

# SÄCKEL AMTSHÜSLI - RDN.CH

SCHAFFHAUSEN - BREITE

REALISATION  
DESIGN  
NETWORK



# I N H A L T S - V E R Z E I C H N I S

SCHAFFHAUSEN GANZ PARADIESISCH .....	SEITE 3 - 4
PROJEKT ÜBERSICHT .....	SEITE 5 - 6
KURZBAUBESCHRIEB .....	SEITE 7 - 8
atriumhäuser .....	SEITE 9 - 15
HOFHÄUSER MITTE .....	SEITE 16 - 24
EIGENTUMSWOHNUNGEN .....	SEITE 25 - 27
NEBENRÄUME EIGENTUMSWOHNUNGEN .....	SEITE 28 - 29
ERSCHLIESSUNG PARKING .....	SEITE 30 - 31
KONDITIONEN .....	SEITE 32
VERKAUF / KONTAKT .....	SEITE 33
IHRE NOTIZEN .....	SEITE 34 - 35

# S C H A F F H A U S E N G A N Z P A R A D I E S I S C H



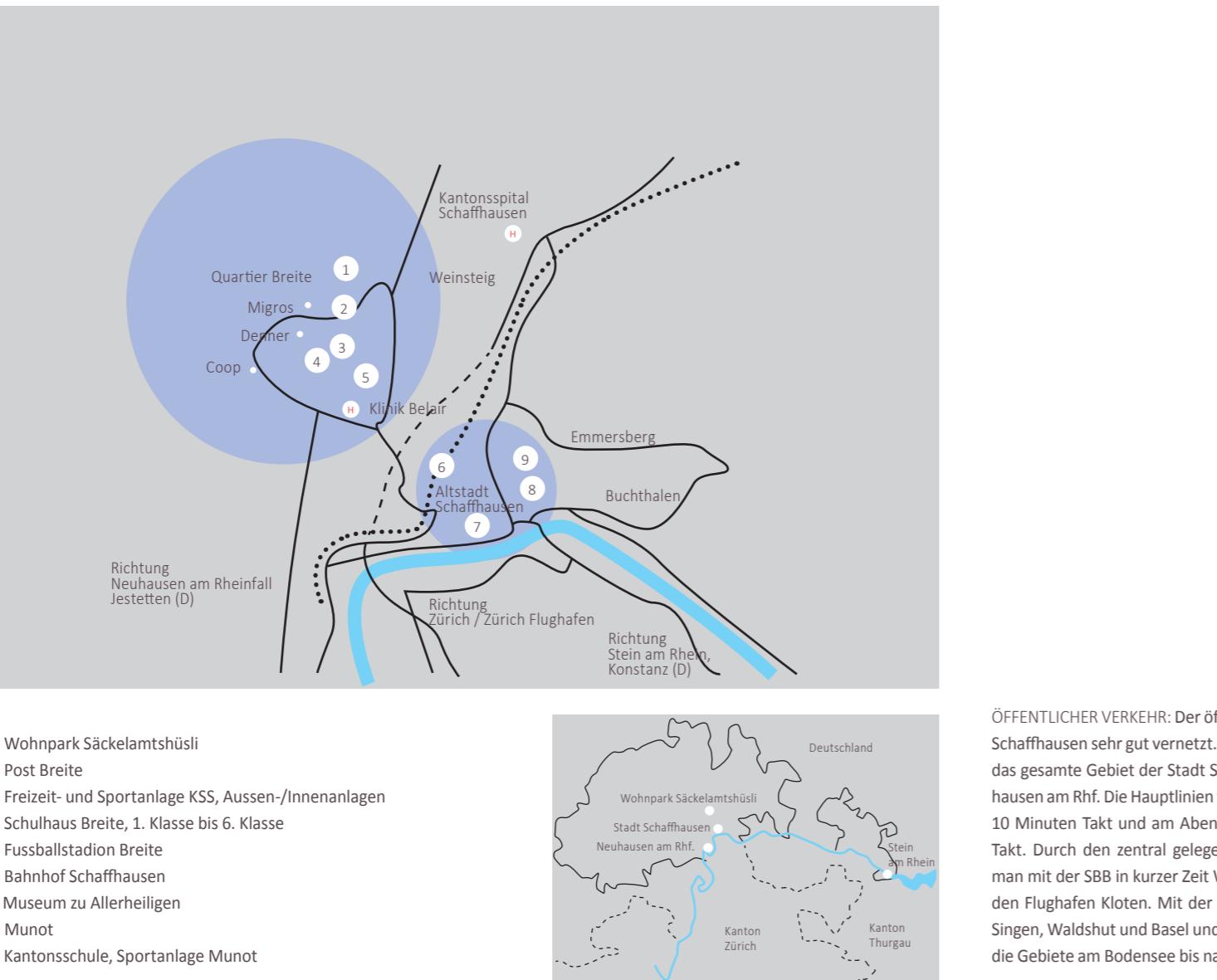
Der Munot, die antike Stadtfestung, wurde von 1564 bis 1589 erstellt. Der Rheinfall, Europas grösster Wasserfall und der Munot bilden die Wahrzeichen der Stadt Schaffhausen. Vom Munot aus bietet sich ein weiter Blick über die einzigartige und naturbelassene Stromlandschaft des Rheins. Die gut erhaltene, verkehrsreie und historische Altstadt sowie die Lage am Rhein verleiht Schaffhausen einen besonderen Charme.

KULTUR & FREIZEIT: Die internationalen Bachfeste bringen Künstler aus der ganzen Welt nach Schaffhausen und im Kulturzentrum Kammgarn trifft sich beim Jazz-Festival die Avantgarde des Schweizer Jazz. Die Hallen für neue Kunst sind weltweit bekannt für raumgreifende Werke der Gegenwartskunst. Im August geben sich am «Stars in Town» Weltstars wie Simple Minds, Jamie Cullum, etc. die Klinke in die Hand.

Schaffhausen gehört zu den mittelgrossen Schweizer Städten und bildet das Zentrum einer lebendigen und eigenständigen kleinen Region zwischen Zürich und dem deutschen Bundesland Baden-Württemberg. Schaffhauser kennen die Vorzüge ihrer Region schon lange. Erkannt und wiedererkannt wurden diese Vorzüge mittlerweile auch von Auswärtigen und von Heimwehshäusern. Eine hohe Lebensqualität, eine gute Verkehrssituation, atemberaubende Naherholungsgebiete und ein ausgezeichnetes Angebot für Kultur- und Sportbegeisterte lassen sich nur selten in dieser Qualität verbinden. Aufgrund der guten wirtschaftlichen und fiskalischen Rahmenbedingungen haben auch verschiedene internationale Unternehmungen Schaffhausen als Sitz oder Niederlassung ausgesucht.

Schaffhausen - Eine Alternative zur Grossagglomeration.

# PROJEKT ÜBERSICHT



SEITE 4

**ÖFFENTLICHER VERKEHR:** Der öffentliche Verkehr ist in Schaffhausen sehr gut vernetzt. Die VBSH erschliessen das gesamte Gebiet der Stadt Schaffhausen und Neuhausen am Rhf. Die Hauptlinien verkehren tagsüber im 10 Minuten Takt und am Abend spät im 20 Minuten Takt. Durch den zentral gelegenen Bahnhof erreicht man mit der SBB in kurzer Zeit Winterthur, Zürich und den Flughafen Kloten. Mit der Deutschen Bahn auch Singen, Waldshut und Basel und mit der Regionalbahn die Gebiete am Bodensee bis nach St. Gallen.



SEITE 5

**AUSGANGSLAGE:**

Das Areal liegt am östlichen Hangfuß des Säckelamtshüsli, zwischen der Breitenaustrasse mit begleitendem Heckenstreifen und dem steil zum Hauental abfallenden Wald an einer der schönsten und begehrtesten Wohnlagen Schaffhauses. Gegen Südosten öffnet und verbreitert sich das Baugebiet zu einem sanft abfallenden Plateau das von einem Obstbaumstreifen begrenzt wird. Der westlich der Breitenaustrasse gelegene ansteigende Hang weist eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern auf, die sich Richtung Süden und Westen orientieren. Wunderbar eingebettet in die umgebende Natur blickt man in die Ferne und an schönen Tagen bis zu den Alpen.

## ORTSBAULICHES UND ARCHITEKTONISCHES KONZEPT:

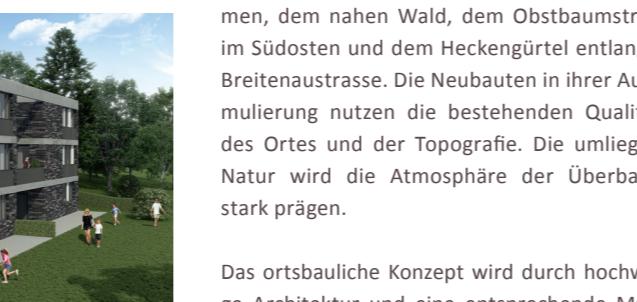
Das vorgeschlagene Bebauungskonzept sieht vor, das Gebiet mit vier Baukörpern zu bebauen. Zwei längliche Baukörper im Bereich des sanft abfallenden Plateaus, ein länglicher Bau als Abschluss zur Strasse und in seiner Fortsetzung ein kürzerer Baukörper im Bereich des ehemaligen Reitplatzes. Die unteren beiden Baukörper sind als zweigeschossige Atrium- und Hofhäuser ausgebildet. Diese beiden Bauten sind flach gehalten und sind in die sanft abfallende Topografie des Plateaus eingebettet. Entlang der Breitenaustrasse sitzt der dritte, längliche Baukörper mit den Geschosswohnungen. Dieser Bau begleitet

mit seiner westlichen Fassade die Breitenaustrasse. Der nördlichste Baukörper mit dem Doppel-einfamilienhaus übernimmt durch seine Ausrichtung sowie die Ausbildung von Gebäudetiefe und Gebäudehöhe diesen Ansatz, vermittelt aber durch die kleinteiligeren Volumetrie zu den nördlichen schmäleren Grundstücken, wo auf Grund der Topografie und der Grundstücksform mit einer eher kleinteiligeren Bebauungsstruktur zu rechnen ist.

## K U R Z B A U B E S C H R I E B



Götz Partner Architekten AG, Schaffhausen



erreichen. Das gewählte Konzept mit seiner Höhenstaffelung ermöglicht von allen Wohn- und Essbereichen einen Blick in die Weite und erlaubt es trotz Verdichtung, im Bereich der Atrium- und Hofhäuser private, begrünbare Außenräume zu schaffen. Diese privaten, räumlich gefassten und individuell gestaltbaren Gärten stehen im Kontrast zu den halböffentlichen Platzflächen und den umliegenden, der Allgemeinheit dienenden und naturnah belassenen Grünbereichen mit Blumenwiesen, den grossen geschützten Bäumen, dem nahen Wald, dem Obstbaumstreifen im Südosten und dem Heckengürtel entlang der Breitenaustrasse. Die Neubauten in ihrer Ausformulierung nutzen die bestehenden Qualitäten des Ortes und der Topografie. Die umliegende Natur wird die Atmosphäre der Überbauung stark prägen.

Das ortsbauliche Konzept wird durch hochwertige Architektur und eine entsprechende Materialisierung unterstützt. Dunkle Klinkerfassaden, gegliedert und strukturiert durch eingefärbte, horizontale Betonbänder und grosszügige, raumhohe Verglasungen stehen in harmonischem Dialog mit der umgebenden Natur und den neu gestalteten Grün- und Platzräumen. Die gesamte Überbauung wird im MINERGIE-Standard erstellt und zertifiziert. Das Energiekonzept sieht Erdsonden-Wärmepumpen für alle Wohneinheiten ergänzt mit Photovoltaik vor und sorgt für eine nachhaltig auf erneuerbare Energien basierende Energienutzung.



ALLGEMEIN: Abweichungen und Änderungen des Baubeschriebes und der Planung ohne wesentliche Änderungen des Nutzens oder der Bauqualität bleiben vorbehalten. Es werden in allen Bereichen die erhöhten Schalldämmwerte gemäss SIA 181 angestrebt. Die Überbauung wird nach MINERGIE-Standard erstellt und zertifiziert. Der Baubeschrieb erfolgt in alphabetischer Reihenfolge.

AUSSENWÄNDE UND FASSADEN: Kellerwände aus Beton, Kalksandstein oder Backstein. Geschlossene Fassadenflächen in den oberen Wohngeschossen mit Klinkerverkleidung. Dachaufbauten bei Dachterrassen der Geschoßwohnungen mit Holz- oder Faserzementplattenverkleidung. Farbgebung nach Angaben des Architekten.

BÖDEN: Schwimmender Unterlagsboden auf Wärme- und Trittschalldämmung. Keramischer Bodenbelag in den Nasszellen, in den übrigen Bereichen Parkett. Wohnungsinterne Treppen mit Parkettbelag. Budgetbetrag pro m<sup>2</sup> gemäss separater Budgetliste. Monobetonbelag bzw. Zementüberzug in der Tiefgarage, Hartbetonbeläge in Kellerräumen und untergeordneten Nebenräumen sowie Treppenhäusern.

DÄCHER: Flachdach-Systemaufbau mit Wärmedämmung, extensiv begrünt.

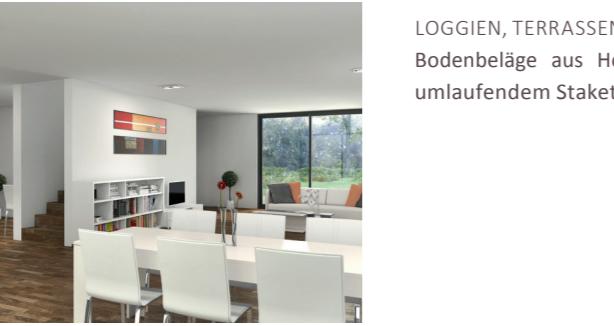
DECKEN: Sämtliche Decken aus Stahlbeton. Decken in den Wohnräumen mit Weissputz, gestrichen. Decken in Nebenräumen roh oder gestrichen.

ELEKTROINSTALLATIONEN: Elektrische Installationen gemäss separatem Elektroprojekt. Gegenstechanlage. Beleuchtung Umgebung, Treppenhaus und allgemeine Räume nach Angabe des Architekten.

FENSTER: Holzmetallfenster, raumhoch verglast, Zugang zu Loggien und Terrassen teilweise über Hebeschiebetüren gemäss Planung Architekt, Isolier-Wärmeschutzverglasung zur Erreichung des MINERGIE-Standards.

HEIZUNGS- & LÜFTUNGSSANLAGEN: Wärmeerzeugung über erneuerbare Energie mittels Erdsonden-Wärmepumpen (DEFH voraussichtlich Luft/Wasserwärmepumpe). Niedertemperatur-Fußbodenheizung. Sämtliche Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnungslüftung ausgerüstet. Lüftungsgerät in jeder Wohnung, bzw. jedem Haus. Zuluft über die Wohn- und Schlafräume, Abluft über die Nassräume. Photovoltaik-Anlage zur Unterstützung der Heizung auf allen Dächern installiert. Das Haustechnikkonzept orientiert sich nach dem separatem Heizungs- und Lüftungskonzept und am MINERGIE-Standard.

## ATRIUMHÄUSER



**INNENWÄNDE:** Innenwände in den Wohnungen in Backstein oder Beton mit Weissputz, gestrichen. Wohnungstrennwände gemäss Vorgaben Bauphysiker zur Erreichung der erhöhten Schallschutzanforderungen nach Norm SIA 181. In den Nasszellen Keramikplatten, Budgetbetrag pro m<sup>2</sup> gemäss separater Budgetliste. Innenwände in Untergeschossen in Beton bzw. Kalksandsteinmauerwerk roh oder gestrichen.

**SANITÄRE ANLAGEN:** Ausstattung der Nasszellen gemäss Basismöbelierung, Konzept und Pläne gemäss Architekt. Waschmaschine und Tumbler je Wohnung und Haus. Budgetbetrag Sanitär gemäss separater Budgetliste.

**SCHRÄNKE:** Einbauschränke gemäss Basismöbelierung Architekt oder Käuferwunsch. Budgetbetrag gemäss separater Budgetliste.

**KÜCHEN:** Hochwertige Einbauküche, Backofen, Steamer, Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Glaskeramikkochfeld mit Umluft-Dampfzug. Konzept und Pläne gemäss Angaben des Architekten. Budgetbetrag gemäss separater Budgetliste.

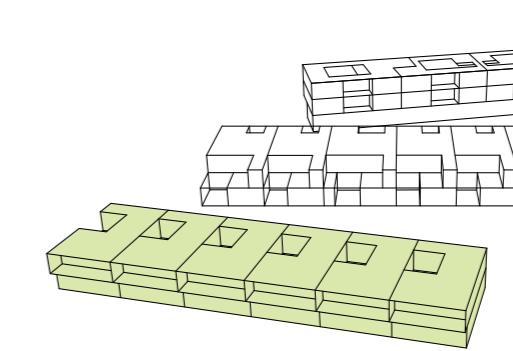
**LIFTANLAGEN:** Rollstuhlgängige Personenlifte in dem Gebäude mit den Geschoßwohnungen.

**SONNEN- UND SICHTSCHUTZ:** Fenster mit automatischen vertikalen Textilstoren, Farben nach Angabe Architekt. Loggien und Terrassen mit Knickarmmarkisen. Verdunklung mit raumseitigem Vorhang (käuferseitig). Vorhangsschiene bei allen Fenstern.

**TÜREN:** Wohnungeingangstüren mit Dreipunktschloss und Spion. Einheitliche Gestaltung der Türen gegen Allgemeinräume.

**LOGGIEN, TERRASSEN UND DACHTERRASSEN:** Bodenbeläge aus Holz, Aussenutzflächen mit umlaufendem Staketengeländer.

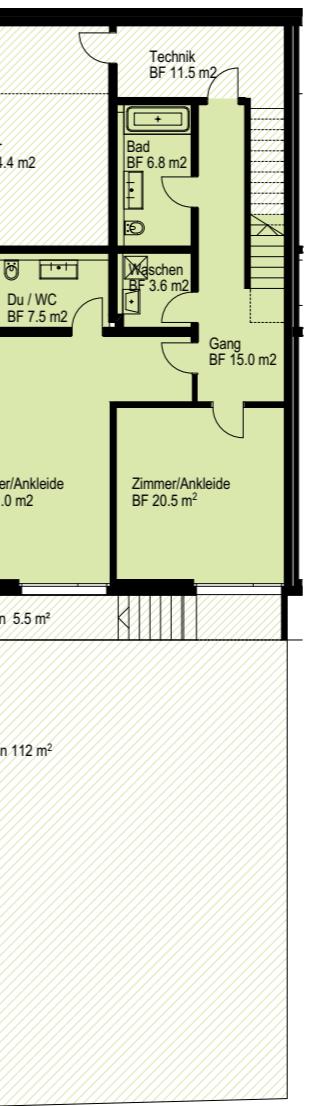
**UMGEBUNG:** Erstellen von Wegen, Besucherparkplätzen, befestigten Flächen, Begrünung, Busch- und Baumbelebung gemäss Umgebungsplan und Angaben des Landschaftsarchitekten. In Blumenwiese integrierter Kinderspielplatz. Zentraler Containerstandplatz. Briefkastenanlage nach Normen der Post.



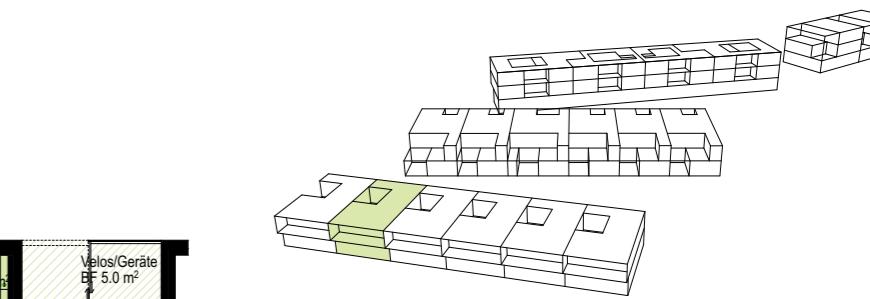
**DIE ATRIUMHÄUSER:** Den südöstlichen Abschluss der Bebauung bilden die Häuser mit innenliegenden Atrien, die Atriumhäuser. Die Schlafräume auf der unteren Ebene der Atriumhäuser orientieren sich zum Obstgarten. Dieser wird über einen kleinen Balkon mit Treppe erschlossen. Die Räume der oberen Wohnebene gruppieren sich um das innenliegende Atrium, einem nach oben offenen Hof. Das Atrium ist ein sehr privater, vor Einblicken geschützter Außenraum, der individuell gestaltet werden kann. Er verleiht dem Haus Licht und Weite und dank ihm dringen die Strahlen der Abendsonne bis weit in den Wohnraum hinein. Der grosszügige Wohn-, Ess- und Kochbereich wird in der ganzen Hausbreite durch eine gedeckte Balkonschicht erweitert, die den Blick gegen Südosten in Richtung Alpen schweifen lässt.



Ebene -2



Ebene -1



## atriumhaus A02

4.5 Zimmer  
195.9 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche  
(Nettogeschossfläche inkl. Innenwände)  
165.5 m<sup>2</sup> Außenflächen  
51.5 m<sup>2</sup> Abstellfläche / Technik

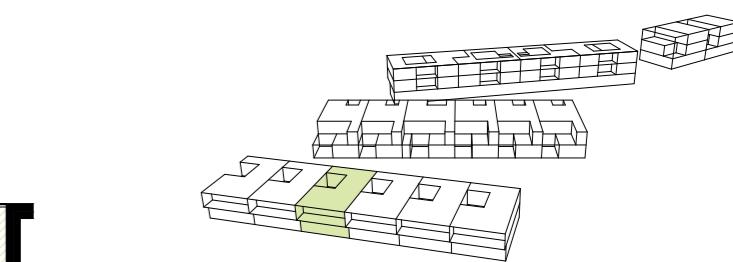
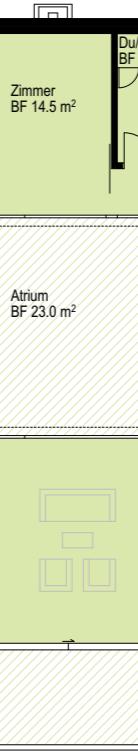
Masstab 1:200  
1m 5m 10m  
N



Ebene -2



Ebene -1

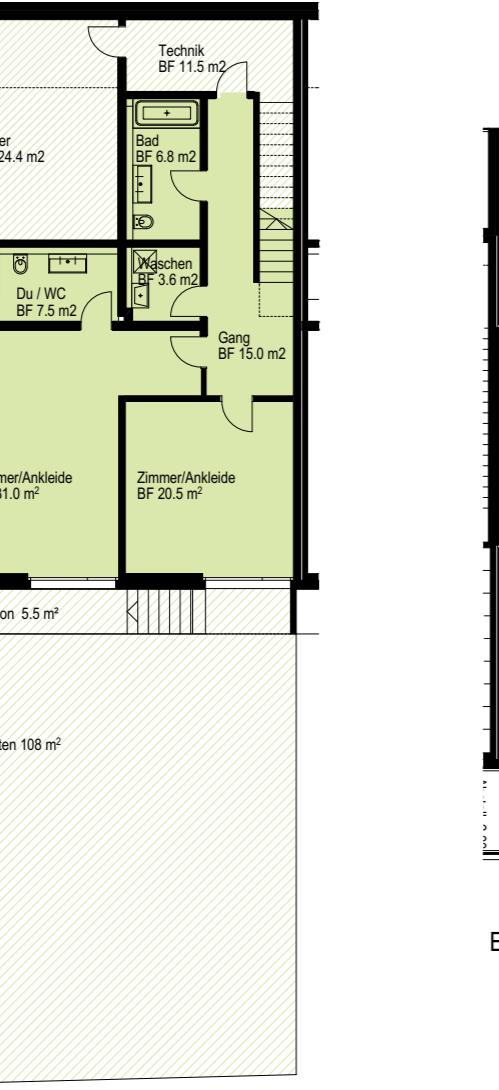


## atriumhaus A03

4.5 Zimmer  
195.9 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche  
(Nettogeschossfläche inkl. Innenwände)  
163.5 m<sup>2</sup> Außenflächen  
54.7 m<sup>2</sup> Abstellfläche / Technik

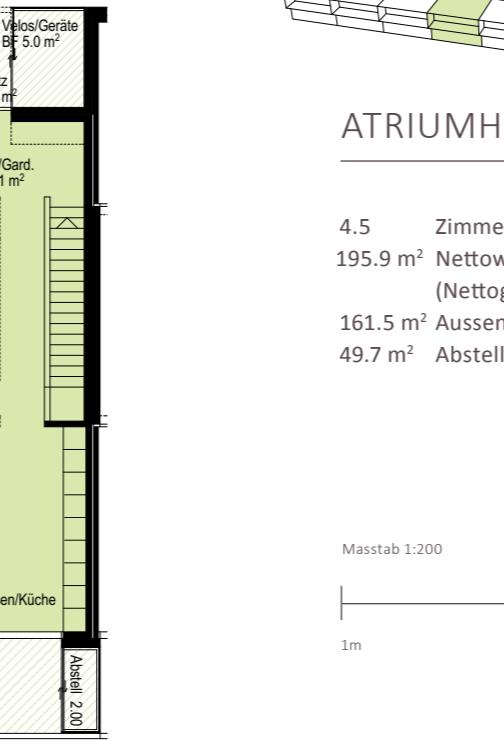


Ebene -2



SEITE 14

Ebene -1



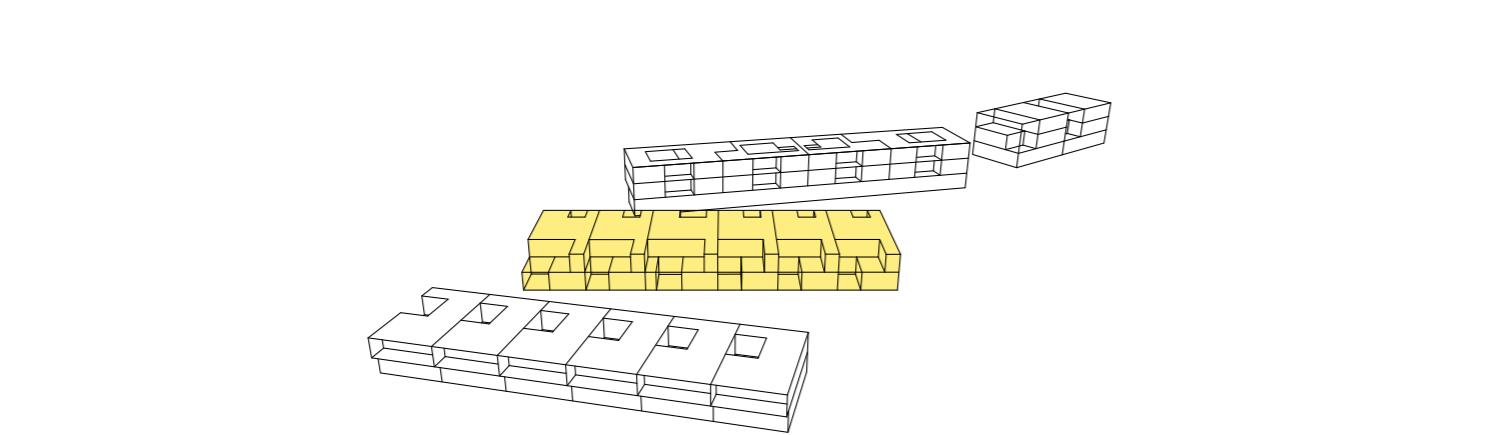
## atriumhaus A04

4.5 Zimmer  
195.9 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche  
(Nettogeschoßfläche inkl. Innenwände)  
161.5 m<sup>2</sup> Außenflächen  
49.7 m<sup>2</sup> Abstellfläche / Technik

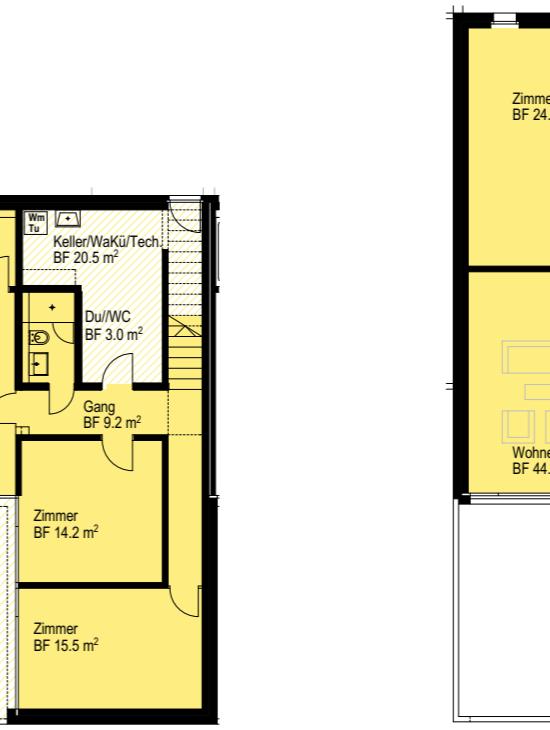
Masstab 1:200  
1m 5m 10m  
N



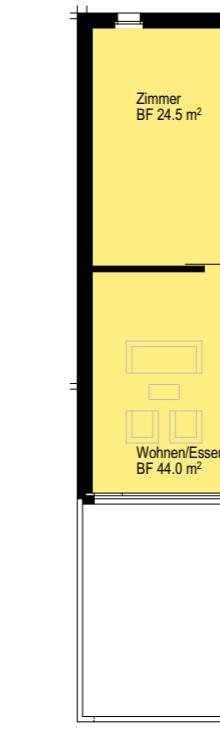
# HOFHÄUSER MITTE



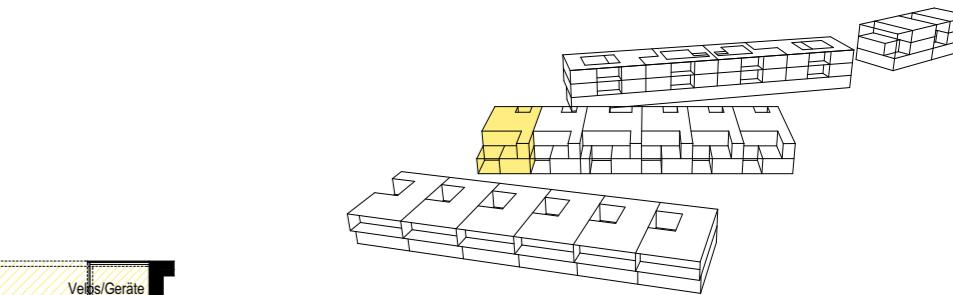
**DIE HOFHÄUSER MITTE:**  
Nordwestlich der Atriumhäuser, in der Höhe um ein Geschoss versetzt, liegt der zweigeschossige Baukörper mit den Hofhäusern Mitte. Die Schlafräume auf der unteren Ebene dieser Häuser sind um einen eigenen Gartenhof angeordnet. Sogar Bäume könnten hier gepflanzt werden. Vor dem Ess- und Kochbereich der oberen Wohnebene liegt eine grosse, teilweise gedeckte Terrasse. Aus der Wohnebene blickt man hinunter in den eigenen Gartenhof oder über die Atriumhäuser hinweg in Richtung Horizont und Alpen.



Ebene -1



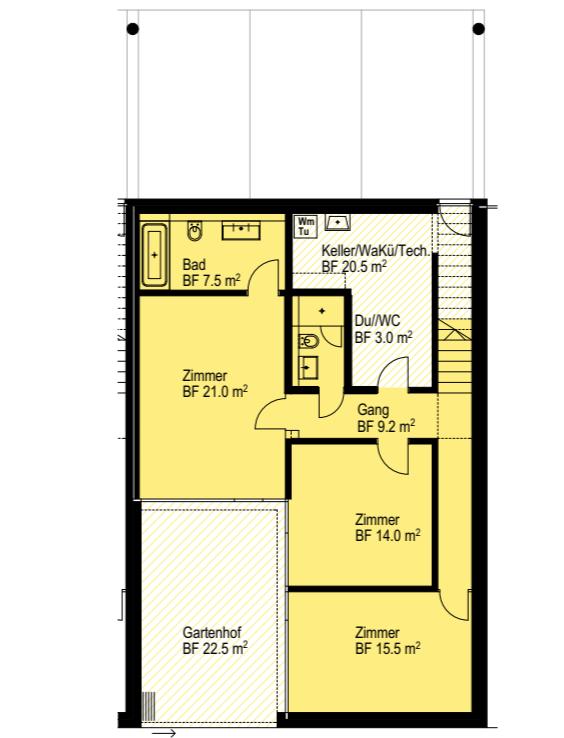
Ebene 0



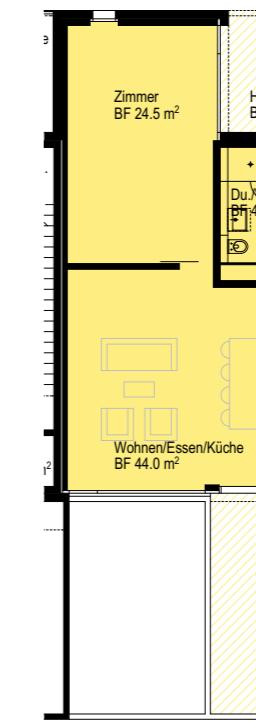
## HOFHAUS MITTE B01

5.5 Zimmer  
166.4 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche  
(Nettогeschoßfläche inkl. Innenwände)  
64.5 m<sup>2</sup> Außenflächen  
25.5 m<sup>2</sup> Abstellfläche / Technik

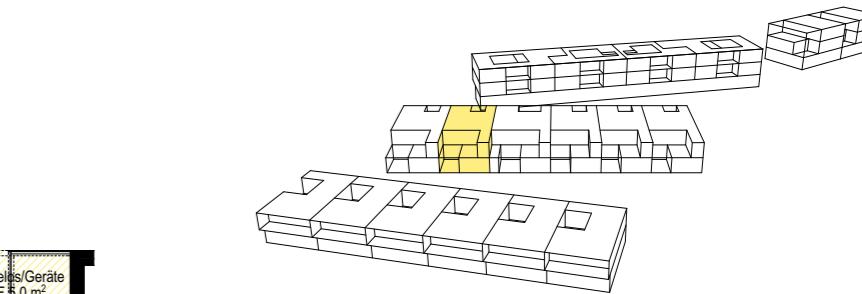




Ebene -1



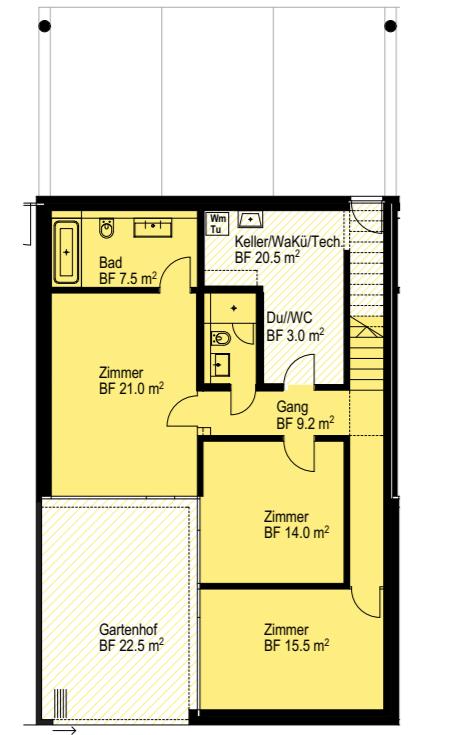
Ebene 0



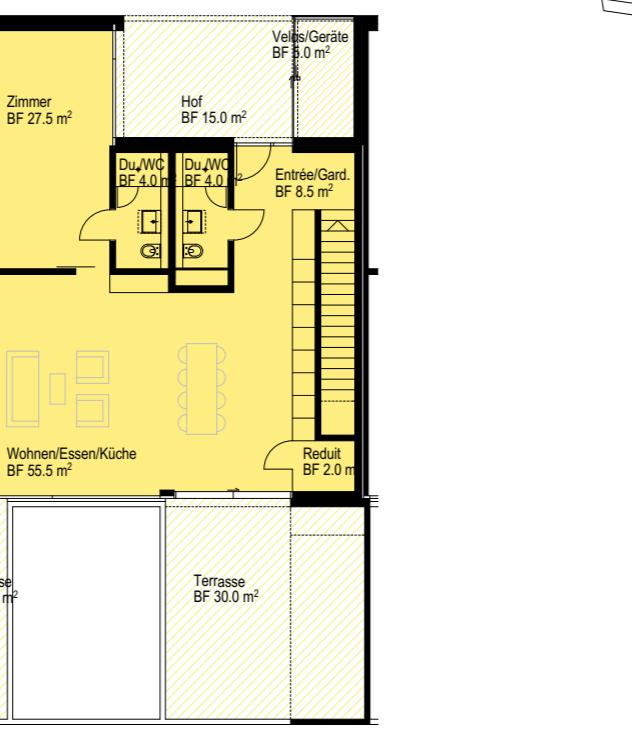
## HOFHAUS MITTE B02

5.5 Zimmer  
167.1 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche  
(Nettogeschossfläche inkl. Innenwände)  
62.5 m<sup>2</sup> Außenflächen  
25.5 m<sup>2</sup> Abstellfläche / Technik

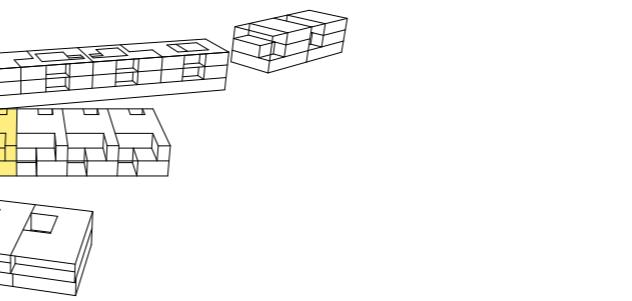
Masstab 1:200  
1m 5m 10m  
N



Ebene -1



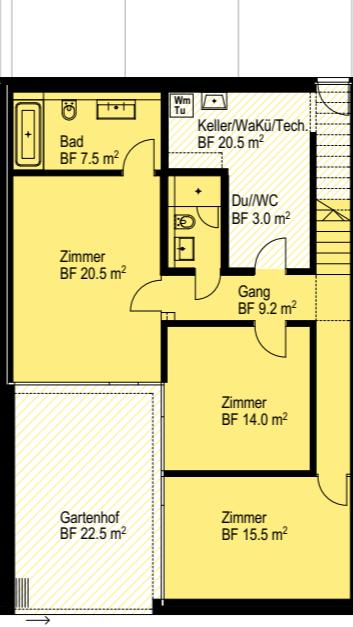
Ebene 0



HOFHAUS MITTE B03

5.5 Zimmer  
186.0 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche  
(Nettgeschossfläche inkl. Innenwände)  
76.0 m<sup>2</sup> Aussenflächen  
25.5 m<sup>2</sup> Abstellfläche / Technik

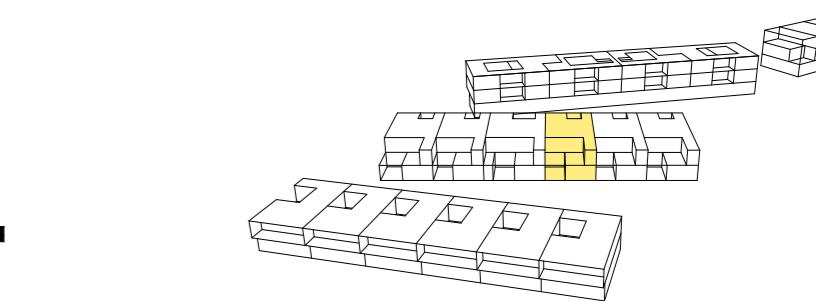
Masstab 1:200  
1m 5m 10m  
N



Ebene -1



Ebene 0



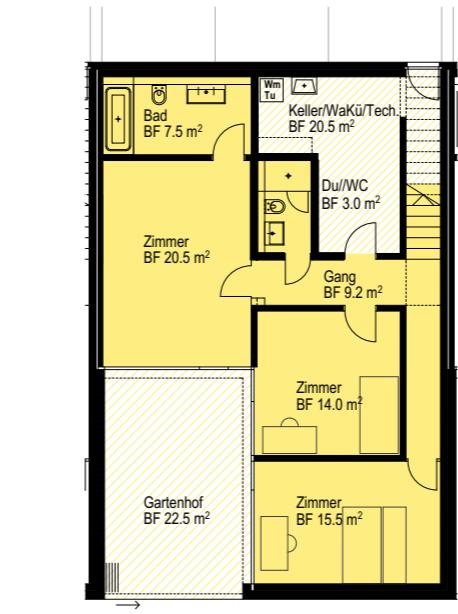
HOFHAUS MITTE B04

5.5 Zimmer  
167.1 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche  
(Nettgeschossfläche inkl. Innenwände)  
62.5 m<sup>2</sup> Aussenflächen  
25.5 m<sup>2</sup> Abstellfläche / Technik

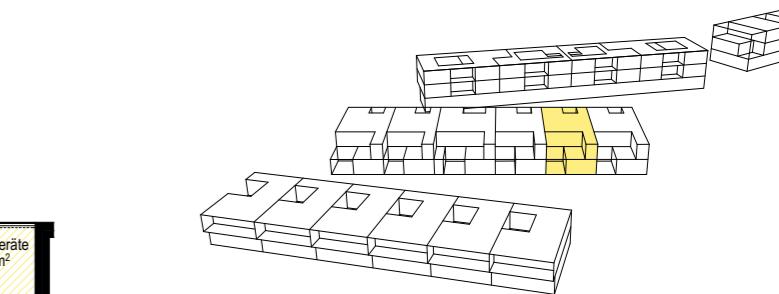
Masstab 1:200  
1m 5m 10m  
N



Ebene -1



Ebene 0



## HOFHAUS MITTE B05

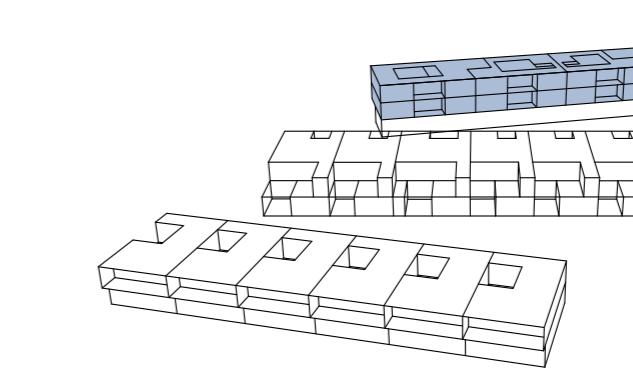
5.5 Zimmer  
167.1 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche  
(Nettogeschossfläche inkl. Innenwände)  
62.5 m<sup>2</sup> Außenflächen  
25.5 m<sup>2</sup> Abstellfläche / Technik

Masstab 1:200  
N  
1m 5m 10m

## E I G E N T U M S W O H N U N G E N

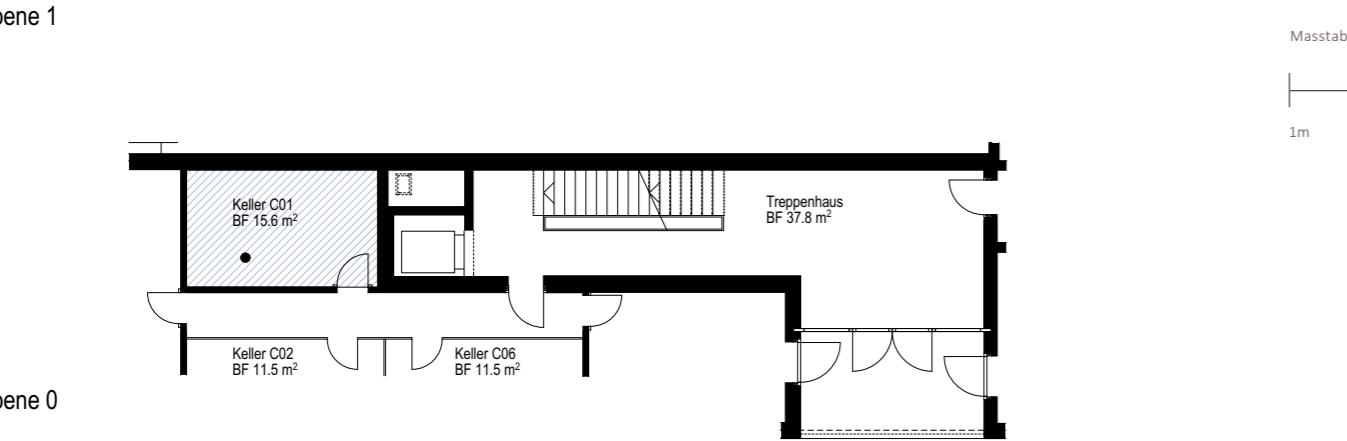
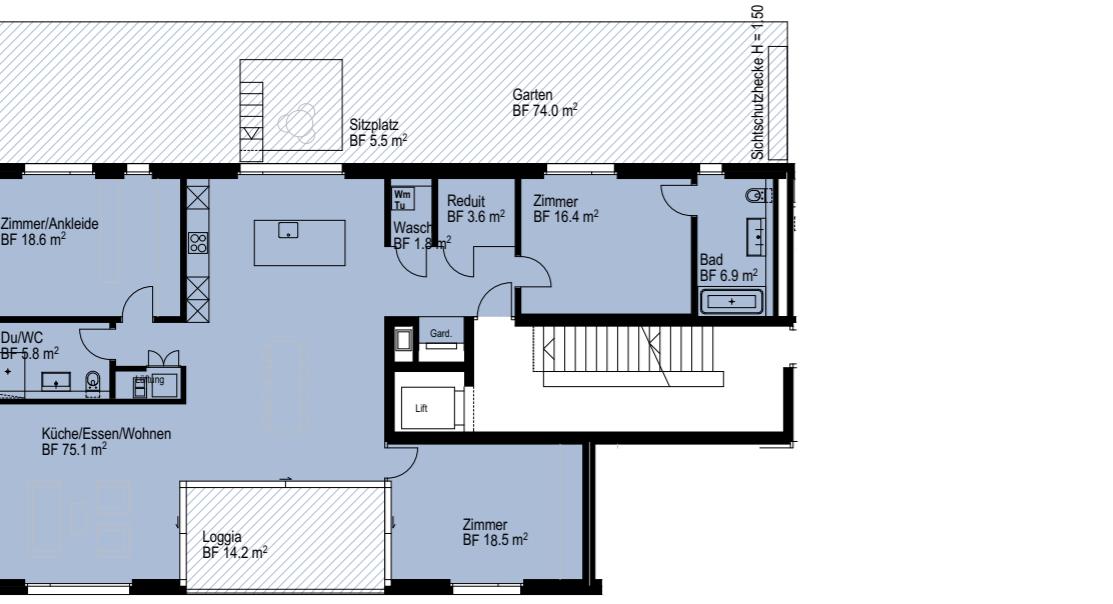


S E I T E 25



### DIE EIGENTUMSWOHNUNGEN:

Ein besonderes Merkmal der Geschosswohnungen ist die Anordnung des zentralen, von Fassade zu Fassade reichenden offenen Koch- und Essbereiches mit davorliegender Loggia. Dank dieser «Durchlässigkeit» öffnet sich dieser zentrale Bereich der Wohnung einerseits Richtung Osten (Loggia und Morgensonne) und andererseits Richtung Westen (Säckelamtshüsli und Abendsonne). Alle Wohnungen haben Fernsicht, liegen doch die beiden Geschosse mit den Wohnungen ein oder zwei Geschosse über der Wohnebene der Hofhäuser Mitte. Zusätzlich zur Loggia verfügen die Wohnungen im ersten Obergeschoss über einen Gartensitzplatz auf der Westseite, die Attikawohnungen im zweiten Geschoss über eine auf dem Dach liegende grosszügige Dachterrasse mit atemberaubendem Rundumblick.



SEITE 26



## EIGENTUMSWOHNUNG C01

4.5 Zimmer  
154.4 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche  
(Nettgeschossfläche inkl. Innenwände)  
93.7 m<sup>2</sup> Außenflächen  
15.6 m<sup>2</sup> Keller

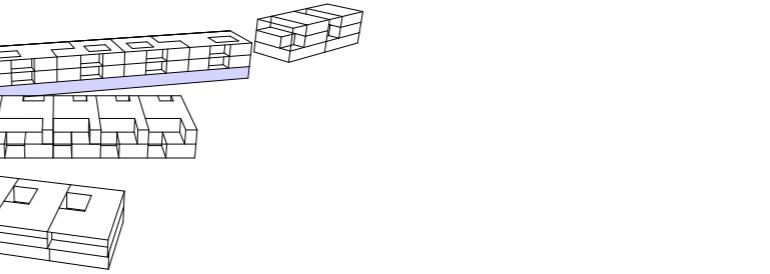
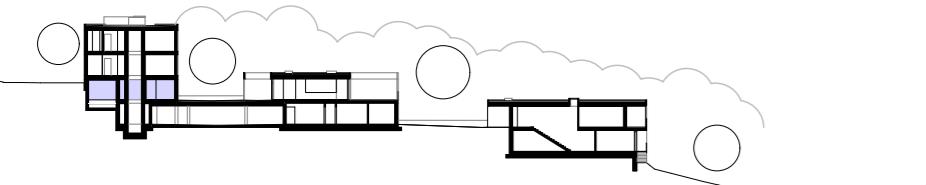
Masstab 1:200

1m 5m 10m

N



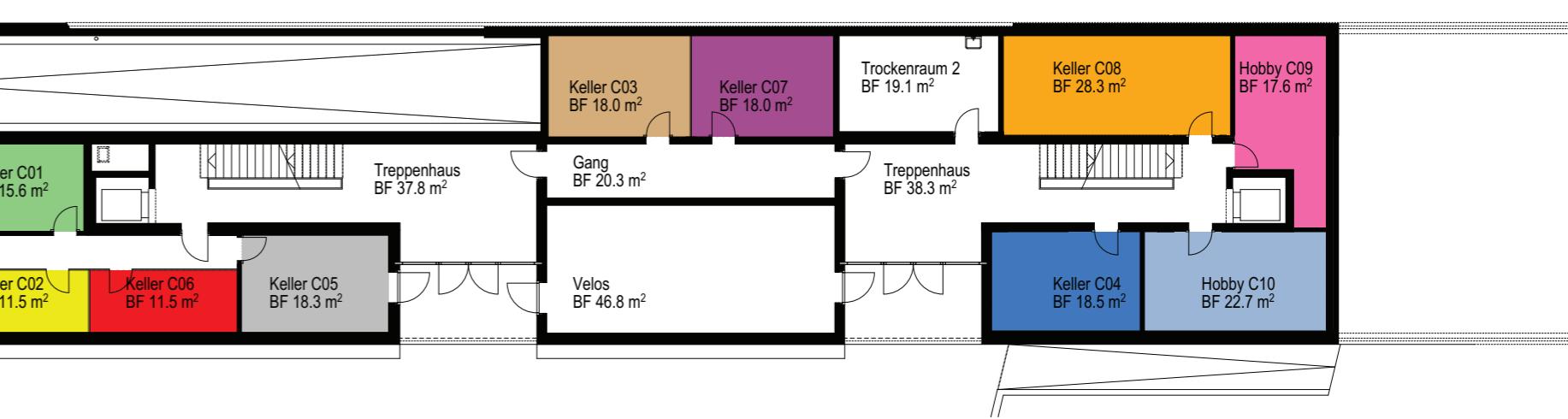
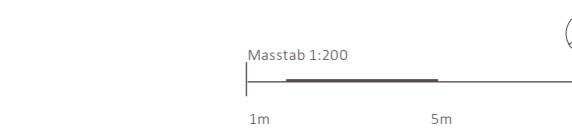
# NEBENRÄUME EIGENTUMSWOHNUNGEN



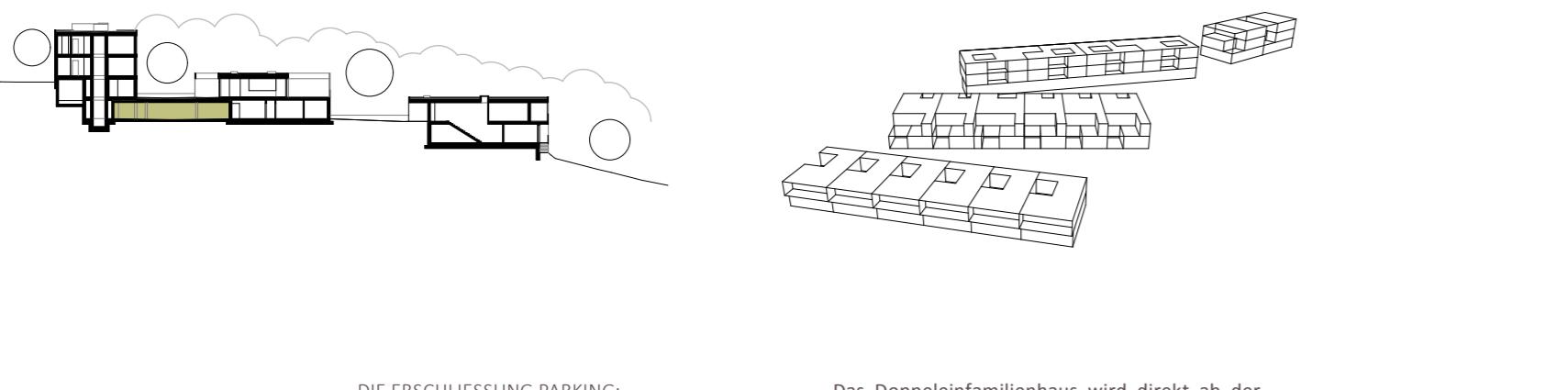
**DIE NEBENRÄUME:**  
Die Nebenräume zu den Wohnungen liegen alle auf dem Niveau der Hauseingänge. Zu jeder Wohnung gehört ein grosszügig bemessener Kellerraum. Jedem Treppenhaus ist ein Trockenraum sowie ein Veloräume zugeordnet. Die Veloräume werden von aussen über die gedeckten Eingangsbereiche erschlossen.

# NEBENRÄUME EIGENTUMSWOHNUNGEN

8 Keller  
1 Containerraum  
2 Trockenräume  
1 Veloräume  
2 Hobbyräume  
1 Heizungsraum

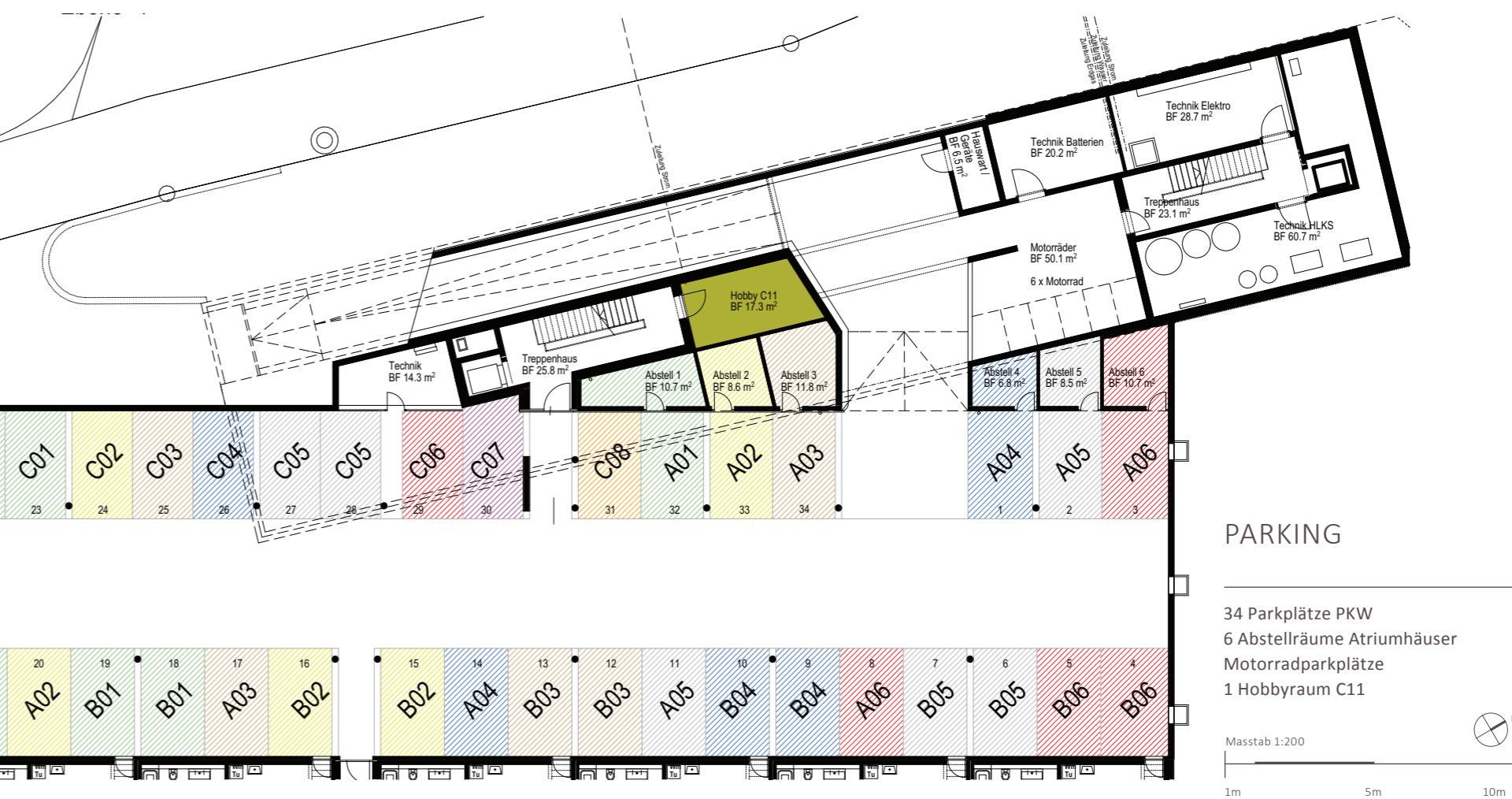


# ERSCHLIESSUNG PARKING FÜR ATRIUMHÄUSER, HOFHÄUSER UND EIGENTUMSWOHNUNGEN



**DIE ERSCHLIESSUNG PARKING:**  
Unter den Geschosswohnungen und den Hofhäusern Mitte ist eine unterirdische Parkierung mit 34 Parkplätzen vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt am südwestlichen Ende der Parzelle unmittelbar ab der Breitenaustrasse über einen Platzbereich und eine Einfahrt mit Rampe im Baukörper längs der Strasse. Die einzelnen Häuser und Wohnungen sind mittels Treppenhäuser und Lifte (Geschosswohnungen), direkt über den Keller (Hofhäuser Mitte) oder über einen ebenerdigen Durchgang zum unteren Platzbereich (Atriumhäuser) erschlossen.

Das Doppel einfamilienhaus wird direkt ab der Breitenaustrasse erschlossen und verfügt über eigene Garagen. Die zwischen den Längsbauten liegenden Plätze sind dem Fussgänger- und Veloverkehr vorbehalten, dienen als Spielflächen und sind nur in Ausnahmefällen mit dem Auto befahrbar. Die Besucher parkplätze liegen im Randbereich der oberen Platzfläche. Im Erdgeschoss des Längsbauabschnitts an der Breitenaustrasse sind grosszügige Abstellräume für Velos, Mofas und Kinderwagen vorgesehen. Alle Häuser verfügen über einen eigenen Velo- und Geräteschopf.



## K O N D I T I O N E N

### KONDITIONEN:

Der Kaufpreis für die Wohnung oder für das Haus entnehmen Sie der Preisliste. Der Kaufpreis versteht sich als Festpreis für die schlüsselfertige Wohnung inklusive Landanteil und Umgebungsgestaltung gemäss Baubeschrieb und Plänen, exklusive Ihrer Änderungswünsche.

### RESERVATION:

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages und Einzahlung des Reservationsbetrages in der Höhe von CHF 25'000.- ist die Wohnung verbindlich reserviert.

### KAUFVERTRAG:

Sie schliessen mit dem Grundeigentümer einen Kaufvertrag für die schlüsselfertige Wohnung ab und leisten bei der Beurkundung eine Kaufpreisteilzahlung von 20 % (inklusive Reservationszahlung). Bei der Eigentumsübertragung (Bezugsbereitschaft) wird der Restkaufpreis zur Zahlung fällig.

### EIGENKAPITAL:

Für die Finanzierung des Eigenheimes werden in der Regel 20% Eigenkapital vorausgesetzt. 10% davon müssen als Barmittel (oder aus der 3. Säule als Vorbezug oder als Verpfändung) zur Verfügung gestellt werden. Die übrigen 10% können aus der 2. Säule als Vorbezug oder als Verpfändung stammen.

### NEBENKOSTEN:

Die Grundbuch- und Schreibgebühren zahlen Käufer und Verkäufer je zur Hälfte (pro Partei ca. 0.35% zzgl. Schreibgebühren). In Schaffhausen wird keine Handänderungssteuer erhoben.

### HONORARE FÜR KÄUFERWÜNSCHE / PROJEKTÄNDERUNGEN:

Für Änderungen seitens Architekten und Fachplanern werden CHF 125.--/h exkl. MWST verrechnet. Auf die Mehrkosten wird ein TU-Honorar von 5 % (exkl. MWST) fällig. Dieser Zuschlag wird bei jeder Bestellungsänderung offen ausgewiesen.

## V E R K A U F / K O N T A K T



Landolt + Co. AG

Totalunternehmung RDN

Schaffhauserstrasse 10

8451 Kleinandelfingen

[www.säckelamtshüsli-rdn.ch](http://www.säckelamtshüsli-rdn.ch)

[immo@landolt-rdn.ch](mailto:immo@landolt-rdn.ch)

052 305 29 69

## B A U H E R R



Landolt + Co. AG

Bauunternehmung

Schaffhauserstrasse 10

8451 Kleinandelfingen

# I H R E N O T I Z E N

## NOTIZEN

SCHÖN,  
MIT IHNEN ZU BAUEN  
UND IHRE TRÄUME  
ZU REALISIEREN.

 **LANDOLT GRUPPE**  
**LANDOLT | HANS STUTZ AG | MORGENTHALER | SCHMIDLI | BOLLI | RDN**