

## Planungskredit Neubauprojekt Wiesendangen

Seite 1:	Antrag mit Zusammenfassung der Begründung
Seite 2:	Stellungnahme des Häuserrats
Seiten 3-5:	Begründung. Vertiefte Informationen siehe auch Dossier auf <a href="http://www.gesewo.ch/aogv">www.gesewo.ch/aogv</a>

### Antrag an die ausserordentliche Generalversammlung vom 23.02.2023

Der Baurechtsvertrag wurde erfolgreich verhandelt, eine Informations- und Partizipationsveranstaltung im Oktober 2022 durchgeführt, das Projektvorhaben daraufhin geschärft – nun liegen die Grundlagen für einen Entscheid über das potenziell nächste Projekt der Gesewo vor. Zielvorgabe ist ein ökologisch und sozial vorbildlicher Neubau mit rund 22 preiswerten Wohnungen in der Winterthurer Agglomerationsgemeinde Wiesendangen.

### Antrag des Vorstands an die Generalversammlung:

**Zur Finanzierung der Projektierung voraussichtlich bis zur Generalversammlung 2024 wird ein Planungskredit im Umfang von CHF 650'000.- genehmigt. Der Vorstand wird beauftragt, das Projekt Wiesendangen auf Basis der beiliegenden Grundlagen sowie den Voten im Rahmen der Mitwirkung weiterzuführen und die entsprechenden Mittel bereitzustellen.**

Basis für die Projektentwicklung ist der mit der röm.-kath. Kirchgemeinde Rickenbach-Seuzach ausgehandelte Baurechtsvertrag (Zusammenfassung der Baurechtskonditionen folgend), der mit der Genehmigung des Planungskredits als genehmigt gilt. Mit dem Kredit können die bis zur Einreichung des Bauansuchens anfallenden Kosten gedeckt werden, anschliessend gelangt der Vorstand erneut an die GV.

Nach Auffassung des Vorstands und der Geschäftsstelle stellt das Projekt Wiesendangen einen logischen nächsten Entwicklungsschritt und eine grosse Bereicherung unserer Wohnbaugenossenschaft dar:

- Sehr attraktive, zentrale Lage in einem Ort mit lebendigem Vereins- und Kulturleben.
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
- Erwartbar hohe Nachfrage nach der angebotenen Wohnform mit den angezielten Mietzinsen.
- Sinnvolle Projektgrösse für eine bereichernde Hausgemeinschaft.
- Hohe Synergiepotenziale mit der Nachbarschaft.
- Ideale Projektentwicklungsvoraussetzungen ohne übergeordnete Unsicherheiten.
- Vertrauenswürdige Baurechtsgeberin, ausgewogene Baurechtskonditionen.
- Potenzial, im richtigen Moment des Entwicklungsprozesses einen Hausverein aufzubauen.
- Stetige Weiterentwicklung unserer Genossenschaft in Form eines moderaten Wachstums.
- Ausloten des zeitgemässen, nachhaltigen Bauens mit Erkenntnissen für sämtliche Liegenschaften.
- Möglichkeit Bauland der Spekulation zu entziehen.
- Weitere Bekanntmachung des Gesewo-Modells.
- Positionierung der Gesewo als attraktive Projektpartnerin – auch bei Baurechten.

**Kurzum: Vorstand und Geschäftsstelle sind überzeugt, dass das Projekt Wiesendangen sehr gut zur Genossenschaft passt und weiterverfolgt werden sollte.**

## **Stellungnahme des Häuserrates zum Projekt Wiesendangen zuhanden der ausserordentlichen Generalversammlung**

**Der Häuserrat sieht das Projekt Wiesendangen positiv und unterstützt den Antrag des Vorstandes mit 7 Ja, 0 Nein und 3 Enthaltungen.**

Gleichzeitig möchte der Häuserrat zu bedenken geben, dass die Stimmen der kleineren (und älteren) Häuser trotz Zuwachs durch einen weiteren mittelgrossen Neubau weiterhin gehört werden sollen. Die breite Spanne von unterschiedlichen Häusern ist im Verständnis des Häuserrats ein Teil der "DNA" der Gesewo.

Auch muss Sorge dafür getragen werden, dass die Ressourcen der Geschäftsstelle nicht über die Massen beansprucht werden. Auch sollten weder die anderen «Baustellen» noch das Tagesgeschäft wegen des Projekts zu kurz kommen.

## Begründung Antrag

Die nächsten drei Seiten fassen möglichst knapp die wesentlichen Rahmenbedingungen als auch Argumente für das Projekt Wiesendangen zusammen. Bitte beachte darüber hinaus auch das Infodossier mit weiteren, ausführlichen Infos zum Projekt und Einschätzungen des Vorstands zu Chancen und Risiken.

### Ein logischer nächster Schritt für die Gesewo

Der Zuschlag zum Projekt erfolgte im Januar 2022. Nach Konflikten an der Schnittstelle der strategischen und operativen Ebene, die zu massgeblichen Wechsels auf der Geschäftsstelle und einem gänzlich neuen Vorstand führten, überlegten sich beide Ebenen in der zweiten Jahreshälfte gut, ob sie das Projekt weiterverfolgen möchten. Sie kamen zu einem eindeutigen Schluss: Das Vertrauen in die Baurechtsgeberin, die römisch-katholische Kirche ist unverändert, der Wille ist hoch, die Passgenauigkeit ist gegeben, die Organisation konnte sich schnell wieder konsolidieren und weist die nötige Leistungsfähigkeit und die erforderliche Expertise auf – das Projekt soll weiterverfolgt werden.

Die weiterhin gültige Strategie der Gesewo sieht ein moderates Wachstum vor, was mit diesem Projekt, das einen Wohnungszuwachs von sechs Prozent bedeutet, erfüllt ist. Die Gesewo kommt damit dem Auftrag einer Wohnbaugenossenschaft nach, preiswerten Wohnraum zu realisieren, und konkret für unsere Genossenschaft dem Wunsch, das Modell des selbstverwalteten Wohnens weiter zu verbreiten. Abklärungen und mehrere Interessensbekundungen zeigen, dass Wiesendangen als nahe Agglomerationsgemeinde sich dafür eignet.

Wie auch beim EinViertel existiert bei diesem Neubauprojekt noch kein Hausverein. Aus dem EinViertel konnten wir mitnehmen, dass der Zeitpunkt für die entsprechende Bildung angesichts des mehrjährigen Projektentwicklungsprozesses gut gewählt sein muss. Sicherlich sinnvoll ist die frühzeitige Berücksichtigung der Perspektiven „Wiesendangen“ und „Bewohner/in“. Dies kann auch vor einem geformten Hausverein unmittelbar in der Projektkommission und an deren Schnittstellen sichergestellt werden.

Das Projekt Wiesendangen erfüllt nach Auffassung des Vorstands eindeutig die Ansprüche der Gesewo. Zwar muss der Hausverein in einem sorgfältigen, begleiteten Prozess erst gebildet werden, hier können wir vom EinViertel lernen, aber die sozialräumlich angemessene Grösse, die guten Voraussetzungen für Synergien und echte Integration in das Umfeld, die generell geringeren Risiken bei Neubauprojekten, die Lage in sinnvoller räumlicher Distanz zu weiteren Gesewo-Liegenschaften und eine zunehmend stärker nachgefragte Lage überzeugen.

### Ein ausgewogenes Baurechtsverhältnis

In unseren Gesprächen und Verhandlungen mit der Baurechtgeberin, der römisch-katholischen Kirchgemeinde Rickenbach-Seuzach, haben wir diese als eine sehr verlässliche, offene Partnerin erlebt. Uns verbindet eine Reihe von gemeinsamen Werten; darunter Solidarität, keine Gewinnorientierung und ehrenamtliches Engagement. Gemeinsam und mit externer Unterstützung durch Spezialisten haben wir einen Baurechtsvertrag ausgearbeitet, der beidseitig die Risiken minimiert und das Land angemessen in Wert setzt, ohne die Mietzinse über Gebühr zu belasten: konkret im Bereich von 12.5% bis 15% der

Nettomietzinse, was den Empfehlungen des Verbandes für Wohnbaugenossenschaften Schweiz und dem Bundesamt für Wohnungswesen entspricht. Die Laufzeit von 92 Jahren (inklusive zwei Verlängerungsoptionen) und eine sinnvolle Heimfallregelung sind im Sinne der Gesewo.

Die Partnerschaft soll aber auch über die Baurechtsparzelle und finanzielle Aspekte hinaus gehen. Die Mitbenutzung des Veranstaltungssaals und potenziell weiterer Sitzungszimmer der Kirchgemeinde ist fest geplant und ein gemeinsames Energienetz angedacht. Wer weiss, was darüber hinaus entsteht?

### **Ein risikoarmes Projekt**

Das Grundstück neben dem Pfarreizentrum ist baureif: Es sind keine Vorarbeiten mehr zu tätigen, keine übergeordneten baurechtlichen Abklärungen mehr zu treffen oder über den Baurechtsvertrag hinaus keine Vereinbarungen zu unterzeichnen. Eine sorgfältig erstellte Machbarkeitsstudie ergab, dass unterschiedliche, attraktive Gebäude-Typologien ohne weitere Einschränkungen auf dem Grundstück realisiert werden können und unsere Kostenschätzungen realistisch sind. Mit gutem Gewissen kann daher von einem geringen Überraschungspotenzial ausgegangen werden, auch in finanzieller Hinsicht.

Die Gesamtprojektkosten werden aktuell auf ca. 10-11 Millionen Franken geschätzt. Dies berücksichtigt die aktuell vorliegenden Kostensteigerungen in der Baubranche, die dennoch weiterhin sehr aufmerksam beobachtet werden müssen. Unter Annahme dieser Anlagekosten können wir erste provisorische Mietzinse berechnen, die unter den Marktmieten in Wiesendangen liegen und auf eine entsprechend gesicherte Nachfrage treffen dürften. In manchen Gesewo-Bauten finanzieren sämtliche Wohnungen auch attraktive Gemeinschaftsflächen mit. In Wiesendangen können diese wegen der Synergien mit dem Pfarreizentrum kleiner dimensioniert und damit Kosten in der Erstellung und im Betrieb gespart werden – und dies, ohne auf Qualität verzichten zu müssen.

Gleichzeitig wissen wir von Wiesendangerinnen und Wiesendangern und gemäss unserer Analysen, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch ist. Die Angebotspreise liegen auf demselben Niveau wie in der Stadt Winterthur. Hinzu kommt, dass die Baulandreserven in der Gemeinde Wiesendangen beinahe ausgeschöpft sind. Das Gut Wohnraum wird also zukünftig noch rarer, die Nachfrage und die Preise steigen. So erwarten wir, von Beginn an neben gutem, selbstverwaltetem Wohnraum auch mit attraktiven Mietzinsen überzeugen zu können.

Im Rahmen eines Neubauprojekts werden gewisse Allgemeynkosten und -aufwände der Geschäftsstelle auf das Projekt aktiviert, was wiederum den bestehenden Liegenschaften zugutekommt.

### **Eine Projektentwicklung ganz im Sinne der Gesewo**

Das Projekt Wiesendangen erlaubt uns, in unserem eigenen Takt zu fahren. Da der Baurechtszins erst ab Bezug fällig ist, sieht der Baurechtsvertrag gewisse Fristen vor, die sich jedoch allesamt einhalten lassen und noch ausreichend Spiel lassen. So kann das Projekt ganz im Sinne der Gesewo mit einem sorgfältigen Architekturwettbewerb vorwärtsgetrieben werden, der eine hohe Projektqualität sicherstellt. Auch bleibt ausreichend Zeit für eine Mitwirkung der Genossenschaftler/innen und interessierten Wiesendanger Öffentlichkeit: seien dies Projektschärfung, Informationsveranstaltungen oder gemeinsame Anlässe, um einander kennenzulernen. So werden gleichzeitig auch die Weichen für eine allmähliche Bildung des Hausvereins und eine sinnvolle Besetzung der Projektkommission gestellt. Aus dem Projekt EinViertel konnten wir mitnehmen, dass der Sozialprozess und dessen Start gut überlegt sein will.

Aktuell schätzen wir, dass etwa Mitte 2027 fünfzig Bewohnerinnen und Bewohner an die Attikerstrasse in Wiesendangen ziehen und sich das Haus oder die Häuser aneignen können.

## Ein Mehrwert für den Ort und die Gesewo

Wiesendangen ist ein vielseitiger Ort mit gut ausgebauter Infrastruktur: Coop, Landi und die Bäckerei Meier, medizinische Praxen und die Schulen sorgen dafür, dass alles Wichtige gleich in der Nähe liegt. Restaurants, kulturelle Angebote und vielfältige Vereine sorgen für Lebendigkeit. Die Verkehrsanbindung mit Bus und eigenem S-Bahnhof ist gut.

Gleichzeitig gibt es eine unbefriedigte Nachfrage nach Mietwohnungen. Vor allem stellt sich die Haushaltsverkleinerung als herausfordernd dar, wenn der Ort nicht verlassen wird. Das potenzielle Mehrgenerationenhaus vermag diese Lücke zu bedienen. Während Wiesendangen fraglos eine konservativere Gemeinde als die Stadt Winterthur darstellt, gewannen wir auch dank entsprechender Zuschriften den Eindruck, dass die nur wenigen Kilometer Abstand zur Stadt auch mit der Bereitschaft einhergehen, sich auf eine noch zu definierende Stufe der Selbstverwaltung einzulassen.

Die Zuordnung der Parzelle zur Wohnzone schliesst einen geringen Dienstleistungsanteil nicht aus. Eine entsprechende Erdgeschossnutzung entlang der Strasse würde die Integration in den Ort noch erhöhen und soll in der Projektentwicklung mitgedacht werden.

Ein Projekt mit einfachen Rahmenbedingungen, wie Wiesendangen eines darstellt, erlaubt die umso sorgfältigere Auseinandersetzung mit ökologischen Themen. Auf dieser Parzelle können wir nötige Antworten auf drängende Fragen unserer Zeit formulieren: Fassadenbegrünung, Photovoltaik und Eigendeckung des Energiebedarfs –daraus können wir für unsere anderen Liegenschaften lernen.

## Planungskosten

Die vom März 2023 bis Sommer 2024 zu erwartenden Kosten inklusive Reserven setzen sich wie folgt zusammen:

### **Planungskosten Neubauprojekt Wiesendangen bis und mit Abschluss Vorprojekt in CHF**

Bauherrenleistungen (Vorstand und Geschäftsstelle)	70'000
Information, Öffentlichkeit, Mitwirkung	30'000
Studienauftrag (inkl. Teamhonorare, externe Begleitung, Vorprüfung)	250'000
Erarbeitung Vorprojekt und Kostenschätzung	150'000
Infrastruktur, Verschiedenes	20'000
Reserve (ca. 15% des Budgets)	80'000
<b>Total Planungskredit (inkl. 50 TCHF Mehrwertsteuer)</b>	<b>650'000</b>

Die grössten Beträge sind für einen qualitätssichernden Studienauftrag mit mehreren Teams und die anschliessende Erarbeitung des Vorprojekts vorgesehen. Darüber hinaus berücksichtigt das Budget Leistungen der Gesewo-Mitarbeitenden und eine projektschärfende Mitwirkung. Voraussichtlich an der Generalversammlung im Sommer 2024 wird das ausgearbeitete Vorprojekt mit Kostenschätzung vorgelegt, auf dessen Grundlage der GV der Antrag über den Baukredit unterbreitet werden kann.

### **Infodossier auf [www.gesewo.ch/aogv](http://www.gesewo.ch/aogv)**

Das Infodossier mit weiteren, ausführlichen Infos zum Projekt und Einschätzungen des Vorstands zu Chancen und Risiken findest du auf der Gesewo-Website: [www.gesewo.ch/aogv](http://www.gesewo.ch/aogv).