Aarplan Bau AG

Hermesbühlstrasse 67
Postfach 160
CH-4502 Solothurn

T 032 628 25 25
info@aarplan.ch
www.aarplan.ch

aarplan

Siedlung Atelierhäuser Unterwald – 4566 Kriegstetten

Quartier mit 10 Einheiten im MINERGIE® Standard

Visualisierung Siedlungsraum Kriegstetten nord

Visualisierung Quartier der Atelierhäuser

Visualisierung Treppe

Visualisierung Tagesbereich

Visualisierung Zugang Stand:02.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Projektbeschrieb 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

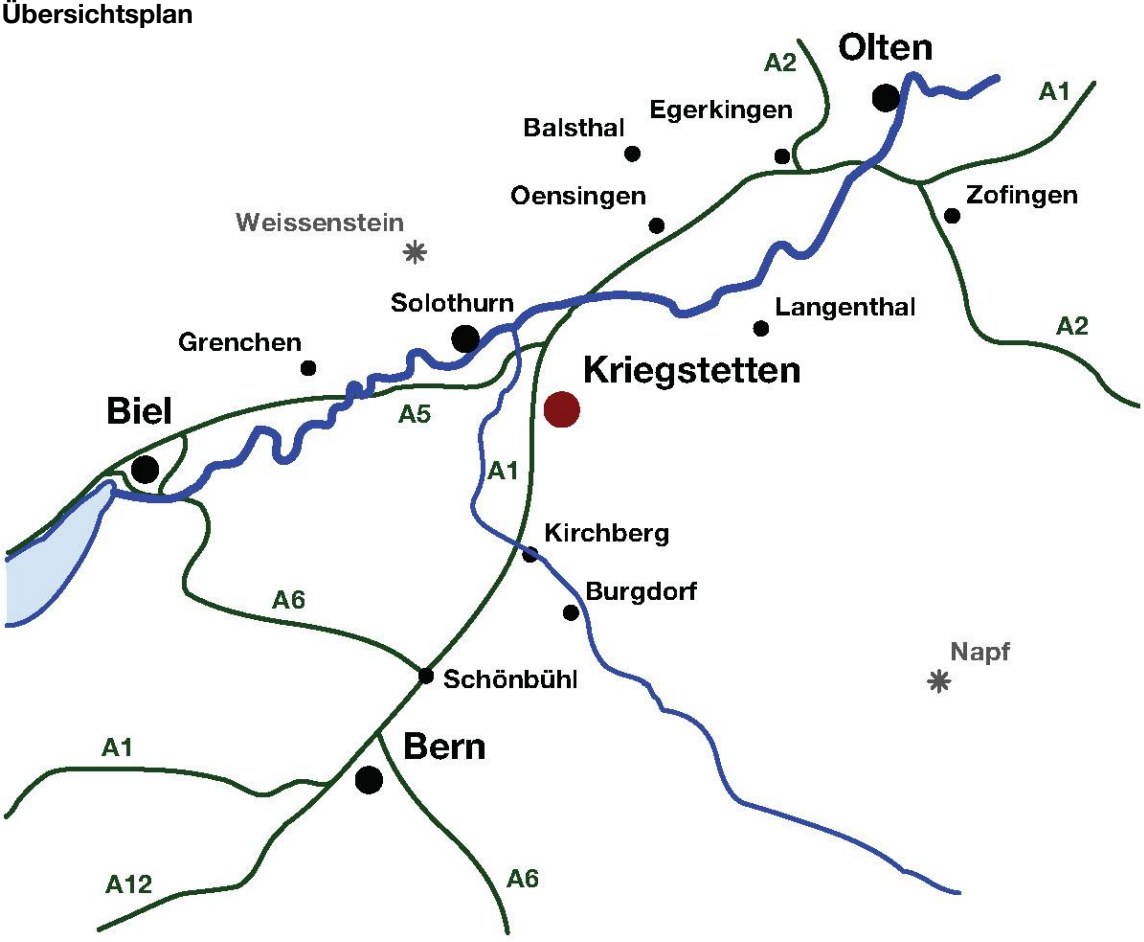
1. Projektbeschrieb

Bauvorhaben
In Kriegstetten entsteht eine ländliche Siedlung mit 10 kleinen 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.

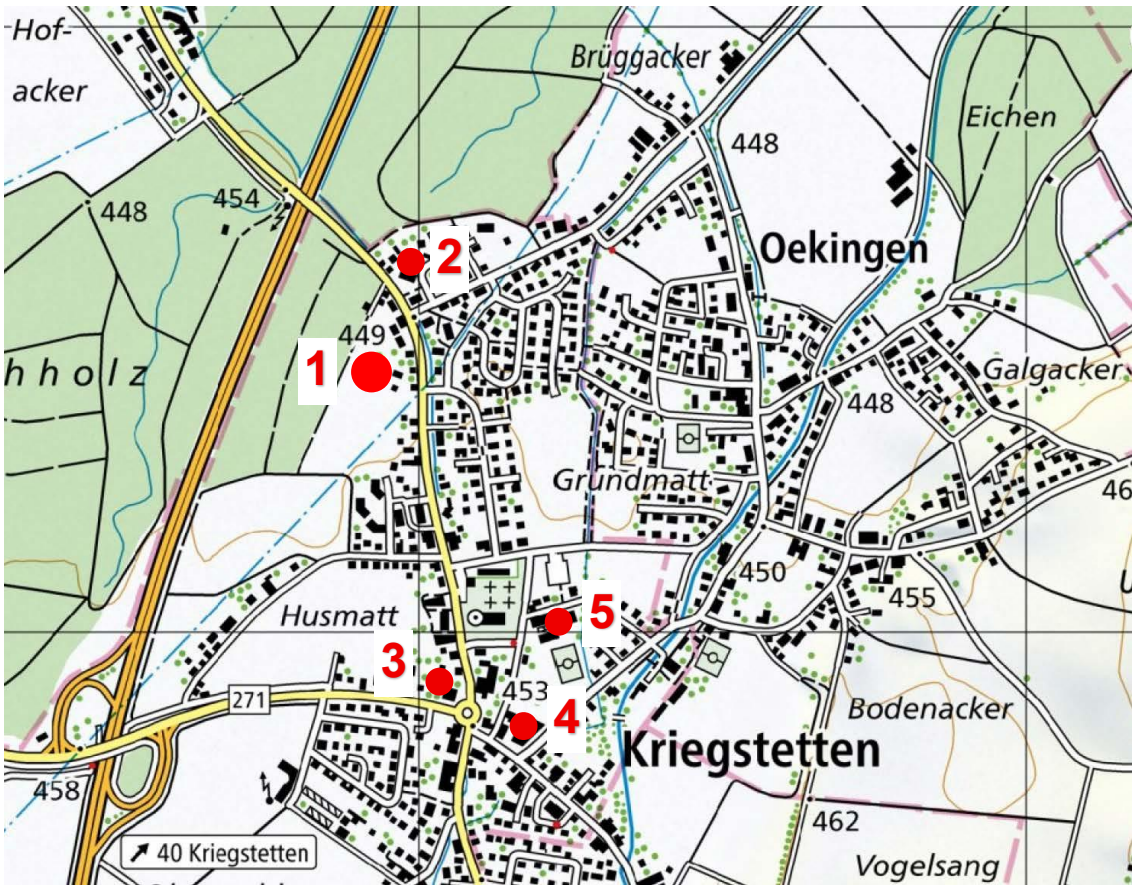
Wohnen in einer Siedlung
Was ist der Vorteil einer Siedlung? Die Bewohner können innerhalb eines klaren Volumens ein individuell auf sie abgestimmtes Nutzungskonzept realisieren. Vom loftartigen, zweigeschossigen Einpersonenhaushalt über das 4.5 Zimmer Atelierhaus für die Familie oder die Wohngemeinschaft 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 Grundstückeigentümer.

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 Eingangsbereich 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 CO2-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.

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

Schliessanlage	Die Schliessanlage umfasst die Haustüren sowie die Briefkastenanlage
Bodenbeläge	Im EG: Linoleum Im OG: Holzboden
Garten im Erdgeschoss	Vorgarten inklusive Sitzplatz mit Mergel, Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern
Schallschutz	Es werden die erhöhten Anforderungen im Wohnungsbau gemäss SIA 181 angestrebt
Parkplatz	Pro Wohneinheit kann 1 Parkplatz gekauft werden
Container	Bei den Parkplätzen stehen Abfallcontainer
Optionen	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
A 1	142 m^2	107 m^2	510 m^3	233 m^2	Fr. 630'000.00
A 2	142 m^2	107 m^2	510 m^3	238 m^2	Fr. 630'000.00
B 1	126 m^2	94 m^2	451 m^3	213 m^2	Fr. 540'000.00
B 2	142 m^2	107 m^2	510 m^3	245 m^2	Fr. 630'000.00
C 1	142 m^2	107 m^2	510 m^3	246 m^2	Fr. 630'000.00
C 2	142 m^2	107 m^2	510 m^3	233 m^2	Fr. 630'000.00
D 1	126 m^2	94 m^2	451 m^3	206 m^2	Fr. 540'000.00
D 2	142 m^2	107 m^2	510 m^3	247 m^2	Fr. 630'000.00
E 1	126 m^2	94 m^2	451 m^3	223 m^2	Fr. 540'000.00
E 2	126 m^2	94 m^2	451 m^3	218 m^2	Fr. 540'000.00
Parkplatz					Fr. 20'000.00

Der aktuelle Stand der verkauften und der reservierten Einheiten ist auf www.aarplan.ch zu sehen.

Einheit	Kaufpreis	Parkplatz	Total	Landanteil	Fremdkapital 80.00%	Eigenmittel 20.00%	Zins 2.00%	Baurechtszins 2.50%	Zins pro Monat
A 1	630'000.00	20'000.00	650'000.00	172'380.00	520'000.00	130'000.00	10'400.00	4'309.50	1'230.00
A 2	630'000.00	20'000.00	650'000.00	175'980.00	520'000.00	130'000.00	10'400.00	4'399.50	1'240.00
B 1	540'000.00	20'000.00	560'000.00	160'980.00	448'000.00	112'000.00	8'960.00	4'024.50	1'090.00
B 2	630'000.00	20'000.00	650'000.00	179'580.00	520'000.00	130'000.00	10'400.00	4'489.50	1'250.00
C 1	630'000.00	20'000.00	650'000.00	180'780.00	520'000.00	130'000.00	10'400.00	4'519.50	1'250.00
C 2	630'000.00	20'000.00	650'000.00	172'980.00	520'000.00	130'000.00	10'400.00	4'324.50	1'230.00
D 1	540'000.00	20'000.00	560'000.00	156'180.00	448'000.00	112'000.00	8'960.00	3'904.50	1'080.00
D 2	630'000.00	20'000.00	650'000.00	180'780.00	520'000.00	130'000.00	10'400.00	4'519.50	1'250.00
E 1	540'000.00	20'000.00	560'000.00	166'380.00	448'000.00	112'000.00	8'960.00	4'159.50	1'100.00
E 2	540'000.00	20'000.00	560'000.00	163'380.00	448'000.00	112'000.00	8'960.00	4'084.50	1'090.00

Bemerkungen

Zins	bei den Angaben handelt es sich um Richtwerte
Nebenkosten	bei den Berechnungen nicht berücksichtigt
Amortistaion	bei den Berechnungen nicht berücksichtigt

Beratung

Für eine Finanzierungsabklärung empfehlen wir, mit Bieltorfinanz Kontakt aufzunehmen.

Michael Rüegsegger kennt das Projekt und kann Sie umfassend beraten

Sie erreichen Herr Rüegsegger unter:

032 / 588 59 23 oder rueegsegger@bieltorfinanz.ch

Die Beratung ist kostenlos

10 Pläne

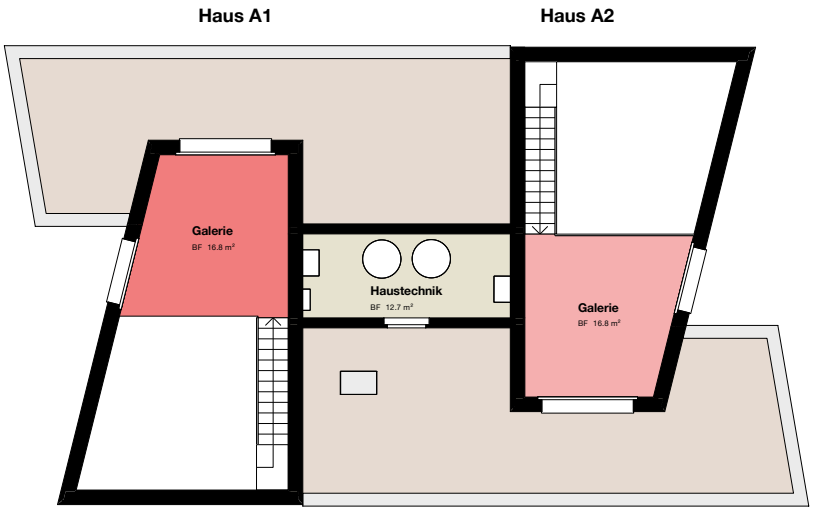
Situation

Mst. 1-750

0 10 20 30 40 50 m

Aterlierhaus Typ A1 / Typ A2

Grundriss Erdgeschoss



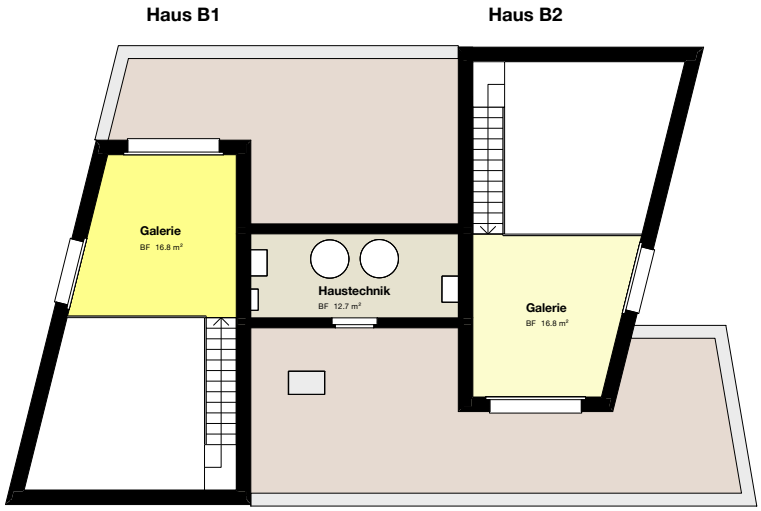
Grundriss Obergeschoss

Mst. 1-200

0 2 4 6 8 14 m

Aterlierhaus Typ B1 / Typ B2

Grundriss Erdgeschoss



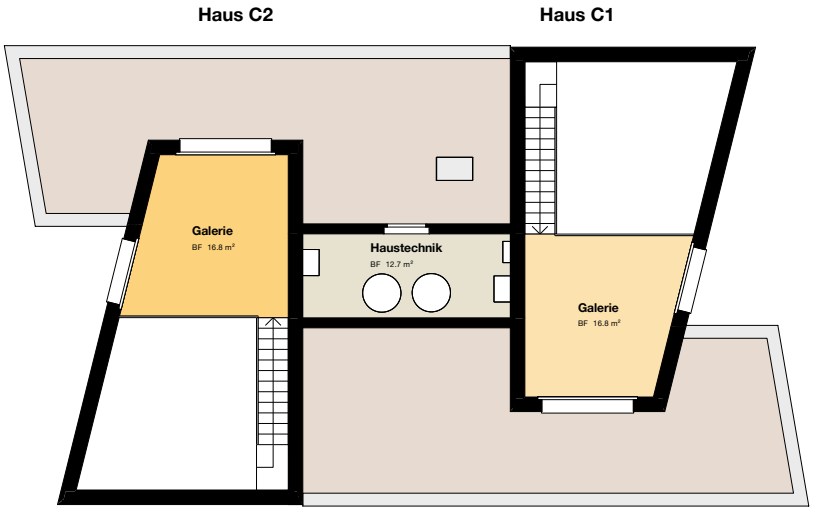
Grundriss Obergeschoss

Mst. 1-200

0 2 4 6 8 14 m

Aterlierhaus Typ C1 / Typ C2

Grundriss Erdgeschoss



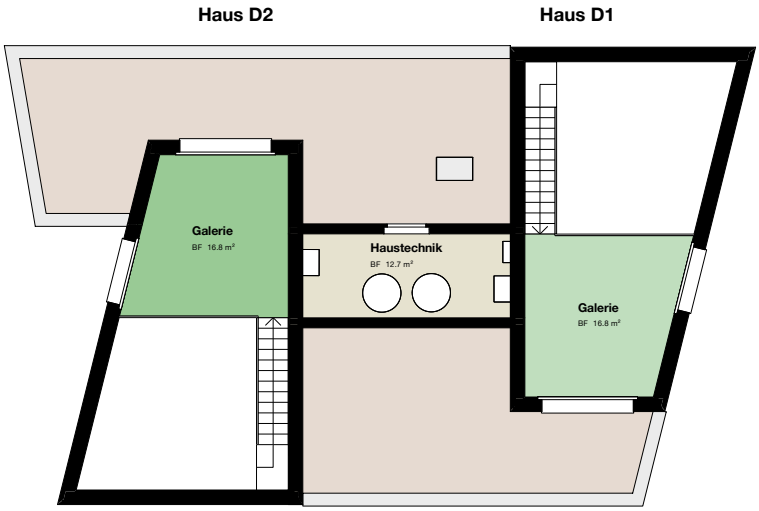
Grundriss Obergeschoss

Mst. 1-200

0 2 4 6 8 14 m

Aterlierhaus Typ D1 / Typ D2

Grundriss Erdgeschoss

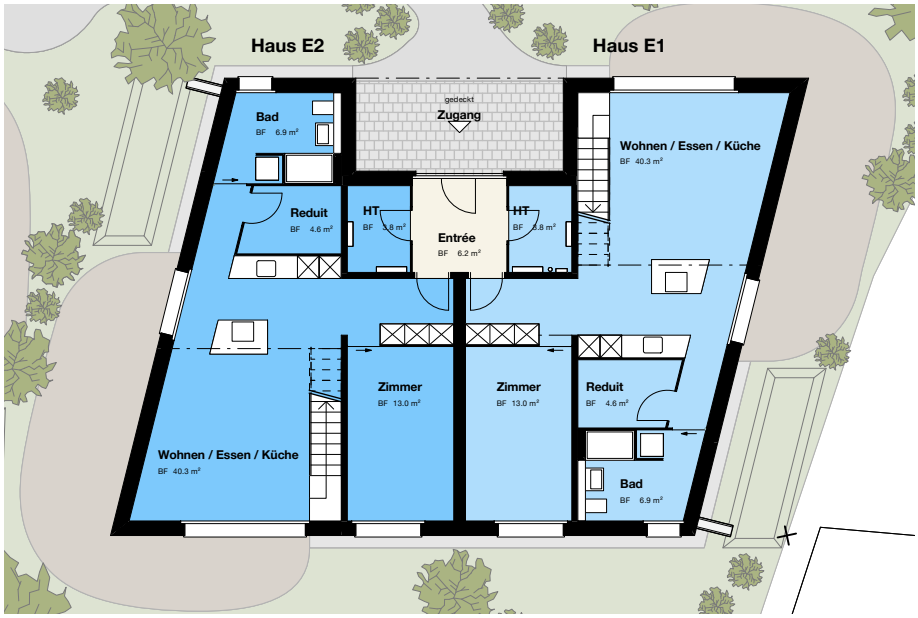


Grundriss Obergeschoss

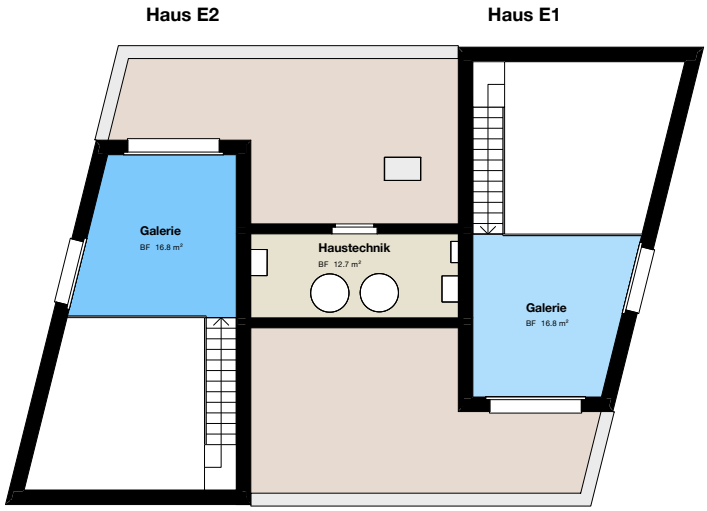
Mst. 1-200

0 2 4 6 8 14 m

Aterlierhaus Typ E1 / Typ E2



Grundriss Erdgeschoss

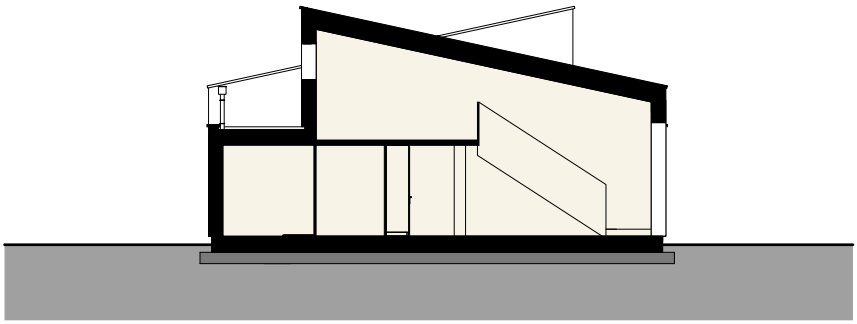


Grundriss Obergeschoss

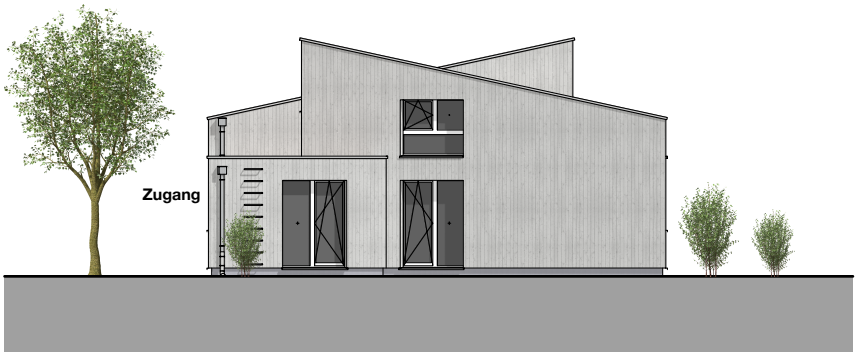
Mst. 1-200

0 2 4 6 8 14 m

Schnitt und Ansichten



Schnitt Wohnraum



Ansicht Süd

Ansicht West

Mst. 1-200

0 2 4 6 8 14 m