

Qua  
drat<sup>AG</sup>

Quadrat AG

Bernstrasse 178

3052 Zollikofen

031 305 50 50

info@quadrat.ch

www.quadrat.ch

## Verkaufsdokumentation

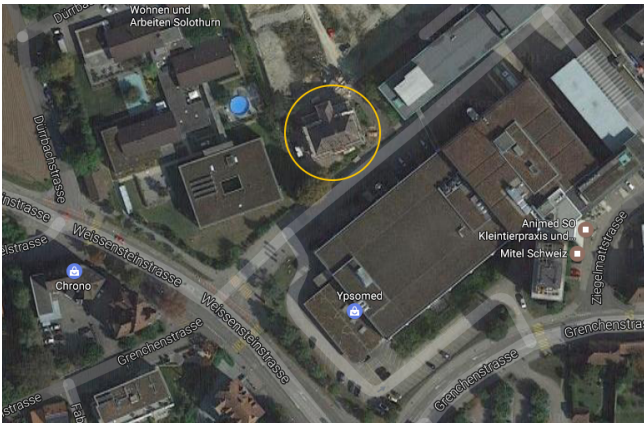
### Discher-Villa

Mai 2017



Discher-Villa  
Mehrfamilienhaus  
Weissensteinstrasse 44  
4500 Solothurn

# Die Lage



Lage der Liegenschaft in der Weststadt



Position des Grundstücks

Die Villa liegt im Ziegelmatzareal zwischen dem aktuellen Discherheim im Westen und das Ypsomed-Areal im Osten, rund 150m nördlich der Kreuzung Weissenstein-/Grenchen-/Gibelinstrasse. Auf dem nördlichen Teil des Ypsomed-Areals, angrenzend an Discher-Villa, wird gemäss bewilligtem Gestaltungsplan eine Wohnüberbauung realisiert. Auf der Westseite der Villa liegt das Discherheim, eine Einrichtung für betreutes Wohnen.

Die Bushaltestelle Grenchenstrasse der Linie 1 bis 5 und 7 ist bequem zu Fuss erreichbar. Alle Buslinien sind in 10 Minuten am Bahnhof

Solothurn. Auch der Autobahn-Abschluss Solothurn-West der A5 ist schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in den umliegenden Quartierläden und in der Innenstadt sowie in Langendorf (MMM Migros).

Die Kindergärten am Stäffiserweg und Heidiweg sowie die Kantonsschule Solothurn sind nicht weit entfernt gelegen und über Quartierstrassen sicher erreichbar.

# Die Liegenschaft

Die ehemalige Discheranstalt, nach dem Stifter Victor Discher benannt, wurde 1870 als Mädchenerziehungsanstalt erbaut. Es handelt sich um einen zweigeschossigen historischen Mansardendachbau mit Mittelrisalit an der Südfassade. Um die Jahrhundertwende brannte das Dach ab. Es wurde durch ein Mansardendach ersetzt, was zusätzliche Schlafräume ermöglichte. Eine wesentliche Erweiterung wurde 1916 mit dem Ausbau der nördlichen Laubengänge zu Toiletten- und Waschräume realisiert.

Die ehemalige umliegende Landwirtschaftszone wurde ab 1922 nach und nach mit Gewerbe- und

Industriebauten der Autophon AG/Ascom überbaut. Mitte der 1960er Jahre wurde das Heim als gemischte Sonderschule weitergeführt.

1970 wurde der Schulbetrieb eingestellt und das Gebäude durch die Autophon AG/Ascom als Büro und Feuerwehrmagazin genutzt. In dieser Zeit wurde die Balken-Geschosdecke zwischen EG und OG durch eine Betondecke ersetzt. Anschliessend wurde die Villa bis 2014 unterschiedlich zwischengenutzt.



Nord-Ost Fassade mit neuem Balkon



Fassade gegen Süden mit den Ausschnitten für die neuen Dachflächenfenster

# Umbau, Erweiterung, Sanierung Verkauf

Entstanden ist ein Mehrfamilienhaus mit sechs zeitgemässen Wohnungen. Die Wohnungen werden im Stockwerkeigentum verkauft. Im bestehenden Gebäudevolumen wurden auf vier Stockwerken sechs Wohnungen realisiert.

Die Wohnungen im Ober- und Mansardengeschoss bieten grosszügige Balkone oder Dachterrassen. Während die Wohnung im Erdgeschoss mit einem Aussensitzplatz besticht. Im Dachgeschoss entstand ein Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse und Küche, welcher von allen Eigentümern genutzt werden kann.

Im Untergeschoss steht jeder Partei einen Kellerbereich zur Verfügung. Weiter entstand ein Wasch-, Trocknungs- und Technikraum. Zusätzlich befindet sich der Disponibelraum in einem der Gewölbekeller.

Rund um das Haus wird die Umgebung durch geeignete Bodenbeläge und Bepflanzung gestaltet. Auf der Nordseite befindet sich der Veloabstellplatz. **Die Erwerber haben nach der Fertigstellung der angrenzenden Überbauung „Hofmatt Süd“ die Möglichkeit, in der Tiefgarage bis zu zwei Parkplätze pro Wohnung zu Gestehungskosten zu erwerben. Diese können danach für Eigenbedarf genutzt werden, verkauft oder vermietet werden.** Bis dahin gibt es die Möglichkeit, auf dem angrenzenden Ypsomed-Areal einen Parkplatz zu mieten.

**Wohnung 1 EG links, Ost** 3 1/2-Zimmer  
118 m<sup>2</sup>  
Richtpreis: 740'000.-

**Wohnung 2 EG rechts, West** 4 1/2-Zimmer  
129 m<sup>2</sup>  
Richtpreis: 890'000.-

**Wohnung 3 OG links, Ost** 4 1/2-Zimmer  
132 m<sup>2</sup>  
Richtpreis: 850'000.-

**Wohnung 4 OG rechts, West** 5 1/2-Zimmer  
145 m<sup>2</sup>  
Richtpreis: 970'000.-

**Wohnung 5 MG links, Ost** 4 1/2-Zimmer  
151 m<sup>2</sup>  
Richtpreis: 950'000.-

**Wohnung 6 MG rechts, West** 5 1/2-Zimmer  
168 m<sup>2</sup>  
Richtpreis: 1'120'000.-

**Disponibel im UG** Gewölbekeller  
48 m<sup>2</sup>  
Richtpreis: 40'000.-

Die Wohnungen werden im Grundsatz an den Meistbietenden verkauft. Weitere Kriterien und den Verkauf der ganzen Liegenschaft an eine Käuferschaft bleiben der Verkäuferschaft vorbehalten.

Verkäuferschaft:  
Qubik AG  
Bernstrasse 176  
3052 Zollikofen  
031 305 50 50



# Baubeschrieb

Die Struktur der Gebäudehülle blieb weitgehend erhalten. Die bestehenden Dachterrassen im Mansardengeschoss auf der Nordseite wurden neu aufgebaut und die Fensteröffnungen zu einer Ausgangstüre aufgebrochen. Die Obergeschosse erhielten nordseitig, als Stahlkonstruktion vorgesetzt, zwei neue Balkonanlagen. Dank dem Dachaufbau des nordseitigen Treppenhauses entstand eine grosszügige Dachterrasse und ein Gemeinschaftsraum. Die Fassade wurde restauriert und neu gestrichen. Alle Fenster und Türen sind ersetzt worden. Das Mansardendach wurde ausisoliert, neu gedeckt und der

Dachraum kann nun als Wohnraum genutzt werden. Nordseitige Dachflächenfenster spenden Licht und dienen zur Lüftung. Grosszügige Panoramafenster ermöglichen einen wunderbaren Blick süd- und ost-/westseitig.

Die Holzbalkendecke zwischen dem Obergeschoss und dem Mansardengeschoss wurde aus brandschutz- und schallschutztechnischen Gründen durch eine neue Betondecke ersetzt.



Rückbau der Geschosdecke OG/MG und anschliessendes Einbringen einer Betondecke

**Für die Wärmeerzeugung (Heizung) und Warmwasser sorgt eine neue Anlage mit Erdwärmesonden. Eine Photovoltaik-Anlage wurde auf dem Dach installiert.**

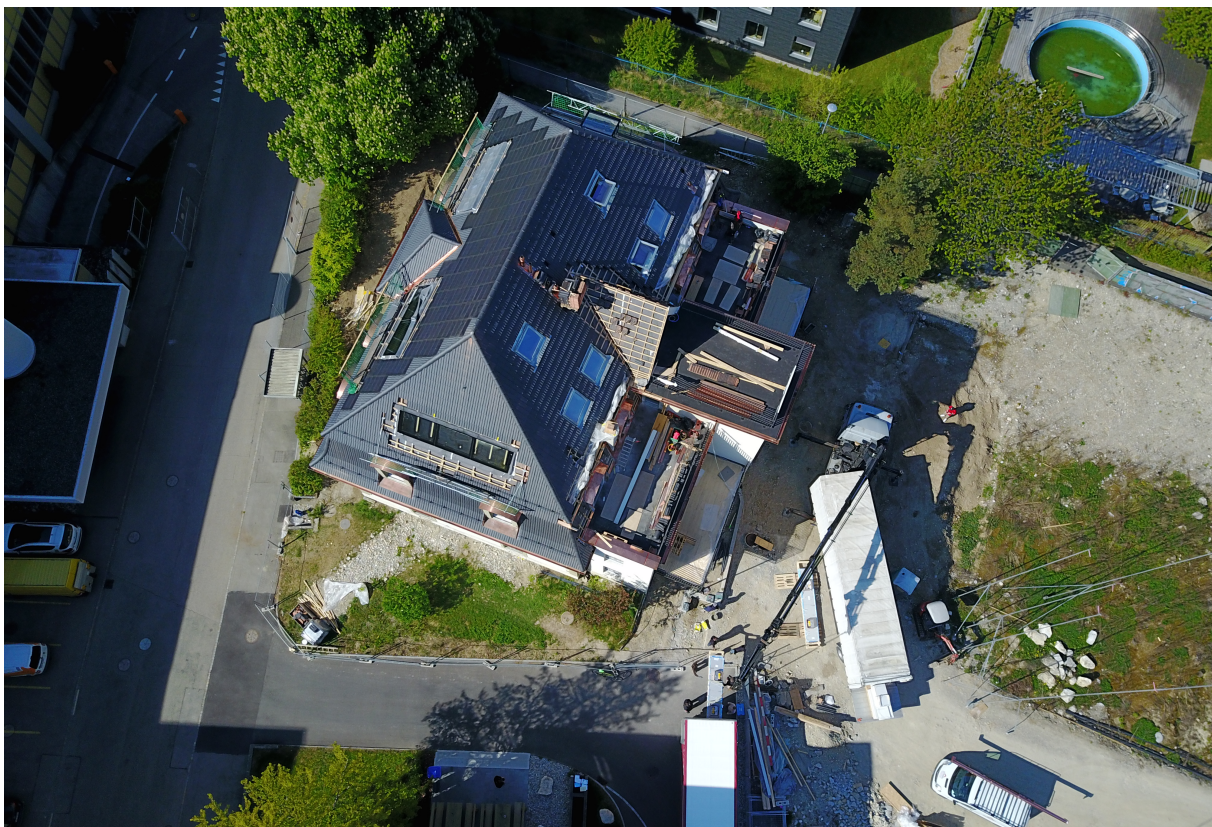
Für die neue Wohnungsstruktur sind alle notwendigen statischen Massnahmen vorgenommen worden. Die Bäder sind gemauert, die Toiletten und Reduits aus einer Holzkonstruktion erstellt.

Sämtliche Bodenaufbauten wurden den Anforderungen entsprechend neu erstellt und verfügen über eine Bodenheizung und einem massiven Eichenparkett.

Alle Oberflächen, Decken und Wände sind komplett saniert. Die Zimmerwände sind in spezieller Holzbauweise ausgeführt und können weggelassen oder je nach gewünschter Raumeinteilung anders angeordnet werden. Ebenfalls sind diese schallabsorbierend.

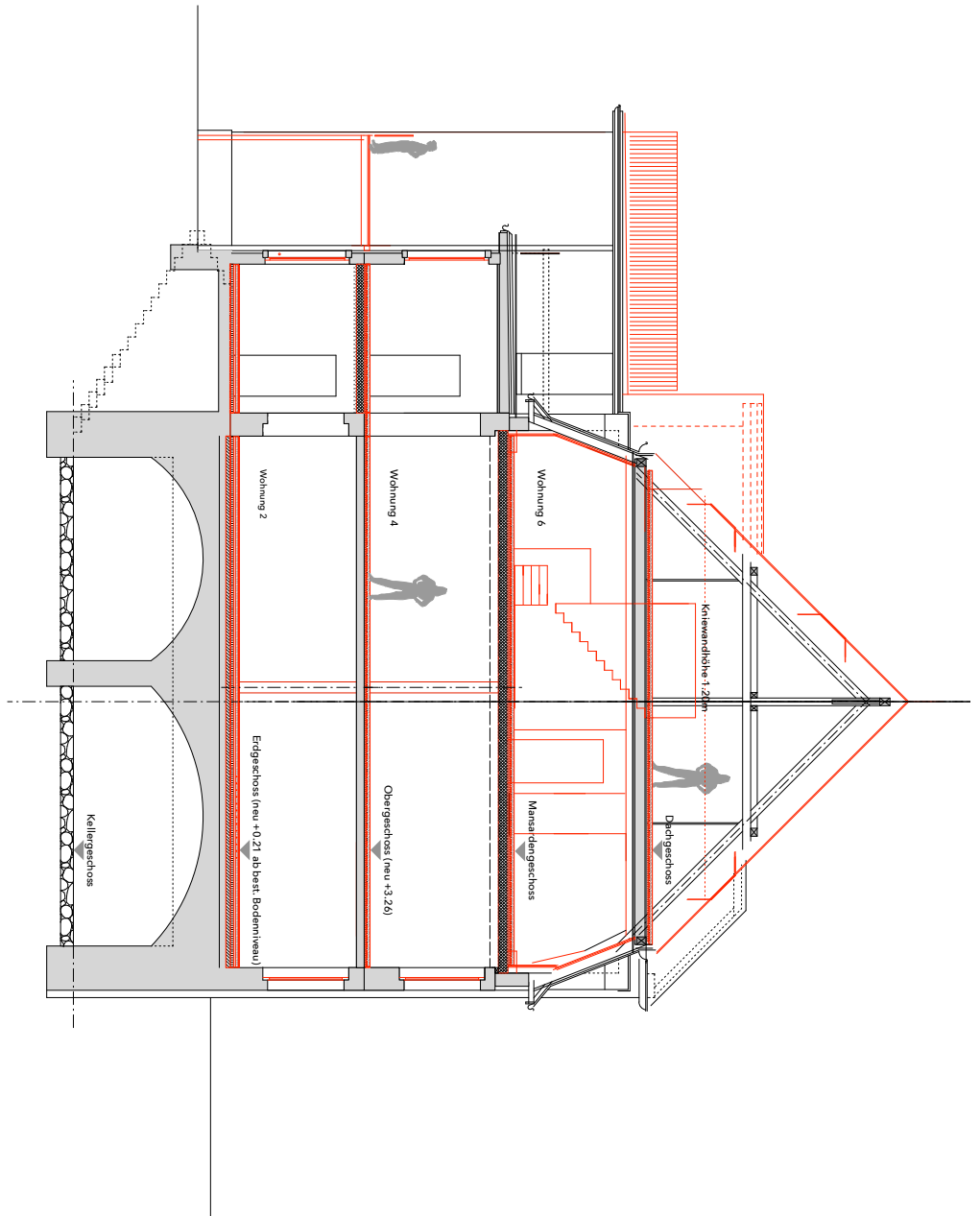
Sämtliche alte Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen wurden zurückgebaut und neu erstellt. Die Kanalisationsleitungen sind saniert oder vollumfänglich ersetzt.

Alle Wohnungen ausser Mansarde-Ost sind mit einem Cheminéeofen ausgestattet. Einen Ofen in der Wohnung Mansarde-Ost kann nach Bedarf nachgerüstet werden.

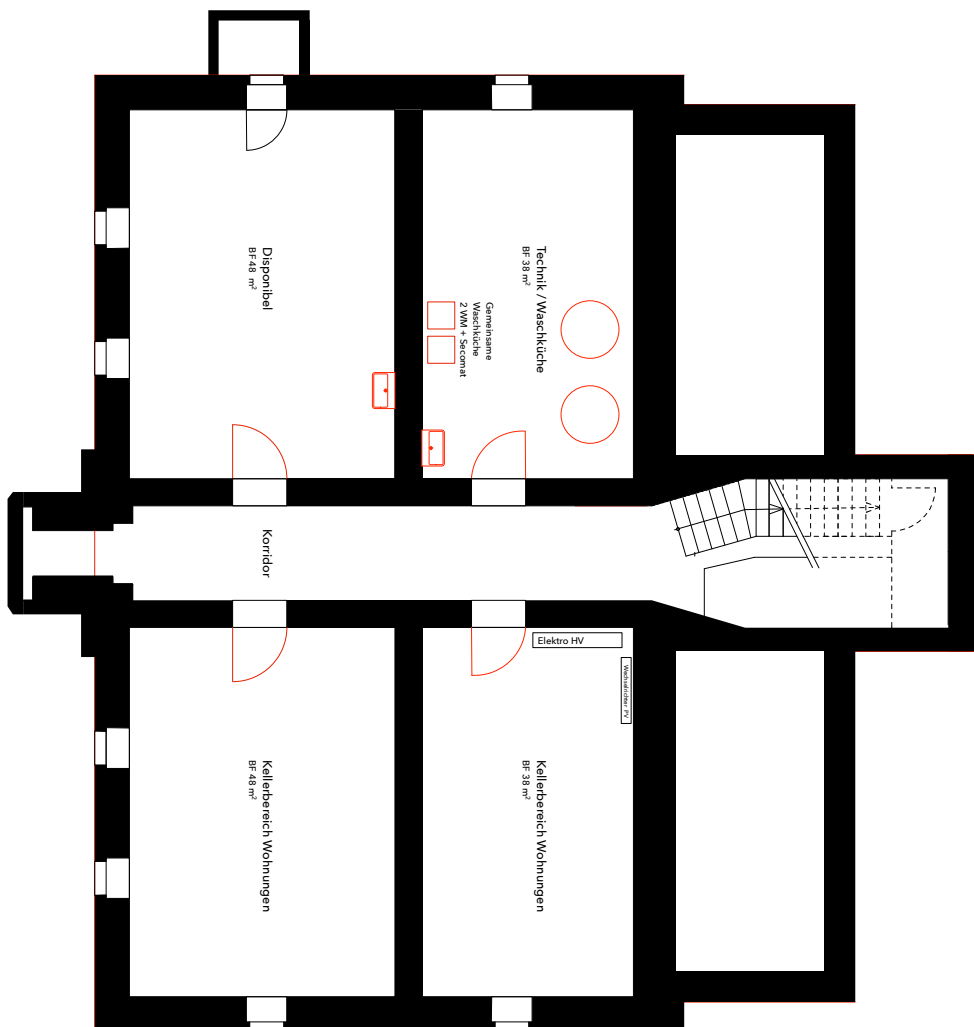


*Lieferung der Küchen mit Krananlage. Zu sehen sind auch die Dachflächenfenster sowie die südseitige PV-Anlage*

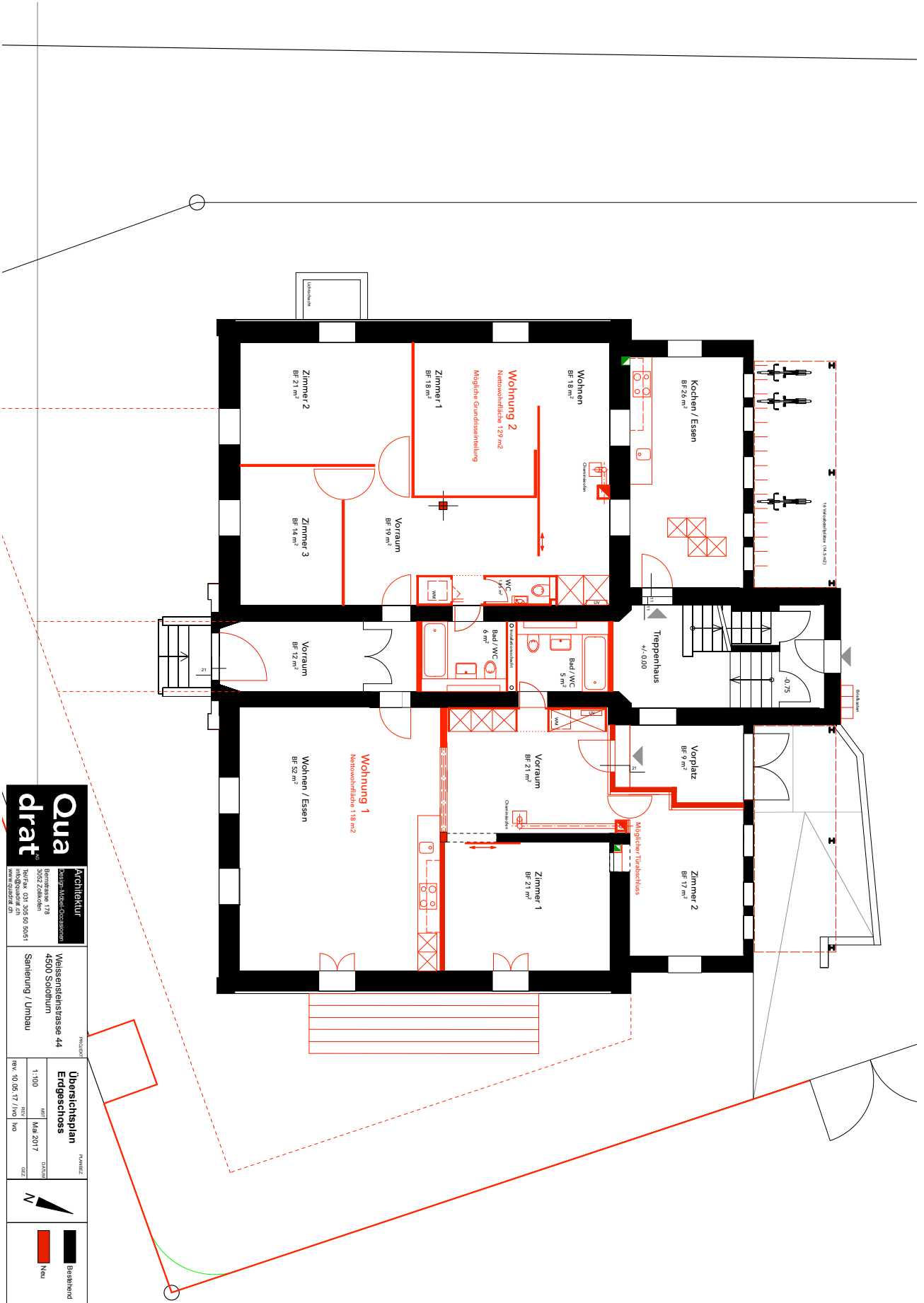




<b>Qua</b> drat	<b>Architektur</b> Dürren, Mäder, Oesterlen	Meisenfeldstrasse 44 4500 Solothurn Sanierung / Umbau	1:100 MAI 10.05.17 / 18	MAI 2017 DAVID GIZ		
	Badstrasse 17a 3052 Zollikofen Telefon: 031 305 60 6351 info@qua-drat.ch www.qua-drat.ch					



<b>Quadrat</b> Architekturbüro Dürren, Mäder, Oesterle Brunnenstr. 17a 3052 Zollikofen Telefon: 031 305 60 6351 info@quadrat.ch www.quadrat.ch	Projekt <b>Maisendelstrasse 44</b> 4500 Solothurn Sanierung / Umbau
	Datum <b>Überblicksplan</b> 1:100 MAJ 2017 09. 10.05.17 / 18
Status Bestehend Neu	Datum 02.05.2017



<b>Qua drat</b> Architekturbüro Dürren Mäder Oechslin Bärenplatz 17a 3052 Zollikofen Telefon: 031 305 50 50/51 info@quaadrat.ch www.quaadrat.ch	Projekt <b>Weissensteinstrasse 44</b> 4500 Solothurn Sanierung / Umbau	Maßstab <b>1:100</b> Maßstab 10.05.17 / 1/0	Datum <b>März 2017</b>	Autor <b>DR</b>

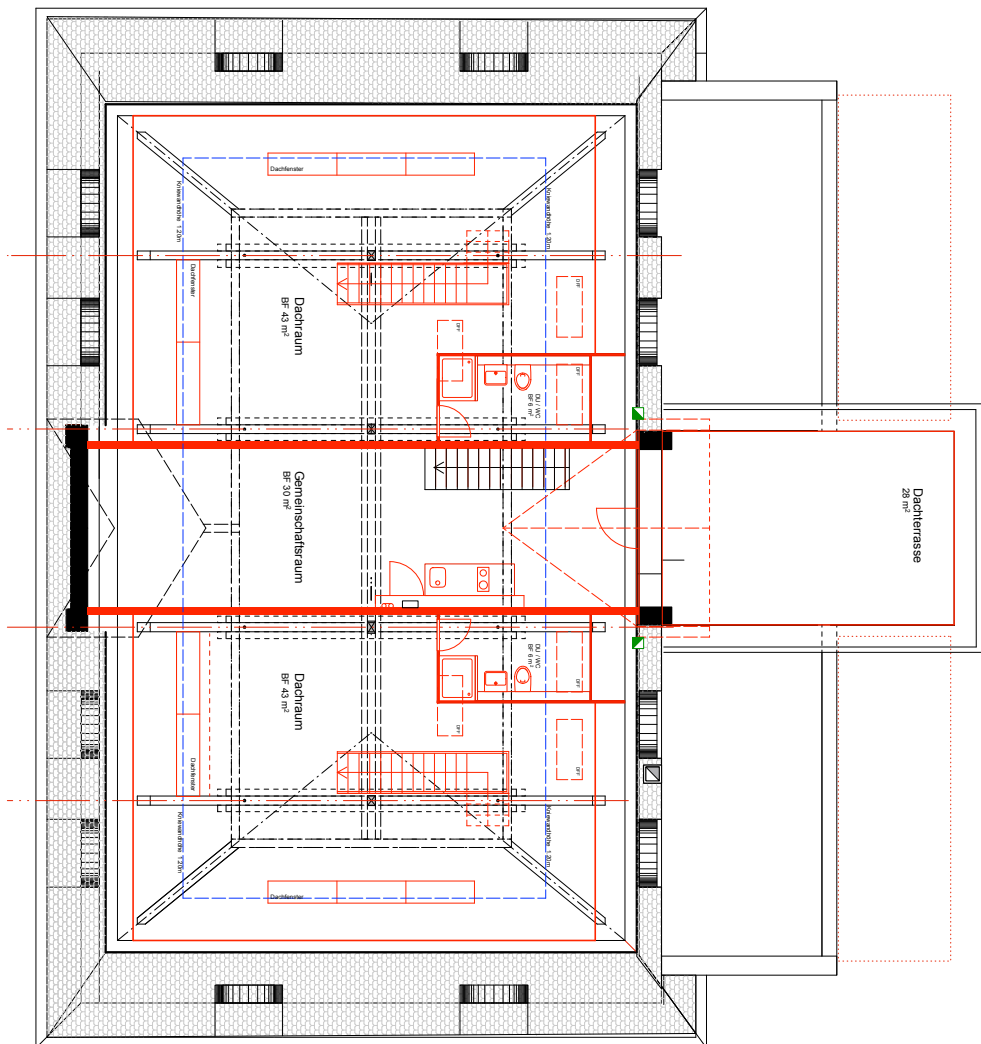




<b>Quadrat</b> Architekturbüro Dürrenmattstrasse 17a 3052 Zollikofen Telefon: 031 305 60 6351 info@quadrat.ch www.quadrat.ch	Auftragsnummer <b>4500</b>	Projektname <b>Sanierung / Umbau</b>
	Projektadresse <b>Weissensteinstrasse 44          4500 Solothurn</b>	Datum <b>17.10.2017</b>



<b>Qua drat</b> Architekturbüro Dürren, Mäder, Oesterlin Barenzstrasse 17a 3052 Zollikofen Telefon: 031 305 60 60/61 info@qua-drat.ch www.qua-drat.ch	Architekturbüro Dürren, Mäder, Oesterlin Barenzstrasse 17a 3052 Zollikofen Telefon: 031 305 60 60/61 info@qua-drat.ch www.qua-drat.ch	Mansardterrasse 44 4500 Solothurn Sanierung / Umbau	Maßstab 1:100 Datum 10.06.17 / 18	Datum MAI 2017 Autor DAV Gezeichnet DAV	Beschriftet Neu
	Mansardterrasse 44 4500 Solothurn Sanierung / Umbau	Maßstab 1:100 Datum 10.06.17 / 18	Datum MAI 2017 Autor DAV Gezeichnet DAV	Beschriftet Neu	



<b>Qua</b> drat	Architekturbüro Dariusz Mioduski-Ossowski Birmensdorf 174 3052 Zollikofen Telefon: 031 305 40 43/41 info@qua-drat.ch www.qua-drat.ch	Projekt Meisenlandstrasse 44 4500 Solothurn Sanierung / Umbau	Datum <b>Übersichtsplan          Dachgeschoss</b> 1:100 MAI 2017 09. 10.05.17 / 1/10	Status Bestehend Neu
	MAI 2017 Dariusz Mioduski-Ossowski	09. 10.05.17 / 1/10	Bestehend Neu	