STEWOG Genossenschaft zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Sternenberg

Wohnüberbauung Hinderberg-Schatzböl
8499 Sternenberg

Angebot zum Erwerb der Baulandparzelle Hinderberg-Schatzböl Variante 2 „kompakt“

z. Handen Gemeinderat der Gemeinde Sternenberg

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	Angebot	3
1.1	Landpreis	3
1.2	Erschliessung	3
1.3	Abtretungsvertrag/Rücktritt	3
2	Zielsetzungen	4
2.1	Zielpublikum und Nutzweise	4
2.2	Einpassung	4
3	Projektbeschrieb	5
3.1	Lage, Orientierung	5
3.2	Nutzungskonzept	6
3.3	Gestaltungsplanidee	6
3.4	Materialisierung/Konstruktion	7
3.5	Kenndaten/Kosten	8
4	Vorgehen	8
4.1	Zeitplan	8
4.2	Finanzierung	9
5	Pläne	10
5.1	Situation 1:500	10
5.2	Grundrisse/ Ansicht, Längsschnitt SO 1:500	11
5.3	Querschnitt,Ansichten NW/SW 1:500	12
5.4	Grundrise 1:200	13

1 A N G E B O T

Die STEWOG als non-profit-Organisation ist angehalten, mit dem anvertrauten Genossenschaftskapital haushälterisch und sorgfältig umzugehen. Eine spekulative Handhabung mit dem Kauf einer Liegenschaft ist deshalb ausgeschlossen.
Ebenfalls ausgeschlossen ist eine Vermarktung „a tout prix“ unter Abkehr von den eigentlichen, nachfolgend beschriebenen Zielsetzungen.
Es ist deshalb auch für den Erwerb der Liegenschaft ein schrittweises Vorgehen nötig, welches auch ein allfälliges Scheitern zu Gunsten eines Neuanfanges durch eine andere Trägerschaft berücksichtigt.

1.1 L a n d p r e i s

Die STEWOG offeriert der Gemeinde Sternenberg für den Erwerb der Bauparzelle Hinderberg-Schatzböl **Fr. 85.--/m2**
Dabei ist von einer Verkleinerung der Parzelle gegenüber der ursprünglichen Grösse auf ca 2’200m2 auszugehen.

1.2 E r s c h l i e s s u n g

Die fragliche Bauparzelle wird als hinreichend erschlossen betrachtet.
Allfällige Perimeterbeiträge sind im Landpreis eingeschlossen.
Nach Auskunft der Ingenieurfirma Schulthess & Dolder ist die bestehende Kanalisation in der Lage, das anfallende Schmutzwasser zu bewältigen.
Meteorwasser ist auf Kosten der Käufer, sofern nicht über die Schulter versickerbar, in den Vorfluter 12a zu entwässern.
Die Fahrerschliessung wird als genügend erachtet. Falls trotzdem eine allfällige Verlängerung der Hinderbergstrasse zum Steishof verlangt wird, ist deren Erstellung von der Käuferschaft zu übernehmen.

1.3 A b t r e t u n g s v e r t r a g / R ü c k t r i t t

Die Realisierung des Bauvorhabens hängt neben allgemeinen wirtschaftlichen Komponenten auch von der demokratischen Entscheidungsfindung und von baurechtlichen Gegebenheiten ab.
Die Abtretung erfolgt nach dem entsprechenden rechtsgültigen Volksentscheid über Verkauf und Gestaltungsplan, resp. bei Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung an die STEWOG.
Die Vergütung erfolgt im Zeitpunkt des Besitzantrittes, resp. bei Bauvollendung von mindestens 50% der Gebäulichkeiten durch die STEWOG.

Soll es der STEWOG nicht gelingen, die nötige Käuferschaft für 50 % der geplanten Einheiten innerhalb eines Jahres nach den rechtsgültigen Volksentscheiden und 1/2 Jahr nach Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung zu finden, ist die Abtretung nichtig, fällt das Grundstück wieder in Besitz der Gemeinde zurück.

2 ZIELSETZUNGEN

2.1 Zielpublikum und Nutzweise /reduziertes Projekt

Die Auseinandersetzung mit dem Bauprojekt und der doch sehr speziellen Topografie ergibt berechtigte Zweifel, ob das Ansteuern einer möglichst hohen Ausnzützung gerechtfertigt ist. Die mit dem ursprünglich verfolgten Projekt verbundene Randbebauung des Grundstückes ist von den Kosten her eher problematisch.
Die Erfahrung mit ersten Interessenten aufgrund eines Inserates zeigen, dass die Kostenfrage insbesondere für das Kernsegment der jungen Familien entscheidend ist und deshalb auch dichtere Wohnformen in Kauf genommen werden.
Die STEWOG kann die Idee des Gemeinderates, die überbaubare Fläche auf die wirklich geeigneten Stellen zu reduzieren, um allenfalls einen Aus-tausch mit anderen, besser geeigneten Flächen in der Gemeinde zu erzielen, nur nachdrücklich unterstützen.

Ausgegangen wird nunmehr von der Erstellung von 4 Wohneinheiten von praktisch gleicher Grösse aber grosser Ausbauflexibilität, und einer ähnlich grossen Einheit zur Realisierung von zwei Alterswohnungen mit Option zur Zusammenlegung.
Gemäss statuarischem Auftrag richtet sich das Angebot in erster Linie an in Sternenberg Wohnsitz nehmende Familien, aber auch an ältere EinwohnerInnen, welche ihren Haushalt verkleinern und ihre zu gross gewordene Liegenschaft für eine intensivere Wohnnutzung freigeben möchten.

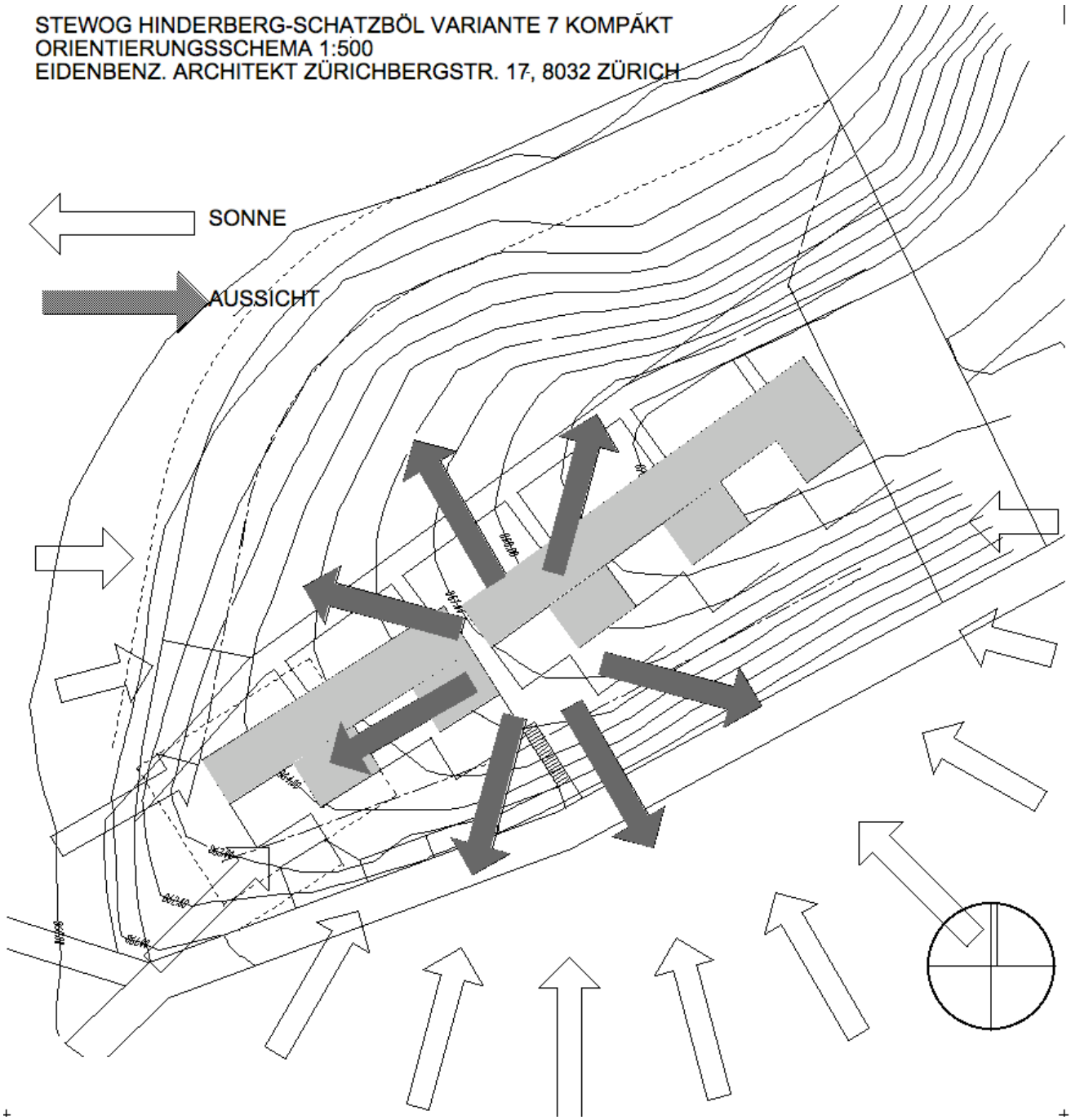
2.2 Einpassung

Was wäre Sternenberg ohne seinen landschaftlichen Reiz!
Wenn die STEWOG diesen als Verkaufsargument benützt, muss sie gleichzeitig für deren Erhalt sorgen.
Das sich nun bewusst weniger an der Streubauweise, als an die Flarzbauweise anlehnende Projekt, liegt flach angeschmiegt auf der Hügel-kuppe praktisch unter einem Dach. Dies erlaubt einen sehr niedrigen, nur max. 2 Geschosse hohen Baukörper, der viel ruhiger wirkt und angemes-sen bepflanzt mit leichtem Buschwerk kaum mehr in Erscheinung tritt.
Ein leichter Knick und ein leichtes Absetzen der Längsform soll einerseits etwas räumliche Spannung, anderseits eine gewisse Auflockerung des an sich streng rationalen Bebauungsprinzips bringen.

3 PROJEKTBESCHRIEB

3.1 Lage, Orientierung

Die insgesamt 5 Grundeinheiten sind in einer geknickten Reihe mit einem Höhenversatz von 2m hintereinander aufgereiht und ermöglichen so mit Sicht über die Hälfte des darunter liegenden Hausteiles annähernd eine Panoramasicht.
Die Atrien im Wohnzimmergeschoss öffnen sich nach Südosten und sind somit optimal windgeschützt. Die Erschliessung der Häuser erfolgt vom rauhen „wilden“ Westen her, während die Südostrichtung die eigentliche Wohnrichtung darstellt, wo individuell mehr oder weniger stark abgesetzte offene Terrainbereiche ausgehend von den auch im Winter benutzbaren atriumartigen Terrassen auch eine Benützung des Vorgeländes zulassen.



Die Sicht von Küche und Essplatz aus öffnet sich in den ganzen Sektor Ost-West, während sich die Aussicht aus dem Wohnzimmerfenster von West bis Nord zur Buech hin erstreckt.
So kompakt diese Anordnung auch immer sei: Die Huckepacklösung ermöglicht eine äusserst individuelle Wohnform, ist doch jeweils vom Nachbarhaus nur das Flachdach über dem Küchen-/Essbereich überhaupt wahrnehmbar

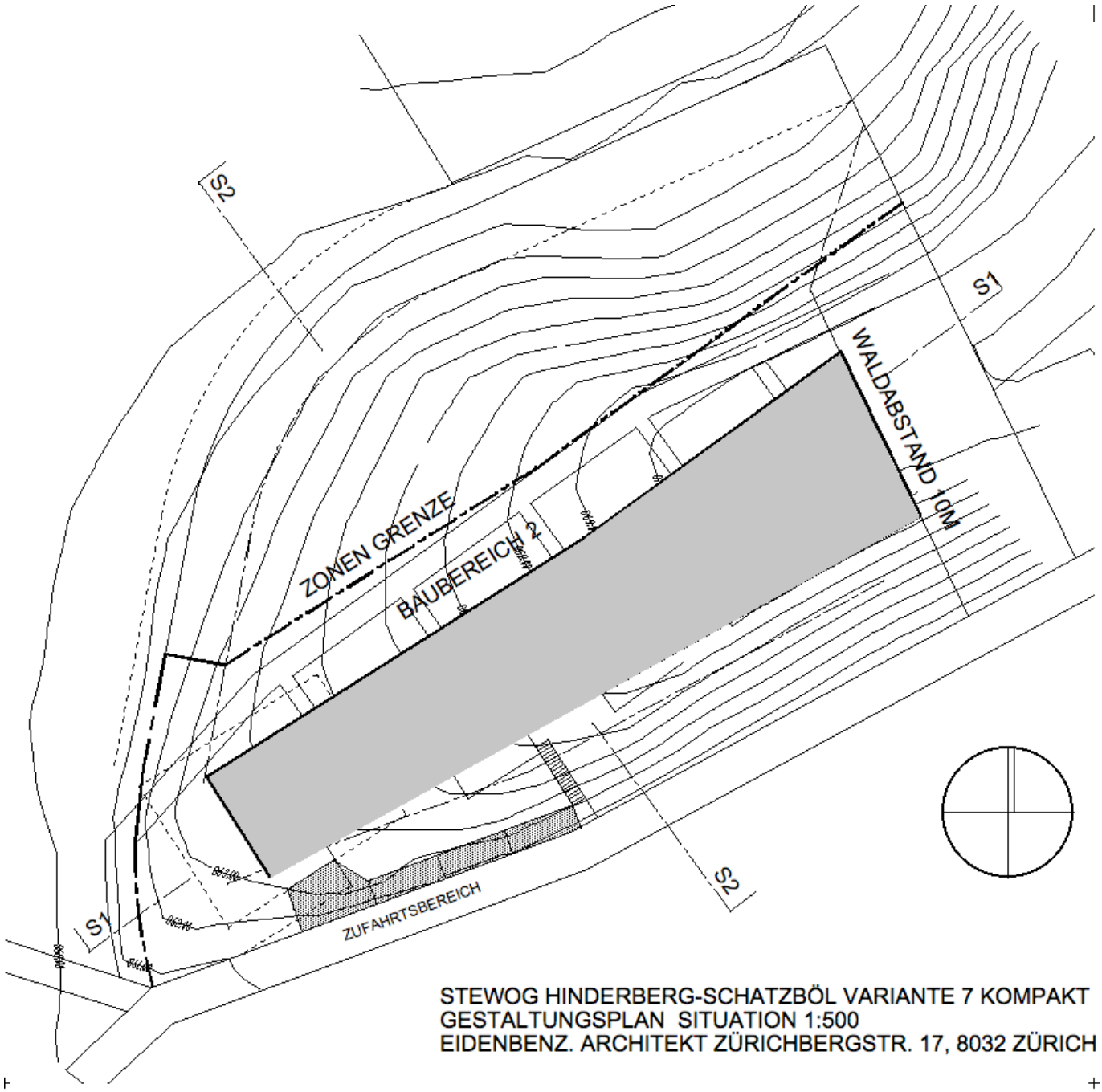
3.2 Nutzungskonzept

Der Durchgang durch die Häuserzeile möchte eine zu strickte Trennung von allgemeiner Erschliessungsseite und individueller Wohnseite etwas auflösen, sodass auch ein Zugang zu den Gärten entseht, welche, vorab durch die Kinder genutzt, entsprechende Kontakte ermöglicht.
Die Lage am Hang erlaubt eine äussere Erschliessung der einzelnen Geschosse, was dank der konstruktiven Ausbauflexibilität die allfällige Aufteilung in 2 Wohnungen ermöglicht.
Grundsätzlich lassen sich die Gebäudeköpfe je nach Nachfrage volumetrisch etwas differenzieren. Dazwischen wird von einer konstanten Gebäudelänge und -Breite ausgegangen.
Ein Teil der Schlafzimmer im unteren Geschoss lassen sich auch als Gewerberäume nutzen. Ein sep. Zugang ist möglich.
Die Parkierung erfolgt neu über eine gemeinsame unterirdische Einstell-halle, welche sich für dieses Konzept besser eignet.
Die Hügelkuppe wird im westlichen Bereich, entlang der Wegerschliessung und im oberen Nordöstlichen Bereich gemeinsam genutzt. Vorgesehene Nutzung sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Die Wegerschliessung ist für Transporte eher im Ausnahmefall aber grundsätzlich befahrbar.

3.3 Gestaltungsplanidee

Der Gestaltungsplan umfasst nur noch ein Baugebiet mit einheitlicher Höhenentwicklung ab dem gewachsenen Terrain (Ausnahme: im obersten Bereich etwas höhere Abwicklung) Die Parkierung erfolgt vom Bereich der „Fahrerschliessung“ aus und muss innerhalb des Hangprofiles unter und vor den Häusern untergebracht werden. Der Gemeinschaftsbereich ist die Zone für gemeinsame Freiraumnutzung.

Gebäudehöhe:
max 5m ab gew. Terrain
Oben auf den letzten 12m Länge: max 6.5m
Abgrabungen: max. 1.50m
Tiefere Abgrabungen müssen kaschiert werden (Längseinschnitt in Terrain)
Gebäudetiefe: Baubereich und max. 10m
Gebäudelänge: Baubereich mind. 1x unterbrochen
Gebäudeabstand Durchgang 1.20m
Keine Dachausbauten möglich
Kleinbauten mit 1 Geschoss im Baubereich 2 möglich



3.4 Materialisierung / Konstruktion

Die Gebäude werden in Mischbauweise erstellt. Der Sockel, resp. im Hang eingebettete Teil soll in Beton, die darüberliegenden Geschosse in Holz-Elementbauweise ausgeführt werden. Insbesondere die Nordwestfassade soll in den Wohnzimmergeschossen Spielraum für individuelle Gestaltung ergeben. So sind Erker, Französische Fenster oder schmale Panoramafenster möglich. Es wird Minergiestandard mit Komfortlüftung und Holzheizung angestrebt.

3.5 Kenndaten/ Kosten

Sowohl die Anzahl Einheiten, als auch Hausgrösse und Preis sind vor-läufige Annahmen. Je nach Echo soll auf die Wünsche der Interessenten eingegangen werden. Grundsätzlich soll die Überbauung aber in einem gestalterischen Guss erstellt werden.
Die Preise sind unverbindliche Schätzwerte aufgrund der Kubatur, der Bauweise und des zu erwartenden Landanteils resp. Landpreises.

Haustyp	Typ 1 2 1/2 Zi Wohnung	Typ 2 5 1/2 Zi EFH
Weitere Unterteilung Duplex möglich Anzahl Einheiten	Nein 2	Ja 4
Geschosse inkl. DG/UG	1	2
Nutzfläche HNFL SIA 416	80	150
M3 SIA 116	350	676
Parkplätze gedeckt Parkplätze offen	1 0.5	2 0.5
Kosten inkl. Land +/-20%	350'000.--	630'000.--

4 VORGEHEN

4.1 Zeitplan

Vorausgesetzt, dass die STEWOG zusammen mit ihren Interessenten den Zuschlag erhält, ist mit folgenden Fristen zu rechnen.

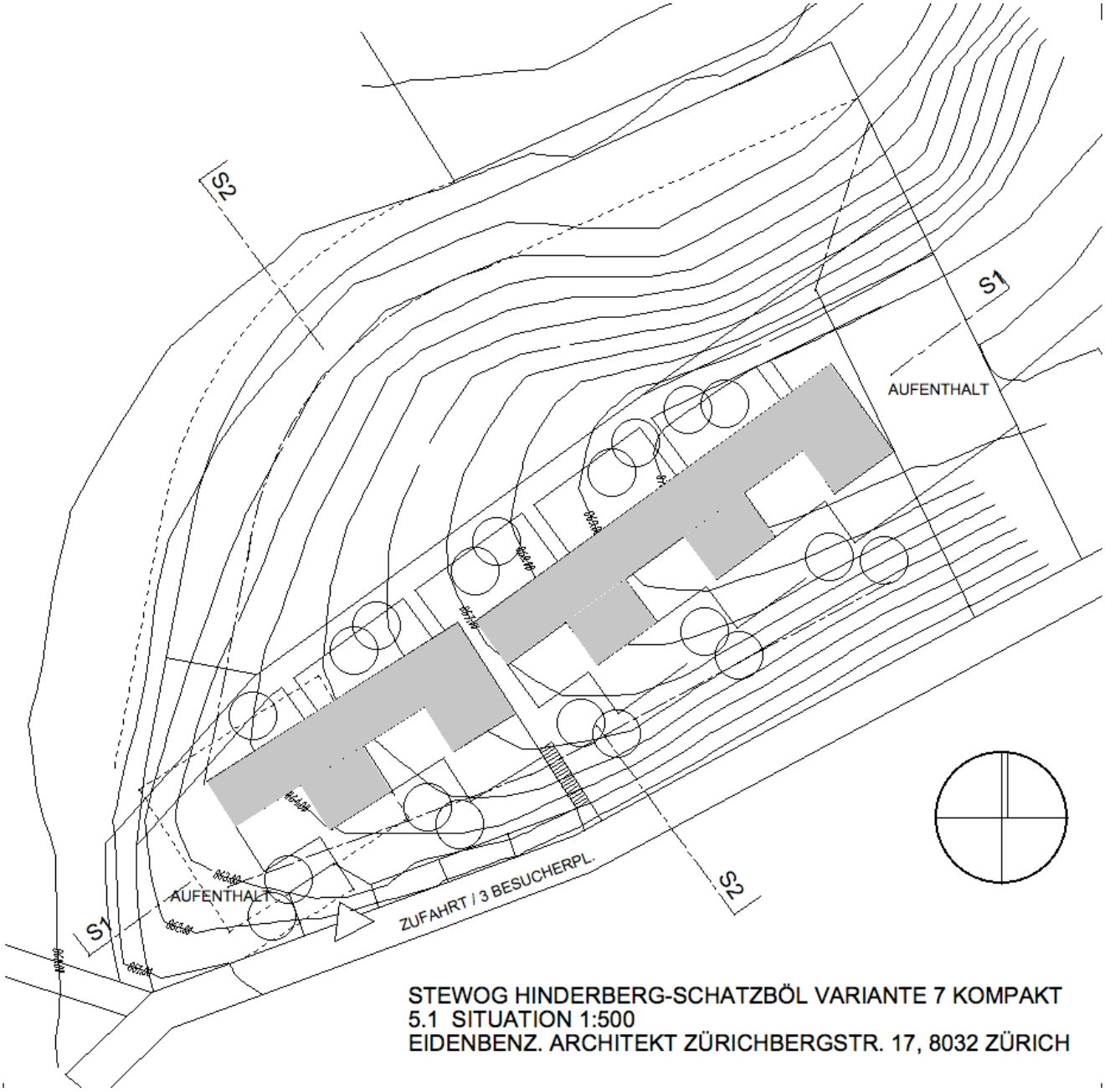
- Zuschlag Gemeinde: Dez. 05, Erarbeitung Gestaltungsplan
- Abstimmung über Abtretung/Gestaltungsplan: Juni 06
- Projekt mit Baubewilligung bis Dez. 06
- Baubeginn Frühjahr 07 nach Beurkundung von mind. 50% der Kaufverträge
- Bezug Frühjahr 08,

4.2 Finanzierung

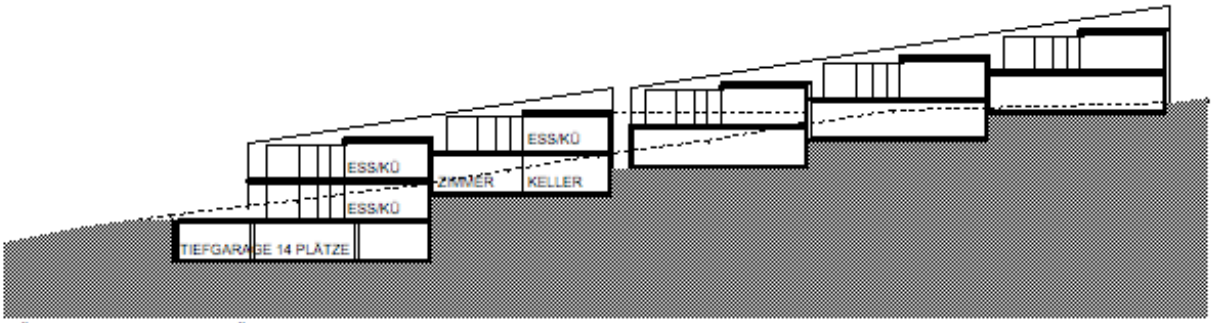
Die Finanzierung während der Planungsphase inkl. Projekt und KV kann mit den ordentlichen Mitteln (Eigenkapital) der STEWOG erfolgen. Die Planungskosten werden teilweise vorgestreckt nur teilweise verrechnet.

Der Ausführungsplanungs- und Bauentscheid erfolgt bei erfolgter Beurkundung und Anzahlung von ca 10% der Kaufsumme für 50% der Objekte. Die Baukosten werden in ca 3 Etappen (Rohbauvollendung/Ausbau1/Ausbau2) eingefordert. Dies reduziert anfallende Bauzinsen auf ein Minimum und lindert die Finanzierungslast der STEWOG.
Insbesondere die kleineren, für ältere Leute bestimmten Einheiten, nach Bedarf aber auch einzelne Häuser könnten im Eigentum der STEWOG belassen werden und durch Zuhilfenahme der Gelder der Paul-Schiller-Stiftung finanziert werden. Zudem sollen freie Mittel auch für zinsgünstige Darlehen genutzt werden.

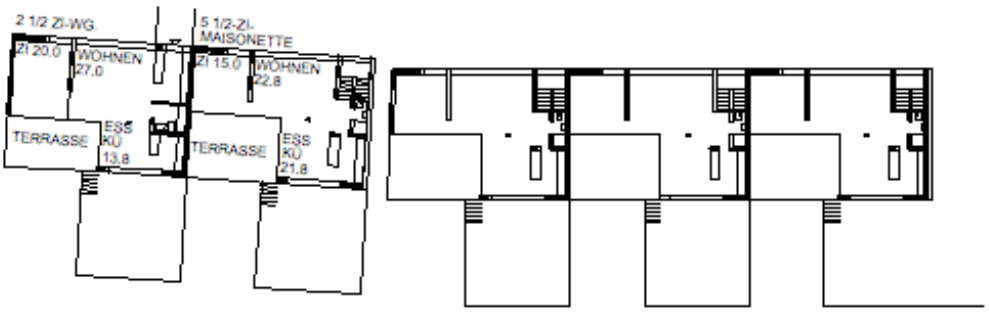
5 PLÄNE


S2
S1
AUFENTHALT
AUFENTHALT
ZUFAHRT / 3 BESUCHERPL.
S1
S2
STEWOG HINDERBERG-SCHATZBÖL VARIANTE 7 KOMPAKT
5.1 SITUATION 1:500
EIDENBENZ. ARCHITEKT ZÜRICHBERGSTR. 17, 8032 ZÜRICH

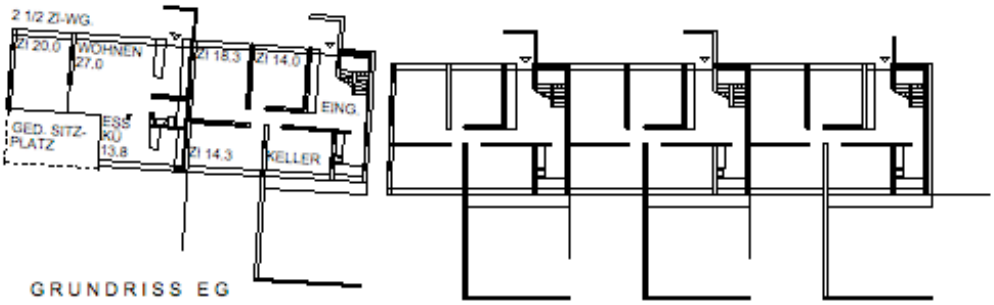
ANSICHT SÜDOST



LÄNGSSCHNITT SÜDOST



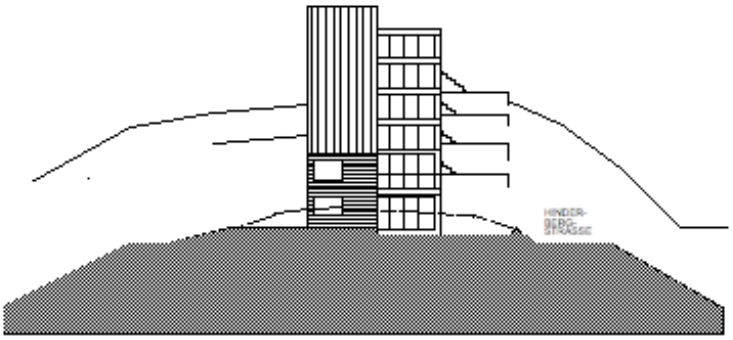
GRUNDRISS OG



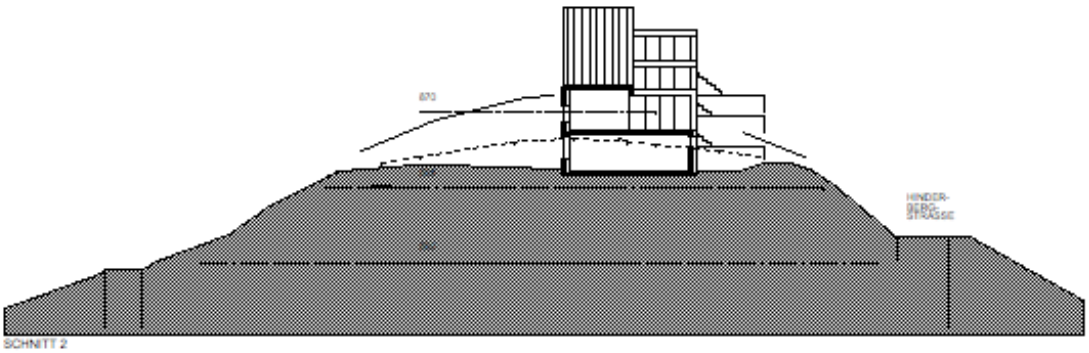
GRUNDRISS EG

STEWOG HINDERBERG-SCHATZBÖL VARIANTE 7 KOMPAKT 5.2 LÄNGSSCHNITT/ANSICHT SO/GRUNDRISSE 1:500

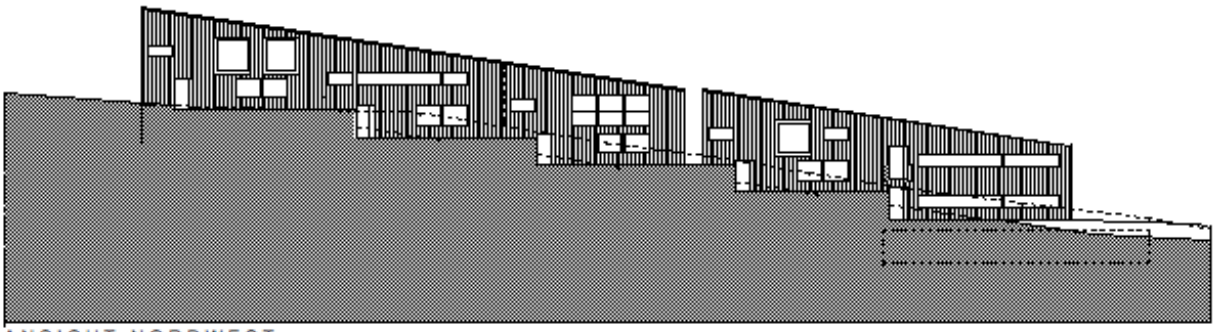
EIDENBENZ ARCHITEKT ZÜRICHBERGSTR. 17, 8032 ZÜRICH



ANSICHT SÜDWEST



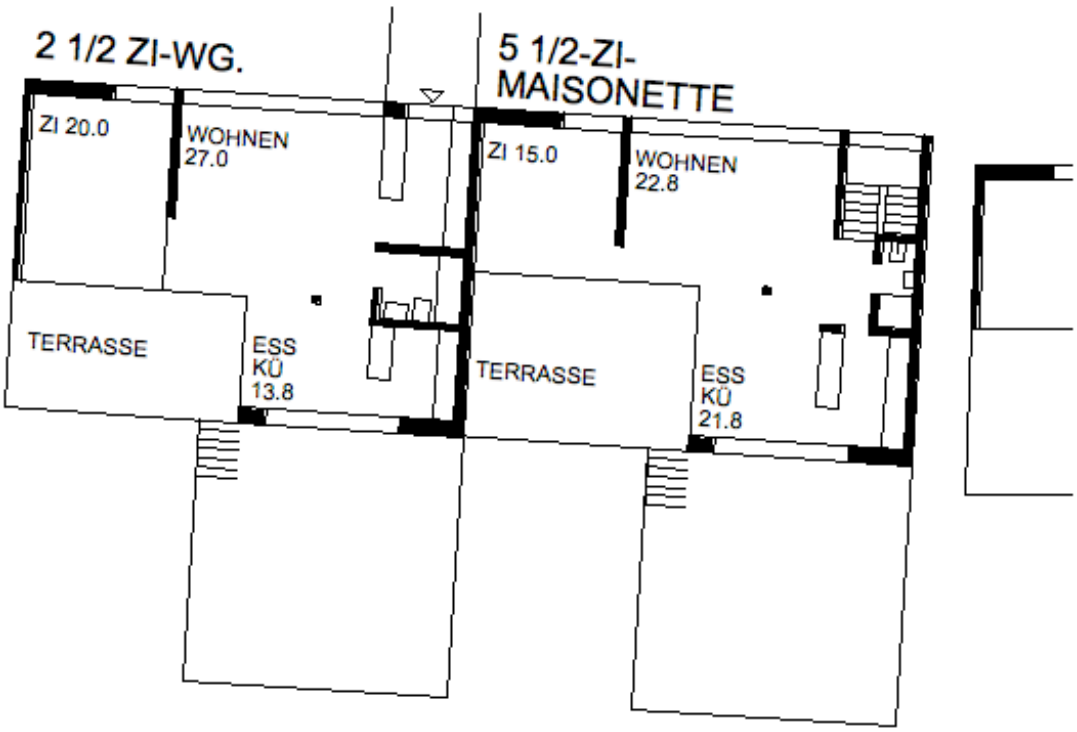
SCHNITT 2



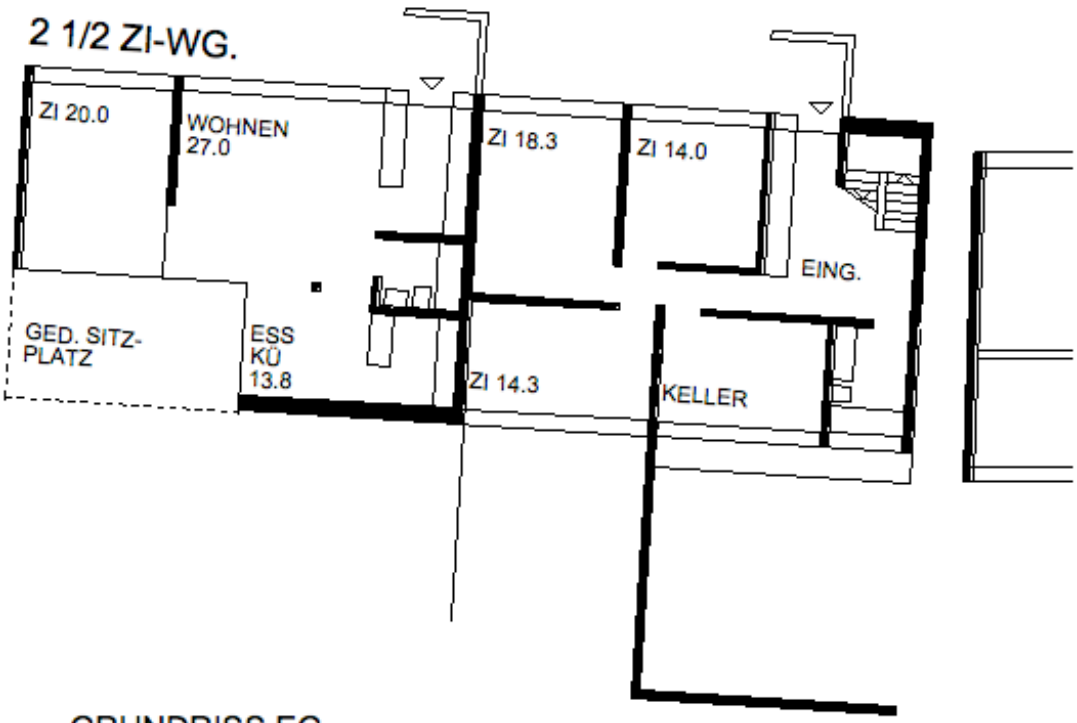
ANSICHT NORDWEST

STEWOG HINDERBERG-SCHATZBÖL VARIANTE 7 KOMPAKT 5.3 QUERSCHNITT/ANSICHTEN SW/ NW 1:500

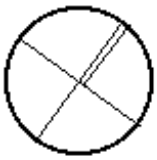
EIDENBENZ ARCHITEKT ZÜRICHBERGSTR. 17, 8032 ZÜRICH



GRUNDRISS OG



GRUNDRISS EG



STEWOG HINDERBERG-SCHATZBÖL VARIANTE 7 KOMPAKT 5.4 GRUNDRISSE 1:200

EIDENBENZ ARCHITEKT ZÜRICHBERGSTR. 17, 8032 ZÜRICH