

## Siedlung Atelierhäuser Unterwald – 4566 Kriegstetten

### Quartier mit 7 Einheiten im MINERGIE® Standard

---



Visualisierung Siedlungsraum Kriegstetten Nord



Visualisierung Treppe Haus A



Visualisierung Tagesbereich Haus B





Visualisierung Zugang

Stand: 02.09.2025

**Inhaltsverzeichnis**

---

|    |                                    |    |
|----|------------------------------------|----|
| 1  | Projektbeschreibung .....          | 3  |
| 2  | Situation .....                    | 5  |
| 3  | Architektur .....                  | 5  |
| 4  | Minergie® und Holzelementbau ..... | 5  |
| 5  | Terminprogramm .....               | 5  |
| 6  | Trägerschaft .....                 | 5  |
| 7  | Standardbaubeschrieb .....         | 6  |
| 8  | Verkauf .....                      | 8  |
| 9  | Zinsberechnungen .....             | 9  |
| 10 | Pläne .....                        | 10 |

## 1. Projektbeschreibung

### Bauvorhaben

In Kriegstetten entsteht eine ländliche Siedlung mit 7 Wohneinheiten. Die Atelierhäuser Unterwald werden in modernster Holzbauweise und in MINERGIE® Standard realisiert. Die einzelnen Einheiten befinden sich auf separat abparzellierten Grundstücken, die Gemeinschaftsparzelle mit der gemeinsamen Parkierung erschliesst die Siedlung.

Das Grundstück wird von der Jakob Urben Stiftung im Baurecht zur Bebauung freigegeben.

### Wohnen in einer Siedlung

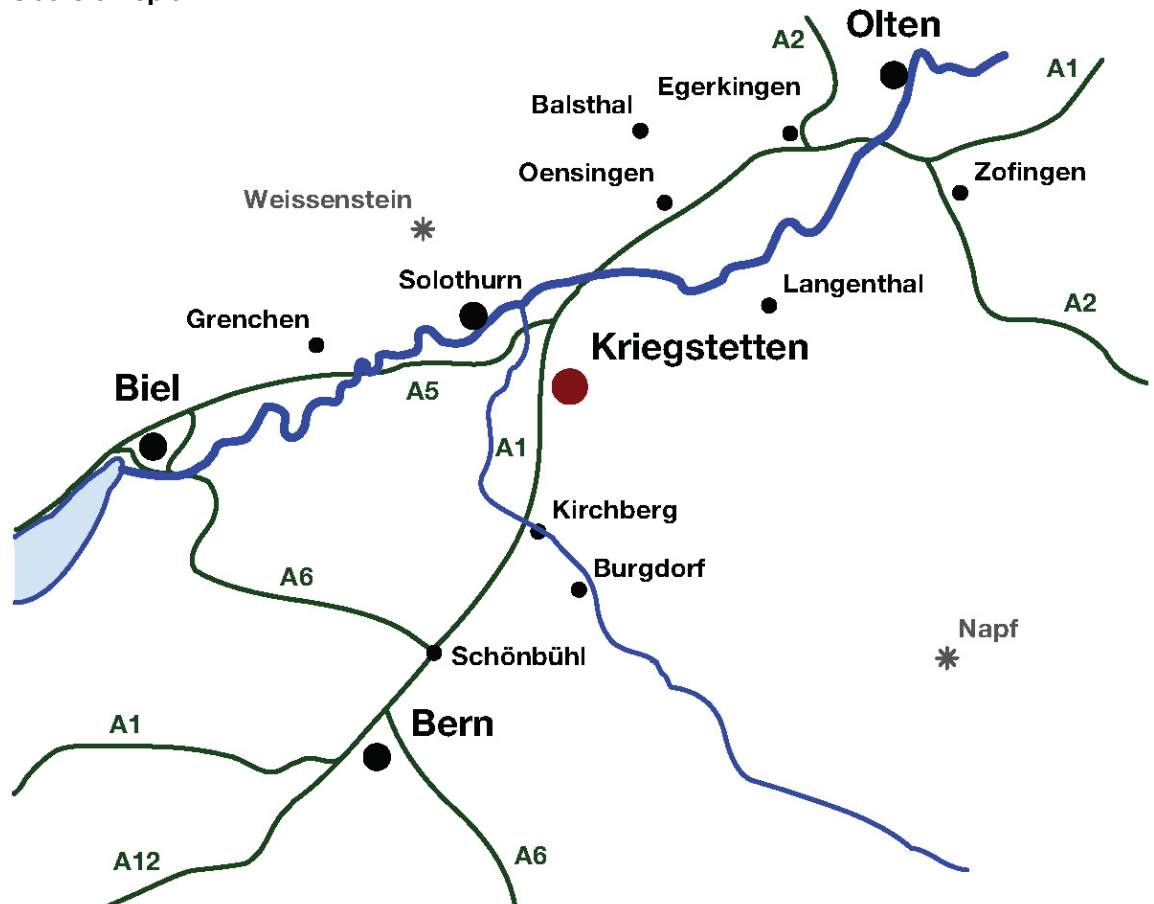
Was ist der Vorteil einer Siedlung? Die Bewohner können innerhalb eines klaren Volumens ein individuell auf sie abgestimmtes Nutzungskonzept realisieren. Vom loftartigen, zweigeschossigen Einpersonenhaushalt über das 5.5 Zimmer Atelierhaus für die Familie oder die Wohngemeinschaft ist alles möglich. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Garten. Ebenso kann in den vorgegebenen Strukturen gewohnt und/oder gearbeitet werden. So wird erreicht, dass die Siedlung zu einem belebten Ort und interessanten Treffpunkt wird.

Ein ausgewogenes Zusammenspiel von Individualität und Gemeinschaft macht die Siedlung zu einem Ort des Miteinanderlebens.

### Lage

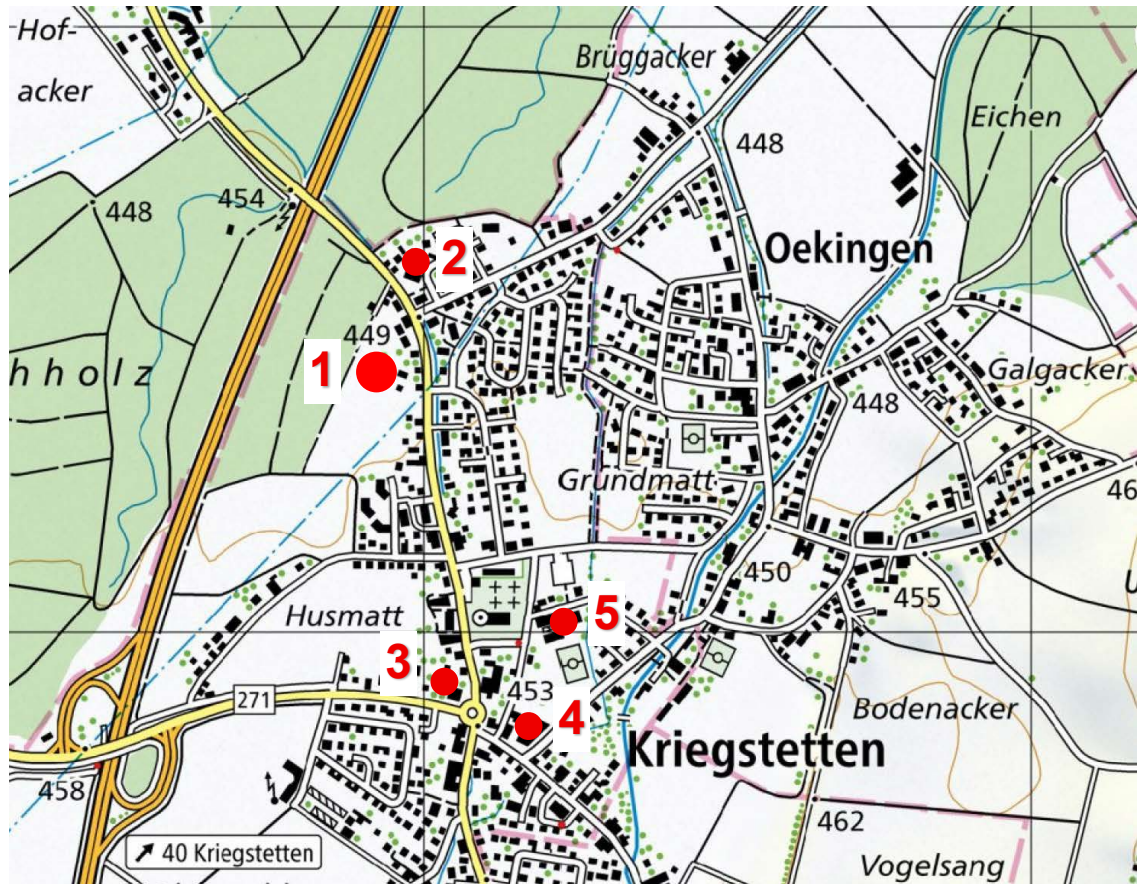
Die Siedlung Atelierhäuser Unterwald befindet sich nördlich des Dorfzentrums von Kriegstetten in einem ruhigen und familienfreundlichen Quartier. Der Bus nach Solothurn, sowie die Läden und Schulen sind zu Fuss bequem erreichbar. Die Stadt Solothurn liegt in unmittelbarer Nähe und ist mit dem Fahrrad in zirka 15 Minuten zu erreichen. Kriegstetten verfügt über einen Autobahnanschluss nach Bern/Zürich. Als Naherholungsgebiet bieten sich die zusammenfliessenden Flüsse Aare und Emme, sowie der nahe gelegene Jura an.

### Übersichtsplan





## 2. Situation



### Legende

- 1 Siedlung Atelierhäuser Unterwald
- 2 Bushaltestelle
- 3 Gemeindeverwaltung
- 4 Einkaufen
- 5 Primaschule / Kreisschule HOEK

### Grundstück im Baurecht – was bedeutet dies?

Das Baurecht ermöglicht, dass eine Baute auf einem fremden Grundstück errichtet werden darf. Es handelt sich um die Durchbrechung des Prinzips, wonach Gebäude und Boden stets eine Einheit bilden, somit nicht verschiedenen Eigentümern gehören können. Das Baurecht ist wie ein „Grundstück“ mit separatem Grundbuchblatt im Grundbuch eingetragen und dauert 99 Jahre. Danach kann es um weitere 99 Jahre verlängert werden. Während dieser Zeit erschöpft sich die Beziehung zum Bodeneigentümer in der Bezahlung eines Baurechtszinses. Nach Ablauf der Baurechtsdauer erfolgt der Heimfall des Gebäudes gegen eine vertraglich festgelegte Entschädigung (in der Regel durch den dannzumaligen Restwert) oder nach Gesetz (Zustandswert) an den Grundstückseigentümer.

## 3. Architektur

---

### **Bauweise und Organisation der Siedlung Atelierhäuser Unterwald**

Die Siedlung Atelierhäuser Unterwald wird in Holzelementbauweise in Minergie Standard erstellt. Die Orientierung der Wohnungen ist Ost-West, der Tagesbereich mit Küche, Essen, Wohnen ist mit einer Überhöhe konzipiert, und eine Treppe führt auf eine Galerie. Diese spannende räumliche Anordnung wird sowohl innen als auch aussen zum Merkmal der Siedlung.

Mit dem Andocken von weiteren Räumen an diese Grundstruktur werden verschiedene Wohnungsgrössen realisiert.

### **Erschliessung**

Das Grundstück wird von der Hauptstrasse mit einer Zufahrt zum gemeinsamen Parkplatz erschlossen. Eine halböffentliche Erschliessung zwischen den Häusern gewährt den Zugang zu den einzelnen Wohneinheiten. Jeweils zwei Einheiten werden mit einem gemeinsamen Eingangsreich erschlossen.

### **Aussenräume**

Die Gemeinschaftsparzelle beim Parking und die Erschliessung der Häuser im Wegrecht bildet das gemeinsame Rückgrat der Siedlung. Jede Einheit der zusammengebauten Atelierhäuser verfügt über individuelle Aussenräume auf 3 Seiten verteilt.

### **Grundrisse**

Die Pläne zeigen eine mögliche Grundrissvariante. Wir helfen Ihnen gerne, dass auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Innenausbaukonzept zu entwerfen und für Sie die richtige Lösung zu finden.

## 4. Minergie® und Holzelementbau

---

MINERGIE® ist der Schweizer Baustandard für Komfort, Effizienz und Klimaschutz – sowohl bei Neubauten als auch bei Sanierungen. Eine besondere Rolle spielen dabei die hochwertige Gebäudehülle und ein kontrollierter Luftwechsel. Minergie-Bauten zeichnen sich zudem durch den konsequenten Einsatz von erneuerbaren Energien aus und nutzen das Potenzial der Solarenergie. Sie sind CO<sub>2</sub>-frei im Betrieb und minimieren die Treibhausgasemissionen in der Erstellung. Der Holzelementbau ist eine rationale und wirtschaftliche Bauweise, die den Anforderungen einer klimagerechten Bauweise gerecht wird.

## 5. Terminprogramm

---

Das noch unverbindliche Terminprogramm sieht wie folgt aus:

- Baueingabe Herbst 2025
- Baubewilligung Winter 2025
- Der Baubeginn ist für Winter 2025 geplant
- Die Bauzeit für die Standardausführung beträgt zirka 11 Monate
- Bezug August 2026

## 6. Trägerschaft

---

Die Häuser werden zu einem Fixpreis erstellt.  
Aarplan Bau AG ist der Generalunternehmer.

## 7. Standardbaubeschrieb

---

Stand des Baubeschriebs

- September 2025

Grundlagen

- Situation
- Grundriss-, Schnitt- und Ansichtspläne des Projektes
- Kaufpreise

Standard

- Die Siedlung Atelierhäuser Unterwald wird nach Minergie® Standard geplant und in Holzelementbau realisiert.

|                                                  |                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Statik / Bauweise</b>                         | Bodenplatte in Beton<br>Holzständerkonstruktion<br>Innenwände Leichtbauweise                                                   |
| <b>Fassadenverkleidung</b>                       | Hinterlüftete Fassadenkonstruktion<br>Wärmedämmung zirka 22cm                                                                  |
| <b>Dacheindeckung</b>                            | Schrägdach mit Photovoltaikanlage<br>Flachdach mit begrüntes, nicht begehbar                                                   |
| <b>Stahlkonstruktion</b>                         | Stahlkonstruktionen aussen: verzinkt                                                                                           |
| <b>Fenster</b>                                   | Holzfenster (3-fach Isolierverglasung)                                                                                         |
| <b>Äussere Abschlüsse</b>                        | Rafflamellenstoren, Alu eloxiert<br>Elektrischer Motorantrieb                                                                  |
| <b>Elektroinstallation</b>                       | Die Elektroinstallationen entsprechen dem üblichen Standard<br>Alle Installationen sind Aufputz geführt                        |
| <b>Photovoltaik</b>                              | Photovoltaikanlage mit Netzeinspeisung                                                                                         |
| <b>Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung</b> | Aussen Wärmepumpe auf dem Dach<br>Wärmeverteilung durch Fussbodenheizung                                                       |
| <b>Lüftungsanlage</b>                            | Küchenabluft: Umluft<br>Pro Einheit eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung                                                 |
| <b>Sanitärapparate</b>                           | Die Sanitärinstallationen entsprechen dem üblichen Standard<br>Alle Installationen sind mittels Vorwandsystem ausgeführt       |
| <b>Sanitärleitungen</b>                          | Warm- und Kaltwasserleitungen inklusive Leitungsisolationen                                                                    |
| <b>Küche inkl. Geräte</b>                        | Die Kücheneinrichtungen entsprechen dem üblichen Standard.<br>Pro Wohneinheit ist ein Budgetbetrag von Fr. 25'000.- eingesetzt |
| <b>Innentreppe</b>                               | Holztreppe, Geländer in Holzwerkstoffplatten                                                                                   |
| <b>Innentüren</b>                                | Innentüren aus Holz                                                                                                            |



|                              |                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Schliessanlage</b>        | Die Schliessanlage umfasst die Haustüren sowie die Briefkastenanlage               |
| <b>Bodenbeläge</b>           | Im EG: Linoleum<br>Im OG: Holzboden                                                |
| <b>Garten im Erdgeschoss</b> | Vorgarten inklusive Sitzplatz mit Mergel, Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern |
| <b>Schallschutz</b>          | Es werden die erhöhten Anforderungen im Wohnungsbau gemäss SIA 181 angestrebt      |
| <b>Parkplatz</b>             | Pro Wohneinheit kann 1 bis maximal 2 Parkplätze gekauft werden                     |
| <b>Container</b>             | Bei den Parkplätzen stehen Abfallcontainer                                         |
| <b>Optionen</b>              | Optionen bei der Ausführung werden mittels Mehr/Minderkosten zum Standard erfasst  |

Dieser Baubeschrieb basiert auf dem heutigen Stand der Pläne. Änderungen im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Projektes werden vorbehalten.

## 8. Verkauf

| Einheit    | BGF                | NF                 | Kubatur            | Parzelle           | Kaufpreis      |
|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| <b>A 1</b> | 142 m <sup>2</sup> | 111 m <sup>2</sup> | 486 m <sup>3</sup> | 233 m <sup>2</sup> | Fr. 630'000.00 |
| <b>A 2</b> | 142 m <sup>2</sup> | 111 m <sup>2</sup> | 486 m <sup>3</sup> | 238 m <sup>2</sup> | Fr. 630'000.00 |
| <b>B 1</b> | 126 m <sup>2</sup> | 98 m <sup>2</sup>  | 429 m <sup>3</sup> | 213 m <sup>2</sup> | Fr. 540'000.00 |
| <b>B 2</b> | 142 m <sup>2</sup> | 111 m <sup>2</sup> | 486 m <sup>3</sup> | 245 m <sup>2</sup> | Fr. 630'000.00 |
| <b>C</b>   | 173 m <sup>2</sup> | 145 m <sup>2</sup> | 619 m <sup>3</sup> | 480 m <sup>2</sup> | Fr. 780'000.00 |
| <b>D</b>   | 173 m <sup>2</sup> | 145 m <sup>2</sup> | 619 m <sup>3</sup> | 452 m <sup>2</sup> | Fr. 780'000.00 |
| <b>E</b>   | 173 m <sup>2</sup> | 145 m <sup>2</sup> | 619 m <sup>3</sup> | 409 m <sup>2</sup> | Fr. 780'000.00 |
| Parkplatz  | offen              |                    |                    |                    | Fr. 20'000.00  |
| Carport    | Inkl. Abstellraum  |                    |                    |                    | Fr. 40'000.00  |

**Der aktuelle Stand der verkauften und der reservierten Einheiten ist auf unserer Webseite zu sehen.**

9. Zinsberechnungen

| Einheit | Kaufpreis  | Parkplatz | Total      | Landanteil | Fremdkapital<br>80.00% | Eigenmittel<br>20.00% | Zins<br>2.00% | Baurechtszins<br>2.00% | Zins pro<br>Monat |
|---------|------------|-----------|------------|------------|------------------------|-----------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| A 1     | 630'000.00 | 20'000.00 | 650'000.00 | 172'380.00 | 520'000.00             | 130'000.00            | 10'400.00     | 3'447.60               | 1'160.00          |
| A 2     | 630'000.00 | 20'000.00 | 650'000.00 | 175'980.00 | 520'000.00             | 130'000.00            | 10'400.00     | 3'519.60               | 1'160.00          |
| B 1     | 540'000.00 | 20'000.00 | 560'000.00 | 160'980.00 | 448'000.00             | 112'000.00            | 8'960.00      | 3'219.60               | 1'020.00          |
| B 2     | 630'000.00 | 20'000.00 | 650'000.00 | 179'580.00 | 520'000.00             | 130'000.00            | 10'400.00     | 3'591.60               | 1'170.00          |
| C       | 780'000.00 | 20'000.00 | 800'000.00 | 355'200.00 | 640'000.00             | 160'000.00            | 12'800.00     | 7'104.00               | 1'660.00          |
| D       | 780'000.00 | 20'000.00 | 800'000.00 | 339'000.00 | 640'000.00             | 160'000.00            | 12'800.00     | 6'780.00               | 1'640.00          |
| E       | 780'000.00 | 20'000.00 | 800'000.00 | 329'760.00 | 640'000.00             | 160'000.00            | 12'800.00     | 6'595.20               | 1'620.00          |

Bemerkungen

- Zinsbei den Angaben handelt es sich um Richtwerte
- Nebenkostenbei den Berechnungen nicht berücksichtigt
- Amortistaionbei den Berechnungen nicht berücksichtigt

Beratung

Für eine Finanzierungsabklärung empfehlen wir, mit Bieltofinanz Kontakt aufzunehmen.

Michael Ruegsegger kennt das Projekt und kann Sie umfassend beraten

Sie erreichen Herr Ruegsegger unter:

032 / 588 59 23 oder ruegsegger@bieltofinanz.ch

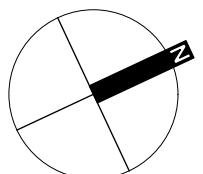
Die Beratung ist kostenlos



**Situation**

**Mst. 1-750**

0 10 20 30 40 50 m

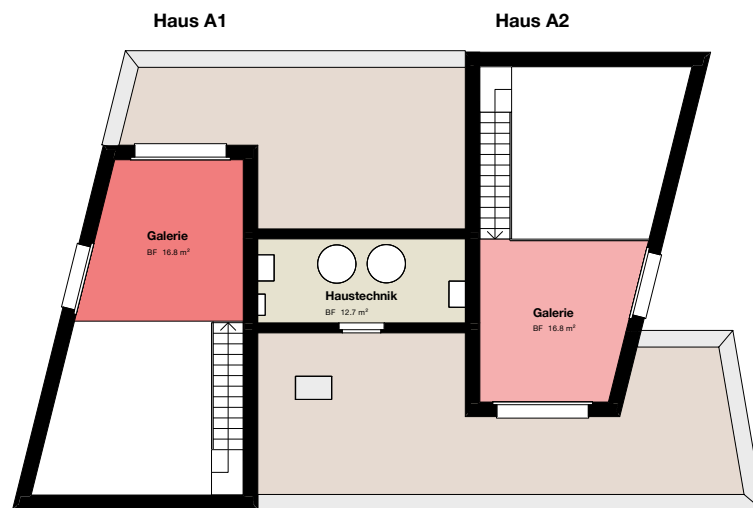




## Aterlierhaus Typ A1 / Typ A2

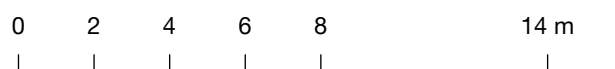


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

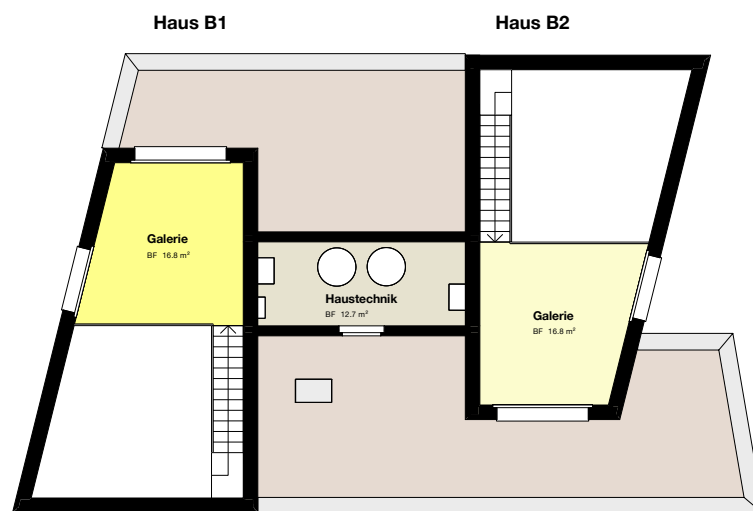
Mst. 1-200



## Aterlierhaus Typ B1 / Typ B2



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

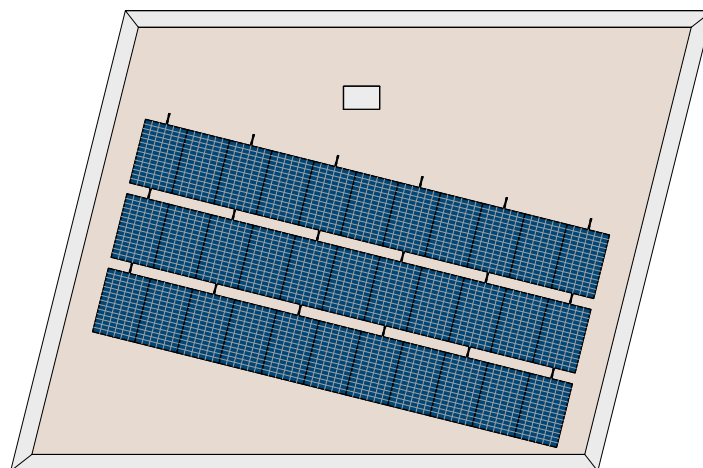
Mst. 1-200



## Aterlierhaus Typ C

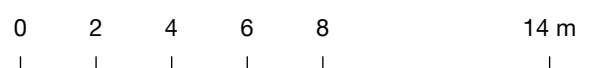


Grundriss Erdgeschoss



Dachaufsicht

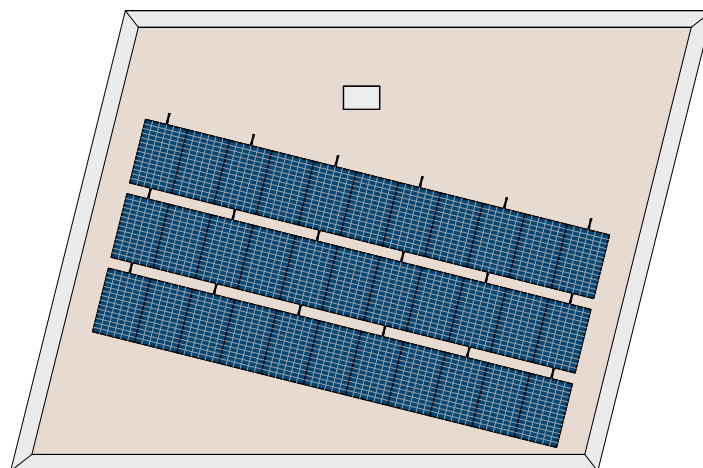
Mst. 1-200



## Aterlierhaus Typ D

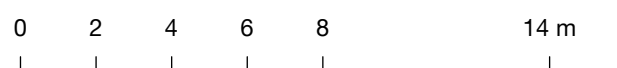


Grundriss Erdgeschoss



Dachaufsicht

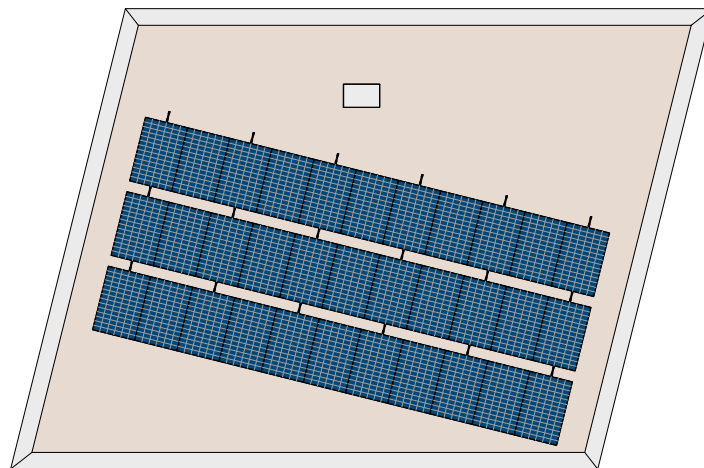
Mst. 1-200



## Aterlierhaus Typ E

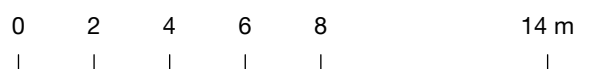


Grundriss Erdgeschoss



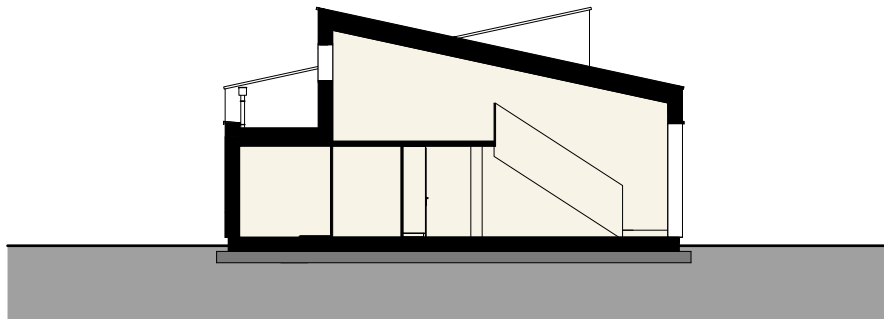
Dachaufsicht

Mst. 1-200





## Schnitt und Ansichten Haus A und B



**Schnitt Wohnraum**



**Ansicht Süd**

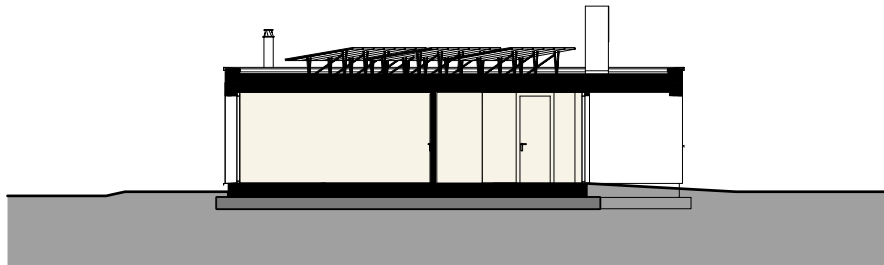


**Ansicht West**

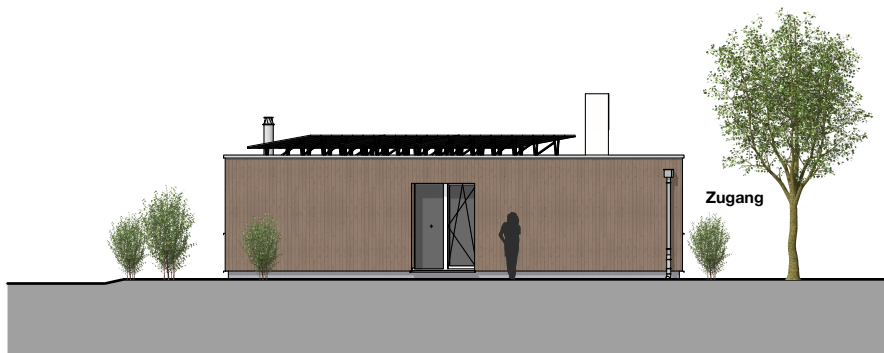
**Mst. 1-200**



## Schnitt und Ansichten Haus C, D und E



**Schnitt Zugang**



**Ansicht Nord**



**Ansicht West**

**Mst. 1-200**

