw. «Kippte» im Westen, einer Exklave des frohburgischen Fridauamtes. Der Name «Nüwdorff» taucht im Jahr 1423 erstmals in einer Schrift auf. Im 13. Jahrhundert gehörte der zweiseitige Ort den Grafen von Falkenstein; zwischen 1402 und 1463 erwarb ihn der Stand Solothurn. Das Dorf blieb bis 1798 Teil des Äusseren Amtes der Vogtei Falkenstein. Es liegt im 1832 neu gegründeten Wahlkreis Gäu.

Neuendorf ist seit 1649 selbstständige Pfarrei. Zuvor war es nach Egerkingen pfarrgenössig. Eine Stephanskapelle ist erstmals für das Jahr 1423 bezeugt. Beim Dorfbrand von 1654 wurde die eben erst errichtete Kirche Opfer der Flammen, aber unmittelbar danach wiederaufgebaut. Diese neue Saalkirche wurde 1934 erneuert, der Turm wurde 1912 vergrössert. Durch den Jurasüdfuss vom Wetter geschützt, war die Landwirtschaft, insbesondere der Anbau von Getreide, über Jahrhunderte die wichtigste Erwerbsgrundlage in dieser Gegend. Hungersnöte in der Mitte des 19. Jahrhunderts zwangen allerdings viele Menschen zur Auswanderung. Meist zogen sie nach Nordamerika. Seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert arbeiten die Neuendörfer in Fabriken in der Inneren Klus, Balsthal und Olten. Im Ort selber fasste die Industrie bis vor kurzem nicht Fuss, so dass die Landwirtschaft 1960 noch für ein Viertel der Erwachsenen und 1970 noch für ein Sechstel die Erwerbsgrundlage war. Die Zahl der Einwohner stieg zwischen 1850 und 1950 allmählich von zirka 600 auf rund 940 an.

In den letzten vier Jahrzehnten ist die Fläche zwischen Neuendorf und den beiden ehemaligen Weilern Allmend und Hubel mehrheitlich durch Einfamilienhäuser aufgefüllt worden. Der Kernbereich des Orts hingegen hat sich seit der Erstausgabe der Siegfriedkarte von 1884 kaum verändert. Die beiden kompakten Häuserreihen im Zentrum wurden nur an wenigen Stellen aufgebrochen, durch

NEUENDORF - WÜB DORFZENTRUM

Ersatzbauten, uneinfühlsame Renovationen oder Neubauten beeinträchtigt. Während das Land nördlich der Siedlung fast unbebaut geblieben ist, wird diese am Südrand mehrfach von neueren Gebäuden bedrängt. An der Einmündung der Wolfwilerstrasse, vor allem aber an der Einmündung der Fulenbacherstrasse, stossen heute kleine Wohnquartiere an die Altbebauung. Ausgehend vom klassizistischen Schulhaus entstanden im Südwesten ausgedehnte Schul- und Sportareale. Die 1837 eröffnete Bezirksschule ist seit einigen Jahren Sitz der dezentralen Kreisschulen Gäu.

Mit der Fertigstellung der Autobahnverzweigung Härkingen als zentralem Knotenpunkt im Schweizer Mittelland ist aus dem Gäu, der Kornkammer des Kantons, im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts der «Stapelplatz des Mittellandes» geworden. Es erstaunt deshalb nicht, dass Neuendorts Einwohnerzahl in den letzten 50 Jahren um etwa das Doppelte auf rund 1950 angestiegen ist.

Der heutige Ort

Räumlicher Zusammenhang der Ortsteile

Neuendorf liegt in der weiten Ebene des Dünnerntals zwischen Olten und Oensingen mitten im Gäu. Die Kernbebauung erstreckt sich als schmales Band an der fast anderthalb Kilometer langen Dorfstrasse. Im östlichen Teil wird die Fahrbahn vom offenen Mittelgäubach begleitet, der auch die östliche Ortserweiterung aus dem 19. Jahrhundert durchfließt. Ihn säumen locker Büsche und Bäume. Die nur an einigen Stellen von Trottoirs eingefasste Verkehrsachse bildet -zusammen mit den an sie heranreichenden Gärten und den teilweise asphaltierten Hofplätzen mit mächtigen Einzelbäumen - einen grosszügigen, nicht begradigten Strassenraum. Auf beiden Seiten reihen sich dicht und fast ohne Unterbruch vorwiegend traufständige, für das Gäu typische Bauernhäuser. Vor- und rückspringende Gebäude gliedern die Bautenfolge in räumlich ähnliche Abschnitte. Die wenigen quer gestellten Fronten der Gebäude aus dem 17. und 18. Jahrhundert - es sind oft Gasthäuser - setzen hier markante Akzente. Einzelne Fassadenelemente verweisen auf die lange Entstehungszeit der Siedlung über mehrere Jahrhunderte: Die gestaffelten Fenster in den ältesten Bauten sind gotischen Ursprungs, die barocken Rundbögen an den Tenntoren stammen aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts. Grössere Öffnungen für Heimarbeit kennzeichnen die im Stil des verspäteten Barocks gestalteten Häuser aus dem 18. Jahrhundert und lange verbretterte Ökonomieteile die klassizistischen Bauten aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert; letztere kommen vor allem im westlichen Teil vor. Die Kirche steht wie die anderen Bauten längsseitig zur Strasse und ist mit ihrer bescheidenen Grösse in die südliche Häuserreihe integriert – und doch setzt sie mit dem spitzhelmigen Turm darin einen Akzent. Vom ursprünglichen Kirchenbezirk aus dem 17. Jahrhundert zeugen noch Pfarrhaus und -scheune. Die beiden massiven Steinbauten stehen zwischen dem hell verputzten und mit einem knappen Satteldach bedeckten Gotteshaus und einem Bauernhof von der Strasse zurückgesetzt, so dass sie nur von Nahem wahrgenommen werden.

Die Ortserweiterung im Osten mit Gebäuden aus dem 19. Jahrhundert verdankt ihr besonderes Gepräge nicht nur der einseitigen, zusammenhängenden Reihung traufständiger Bauten, sondern auch den vielen kleinen Brücken über den Dorfbach und den ausgedehnten Hostetten im rückwärtigen Bereich.

Umgebungen

Von Norden, Westen und Osten bietet sich dank des ausgedehnten und unverbauten Kulturlandes ein uneingeschränkter Blick auf die Siedlung mit ihren grossen Satteldächern. Im Süden ist noch im Bereich der Kirche eine Wiese unbebaut. Daran schliessen dreiseitig Quartiere mit Wohnhäusern an. Einen grossen Teil im Westen nimmt die im Laufe des 20. Jahrhunderts in mehreren Etappen entstandene Schulanlage mit Sportplatz und Spielwiese ein. Die beiden Weiler Allmend und Hubel im Süden des Ortskerns von Neuendorf erstrecken sich von diesem abgesetzt entlang der beiden Ausfallstrassen nach Fulenbach und Wolfwil. Sie bestehen vor allem aus Bauern- und Taunerhäusern. Heute bilden sie die Begrenzung des ausgedehnten Einfamilienhausquartiers, das sich dazwischen aufspannt.

NEUENDORF - WÜB DORFZENTRUM

Distanzen

| | |
|--|------|
| Bushaltestelle mit direkter Verbindung nach Egerkingen/Härkingen | 500m |
| Kindergarten | 400m |
| Primar-/Sekundarschule | 400m |
| Bezirksschule | 400m |
| Einkaufen/Ortszentrum | 500m |



Eckdaten Grundstück

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Grundstück | 5 Parzellen |
| Grundstücksfläche | 6'899 m ² |
| Zone | Dorfkernzone und Kernrandzone |
| Ausnutzungsziffer | 0.6 (Teile 0.3) |
| Gestaltungsplan: | AZ-Erhöhung auf 0.72 |

NEUENDORF - WÜB DORFZENTRUM

Mikrolage

Das Grundstück liegt in der Kernzone und ein Teil in der Kernrandzone mitten im alten Dorfzentrum der Gemeinde. Das Grundstück befindet sich in flacher Lage, begrenzt durch weitere Wohngebäude von Ost über Süd bis West, im Norden durch die Dorfstrasse. In Fusswegdistanz zum Grundstück befinden sich Kindergarten und Schulen. Die Bushaltestelle mit Verbindung zum Bahnhof ist ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar. Im Dorfzentrum bestehen Einkaufsmöglichkeiten im Dorfladen, Bankautomat, Post und Café/Restaurant sind ebenfalls vorhanden.

Schwarzplan



NEUENDORF - WÜB DORFZENTRUM

Projektbeschreibung

In Neuendorf, nahe dem Zentrum, entlang der Dorfstrasse entsteht eine heterogen durchmischte Gebäudegruppe aus 5 Häusern mit Mietwohnungen.

Die Gebäude sind als Dreispänner organisiert und in zwei Gruppen gegliedert, wobei die strassenseitigen, grösseren Gebäude (Haus 1, 2) entlang der Dorfstrasse liegen und im südlichen Perimeter die kleineren Gebäude (Haus 3, 4, 5) liegen. Die grösseren Bauten mit Satteldach sind zweigeschossig mit einem dritten, im Dach liegenden Geschoss und einem Dachgeschoss (Maisonettebereich), die kleineren Bauten mit Satteldach und kleinerem Flachdachanbau sind zweigeschossig mit einem Dachgeschoss geplant. Alle 5 Häuser sind mit verschiedenen Wohnungstypen ab dem Erdgeschoss belegt.

Die Gebäudegruppe ist mit einem gemeinsamen Untergeschoss unterlagert. Das 1. Untergeschoss beinhaltet die Einstellhalle mit insgesamt 62 Plätzen und separaten Veloräumen. Die Einfahrt in die Einstellhalle ist über eine gemeinsame Zufahrt direkt von der Dorfstrasse geregelt. Ebenso befinden sich im 1. Untergeschoss alle Keller-, Trockenräume sowie Technikräume. Ein flexibler Wohnungsmix aus 2 ½, 3 ½ und 4 ½ Zimmer-Wohnungen ist vorgesehen.

Fussläufig, bzw. mit dem Velo für Bewohner und für Besucher wird das Grundstück über die beiden Zugangsmöglichkeiten, zentraler Fussweg mit öffentlichem Charakter und Erschliessungsbereich Ost, erschlossen. Neu angelegte Fuss- und Fahrwege durchqueren die Aussenanlagen aus natürlichem und gestaltetem Grün. Neu gestaltete Landschaftselemente werden dabei in die Gesamtplanung elegant integriert. Ebenfalls umfassen die Aussenanlagen Besucherparkplätze, Kehrichtsammelstelle sowie kleinere Aufenthalts- und Spielflächen.

Die Infrastruktur mit Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Kabel, TV und Telefon) wird im Bereich der bestehenden Leitungen entlang der Dorfstrasse angeschlossen. Sämtliche Hausanschlüsse erfolgen ab diesen Basiserschliessungsleitungen. Oberflächenwasser und Dachwasser wird über naturnahe Grünflächen retentiert und wenn möglich versickert.

Der gestalterische Gesamteindruck wird durch das kommunale und kantonale Baugesetz, sowie das anstreben einer harmonischen Gestaltung innerhalb des Dorfkerns in Nutzung und Qualität geregelt. Die Fassaden strukturieren die Baukörper ohne den stimmigen Gesamtkomplex zu zergliedern und sich atypisch vom Gesamtbild der Gemeinde abzuheben. Helle Räume und grosse Fenster nach Süden unterstreichen die hohe Qualität der Überbauung.

Die Eingänge für alle Gebäude befinden sich im Erdgeschoss, wobei die Zugänge auf die gemeinsamen Erschliessungswege ausgerichtet sind.

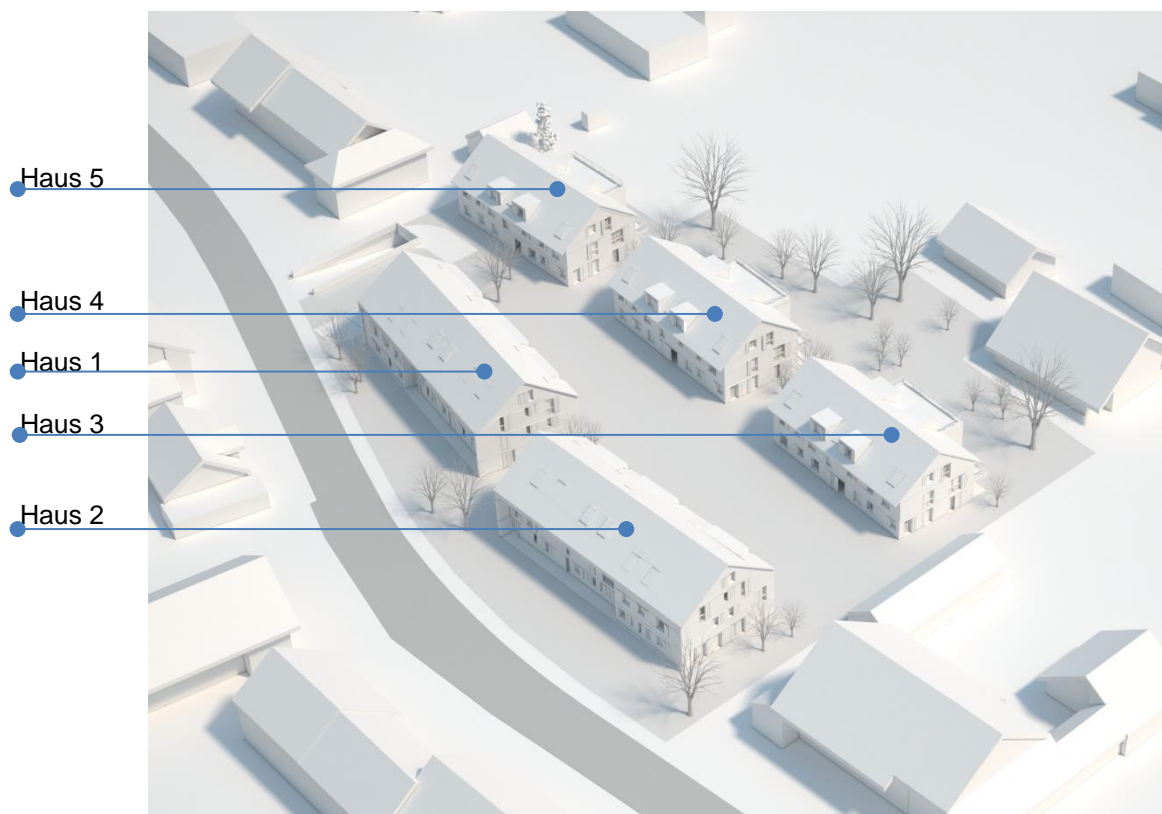
NEUENDORF - WÜB DORFZENTRUM

Flächenaufstellung/ Wohnungsmix

Wohnungsmix Haus 1-5 Miete

| | | |
|---------------------|--------------|-------|
| 2.5-Zi-Whg. | 13 Wohnungen | 29.5% |
| 3.5-Zi-Whg. | 18 Wohnungen | 41% |
| 4.5-Zi-Whg. | 13 Wohnungen | 29.5% |
| Gesamt 44 Wohnungen | | 100% |

Einstellhalle mit 62PP + 8 Besucher-PP



NEUENDORF - WÜB DORFZENTRUM

Kurzbaubeschrieb

Konstruktion

Untergeschosse und, wo notwendig in den Obergeschossen tragende Bauteile und Aussenwände in Stahlbeton, ebenso Bodenplatte und Decken. Innenwände Mauerwerk. Obergeschosse tragende Aussenwände Mauerwerk.

Äussere Bekleidung mit verputzter Aussenwärmedämmung gem. energetischen Mindestanforderungen nach SIA-Norm 380/1. Verputz mit vertikaler Struktur. Farbkonzept nach Angabe TU / Architekt.

Alle Häuser auf der Nordfassade vorgehängte Holzverschalung an den Längsfassaden im 1.OG und an den südlich vorgelagerten Anbauten.

Steildach (Warmdach ohne Hinterlüftung) mit Flachziegel eingedeckt. Lukarnen in Holzverkleidung. Farbkonzept nach Angabe TU / Architekt.

Balkone, Beton nass in nass abgeglättet. Decke Einstellhalle erdüberdeckt. Begehbbare Terrassen mit Plattenbelag, nichtbegehbbare Bereiche als extensiv begrüntes Flachdach.

Fenster

Kunststofffenster weiss, umlaufende Falzdichtung. Loggiatüren zum Teil als Festverglasungen und Schiebetüren mit spez. Schwellenprofil. U-Wert Glas gemäss Energetischen Massnahmen. Pro Raum ein Drehkippbeschlag sofern kein Schiebeelement vorhanden. Dachflächenfenster öffenbar.

Verbunddrafflamellenstoren aus Leichtmetall, im Bereich der Loggien textile Senkrechtmarkisen, Handantrieb mit Kurbel. Terrassen auf Anbauten mit Horizontal-Beschattungsanlage (Markise) vor den Wohnräumen. Beschattung Dachflächenfenster innenliegend.

Elektroinstallationen

Zuleitung ab Hausanschlusskasten EW zur Hauptverteilung im Untergeschoss, 1 komplette Zähleranlage. Fundamenterdung. Sicherungsverteiler mit Sicherungsautomaten pro Wohnung in den Geschossen.

Genügend Schalter und Steckdosen in allen Räumen. Multimediaanschluss im Wohnzimmer und Elternzimmer, in den restlichen Räumen Vorbereitung mit Leerrohren.

Genügend Lampenanschlüsse in den Räumen gemäss Möblierungskonzept, in den Wohnräumen zusätzlich geschaltete Steckdosen für Stehleuchten.

Loggia und Terrasse je mit einer Wand-/Deckenleuchte und Aussensteckdose.

Telefon/TV/Internet: Je 1 komplette Installation im Wohnzimmer und im Elternzimmer. Anschluss an Cablecom oder einen anderen Betreiber.

NEUENDORF - WÜB DORFZENTRUM

Gegensprechanlage/ Sonnerie: Pro Wohnung Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner und Sonnerie kombiniert.

Aussenbeleuchtung: Ausreichende Wegbeleuchtung inkl. aller notwendigen Installationen als Gemeinschaftswerk.

Wärmeerzeugung

Zentrale Wärmeerzeugung für die Gebäudegruppe gemäss Bedarfsberechnung Ingenieur HLS im Untergeschoss. Die Wärmeerzeugung soll mittels Wärmepumpe erfolgen, gemäss Grundkonzept Ingenieur HLS. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung.

Warmwasser

Aufbereitung über Zentrale im UG mit Wärmepumpe und Wärmetauscher gemäss Grundkonzept Ingenieur HLS.

Lüftung

Die Kellerräume werden mechanisch be- und entlüftet. Die Be- und Entlüftung der Einstellhalle erfolgt sofern möglich natürlich. Innenliegende Bäder und Nasszellen werden mechanisch entlüftet. Die Wohnungen werden nicht mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (Zwangslüftung) ausgestattet.

Nasszellen

Ausstattung gemäss Darstellung in Plänen. Badewanne, Dusche, WC-Anlage, Lavabo Keramik, Spiegelschrank mit Beleuchtung und Zubehör.

WM/Tumbler je Wohnung. Teilweise in Wohnung, wo nicht möglich in eigenem Keller.

Bodenbelag mit Keramikplatten. Wandbelag nach Konzept TU / Architekt.

Küche

Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank inkl. Gefrierteil, Backofen, Umluft-Dampfzug, Möbel und Fronten kunstharzbeschichtet, Granitabdeckung Preisklasse II, Küchenschild mit Keramikplatten.

Übrige Räume

Wände: In allen Wohngeschossen Grundputz, Abrieb, weiss gestrichen. Kellerräume roh.

Decken: In allen Wohngeschossen Grundputz und Spritzputz. Kellerräume roh.

Bodenbeläge: Korridor, Wohnen und Schlafzimmer mit Parkett, Bäder, Nassräume mit Keramikplatten. Küchen gem. Plänen, teilweise mit Parkett oder mit Keramikplatten.

NEUENDORF - WÜB DORFZENTRUM

Garderobe

Putzschrank mit Nische für mieterseitige Garderobe.

Untergeschoss/Keller

Keller: Bodenbelag mit Überzug, Wände KS Sicht roh, Aussenwände Beton roh.

Korridor / Tröcknerraum: Boden / Wände gestrichen.

Einstellhalle

Gemeinsame Tiefgarage. Boden in Monobeton nachbehandelt, Pfeiler und Parkplatzmarkierung farbig gestrichen, Wände roh, Decke weiss gestrichen. Automatisches Garagentor mit Schlüssel und Funkempfänger bedienbar.

Briefkastenanlage

Gehäuse und Front Aluminium einbrennlackiert, im gedeckten Eingang je Haus integriert.

Umgebung/Spielplatz

Gestaltung gemäss Konzept und Bewilligung der Gemeinde im Rahmen des Gesamtkonzeptes. Container gemäss Abfallkonzept der Gemeinde.

Honorare

Honorare für Planer und Experten ab Phase 4 Ausschreibung (SIA 102).

Baunebenkosten

Bauwasser/Baustrom, Kopien, Versicherungen (Bauwesen-, Bauherrenhaftpflicht-, Gebäude-, Erfüllungsgarantie- und TU-Haftpflicht-Versicherung), Aufrichte, Baureklame, Geometer ab Phase 4 Ausschreibung (SIA 102).

TU Risiko und Verdienst

TU Risiko und Verdienst enthalten.

Allgemeine Bemerkungen

Die in den Plänen eventuell eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen sind in diesem Baubeschrieb aufgeführt.

In den Räumen der Untergeschosse werden unter der Decke sichtbar Leitungen und Kanäle geführt. Diese können speziell auch in den einzelnen Kellerräumen vorhanden sein und sind zu dulden.

Die Ausführung erfolgt nach Werk- und Detailplänen. Massliche Differenzen gegenüber den Baugesuchsplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch

NEUENDORF - WÜB DORFZENTRUM

ohne Einfluss auf Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben im Rahmen der vertretbaren Toleranz vorbehalten.

Die Wohnungen werden nicht mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung KWL ausgerüstet. Einzig die Nasszellen werden mit einer mechanischen Vorlufteranlage ausgestattet (sofern innenliegend).

Aufgrund der Tatsache, dass die Wohnungen natürlich gelüftet werden, besteht die Möglichkeit von erhöhter Feuchtigkeitsbildung in exponierten Bereichen. Dies insbesondere in der Phase der Bauaustrocknung und speziell bei unsachgemässer Lüftung durch den Mieter. Die Mieter sind dementsprechend durch die Verwaltung zu instruieren.

Vorbehalt

Aus sämtlichen Zeichnungen oder Angaben der vorliegenden Planung können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Ausführungen sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend.

Das Projekt befindet sich im Stadium Vorstudien/Vorprojekt. Für die weitere Bearbeitung wird das Gestaltungsplanverfahren unter Mitwirkung der Gemeinde und Denkmalpflege angestrebt. Daraus resultierende Änderungen und Auflagen bleiben vorbehalten. Ebenso bleiben Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen (Baubewilligungsverfahren) und technisch bedingte Konstruktions- oder Materialänderungen vorbehalten. Einsprachen sind derzeit noch nicht abzuschätzen.