



Wohnbaugenossenschaft Wohnigdachs

Leben wo wir wohnen

Informations- & Investorendossier

September 2022

Wohnbaugenossenschaft Wohnigdachs

Bahnhofstrasse 23, 8157 Dielsdorf

www.wohngdachs.ch

vorstand@wohngdachs.ch

Die Genossenschaft

Wer wir sind Die Genossenschaft Wohnigdachs möchte auf dem Grundstück der Familie Sulzer in Dielsdorf zukunftsweisende, gemeinschaftliche Wohnräume erstellen. Die Genossenschaft hat ihre Vision für die Weiterentwicklung des Grundstücks der Eigentümerin "Erbgemeinschaft Sulzer" in Form eines Berichts vorgestellt und deren Unterstützung zugesichert bekommen in Form einer Absichtserklärung. Die Genossenschaft besteht aus WG-Bewohnern des alten Doktorhauses und anderen Begeisterten. Zurzeit wird sie ehrenamtlich geführt.

Geschichte Das über hundertjährige Doktorhaus ist fester Bestandteil von Dielsdorfs Ortskern und Geschichte. In den letzten Jahren wurde das Grundstück von einer WG und Kleingewerbe zwischengenutzt. In diesem Geist möchte die Genossenschaft das Areal nun weiterentwickeln, gemeinschaftliche und verbindende Wohnungen erstellen, auf alle Seiten öffnen und das Behagliche des Gartens erhalten. Zu diesem Vorhaben steht die Erbgemeinschaft und hat sich entschieden, das Grundstück der Genossenschaft Wohnigdachs zu verkaufen. Der frühestmögliche Baubeginn ist 2024, dann wird die Gemeinde Dielsdorf die aktuell laufende Überarbeitung des Gestaltungsplans abgeschlossen haben.

Vision und Werte Die Genossenschaft Wohnigdachs möchte einen *gemeinschaftlichen, lebensfreudigen, fortschrittlichen* und *ökologischen* Ort realisieren.

Gemeinschaftlich Wir schaffen auf dem Gelände vielfältige Begegnungsorte. Die Gestaltung von Garten und Gebäuden soll ein nachbarschaftliches Miteinander ermöglichen. Die Bewohner der Genossenschaft bestimmen über die Weiterentwicklung und gestalten zu Ihrem Wohl.

Lebensfreudig Die Genossenschaft schätzt Schönes und Genussvolles sehr. Gewerbe und offene Aussenräume sorgen für einen lebendigen Ort. Das Gelände soll beim Anschauen von Innen und Aussen Freude bereiten.

Fortschrittlich Die Genossenschaft will mehr Angebote schaffen indem diese geteilt werden. Sie bietet Platz für Menschen in unterschiedlichen Lebensformen- und abschnitten. Sie ist stets offen für positive Veränderung und intelligente Lösungen.

Ökologisch Nachhaltigkeit erreicht die Genossenschaft durch geteilte Mobilität. Wir bauen mit nachhaltigen Materialien und gehen sparsam mit Wohnungsflächen um. Ein artenreicher Garten ist für die Genossenschaft selbstverständlich.

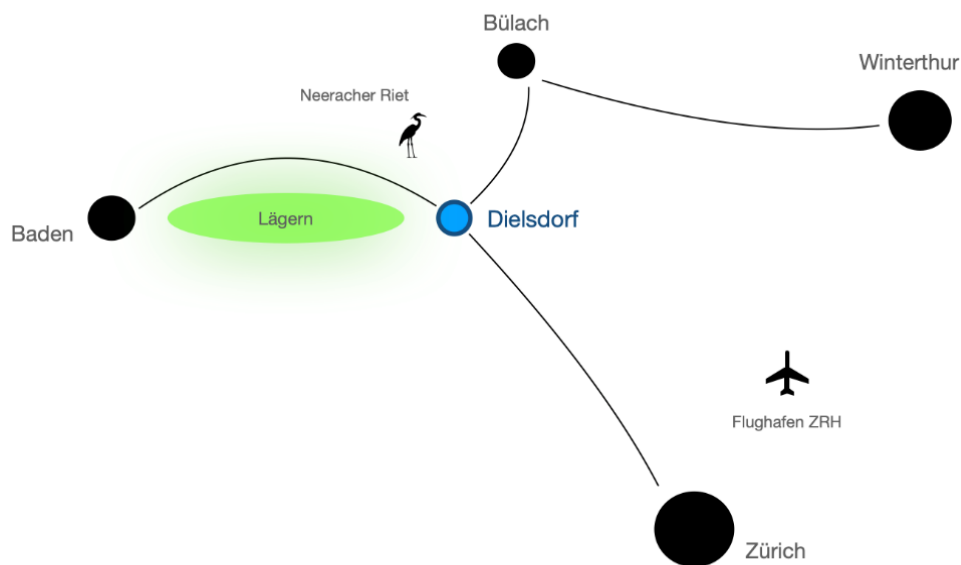
So möchten wir den Bewohnern der Genossenschaft und des Quartiers das Fundament für eine hohe Lebensqualität bieten.

Die Umgebung

Makrolage Dielsdorf liegt mit seinen rund 6'000 Einwohnern in der Zürcher Agglomeration und ist seit Mitte letztem Jahrhundert starkem Wachstum unterworfen. Als Bezirkshauptort übt Dielsdorf eine lokale Zentrumsfunktion aus mit einem reichen sportlichen, kulturellen und gewerblichen Angebot. Es existieren hervorragende ÖV-Anbindungen an die umliegenden Zentren Baden, Bülach, Winterthur und Zürich.

Dielsdorf bietet sowohl städtische Qualitäten mit der Nähe zu Zürich, als auch Vorzüge einer ländlichen Gemeinde mit den Lägern und dem Neeracherriet. Diese Qualitäten machen Dielsdorf zu einer sehr attraktiven Zuzugsgemeinde.

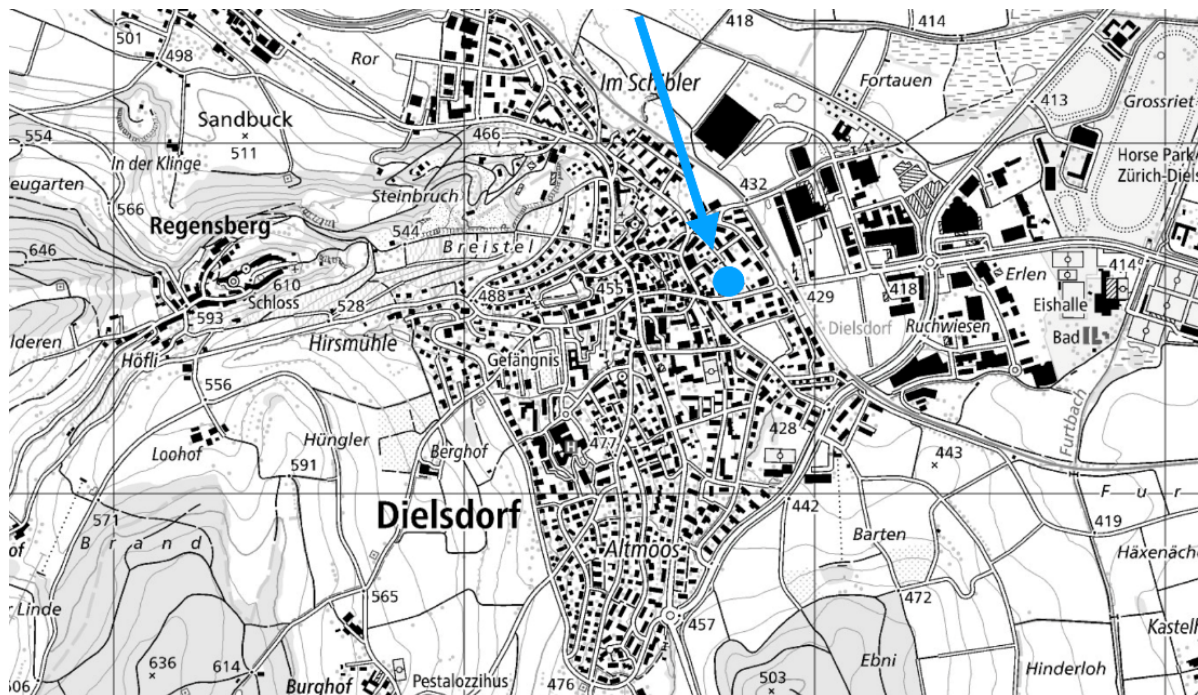
Das Angebot an Wohnraum ist im Grossraum Zürich knapp. Innovative, genossenschaftliche Wohnungen sind weitgehend im Stadtgebiet konzentriert und dort stark nachgefragt. Die Genossenschaft Wohnigdachs kann dieses fehlende Angebot im periurbanen Raum bieten.



Die Nachbarschaft Dielsdorfs – eine interessante Region.

Mikrolage Das Grundstück an der Bahnhofstrasse gehört zum historischen Ortskern von Dielsdorf. Damit befindet sich das Grundstück in einer gewerbefreundlichen Zone. Die Nachbarn sind unter anderem die Bezirksparkasse Dielsdorf, die Post, eine Seniorengenossenschaft und von der Strasse abgewandt Quartierbewohner. Im örtlichen Zonenplan wird für das Grundstück Kernzone (Z4) mit einer Ausnutzung von 0.8 ausgewiesen. Momentan wird für das Quartier ein neuer Gestaltungsplan erarbeitet. Dabei ist für das Grundstück eine bedeutend tiefere Ausnutzung vorgesehen als im Zonenplan. Dies hängt auch damit zusammen, dass die Gemeinde und die Genossenschaft einen Freiraum auf ihren Arealen planen. Somit dürfte das Grundstück in der Mitte viel Grünraum beibehalten und direkt an den öffentlichen Zentrumsgarten der Gemeinde grenzen. Die Gemeinde Dielsdorf möchte die Beruhigung des Verkehrs im Ortszentrum und damit auch an der Bahnhofstrasse vorantreiben und so die Lebensqualität auch für die Genossenschaft weiter erhöhen.

Das Grundstück liegt keine zwei Minuten vom Bahnhof entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten sind ebenfalls in der Nähe und erlauben einen autofreien Lebensstil.



Die Lage des Grundstücks im Dielsdorfer Ortszentrum (Karte: swisstopo).

Planungsstand

Die Gemeinde Dielsdorf arbeitet zusammen mit 13 Grundeigentümern des Quartiers einen Gestaltungsplan aus. Dieser ist inhaltlich weit fortgeschritten und wird im Januar 2024 in Kraft treten. Der Gestaltungsplan sieht einen öffentlichen Zentrumsgarten und die Schaffung eines lebendigen, identitätsstiftenden Raumes östlich des Grundstücks Sulzer vor.

Das Grundstück Sulzer wird diesen Freiraum mit halböffentlichen Aussenräumen stimmig ergänzen.

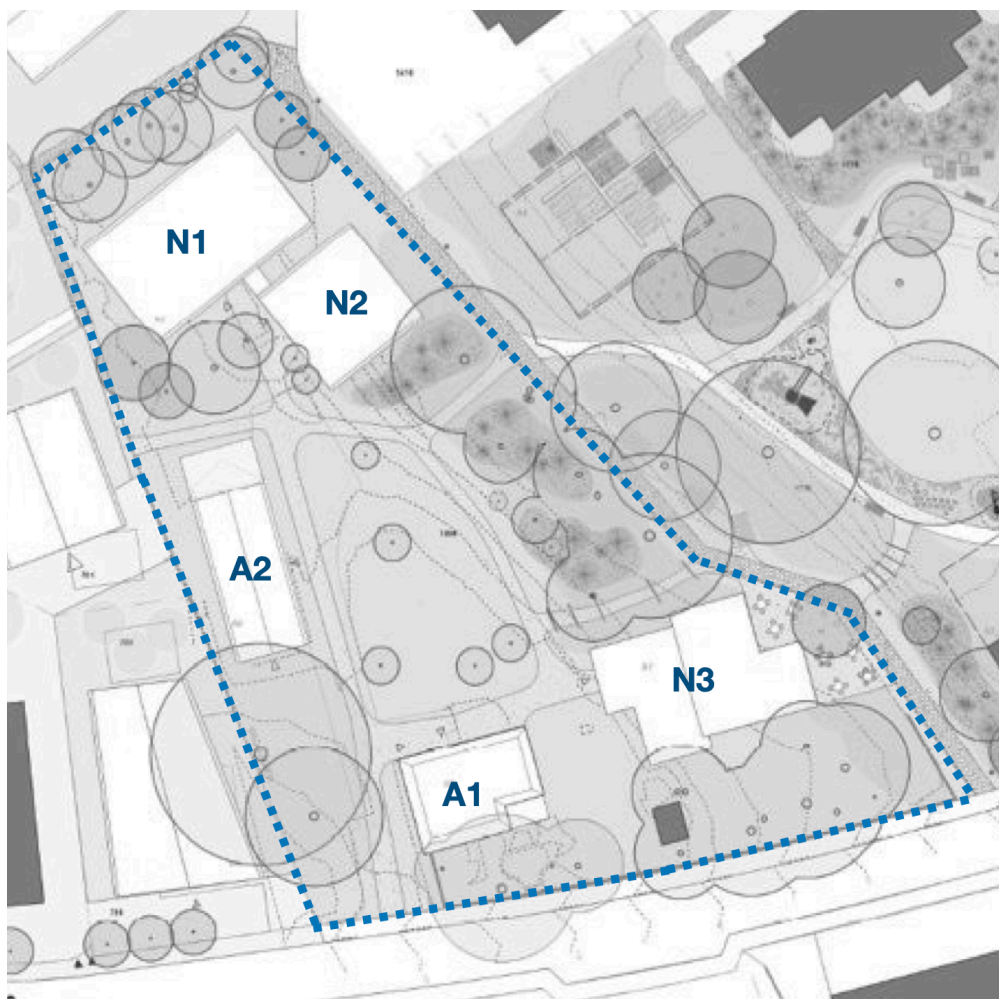


Vorläufiges Resultat des Gestaltungsplansverfahren für das Sulzer-Areal und den Zentrumsgarten.

Die Erbgemeinschaft Sulzer hat im Frühjahr 2022 für das Grundstück eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese zeigt auf, was an Gebäuden und Sanierungen maximal machbar ist. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die vorliegende Kostenschätzung (+/- 30%).

Objektbeschreibung

Das Grundstück umfasst 4594m² und ist bis auf Teile der westlichen Grundstückskante von öffentlichen Wegen oder Trottoirs umgeben. Die beiden bestehenden Gebäude sind denkmalgeschützt. Neben den bestehenden Altbauten sind zwei Neubauten auf dem Areal möglich. Gemäss Machbarkeitsstudie ist mit allen vier Gebäuden eine Geschossfläche von 2936m² und damit eine Ausnutzung von 0.64 möglich. Der veranschlagte Wohnungsspiegel enthält 20 Wohnungen in der Grösse zwischen 1.5 und 5.5 Zimmer. Die vorgesehene Hauptnutzfläche ist 2058m² auf 73 Zimmern verteilt.



*Das Grundstück (blau eingerahmt). A1: Villa Sulzer, A2: Remise. N1 und N2
Mögliche Neubauten am Postweg (Norden), N3: Neubau am Zentrumspark/
Bahnhofstrasse (Süd)*

Die Machbarkeitsstudie sieht eine umfassende Sanierung der Villa vor. Die Villa ist allerdings in einem guten Zustand erhalten und kann ebenfalls mittels sanfter Renovation aufgewertet werden. Ziel ist es, hier das Leben in einer "Hausgemeinschaft" mit drei oder vier Wohnungen zu ermöglichen. Die Renovation soll insbesondere auf sanitäre, energietechnische Einrichtungen sowie den vereinfachten Zugang zum Aussenraum fokussieren.



Die Nordfassade der Villa Sulzer

Das Erdgeschoss der Remise wurde vor wenigen Jahren umfassend saniert. Sie wird heute als Yoga-Raum vermietet. Die beiden Obergeschosse und Teile des Erdgeschosses sind allerdings nur sehr rudimentär ausgebaut und müssen durchgehend renoviert werden. Wichtig sind dabei zusätzliche Lichtdurchlässigkeit und effiziente Erschliessung von Aussen. Die öffentliche Nutzung im EG soll erhalten werden und auch zu genossenschaftsinternen Zwecken tauglich sein. In den Obergeschossen entstehen zwei doppelstöckige Wohnungen oder flexibel nutzbare Räume für Gewerbe und Genossenschaft.

Das neue Haus am Postweg wird vierstöckig gebaut und besteht aus maximal zwei Baukörpern. Hier entstehen vornehmlich Wohnungen mit Ausrichtung zum Genossenschaftsgarten. Gleichzeitig integriert sich das Gebäude ins Quartier auf der Nordseite des Grundstücks und stellt so keine harte Grenze dar. In der Machbarkeitsstudie ist ein Untergeschoss vorgesehen.

Der Neubau an der Bahnhofstrasse liegt direkt am neuen Zentrumsgarten und soll im untersten Geschoss eine öffentliche, gewerbliche Nutzung anbieten. In den drei Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen, welche von der Villa her erschlossen sind. Der Baumbestand soll so gut wie möglich erhalten bleiben.

Die Genossenschaftswohnungen werden sparsam dimensioniert und sollen klar unter dem landesweiten Durchschnitt liegen. Dies hat ökologische und raumplanerische Aspekte (Verdichtung). Im Gegenzug bietet die Genossenschaft einen hohen Anteil an gemeinschaftlichen Flächen.

Kosten

Die Kosten für die Realisierung des Projekts belaufen sich nach aktueller Schätzung auf rund 14.2 Millionen CHF. Die aktuelle Kostenschätzung bezieht sich auf die Angaben der Machbarkeitsstudie und haben somit eine Genauigkeit von +/- 30%. Von der Machbarkeitsstudie abweichend sind möglicherweise zwei kostenrelevante Faktoren: Einerseits wäre die Renovation der Villa in einer einfacheren Variante möglich, andererseits ist die Entscheidung bezüglich der Realisierung des Nebenbaus vom Neubau am Postweg noch offen. Bei beiden Punkten könnten die Gesamtkosten leicht reduziert werden.

Die Kosten für den Bau und den Erwerb des Grundstücks betragen rund 10.7 Millionen CHF. Hinzu kommen Kosten für die Umgebung (300'000 CHF), Baunebenkosten (370'000 CHF), Teuerung mit momentan hohen 7% (520'000 CHF), Reserven (840'000 CHF) und das Honorar des Architekten von rund 17% der Bausumme (1.4 Millionen CHF).

Das Architektenhonorar verteilt sich gemäss SIA auf Vorprojekt (12% = 171'600.-), Bauprojekt (22% = 314'600) und Bewilligungsverfahren, Vergabeantrag und Realisierung (66% = 943'800.-).

Gesamtkostenschätzung

1	Bau und Grundstück		10'736'000
2	Umgebung (Terrain, Anschlüsse, Gartenanlage)		309'000
3	Baunebenkosten		370'000
4	Reserven	10%	840'000
5	Teuerung	7% Bau und Grundstück	520'000
6	Honorar Architekt	17%	1'430'000
	Total		14'205'000

Architektenhonorar Aufteilung

Vorprojekt	12%	171'600
Bauprojekt	22%	314'600
Bewilligungsverfahren	3%	42'900
Vergabeantrag	18%	257'400
Realisierung	45%	643'500
Total		1'430'000

Aufstellung der erwarteten Gesamtkosten bis Fertigstellung.

Finanzierung

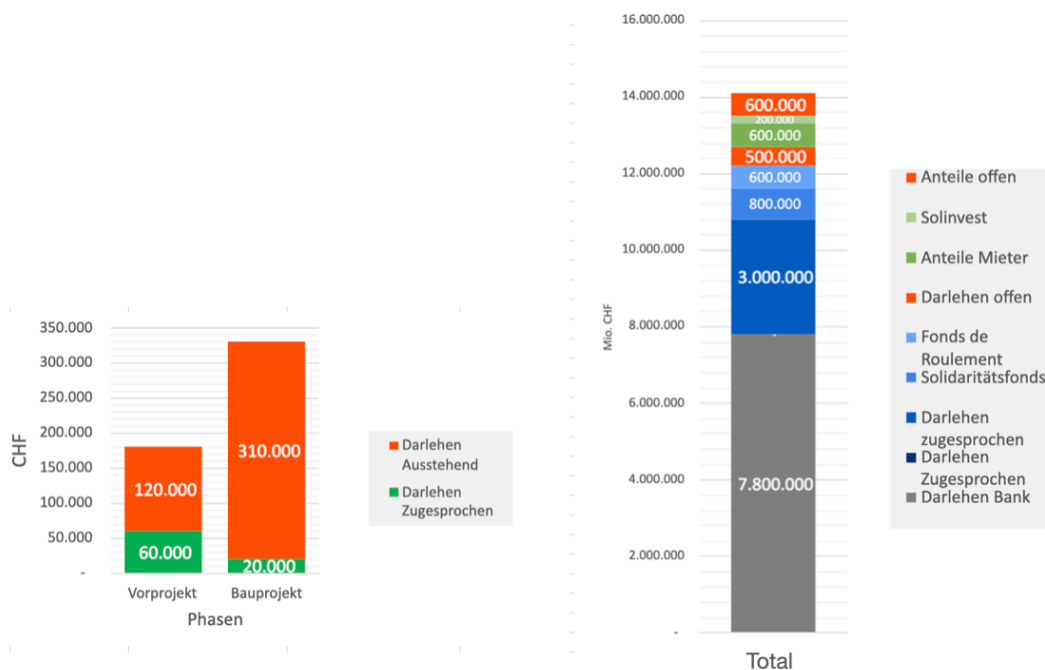
Die Finanzierung gliedert sich in 4 Phasen:

- Phase 1: Vorprojekt
- Phase 2: Bauprojekt
- Phase 3: Bau
- Phase 4: Betrieb

In den ersten zwei Phasen fallen in erster Linie Honorarkosten für das Architekturbüro an. Diese Kosten werden aus Darlehen finanziert. Die Darlehensgeber der ersten beiden Phasen sind die Mitglieder der Genossenschaft, Sympathisanten, Interessenten an Wohnungen und andere Baugenossenschaften.

In Phase 3 erweitert sich der Finanzierungsmix. Zusätzlich zu weiteren Darlehen ist die Herausgabe von Anteilscheinen in der Höhe von mindestens 10% des Gesamtvolumens nötig, damit die Bank einen Baukredit vergeben und Investitionen diverser Fonds beantragt werden können. Für die Realisierungsphase sind der Genossenschaft bereits 3 Millionen CHF an Darlehen zugesichert worden. Weiter können für dieses Projekt bis zu maximal 2.2 Millionen CHF Darlehen und Anteilscheine vom Fonds de Roulement, Solidaritätsfonds und Solinvest beantragt werden.

Ende 2025 beginnt die Phase 4 mit dem Betrieb der Genossenschaft. Dann wird die Genossenschaft Mieteinnahmen erhalten. Mit diesen Einnahmen werden die Darlehen an die Investoren zurückgezahlt. Zusätzlich können dann vermehrt verzinst Darlehen aufgenommen werden. Gemäss Mietkostenrechnung von WBG Schweiz aufgrund der aktuellen Machbarkeitsstudie können die Wohnungen zu Mietpreisen unter dem Dielsdorfer Durchschnitt vermietet werden.

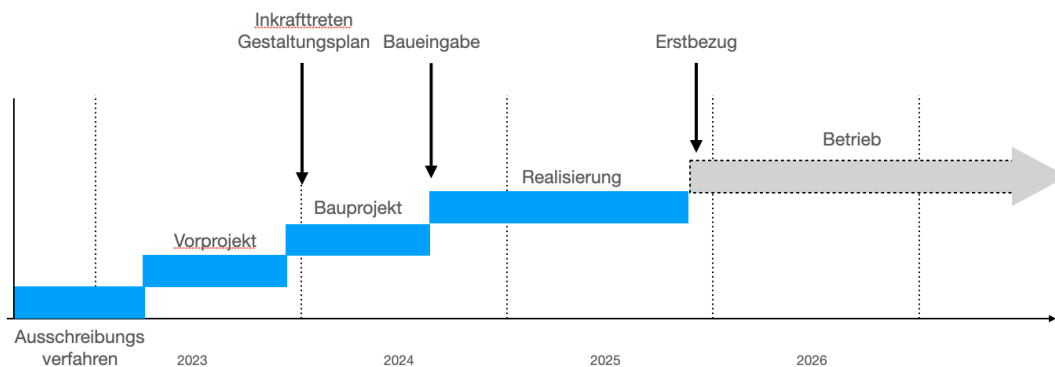


Finanzierungssituation der Projektierungsphasen (links) und Strategie für die Gesamtkostendeckung (rechts).

Weiterer Ablauf

Die Genossenschaft hat sich im April 2022 gegründet und seine Statuten verabschiedet. Wir haben ein Strategiepapier erarbeitet. Diesen Sommer wurde eine Machbarkeitsstudie für das Grundstück unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Vorgaben des Gestaltungsplans von Salewski, Kretz, Nater abgeschlossen. Darauf basierend haben wir eine Wirtschaftlichkeitsprüfung und Mietkostenrechnung erstellen lassen.

Wir bereiten momentan die Ausschreibung eines Vorprojekts vor. Wir verfolgen ein Konkurrenzverfahren auf Einladung. Das Auswahlverfahren wird im Frühling 2023 abgeschlossen sein und das Vorprojekt kann gestartet werden. Die Baueingabe soll im Frühling 2024, kurz nach Verabschiedung des Gestaltungsplans erfolgen. Damit wird der Baustart für den Sommer 2024 festgesetzt. Die Fertigstellung wird für Ende 2025 angestrebt.



Vorgesehener Zeitplan der bevorstehenden Etappen bis Betrieb.

Wie Unterstützen

Unterstütze jetzt die Genossenschaft Wohnigdachs! Wir brauchen auf dem Weg zur Verwirklichung unserer Vision noch rund 1.5 Millionen Franken.

Darlehen Wir gewähren standardmässig zinslose Darlehen mit Laufzeiten von 10 Jahren.

Anteilsscheine Werde Mitglied der Genossenschaft mit dem Erwerb von einem oder mehreren Anteilsscheinen. Die Anteilsscheine dienen uns als Eigenkapital gegenüber der Bank. Die Anteilsscheine werden bei Austritt unverzinst zurückgezahlt.

Zuwendung Eine Spende an die Genossenschaft hilft uns nachhaltig bei der Umsetzung unserer Vision.

Ich habe Interesse, die Genossenschaft finanziell zu unterstützen.

Vorname, Name _____
Strasse _____
Wohnort _____
Telefon _____
Email _____

Ich könnte mir vorstellen eine Investition zu tätigen in der Höhe von zirka _____ CHF

Das Formular empfangen wir gerne via Email an vorstand@wohngdachs.ch

Für Fragen sind wir auch unter +41 (0)77 449 92 39 erreichbar.