



Nr. 1 | 2018

NEWS

INFORMATIONEN AUS UNSERER UNTERNEHMUNG

MESSE IM HERBST

Bauen Wohnen

15.–18. November 2018
BERNEXPO

Besuchen Sie uns an unserem Stand. Wir freuen uns auf Sie!



Tel. 033 673 90 00

EDITORIAL

Es freut uns, Ihnen einen kurzen Einblick in unsere tägliche Arbeit zu geben.

Als Erstes schauen wir unseren Baumeistern bei der Sanierung des Flusskraftwerkes in Adelboden über die Schulter. Das bestehende Kraftwerk «Engstlige» wurde umfassend saniert und erweitert. Eine sehr spannende und herausfordernde Aufgabe für unsere Abteilung Bau. Weiter sind wir mit verschiedenen Aufträgen der Gemeinde Adelboden beschäftigt. Sowohl der Umbau des Bodenschulhauses als auch des Gruebi Schwimmbads sind in vollem Gang. Zusätzlich dürfen wir in Muri bei Bern ein modernes Einfamilienhaus realisieren. Nebst der Herausforderung im urbanen Gebiet sind wir auch auf 2500 m.ü. M. tä-

tig und sanieren dort die Albert-Heim-SAC-Hütte.

An der Dorfstrasse gibt es grosse Veränderungen. Mit dem Abbruch der «Alpenrose» entsteht das neue Hotel REVIER. Dazu wird ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen realisiert.

Auch in der Grünmatte in Frutigen geht es voran. Nach der gründlichen und intensiven Vorbereitungs- und Planungszeit, hatte der Spatenstich im März stattgefunden. Bald darauf erfolgte der Baustart. Die ersten beiden Häuser werden im Herbst aufgerichtet und unter Dach gebracht. Die Gebäude werden in einer hybriden Bauweise in Massiv- und Holzbau realisiert. Hier wird einmal mehr die Vielseitigkeit unseres Betriebes sichtbar.

WOHNEN IN DER NÄHE VON SKI- UND WANDERGEBIETEN

3½- bis 4½-Zimmer-Erst- oder Zweitwohnungen im Grünen, an ruhiger und sonniger Lage mit Aussicht auf die Berge

Es hat noch einige freie Wohnungen in der Überbauung Grünmatte. Die Bauphase ist bereits gestartet und die Wohnungen können Ende 2019 bezogen werden.

Haben Sie Interesse an einer Wohnung oder an einem Mehrfamilienhaus als Anlagemöglichkeit? Melden Sie sich bei uns.



Oliver Künzi
Projektleiter Immobilien
Tel. 033 673 90 03
o.kuenzi@kuenzi-knutti.ch

gruenmatte.ch ■■■

■ Sanierung und Erweiterung KW Engstlige

INGENIEURTIEFBAU, ERWEITERUNG UND SANIERUNG WASSERKRAFTWERK ENGSTLIGE

Für die Gälbe durften wir bereits im letzten Jahr die Erweiterung und Sanierung des KW Engstlige beginnen.

Das Wasserkraftwerk, welches seit 1997 durch die Licht- und Wasserwerk Adelboden AG (LWA) betrieben wird, wurde damals mit einer Turbine ausgestattet, welche 1,5m³ Wasser pro Sekunde verarbeitet. Da die Wasserkraft in der Schweiz eine der wichtigsten Energiequellen ist, haben sich die Gälbe entschieden, das Kraftwerk zu optimieren und damit die Ausbauwassermenge auf 3m³ pro Sekunde zu vergrössern. Um diese Menge zu erreichen waren bauliche Anpassungen des Wehrs sowie der Fassung und der Technik nötig.

Mit dem Umbau der Sohlenentnahme in eine Seitenentnahme war es möglich, die

beabsichtigte Ausbauwassermenge zu steigern, ohne Erhöhung der Stauwasserquote in der Engstlige. Der bestehende Betonkanal wurde aufgestockt und kann weiter genutzt werden. Das gesamte Einlaufbauwerk wurde neu erstellt. Die Sohle wurde aus aggressionswiderstandsfähigem Beton erbaut. Dieser Beton hat die Eigenschaften von Stahl und beugt so frühzeitiger Abnutzung durch Steine und Geröll vor.

Diese Erweiterung des Wasserkraftwerks KW Engstlige machte es möglich, im bereits genutzten Bachabschnitt mit relativ kleinen Eingriffen das energetische Potenzial besser auszunutzen und die Energieproduktion gegenüber früher zu steigern.



Sanierung und Aufstockung Betonkanal.



Flugansicht der Baustelle.

■ Alpenrose Adelboden

EINE ÄRA IST BEENDET

Der Abbruch des «Rösi» verändert einen grossen und zentralen Teil von Adelboden. Die legendäre und weit über die Schweiz hinaus bekannte Kult-Bar weicht nun einem zukunftsorientierten Hotelprojekt der Hotelkette REVIER.

Das schlecht erhaltene Gebäude war bereits seit Jahren im Gespräch. Für einige ein Zuhause, für andere ein das Ortsbild störendes Abbruchobjekt, wird nun durch ein modernes Hotel für ein aktives Publikum ersetzt.

Die Fortimo Group AG ist Investor und Betreiber des neuen Hotels und bereits mit ei-

nem New-Generation-Betriebskonzept in der Lenzerheide GR präsent. Nachdem die Adelbodner Abschied von ihrem «Rösi» genommen haben, wurde im Mai mit dem Abbruch der Liegenschaft begonnen. Ein Stück Adelbodner Ausgeh-Kultur weicht einem zukunftsgerichteten und visionären Hotelprojekt, von welchem das ganze Dorf profitiert.

Die Eröffnung des neuen REVIER Hotels ist auf Sommer 2020 geplant. Es beinhaltet einen Gastrobetrieb mit Restaurant und Bar für Einheimische und unternehmungslustige Besucher. Das Hotel verfügt über 188

Betten für aktive Personen, die nach einem ausgefüllten Tag ein Bett brauchen und einen auf das Wesentliche reduzierten Service geniessen wollen.

Detaillierte Informationen über das Hotelkonzept finden Sie auf der Webseite www.MeinRevier.com



In direkter Nachbarschaft zum Hotel wird ein Mehrfamilienhaus mit acht 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen erstellt. Die modernen Eigentumswohnungen an Top-Lage mitten im Dorfzentrum mit alpinem Charme können sowohl als Erst- und als Zweitwohnungen genutzt werden.

Informationen über das Projekt sowie die verfügbaren Wohnungen in der Alpenrose, finden Sie auf der Webseite der Fortimo AG, www.fortimo.ch

fortimo



Kult-Bar und Hotel Alpenrose vorher.



Visualisierung REVIER Hotel.



Visualisierung REVIER Hotel und Mehrfamilienhaus.

■ Finanzierung Umbauen/Sanieren

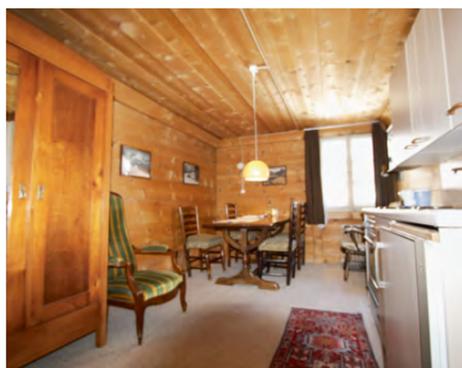
FINANZIEREN SIE SICH IHREN WOHNTRAUM

Besitzen Sie eine Wohnung oder eine Liegenschaft, die noch von einer älteren Generation stammt?

Ist man Besitzer einer solchen, kommt bald einmal die Herausforderung der Sanierung auf einen zu. Bereits kleine Umbau- und Sanierungsetappen verbessern die Lebensqualität. Manchmal lohnt es sich jedoch, gleich die gesamte Liegenschaft mit einem Fachpartner unter die Lupe zu nehmen. Mittels einer Gebäudeanalyse kann eruiert werden, welche Sanierungen mit welcher Priorität nötig sind. Anhand dieser kann der Umbau gezielt geplant werden. Zu einer optimalen Planung gehört es auch, die Finanzierung bestmöglich zu gewährleisten. In einer ersten Phase reicht eine Baukostenschätzung der Fachperson aus. Vor Baubeginn empfiehlt es sich je nach Projektumfang, die Kosten auf Basis von konkreten, detaillierten Unternehmerofferten zusammenzutragen, um nach der Realisierung keine unliebsamen finanziellen Überraschungen zu erleben.

Möglichkeiten der Finanzierung

Es gibt verschiedenste Möglichkeiten, ein Umbauprojekt zu finanzieren. Setzt man eigene Mittel ein (z.B. Kontoguthaben, Wertschriftenanlagen), muss rechtzeitig deren Verfügbarkeit abgeklärt werden. Je nach Kontoart gibt es unterschiedliche Rückzugs- und Kündigungsmöglichkeiten. Guthaben auf Säule 3a-Konti können im Falle von selbstgenutztem Wohneigentum (Hauptwohnsitz) ebenfalls als Finanzierungsquelle dienen. Hierbei gibt es jedoch Einschränkungen: Zulässig sind Erneuerungs-



Umbau vorher.

ungsarbeiten, die dem Wohnen dienen, also zum Beispiel Erneuerungen in den Wohnräumen, Anbauten von Wohnräumen und Wintergärten, Renovation von Fenstern und Fassaden oder Ersatz der Heizung. Nicht möglich sind Bezüge für Elemente, die nicht dem Wohnen dienen, wie Garagen, Umgebungsarbeiten oder die Erstellung von Sauna oder Schwimmbad. Am besten fragt man die Vorsorgestiftung anhand von konkreten Offerten im Voraus an. Als weitere Möglichkeit kann die Hypothekarerhöhung bei der Bank geprüft werden. Für die Bank sind zwei Hauptelemente entscheidend: die Belehnungshöhe im Verhältnis zum Verkehrswert der Liegenschaft und die Tragbarkeit aus dem erzielten Einkommen.

Finanzierung durch die Bank

Eine Bank finanziert in der Regel maximal 80% des Verkehrswertes. Wie stark sich dieser durch die Umbauarbeiten erhöht,



Umbau nachher.

hängt massgeblich davon ab, welche Arbeiten ausgeführt werden. Während der Anbau eines Zimmers den Wert der Liegenschaft erhöht, beeinflusst der Ersatz der Heizung diesen nur geringfügig. Weiter stellt sich die Frage, wie stark die Hypothek in der Vergangenheit bereits amortisiert wurde. Aus diesen Elementen zeigt sich, ob die Umbauarbeiten vollständig über die Hypothek finanziert werden können oder ob ergänzende eigene Mittel erforderlich sind. Bei der Tragbarkeit wird berechnet, ob die finanziellen Aufwände für Zinsen, Amortisationen und Nebenkosten der Liegenschaft durch einen Einkommensanteil gedeckt sind. Dabei sollen die Aufwände ein Drittel des Bruttoeinkommens nicht übersteigen und/oder durch Mietzinseinnahmen gedeckt sein. Dabei wird nicht auf das heutige tiefe Zinsniveau abgestellt, sondern mit einem höheren Zinssatz gerechnet (im Eigenheimbereich oftmals 5%), damit der

Eigentümer auch einen Zinsanstieg verkraften kann.

Tipp für Steuern

Bei grösseren werterhaltenden Umbauarbeiten kann es sinnvoll sein, die Arbeiten auf mehrere Jahre zu verteilen. So kann die Steuerbelastung aufgrund der Abzugsfähigkeit über mehrere Jahre reduziert werden. Massgebend ist das Rechnungsdatum (Akonto-Zahlungen werden nicht akzeptiert).

*Stephan Bärtschi,
Spar- und Leihkasse Frutigen AG*

K+K ist Ihr Umbaupartner

Steht bei Ihnen ein Umbau oder eine Sanierung Ihres Eigenheims an? Melden Sie sich bei uns und nutzen Sie das Wissen unserer Fachspezialisten.

KORRIGENDA

UMBAU MEHRFAMILIENHAUS

In der letzten Ausgabe der K+K News haben wir über die Sanierung der Wohnliegenschaft Zürcher in Frutigen berichtet. Dabei kann beim Lesen des Berichtes der Eindruck entstanden sein, dass durch die Sanierung zusätzliche Wohnfläche entstanden ist. Dem ist nicht so. **Der bestehende Wohnraum wurde umfassend saniert. Dabei entstand keine zusätzliche Nutzfläche.** Für die allfällig irreleitenden Aussagen entschuldigen wir uns.