

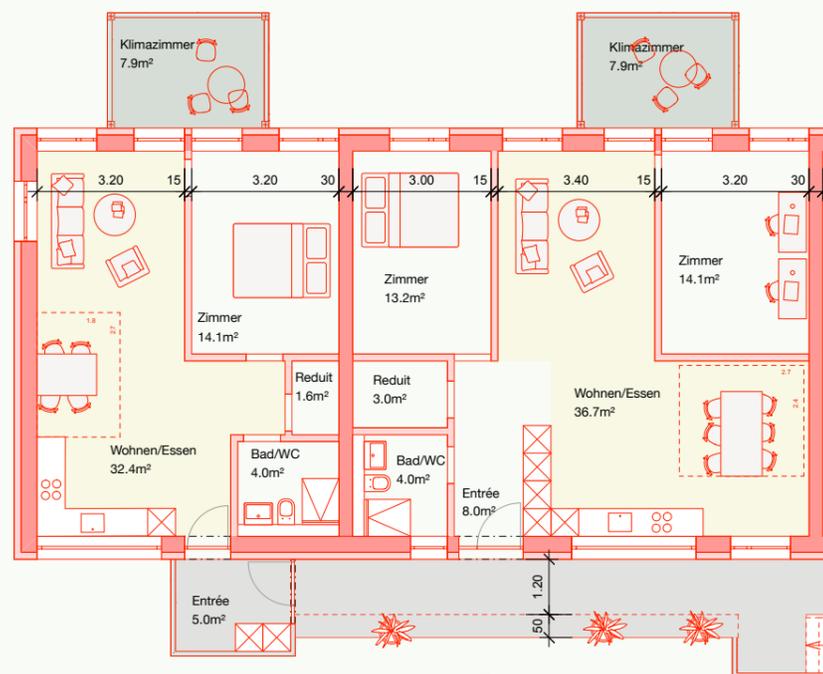
Infobulletin Dezember 2021 Die Voraussetzungen sind geschaffen



Impressionen:



Die Wohnungen:



zum Beispiel:

Haus S, 2.5 und 3.5 Zi-Wohnung

Zweiseitig belichtete Wohnung.

Liegende grosszügige Küchen zum gemeinschaftlichen Innenhof gerichtet.

In den Ecksituationen ohne Einsicht von Laubengang. Durchwohnen auf beiden Seiten.

Schleichwege innerhalb der Wohnung: Balance zwischen Kommunikation und Rückzug.

Nutzungsoffene Zimmer, individuell bespielbar durch Bewohnende.

Unbeheizte Wintergärten (Klimazimmer) als erweiterter Wohnraum.

BNO und Baurecht sind geregelt

Anfangs Oktober 2021 haben die Stimmberechtigten von Kaiserstuhl die zentralen Voraussetzungen für die Ueberbauung Neustadt geschaffen.

An der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung wurden mit der Genehmigung der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wegweisende Grundlagen für die künftige Siedlungsentwicklung Kaiserstuhls der nächsten zwanzig Jahre geschaffen.

Die Umzonung des ehemaligen Schulhausareals Blöleboden in eine WA-Zone (Wohnen und Arbeiten) schafft die baurechtlichen Grundlagen zur Realisierung des Projektes Neustadt unter privater Bauherrschaft.

Die gleichzeitige Zustimmung zum Baurechtsvertrag überlässt der Genossenschaft die baurechtliche Nutzung des gemeindeeigenen Areals für 99 Jahre und regelt zusätzlich den Verkauf der Parkierungsanlage Blöleboden per 1. Januar 2022 sowie weitere Rechte und Pflichten von GLIK und Gemeinde im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben.

Im Sinne einer langfristigen Zusammenarbeit wurde zusätzlich eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde mittels Anteilkapital und einem Darlehen an der Genossenschaft zur Startfinanzierung vereinbart.

Damit wurden vor dem Gemeindegemeinschaftsschluss per 1. Januar 2022 alle vertraglichen Vereinbarungen zwischen GLIK und Gemeinde geregelt und Rechtssicherheit für die weiteren Arbeiten geschaffen.

Der Vorstand von GLIK dankt den Stimmberechtigten herzlich für das Vertrauen und wird sich weiterhin für eine fruchtbare Zusammenarbeit zum Wohle aller Einwohner Kaiserstuhls engagieren.

Projekt Neustadt - Nächste Schritte

Wir erwarten, dass die BNO-Revision nach Behebung des Rekurses auch durch den Regierungsrat genehmigt wird und damit Rechtskraft erlangt. Das Areal Blöleboden wird damit zur Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht, womit die nächsten Schritte vorgegeben sind:

- Das Richtprojekt Neustadt wird weitere Anpassungen erfahren und kann danach als Grundlage für den Gestaltungsplan und das Mobilitätskonzept dienen, welche sowohl zur provisorischen Vorprüfung beim Kanton eingereicht, als auch im Mitwirkungsverfahren der Bevölkerung vorgelegt werden. Dazu können auch betroffene Anwohner allfällige Einwendungen vorbringen.
- Aus der Beurteilung aller Einwendungen durch den Gemeinderat können neue Anpassungen erforderlich werden, bevor der Gestaltungsplan durch den Regierungsrat in Kraft gesetzt wird.
- Die Projekt-Detailplanung soll schliesslich in ein Baugesuch münden. Auch dieses bietet neue Einsprachemöglichkeiten für die Nachbarn.

Parallele Aufgaben

Mit der Übernahme von Schulhaus und Tiefgarage beginnt GLIK mit operativen Aufgaben zur Vermietung und Unterhalt des Areals. Dazu zählt auch der Betrieb der Holzschnitzelheizung in der Turnhalle, welche zu einem Wärmeverbund ausgebaut werden soll. Gleichzeitig planen wir, Mietinteressenten als neue Genossenschafter zu gewinnen und diese über das Projekt Neustadt regelmässig mit Information zu bedienen und bei der weiteren Projektentwicklung einzubeziehen.

Provisorischer Zeitplan:

2021

Revision Nutzungsplanung BNO

Genehmigung Einwohnergemeindeversammlung 6.10.21

Richtprojekt anpassen

Gestaltungsplan GLIK

Gestaltungsplan erstellen

Eingabe prov. Vorprüfung Kanton

Mitwirkungsaufgabe

2022

Auswertung/Bereinigung aus prov. Vorprüfung und Mitwirkung

Abschliessende Vorprüfung

Rechtsschutzverfahren Gemeinderat

Kantonale Genehmigung (ohne Beschwerde)

2023

Bauprojekt Neustadt

Detailprojekt erstellen

Einreichung Baugesuch an Baubewilligungsbehörde

2024

Baubewilligung durch den Gemeinderat (best case)

Wohnungsspiegel:

Wohnungstyp	Total	Anteil						ca. m2
Haus			K	S	M	F	I	
1 1/2 Zi Whg/Studio	3	6%	0	0	1	1	1	40
2.5 Zi Whg	18	33%	5	5	2	0	6	60
3.5 Zi Whg	19	35%	6	6	6	0	1	80
4.5 Zi Whg	8	15%	0	0	3	0	5	100
5.5 Zi Whg	4	7%	0	0	0	4	0	120
6.5 Zi Whg	2	4%	0	0	0	2	0	130
Total	54	100%	11	11	12	7	13	
Waschsalon	4		0	1	1	1	1	
Jokerzimmer	3		0	2	0	1	0	30

Baukostenentwicklung:

Die Projektkosten sind noch mit einigen Unsicherheiten verbunden, weil die Projektplanung noch nicht die erforderliche Detaillierung aufweist.

Gleichzeitig sind die allgemeinen Baukosten in den letzten Monaten übermässig angestiegen, sodass wir auf eine gewisse Beruhigung der Marktpreise bis zum Baubeginn hoffen.

Zielpreise:

Wir gehen von folgenden Zielgrössen aus:

Anteilscheine:

- Genossenschaftsmitglied (1 pro Mietvertrag): CHF 1'000.–
- Anteilscheine pro m²: CHF 250.–

Monatsmieten (inkl. Nebenkosten) sollen unter dem regionalen Durchschnitt von Neubauwohnungen liegen.

Finanzierung:

Anteilkapital der Genossenschaftler	10.0%
Bundesarlehen	11.5%
Darlehen Gemeinde, Stiftungen	04.5%
Banken	74.0%

Kontaktadressen:

Für den Bezug von Anteilscheinen und für Vermietungen:

vermietung@glik.ch / 044 / 858 24 32

(Anteilscheine können ab sofort erworben werden.)

Haben Sie Fragen zum Projekt? Und für alle anderen Anliegen:

vorstand@glik.ch / 044 / 858 24 32

www.glik.ch