

Einladung

**zur 55. ordentlichen Generalversammlung
der Genossenschafterinnen und Genossenschafter
vom Donnerstag, 23. Mai 2024, 19.00 Uhr
Hotel Sonne, Reiden**

Traktanden:

- 1. Genehmigung des Protokolls der letzten Generalversammlung**
- 2. Genehmigung des Jahresberichts**
- 3. Abnahme der Erfolgsrechnung 2023 und der Bilanz per 31. Dezember 2023**
- 4. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes**
- 5. Entlastung des Vorstandes**
- 6. Wahlen**
 - 6.1 Wahl der Kontrollstelle**
- 7. Neubauprojekt Oberdorfstrasse 12**
- 8. Verschiedenes**

Inhaltsverzeichnis

1. Genehmigung des Protokolls der letzten Generalversammlung	3
2. Genehmigung des Jahresberichtes	3
2.1 Jahresbericht.....	3
2.2 Verwaltung.....	6
2.3 Mietzinse	7
2.4 Mitgliederbewegung 2023	7
2.5 Personelles	7
2.6 Hauswarte	8
2.7 Statistik per 31.12.2023	8
2.8 Antrag Vorstand	8
3. Abnahme der Erfolgsrechnung 2023 und der Bilanz per 31. Dezember 2023	9
3.1 Erfolgsrechnung	9
3.2 Bilanz per 31. Dezember	10
3.3 Anhang gemäss Art. 959c OR	12
3.4 Antrag Vorstand	14
4. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes	15
4.1 Antrag des Vorstandes	15
5. Entlastung des Vorstandes	16
5.1 Antrag des Vorstandes	16
6. Wahlen	17
6.1 Revisionsstelle	17
7. Neubauprojekt Oberdorfstrasse 12.....	18
7.1 PROJEKTBERICHT	18
7.2 Projektdokumentation	19
7.3 Restaurant Oberdorf / Spatenstich Bautätigkeiten	21
8. Verschiedenes.....	22
9. Notizen.....	23

1. Genehmigung des Protokolls der letzten Generalversammlung

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der letzten 54. ordentlichen durchgeführten Generalversammlung vom 25. Mai 2023 zu genehmigen.
--

2. Genehmigung des Jahresberichtes

2.1 *Jahresbericht*

des Vorstandes der Liberalen Baugenossenschaft Wiggertal Reiden (LBW) an die 55. ordentliche Generalversammlung.

Die Expertengruppe Konjunkturprognosen des Bundes erwartet für 2024 ein deutlich unterdurchschnittliches Wachstum des Bruttoinlandprodukt (BIP) der Schweiz mit 1,1 %. Im Zuge einer allmählichen Erholung der Weltwirtschaft sollte sich das Wachstum 2025 bei 1,7 % normalisieren. Es bestehen konjunkturell sowohl Abwärtsrisiken als auch Aufwärtspotenziale.

Ab der zweiten Jahreshälfte 2024 wird eine Erholung erwartet, die von der globalen Nachfrage und der industriellen Dynamik getragen wird. Dies wird von einem Anstieg der Investitionsnachfrage begleitet sein. Ungeachtet des schwachen BIP-Wachstums werden für 2024 ein solides Beschäftigungswachstum und eine tiefe Arbeitslosigkeit erwartet. Wegen der deutlich rückläufigen Inflation und der schwachen wirtschaftlichen Dynamik hat die Schweizerische Nationalbank bereits im März den Leitzins gesenkt. Die Arbeitslosenquote bleibt mit 2.3% niedrig.

Der Abwärtstrend der Wohnbauinvestitionen, der sich seit 2018 eingestellt hat, setzt sich in diesem Jahr fort. Die Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich rechnet mit einer schwachen Erholung der Wohnbauinvestitionen ab 2025.

Auch das immer knapper werdende Mietwohnungsangebot stösst im Kanton Luzern auf eine robuste Nachfrage. Gemäss LUKB hat sich Innerhalb von zwei Jahren die Zahl der am Markt angebotenen Wohnungen fast halbiert. Im 4. Quartal 2023 lag das kantonale Mietwohnungsangebot mit einem Anteil von 3.6 Prozent am Bestand auf dem tiefsten Niveau seit 10 Jahren und unter dem landesweiten Durchschnitt von 4.1 Prozent. Aufgrund der regen Zuwanderung ist im Kanton Luzern auch in diesem Jahr ein grosser Mietwohnungsbedarf zu erwarten. In Anbetracht des grossen Nachfrageüberschusses bleiben die Leerstandrisiken im Luzerner Mietwohnungsmarkt gering. Auch das inserierte Angebot ist stark zurückgegangen – innerhalb von zwei Jahren hat sich die Zahl der am Markt angebotenen Wohnungen fast halbiert.

Im Geschäftsjahr der LBW 2023 lagen die Nettomietzinsen mit TCHF 1'247 um TCHF 69 höher gegenüber dem Vorjahr, dies aufgrund von guten Mietauslastungen und der Neuvermietung Oberdorfstrasse 12. Der Personalaufwand ist mit TCHF 17 praktisch identisch mit dem Vorjahr (VJ TCHF 16). Der Betriebliche Aufwand, bestehend aus Unterhalt, Verwaltungskosten und Geschäftsführungskosten ist mit TCHF 437 um gut TCHF 116 tiefer als im Vorjahr. Aufgrund des Neubaus wurden Unterhaltprojekte eher zurückhaltend vergeben. Die Abschreibungen betragen TCHF 346 (Vorjahr TCHF 266), dies aufgrund von neuen Abschreibungen vom Neubau Oberdorfstrasse 12. Der Finanzaufwand ist aufgrund von erhöhten Hypotheken sowie der Neuaufnahme zum Neubau um TCHF 107 auf TCHF 328 gestiegen. Die Steuerlast für die direkten Steuern beträgt TCHF 20 (Vorjahr TCHF 23).

Insgesamt konnte die Genossenschaft wiederum ein sehr gutes Ergebnis von TCHF 99 erwirtschaften (Vorjahr 99).

Die Liquidität hat im Vergleich zum Vorjahr auf TCHF 1'321 (ohne Konti Erneuerungsfonds, im Vorjahr TCHF 1'398) nur leicht verändert. Den laufenden Verpflichtungen konnte jederzeit nachgekommen werden.

Im Vergleich zu den beiden Vorjahren schliesst die Jahresrechnung 2023 wie folgt ab:

	2021	2022	2023
	TCHF	TCHF	TCHF
Mietzins- inkl. diverser Ertrag	1'166	1'178	1'247
Unterhalt Liegenschaften ohne Rückstellungen	-450	-493	-324
Finanz- und Verwaltungsaufwand	-362	-358	-471
Cash Flow	354	328	452
Rückstellungen (Veränderung)	-5	36	-6
Abschreibung	-255	-266	-346
Jahresergebnis	94	99	99

Dank diesem erfreulichen Ergebnis beantragt der Vorstand eine 3 %-ige Verzinsung des Genossenschaftskapitals.

Neubau Oberdorfstrasse 12

Im Herbst 2021 ist der Abbruch des Restaurants Oberdorf erfolgt. Im November 2021 konnte der Spatenstich für den L-förmigen Ersatzneubau mit vier Voll- und einem Attikageschoss vollzogen werden. Dem Zeitplan entsprechend haben die Bauarbeiten für das 19-Familienhaus mit Einstellhalle im Januar 2022 gestartet. Die planmässige Vermietung der Wohnungen konnte auf den 1. September 2023 realisiert werden. Die Umgebungsarbeiten wurden im April 2024 fertiggestellt.

Viele begeisterte Interessierte haben am 19. August 2023, am Tag der offenen Tür, die Liegenschaft besichtigt.

Ab 01. April 2024 ist die letzte von 19 Wohnungen vermietet. Diese Vollvermietung in dieser kurzen Zeit ist ein schöner Erfolg und zeichnet das zukunftsfähige und zweckmässige Gebäude aus.

Trotz steigender Baukosten konnte durch Vergabeerfolge der Kostenvoranschlag mit CHF 8.3 Mio. eingehalten werden.

Badmatt

Die Flachdachabdichtungen der Liegenschaften 11 und 13 konnten im vergangenen Jahr abgeschlossen werden. Wie im letzten Bericht erwähnt, müssen die Flachdächer der Liegenschaft Badmatt 9 zeitnah ebenfalls instandgesetzt werden.

Danke an:

Meinen Vorstandsmitgliedern danke ich für die erfolgreiche, kollegiale Zusammenarbeit. Der Verwaltung spreche ich für das grosse Engagement bei der Vermietung unserer Wohnungen sowie für das ordnungsgemässe Führen der Jahresrechnung meinen besten Dank aus.

Ein spezieller Dank gilt besonders unseren Genossenschafterinnen und Genossenschafter für die Treue und die Unterstützung.

Theo Steiner, Präsident

2.2 Verwaltung

Badmatt 9	12 Mietwohnungen
Wohnungsrenovationen:	0
Mieterwechsel im Jahr 2023:	4
Badmatt 11	9 Mietwohnungen
Wohnungsrenovationen:	0
Mieterwechsel im Jahr 2023:	0
Badmatt 13	8 Mietwohnungen
Wohnungsrenovationen:	0
Mieterwechsel im Jahr 2023:	2
Gässlistrasse 1	17 Mietwohnungen
Wohnungsrenovationen:	0
Mieterwechsel im Jahr 2023:	0
Dorfstrasse 9	6 Mietwohnungen
Wohnungsrenovationen:	0
Mieterwechsel im Jahr 2023:	1
Dorfstrasse 11	6 Mietwohnungen
Wohnungsrenovationen:	1
Mieterwechsel im Jahr 2023:	1
Feldheimstrasse 9/11	12 Mietwohnungen und 1 Eigentumswohnung vermietet
Wohnungsrenovationen:	0
Mieterwechsel im Jahr 2023:	2
Feldheimstrasse 13/15	12 Mietwohnungen und 1 Eigentumswohnung vermietet
Wohnungsrenovationen:	0
Mieterwechsel im Jahr 2023:	2
Oberdorfstrasse 12	19 Mietwohnungen

2.3 *Mietzinse*

- a) Freier Wohnungsbau: individuelle Mietzinsanpassung nach Renovationen
 b) WEG/KWG keine Anpassungen

2.4 *Mitgliederbewegung 2023*

Mitgliederbestand am 1.1.		248
Eintritte		3
Austritte		0
Mitgliederbestand am 31.12.	Total	251

Den im Kalenderjahr 2022 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Andenken bewahren.

2.5 *Personelles*

Vorstand

				<i>seit</i>
Theo Steiner	Präsident	Feldweg 7	Reiden Vorstand	2009 2003
Roland Meier	Vizepräsident	Hölzlistrasse 8	Reiden	2009
Philipp Arnold	Aktuar	Hauptstrasse 74	Reiden	2009
Marco Wermelinger	Kassier	Buchenweg 1	Reiden	2015
Christian Häfliger	Mitglied	Dorfstrasse 10	Reidermoos	2012

Kontrollstelle

ST Schürmann Treuhand AG	Bahnhofstr. 11	Egerkingen	2000
--------------------------	----------------	------------	------

2.6 Hauswarte

Für die geleistete Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr danken wir unseren Hauswarten bestens:

	<i>Anzahl Wohnungen</i>	<i>seit</i>
M. & V. Luternauer-Ammann Badmatt 9/9a	12 Wohnungen 1 STWE (Attika)	1990
M. & M. Vukman Badmatt 11/13	17 Wohnungen 2 STWE (Attika)	2016
MRH-Reinigungen GmbH Gässlistrasse 1 Oberdorfstrasse 12	17 Wohnungen 19 Wohnungen	2019 2023
I. & Z. Memeti Dorfstrasse 9/11	12 Wohnungen	2002
R. Memeti Feldheimstrasse 9-15	26 Wohnungen 4 STWE	2023

2.7 Statistik per 31.12.2023

Mietwohnungen	101
Eigentumswohnungen vermietet (Bijou)	2
Total Mietobjekte	103

2.8 Antrag Vorstand

Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht 2023 nach Kenntnisnahme zu genehmigen.

3. Abnahme der Erfolgsrechnung 2023 und der Bilanz per 31. Dezember 2023

3.1 Erfolgsrechnung

	01.01.23 - 31.12.23	01.01.22 - 31.12.22	Veränderung
	Fr.	Fr.	Fr.
Mietertrag aus Liegenschaften	1'247'305.60	1'178'432.00	68'873.60.00
Nettoerlöse aus Lieferungen u. Leistungen	1'246'561.00	1'178'432.00	68'873.60
Personalaufwand	-16'614.00	-16'333.20	-280.80
Übriger betrieblicher Aufwand			
Liegenschaftsaufwand und Unterhalt	-330'787.24	-455'853.45	125'066.21
Verwaltungskosten	-79'023.15	-74'720.45	-4'302.70
Geschäftsführungskosten	-27'275.15	-22'113.70	-5'161.45
Total übriger betrieblicher Aufwand	-437'085.54	-552'687.60	115'602.06
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	793'606.06	609'411.20	184'194.86
Abschreibungen auf Sachanlagen	-346'237.24	-266'154.25	-80'082.99
Finanzaufwand	-328'447.87	-220'980.57	-107'467.30
Finanzertrag	886.41	23.02	863.39
Betriebsergebnis vor Steuern	119'062.76	122'299.40	-3'236.64
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	0.00	0.00	0.00
Jahresgewinn vor Steuern	119'062.76	122'299.40	-3'236.64
Direkte Steuern	-20'375.55	-23'608.45	3'232.90
JAHRESGEWINN	98'687.21	98'690.95	-3.74

3.2 Bilanz per 31. Dezember**3.1.1 Aktiven**

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
<u>AKTIVEN</u>					
-					
UMLAUFVERMÖGEN		1'862'914.19		1'910'685.73	-47'771.54
Bankguthaben	1'321'884.10		1'397'753.14		
Bankguthaben Erneuerungsfonds, Mieterkaution	<u>340'803.52</u>		<u>333'350.29</u>		
Flüssige Mittel		1'662'687.62		1'731'103.43	-68'415.81
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	4'038.15		80.00		
Übrige kurzfristige Forderungen	<u>194'386.02</u>	198'424.17	<u>177'989.60</u>	178'069.60	20'354.57
Aktive Rechnungsabgrenzung	<u>1'802.40</u>	1'802.40	<u>1'512.70</u>	1'512.70	289.70
ANLAGEVERMÖGEN		22'965'001.00		19'547'802.00	3'417'199.00
Finanzanlagen	1.00		2.00		
Sachanlagen	<u>22'965'000.00</u>	22'965'001.00	<u>19'547'800.00</u>	19'547'802.00	3'417'199.00
TOTAL AKTIVEN		24'827'915.19		21'458'487.73	3'369'427.46

3.1.2 Passiven

	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
<u>PASSIVEN</u>					
-					
FREMDKAPITAL		21'503'665.71		18'223'353.56	3'280'312.15
Kurzfristiges Fremdkapital		898'305.09		882'227.77	16'077.32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	<u>244'857.24</u>	244'857.24	<u>153'375.05</u>	153'375.05	91'482.19
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
- Bankschulden	0.00		0.00		
- Amortisationen Hypotheken	<u>342'000.00</u>	342'000.00	<u>342'000.00</u>	342'000.00	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	<u>230'622.85</u>	230'622.85	<u>190'002.72</u>	190'002.72	40'620.13
Passive Rechnungsabgrenzungen	<u>80'825.00</u>	80'825.00	<u>196'850.00</u>	196'850.00	-116'025.00
Langfristiges Fremdkapital		20'605'360.62		17'341'125.79	3'264'234.83
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
- Darlehen Genossenschafter	187'400.00		187'400.00		
- Hypotheken	<u>19'674'400.00</u>	19'861'800.00	<u>16'416'400.00</u>	16'603'800.00	3'258'000.00
Rückstellungen	<u>743'560.62</u>	743'560.62	<u>737'325.79</u>	737'325.79	6'234.83
EIGENKAPITAL		3'324'249.48		3'235'134.17	89'115.31
Genossenschaftskapital	2'636'855.00		2'574'225.00		
Gesetzliche Reserven					
- Gesetzliche Kapitalreserve	19'951.55		19'951.55		
- Gesetzliche Gewinnreserve	<u>183'100.00</u>	2'839'906.55	<u>178'000.00</u>	2'772'176.55	67'730.00
Freiwillige Gewinnreserven	375'000.00	375'000.00	355'000.00	355'000.00	20'000.00
Gewinnvortrag	10'655.72	10'655.72	9'266.67	9'266.67	1'389.05
Jahresgewinn	98'687.21	98'687.21	98'690.95	98'690.95	-3.74
TOTAL PASSIVEN		24'827'915.19		21'458'487.73	3'369'427.46

3.3 Anhang gemäss Art. 959c OR

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 - 962) erstellt.

Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen	31.12.2023	31.12.2022
Katasterwerte der Immobilien	Fr.	Fr.
Badmatt 9	3'167'800	3'167'800
Badmatt 11	3'063'200	3'063'200
Badmatt 13	2'086'500	2'086'500
Sonnige Hof	2'396'500	2'396'500
Dorfstrasse 9	1'010'000	1'010'000
Dorfstrasse 11	1'050'300	1'050'300
Bijou, Feldheimstrasse 9/11	4'389'200	4'212'800
Bijou, Feldheimstrasse 13/15	4'388'700	4'244'000
Bijou, Einstellhalle	1'050'000	873'000
Oberdorfstrasse 12	7'526'800	0
Total	30'129'000	22'104'100
Sachanlagen Buchwerte	Fr.	Fr.
Badmatt 9	2'750'000	2'792'000
Badmatt 11	1'734'000	1'760'000
Badmatt 13	1'602'000	1'626'000
Sonnige Hof	1'456'000	1'478'000
Dorfstrasse 9	947'000	961'000
Dorfstrasse 11	1'004'000	1'019'000
Bijou, Feldheimstrasse 9/11	2'623'000	2'662'000
Bijou, Feldheimstrasse 13/15	2'605'000	2'644'000
Bijou, Einstellhalle	95'000	96'000
Rest. Oberdorf	0	369'800
Oberdorfstrasse 12	8'149'000	4'140'000
Total	22'965'000	19'547'800

Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Geschäfts- und Vorjahr nicht über 10.

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

	Fr.	Fr.
Verschiedene unwesentliche Posten	0	0
<i>Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	Fr. (2023)	Fr. (2022)
Immobilien	22'965'000	19'547'800



An die Generalversammlung
der Liberalen Baugenossenschaft Wiggertal
6260 Reiden

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2023

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Liberalen Baugenossenschaft Wiggertal für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

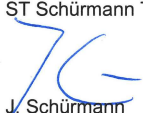
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

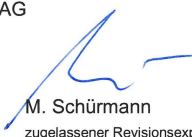
Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Egerkingen, 24. April 2024

ST Schürmann Treuhand AG


J. Schürmann
zugelassener Revisionsexperte
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor


M. Schürmann
zugelassener Revisionsexperte
dipl. Wirtschaftsprüfer



ST Schürmann Treuhand AG TELEFON 062 387 83 00
BAHNHOFSTRASSE 11 TELEFAX 062 387 83 19
POSTFACH 151 INFO@ST-EGERKINGEN.CH
4622 EGERKINGEN WWW.ST-EGERKINGEN.CH

3.4 Antrag Vorstand

Der Vorstand beantragt, die **Erfolgsrechnung 2023 sowie die Bilanz per 31. Dezember 2023** zu genehmigen.

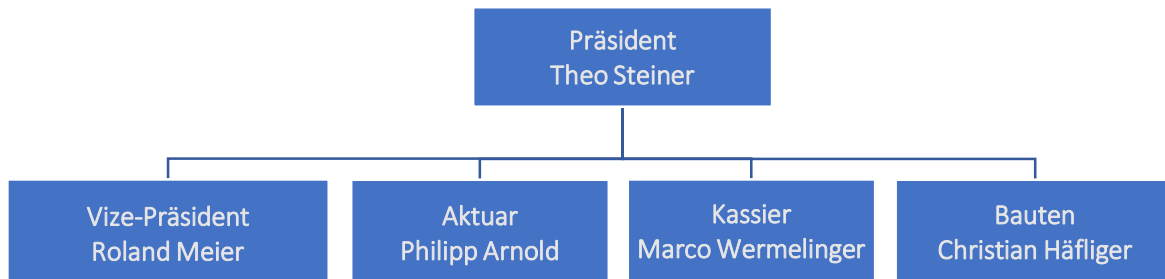
4. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	31.12.2023 Fr.	31.12.2022 Fr.
Gewinnvortrag	10'655.72	9'266.67
Jahresgewinn	98'687.21	98'690.95
	109'342.93	107'957.62
Bilanzgewinn zur Verfügung Generalversammlung		
Verzinsung AS 3% (Vorjahr: 3%)	-85'483.35	-72'201.90
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve 5%	-5'100.00	-5'100.00
Zuweisung an freie Reserven	-10'000.00	-10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	8'759.58	10'655.72

4.1 Antrag des Vorstandes

Der Vorstand beantragt eine **Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 85'484 CHF/ 3 Prozent**. Weiter wird eine **Zuweisung von 5'100 CHF an die gesetzlichen und 10'000 CHF an die freien Reserven** und ein **Vortrag von 8'759.58 CHF auf die neue Rechnung** beantragt.

5. Entlastung des Vorstandes



5.1 Antrag des Vorstandes

Den Bericht der Revisionsstelle finden Sie auf Seite 14 des Geschäftsberichts. Die **Entlastung des Vorstands** wird beantragt.

6. Wahlen

6.1 Revisionsstelle

Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung.

Antrag des Vorstandes

Der Vorstand beantragt, die Firma Schürmann Treuhand AG von Egerkingen als Revisionsstelle für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr zu wählen.

7. Neubauprojekt Oberdorfstrasse 12

7.1 PROJEKTBERICHT

Allgemein:

Das Projekt befindet sich auf der Parzelle 898 an der Oberdorfstrasse 12 in 6260 Reiden. Geplant und auch bereits bewilligt ist der Abriss des baufälligen Gebäudes «Restaurant Oberdorf», sowie der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 Wohnungen und Einstellhalle. Im Norden grenzt das Projekt an die Oberdorfstrasse, sowie im Süden und Westen an die Gässlistrasse. Der Neubau orientiert sich mit seiner Ausdehnung am bestehenden «Restaurant Oberdorf» und führt die gewachsene Struktur entlang der Oberdorfstrasse weiter. Es ist erneut ein L-förmiges Gebäude geplant, das den Strassenraum analog der bestehenden Struktur begrenzt und gegen Süden einen geschützten Aussenraum definiert. Dieser Aussenraum bietet eine grosse Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

Wohnungsmix:

Das Projekt umfasst gesamthaft 19 Wohnungen. Das Schwergewicht liegt bei 2.5 Zi-Wohnungen und 3.5 Zi-Wohnungen. Der Wohnungsmix teilt sich auf in vier 4.5 Zi-Wohnungen, acht 3.5 Zi-Wohnungen und sieben 2.5 Zi-Wohnungen.

Geschossigkeit:

Der Neubau übernimmt die Geschossigkeit der unmittelbar benachbarten Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen plus einem Attikageschoss. Für die Fassadengestaltung ist eine klassische Dreiteilung angedacht, die differenziert zwischen Sockelgeschoss, Hauptbaukörper und Attikageschoss. Durch diese starke Gliederung werden die einzelnen Fassadenflächen verkleinert und der Baukörper tritt optisch weniger in Erscheinung.

Erschliessung:

Der Zugang für Autos, Motorräder und Fahrräder erfolgt über die Gässlistrasse. Die bestehenden Parkplätze auf den Parzellen 232 und 234 bleiben unangetastet. Zusätzlich gibt es 27 Parkplätze für Bewohner in der neuen Einstellhalle, sowie 5 Parkplätze für Besucher an der Gässlistrasse.

Umgebung und Entsorgung:

Eine zusammenhängende Grünfläche und Wegführung verbindet den Neubau mit dem bestehenden MFH an der Gässlistrasse 1. Gemeinsame Begegnungs- und Spielzonen fördern ein gemeinschaftliches Zusammenleben aller Bewohner. Der qualitativ gestaltet Aussenraum widerspiegelt die Wohnqualität innerhalb der Überbauung. Für die beiden Wohnhäuser wird eine zentrale Containerfläche zur Verfügung gestellt, die sich zurückhaltend in die Umgebungsgestaltung einfügt. Im Rahmen einer späteren Sanierung soll das bestehende Wohnhaus an der Gässlistrasse 1 per Lift erschlossen und direkt mit der gemeinsamen Einstellhalle verbunden werden können.

Projektbericht des Neubaus

Im Herbst 2021 ist der der Abbruch des Restaurants Oberdorf erfolgt. Im November 2021 konnte der Spatenstich für den L-förmigen Ersatzneubau mit vier Voll- und einem Attikageschoss realisiert werden. Dem Zeitplan entsprechend haben die Bauarbeiten für das 19-Familienhaus mit Einstellhalle im Januar 2022 gestartet. Ende August 2022 wurde der Rohbau fertiggestellt, danach folgten die Innenausbauten. Die Termine konnten eingehalten werden und ermöglichten eine Vermietung ab dem 1. September 2023. Die Umgebungsarbeiten wurden im April 2024 fertiggestellt.

Am 01. April 2024 ist die letzte von 19 Wohnungen vermietet. Diese Vollvermietung in dieser kurzen Zeit ist ein schöner Erfolg und zeichnet das zukunftsfähige und zweckmässige Gebäude aus.

Trotz steigender Baukosten konnte durch Vergabeerfolge der Kostenvoranschlag mit CHF 8.3 Mio. eingehalten werden.

7.2 Projektdokumentation



Wohnungsmix

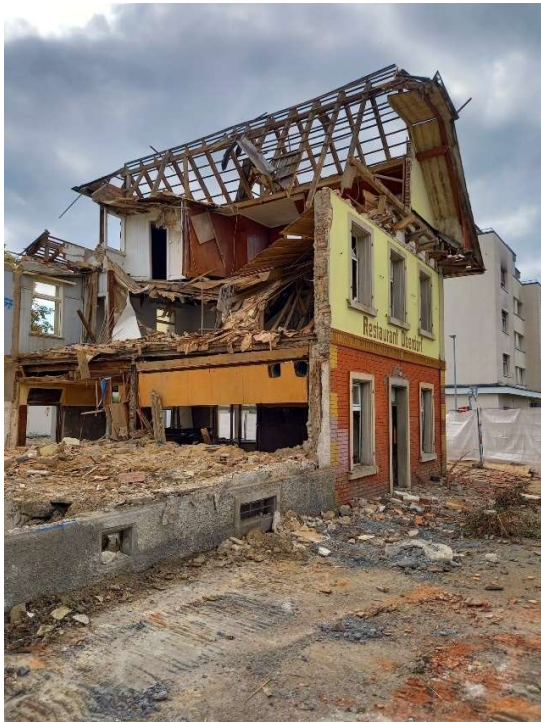
Geschoss	Nr.	Zimmer	Lage	Fläche (m2)	Balkon (m2)	Nettomietzins	Akonto HNK	Bruttomietzins
EG	0.1	3 1/2 Zi-Whg.	S-O	100	16	CHF 1'550.00	CHF 250.00	CHF 1'800.00
	0.2	2 1/2 Zi-Whg.	S-W	67	17	CHF 1'250.00	CHF 200.00	CHF 1'450.00
	0.3	2 1/2 Zi-Whg.	S-W	64	17	CHF 1'200.00	CHF 200.00	CHF 1'400.00
	0.4	2 1/2 Zi-Whg.	N-W	76	17	CHF 1'300.00	CHF 200.00	CHF 1'500.00
1.OG	1.1	3 1/2 Zi-Whg.	S-O	100	17	CHF 1'550.00	CHF 250.00	CHF 1'800.00
	1.2	3 1/2 Zi-Whg.	S-W	85	17	CHF 1'450.00	CHF 250.00	CHF 1'700.00
	1.3	2 1/2 Zi-Whg.	S-W	65	15	CHF 1'250.00	CHF 200.00	CHF 1'450.00
	1.4	4 1/2 Zi-Whg.	O-N-W	132	19	CHF 1'800.00	CHF 300.00	CHF 2'100.00
2.OG	2.1	3 1/2 Zi-Whg.	S-O	100	17	CHF 1'550.00	CHF 250.00	CHF 1'800.00
	2.2	3 1/2 Zi-Whg.	S-W	85	17	CHF 1'450.00	CHF 250.00	CHF 1'700.00
	2.3	2 1/2 Zi-Whg.	S-W	65	15	CHF 1'250.00	CHF 200.00	CHF 1'450.00
	2.4	4 1/2 Zi-Whg.	O-N-W	132	19	CHF 1'800.00	CHF 300.00	CHF 2'100.00
3.OG	3.1	3 1/2 Zi-Whg.	S-O	100	17	CHF 1'600.00	CHF 250.00	CHF 1'850.00
	3.2	3 1/2 Zi-Whg.	S-W	85	17	CHF 1'500.00	CHF 250.00	CHF 1'750.00
	3.3	2 1/2 Zi-Whg.	S-W	65	15	CHF 1'300.00	CHF 200.00	CHF 1'500.00
	3.4	4 1/2 Zi-Whg.	O-N-W	132	19	CHF 1'850.00	CHF 300.00	CHF 2'150.00
Attika	4.1	2 1/2 Zi-Whg.	S-O	65	44	CHF 1'650.00	CHF 200.00	CHF 1'850.00
	4.2	3 1/2 Zi-Whg.	S-W	88	33	CHF 1'800.00	CHF 250.00	CHF 2'050.00
	4.3	4 1/2 Zi-Whg.	S-W-N	115	105	CHF 2'200.00	CHF 300.00	CHF 2'500.00
UG	Einstellhallenplatz					CHF 130.00	CHF 0.00	CHF 130.00
	Motorradabstellplatz					CHF 30.00	CHF 0.00	CHF 30.00

Finanzen

Zusammenstellung Kostenschätzung inkl. MWST +/- 10%

Anlagekosten knapp CHF 10 Mio		
Landkostenanteil (Parzelle bereits im Besitz der LBW)	MCHF	1.6
Baukosten	MCHF	8.3
Finanzierung		
Anlagekosten	MCHF	10.00
zzgl. Refinanzierung bestehender Hypothek	MCHF	0.30
abzgl. eingebrachtes Grundstück	MCHF	1.60
Finanzierung	MCHF	6.40
Flüssige Mittel LBW	MCHF	1.60
Erhöhung Finanzierung Bestandesliegenschaften	MCHF	0.70

7.3 Restaurant Oberdorf / Spatenstich Bautätigkeiten



Rückbau Restaurant Oberdorf Herbst 2021



Spatenstich November 2021
Baustellenfoto April 2023

8. Verschiedenes

- Anliegen der Versammlung
- Weitere Mitteilungen

9. Notizen