

Krauerhusegg Informationsabend Eigentümerschaft vom 8. Juni 2026 – 20 Uhr im Windrädli, Neuenkirch

*Ergänzungen aufgrund der
Gespräche am Abend in blau*

Version: 170626-0659



Wohnen in der Krauerhusegg
Gemeinschaftliches Wohnen im Grünen
– für Jung & Alt in Neuenkirch

Bild: Anna Rölli



Anwesende / Entschuldigt

Anwesende

Daniel Lengacher — Lengacher + Emmenegger Partner AG
Urs Rudolf — Rudolf & Bieri AG, Anwälte und Notare
Benjamin Emmenegger — Gemeinderat Neuenkirch
Tamara Wiederkehr — Gemeinderat Neuenkirch
Rund 15 Parteien / InteressentInnen (inkl. Warteliste)

Entschuldigt

Stefan Grebler — EXA Baumanagement AG
Anna Rölli — Redinvest AG
Mehrere InteressentInnen

Ansprechpersonen:

- Benjamin Emmenegger (079 530 44 81, benjamin.emmenegger@neuenkirch.ch) und
- Daniel Lengacher (041 369 60 97, d.lengacher@le-ar.ch)

Themen

- Wohnungszuteilung / Reservationsmodus
- Finanzierung / Baurechtsvertrag
- Projektstand / MMB / Flexibilität Grundrisse
- Kostenschätzung / Ausschreibungen / Kostenkontrolle / Planerverträge
- Rechtsformen / Dokumente / Wertquoten / Zeitplan
- Weiteres Vorgehen

Wohnungszuteilung

- 25 InteressentInnen (inkl. Warteliste) für 20 Wohnungen
- Alle auf einer Liste **gruppiert** aufgrund selbstdeklarerter Angaben
- Gemeinderat im Beisein mehrerer Fachpersonen «Ziehung» innerhalb der Gruppen:
 - 18 Wohnungen vergeben
 - 6 nicht-Vergaben aufgrund weniger Prioritäten
(Rang 6-4, 13-4, 20-3, 22-5, WL-2)

Stamm...			
Familie	Lose	Reihenr.	Punktz.
Familie	A	1	15
Familie	A	2	15
Familie	A	3	15
Familie	A	4	15
Familie	A	5	15
Paar	B	6	15
Familie	A2	7	15
Familie	C	8	13
Paar	D	9	13
Paar	D	10	13

Reservationsmodus

- Reservationszahlung ist **eine Anzahlung** (Eigenmittel)
- Die gesamte Reservation beträgt: Fr. 30'000.-
- Bei Rücktritt werden administrative Kosten verrechnet

<i>Sommer 2026:</i>	<i>5'000.- Fr.</i>	<i>(fällig bis 31. Juli 2026)</i>
<i>Nach Bewilligung GP / Start Vorprojekt</i>	<i>15'000.- Fr.</i>	<i>(erwartet Herbst 2026)</i>
<i>Start Bauprojekt</i>	<i>30'000.- Fr.</i>	<i>(2027)</i>



Fragen und Rückmeldungen

Finanzierung

- Projektfinanzierung mit der LUKB geklärt (während Bauprojekt)
 - Späterer Bankenwechsel möglich gegen eine Einmalgebühr
 - Individuelle Finanzierung mit LUKB direkt
 - Genaue Konditionen sind in Klärung

Finanzierung

Kennzahl	Von	Median	Bis
Tragbarkeit	83 kCHF	<i>175 kCHF</i>	185 kCHF
Eigenmittel	125 kCHF	<i>281 kCHF</i>	325 kCHF
Effektive Kosten (BR + Finanzierung)	731 CHF	<i>1'888 CHF</i>	2'148 CHF

Finanzierung

Wohnteil	Nummer	Grösse	NWF	Wertquote	gesch. Kosten	Landwert	BRZ j (Echt)	Kosten	LUKB		
									Tragbarkeit	Eigenmittelanteil	
Schüür	W1	2 1/2 Zi	64 m'2	61.9	500'000	134'219	2'349	731	82'902	125'000	Schürr
Schüür	W2	3 1/2 Zi	86 m'2	96.0	728'000	208'197	3'643	1'136	121'550	182'000	
Schüür	W3	4 1/2 Zi	111 m'2	106.1	797'000	230'104	4'027	1'257	133'215	199'250	
Schüür	W4	6 1/2 Zi	150 m'2	132.1	976'000	286'599	5'015	1'572	163'452	244'000	
Schüür	W6	4 1/2 Zi	111 m'2	99.9	755'000	216'683	3'792	1'183	126'109	188'750	
Schüür	R7	5 1/2 Zi	150 m'2	162.0	1'180'000	351'496	6'151	1'932	175'000	295'000	
Schüür	R8	5 1/2 Zi	150 m'2	162.0	1'180'000	351'496	6'151	1'932	175'000	295'000	
Schüür	R9	5 1/2 Zi	150 m'2	180.0	1'303'000	390'507	6'834	2'148	185'927	325'750	
Remise	R10	4 1/2 Zi	129 m'2	251.1	1'133'000	374'246	6'549	1'919	175'000	283'250	Remise
Remise	R11	5 1/2 Zi	146 m'2	246.5	1'114'000	367'328	6'428	1'884	175'000	278'500	
Remise	R12	5 1/2 Zi	146 m'2	246.5	1'114'000	367'328	6'428	1'884	175'000	278'500	
Remise	R13	4 1/2 Zi	129 m'2	255.9	1'153'000	381'378	6'674	1'956	175'000	288'250	
Reihenhaus	R14	5 1/2 Zi	134 m'2	186.5	1'115'000	331'008	5'793	1'817	175'000	278'750	Reihenhaus
Reihenhaus	R15	5 1/2 Zi	134 m'2	194.0	1'157'000	344'315	6'026	1'891	175'000	289'250	
Reihenhaus	R16	5 1/2 Zi	134 m'2	197.9	1'178'000	351'166	6'145	1'929	175'000	294'500	
Reihenhaus	R17	5 1/2 Zi	134 m'2	201.8	1'200'000	358'083	6'266	1'967	175'000	300'000	
Reihenhaus	R18	5 1/2 Zi	134 m'2	219.8	1'301'000	390'161	6'828	2'145	175'000	394'325	
Punkthaus	W19	3 1/2 Zi	92 m'2	237.7	800'000	178'464	3'123	1'164	130'241	200'000	Punkthaus
Punkthaus	W20	5 1/2 Zi	135 m'2	361.4	1'180'000	271'394	4'749	1'781	175'000	295'000	
Punkthaus	W21	5 1/2 Zi	135 m'2	400.9	1'300'000	301'028	5'268	1'977	175'000	388'375	

Baurechtsvertrag

- Der Landwert wurde vom Gemeinderat auf Fr. 1'000.- festgelegt (indexiert)
 - *gemischter Wert mit Grünflächen, tragbar, ungeregelte Erschliessung und tiefere Ausnützung preismindernd*
- Begründung Baurecht zuerst, dann Stockwerkeigentum (normaler Ablauf)
- Konditionen (vorläufiger Diskussionsstand)
 - Zins: Hypothekarischer Referenzzinssatz (aktuell 1.25%) + 0.5%
gültig seit 2.9.2025, unverändert ab 2.6.2026
Fixierung / Risiko-Cap in Diskussion
 - selbstbewohnt (nicht vermietet, Wohnsitzgemeinde, kein AirBnB)
wird vertraglich und fair festgehalten
 - Dauer: 90 Jahre, Heimfall 90%
 - Spekulationshindernisse/Vorkaufsrecht
gemäss gemeinsamer Diskussion zu üblichen Verhältnissen



Fragen und Rückmeldungen

Projektstand

- Teilzonenplanrevision rechtskräftig
- Gestaltungsplan Vorprüfung abgeschlossen
- Gestaltungsplan Auflage in den Sommerferien

Projekt Krauerhusegg

MMB Aktueller Stand

○ Aktuelle Phase

Jedes Phaseneinde bedeutet Beurteilen und Genehmigen der abgeschlossenen Arbeiten und Freigeben der nächsten Phase.										
THEMEN 25.11.2025d Entwurf										
PHASEN	A. PLANUNGS- UND BAUABLAUF/BAUKOSTEN	B. MITSPRACHE ALLE MITSPRACHE INDIVIDUELL	C. KOMMUNIKATIONSEBENEN WERWEM	D. ORGANISATION BAUTRÄGER	E. RECHTSFORMEN VERTRÄGE	F. KOSTEN FÜR BAUTRÄGER	G. FINANZIERUNG	H. ZEITBESTIMMENDE FAKTOREN	I. SIA 102 TELLEISTUNG, IN %	
0. VORSTUDIEN UND PLANUNGSPHASE (SIA 21/31)	- Studium von Lösungsmöglichkeiten - Konzeptentscheid - Richtprojekt (2,5% Vorprojekt) - Umgebungskonzept - Planungsbericht - Vorschriftenplan - Sonderbauvorschriften - Klärung Standard - Einfacher Baubeschrieb - Klärung Wohnungsmix - Grobe Kostenschätzung +/- 20 % inkl. Baurechtszins - Entwurf Wertquote - Genereller Zeitplan		- Arch. / Beurteilungsgremium - Arch. / Grundeigentümer - Gemeinde / Nachbarn - Gemeinde / Bevölkerung	- Gemeinde - Familie Ettlin - Beurteilungsgremium	- Vertragsverhältnis - Gemeinde / Planerteam	- Planerhonorare - Kosten div. Abklärungen - Kosten Darlehensgebende - Verfahrenskosten - Nebenkosten	- Eigenmittel	- Gemeindeversammlung - Teilzoneplanrevision	- Richtprojekt (2,5% Vorprojekt) Bauträger: 0,0 % Architekten: 2,5 % + MMB	
1. INFORMATIONSPHASE	- Teilzoneplanänderung genehmigt - Gestaltungsplan Auflage - Interessentensuche, Auswahlkriterien - Reihenfolge Reservation Wohnung festlegen - Mitsprachemodell MMB - Finanzierung klären	- MMB erläutern	- Arch. / Gemeinde - Gemeinde / Interessentengr. - Arch. / Interessentengruppe	- Gemeinde	- Vertragsverhältnis - Gemeinde / Planerteam - Entwurf Baurechtsvertrag - Entwurf Planerverträge inkl. MMB	- Reservationsgebühr Rück- erstattung bei Absage	- Finanzierungsmodell mit der Bank klären - Auswahl der Bank für die Realisierung - Umgang mit Leerwohnungen	- Bewilligung Gestaltungsplan - Interessentensuche	Bauträger: 0,0 % Architekten: 0,0 % + MMB	
2. KONKRETISIERUNGSPHASE / VORPROJEKT (SIA 31)	- Bewilligter Gestaltungsplan - Vorprojekt - Baubeschrieb - Entwurf Wertquote - Kostenschätzung +/- 15 % inkl. Baurechtszins - Grober Zeitplan - MMB-Matrix		- Arch. / Gemeinde - Gemeinde / Interessentengr. - Arch. / Interessentengruppe - Arch. / Interessenten	- Gemeinde - Interessentengruppe - Einfache Gesellschaft (EGK)	- Gesellschaftsvertrag für (EGK) - EGK organisieren - Wohnungsservation - Vereinbarungen zur Kosten- übernahme Vorprojekt - Baurechtsvertrag genehmigen - Entwurf Planerverträge ge- nehmigen inkl. MMB	- Reservationskosten für Wohnungsreservation	- Finanzierungsgespräche der Interessenten mit der Bank - Finanzierung sichern - Geldfluss klären	- Entscheidung Interessenten	- Vorprojekt Bauträger: 0,0 % Architekten: 6,5 % + MMB	
3. BAUPROJEKTPHASE (SIA 32/33/41)	- Bauprojekt / Baueingabe - Ausschreibungspläne teilw. - Ver- und Entsorgungskonzept - Farb- und Materialkonzept - Umgebungskonzept - Bewilligungsverfahren - Baubewilligung - Landübernahme im Baurecht - Begründung Stockwerkeigentum	- Projektentwicklung begleiten - Konstruktions- und Material- entscheide mitwählen - Umgebungsentwicklung begl. - Detaillierter Baubeschrieb - verschiedenen - Wohnungsgrundrisse definitiv festlegen - Wertquoten verabschieden - Kostenermittlung verabsch. - Terminplan verabschieden	- Arch. / Vorstand - Arch. / Eigent. nach Absprache - Arch. / Arbeitsgruppen - Arch. / Behörde - Arch. / Fachplaner - Vorstand / Eigentümer - Vorstand / Arbeitsgruppen - Vorstand / Nachbarn - Vorstand / Gemeinde - Arbeitsgruppen / Bank - Arbeitsgruppe / Jurist	- Projektierende Einfache Gesellschaft - Gesellschaftsversammlung - Vorstand - Arch. / Fachplaner - Arbeitsgruppen - Pflichtenhefte aller Organe liegen vor - Gründung der Stockwerk- eigentümergeinschaft STWEG	- Unterzeichnen aller Planer- verträge - Honorar Jurist klären - Baurechtsvertrag unter- zeichnen	- Planerhonorare - Kosten Jurist - Spezialisten - Eigenleistungen Bauträger - Nebenkosten	- Eigenmittel	- Eigentümer Anzahl - Bauprojekt - Baubewilligung - Einsprachen - Behörden - Planer	- Bauprojekt - Bewilligungsverfahren - Ausschreibungspläne Bauträger: 35 % Architekten: 27,0 % + MMB	
4. AUSFÜHRUNGSPLANUNG / AUSSCHREIBUNGSPHASE (SIA 41/51)	- Projektbereinigung - Detaillierte Planung der Planungsphase - Einzelentscheid individueller Innenausbau - Ausschreibungspläne - Ausschreibung ca. 70% - ev. Detaillierter KV +/- 5 % - def. Bereinigung mit Bauträger - Werkverträge - Bauprogramm - def. Ausführungspläne	- Standard def. bestimmen - individueller Innenausbau Bestimmen (Einzelgespräche) - Unternehmerfeld verabsch. - Arbeitsvergabe 70% - Bauprogramm verabsch. - Veranlassung verabsch.	- Arch. / Behörde - Arch. / Fachplaner - Arch. / Handwerker - Arch. / Bauko - Arch. / Vollversammlung nach Vereinbarung - Arch. / einzelne Eigentümer nach Vereinbarung - Bauko / Vollversammlung - Bauko / Arbeitsgruppe - Vorstand / Arbeitsgruppen - Vorstand / Gemeinde - Arbeitsgruppe/Bank - Arbeitsgruppe/Jurist	- Stockwerkeigentümer- gemeinschaft - (verantwortlich für Land und Baufinanzierung) - Realisierende Einfache Gesellschaft bestehend aus: - Gesellschaftsversamml. - Vorstand - Bauko - Arbeitsgruppen - Pflichtenhefte aller Organe liegen vor - Der Einzelentscheide (individueller Ausbau)	- Realisierende Einfache Gesellschaft (neue Gründung; projektierte aufgelöst) - Landkauf - Stockwerkeigentum inkl. Nutzungsreglemente - Werkverträge - Versicherungen	- Baurechtszins - Planerhonorare - Kosten Jurist - Spezialisten - Eigenleistungen Bauträger - Nebenkosten	- Eigenmittel - Kredit / Hypothek	- Stockwerkeigentümer- anzahl - Finanzierung - Bauträgerstruktur - Planungsprogramm - Planer	- Ausschreibungspläne - Ausschreibung und Vergabe - Ausführungsplanung - Werkverträge Bauträger: 35 % Architekten: 23,0 % + MMB	
5. BAUPHASE (SIA 41/51/52)	- Erstellen von Unterhaltsplänen - Nutzungsvereinbarungen - Erstellen der Baufen u. Umgebung - Einzelentscheide allgemeinen und individuelle Bereiche - Arbeitsvergaben (Innenausbau und Umgebung) - Kosten- u. Qualitätskontrolle - Kostenprognose	- Spätestens - Bauausführung - Ausschreibung ca. 30% - Festabstimmung (z.B. Farbe) von individuellem Ausbau Innenausbau - Bauabnahme - Mängelbehebung mit definiertem Fertigstellungsfr.	- Kosten- und Qualitäts- kontrolle - Umgebungsgestaltung - Bestimmen - Arbeitsvergabe 30% - Reglemente verabsch. - Festabstimmung indiv. Ausbau bestimmen (Beratung möglich)	- Arch./Behörde - Arch./Fachplaner - Arch./Handwerker - Arch./Bauko - Arch. / Vollversammlung nach Vereinbarung - Arch./einzelne Eigentümer nach Vereinbarung - Bauko/Vollversammlung - Bauko/Arbeitsgruppe - Vorstand/Arbeitsgruppen - Vorstand / Gemeinde - Arbeitsgruppe/Bank - Arbeitsgruppe/Jurist	- Stockwerkeigentümerge- meinschaft - (verantwortlich für Land und Baufinanzierung) - realisierende Einfache Gesellsch. best. aus: - Gesellschaftsversamml. - Bauko - Arbeitsgruppen - Pflichtenhefte aller Organe liegen vor	- Werkverträge	- Baurechtszins - Planerhonorare - Spezialisten - Kosten Jurist - Eigenleistungen Bauträger - Nebenkosten - Bauzinsen/Baukosten - Kosten Jurist	- Eigenmittel - Kredit/Hypothek	- Bauträgerstruktur - Bauprogramm - Unternehmer - Welter - Planer	- Ausschreibung und Vergabe - Ausführungsplanung - Werkverträge - Bauleitung - Gestaltende Bauleitung Bauträger: 22 % Architekten: 36,5 % + MMB
6. INBETRIEBNAHME / ABSCHLUSS (SIA 53)	- Bauabrechnung - Numerische Bereinigung der Wertquotenberechnung - Garantieabnahme	- Verwaltung	- Arch. / Bauko/Vorstand - Stockwerkeigentü- mer - Vorstand/Arbeitsgruppe / Bank - Arch. / Koord. - Koord. / Bauko - Vorstand / Gemeinde	- Aufbau der Verwaltung - Stockwerkeigentümer- schaft - Organisation Archiv	- Bereinigung der Nutzungs- Reglemente - ev. Bereinigung Stockwerk- eigentum gemäss Ausführungspläne - Auflösung realisierende Einfache Gesellschaft	- Kosten Jurist - Planungskosten - Architekten - Fachplaner - Unternehmer - Gebühren - Unterhaltskosten - Hypotheken	- Eigenmittel - Hypothek - Private Darlehen - Pensionskasse - Versicherungen	- Unternehmer (Mängelbehebung) - Planer	- Inbetriebnahme - Dokumentation Bauwerk - Garantieabnahme - Schlussrechnung Bauträger: 8% Architekten: 4,5 % + MMB	

Projekt Krauerhusegg

MMB Aktueller Stand

- Bereits Bearbeitete Themen
- Früher Einbezug der Interessenten

Jedes Phasenende bedeutet Beurteilen und Genehmigen der abgeschlossen Arbeiten und Freigeben der nächsten Phase. PHASEN	THEMEN 25.11.2025
	A. PLANUNGS- UND BAUABLAUF/BAUKOSTEN
0. VORSTUDIEN UND PLANUNGSPHASE (SIA 21/31) - Studienauftrag - Richtprojekt - Gestaltungsplan erstellen - Teilzonenplanrevision Auflage - Vorinformation für Interessenten	- Studium von Lösungsmöglichkeiten - Konzeptentscheid - Richtprojekt (2.5% Vorprojekt) - Umgebungskonzept - Planungsbericht - Vorschriftenplan - Sonderbauvorschriften - Klärung Standard - Einfacher Baubeschrieb - Klärung Wohnungsmix - Grobe Kostenschätzung +/- 20 % inkl. Baurechtszins - Entwurf Wertquote - Genereller Zeitplan
1. INFORMATIONSPHASE - Teilzonenplanänderung genehmigt - Gestaltungsplan Auflage - Interessentensuche, Auswahlkriterien - Reihenfolge Reservation Wohnung festlegen - Mitsprachemodell MMB - Finanzierung klären	- Teilzonenplan revidiert - Richtprojekt - Definition individueller Ausbau inkl. Umgebung - Einfacher Baubeschrieb - Entwurf Wertquote - Grobe Kostenschätzung +/- 20 % inkl. Baurechtszins - Genereller Zeitplan
2. KONKRETISIERUNGSPHASE / VORPROJEKT (SIA 31) - Vorprojekt - Interessentenauswahl - Entscheid der Interessenten für das Projekt - Wohnungsverteilung - Finanzierung sichern	- Bewilligter Gestaltungsplan - Vorprojekt - Baubeschrieb - Entwurf Wertquote - Kostenschätzung +/- 15 % inkl. Baurechtszins - Grober Zeitplan - MMB-Matrix

Projekt Krauerhusegg

MMB nächste Phase

- Nächste Phase
- Start Vorprojekt auf Basis bewilligter Gestaltungsplan

Jedes Phasenende bedeutet Beurteilen und Genehmigen der abgeschlossen Arbeiten und Freigeben der nächsten Phase.	
PHASEN	THEMEN 25.11.2025 A. PLANUNGS- UND BAUABLAUF/BAUKOSTEN
0. VORSTUDIEN UND PLANUNGSPHASE (SIA 21/31) - Studienauftrag - Richtprojekt - Gestaltungsplan erstellen - Teilzonenplanrevision Auflage - Vorinformation für Interessenten	- Studium von Lösungsmöglichkeiten - Konzeptentscheid - Richtprojekt (2.5% Vorprojekt) - Umgebungskonzept - Planungsbericht - Vorschriftenplan - Sonderbauvorschriften - Klärung Standard - Einfacher Baubeschrieb - Klärung Wohnungsmix - Grobe Kostenschätzung +/- 20 % inkl. Baurechtszins - Entwurf Wertquote - Genereller Zeitplan
1. INFORMATIONSPHASE - Teilzonenplanänderung genehmigt - Gestaltungsplan Auflage - Interessentensuche, Auswahlkriterien - Reihenfolge Reservation Wohnung festlegen - Mitsprachemodell MMB - Finanzierung klären	- Teilzonenplan revidiert - Richtprojekt - Definition individueller Ausbau inkl. Umgebung - Einfacher Baubeschrieb - Entwurf Wertquote - Grobe Kostenschätzung +/- 20 % inkl. Baurechtszins - Genereller Zeitplan
2. KONKRETISIERUNGSPHASE / VORPROJEKT (SIA 31) - Vorprojekt - Interessentenauswahl - Entscheid der Interessenten für das Projekt - Wohnungsverteilung - Finanzierung sichern	- Bewilligter Gestaltungsplan - Vorprojekt - Baubeschrieb - Entwurf Wertquote - Kostenschätzung +/- 15 % inkl. Baurechtszins - Grober Zeitplan - MMB-Matrix

Projekt Krauerhusegg

MMB wie weiter

- Bauprojektphase
- Entscheid Materialisierung / Konstruktion
- Individueller Innenausbau in nächster Phase vorgesehen

3. BAUPROJEKTPHASE (SIA 32/33/41) - Entscheid Materialisierung / Konstrukt. - Umgebungskonzept - Baueingabe - Bewilligungsverfahren - Baubewilligung - Landübernahme im Baurecht - Begründung Stockwerkeigentum	- Bauprojekt / Baueingabe - Ausschreibungspläne teilw. - Ver- und Entsorgungskonzept - Farb- und Materialkonzept - Umgebungskonzept - Detailliert Baubeschrieb - Kostenvoranschlag KV - +/- 10 % - Wertquoten präzisieren. - Terminplan
4. AUSFÜHRUNGSPLANUNG / AUSSCHREIBUNGSPHASE (SIA 41/51) - Gemeinsame u. individuelle Bereiche - Arbeitsvergaben vor Baubeginn - Ausführungspläne - Detaillierter Kostenvoranschlag	-Projektbereinigung -Detaillierte Planung der Planungsphase -Einzelentscheid individueller Innenausbau -Ausschreibungspläne -Ausschreibung ca. 70% -rev. Detaillierter KV +/- 5 % -def. Bereinigung mit Bauträger -Werkverträge -Bauprogramm -def. Ausführungspläne
5. BAUPHASE (SIA 41/51/52) - Erstellen von Unterhaltsplänen - Nutzungsvereinbarungen - Erstellen der Bauten u. Umgebung - Detailentscheide allgemein und individuelle Bereiche - Arbeitsvergaben (Innenausbau und Umgebung) - Kosten- u. Qualitätskontrolle - Kostenprognose	-Spatenstich -Bauausführung -Ausschreibung ca. 30% -Feinabstimmung (z.B. Farbe) von individuellem Ausbau -Innenausbau -Bauabnahme -Mängelbehebung mit definiertem Fertigungsfinish
6. INBETRIEBNAHME / ABSCHLUSS (SIA 53) - Übergabe des Bauwerks - Übergabe der Nutzungsvereinbarungen - Übergabe der Bauko an Vorstand	-Bauabrechnung -Numerische Bereinigung der Wertquotenberechnung -Garantieabnahme

Projekt Krauerhusegg

Margrethenhof Ballwil 2010 und 2026 ohne Neuanstrich



Projekt Krauerhusegg

Oberchärns Rothenburg 2008 und 2026 ohne Neuanstrich



Projekt Krauerhusegg

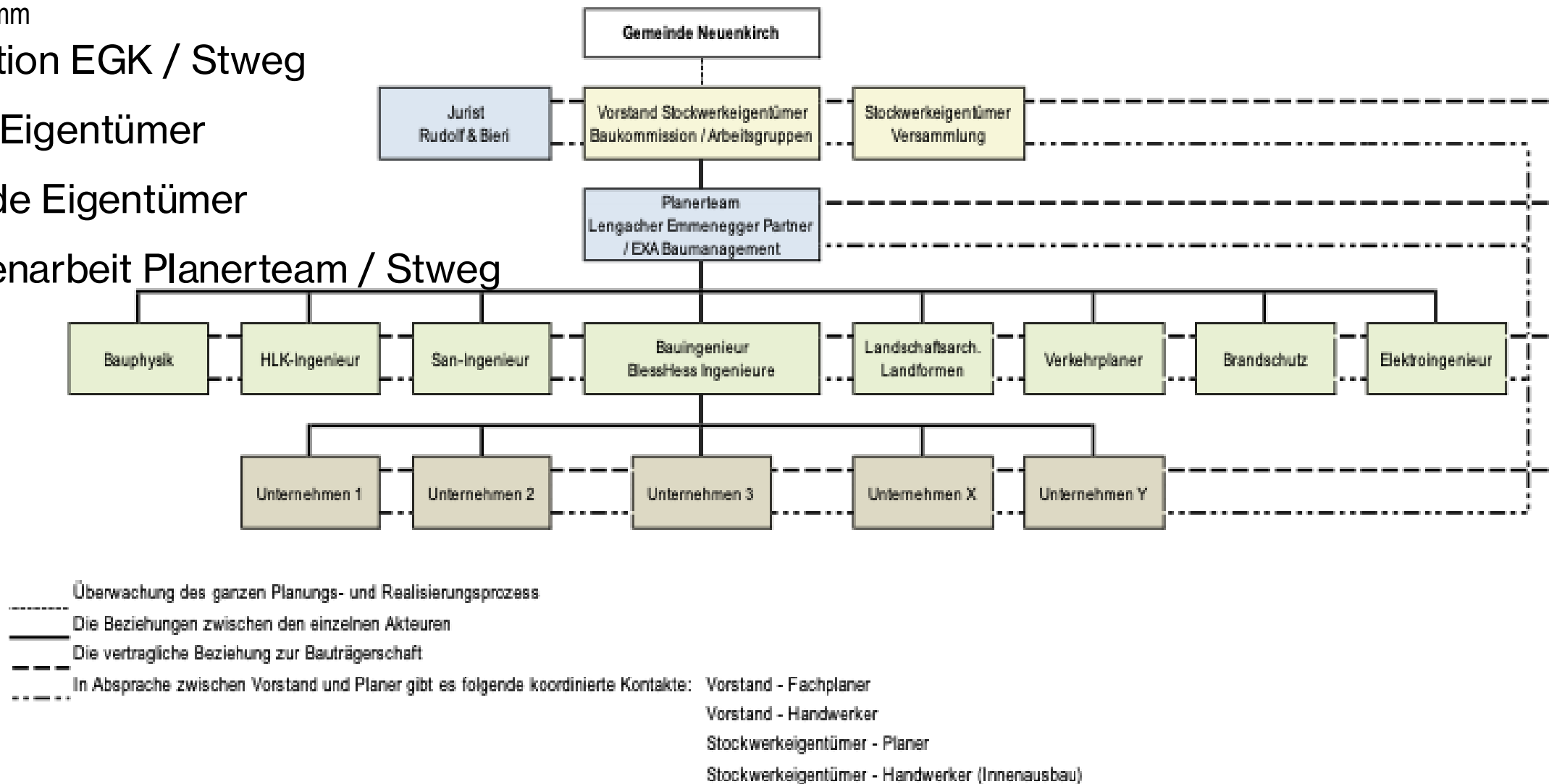
Oberhus Kriens 2002 und 2026 ohne Neuanstrich



Projekt Krauerhusegg

MMB Organigramm

- Organisation EGK / Stweg
- Aufwand Eigentümer
- Entscheide Eigentümer
- Zusammenarbeit Planerteam / Stweg



Die Architekten haben das Vorschlagsrecht > Die Bauträger (Stweg / Vorstand) haben das Entscheidungsrecht.

Es gibt keine Absprachen / Abmachungen zwischen dem Vorstand oder der Baukommission mit den Fachplanern und Unternehmen ohne Absprache mit dem Planerteam.

Fragen und Rückmeldungen

Projekt Krauerhusegg

- Lagequalität
- Private Aussenräume
- Wohnungsgrössen
- Flexibilität der Grundrisse
- Weiterentwicklung



Projekt Krauerhusegg

Hofstatt

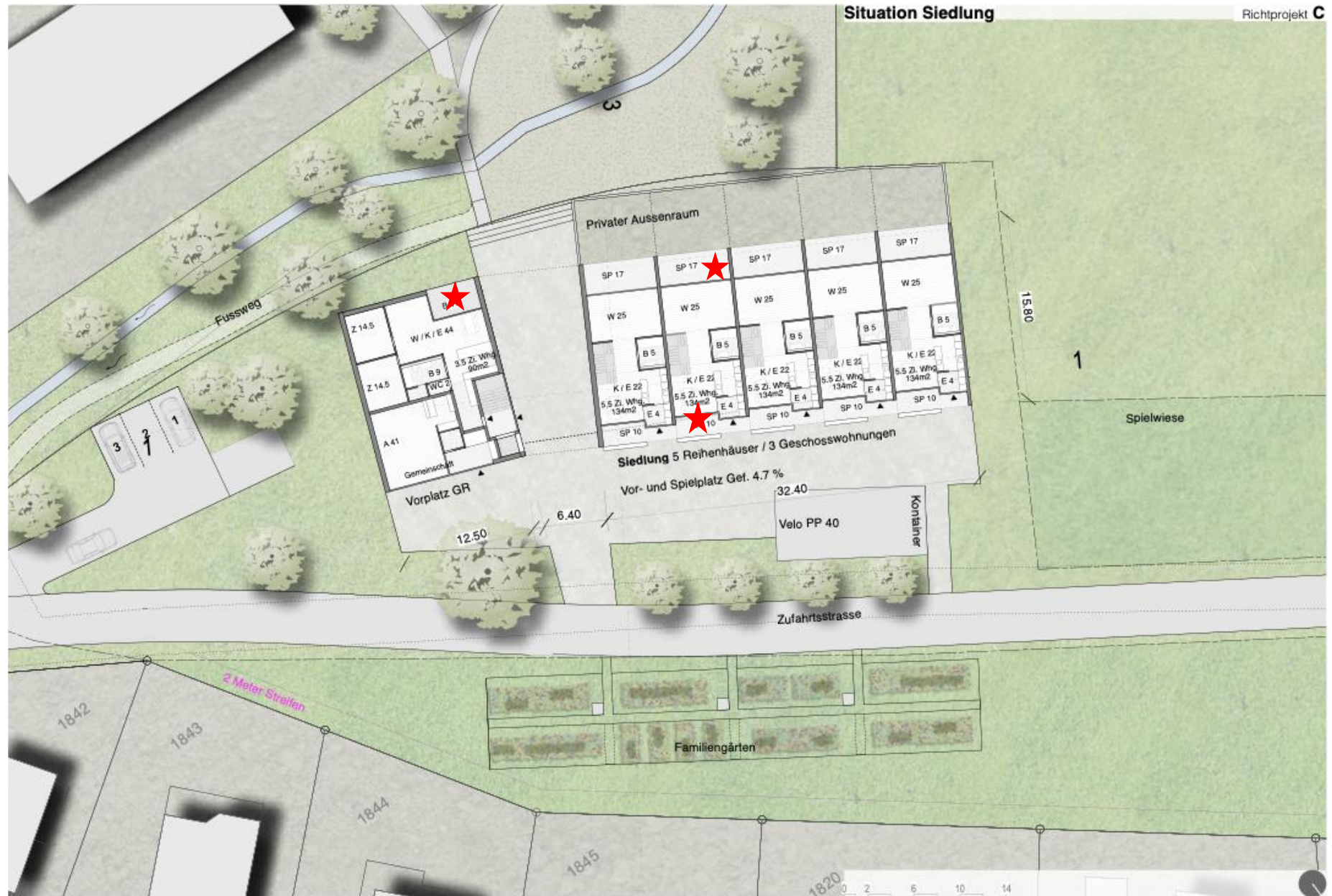
- Private Aussenräume



Projekt Krauerhusegg

Siedlung

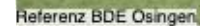
- Private Aussenräume



Schüür



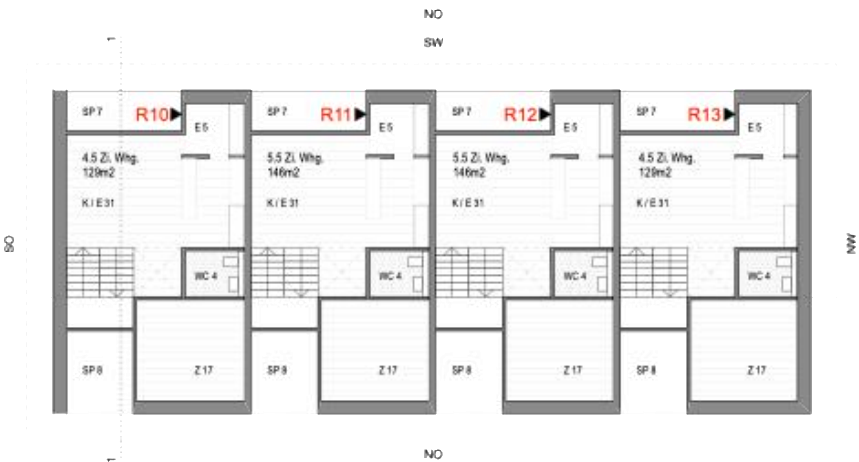
Fussabdruck 650m²



Projekt Krauerhusegg

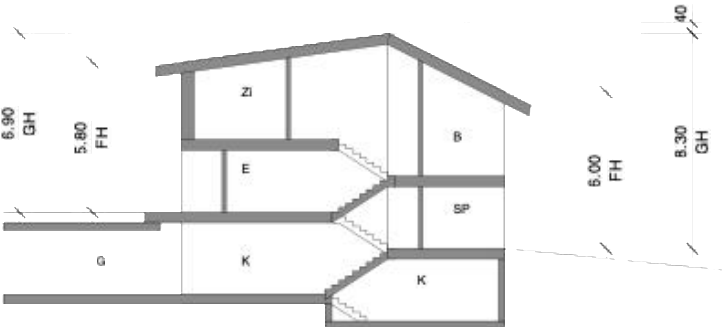
Remise

○ Wohnungsgrößen



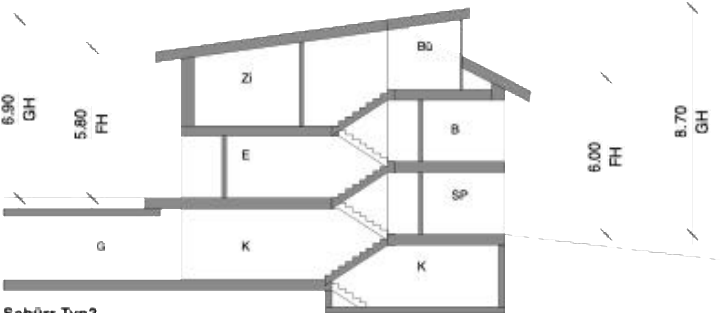
Remisenhaus Reihenhaus

2 x 4.5 Zi. Whg. 129m²
2 x 5.5 Zi. Whg. 146m²
Fußboden: 365m²



Schürr Typ1

4.5 Zi. Whg. 129m²



Schürr Typ2

5.5 Zi. Whg. 146m²



Referenz Lengacher Emmenegger Reichensee

Projekt Krauerhusegg

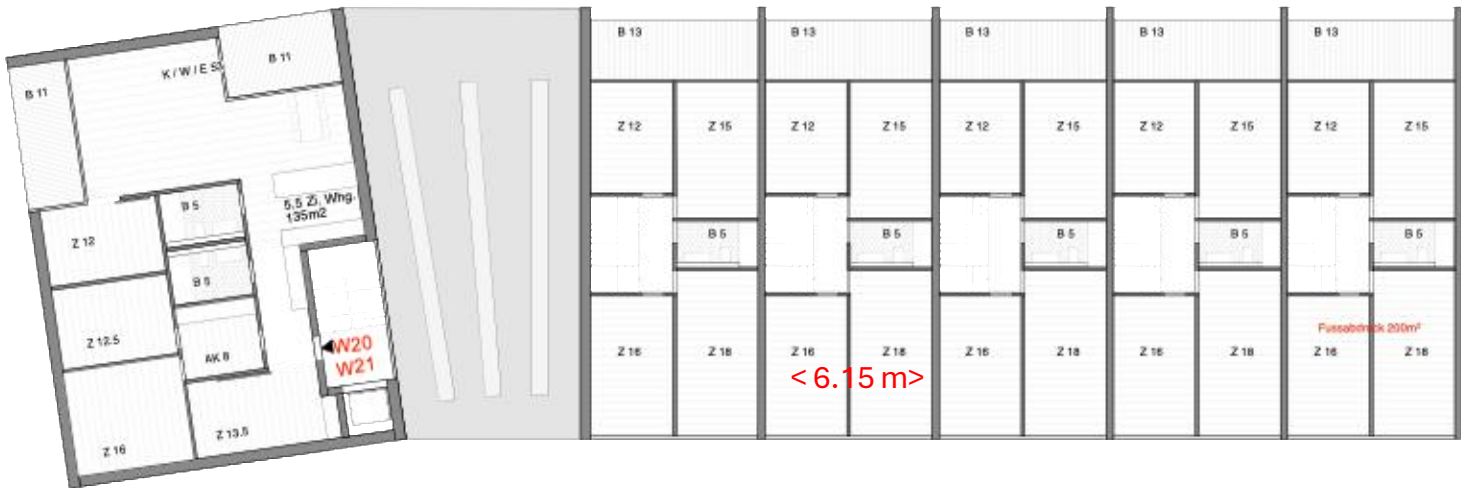
Siedlung

Reihenhaus

6 x 5.5 Zi. Whg. 135m²
Fussabdruck 622m²

Punkthaus

2 x 5.5 Zi. Whg. 135m²
1 x 3.5 Zi. Whg. 90m²
Gemeinschaftsraum 54m²



1. / 2. Obergeschoss

○ Wohnungsgrössen



Erdgeschoss





Siedlungsrand — Hecke und Bäume

Frage vom Abend

Hecke am Siedlungsrand und Bäume – was ist möglich?

Grobe Baumstandorte sind gemäss Gestaltungsplan festgehalten

- Nicht 100% verbindlich – Verschiebungen möglich
- Anpassungen gemeinsam mit Bewohnerschaft / Eigentümerschaft
- Siedlungsrand-Thematik wird mit aufgenommen

Fragen und Rückmeldungen

Projekt Krauerhusegg

Projekt-Kosten

Kostenermittlung nach BKP / eBKP-H
90493-Überbauung Krauerhusegg Neuenkirch
Kostenstand April 2025, (115.7), Genauigkeit ± 20% der Gesamtbaukosten, Preise in CHF, inkl. 8.1% MWSt.

4b Gesamtbaukosten nach eBKP-H									
EKG	Bezeichnung	Schüür Betrag	Remise Betrag	Allgemein Betrag	Punkthaus Betrag	Reihenhaus Betrag	Allgemein Betrag	Werkleitung Betrag	Total Betrag
A	Grundstück	0	0	0	0	0	0	0	0
B	Vorbereitung	211'700	116'300	228'300	109'700	216'500	131'400	939'300	1'953'200
C	Konstruktion Gebäude	1'123'600	668'800	344'800	441'800	811'300	225'100	0	3'615'400
D	Technik Gebäude	834'300	456'700	65'800	436'100	623'600	41'900	0	2'458'400
E	Äussere Wandbekleidung Gebäude	741'600	555'400	78'800	486'200	685'900	32'100	0	2'580'000
F	Bedachung Gebäude	561'500	342'900	48'900	113'900	518'500	19'000	0	1'604'700
G	Ausbau Gebäude	1'024'400	596'400	90'000	491'100	769'900	49'700	0	3'021'500
	Bauwerkskosten C-G	4'285'400	2'620'200	628'300	1'969'100	3'409'200	367'800	0	13'280'000
H	Nutzungsspezifische Anlagen Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0
I	Umgebung Gebäude	0	0	710'900	0	0	449'200	197'500	1'357'600
J	Ausstattung Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0
V	Planungskosten	1'019'200	611'700	485'400	452'300	812'400	333'100	292'900	4'007'000
W	Nebenkosten zu Erstellung	386'900	235'500	124'000	178'100	310'800	76'400	33'400	1'345'100
Y	Reserve, Teuerung, nicht enthalten	0	0	0	0	0	0	0	0
Z	Mehrwertsteuer (in den Einheitspreisen enthalten)	0	0	0	0	0	0	0	0
	Rundung	-3'200	-3'700	3'100	800	1'100	2'100	-3'100	-2'900
Total Gesamtkosten A - W		5'900'000	3'580'000	2'180'000	2'710'000	4'750'000	1'360'000	1'460'000	21'940'000

Projekt Krauerhusegg

Kosten pro Wohnung

- Kosten inkl. Reserven
- Guter Standard «Ausstattung»

6

Kosten pro Wohnung									
Schüür									
	Grösse	Wertquote	ideelle Wohnfläche	Erstellungskosten	Allgemein	Erschliessung	Erstellungskosten total	Einstellhallenplatz	Total pro Einheit mit 1 Einstellhallenplatz
WO 1	2 1/2 Zi	64.62	81.30	381'000	34'000	29'000	444'000		444'000
WO 2	3 1/2 Zi	100.24	126.15	591'000	53'000	44'000	688'000	71'000	759'000
WO 3	4 1/2 Zi	107.54	133.95	634'000	56'000	47'000	737'000	71'000	808'000
WO 4	2 1/2 Zi	57.62	72.50	340'000	31'000	25'000	396'000	71'000	467'000
WO 5	3 1/2 Zi	77.68	97.75	458'000	41'000	34'000	533'000	71'000	604'000
WO 6	4 1/2 Zi	99.33	123.75	586'000	52'000	43'000	681'000	71'000	752'000
RH 1	5 1/2 Zi	161.13	196.75	951'000	83'000	69'000	1'103'000	71'000	1'174'000
RH 2	5 1/2 Zi	161.13	196.75	951'000	83'000	69'000	1'103'000	71'000	1'174'000
RH 3	5 1/2 Zi	170.71	196.75	1'007'000	83'000	69'000	1'159'000	71'000	1'230'000
				5'899'000					
Remise									
RH 1	4 1/2 Zi	248.27	205.50	889'000	87'000	72'000	1'048'000	71'000	1'119'000
RH 2	5 1/2 Zi	253.71	222.50	908'000	94'000	78'000	1'080'000	71'000	1'151'000
RH 3	5 1/2 Zi	253.71	222.50	908'000	94'000	78'000	1'080'000	71'000	1'151'000
RH 4	4 1/2 Zi	244.31	200.50	875'000	84'000	70'000	1'029'000	71'000	1'100'000
Summe ideelle Wohnfläche			2076.65	3'580'000	875'000				
Reihenhaus									
RH 1	5 1/2 Zi	193.84	200.50	921'000	100'000	70'000	1'091'000	71'000	1'162'000
RH 2	5 1/2 Zi	197.65	200.50	939'000	100'000	70'000	1'109'000	71'000	1'180'000
RH 3	5 1/2 Zi	197.65	200.50	939'000	100'000	70'000	1'109'000	71'000	1'180'000
RH 4	5 1/2 Zi	197.65	200.50	939'000	100'000	70'000	1'109'000	71'000	1'180'000
RH 5	5 1/2 Zi	213.20	200.50	1'013'000	100'000	70'000	1'183'000	71'000	1'254'000
				4'751'000					
Punkthaus									
WO 1	3 1/2 Zi	246.36	103.20	668'000	52'000	36'000	756'000	71'000	827'000
WO 2	5 1/2 Zi	373.12	153.25	1'011'000	77'000	54'000	1'142'000	71'000	1'213'000
WO 3	5 1/2 Zi	380.51	153.25	1'031'000	77'000	54'000	1'162'000	71'000	1'233'000
Summe ideelle Wohnfläche			1412.20	2'710'000	706'000				
Total aller ideellen Wohnflächen			3488.85	16'940'000	1'581'000	1'221'000	19'742'000	1'420'000	21'162'000

Projekt Krauerhusegg

Ausschreibungen / Vergaben / Kostenkontrollen / Abrechnung

- Gemeinsame Unternehmerliste
- Einzelvergaben aller Arbeitsgattungen
- Transparente Kosten von der Kostenschätzung bis zur Bauabrechnung
- Ständige Kontrolle der LUKB

Projekt Krauerhusegg

Verträge Planungsteam und Fachplaner

- Planungsteam und Fachplaner machen Offerten
- Plausibilisierung durch EXA
- Planungsteam und Fachplaner erbringen Vorprojekt als Vorleistung inkl. MMB

Projekt Krauerhusegg

Rechtsformen und Dokumente

- Einfache Gesellschaft Krauerhusegg EGK bis Begründung Stockwerkeigentum
- Gesellschaftsvertrag EGK
- Begründung Stockwerkeigentum in Bauprojektphase
- Öffentliche Urkunde Stockwerkeigentum / Miteigentum Einstellhalle EH

Fragen und Rückmeldungen

Projekt Krauerhusegg

Wertquote

Wertquoten - Berechnung

Grundlage Richprojekt 04.08.2025

Die Flächen verstehen sich innenkant Aussenwände. Nicht berücksichtigt sind gemeinschaftliche Räume.

Die Flächen werden aufgrund der Revisionspläne nach Bauvollendung angepasst.

ENTWURF 13.01.2026

Schüür		Wohnung 1		Wohnung 2		Wohnung 3		Wohnung 4		Wohnung 5		Wohnung 6		Reihenhaus 7		Reihenhaus 8		Reihenhaus 9		TOTAL
	Faktor																			
Geschoss		EG		EG		EG		OG		OG		EG / OG		EG / OG		EG / OG		EG / OG		
		effektiv		effektiv		effektiv		effektiv		effektiv		effektiv		effektiv		effektiv		effektiv		
Zimmer		2.5		3.5		4.5		2.5		3.5		4.5		5.5		5.5		5.5		
Wohnfläche	1.0	64.00	64.00	86.00	86.00	111.00	111.00	64.00	64.00	86.00	86.00	111.00	111.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	972.00
Keller	0.5	10.00	5.00	12.00	6.00	12.00	6.00	10.00	5.00	12.00	6.00	12.00	6.00	40.00	20.00	40.00	20.00	40.00	20.00	94.00
Balkon / Terrasse	0.5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.00	3.50	11.50	5.75	13.50	6.75	13.00	6.50	13.00	6.50	13.00	6.50	35.50
Sitzplatz EG	0.5	7.00	3.50	11.50	5.75	13.50	6.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16.50	8.25	16.50	8.25	16.50	8.25	16.00
Gartenanteil	0.2	44.00	8.80	142.00	28.40	51.00	10.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60.00	12.00	60.00	12.00	60.00	12.00	83.40
Ideele Wohnfläche		81.30		126.15		133.95		72.50		97.75		123.75		196.75		196.75		196.75		1'200.90
Örtliche Lage			1.00		1.02		1.02		1.00		1.02		1.02		1.02		1.02		1.07	
Zugänglichkeit			1.00		1.00		1.00		0.99		0.99		0.99		1.00		1.00		1.00	
Höhe über Boden			1.00		1.00		1.00		0.99		0.99		0.99		1.00		1.00		1.00	
Besonnung			1.00		0.99		1.01		1.02		1.01		1.03		1.03		1.03		1.06	
Aussicht			1.00		0.99		1.01		1.02		1.01		1.03		1.03		1.03		1.06	
Endkoeffizient			1.00		1.00		1.04		1.02		1.02		1.06		1.08		1.08		1.20	
rel. Einzelwert		81.30		126.11		139.38		73.93		99.69		131.25		212.91		212.91		236.54		1'314.00
Wertquote		61.87		95.98		106.07		56.26		75.86		99.88		162.03		162.03		180.02		1'000.00

Projekt Krauerhusegg

Wertquote

LENGACHER EMMENEGGER PARTNER AG dipl. Architekten ETH SIA BSA
Landenbergstrasse 36 CH-6005 Luzern Tel. 041 369 60 90 www.le-ar.ch

2148Wohnüberbauung Krauerhusegg, 6206 Neuenkirch
Gemeinde Neuenkirch, Luzernerstrasse 165, 6206 Neuenkirch

Herleitung der Verteilschlüssel für die Erstellungs- und Unterhaltskosten

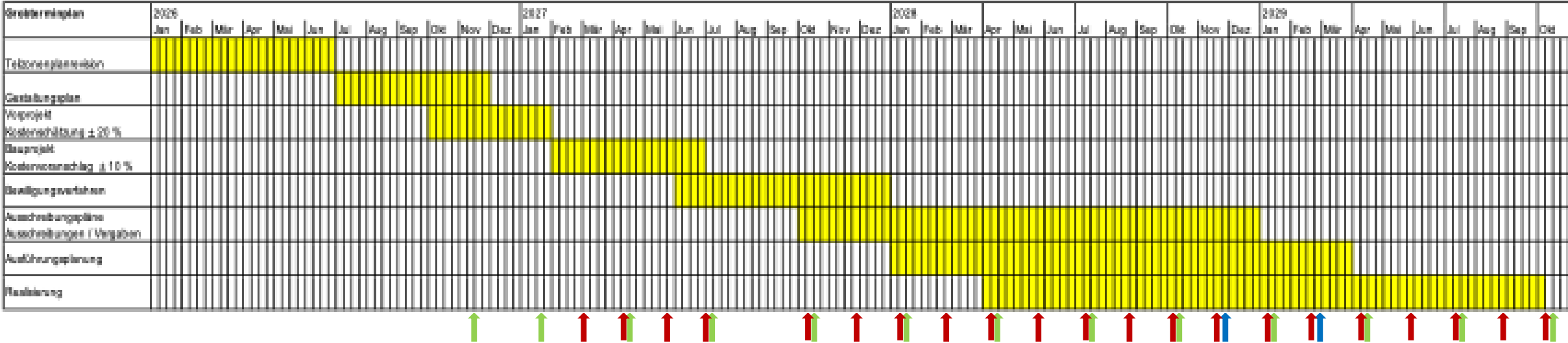
ENTWURF 04.06.2026

Einstellhallenplätze	Für die Kostenverteilung der beiden Einstellhallen wird je ein eigenes Stockwerkeigentum erstellt. Die Erstellungskosten der beiden Einstellhallen werden im Verhältnis der jeweils vorhandenen Parkplätze im Miteigentum zugewiesen . Dies gilt auch für die Parkplätze des Grundstücks 1664. Somit sind die Eigentümer des Grundstücks 1664 Miteigentümer an der Einstellhalle der Hofstatt.
Wohnungen	Die Erstellungskosten pro Haus , ohne die Erstellungskosten der zugehörigen Einstellhalle und des Gemeinschaftsraums, werden mittels der Wertquote den einzelnen Wohnungen zugewiesen.
Umgebung der Teilbereiche	Die Kosten der Umgebung der beiden Teilbereiche werden den jeweils zugehörigen Häusern im Verhältnis zu ihren idealen Wohnflächen verteilt und danach mittels der Wertquote den einzelnen Wohnungen zugewiesen. In der Hofstatt wird vorgängig der Anteil des Grundstücks 1664 in Abzug gebracht.
Gemeinsame Umgebung	Die Kosten der gemeinsamen Umgebung, Strasse, Werkleitungen, Spielwiese und Bereich der Familiengärten, werden den Häusern im Verhältnis zu ihren idealen Wohnflächen verteilt und danach mittels der Wertquote den einzelnen Wohnungen zugewiesen. Vorgängig wird der Anteil des Grundstücks 1664 in Abzug gebracht.
Gemeinschaftsraum	Die Kosten des Gemeinschaftsraum werden den Häusern im Verhältnis zu ihren idealen Wohnflächen verteilt und danach mittels der Wertquote den einzelnen Wohnungen zugewiesen. Die Eigentümer des Grundstücks 1664 sind nicht Miteigentümer des Gemeinschaftsraums.
Unterhalt	Alle Unterhaltskosten, sei es pro Haus, pro Umgebung Teilbereich, der Gemeinsame Umgebung sowie des Gemeinschaftsraums, werden mit dem selben Verteilschlüssel den einzelnen Wohnungen zugewiesen wie die Erstellungskosten.

Projekt Krauerhusegg

Zeitplan

- Eigentümerinnen-Versammlung 4 pro Jahr
- Vorstand / Baukommission 6 – 8 pro Jahr



- ↑ Eigentümerinnenversammlung
- ↑ Vorstand / Baukommission
- ↑ Eigentümer

Fragen und Rückmeldungen

Vorbereitung

	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	Q1 2027
1. Definitive Reservation 5'000.- an die Gemeinde bis 31. Juli 2026				
2. Fragen an Benjamin.Emmenegger@neuenkirch.ch 079 530 44 81				
3. Abschluss Gestaltungsplan und Parzellierungen				
4. Vorprojekt durch Planungsteam mit Fachplaner				
5. Gesellschaftsvertrag EGK				
6. Beitritt zur EGK mit Zahlung von weiteren Fr. 10'000.- an Gemeinde				
7. Erste Versammlung der EKG anfangs November 2026				