

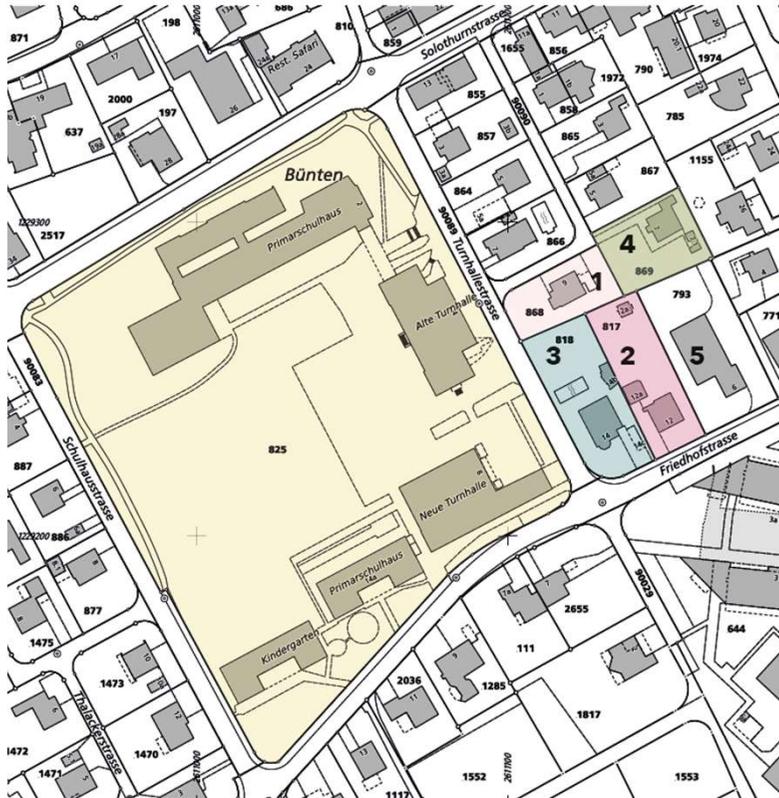
Gemeinderat vom 28. Oktober 2024

---

## **Neubau Spielgruppen Gebäude**

«VÖGELi FLÜG UUS...  
...FLÜG iN ES ANDERS HUUS»

**Ergänzung mit 2. Wohnung über Pavillon**

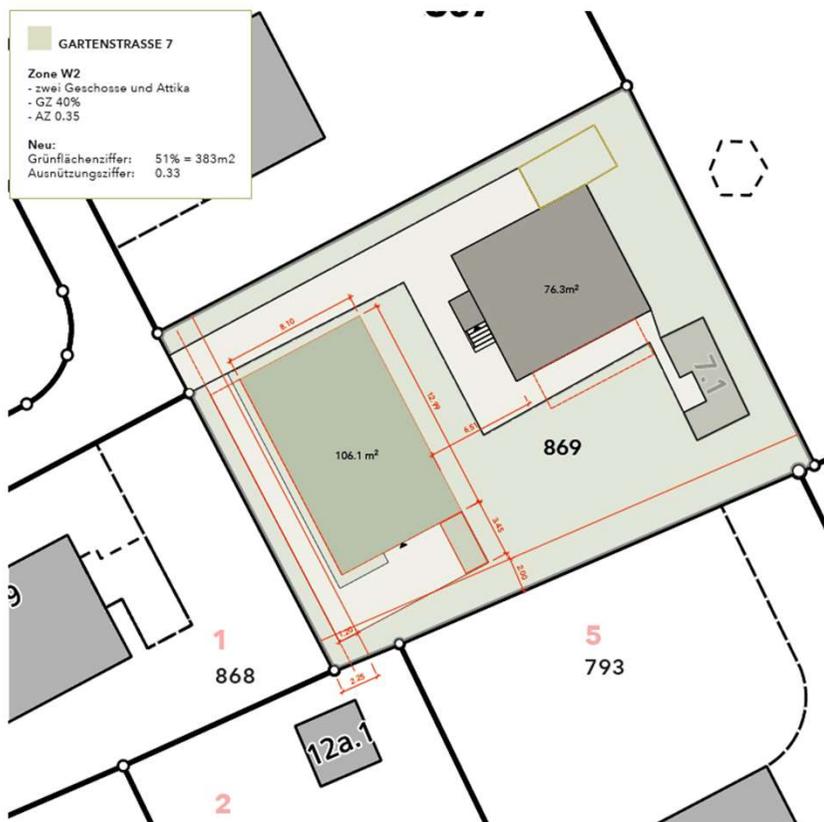


## Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Luterbach hat vier Parzellen in der Nähe des Schulareals erworben, Um darauf eine potenzielle Schulerweiterung Vornehmen zu können.

## Zielsetzung

Gesucht ist ein Konzept für die Parzelle **Gartenstrasse 7, Geb. Nr. 869**. Es soll die Idee Der Verdichtung und Mantelnutzung (Wohnungen) Zur Finanzierung der neuen Infrastruktur sowohl Nachhaltig, flexibel und konfliktlos umgesetzt Werden.



## Ideenwettbewerb

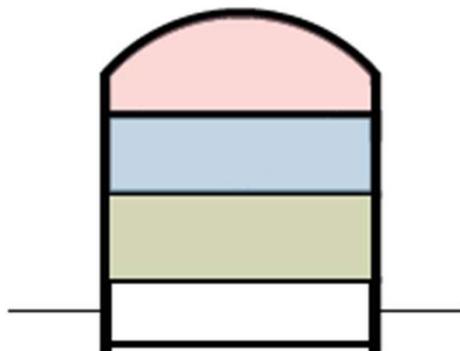
Die Ag ZULU hat fünf Architekturbüros  
Zu diesem Ideenwettbewerb eingeladen.  
Ein Büro hat keine Eingabe gemacht, die restlichen  
vier Architekturbüros haben den Wettbewerb  
fristgerecht abgegeben.  
Die beste Idee, mit integrierter Mantelnutzung  
hat das Büro Bäni abgegeben.

Büro Bäni  
Architektur & Planung GmbH  
Niklaus Konradstrasse 8  
4500 Solothurn



## Bestehendes Gebäude

Das bestehende Haus hat eine gute Bausubstanz. Das Büro Bani Nutzt dies und will drei 2 ½ Zimmer Wohnungen einbauen. Mit dieser Vorgehensweise wird das bestehende Haus **nachhaltig** genutzt.



3 x 2.5 Zi

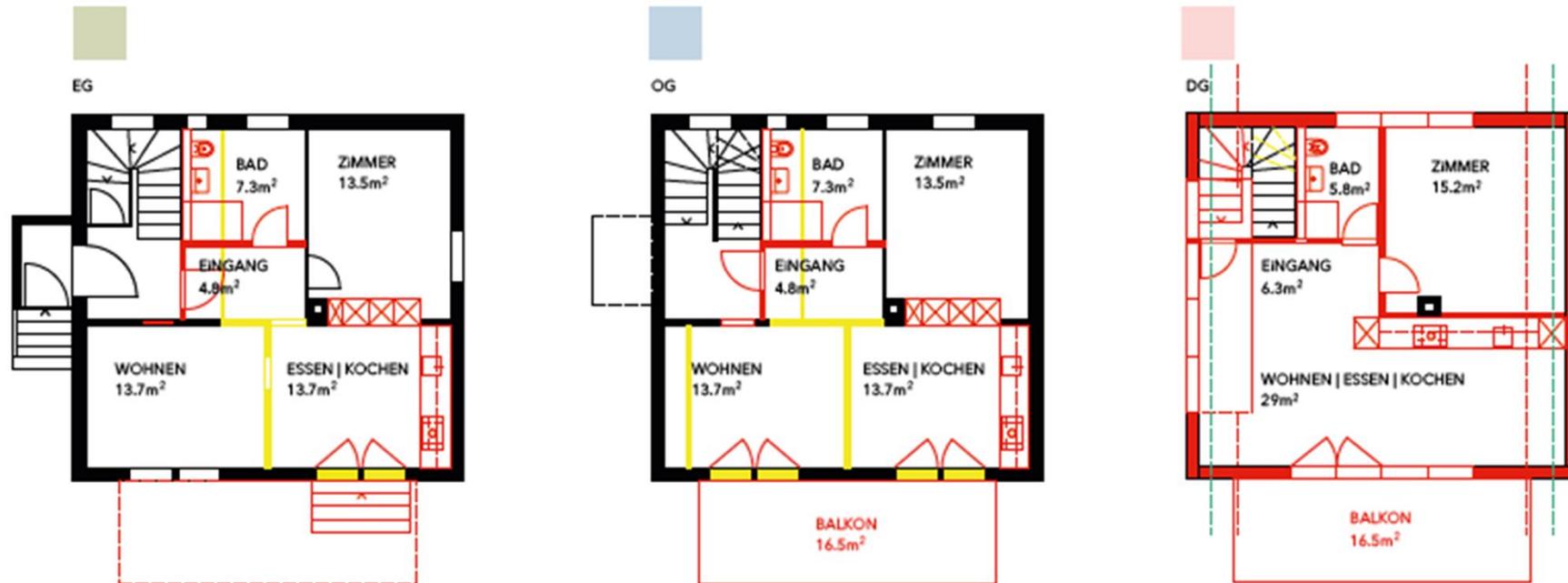
Für eine optimale Nutzung des Gebäudes wird die Dachform im Zuge der Sanierung so gestaltet, dass im obersten Geschoss eine Wohneinheit platz findet.

Mit dem Einbau von drei 2 ½ Zimmer Wohnungen wird das Gebäude optimal genutzt.

**Es wird bezahlbarer Wohnraum generiert.**



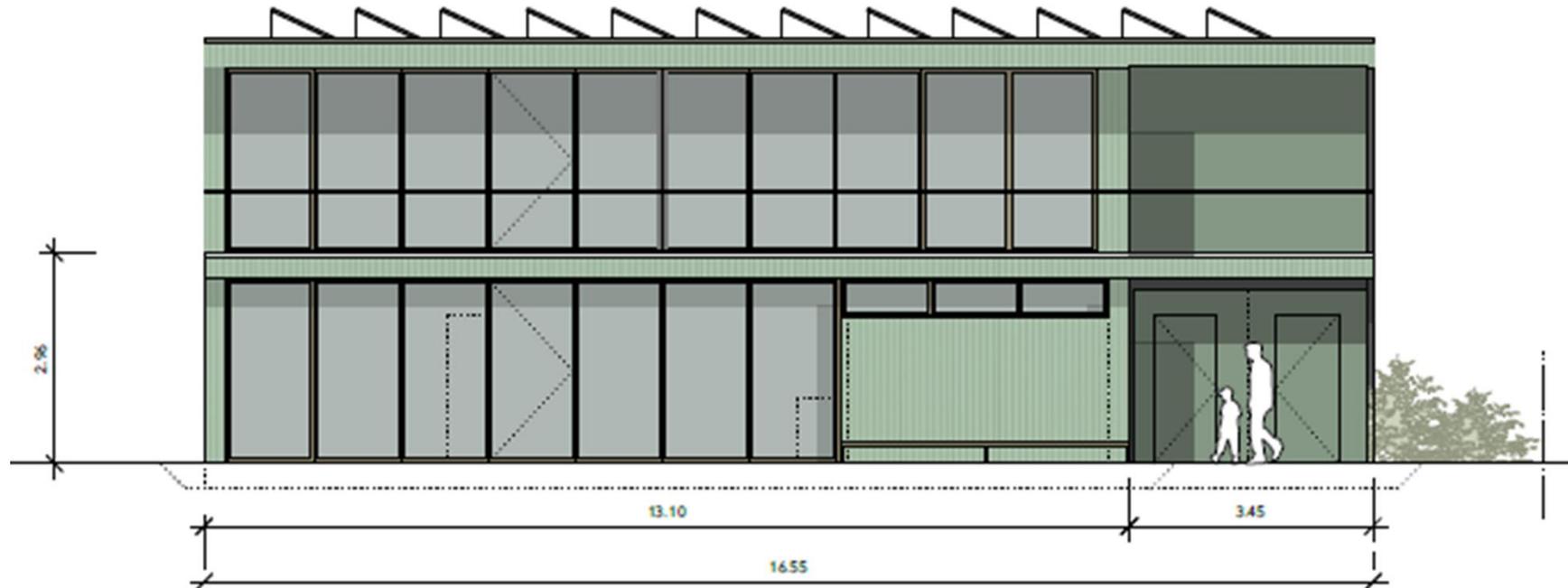
## Bestehendes Gebäude – Grundrisse Wohnungen





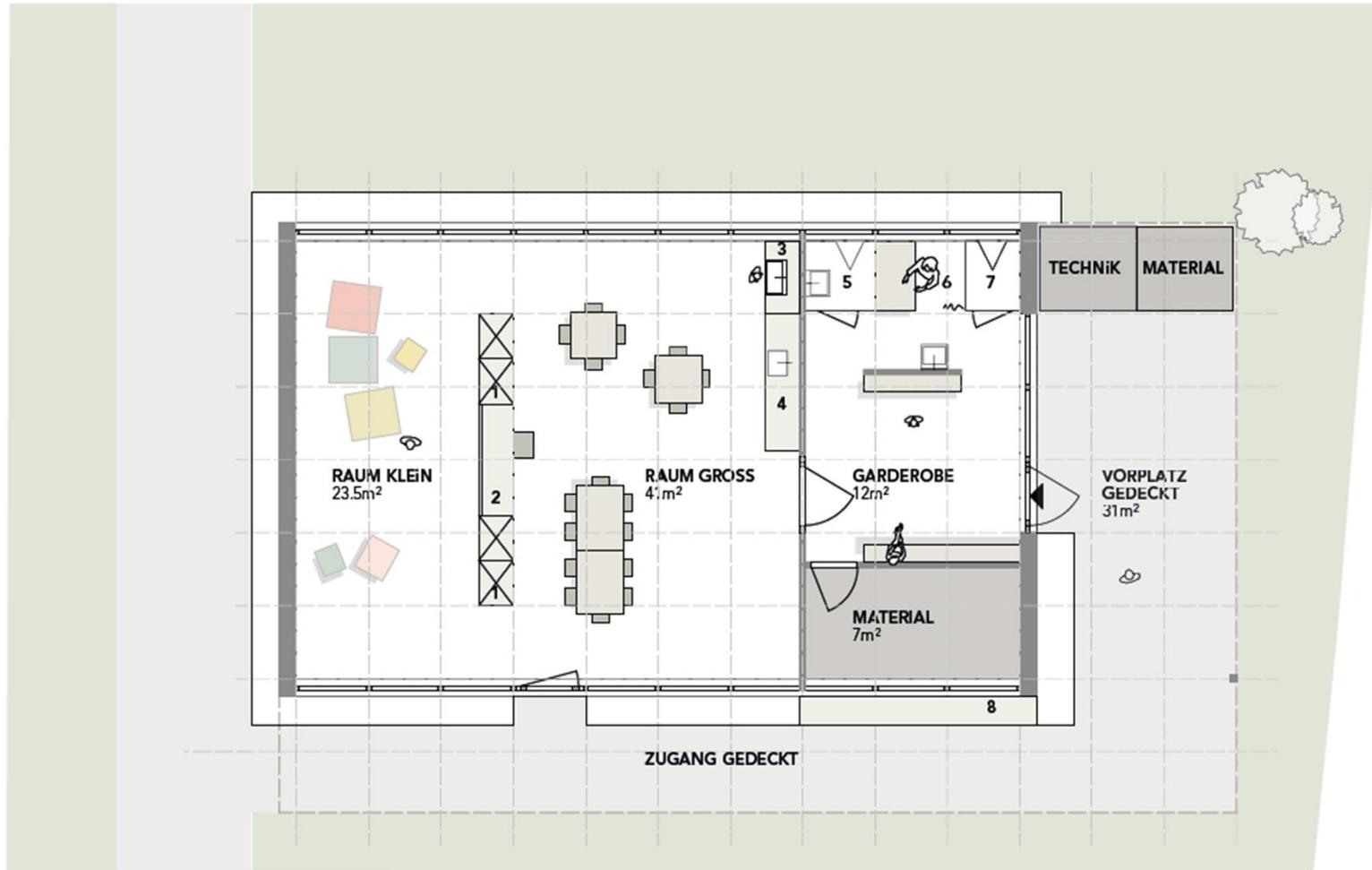
## Neubau Pavillon mit 3 ½ oder 4 Zimmer Wohnung über Pavillon

Über dem Spielgruppenpavillon wird eine 3 ½ oder 4 Zimmer Wohnung realisiert. Mit der Vermietung dieser Wohnung können wir einen Teil der nötigen Finanzierung des Pavillon abdecken.



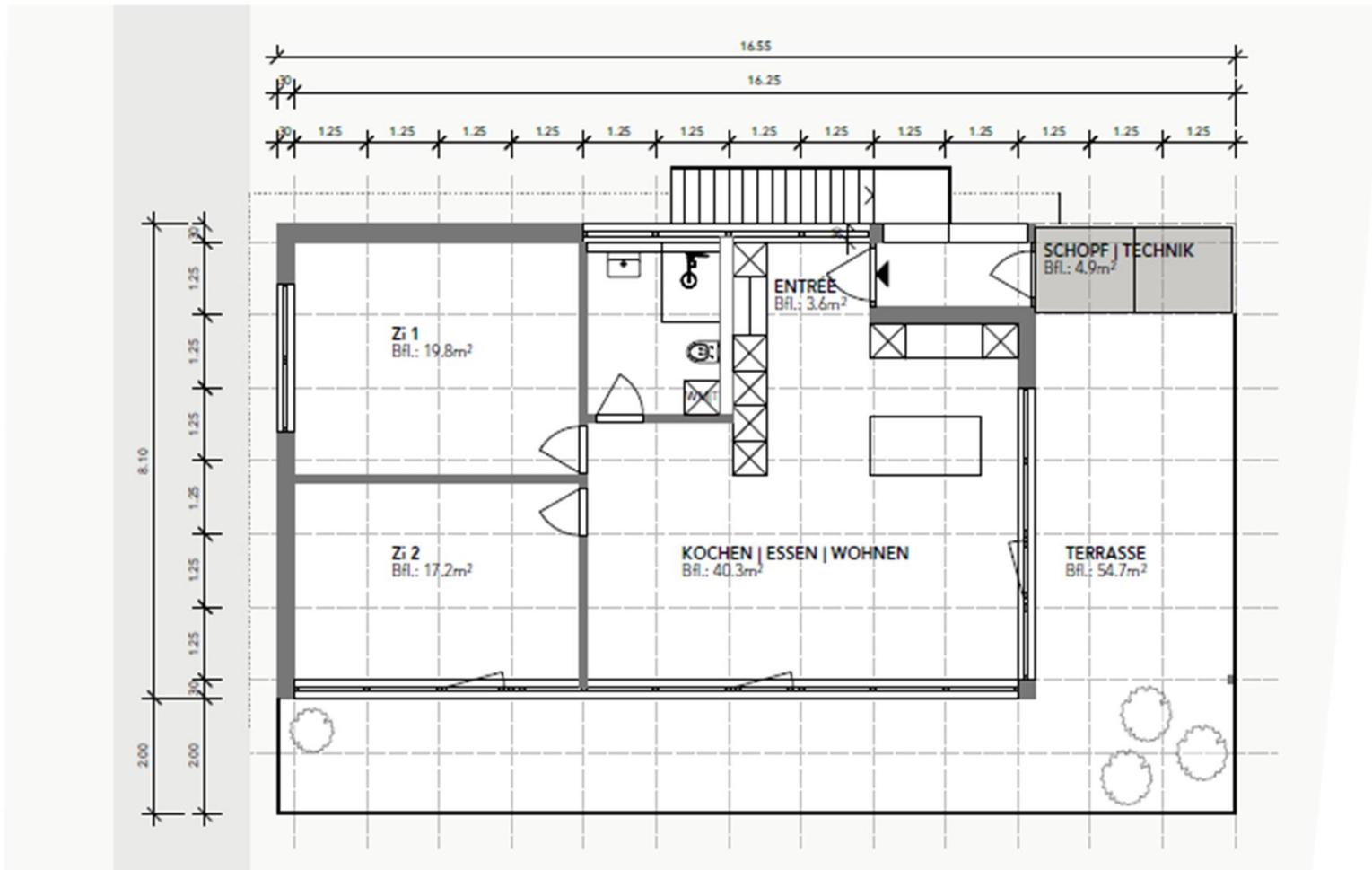


## Grundriss – Spielgruppen Pavillon





## Grundriss – Wohnung





## Umbaukosten bestehendes Wohnhaus

<b>Kosten für Variante 1 – drei 2 ½ Zimmer Wohnungen</b>		<b>Kosten nach KV Bäni</b>		<b>1'080'000.00</b>
<b>Hypo. Zins - Annahme</b>	<b>2.10%</b>			<b>22'680.00</b>
<b>Zins Einnahmen</b>		<b>Nebenkosten - Akonto pro Monat</b>	<b>Pro Monat inkl. NK</b>	<b>Pro Jahr</b>
Miete pro Wohnung		200.00	1'580.00	18'960.00
Mieten für 3 Wohnungen				<b>56'880.00</b>
<b>Mögliche Rückstellung pro Jahr nach Abzügen Zins und Unterhalt / Reparaturen</b>				
Mieteinnahmen inkl. NK				56'880.00
Zinskosten pro Jahr				-22'680.00
Unterhaltskosten / Annahme				-6'000.00
Verwaltungskosten 6% von Mietkosten				-3'412.80
<b>Restbetrag für Rückstellungen pro Jahr</b>				<b>24'787.20</b>



## Erstellungskosten Spielgruppen Pavillon

<b>Kosten für Spielgruppen Pavillon</b>		<b>Kosten nach KV Bäni</b>	<b>753'000.00</b>
<b>Hypo. Zins - Annahme</b>	<b>2.10%</b>		<b>15'813.00</b>
<b>Zins Einnahmen</b>	<b>Nebenkosten - Akonto pro Monat</b>	<b>Pro Monat inkl. NK</b>	<b>Pro Jahr</b>
Zins pro Monat		1'317.75	15'813.00
Zinsbedarf für 1 Jahr			<b>15'813.00</b>
Unterhaltskosten / Annahme			5'000.00
<b>Total Mietkosten und Unterhalt für 1 Jahr</b>			<b>20'813.00</b>

## Unterhalts- und Verwaltungskosten

Die Unterhalts- und Verwaltungskosten sind bei den Total 4 Wohnungen eingerechnet



## Erstellungskosten Wohnung über Spielgruppen Pavillon

<b>Kosten für Variante Wohnung über Pavillon - 3 1/2 bis 4 Zimmer Wohnung</b>		<b>Kosten nach KV Bäni</b>		<b>594'000.00</b>
<b>Hypo. Zins - Annahme</b>	<b>2.10%</b>			<b>12'474.00</b>
<b>Zins Einnahmen</b>	<b>Nebenkosten - Akonto pro Monat</b>	<b>Pro Monat inkl. NK</b>	<b>Pro Jahr</b>	
Miete für Wohnung	300.00	2'580.00	30'960.00	
Total Mieteinnahmen pro Jahr			<b>30'960.00</b>	
<b>Mögliche Rückstellung pro Jahr nach Abzügen Zins und Unterhalt / Reparaturen</b>				
Mieteinnahmen inkl. NK			30'960.00	
Zinskosten pro Jahr			-12'474.00	
Unterhaltskosten / Annahme			-6'000.00	
Verwaltungskosten 6% von Mietkosten			-1'857.60	
<b>Restbetrag für Rückstellungen pro Jahr</b>			<b>10'628.40</b>	



## Erstellungskosten 2. Wohnung über Spielgruppen Pavillon

<b>Kosten für Variante 2 Wohnung über Pavillon 3 1/2 bis 4 Zi Whg</b>		<b>Kosten nach KV Bäni</b>	<b>640'000.00</b>
<b>Hypo. Zins - Annahme</b>	<b>2.10%</b>		<b>13'440.00</b>
<b>Zins Einnahmen</b>	<b>Nebenkosten - Akonto pro Monat</b>	<b>Pro Monat inkl. NK</b>	<b>Pro Jahr</b>
Miete für Wohnung	300.00	2'580.00	30'960.00
Total Mieteinnahmen pro Jahr			<b>30'960.00</b>
<b>Mögliche Rückstellung pro Jahr nach Abzügen Zins und Unterhalt / Reparaturen</b>			
Mieteinnahmen inkl. NK			30'960.00
Zinskosten pro Jahr			-12'474.00
Unterhaltskosten / Annahme			-6'000.00
Verwaltungskosten 6% von Mietkosten			-1'857.60
<b>Restbetrag für Rückstellungen pro Jahr</b>			<b>10'628.40</b>

### Unterhalts- und Verwaltungskosten

Die Unterhalts- und Verwaltungskosten sind bei den Total 5 Wohnungen eingerechnet



## Finanzierung des Spielgruppen Pavillons

Finanzierung Pavillion mit Variante 2. Wohnung über Pavillion	
<i>Zinsbedarf und Unterhalt für Pavillon Jährlich</i>	<b>20'813.00</b>
Rückstellungen von Variante 1	24'787.20
Rückstellungen von 2 Wohnung über Pavillion	21'256.80
<b>Ertrag der Gemeinde pro Jahr</b>	<b>25'231.00</b>

### Finanzierung

Der Spielgruppen Pavillon lässt sich bei einer Zins Annahme von 2.1 % mit den berechneten Zinseinnahmen der Total vier Wohnungen gut finanzieren.

# Baukosten / Finanzierung



## Finanzbedarf für alle 5 Wohnungen und Spielgruppen Pavillon

Baukosten für alle 5 Wohnungen und Spielgruppenpavillon		Kosten nach KV Bäni	3'067'000.00
Hypo. Zins - Annahme	2.10%		64'407.00
Mietzinseinnahmen Total			118'800.00
Zinsen			-64'407.00
Unterhaltskosten / Annahme			-23'000.00
Verwaltungskosten 6% von Mietkosten			-7'128.00
<b>Ertrag zu Gunsten der Gemeinde</b>			<b>24'265.00</b>

Baukosten Fr. 3'067'000.00  
 Reserve Fr. 33'000.00

**Total Finanzierungsbedarf Fr. 3'100'000.00**

**Hypo. Zins Jährlich – Annahme 2.1 % Fr. 64'407.00**

# Antrag an Gemeinderat zu Handen Budget 2025



## Antrag an der Gemeinderat zu Handen Budget 2025

Die Arbeitsgruppe Zukunft Lutetia (Ag ZULU) und die Ag Fraktionspräsidien (Ag FraP) stellt dem Gemeinderat zu Handen des Budget 2025 folgende angepassten Anträge:

01. Auf der Gartenstrasse 7, Geb. Nr. 869 soll ein Neubau für die Spielgruppen mit **zwei** zusätzlichen Wohnungen im Obergeschoss erstellt werden.
02. Das alte bestehende Wohnhaus wird saniert und es werden drei 2 ½ Zimmer Wohnungen eingebaut.
03. Der bereits genehmigte Investitionskredit zu Handen der Gemeindeversammlung vom 26. November 2024 in der Höhe von Fr. 2'600'000.00 wird um Fr. 500'000.00 erhöht.
03. Es wird neu ein Kredit / Darlehn in der Höhe von Fr. 3'100'000.00 zu Handen der Budget Gemeindeversammlung vom 26. November 2024 genehmigt und beantragt.