

**SUTTER**



**Haus 3**

# **Wohnüberbauung Eichimatt**

**Neubau 3 Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle  
Langenthalstrasse, 3368 Bleienbach**



# Inhaltsverzeichnis

- 04** Gemeinde Bleienbach
- 05** Lageplan Bleienbach
- 06** Wohnen in der Eichimatt
- 07** Situation Projektparameter
- 10** Wohnungen Erdgeschoss
- 13** Wohnungen 1. Obergeschoss
- 16** Wohnungen 2. Obergeschoss
- 22** Einstellhalle
- 23** Untergeschoss Keller
- 24** Fassaden
- 26** Baubeschrieb



# Gemeinde Bleienbach

## Die Gemeinde

Die im Kanton Bern gelegene Gemeinde Bleienbach gehört zum Verwaltungskreis Oberaargau. Sie befindet sich südlich von Langenthal und wird von den Gemeinden Langenthal, Lotzwil, Rütschelen, Ochlenberg und Thunstetten umgeben. Das ländlich geprägte Dorf erstreckt sich inmitten sanfter Hügel und weiter Felder und bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Die ruhige Wohnlage kombiniert ländlichen Charme mit der Nähe zur Stadt Langenthal, welche vielfältige Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten bietet. Zentrum des Dorfes bildet der Bereich um das Gemeindehaus sowie die reformierte Kirche. Der Flugplatz Bleienbach, ein regional bedeutender Kleinflugplatz, verleiht der Gemeinde einen besonderen Charakter und ist zugleich Standort für verschiedene Gewerbebetriebe.

## Verkehrslage / Öffentliche Verbindungen

Bleienbach ist verkehrstechnisch gut erschlossen und profitiert von seiner Nähe zur Stadt Langenthal. Über die Kantonsstrassen ist die Gemeinde rasch mit den regionalen Zentren Langenthal und Herzogenbuchsee sowie mit den umliegenden Gemeinden verbunden. Dort besteht ein direkter Anschluss an das nationale Bahnnetz sowie an die Autobahn A1, was eine effiziente Verbindung in Richtung Bern, Zürich und Luzern ermöglicht. Für den öffentlichen Verkehr stehen Busverbindungen zur Verfügung, die Bleienbach mit Langenthal / Herzogenbuchsee und weiteren Nachbarorten verknüpfen. Auch der nahe gelegene Regionalflugplatz bietet für Geschäftsreisende und Flugbegeisterte eine interessante infrastrukturelle Ergänzung. Die verkehrstechnische Lage macht Bleienbach sowohl für Berufspendler als auch für Menschen mit einem aktiven Lebensstil besonders attraktiv.

## Infrastruktur

In Bleienbach profitieren Familien von einem wunderbaren ausgebauten schulischen Angebot. Ein Teil der Primarschule befindet sich direkt im Dorf, weiterführende Schulen sind in den naheliegenden Nachbargemeinden. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Apotheken sowie das Spital in Langenthal sichergestellt. Eine Käserei, Metzgerei wie auch ein Bäcker stehen innerhalb des Dorfes als Einkaufsmöglichkeit zur Verfügung. Grössere Verpflegungsmärkte sind in der näheren Umgebung wie Langenthal oder Herzogenbuchsee gewährleistet. Die Umgebung lädt mit ihren ausgedehnten Feldern, Waldwegen, dem Torfsee und dem Sängeli-Weiher sowie der Nähe zum Jura zu Spaziergängen, Wanderungen und Velotouren ein und bietet ein attraktives Naherholungsangebot direkt vor der Haustür.

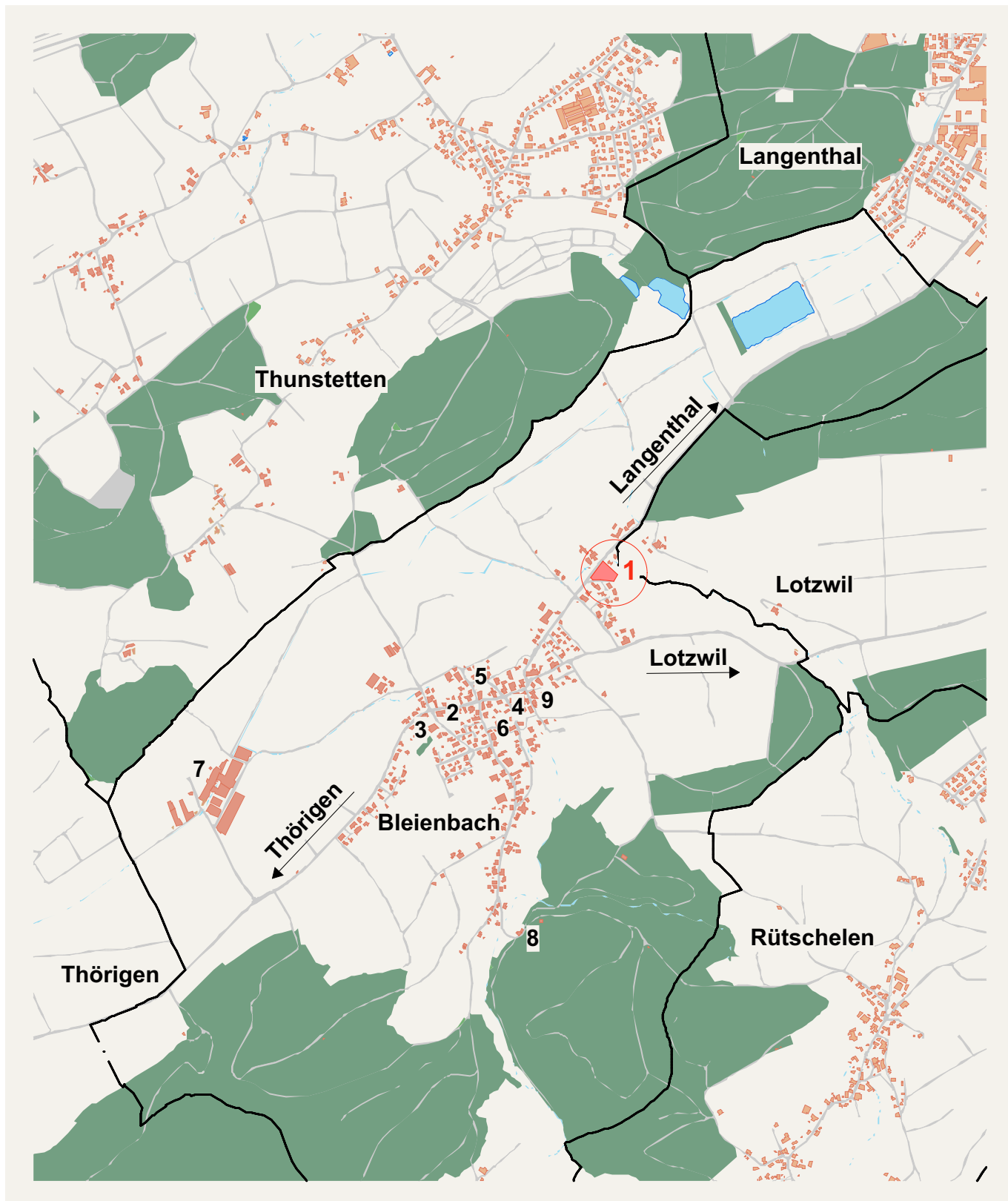
## Steckbrief Gemeinde Bleienbach

Fläche:	569 ha
Höhe:	483 m.ü.M.
Einwohner/innen:	762 (stand 31.12.2023)
Zyklus 1 in	Bleienbach
Zyklus 2 in	Bleienbach / Lotzwil
Zyklus 3 in	Lotzwil
Steuerfuss:	1.45



# Lageplan Bleienbach

- |   |                      |   |           |   |              |
|---|----------------------|---|-----------|---|--------------|
| 1 | Überbauung Eichimatt | 4 | Beckerei  | 7 | Flugplatz    |
| 2 | Schulanlage          | 5 | Metzgerei | 8 | Vitaparcours |
| 3 | Gemeindehaus         | 6 | Käserei   | 9 | Kirche       |



# Wohnen in der Eichimatt

---

## Die Projektentwicklung

Das vorliegende Projekt wurde in einem Workshop mit zwei Architekturbüros ausgearbeitet. Dabei konnte gezielt auf folgende Aspekte eingegangen werden:

- Siedlungsraum und Gebäudesetzung
- Integration ins Ortsbild
- Erschliessung und Adressierung
- Ensemblewirkung mit spannenden Zwischenräumen
- Architektonischer Ausdruck und Integration

Wie Sie den nachfolgenden Seiten entnehmen können, wurden diese Themen im inzwischen bewilligten Projekt stimmig und durchdacht umgesetzt.

## Das Bauprojekt

In ruhiger Wohnlage entstehen drei äusserlich identische Mehrfamilienhäuser. Die beiden Gebäude entlang der Langenthalstrasse verfügen im Erdgeschoss jeweils über zwei grosszügige 5½-Zimmer-Wohnungen. Das zurückversetzte, dritte Haus ist über alle Geschosse hinweg in insgesamt neun Wohnungen gegliedert.

Die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage erfolgt über die Ein- und Ausfahrtsrampe im nord-östlichen Teil des Grundstückes ab der Langenthalstrasse. Die Einstellhalle umfasst insgesamt 38 Parkplätze, davon befinden sich 32 Parkplätze im abgetrennten Bereich. Die übrigen 6 Parkplätze stehen Besucherinnen und Besuchern zur Verfügung.

Alle Wohnungen sind ab der Tiefgarage bequem per Aufzug erreichbar. Zudem verfügt jede Wohneinheit im Untergeschoss über einen separaten, vielseitig nutzbaren Abstellraum.

Im Innenbereich der Überbauung entsteht eine Begegnungszone mit nutzbarer Fläche, mit Spielplatz und Sitzgelegenheiten. Dieser einladend gestalteter Ort lädt zum Verweilen ein und bietet Raum für soziale Interaktion. Die Wohnungszugänge erfolgen bequem von der Langenthalstrasse aus.

Die Überbauung besteht aus folgenden Gebäudetypen:

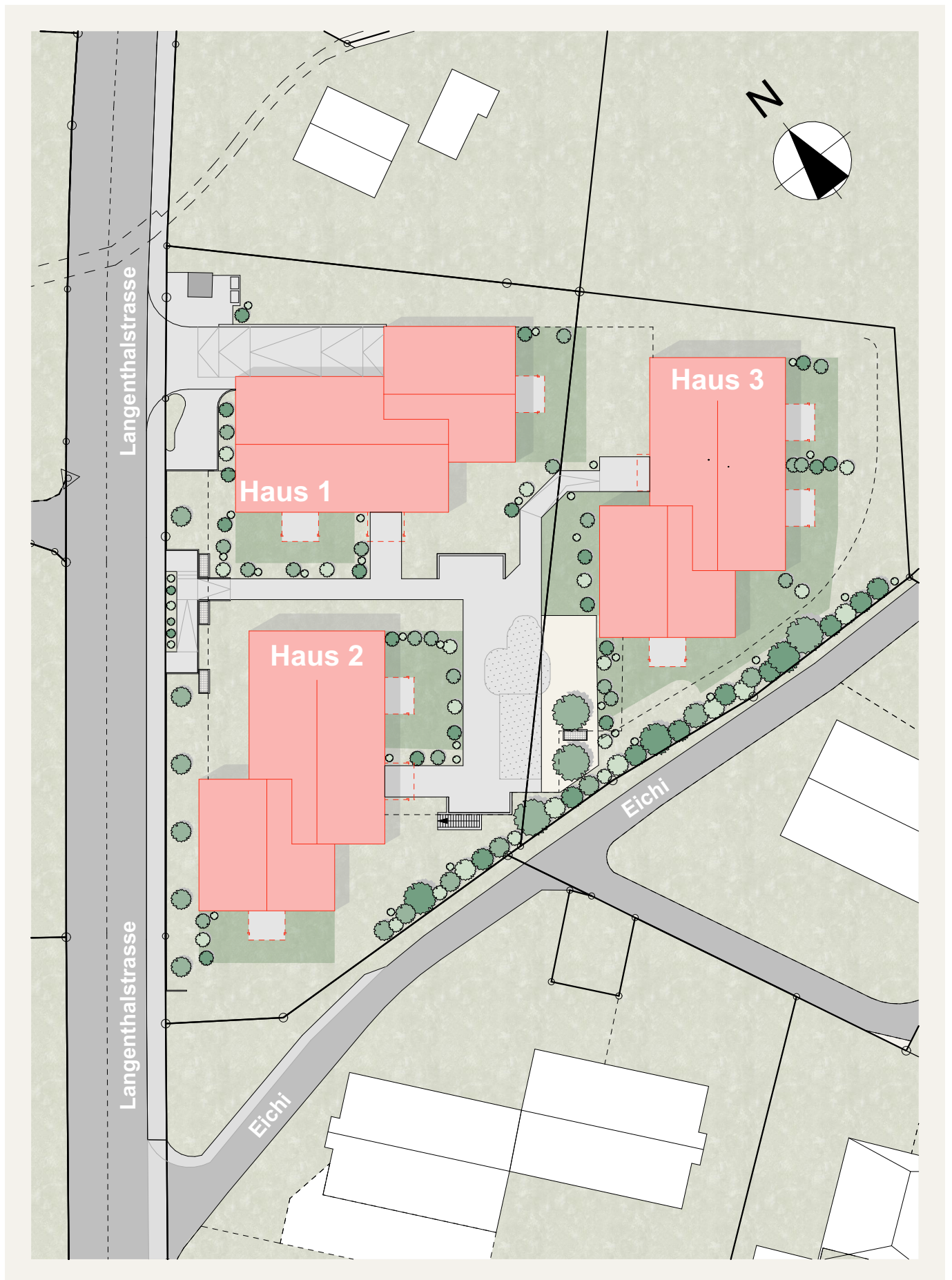
Haus 1:	2 x	5½ - Zimmer Wohnung
	4 x	4½ - Zimmer Wohnung
	2 x	3½ - Zimmer Wohnung
Haus 2:	2 x	5½ - Zimmer Wohnung
	4 x	4½ - Zimmer Wohnung
	2 x	3½ - Zimmer Wohnung
Haus 3:	5 x	4½ - Zimmer Wohnung
	4 x	3½ - Zimmer Wohnung

## Das Energiekonzept

Im vorliegendem Projekt wurde dem Klimaschutz besondere Beachtung geschenkt:

- ein hochwärmedämmendes Einsteinmauerwerk gewährleistet ein behagliches Wohnklima
- die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
- die Photovoltaikanlage liefert ihren Teil zur Optimierung und senkt die Verbrauchskosten

# Situationsplan Projekt



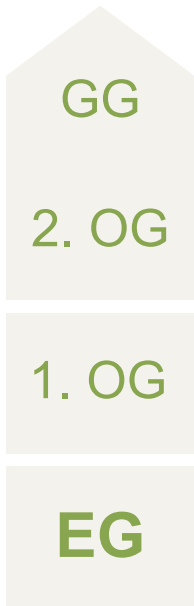


4.5 Zimmer-Wohnung 3.23



# 3½ - Zimmer Wohnung 3.01

links



<b>Wohnfläche netto</b>	<b>89.53 m<sup>2</sup></b>
Sitzplatz	13.65 m <sup>2</sup>
Keller	20.76 m <sup>2</sup>



# 3½ - Zimmer Wohnung 3.02

## mitte

GG

2. OG

1. OG

EG

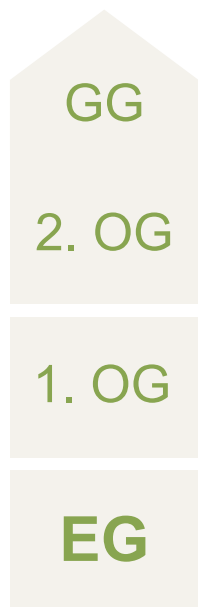


Masstab 1:100 (1 cm = 1 m)

<b>Wohnfläche netto</b>	<b>79.17 m<sup>2</sup></b>
Sitzplatz	10.29 m <sup>2</sup>
Keller	18.42 m <sup>2</sup>

# 4½ - Zimmer Wohnung 3.03

rechts



<b>Wohnfläche netto</b>	<b>115.54 m<sup>2</sup></b>
Sitzplatz	12.39 m <sup>2</sup>
Keller	20.59 m <sup>2</sup>



# 4½ - Zimmer Wohnung 3.11

links

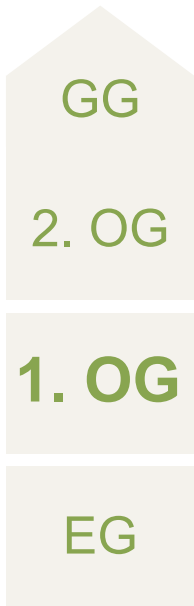


Masstab 1:100 (1 cm = 1 m)

<b>Wohnfläche netto</b>	<b>105.83 m<sup>2</sup></b>
Balkon	13.65 m <sup>2</sup>
Keller	20.56 m <sup>2</sup>

# 3½ - Zimmer Wohnung 3.12

mitte



<b>Wohnfläche netto</b>	<b>79.17 m<sup>2</sup></b>
Balkon	10.29 m <sup>2</sup>
Keller	20.59 m <sup>2</sup>



# 4½ - Zimmer Wohnung 3.13

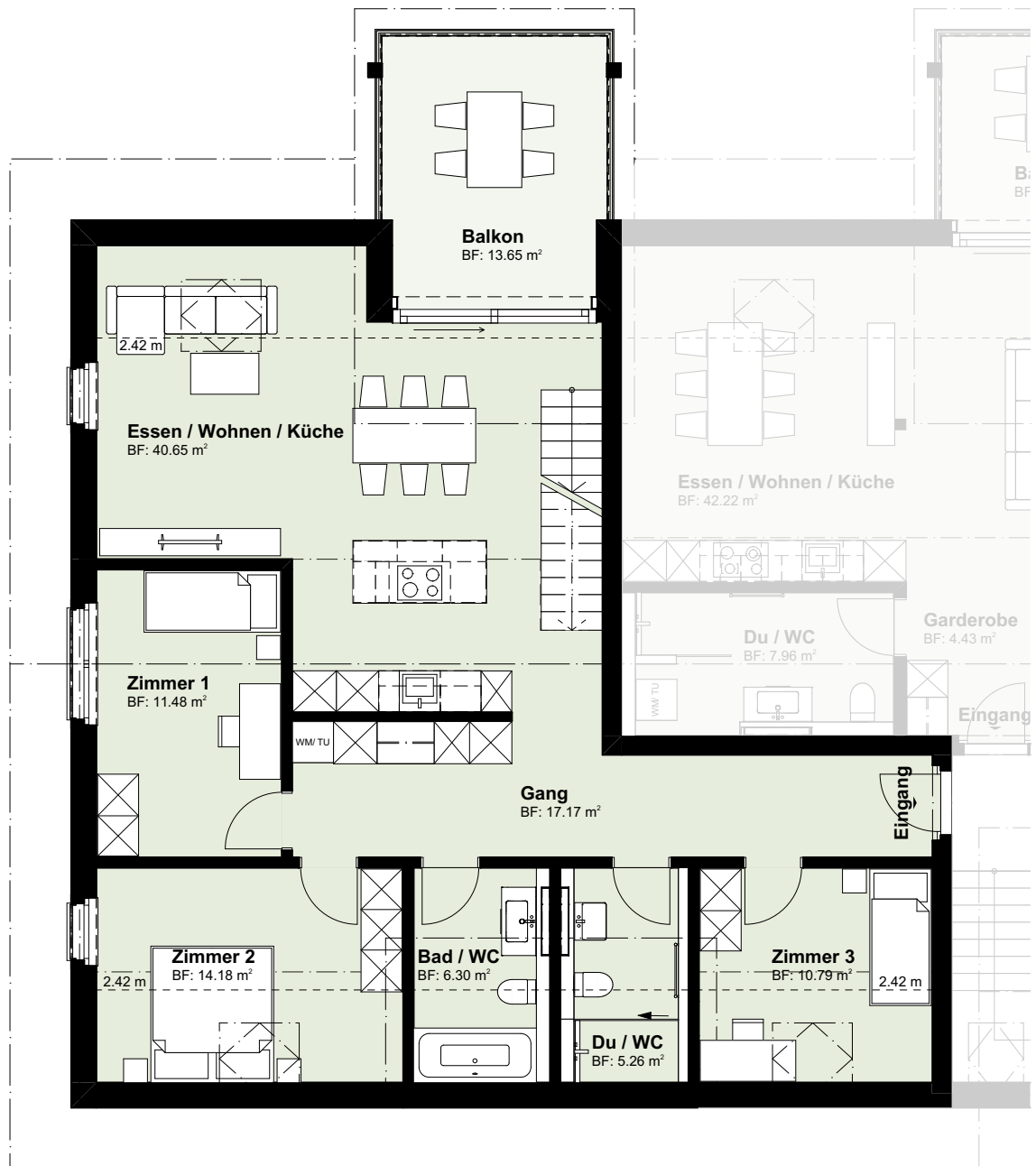
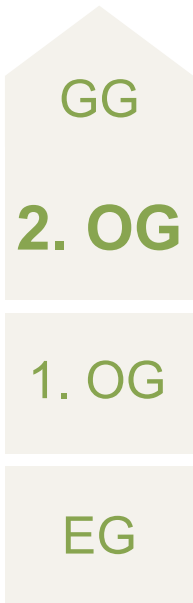
rechts



Wohnfläche netto	115.54 m <sup>2</sup>
Balkon	12.39 m <sup>2</sup>
Keller	20.59 m <sup>2</sup>

# 4½ - Zimmer Wohnung 3.21

links

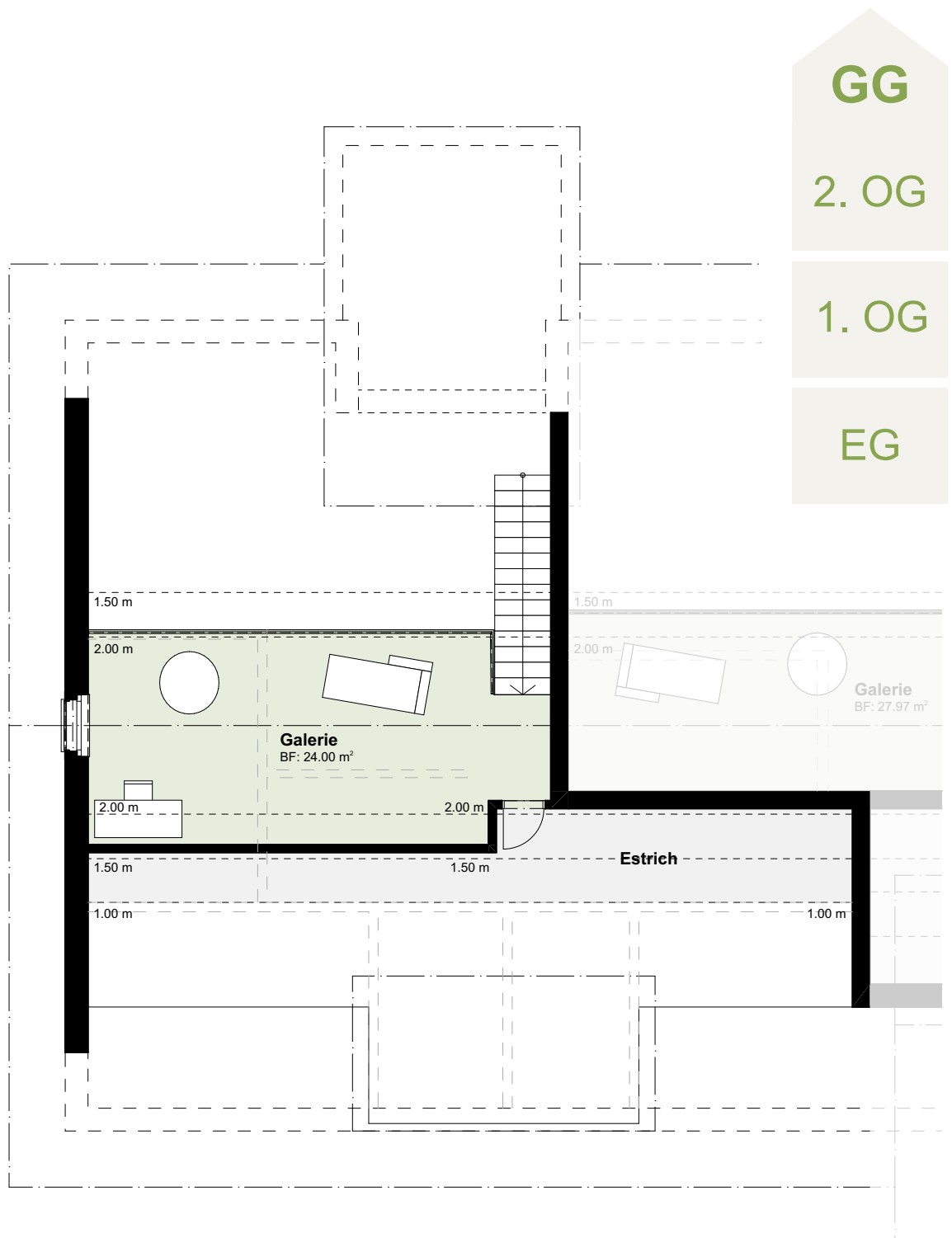


<b>Wohnfläche netto</b>	<b>129.83 m<sup>2</sup></b>
Balkon	13.65 m <sup>2</sup>
Estrich	13.83 m <sup>2</sup>
Keller	18.04 m <sup>2</sup>



# 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> - Zimmer Wohnung 3.21

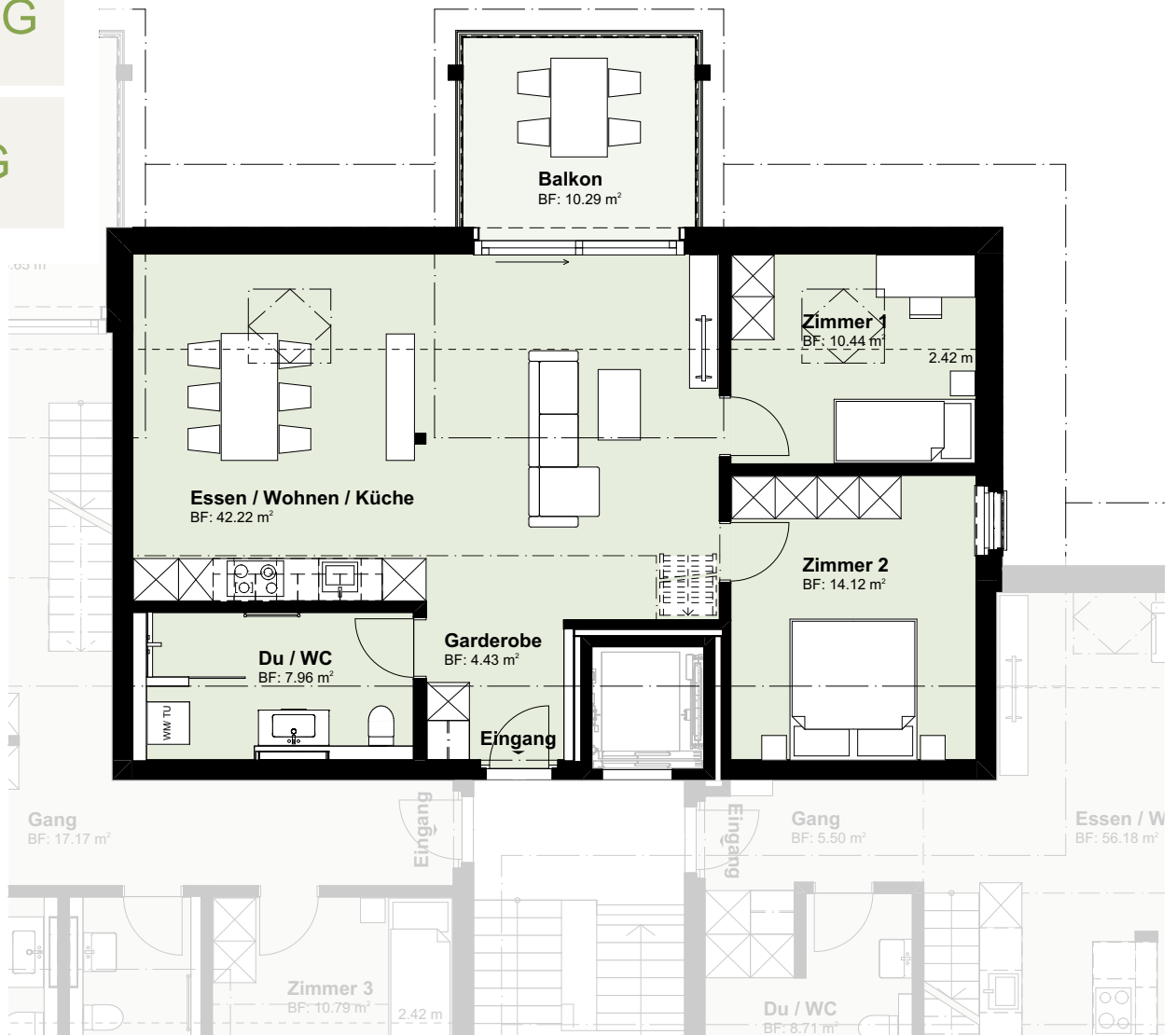
links



Masstab 1:100 (1 cm = 1 m)

# 3½ - Zimmer Wohnung 3.22

mitte



<b>Wohnfläche netto</b>	<b>107.14 m<sup>2</sup></b>
Balkon	10.29 m <sup>2</sup>
Estrich	6.44 m <sup>2</sup>
Keller	18.04 m <sup>2</sup>



# 3½ - Zimmer Wohnung 3.22

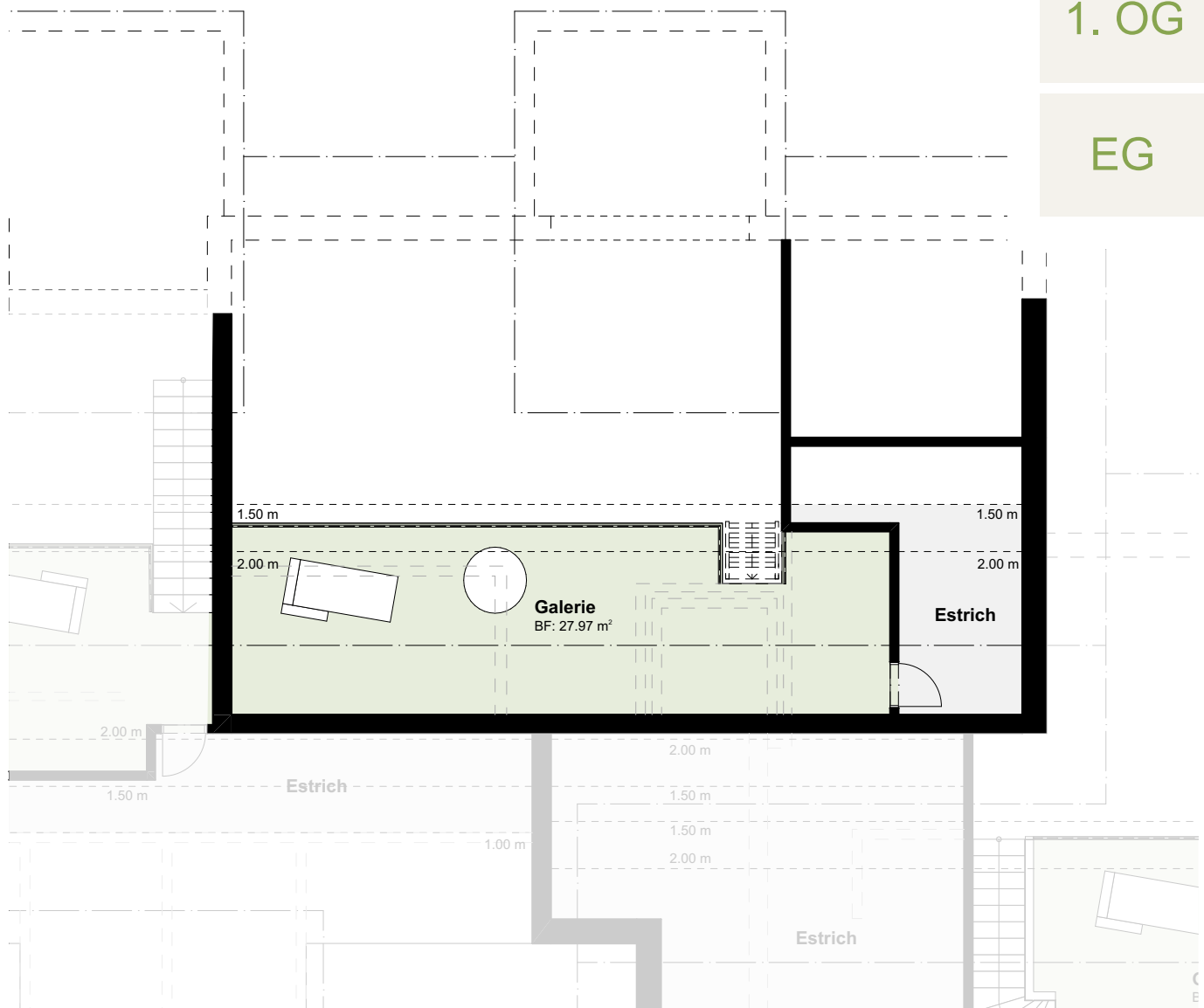
mitte

GG

2. OG

1. OG

EG



Masstab 1:100 (1 cm = 1 m)

# 4½ - Zimmer Wohnung 3.23

rechts

- GG
- 2. OG
- 1. OG
- EG

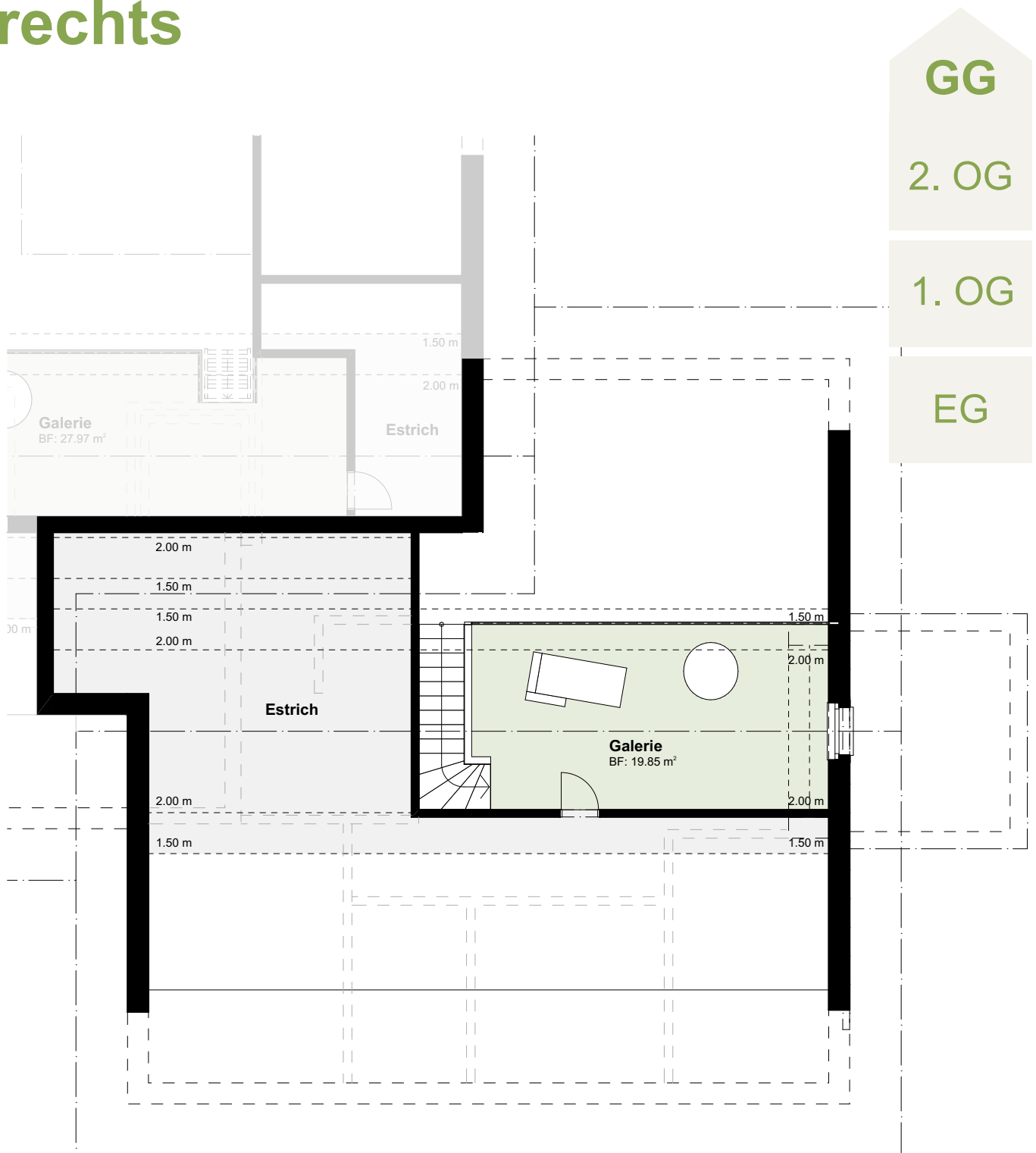


<b>Wohnfläche netto</b>	<b>135.39 m<sup>2</sup></b>
Balkon	12.39 m <sup>2</sup>
Estrich	35.16 m <sup>2</sup>
Keller	18.13 m <sup>2</sup>



# 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> - Zimmer Wohnung 3.23

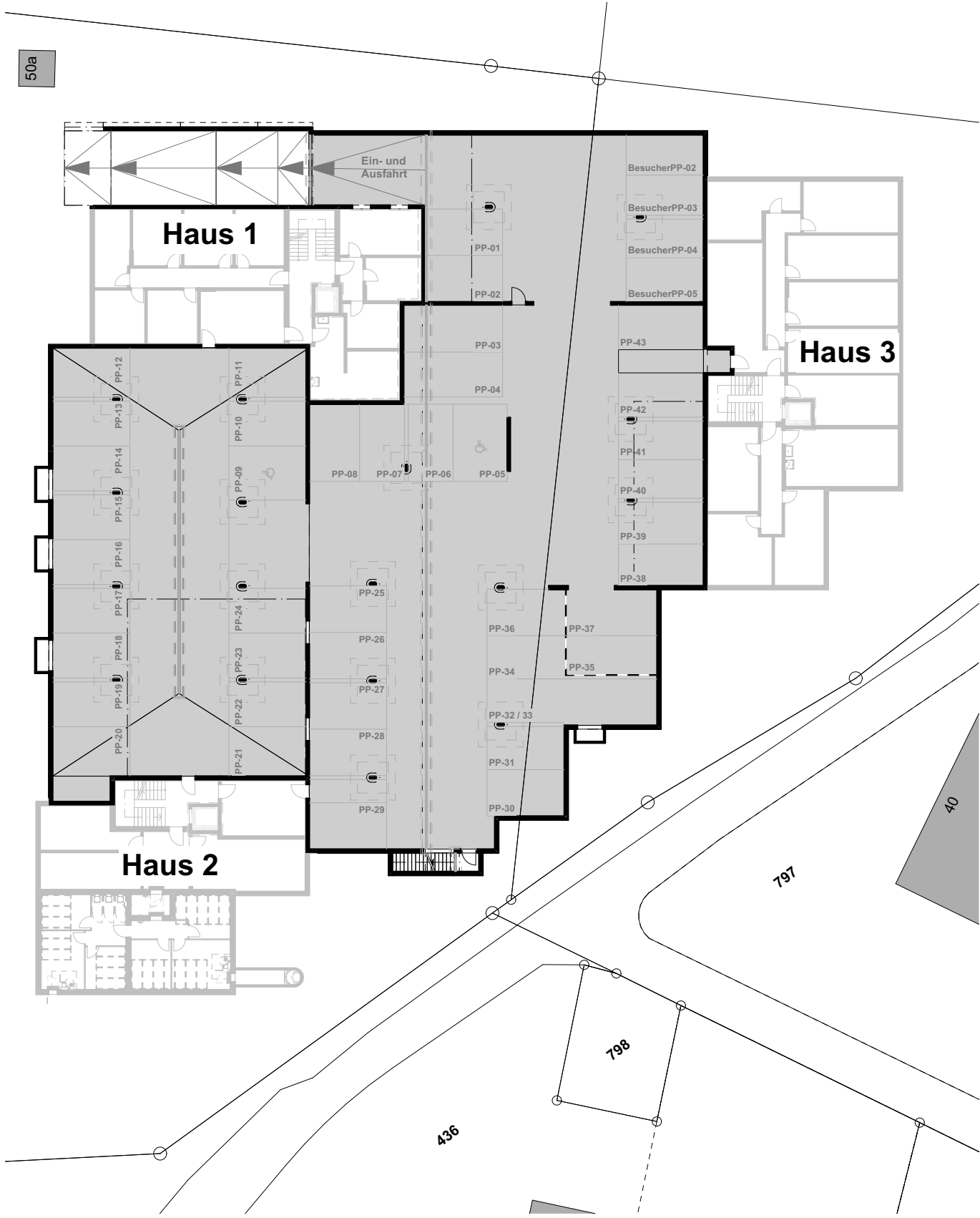
rechts



Masstab 1:100 (1 cm = 1 m)

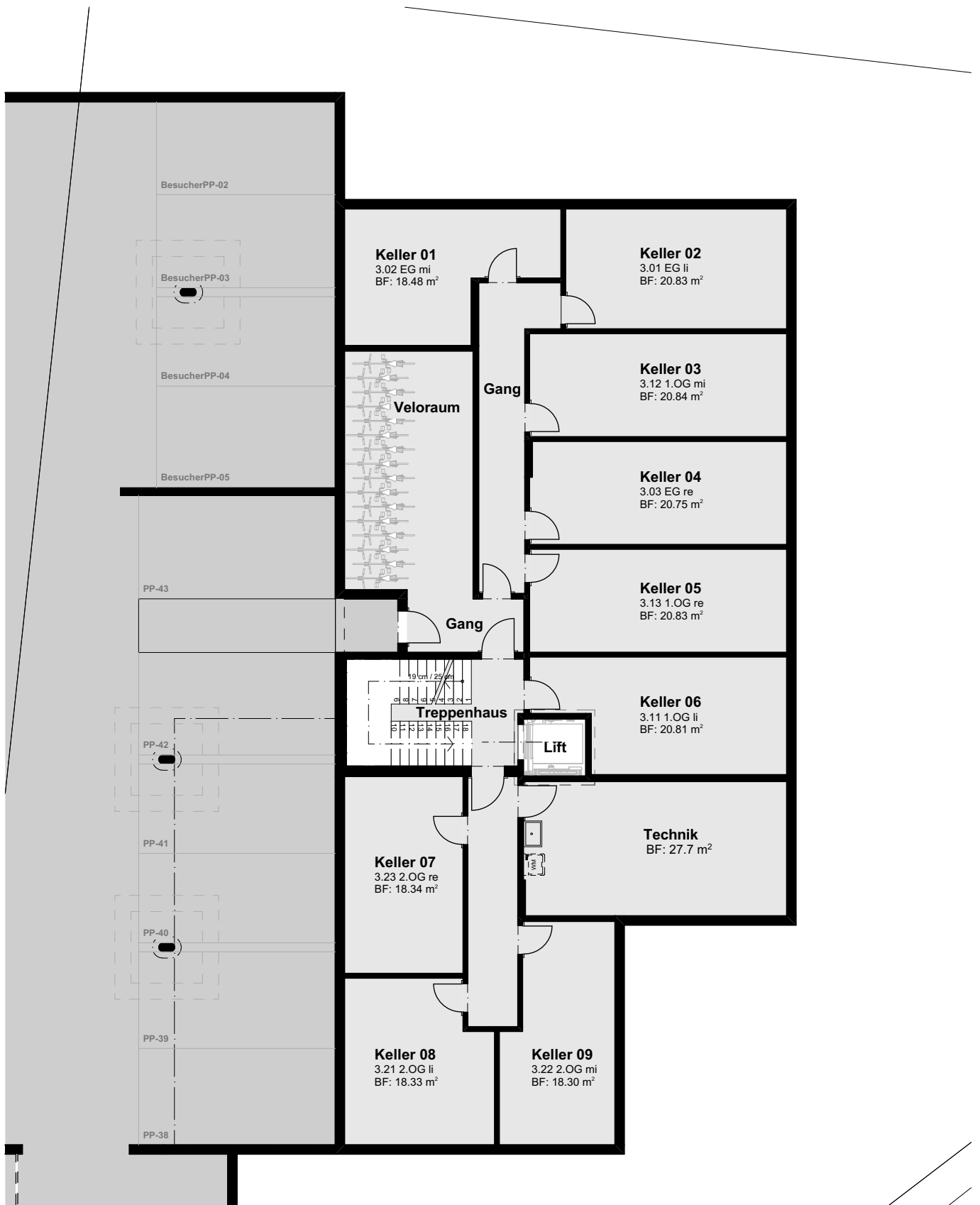
# Einstellhalle

50a



Masstab 1:350 (1 cm = 3.5 m)

# Untergeschoss Keller

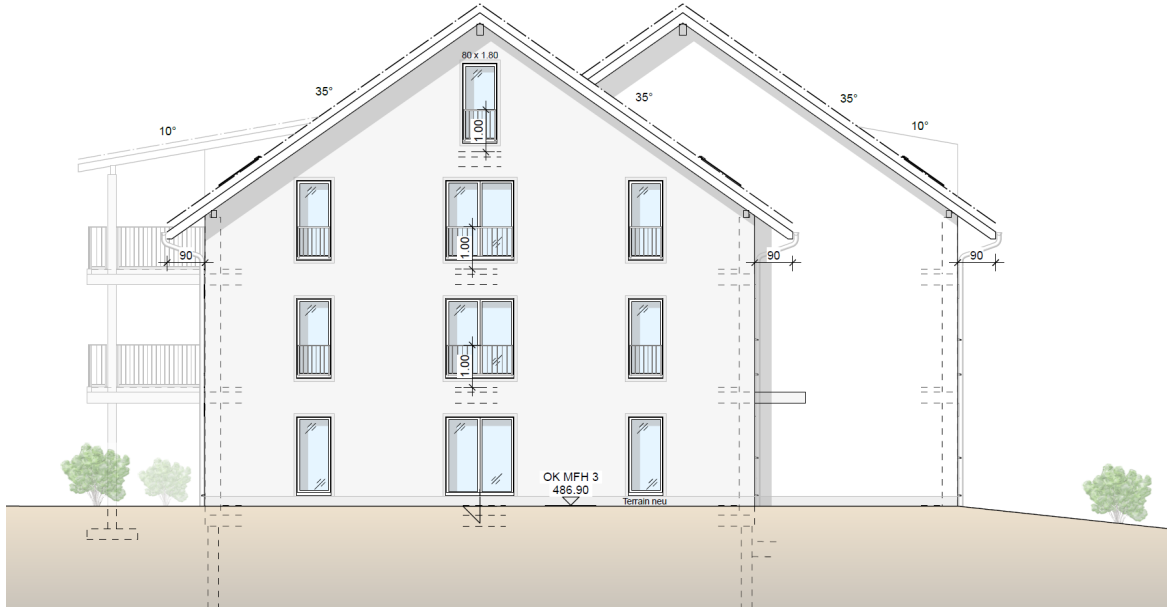


Masstab 1:150 (1 cm = 1.5 m)

# Fassaden Haus 3

## Nord-Ost Fassade

Haus 3



## Süd-Ost Fassade

Haus 3



# Fassaden Haus 3

## Süd-West Fassade

### Haus 3



## Nord-West Fassade

### Haus 3



# Baubeschrieb



**Die Gebäude weisen ein einheitliches Konzept auf, wobei den Klimaaspekten sowie der Nachhaltigkeit und dem Komfort besondere Beachtung geschenkt wurde. Nachfolgend erhalten Sie einen baulichen Einblick in das Projekt.**

## **Die Gebäude**

Die Wohnhäuser werden alle in Massivbauweise mit einem verputzten Einsteinsmauerwerk erstellt. Die Innenwände sind aus Backstein, resp. Beton und werden zusätzlich verputzt.

## **Fenster**

Durch grosse, pflegeleichte Kunststofffenster mit einer Metallverkleidung und 3-fach-Isolierverglasung dringt viel Tageslicht in die Räume. Im Bereich der Sitzplätze und Balkone werden Hebeschiebefenster eingebaut.

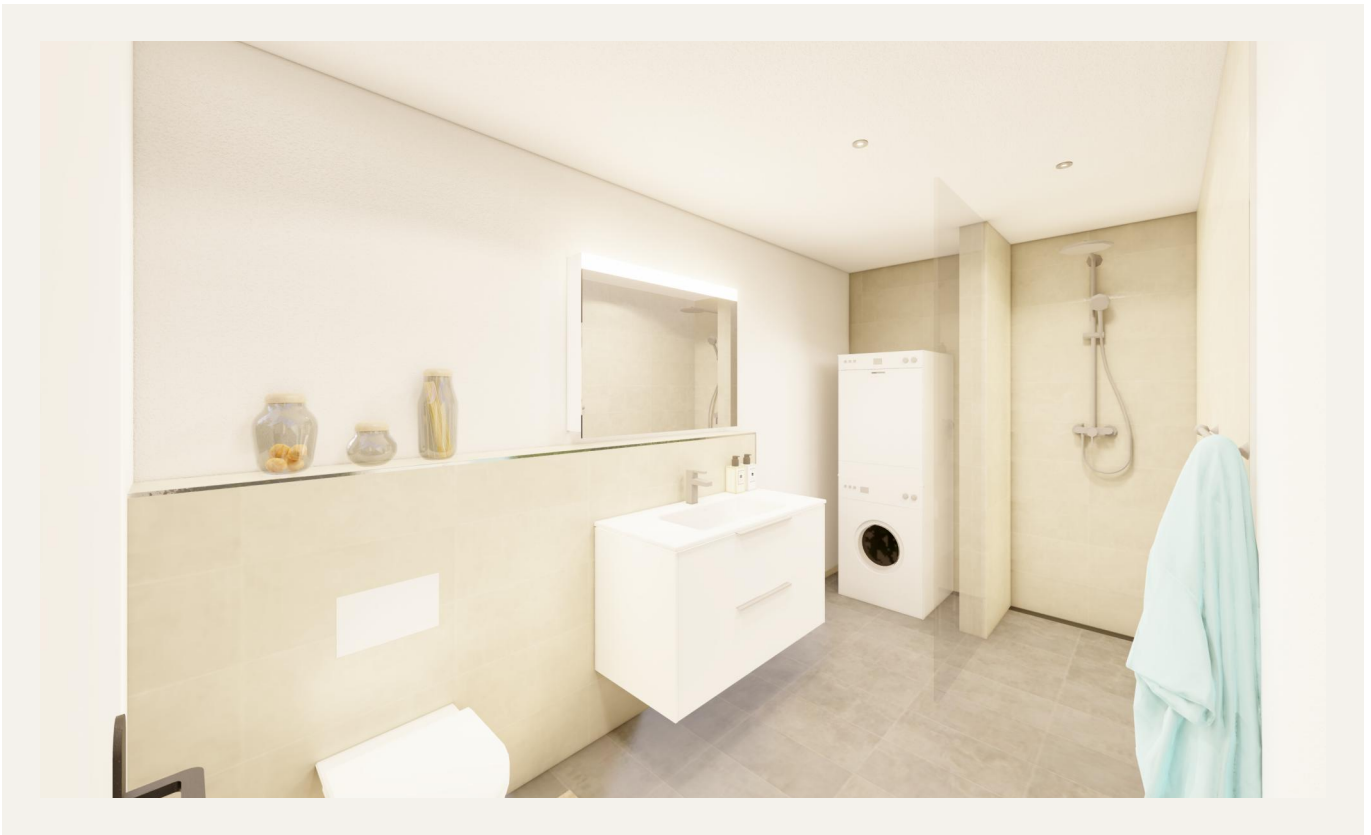
## **Sonnenschutz**

Die Fenster sind grösstenteils mit einer elektrischen Verbund-Rafflamellenstoren ausgestattet. Stoffstoren, resp. Sonnenmarkisen sorgen für die Beschattung der Sitzplätze und Balkone.

## **Eingangsbereich**

Alle Wohnungen haben im Eingangsbereich einen praktischen Einbau-/Garderobenschrank. Für genügend Licht innerhalb der Wohnung sorgen zahlreiche Deckeneinbauspots.

# Baubeschrieb



## Boden- und Wandbeläge

In sämtlichen Wohnräumen ist ein warmer Parkett vorgesehen. Die Wände sind in hellem Abrieb gehalten, die Decken in Weissputz. Die Nassräume werden mit pflegeleichten keramischen Wand- und Bodenplatten versehen.

## Küche

Die Küche bietet Ober- und Unterbauten, eine Granitplatte und hochwertige Geräte wie Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank sowie ein Edelstahlbecken.

## Nassräume

Moderne Duschen, teilweise mit Badewannen, Waschtische mit Unterbaumöbel, Spiegelschränke und Wandklosett machen die Nassräume komplett.

## Aussenbereich

Die Sitzplätze werden grösstenteils aus Betonplatten oder Terrassenplatten ausgeführt.

## Multimedia

Die Wohnungen werden mit Multimediainstallationen realisiert. In jedem Zimmer ist bereits eine Dose vorbereitet. Pro Wohnung wird im Wohnen und in einem Zimmer je eine Multimediadose ausgebaut.

## Heizung / Energiekonzept

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Luft-Wasser Wärmepumpe. Der Brauchwasserspeicher und die Wärmepumpe werden durch eine Photovoltaikanlage auf den einzelnen Häusern unterstützt. Die Wärmeverteilung erfolgt via Bodenheizung in allen Geschossen. Die Wärmezahlung, Warm- und Kaltwassermessung erfolgt durch eine separate Verbrauchereinheit.

## Nebenträume

Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil mit Stromanschluss. Pro Wohnung wird ein Wäscheturm mit Waschmaschine und Tumbler installiert.

## Sicherheit

Die Eingänge zu den Wohnungen sind mit robusten Türen nach neuestem Sicherheitsstandard ausgestattet. Für alle Türen (Hauseingang, Wohnung, Keller, Briefkasten und Tiefgarage) verwenden Sie ein und denselben Schlüssel.

## Treppenhaus / Lift

Alle Geschosse sind bequem über den rollstuhlgängigen Lift oder das Treppenhaus erreichbar.

## Einstellhalle

Jedes Haus ist über einen direkten Zugang mit der Einstellhalle im Untergeschoss verbunden. Über den Treppenzugang hat man die Möglichkeit, aus der Tiefgarage direkt ins Freie zu gelangen. Das Garagentor lässt sich bequem mittels Handsender bedienen.

## Vorbehalt

Dieser Prospekt ist kein Vertragsbestandteil. Abweichungen vom Baubeschrieb, von den Plänen und Visualisierungen zu den tatsächlichen Begebenheiten am Bau können entstehen. Sämtliche Flächenmasse sind Zirka-Masse. Wohnflächen umfassen die Gesamtfläche innenkant Aussenmauer, exkl. Innenwände. In den Nebenräumen werden Leitungen und technische Installationen teilweise sichtbar an Decken und Wänden montiert. Dabei wird die Türzargenhöhe nicht unterschritten. Alle Angaben sind unverbindlich und freibleibend.

# MIT SICHERHEIT MEHRWERT SCHAFFEN

Ihre Fragen und Ausbauwünsche nimmt Herr Christoph Sutter gerne entgegen.  
Zögern Sie nicht ihn anzurufen!

Sutter Bau- und Immobilien AG  
Technikumstrasse 45  
3400 Burgdorf

+41 34 422 02 11  
+41 79 432 09 10  
chsutter@sutterbau.ch

**Sutter Bau- und Immobilien AG**

**Datum: 11.03.2026**