Hintergründe zur Siedlung

Was ist die Siedlung, was will die Siedlung
Die folgenden beiden Aussagen von Bewohnern anderer solcher Siedlungen sind sehr treffend für unsere Idee:

- «Mir gefällt es in eine Gemeinschaft integriert zu sein aber auch, die Türe hinter mir zu schliessen, wenn ich meine Ruhe haben will.»
- «Uns graute vor dem Gedanken, im Alter einsam in unserem Haus zurückzubleiben.»

Unser Bestreben

Biophiles Design
Im Bauen und in der Umgebungsgestaltung zeigt sich unser Bestreben nach einem «biophilen Design». Die Siedlung soll eine Einheit von innerer und äusserer Lebens- und Wohnqualität sein.
Viel Holz, wenig Beton im Inneren. Viel Biodiversität mit Bäumen, Büschen, Essgärten in den Aussenbereichen.

Die Umsetzung

Die Innen- und Aussenbereiche
Der Innenhof wird mit Bäumen, Sträuchern, Blumen, Kräutern und Beeren bepflanzt. Das Wasser fliesst als teils offenes, teils geschlossenes Bächlein mitten durch.

Die EG-Wohnungen sind Hochparterre und haben angrenzend an den Balkon im Südwesten ihren Garten. Weiter gehört auch der Pflanzenstreifen anschliessend an die Lauben dazu.

Die Aussenbereiche der Dachwohnungen sind tragfähig gebaute Bereiche. Sie können mit Blumen, Sträuchern und sogar mit kleineren Bäumen bepflanzt werden.

Bei den weiteren Wohnungen; auf die gleiche Art ist die ca. 120 m2 grosse Gartenterrasse auf Dachgeschosshöhe beim Haus B gebaut. Sie lädt zum Verweilen und Gärtnern ein.

Das Bijou, der Gemeinschaftsraum
Ein Raum mit viel Holz, eingerichtet mit einer grosszügigen Küche, einem rollstuhlgängigen Badezimmer, einem Sitzbankfenster und einem Holzofen. Das Bijou lädt zum Verweilen ein und kann vieles sein. Dieser Raum lebt von und mit seinen Besuchern.

Die weissen Zimmer
Diese Zimmer können einzeln dazu gemietet werden. Sei es zBp. für ein Atelier, ein Büro oder einen Therapieraum ausserhalb der Wohnung. Dieses Angebot besteht bei genügend grosser Nachfrage. Die weissen Zimmer sind im Haus B.

Der Veloraum, die Werkstatt
Mitten im Innenhof steht das Zentrumsgebäude mit einer kleinen Werkstatt und einem Abstellraum für Velos.

Freecooling
Die Sommer werden länger und heisser. Mit den Erdsonden können die Wohnungen um ein paar Grad abgekühlt werden. Zusätzlich sorgen Bäume, das Wasserspiel und die vielfältige Bepflanzung für Abkühlung.

Die Wohnung
Eine hohe Wohnqualität mit grosszügiger Umgebung ist wertvoll und dennoch selten und teuer. Beim heutigen Wohnungsbau wird jeweils die volle Überbauungsziffer (ÜZ) genutzt. Wir haben zu Gunsten der Aussenräume und der Wohnqualität auf ca. 20% möglichen Wohnraum und damit auf bessere Wirtschaftlichkeit verzichtet.

Die ansprechenden Dachwohnungen haben freie Aussenbereiche mit Unterstand und Réduit. Die durchgehenden Wohnungen bieten mit Laube und Balkon zwei Aussensitzplätze. Es lädt ein, im Sommer auf der Laube im angenehmen Schatten zu sitzen und das Treiben im Innenhof zu beobachten, oder auf der gegenüberliegenden Seite auf dem Balkon die Aussicht und die Sonne zu geniessen.

Das Stockwerkeigentum (STWE) im Baurecht

Das Eigenkapital
Beim Baurecht wird der Boden nicht mit gekauft. Die Wohnung kann damit einfacher finanziert werden. Die Banken-Eigenkapitalquote wird mit weniger Kapital erreicht.

Das Baurecht
Beim STWE mit Boden macht der Teil des Bodenkapitals üblicherweise 35%-40% des Kaufpreises aus. Je nach Alter der Wohnung liegt der Anteil des Bodenkapitals noch höher.

Das Bedürfnis Wohnen kann auch ohne Boden abgedeckt werden und hat seine Vorteile:

- Es braucht weniger Kapital, das Käuferbudget wird weniger belastet.
- Weniger Kapitalbedarf bedeutet weniger Hypothekarzinsen. Mit der Abschaffung des Eigenmietwertes sind die Hypothekarzinse steuerlich nicht mehr abziehbar (mit Ausnahme der Erstkäufer).
- Stockwerkübergreifende Renovierungen sind besser finanzierbar. Die Eigentümerschaft ist in ihrem Handeln nicht blockiert.
- Kein im Boden blockiertes Kapital welches für andere Wünsche oder unerwartetes eingesetzt werden kann.

Die Baurechtsdauer / Die Erneuerung der Bausubstanz
Die Lebensdauer der Bausubstanz bestimmt die Baurechtsdauer.
In 50 Jahren, nach zwei Bewohnergenerationen bedürfen die Wohnungen einer tiefgreifenden Erneuerung. Sie sind zu Altbauwohnungen aus den 20er Jahren geworden. Die Erdsonden sind zu ersetzen, die Fallstränge über alle Stockwerke auszuwechseln, die Fassade ist einer Gesamtrenovation zu unterziehen, neue Lifte sind einzubauen….
Auch steht der 3. oder 4. Erneuerungszyklus bei der Küche, den Sanitärräume, der Bodenheizung und dem Parkett an.
Ab 2029, mit der Abschaffung des Eigenmietwertes sind solche werterhaltenden Unterhaltskosten bei Privatpersonen steuerlich nicht mehr abziehbar.

Der Heimfall
In spätestens 50 Jahren wird die Briketti AG die Wohnungen zum Verkehrswert zurückkaufen. Die Siedlung wird von der AG komplett saniert. Danach beginnt der 2. Wohnzyklus.

Der Baurechtszins
In unseren Berechnungen wird der Baurechtszins auf 2/3 des Bodenwertes berechnet. 1/3 bleibt unverzinst.

Unsere Visionen und was davon geblieben ist

Die Bewohner dieser Siedlung werden anders sein, schöpferisch sein…. erschaffen. Es sind die Bewohner die das Projekt, die Visionen zum Fliegen bringen.»

Für uns ist die Vision erfüllt, wenn die Bewohner sagen können: «Hier zu leben ist grossartig. Hier möchte ich alt werden ….»

21.05.2026