

WOHNEN IN BASEL



BAHIBA GROUP SA

4 WOHNUNGEN
BIRSIGSTRASSE 89
4054 BASEL

 **FRISINA**

ART DESIGN ARCHITECTURE

INHALTVERZEICHNIS

4-5 **QUARTIER**

6-7 **LAGE**

QUARTIER UND UMGEBUNG

8-9 **KONZEPT**

ARCHITEKTUR
GRUNDRISS
TECHNIK
MATERIALISIERUNG
AUSBAUWÜNSCHE

10-33 **GRUNDRISSE UND VISUALISIERUNGEN**

SITUATIONSPLAN 1:250
GRUNDRISSE 1:100
INFORMATIONEN ZU DEN WOHNUNGEN
WOHN- UND NUTZFLÄCHEN
VISUALISIERUNGEN

34-36 **GEBÄUDEKONSTRUKTION UND INNENAUSBAU**

37 **KAUFABWICKLUNG**

38 **WEITERES VORGEHEN UND ANSPRECHPARTNER**

39 **FRISINA ARCHITEKTEN REFERENZEN**

40-44 **WERKVERZEICHNIS**







BASEL STADT

Wie zahlreiche Studien immer wieder belegen, weisen die Schweiz und die Schweizer Städte eine der höchsten Lebensqualitäten weltweit auf. Wer in Basel lebt, findet praktisch alles direkt vor der Haustür: Museen, Restaurants und Clubs ebenso wie gepflegte Parks und Spielplätze. Atemberaubende moderne Wohn- und Geschäftsbauten ebenso wie die mittelalterliche Altstadt und historische Wohnquartiere aus dem 19. Jahrhundert. All das ist bequem zu Fuss, per Fahrrad, mit Bus, Tram oder dem Auto erreichbar.

VERKEHRSLAGE

Basel ist durch die öffentlichen Verkehrsmittel optimal erschlossen.

Die Bus- und Tramhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe vom Haus. Die Linien führen direkt zum Bahnhof SBB und zum Flughafen Basel-Mulhouse.

GEWERBE

Es befinden sich diverse kleinere und mittelgrosse Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der näheren Umgebung. Diese Betriebe aus den unterschiedlichsten Branchen beleben und bereichern das Bachletten-Quartier.

SPORT

Sport wird in Basel ganz gross geschrieben. Man findet für alle Sportarten und alle Jahreszeiten die notwendigen Sport- und Freizeitanlagen, diese sind bequem zu Fuss, per Bus oder Tram erreichbar.

KULTUR

Basel mit wenigen Worten zu umschreiben ist nicht ganz einfach. Die Stadt mit Ihrem Reichtum an Kulturangeboten wird daher oft auch als «Kulturhauptstadt der Schweiz» betitelt. Neben den vielen Museen gibt es diverse Konzert- und Schauspielhäuser in der Stadt. Auch beim kulinarischen Genuss hat Basel einiges zu bieten. Den auswärtigen Gästen stehen zudem viele exklusive und hippe Hotels zur Verfügung.





ZU HAUSE IN BASEL

WOHNLAGE

Die Birsigstrasse befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, in unmittelbarer Nähe zum Basler Zoo und zur Fussgängerzone der Stadt. Das Haus ist sehr gut mit dem Bus-, und Tram erreichbar. Die Liegenschaft liegt strategisch günstig und befindet sich weniger als 10 Minuten vom Bahnhof SBB und vom Flughafen Basel-Mulhouse entfernt. Auch die Parkanlage „Schützenmatte“ liegt in Gehdistanz der Liegenschaft. Zu Fuss erreichen Sie in unmittelbarer Nähe folgende Infrastrukturen; Coop, Migros, Banken, Post, Coiffeursalon, Bäckerei und ein Fitnesscenter. Das Stadtzentrum um die Heuwaage liegt ebenfalls nur 10 Minuten entfernt und kann somit bequem zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

STÄDTEBAU

Der geplante Neubau befindet sich am Rande des Stadtzentrums. Dieses Wohngebiet besteht grösstenteils aus geschlossenen Bebauungen. Der Strassenraum wird mehrheitlich mit Blockrandbauten umfasst. Dadurch entstehen offene Zwischenräume in den Eckparzellen, welche Einblicke in die unterschiedlichen Innenhöfe gewähren.



QUARTIER



KONZEPT

ARCHITEKTUR

Das kleine MFH im Zentrum der Stadt fügt sich elegant in das begehrte Wohnquartier ein. Das kleine Mehrfamilienhaus, mit gerade einmal 4 Wohneinheiten, garantiert höchste Privatsphäre. Die Gebäudehülle wird mit einfachen Sichtbetonbändern gegliedert, welche die einzelnen Geschosse betonen und dem Haus ein geordnetes, harmonisches Bild verleihen.

Die grossen Fensterfronten verleihen der Fassade ein ruhiges und dennoch modernes Erscheinungsbild. Diese Kombination bietet den Bewohnern grosszügiges Wohnen, sowie genügend persönlichen Freiraum in den Innenräumen. Die sensible Architektur verbindet den gewählten, stilvollen Massstab mit einer einzigartigen Ästhetik. Die Stadt-Gärten der Erdgeschosswohnung werden mit grosszügigen Schiebefenstern, aus den Wohnbereichen heraus, erschlossen. Beim ersten und zweiten Obergeschoss, werden in den Wohnzimmern Schiebefenster mit vorgehängten Glas-Geländern, eingebaut. Beim Öffnen der Fensterfronten entsteht ein Raumgefühl wie in einer Loggia. Optional kann dieser Bereich, durch eine entsprechende Verglasung, als beheizten Wintergarten ausgebildet werden.

Durch die Dreifachverglasung der Fensterfronten werden optimale Wärmeschutzwerte erreicht. Dies garantiert den Bewohnern ein behagliches Wohngefühl. Tagsüber verhindert die leichte Spiegelung der eingesetzten Gläser, den Durchblick von aussen. Dadurch entsteht die gewünschte Privatsphäre. Mit den elektrisch betriebenen Raff-Lammellenstoren kann diese auch am Abend hergestellt werden und bieten den Bewohnern vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten der Innenräume.



GRUNDRISS

Die Wohnungen verfügen allesamt über komfortable, zweckmässige Grundrisse. Die offenen und durchgehende Wohnräume gewähren den Innenräumen, ideale Lichtverhältnisse. Alle Wohnungen verfügen neben dem Badezimmer über ein separates Gäste-WC, welches zusätzlich mit einer Dusche ausgestattet ist.

Die offenen Küchen verfügen über genügend Tageslicht und motivieren zum Kochen für Familie und Freunde. In allen Wohnungen gibt es ein Master-Suite Zimmer. Dieses ist direkt mit dem Badezimmer verbunden. Dieses Konzept erinnert an Hotel-Suiten und vermittelt das aussergewöhnliche Gefühl, ganzjährig in den Ferien zu verweilen.

Die Innenräume sind praktisch angeordnet. Mit der individuellen Möblierung der Räume kreieren Sie Ihr persönliches Raumgefühl. Die Wohnungen sind behindertengerecht gebaut und können somit bequem mit dem Rollstuhl betreten werden. Jeder Wohnung steht ein persönlicher Keller zur Verfügung.

TECHNIK

Strom, Wasser und Heizenergie werden in jeder Wohnung separat gemessen. Dies garantiert eine saubere und faire Heizkostenabrechnung. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage installiert, welche die Liegenschaft mit erneuerbarer Energie versorgt.

MATERIALISIERUNG

Die Ausstattung der Innenräume und die Materialien der Oberflächen (Wände und Böden), können Sie bequem in unserem Show-Raum besichtigen und aussuchen.

Für die einzelnen Arbeitsgattungen stehen Ihnen dafür jeweils mehrere Materialien und Kollektionen zur Verfügung. Die Auswahl der Küche und der Sanitärapparate, inkl. deren Farbgebung, können ebenfalls aus drei verschiedenen Konzeptlinien ausgewählt werden. Die drei Materiallinien «PURE, FINE und NOBLE» bieten Ihnen Alternativen in Bezug auf Oberflächen und Ästhetik.

Wir werden Sie bei der Materialwahl mit höchster Motivation und kompetentem Fachwissen unterstützen. Dabei werden wir auch Bezug nehmen auf den individuellen Lichteinfluss Ihrer Wohnung, in Bezug auf Farbe und Material.

Ihr Zeitaufwand reduziert sich durch dieses Auswahlverfahren erheblich. Die Materialien werden somit in wenigen Schritten ausgewählt.

AUSBAUWÜNSCHE

Die Kundschaft hat die Option, aus einem ausgewählten Sortiment von zulässigen Ausbaumöglichkeiten auszuwählen.

Die Käufer haben kein Mitspracherecht bei der Auswahl der jeweiligen Unternehmer. Mehrkosten sind grundsätzlich 10 Tage nach der schriftlichen Bestätigung und Rechnungsstellung zu bezahlen. Die vollständige Bezahlung muss jedoch spätestens fünf Arbeitstage vor der Eigentumsübertragung erfolgen, damit die Eigentumsübertragung stattfinden kann.





GRUNDRISSSE

UNTERGESCHOSS	1:100
WOHNUNG A1	1:100
WOHNUNG A2	1:100
WOHNUNG A3	1:100
WOHNUNG A4	1:100





BIRSIGSTRASSE

SITUATIONSPLAN ERDGESCHOSS 1:250



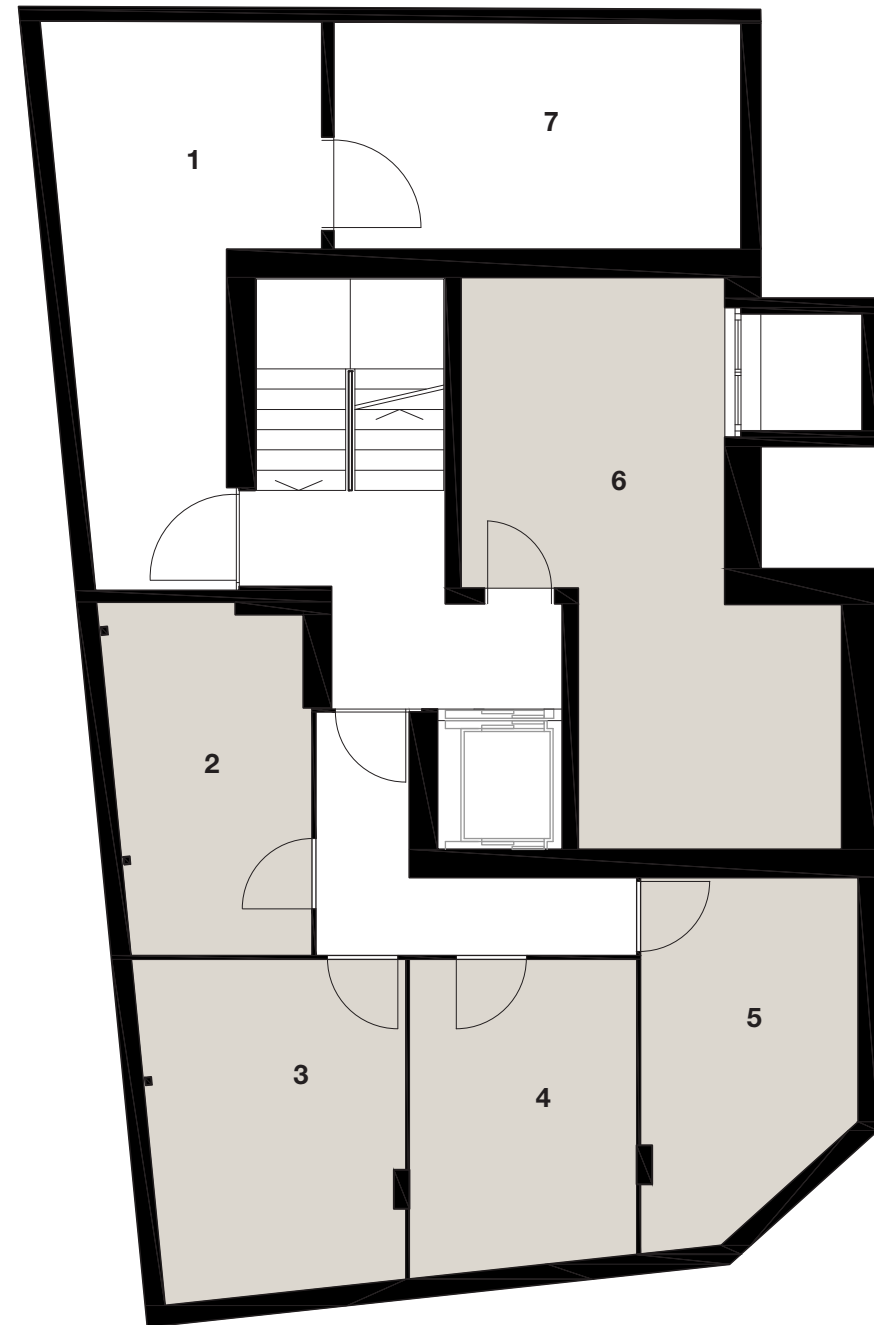
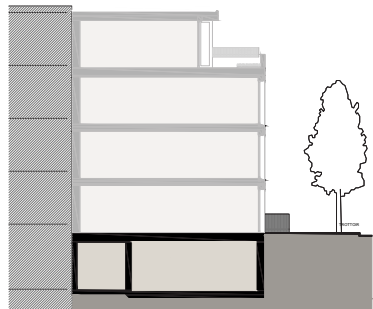
KELLER

UG

UNTERGESCHOSS

1	VELOABSTELLRAUM	18.6 m ²
2	KELLER WOHNUNG A1	11.0 m ²
3	KELLER WOHNUNG A2	14.1 m ²
4	KELLER WOHNUNG A3	11.5 m ²
5	KELLER WOHNUNG A4	11.6 m ²
6	HOBBYRAUM	24.6 m ²
7	TECHNIK	16.0 m ²

FLÄCHE



UNTERGESCHOSS 1:100



WOHNUNG A1 EG

3,5 ZIMMER WOHNUNG

WOHN- UND NUTZFLÄCHE

ERDGESCHOSS

		WOHNFLÄCHE
1	GANG	13.3 M ²
2	WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	45.3 M ²
3	ZIMMER 1	22.2 M ²
4	ZIMMER 2	11.1 M ²
5	BAD	5.0 M ²
6	DUSCHE	4.1 M ²

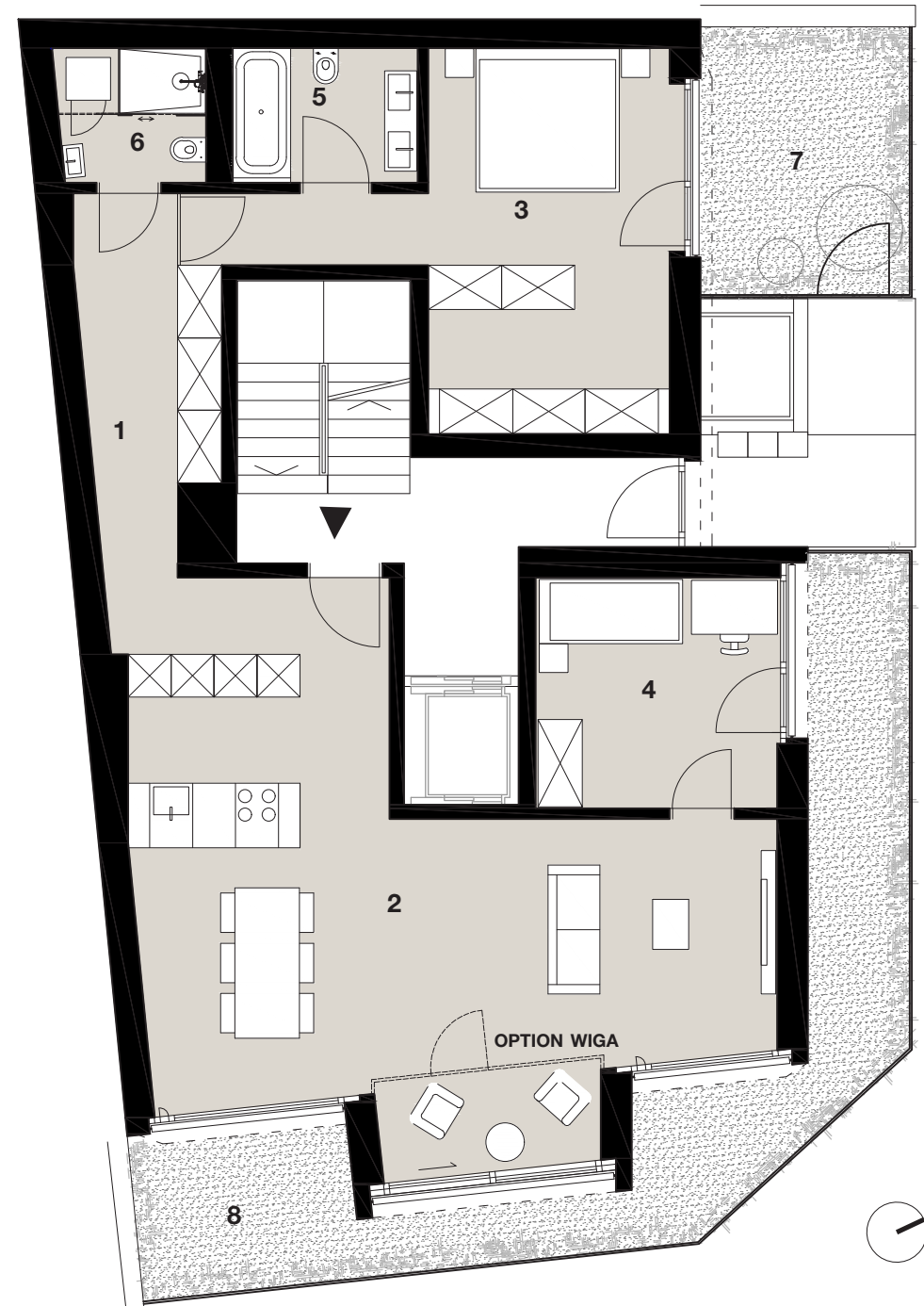
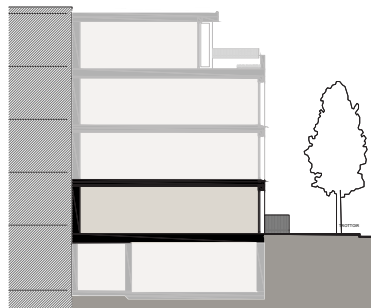
TOTAL INNEN

101 M²

7	GARTEN	11.0 M ²
8	GARTEN	26.3 M ²

TOTAL AUSSEN

37.3 M²



ERDGESCHOSS 1:100



WOHNUNG A2 1. OG

4,5 ZIMMER WOHNUNG

WOHN- UND NUTZFLÄCHE

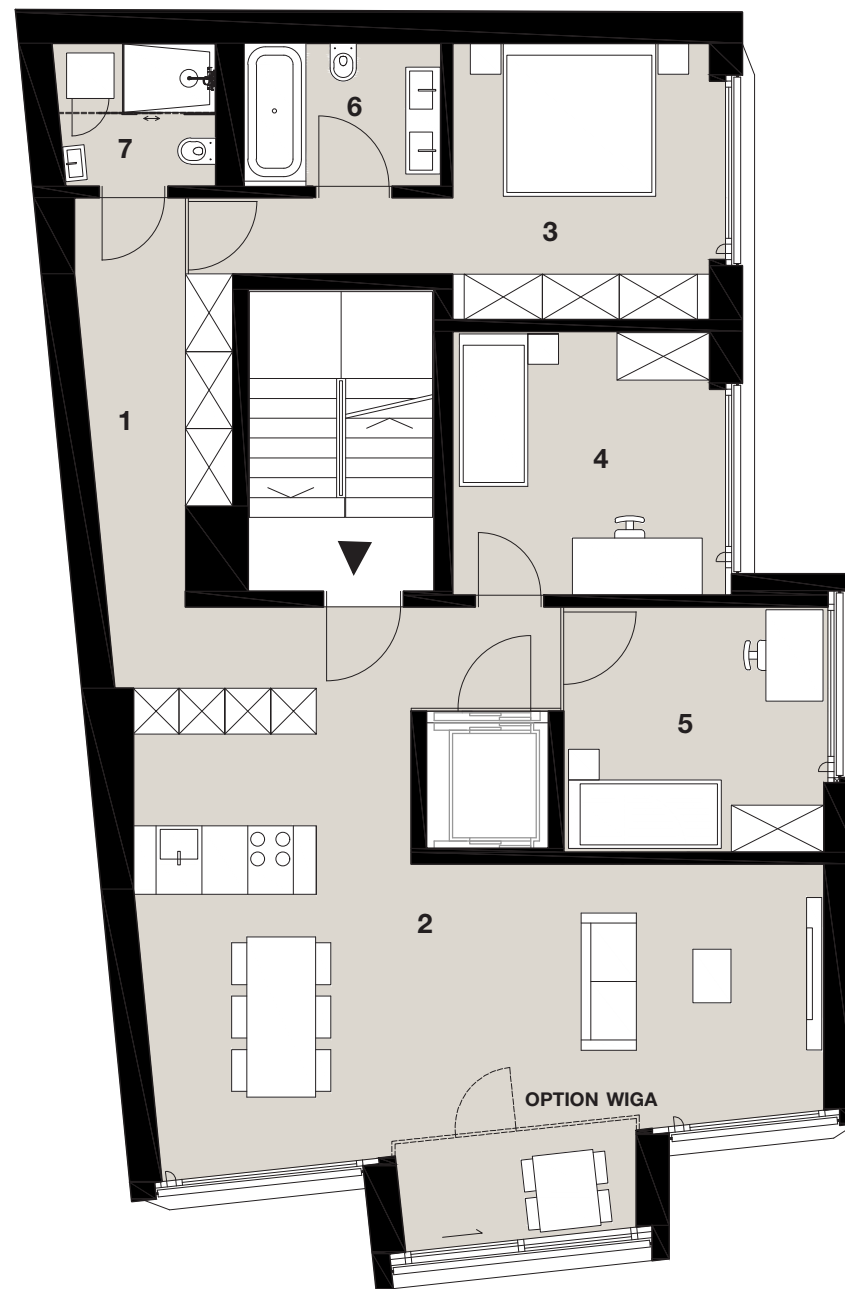
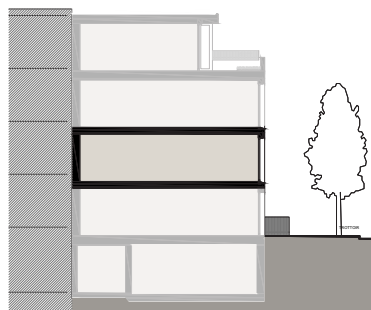
1. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE

1	GANG	16.4 M ²
2	WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	44.9 M ²
3	ZIMMER 1	16.4 M ²
4	ZIMMER 2	12.3 M ²
5	ZIMMER 3	11.1 M ²
6	BAD	5.0 M ²
7	DUSCHE	4.1 M ²

TOTAL INNEN

110.2 M²



1. OBERGESCHOSS 1:100



WOHNUNG A3 2. OG

3,5 ZIMMER WOHNUNG

WOHN- UND NUTZFLÄCHE

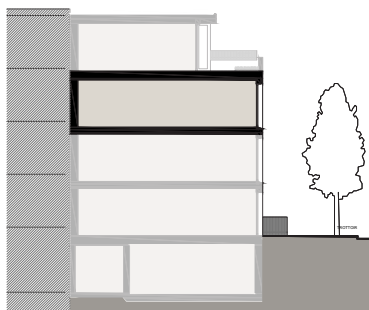
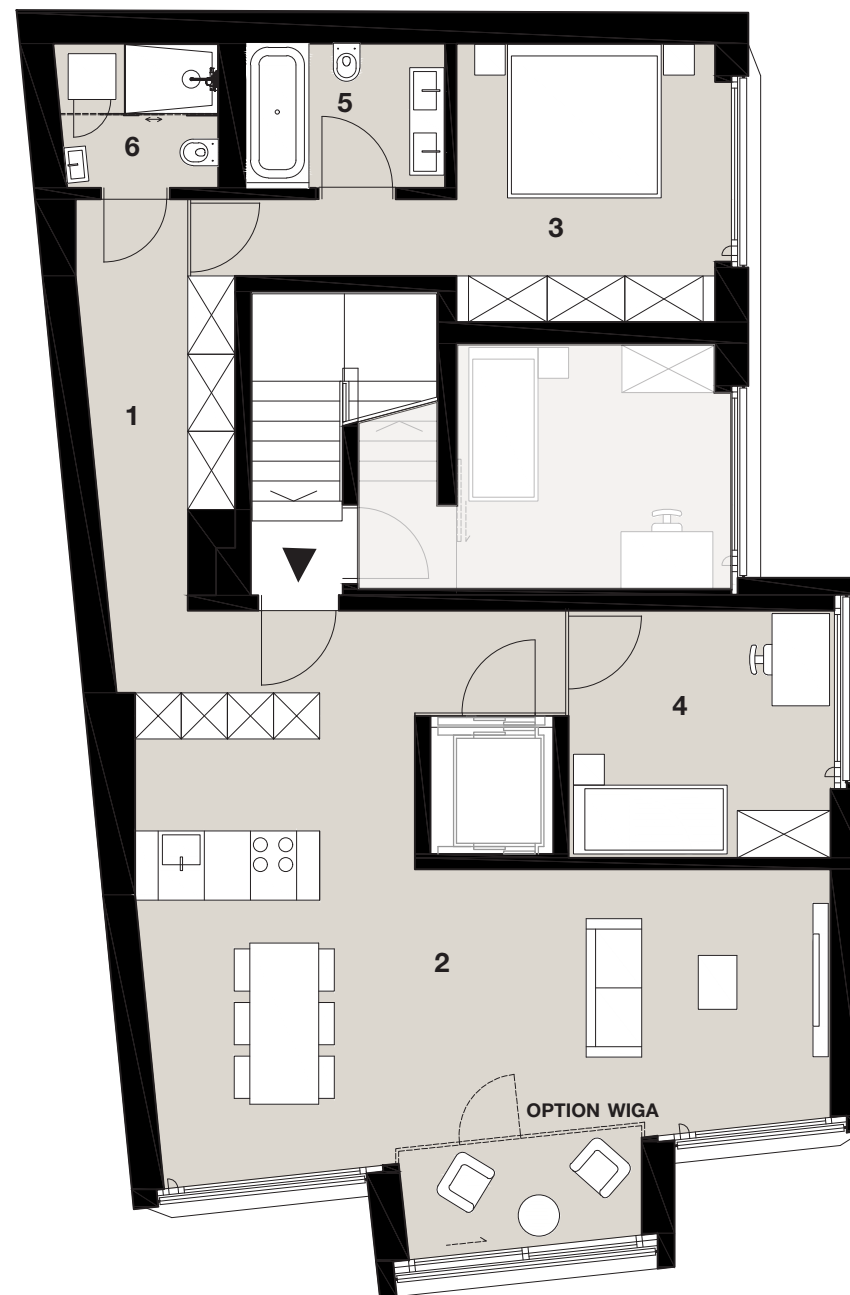
2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE

1	GANG	16.4 M ²
2	WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	44.9 M ²
3	ZIMMER 1	16.4 M ²
4	ZIMMER 2	11.1 M ²
5	BAD	5.0 M ²
6	DUSCHE	4.1 M ²

TOTAL INNEN

97.9 M²



2. OBERGESCHOSS 1:100





WOHNUNG A4 HAUPTVARIANTE

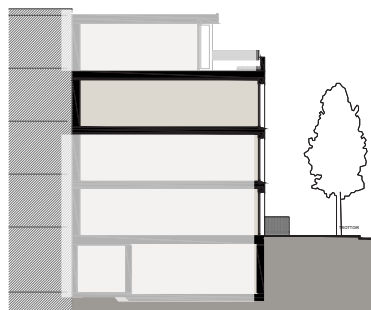
4,5 ZIMMER MAISONETTE WOHNUNG
2.OG UND 1.DG

WOHN- UND NUTZFLÄCHE

2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE

1	GANG	1.8 M ²
2	ZIMMER 2	11.2 M ²



2. OBERGESCHOSS 1:100

1. DACHGESCHOSS

3	WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	39.9 M ²
4	ZIMMER 1	14.4 M ²
5	DISPONIBLE	4.9 M ²
6	BAD 1	5.6 M ²
7	BAD 2 (RAUMHÖHE 212 CM)	3.2 M ²
8	TREPPE (RAUMHÖHE 200 CM)	6.3 M ²

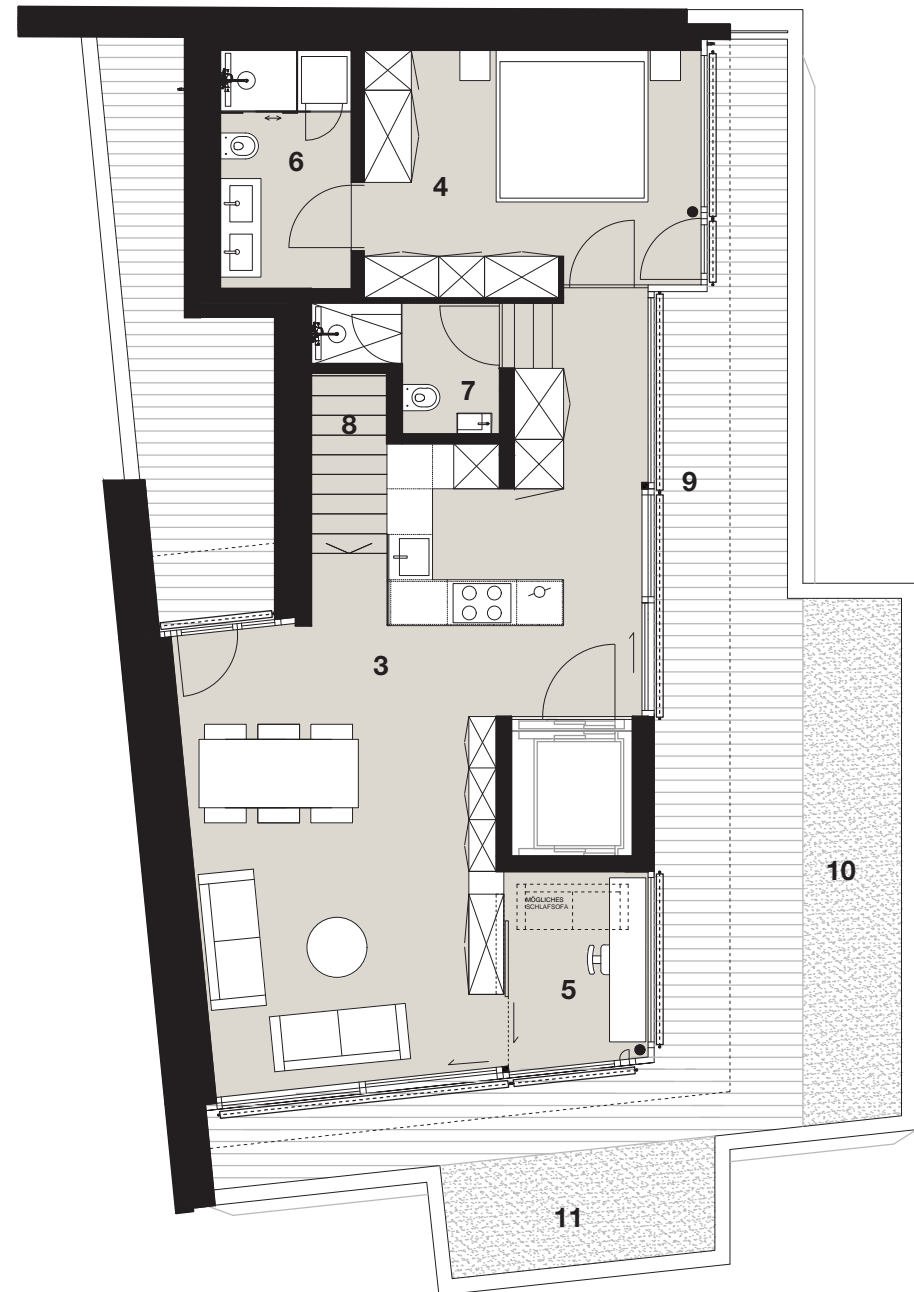
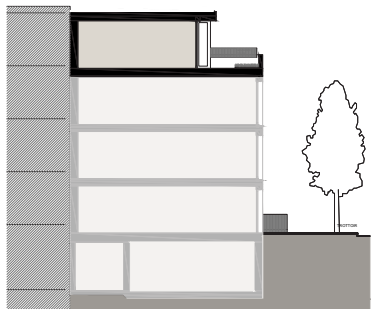
TOTAL INNEN

87.3 M²

9	TERRASSE 1	10.8 M ²
10	TERRASSE 2	30.5 M ²
11	TERRASSE 3 (NICHT BEGEHBAR)	9.0 M ²
12	TERRASSE 4 (NICHT BEGEHBAR)	5.3 M ²

TOTAL AUSSEN

55.6 M²



ATTIKAGESCHOSS 1:100













KONSTRUKTION

GEBÄUDEKONSTRUKTION UND INNENAUSBAU

KELLERAUSSENWÄNDE

Stahlbeton

INNENWÄNDE

Leichtbauwände, Backstein, konventionell gebaut, Stahlbeton
Leichtbauwände bei Nasszellenrückwänden
Kellertrennwände gemäss Pläne.

DECKEN

Stahlbeton

DACHKONSTRUKTION

Isoliertes Flachdach

AUSSENFASSADE

Betonfassade nach Angaben Architekt

BODENAUFBAU

Schwimmende Unterlagsböden

SPENGLERARBEITEN

Chromstahl oder Aluminium 0.5 bis 2 mm

SONNENSCHUTZ

Elektrische Lamellenstoren

FENSTER

Holzmetall-Fenster 3-fachverglast (Ug-Wert mind. 0.7 W/ m² K)

HAUSSTECHNIK

Sole-Wasser Wärmepumpe mit Boiler
In allen Wohnräumen regulierbare Fussbodenheizung.
Regulierung der Heizung über Aussentemperatur.

ELEKTROINSTALLATION

Gemäss Elektroplänen

SCHREINERARBEITEN INKL. KÜCHE

Möbel und Apparate gemäss Detailbeschreibung und Plänen (Abzug mit Umluftbetrieb)
Budget Küche bei Ausstattung PURE
-Wohnung A1-A3: CHF 61'000.- inkl. MwSt.
-Wohnung A4: CHF 75'000.- inkl. MwSt.

SANITÄRINSTALLATION

Montage von Kalt- und Warmwasserzuleitungen, Ableitungen, Fallsträngen

BUDGET SANITARAPPARATE

Budget bei Ausstattung PURE
Wohnung A1-A4: CHF 28'000.- inkl. MwSt.

BODENBELÄGE

KÜCHE | WOHNUNGEN | ZIMMER | BAD

Platten oder Parkett
Budget für die Verlegearbeit inkl. Material bei Ausstattung PURE 160.-/m²

WÄNDE

Bewohnte Räume in Glattputz weiss gestrichen,
Badezimmerwände raumhoch mit Platten belegt.

DECKEN

Bei Variante PURE: Beton Roh

TÜREN

Haustüren: Dreipunktverschluss und Sicherheitsbeschlägen
Zimmertüren: Raumhoch

WASCHEN

1 Wasmaschine und 1 Trockner pro Wohnung
Modell: ELEKTROLUX Serie E 500

UMGEBUNG

Gemäss Plan

KAUFABWICKLUNG

Bei einer Einigung zwischen den beiden Parteien wird eine Reservationsvereinbarung aufgesetzt und gegenseitig unterzeichnet. Im Anschluss daran ist eine unverzinsliche Anzahlung von CHF 100'000.- zu leisten. Mit diesen beiden Schritten ist die Reservation gegenseitig verbindlich getätigt. Im Anschluss daran wird ein Kaufvertragsentwurf ausgefertigt. Bei der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages wird eine 2. Zahlung fällig. Die Summe aus der Reservationszahlung und der 2. Zahlung muss mindestens 20% des Kaufpreises betragen.

Beim Notartermin hat die Käuferschaft, ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank, über den Restkaufpreis, vorzulegen. Die Schlusszahlung (Restkaufpreis) erfolgt dann spätestens fünf Tage vor der jeweiligen Eigentumsübertragung. Dies wird nach heutigem Planungsstand voraussichtlich im 4. Quartal 2025 sein. Das genaue Datum wird den Käufern rechtzeitig, 3.5 Monate im Voraus, schriftlich mitgeteilt.

Der Notar wird auch als Zahl- und Treuhandstelle eingesetzt. Er ist zudem dafür besorgt, dass die Gebühren für die verkäuferseitige Handänderungssteuer und die Kosten des Notariats bezahlt werden.

Die Notariats- und Grundbuchkosten werden hälftig geteilt.

Die verkäuferseitige Handänderungssteuer und eine allfällige Grundstückgewinnsteuer werden vollumfänglich durch die Verkäuferin bezahlt.

Die käuferseitige Handänderungssteuer (nur fällig, wenn die Käuferschaft die Wohnung nicht selbst und dauerhaft bewohnt), muss von der Käuferschaft bezahlt werden.

ALLGEMEINES UND HINWEISE

Es kann kein Rechtsanspruch geltend gemacht werden aus den Verkaufsunterlagen heraus für;

- Pläne
- Flächenangaben
- Beschreibungen und Abbildungen

Zudem gilt es zu erwähnen, dass die Möblierungsvorschläge illustrativ und somit nicht Bestandteil des Kaufobjektes sind. Änderungen bleiben vorbehalten.

Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Gesamtdokumentation der jeweiligen Wohnung und vom Gesamtprojekt. Darin finden Sie Informationen und Angaben über die geplante Ausstattung, sowie den allgemeinen Baubeschrieb der Liegenschaft.

ANSPRECHPARTNER

SIE SIND NÄHER INTERESSIERT

Das freut uns und wir bitten Sie mit **Stephan Aebi** von der **A-Tech & Consulting AG** Kontakt aufzunehmen.

Er informiert sie unverbindlich über dieses Projekt und steht für ein persönliches Gespräch gerne zur Verfügung.

KÄUFERBETREUUNG UND EIGENTÜMERVERTRETUNG

A-Tech & Consulting AG

Stephan Aebi
Türkheimerstrasse 6 | 4055 Basel
t +41 61 551 20 10
office@a-te.ch
www.a-te.ch

ARCHITEKTUR GESTALTUNG & GRAFIK

Frisina Architekten ETH GmbH

FINANZIERUNGSBERATUNG

CK Solutions AG

Eliseo Cannia
St. Alban-Anlage 67 | 4052 Basel
t +41 78 664 01 90
eliseo@ck-solutions.ch
www.ck-solutions.ch



PHILOSOPHIE

Architektur ist für uns „gebaute Philosophie“. Lebensraum für die Zukunft schaffen ist unsere Leidenschaft. Wir betreuen die Bauprojekte von der ersten Machbarkeitsstudie bis zur Fertigstellung: **Vorprojektphase - Entwurf - Ausführungsplanung - Bauleitung.**

Kriterien wie **Kostengenaugigkeit, termingerechtes-** und **zielorientiertes Arbeiten** stehen bei unserer Tätigkeit im Vordergrund.

www.frisina.ch

ARCHITEKTUR FRISINA

REFERENZBILDER



NEUBAD I
MFH, 10 Wohnungen

Totalunternehmer
Auftrag



OBERWIL III
2 EFH

Totalunternehmer
Auftrag



BINNINGEN II
2 EFH

Totalunternehmer
Auftrag



REINACH II
4 EFH

Totalunternehmer
Auftrag



OBERWIL II
MFH, 6 Wohnungen

MFH, 5 Wohnungen

1 EFH

Totalunternehmer
Auftrag



OBERWIL I
MFH, 4 Wohnungen

Totalunternehmer
Auftrag



BINNINGEN I
MFH, 9 Wohnungen

Totalunternehmer
Auftrag



REINACH I
Villa

Totalunternehmer
Auftrag



BIEL-BENKEN I
EFH, 2 Häuser

Architektur
Auftrag



BIEL-BENKEN II
EFH, 6 Häuser

Totalunternehmer
Auftrag



WITTERSWIL II
1 EFH, 3 DEFH

Totalunternehmer
Auftrag



DORNACH I
MFH, 3 Wohnungen

Totalunternehmer
Auftrag

ARCHITEKTUR FRISINA

WERKVERZEICHNIS MIT ADRESSANGABEN

OBERWIL III

Neubau
EFH, 2 Häuser
Gempenstrasse 5
4104 Oberwil

Totalunternehmer
Auftrag

REINACH II

Neubau
EFH, 4 Häuser
Unterer Rebbergweg 26/28
4153 Reinach

Totalunternehmer
Auftrag

BINNINGEN II

Neubau+Umbau
EFH, 2 Häuser
Oberwilerstrasse 108
4102 Binningen

Totalunternehmer
Auftrag

OBERWIL II

Neubau
MFH, 6 Wohnungen
Lettenweg 6
4104 Oberwil

MFH, 5 Wohnungen
Gartenstrasse 8
4104 Oberwil

EFH

Lettenweg 4
4104 Oberwil

Totalunternehmer
Auftrag

BINNINGEN I

Neubau
MFH, 9 Wohnungen
Schweissbergweg 19
4102 Binningen

Totalunternehmer
Auftrag

OBERWIL I

Neubau
MFH, 4 Wohnungen
Sonnenweg 9
4104 Oberwil

Totalunternehmer
Auftrag

REINACH I

Neubau
Villa
Therwilerstrasse 34
4153 Reinach

Totalunternehmer
Auftrag

BIEL-BENKEN I

Neubau
EFH, 2 Häuser
Grenzweg 34, 36
4105 Biel-Benken

Architektur
Auftrag



BASEL II

Neubau
MFH
Neuweilerstrasse 7-9
4144 Basel

Totalunternehmer
Auftrag

BIEL-BENKEN II

Neubau
EFH, 6 Häuser
Schnetzelenmattenweg
Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12
4105 Biel-Benken

Totalunternehmer
Auftrag

DORNACH I

Neubau
MFH, 3 Wohnungen
Quidumweg 17
4143 Dornach

Totalunternehmer
Auftrag



LAUSEN I

Neubau
EFH, 1 Haus
Ringstrasse 123
4415 Lausen

Architektur
Auftrag

HOFSTETTEN I

Neubau
Villa
Auf den Felsen 18
4114 Hofstetten

Architektur
Auftrag

ALLSCHWIL I

Anbau & Gesamtrenovation
EFH, 1 Haus
Schönenbuchstrasse 82
4123 Allschwil

Architektur
Auftrag

BASEL I

Neubau
MFH, 4 Wohnungen
Landskronstrasse 13
4056 Basel

Architektur
Auftrag

ETTINGEN I

Neubau
DEFH, 2 Häuser
Fuchsmattstrasse 6, 8
4107 Ettingen

Totalunternehmer
Auftrag

WITTERSWIL I

Neubau
REFH, 3 Häuser
Burgunderstrasse 11
a,b,c
4108 Witterswil

Totalunternehmer
Auftrag

THERWIL I

Neubau
EFH, 2 Häuser
Erdbeergraben 2
4106 Therwil

Totalunternehmer
Auftrag

FRICK I

Neubau
MFH, 5 Wohnungen
Bahnhofstrasse 13
5070 Frick

Architektur
Auftrag