

## Herzlich Willkommen

Ronald Huber, Architekt FH/SIA

Vertretung von:

- Wohnen Schweiz, Luzern
- Aarplan Architekten AG, Solothurn



# Einwohnergemeinde Kienberg

---

Aarplan Architekten AG  
**aarplan**  
Hermesbühlstrasse 67  
Postfach 160  
CH-4502 Solothurn

**WOHNEN**  
**SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften  
Association des Coopératives de Construction

## 1. Teil: Der gemeinnützige Wohnungsbau

## Der gemeinnützige Wohnungsbau

- ist die dritte Kraft im Wohnungsbau
- die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbau ist als Verfassungsauftrag ein Ziel der Wohnungspolitik
- spielt eine wichtige Rolle für Bevölkerungsgruppen, welche aus wirtschaftlichen oder sozialen Gründen benachteiligt sind
- Wohnungen sind langfristig preisgünstiger
- ist Eigenverantwortung und Selbsthilfe, sowie privates kollektives Eigentum

## Die Kostenmiete

Kostenmiete bedeutet, dass sich die Mietzinse gemäss den auf einer Liegenschaft anfallenden Kosten berechnet werden – im Gegensatz zur Marktmiete

## WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Unser Ziel, unsere Leidenschaft, unsere Kompetenz: Preisgünstiger Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten!

## Gemeinnütziger Wohnungsbau - Leistungen

- zuverlässiger Partner für Städte und Gemeinden
- günstige Mieten und Zusatzangebote
- integrierende und stabilisierende Kraft genossenschaftlicher Siedlungen
- keine Spekulation mit dem Boden
- keine Gewinnabschöpfung
- Kostenmiete

## Die Baugenossenschaft

### Themenfelder:

- Wohnen im Alter
- gesunder Wohnungsmix in Städten
- Wohnraum in ländlichen Regionen
- bezahlbare Familienwohnungen
- Wohneigentum für den Mittelstand
- Belebung der Dorfkerne



## Baugenossenschaft

Ein Mehrwert für die Gesellschaft



*«Der gemeinnützige Wohnungsbau verfolgt eine nachhaltige Strategie, weil er nicht nur auf kurzfristige Gewinnoptimierung aus ist.»*

**Nationalrat Kurt Fluri (FDP, SO)**

Stadtpräsident Solothurn / Präsident Schweizerischer Städteverband

Politischer Beirat WOHNEN SCHWEIZ

## WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Bürgerlich-liberal ausgerichteter Verband

- Dachorganisation zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- gegen 400 Genossenschaften und Stiftungen
- rund 35'000 Genossenschaftswohnungen
- gesamtschweizerisch tätig – derzeit in 20 Kantonen
- Geschäftsstelle Luzern – regionale Bezugspersonen



## WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Breit gefächerte Aktivitäten zugunsten unserer Mitglieder

- Beratungsdienstleistungen für unsere Mitglieder und Gemeinden
- Finanzierungsberatung und Fonds de Roulement
- Öffentlichkeitsarbeit und Weiterbildung
- Interessenvertretung und politisches



## Finanzierungsinstrumente

- **Darlehen des Fonds de Roulement von WOHNEN SCHWEIZ**

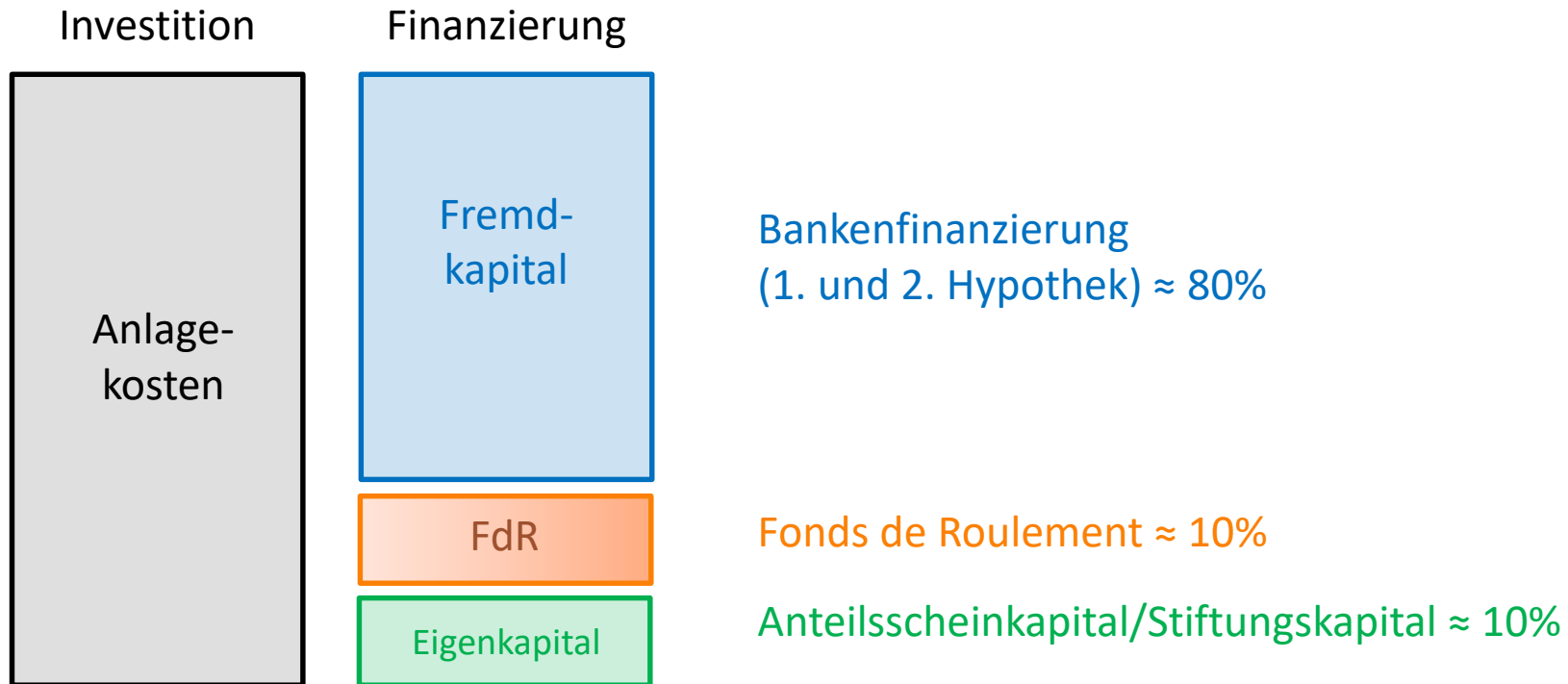
Der Fonds de Roulement kann Wohnbaugenossenschaften zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen gewähren. Folgende Bedingungen müssen erfüllt sein:

- Mitglied bei einem Verband der Baugenossenschaften
- Statuten müssen die Bedingungen der Gemeinnützigkeit erfüllen
- Eigenkapital von mind. 10% muss vorhanden sein
- Die Anlagekostenlimiten müssen eingehalten werden

**Infos erteilt das BWO – Bundesamt für Wohnungswesen**

## WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Ihr Partner bei Projektfinanzierungen – mit dem Fonds de Roulement

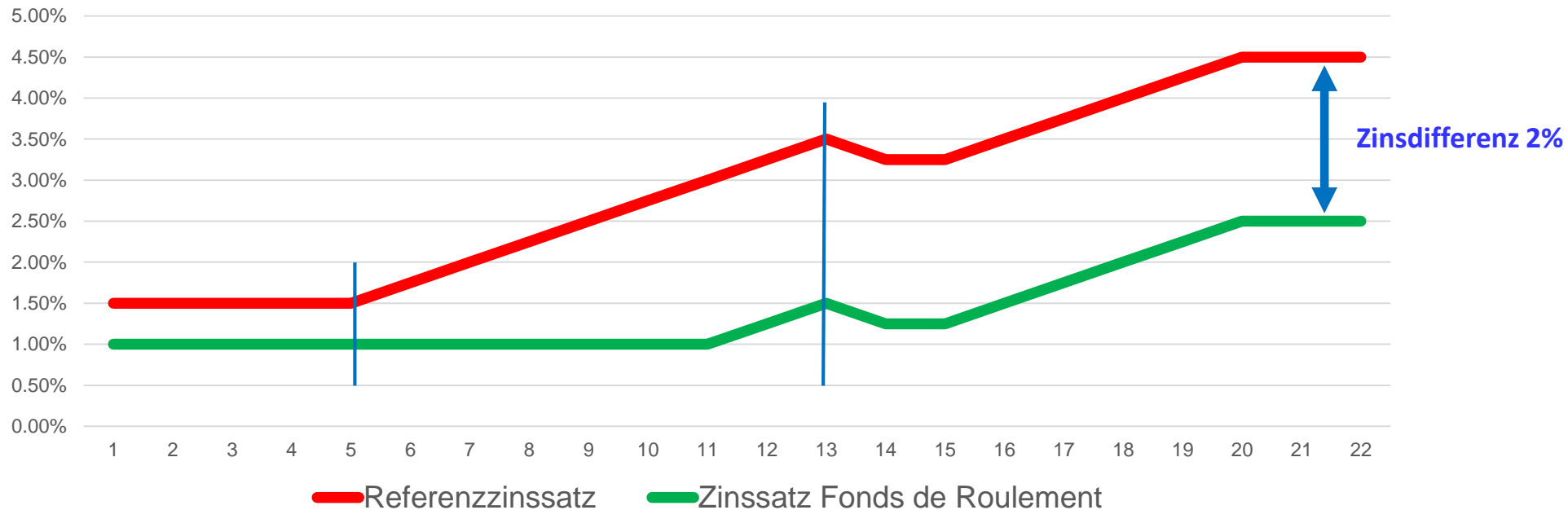


## Fonds de Roulement

Langfristig zinsgünstig – auch bei Zinswende

- **2% unter Referenzzinssatz (mind. 1%)**

Zinswende: Simulation Zinsentwicklung Fonds de Roulement



## Anlagekostenlimiten

Für die Gewährung von Bundeshilfe dürfen standortabhängige Anlagekostenlimiten nicht überschritten werden. Die Gemeinden werden auf Grund ihrer Standortgüte in eine Kostenstufe eingeteilt. Die Anlagekosten setzen sich aus den Grundstückskosten und den Erstellungskosten zusammen.

2 Zimmerwohnung:	315'000.00
3 Zimmerwohnung:	390'000.00
4 Zimmerwohnung:	470'000.00
5 Zimmerwohnung:	560'000.00
Ged. Parkplatz:	18'000.00
Parkplatz im Freien:	6'000.00

## Breite Durchmischung / Mehrgenerationen-Wohnen

- Preisgünstiger Wohnraum
- Massvolle Eingriffe in die Gebäudesubstanz
- Einfacher Ausbaustandard
- Wirtschaftlich nachhaltig
- Solide finanziert
- Gute Integration ins Umfeld / Quartier
- Partnerschaftlicher Dialog zwischen Projektgruppe und Kanton



# Einwohnergemeinde Kienberg

---

Aarplan Architekten AG  
**aarplan**  
Hermesbühlstrasse 67  
Postfach 160  
CH-4502 Solothurn

**WOHNEN**  
**SCHWEIZ**  
Verband der Baugenossenschaften  
Association des Coopératives de Construction

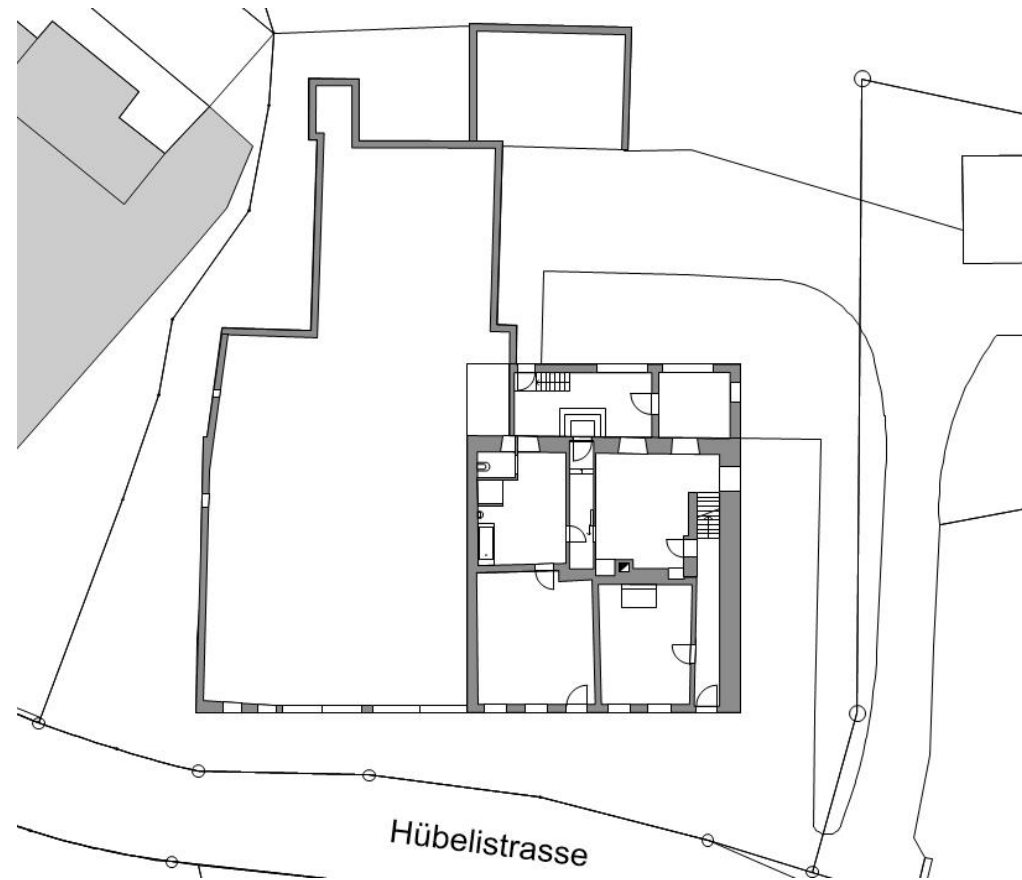
## 2. Teil: Das Projekt aus Sicht der Planer

## Bestehend – Situation

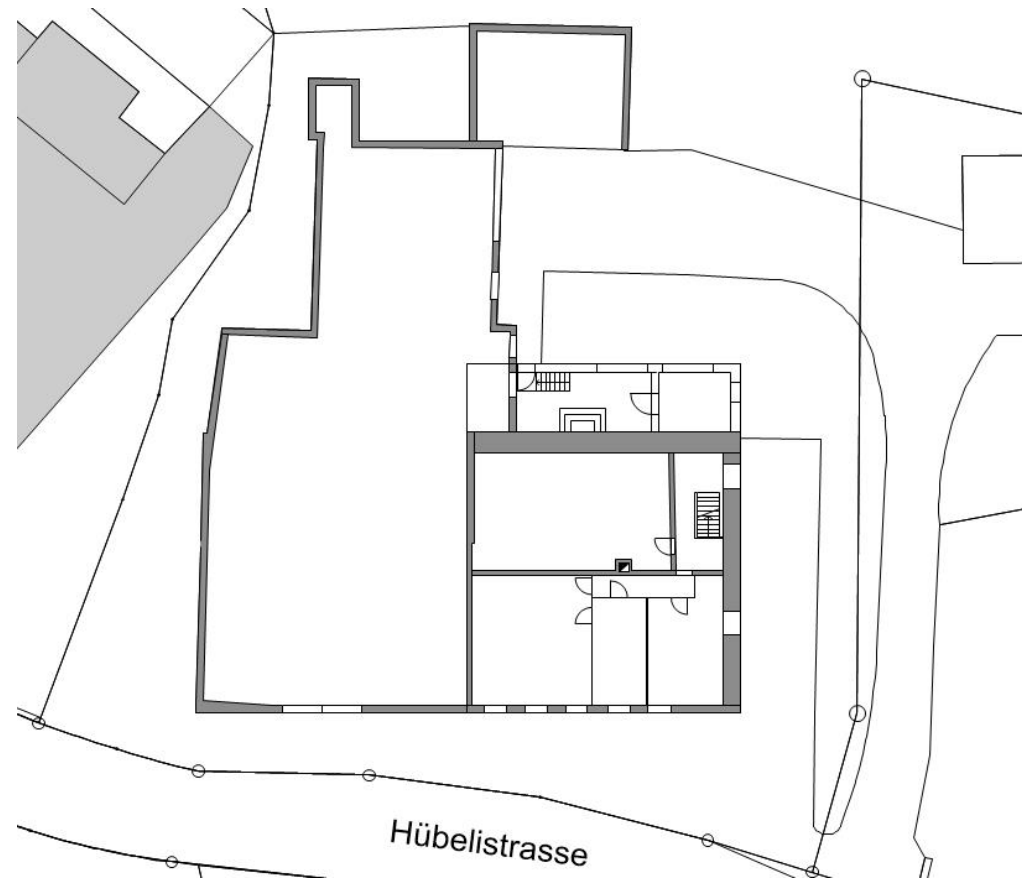




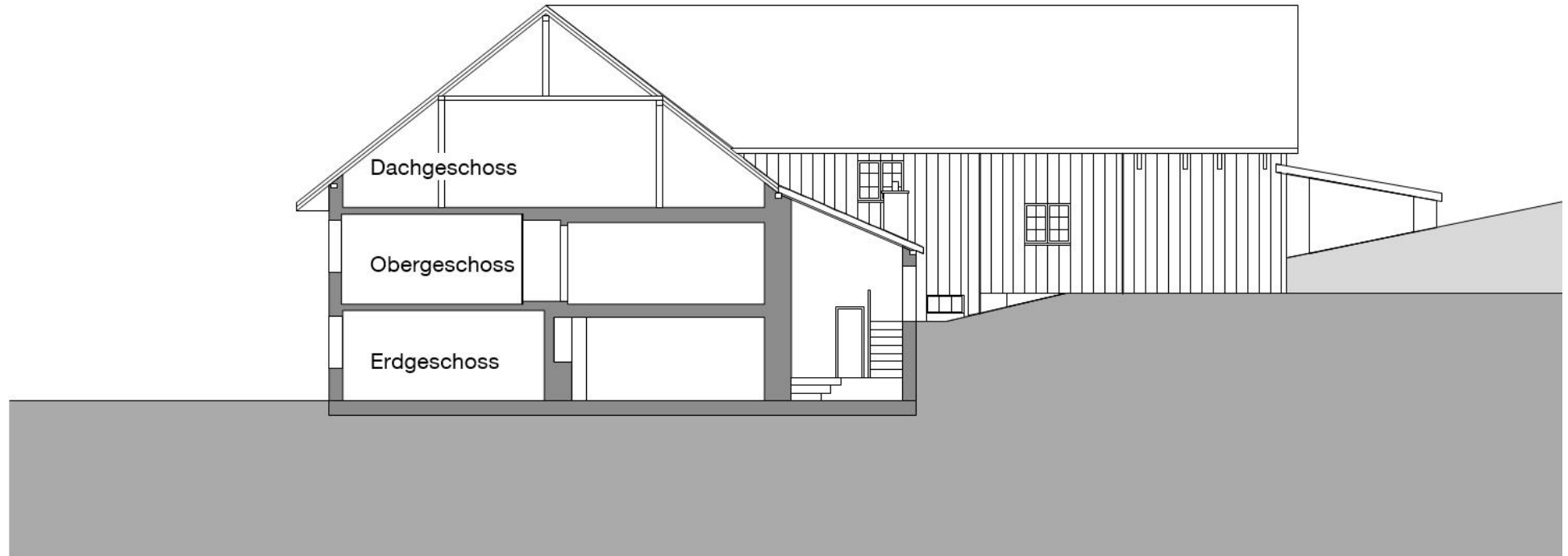
## Bestehend – Grundriss Erdgeschoss



## Bestehend – Grundriss Obergeschoss



## Bestehend – Schnitt



# Einwohnergemeinde Kienberg

Aarplan Architekten AG  
**aarplan**  
Hermesbühlstrasse 67  
Postfach 160  
CH-4502 Solothurn

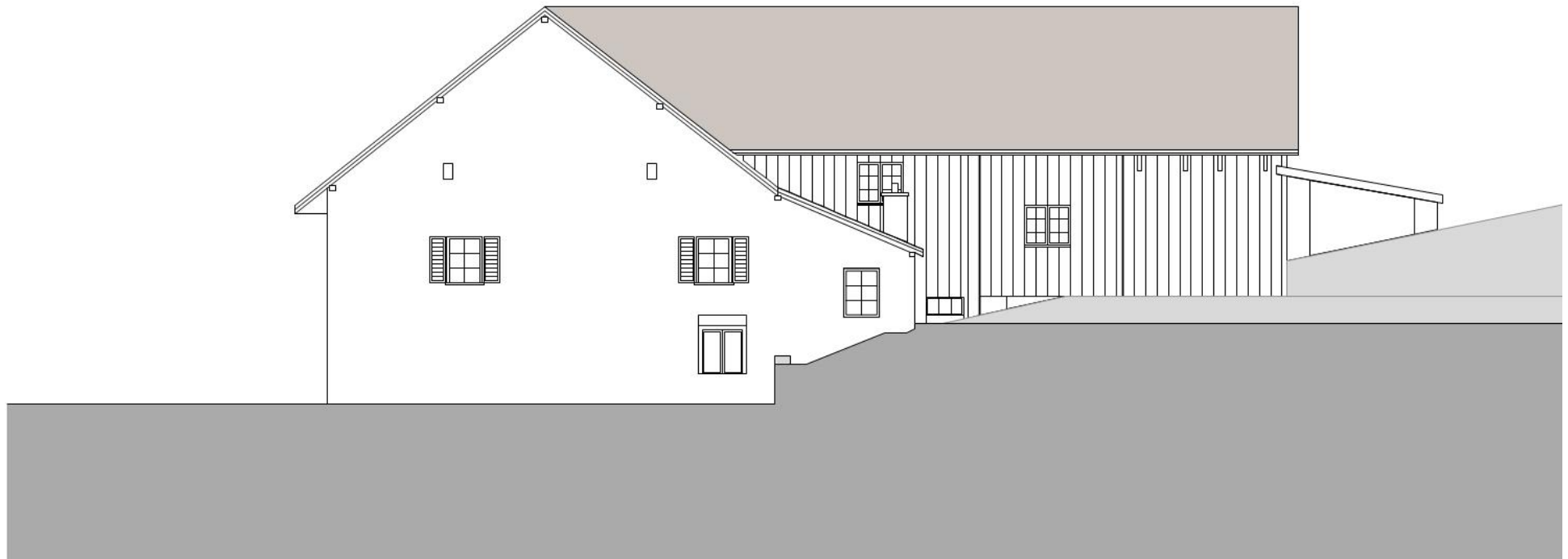
**WOHNEN**  
**SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften  
Association des Coopératives de Construction

## Bestehend – Ansicht Nord-West



## Bestehend – Ansicht Süd-West



## Rückmeldung Amt für Raumplanung / Nutzungsplanung

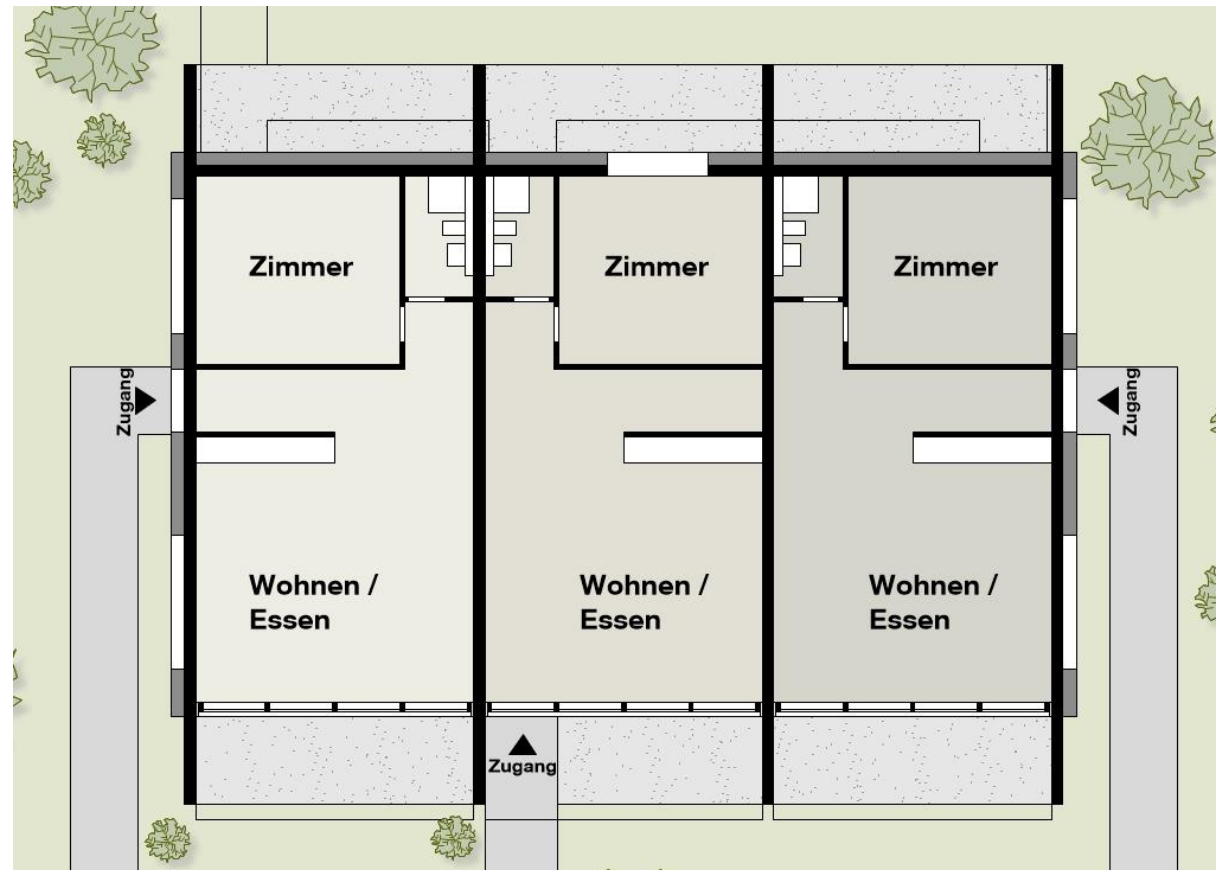
Das Gebäude steht in der Dorfkernzone und Ortsbildschutzzzone von Kienberg, welche die Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes bzw. die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart des alten Ortsteils und den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Bauten bezweckt.

Die Liegenschaft Hübelistrasse 26 hat einen wichtigen Stellenwert. Ein Ersatzneubau ist nicht ausgeschlossen, der Erhalt der bestehenden Liegenschaft würde aber bevorzugt.

## Projekt – Situation

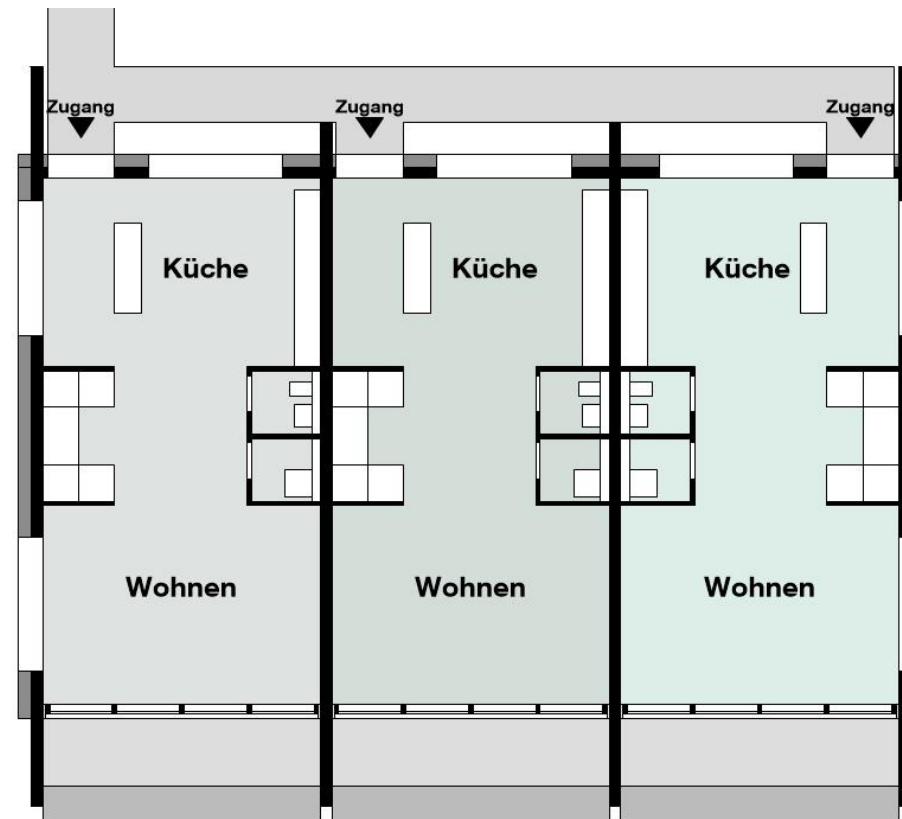


## Projekt – Erdgeschoss

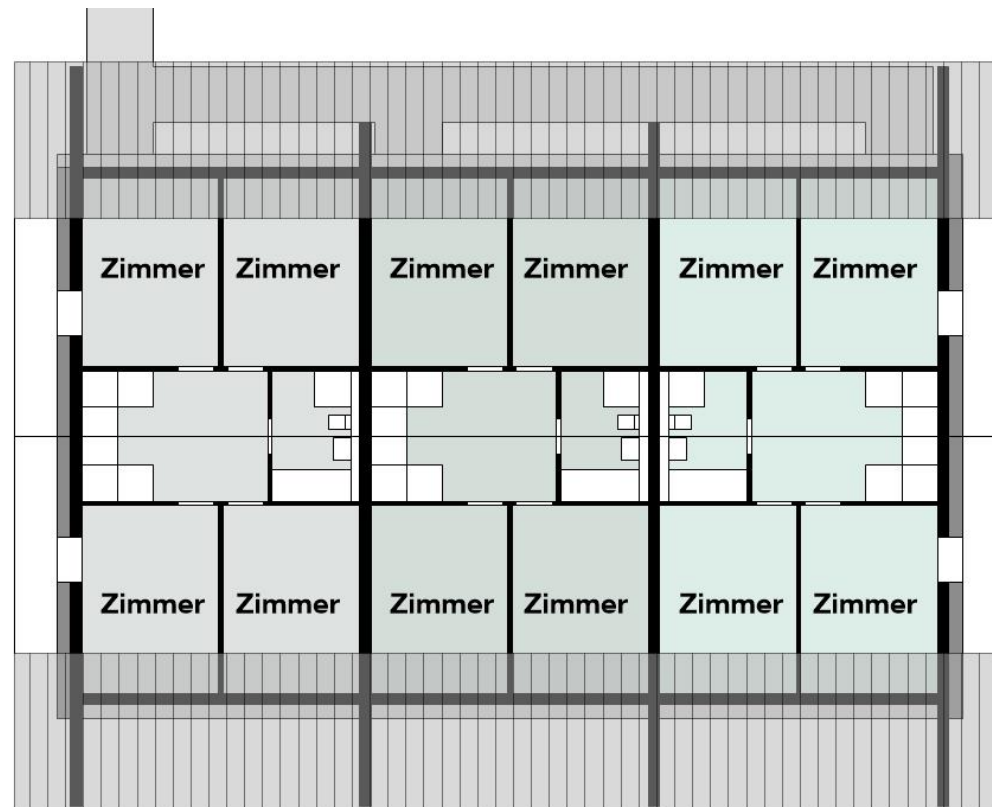




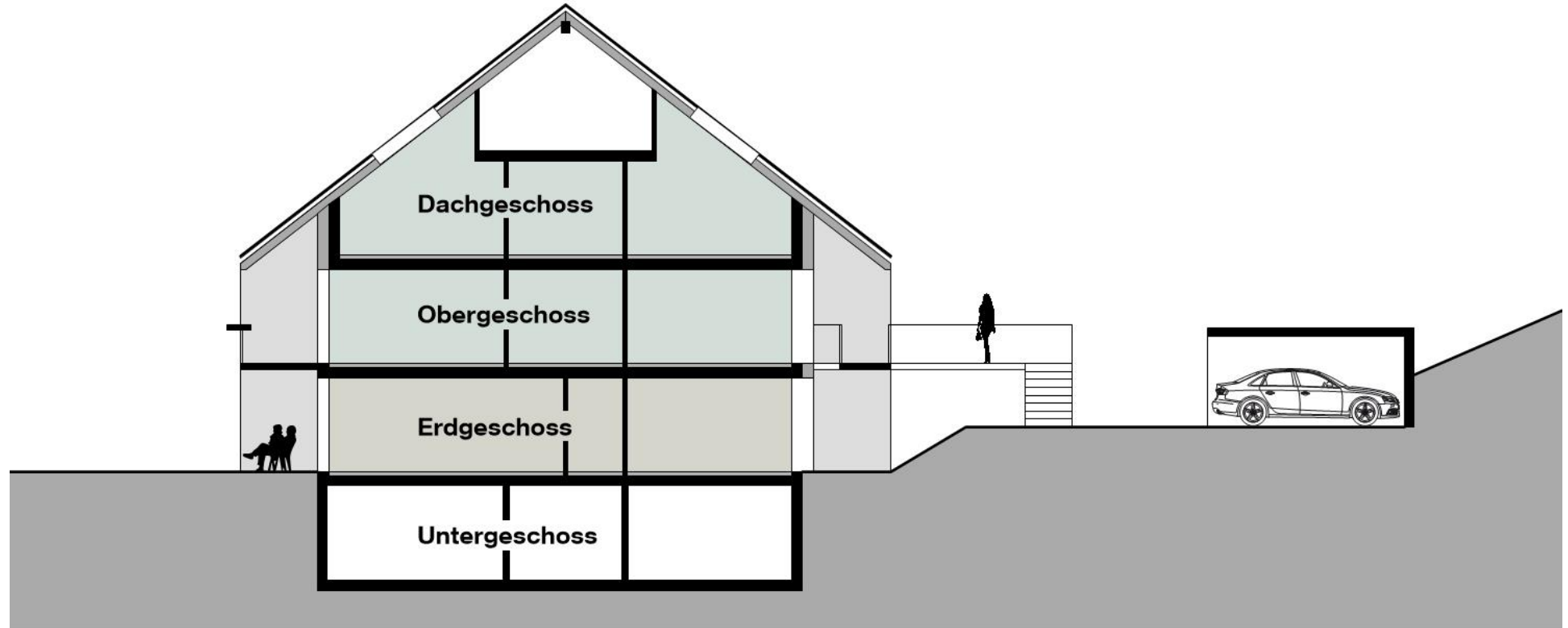
## Projekt – Obergeschoss



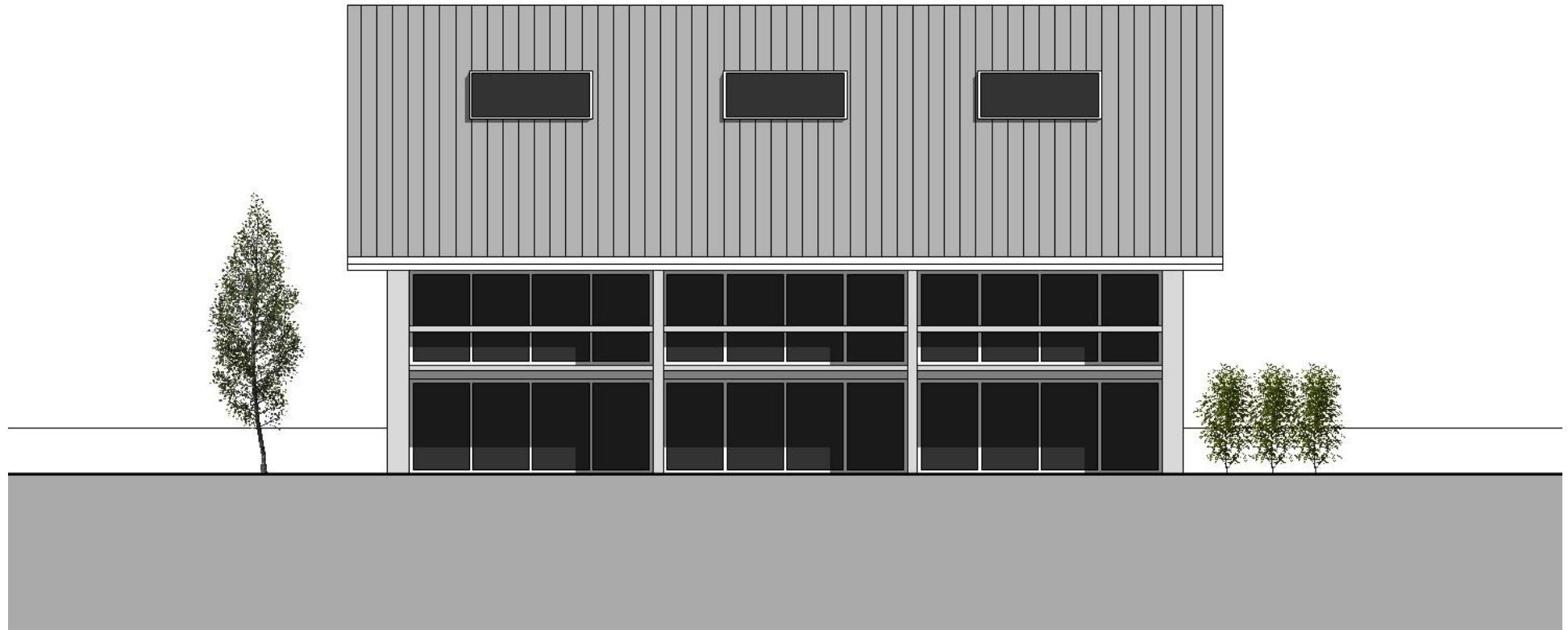
## Projekt – Dachgeschoss



## Projekt – Schnitt



## Projekt – Ansicht Nord-West



# Einwohnergemeinde Kienberg

Aarplan Architekten AG  
**aarplan**  
Hermesbühlstrasse 67  
Postfach 160  
CH-4502 Solothurn

**WOHNEN  
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften  
Association des Coopératives de Construction

## Projekt – Ansicht Süd-West



## Projekt – Finanzierung

1 kubische Berechnung Neubau						
Berechnung nach SIA 416						
	l	b / SF	h	Einheit		Total
Untergeschoss	12.60 m	20.20 m	3.00	m3		763.56
Erdgeschoss	12.60 m	20.20 m	3.30	m3		839.92
Obergeschoss	12.60 m	20.20 m	3.00	m3		763.56
Dachgeschoss	12.10 m	20.20 m	3.50	m3		855.47
<b>1 Total Kubatur</b>				<b>m3</b>		<b>3'222.51</b>

2 Approx. Kostenberechnung Anbau						
BKP	Position	Ausmass	Faktor		Einheit	Total
BKP 0	Grundstück				Fr.	250'000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten				Fr.	40'000.00
BKP 2	Gebäude	3'222.51 m3	670.00 Fr.		Fr.	2'159'079.02
BKP 4	Umgebung	1'000.00 m2	120.00 Fr.		Fr.	120'000.00
BKP 5	Nebenkosten	2'159'079.02 Fr.	5.50 %		Fr.	118'749.35
<b>2 Anlagekosten Anbau gerundet</b>					<b>Fr.</b>	<b>2'690'000.00</b>

3 Ertrag						
NGF						
EG	2,5 Zimmer	70.00 m2				315'000.00
EG	2,5 Zimmer	70.00 m2				315'000.00
EG	2,5 Zimmer	70.00 m2				315'000.00
OG	5,5 Zimmer	140.00 m2				560'000.00
OG	5,5 Zimmer	140.00 m2				560'000.00
OG	5,5 Zimmer	140.00 m2				560'000.00
	Parklätze	6.00 Stk		18'000.00		108'000.00
<b>3 Ertrag</b>						<b>2'733'000.00</b>

# Einwohnergemeinde Kienberg

Aarplan Architekten AG  
**aarplan**  
Hermesbühlstrasse 67  
Postfach 160  
CH-4502 Solothurn

**WOHNEN  
SCHWEIZ**  
Verband der Baugenossenschaften  
Association des Coopératives de Construction

## Wir sind gerne für Sie da

Im öffentlichen Interesse realisieren Wohnbaugenossenschaften gute und nachhaltige Wohnlösungen.

041 310 00 50

info@wohnen-schweiz.ch

www.wohnen-schweiz.ch

Partner WOHNEN SCHWEIZ



WOHNEN SCHWEIZ  
Obergrundstrasse 70  
6002 Luzern

**Einladung zur Feierabendveranstaltung**  
**«Wohnen am Dorfbrunnen»**  
12 Seniorenwohnungen in einem denkmalgeschützten Bauernhaus  
mitten im Dorftzentrum  
**Dienstag, 3. Juli 2018, 17.30 Uhr**  
Dorfstrasse 20, Nennigkofen

**Wir freuen uns auf Sie!**  
**Dienstag, 3. Juli 2018, 17.30 Uhr**  
Treffpunkt  
Dorfstrasse 20  
4524 Nennigkofen  
**Parkmöglichkeiten**  
Beschilderte Parkplätze mit  
Einweisung bei der Mehrzweckhalle  
in Lösslingen  
**Anmeldeschluss**  
Dienstag, 26. Juni 2018

**Goldpartner 2018**  
ANLIKER JÄGGI HÄFTER Electrolux Luzerner Kantonalbank

Feierabendveranstaltung Kompetenzzentrum Wohnen im Alter  
von WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften

**WOHNEN  
SCHWEIZ**  
Verband der Baugenossenschaften  
Association des Coopératives de Construction