



VERKAUFSDOSSIER GRUNDSTÜCK MIT PROJEKTIERUNG ZWEI MFH IN WINZNAU / BEI OLTEN

Wohnen an der Aare
Planung durch Mehrnutzung mit genehmigtem Gestaltungsplan

Projekt-ID: 11008/2020



PROJEKTVERKAUF MIT ZWEI GRUNDSTÜCKEN

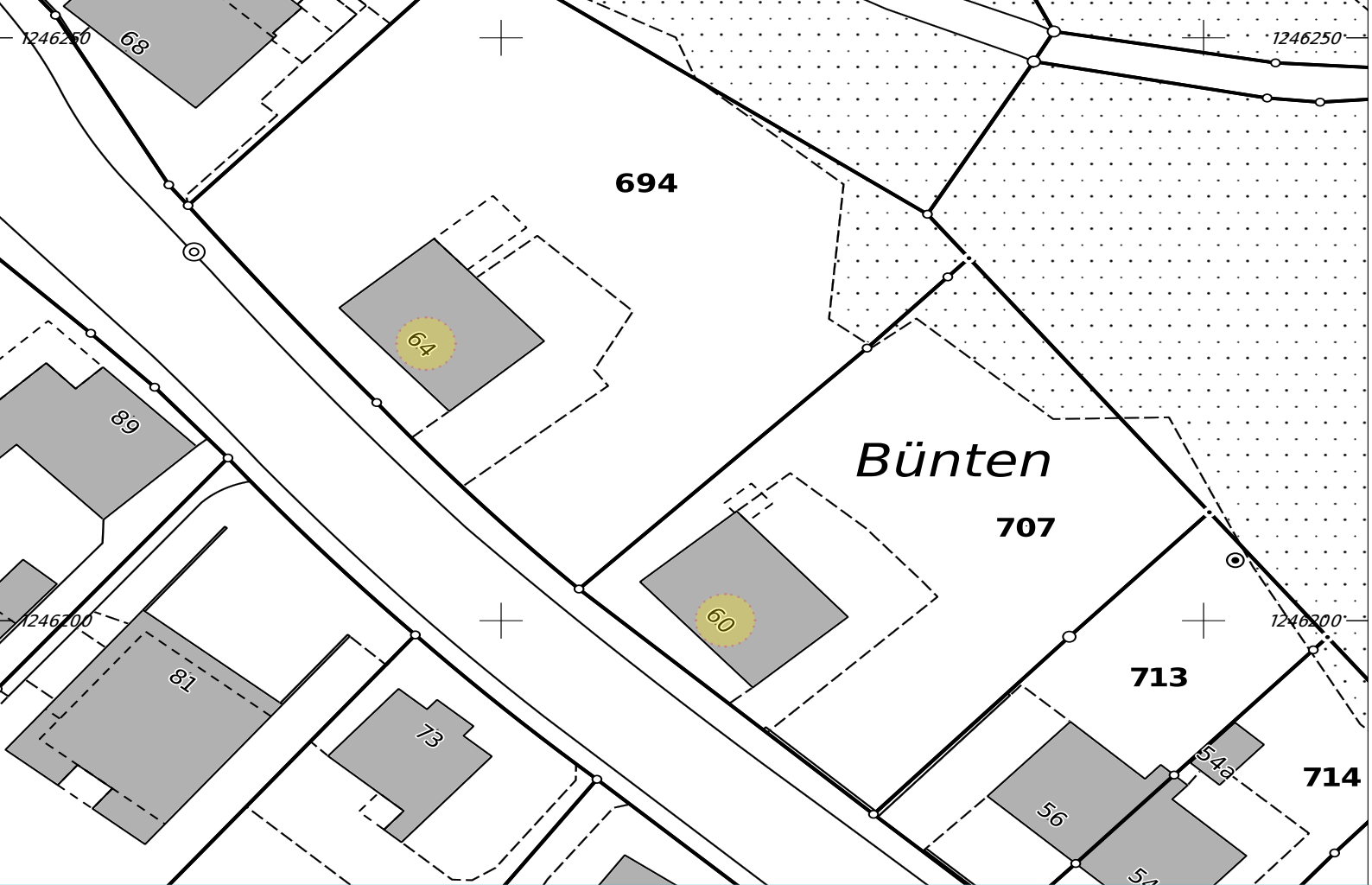
WOHNEN AN DER AARE VON WINZNAU AUSSERDORF

Das Verkaufsangebot bietet Ihnen nicht nur den Kauf der Grundstücke
sondern auch:

- genehmigter Gestaltungsplan
- Baugenehmigungsplanung zur Einreichung an Bauamt
- genehmigte Minergie-Zertifizierung für 2 Jahre
- Wirtschaftlichkeitsberechnung

INHALT

ORTSBESCHREIBUNG	4
.....	
MIKROLAGE	5
.....	
INFORMATIONSGRAFIK	6
.....	
DAS BAULAND MIT GRAFIK GESTALTUNGSPLAN	7
.....	
PROJEKTIERUNG / UNSERE LEISTUNGEN	8
.....	
WOHNUNGEN / DAS PROFIL	9
.....	
EINSTELLHALLE/KELLER / DAS PROFIL	10
.....	
GRUNDRISS - ERDGESCHOSS	11
.....	
GRUNDRISS - OBERGESCHOSS/ATTIKAGESCHOSS	12
.....	
ANSICHTEN	13
.....	
SCHNITTE	14
.....	
KANALISATION	15
.....	
WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG	16
.....	
.....	
	32

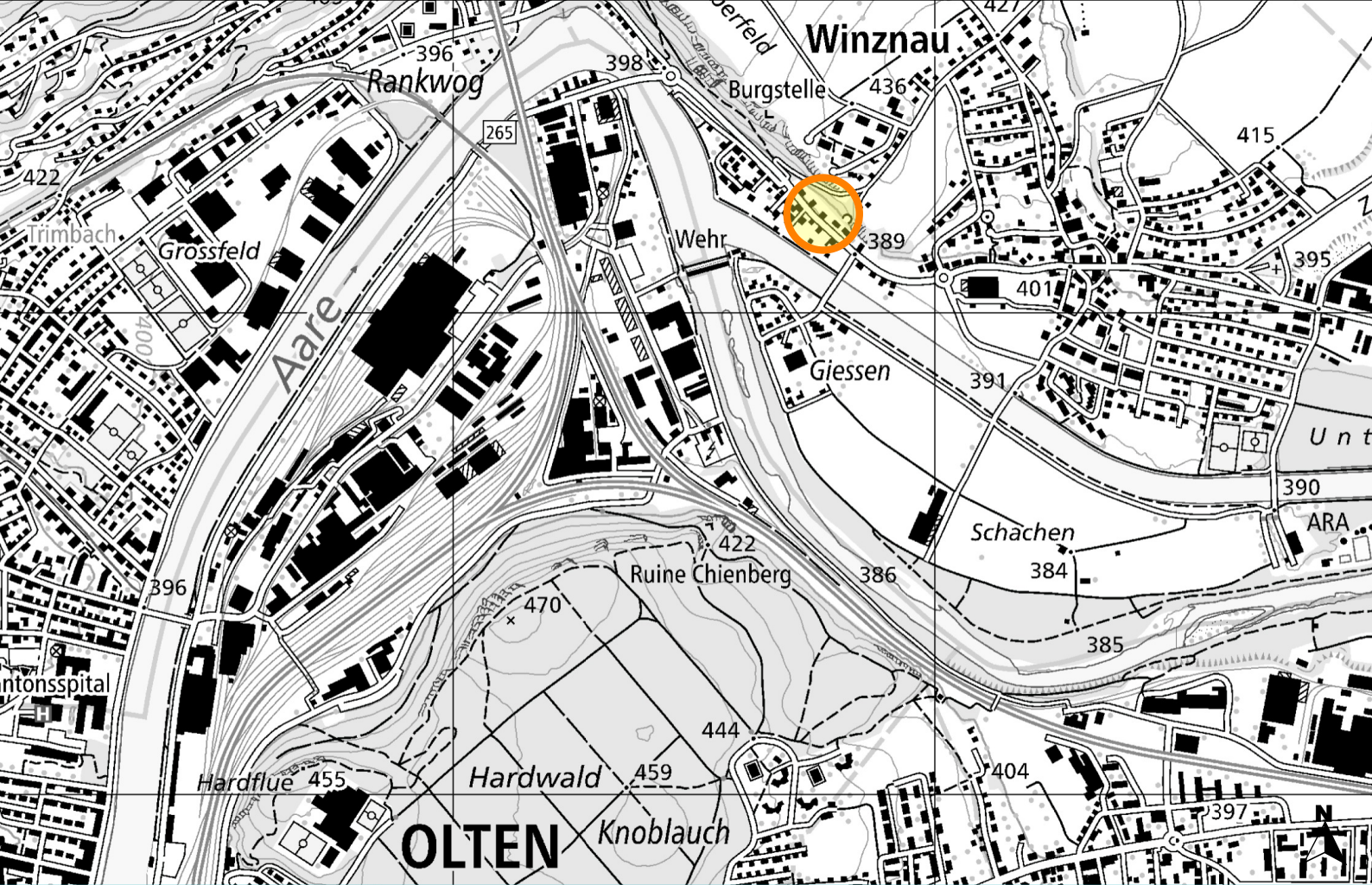


STANDORTSBESTIMMUNG

ORT

Winznau ist eine sehr attraktive Niederämter Wohngemeinde. Die unmittelbare Zentrumsnähe, die absolut ruhige Lage im Grünen und der ausgesprochen ländliche Charakter zeichnen Winznau speziell aus. Winznaus Kombination von Stadtnähe und natürlicher Umgebung ist weitherum einzigartig. Sie profitieren von kurzen Arbeitswegen, von kurzen Distanzen zu allen öffentlichen Einrichtungen, von hervorragenden öffentlichen Verkehrsverbindungen zum Schwerpunkt Olten, von sicheren Schulwegen für die Kinder. Die sanften Geländeterrassen am Jurasüdfuss, die weiten Flächen entlang von Aare und Kanal, die grossartige Schachenlandschaft und den Wäldern bilden einzigartige Erholungsräume. Ein ausgedehnter Grüngürtel umgibt die Siedlung. Er lädt zum Flanieren und Wandern ein und stellt ein echtes Jogging- und Radsportparadies dar.

Der Winznauer Kulturweg ist ein besonderes und einzigartiges Juwel. Er erklärt Vergangenheit und Gegenwart, er stiftet Identität, er ermöglicht Entdeckungen der besonderen Art. Der Winznauer Naturpfad ist die sympathische Einladung, in der Natur auf Entdeckungen zu gehen, gelegentlich innezuhalten und sich auf angenehme und wohldosierte Art über die Tier- und Pflanzenwelt dieses Naherholungsgebietes zu informieren.



Bushaltestelle
1 min zu Fuss



Bahnhof Olten
30 min zu Fuss/
8 min mit Bus



Flughafen/Basel
55 min mit Auto



Schulhaus
7 min zu Fuss



Autobahnzufahrt
11 min mit dem Auto



Einkaufen
4 min zu Fuss

INFORMATIONSGRAFIK

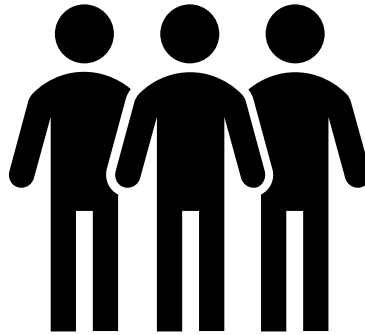
SOLOTHURN

EINWOHNER

WINZNAU

273`194

1`909



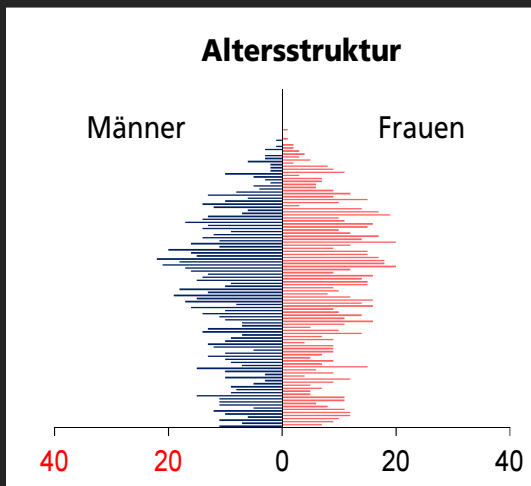
STEUERFUSS/KANTON

GEMEINDESTEUER

117.9 %

121 %

ALTERS- UND WOHNBEVÖLKERUNG



Ständige Wohnbevölkerung 31.12.2019

Anzahl	1'909
Frauen	% 49.9
Männer	% 50.1
Staatsangehörigkeit Ausländer	% 17.3
Schweizerin	% 82.7

Altersstruktur 31.12.2019

0-19 jährigin	% 18.6
20-39 jährigin	% 20.8
40-64 jährigin	% 37.5
65-79 jährigin	% 17.2
80 jährig und älterin	% 5.8



DAS BAULAND

Zwei Grundstücke für einen Preis - Parzellennummer 694 und 707

Das Bauland mit den jetzt noch bestehenden EFH Häusern der Oltnerstrasse 60- 64 aus den 30 ernen Jahren, stehen für die neue Projektierung/Baugenehmigung zum Abbruch bereit (Siehe auch Bericht Gestaltungsplan).

Die Grundnutzung der beiden Parzellen wurde mit Durchführung eines genehmigten Gestaltungsplanes und Eingabe der Projektierung für zwei MFH geändert und einen Mehrwert durch Aufstockung der Ausnutzungsziffer mit Bonus + 20% erreicht. Zusätzlich wurde die Regelung pro Gebäude 5 Whg. obsolet (nach GP jetzt 8 Whg pro Gebäude).

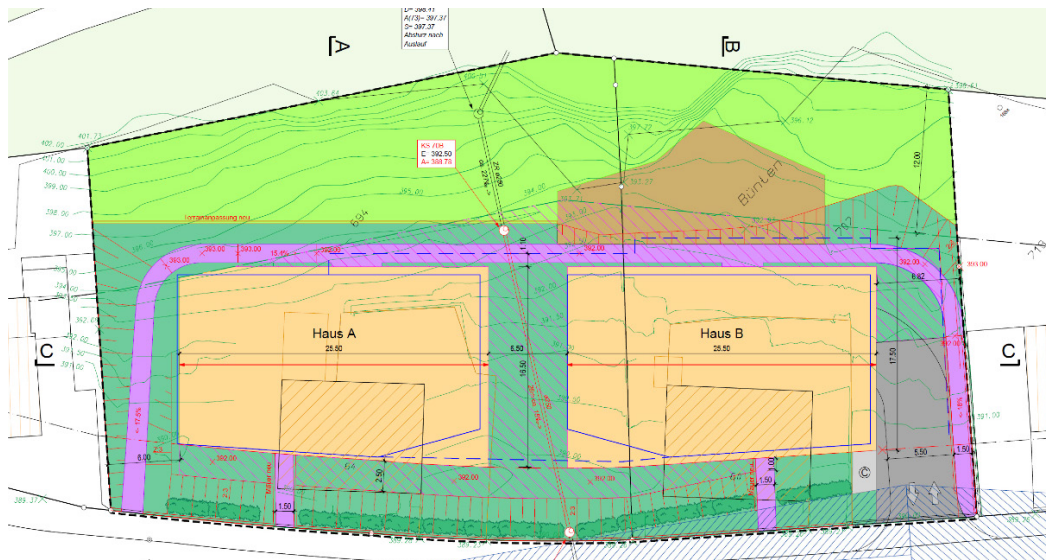
Ausnützung:

Grundnutzung (0.4) + 20% Bonus (0.48)

Maximale BGF 1040m² + 208m² = 1`248m²

Parkierung für 16 Wohnungen gemäss Notwendigkeit & 42 KBV 18 Parkplätze

lt. Projektierung sind es 22 Einstellplätze in der Tiefgarage + 4 Besucherplätze extra.



DIE PROJEKTIERUNG



BEISPIELBILD INNENRAUM/AUSSTATTUNG

NEUBAU ZWEI MFH MIT TIEFGARAGE MIT MINERGIE ZERTIFIZIERUNG

Das gesamte Projektareal befindet sich an der steil abfallenden, südwestlichen Hangflanke des "Balmis" (Hügel nördlich von Winznau) rund 100 m neben dem Aare Kanal in Winznau. Die bisher mit zwei EFH bebauten Grundstücken, sind durch die frühere Strassenverbreiterung, den gestiegenen Lärmemissionen der Kantonstrasse und das unwegsame steile Gelände, als Familienwohnungen unattraktiv, schlecht nutzbar. Der Handlungsbedarf ist daher in absehbarer Zeit zwingend notwendig. Durch den Gestaltungsplan und die Projektierung ist man daher schon ein ganzes Stück nähergekommen. Das Grundstück wird am besten durch den Neubau von Zwei MFH (16 Wohnungen) mit der Tiefgarage für 22 Stellplätze und 4 Besucherplätze voll ausgenutzt.

Die Wohnungsattraktivität durch zurücksetzten der Gebäude und der zurückversetzten Loggien, wird auch die Lärmemissionen lt. Bericht Bauphysiker zunehmend verringert. Zusätzlich wird mehr Wohnraum geschaffen von klein bis mittleren Wohnanteilen im gehobeneren Miet- oder Verkaufssegment.

Wohnungsmix von

2.5 Zi Whg mit ab 58 m² - 78 m²

3.5 Zi. Whg mit ab 74m² - 97m²

4.5 zi. Whg von 107 m² - 109 m² (Attikageschoss)

8 Wohneinheiten

6 Wohneinheiten

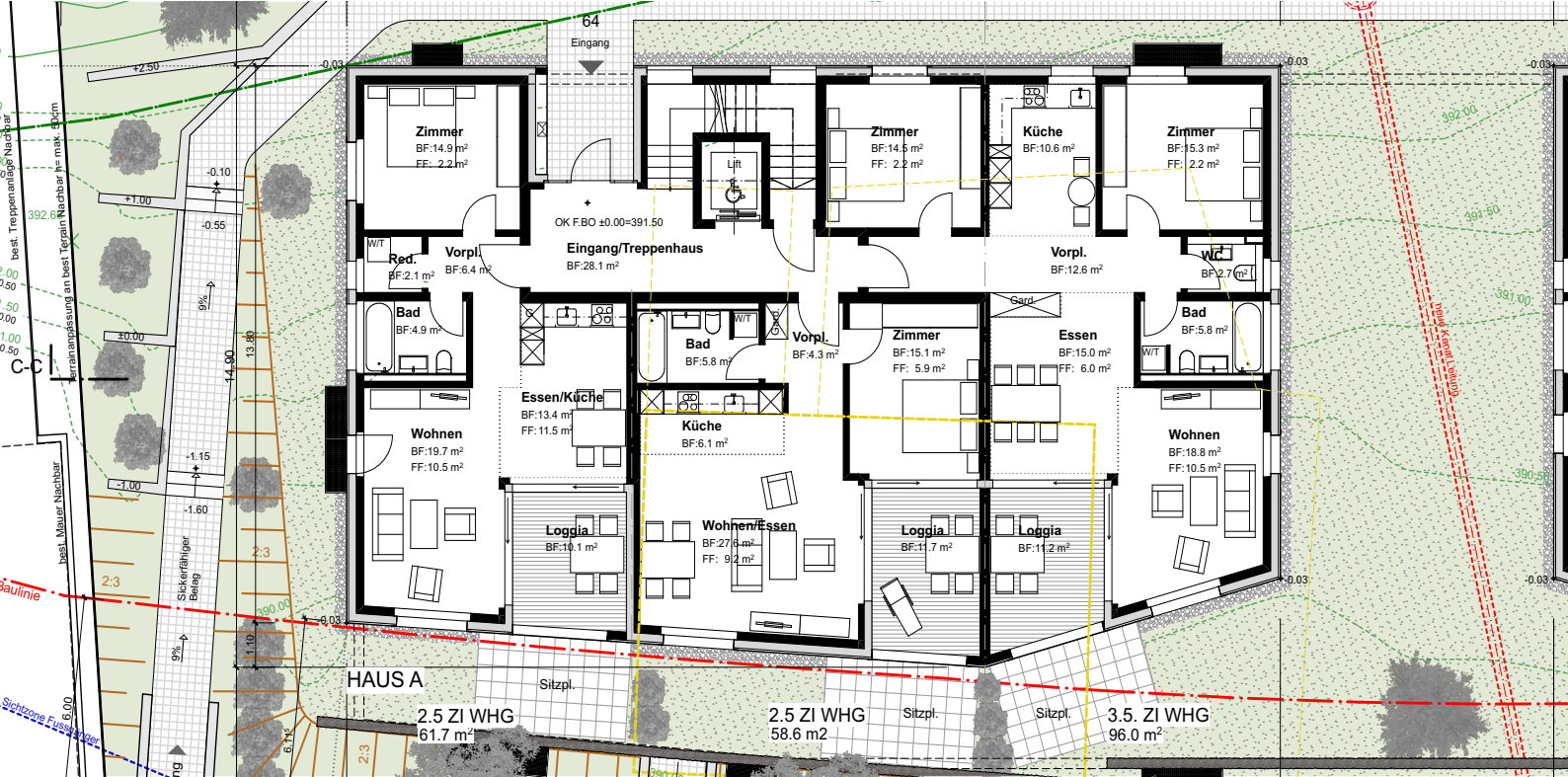
2 Wohneinheiten

Das Projekt wurde barrierefrei geplant und von ProCab genehmigt.

Die Minergie-Zertifizierung liegt dem Expose bei und hat einen ECO-Plus Gütesiegel.

Zusätzlich wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage geplant. (siehe Schnitt)

Alle Berichte Bauphysiker/Procab/Genehmigungen können bei Bedarf eingesehen werden.



WOHNUNGEN PROFIL

Wohnungsstandard:

Jede Wohnung ist barrierefrei mit Aufzug zu erreichen inkl. grosszügiges Treppenhaus

Die Ansprüche der Wohnungen sind relativ hoch; die Zielgruppe legt Wert auf eine gute Ausstattung der Wohnungen sowie auch zeitgemässe Architektur. Sie bevorzugen flexible nutzbare Grundrisse, moderne und pflegeleichte Ausstattung.

Wohnungen/Entree:

Wohnbereiche wurden von Schlafbereichen getrennt. In den 3.5 Zi. Whg. sind 1 bis 2 Nasszellen mit Reduit vorgesehen. Im Entree ist eine Garderobe weitgehend integriert worden.

Küche:

Attraktiver, gut nutzbarer und belichteter Arbeitsplatz ab 7-10 Elementen, Ab 3.5 Zi. Whg bei Bedarf mit Backofen hochliegend, allfällig mit Steamer inkl. Natursteinabdeckung.

Wohn und Esszimmer:

Wohn- und Esszimmer sind flexibel möblierbar, Esstische von 4- 8 Personen nach Wohnungstyp können vorgesehen werden. Der Wohnbereich ist zur Küche offen gestaltet, durch den direkten Zugang zu den Loggien ist der Wohn- und Essbereich sehr hell.

Zimmer:

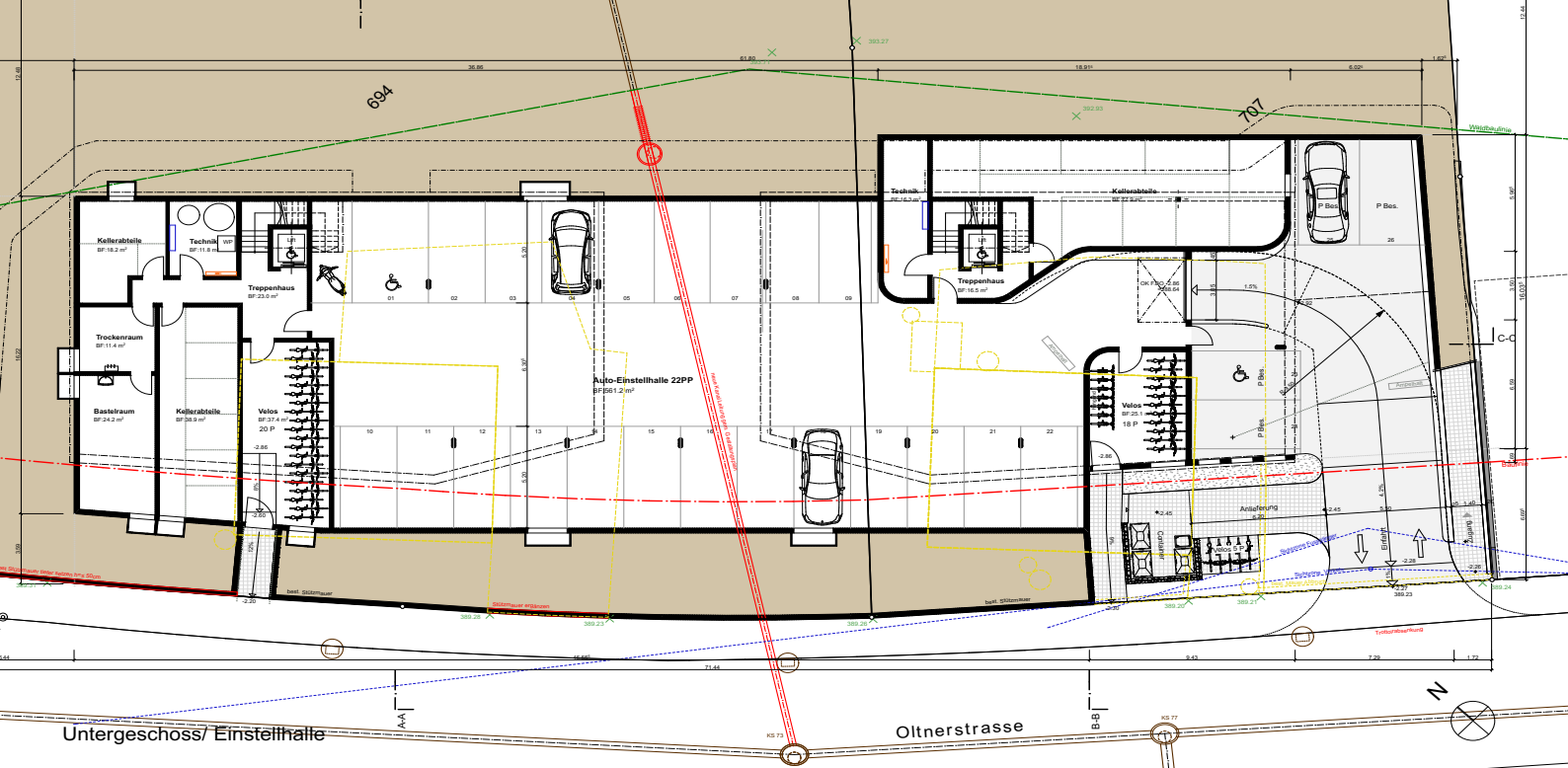
Es wurden vernünftige Zimmergrössen ab 14m² eingehalten. Die Lage der Zimmer wurden jeweils rückwärtig von der Kantonstrasse angesiedelt. Die Erschliessung der Zimmer erfolgt über den Flur und nicht über Wohnbereiche.

Nasszellen:

Sind zum Grossteil Tageslichtbäder mit Badewannen und /oder Duschen versehen. Zusätzlich werden Waschmaschine und Tumbler integriert.

Balkon/Terrassen/Sitzplätze:

Flächen von 10- 50 m² sind grosszügig geplant worden, daher gut nutz- und möblierbar



EINSTELLHALLE PROFIL

Hauswartung/Technik:

gut zugängliche Technik und Hauswarträume/Bastelraum. Grösse entspricht dem Normbereich.

Veloräume:

Diese sind genügend ausgeschrieben und geplant, beinhaltet 38 Stellplätze nach Bauordnung. Sie sind von der Strasse direkt erreichbar und erleichtern den Bewohnern das unterstellen ihres Velos, sowie den direkter Zugang zu den Treppenhäusern..

Trockenraum:

Zusätzlich wurde ein Trockenraum mit Secomatanschluss zur Wahl für die Bewohner geplant.

Wohnungskeller:

Eigener Kellerraum pro Wohnung ca. ab 6 m2.

Schutzraum:

ein Schutzraum für die Baugenehmigung ist nicht vorzsehen, Einkauf ist möglich!

Einstellhalle:

Die Tiefgaragenstellplätze sind nach VSS Norm geplant und die Parkplatzverordnung der Gemeinde Winznau ist eingehalten worden.

Die Zugänge sind auch allesamt barrierefrei geplant d.h Rollstuhl- und Kinderwagentauglich geplant worden.

Die Zugangswege sind auch hier rollstuhl- und Kinderwagentauglich geplant (unter 6% Gefälle)

Die Besucherparkplätze befinden sich ausserhalb der Tiefgarage und sind jederzeit zu erreichen

Zusätzliche Velo-Besucherplätze sind vor dem Haus angesiedelt, wie auch ein grosszügiger Containerplatz und eine Anlieferungszone für das Be- und Ausladen.

+ GRUNDRISS ERDGESCHOSS

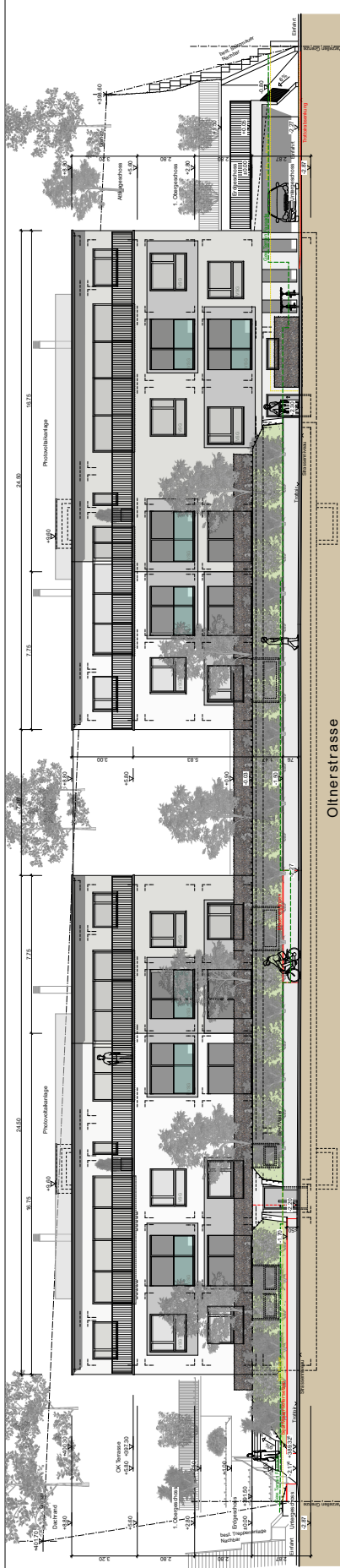




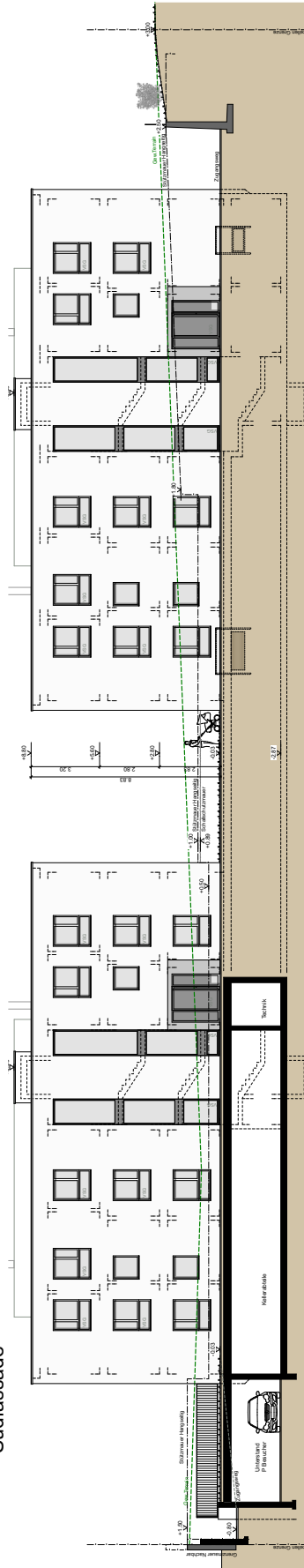
GRUNDRISS OBERGESCHOSS/ATTIKAGESCHOSS

12

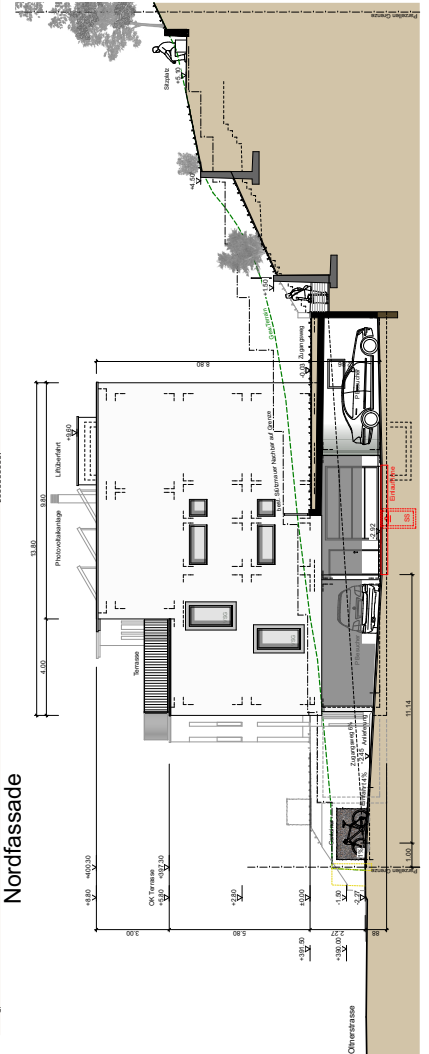




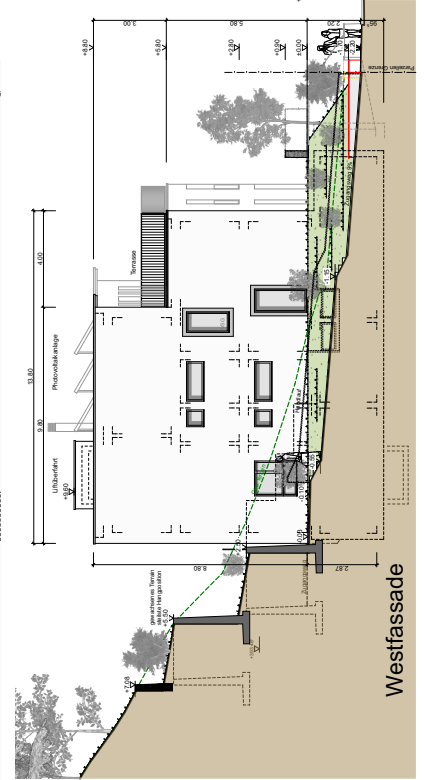
Südfassade



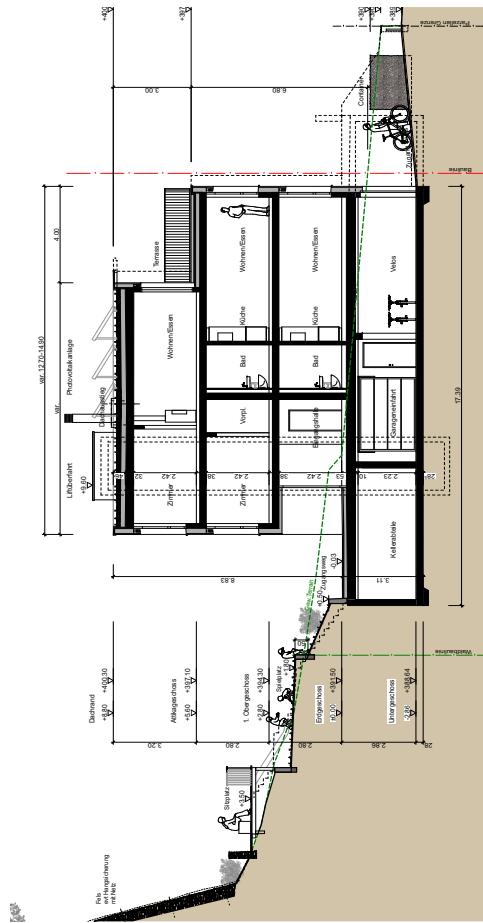
Nordfassade



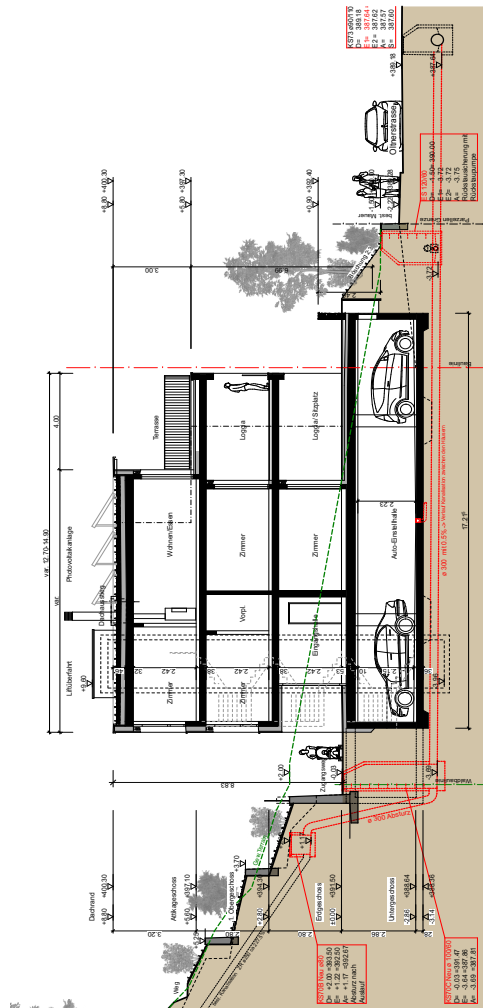
Ostfassade



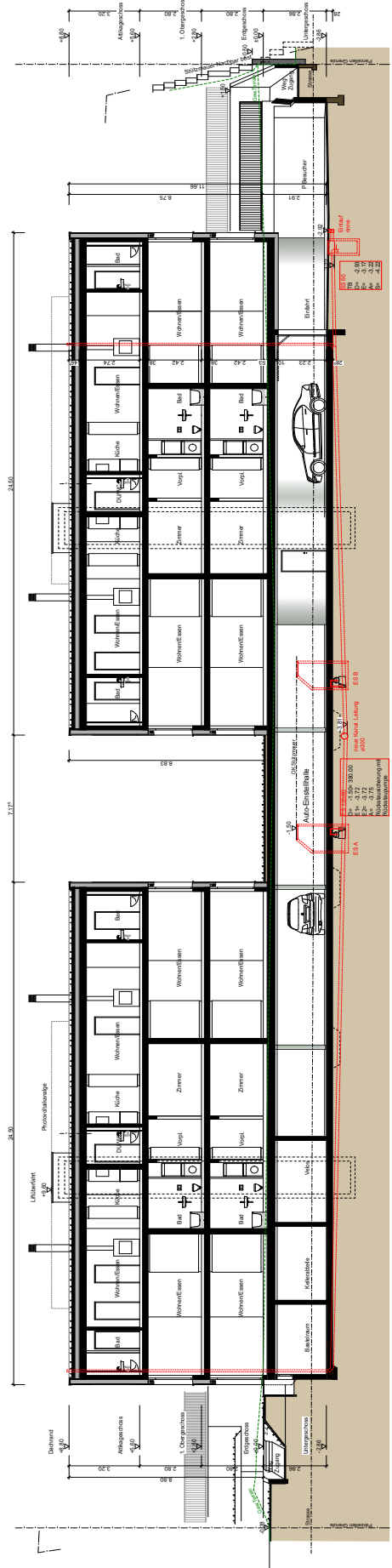
Westfassade



Schnitt B-B



Schnitt A-A



Schnitt C-C

KANALISATION

