

## Ausführungskredit Attikerstrasse Wiesendangen

Seite 1:	Antrag mit Ausgangslage und Begründung
Seite 2:	Termine, Herleitung Kredithöhe, Impressionen des Projekts
online:	immer aktuelle Informationen zum Projekt auf <a href="http://www.gesewo.ch/attikerstrasse">www.gesewo.ch/attikerstrasse</a>

### Antrag des Vorstands an die Generalversammlung:

**Zur Ausführung des Projekts Attikerstrasse Wiesendangen bewilligt die Generalversammlung einen Ausführungskredit in der Höhe von CHF 12'850'000.**

### Ausgangslage:

Das neue Projekt der Gesewo an der Attikerstrasse in Wiesendangen nahm nach der Bewilligung des Planungskredits an der a.o. GV im Februar 2023 ordentlich Fahrt auf, passierte mit hohem Tempo an der GV 2024 die Hürde Bauprojektcredit (einstimmig!) und steuert nun auf den voraussichtlich letzten durch die GV gesprochenen Kredit zu.

Die Baukommission tagte regelmässig, die Begleitgruppe, also der zukünftige Hausverein, lieferte Schärfungen und Weichenstellungen. Nun liegt – exakt gemäss Zeitplan– das Bauprojekt, der Kostenvoranschlag und darüber hinaus die Antwort der Gemeinde Wiesendangen auf unsere baurechtliche Voranfrage vor. Hierfür brauchten wir die bisherigen von der GV gesprochenen Kredite nicht auf. Das Baugesuch selbst wurde noch nicht eingereicht.



Erscheinung zur Piazzetta, wir sehen neu eine Korkfassade vor



Lobby mit Waschküche im 1. OG

### Begründung:

Das Projekt konnte erfolgreich vertieft und ausgearbeitet werden, hierbei lag der Fokus neben der ökologischen Nachhaltigkeit immer auch auf den ökonomischen Aspekten: langfristige Konstruktionen, robuste und attraktive Raumkonstellationen – ohne dass sich dies in unangemessen hohen Baukosten niederschlägt. Der Kostenvoranschlag bildet allerdings deutlich die Bauteuerung der letzten Jahre ab. Die daraus abgeleiteten Mietzinse liegen im Bereich von 320-370 Fr/m<sup>2</sup> und Jahr. Dies liegt

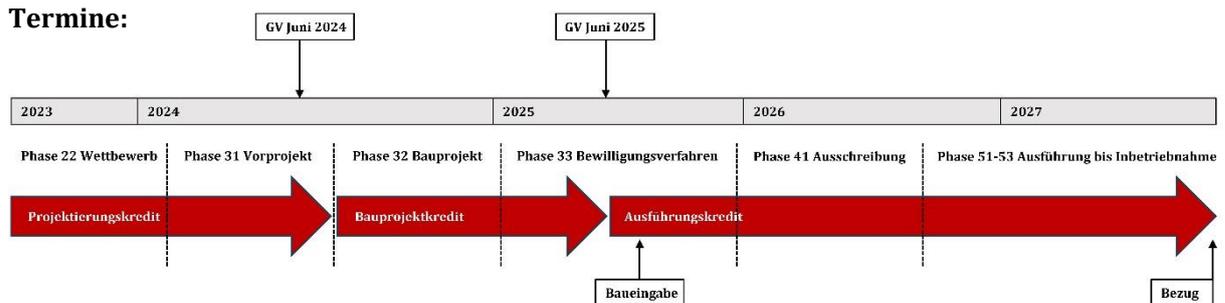
über den aktuellen Quadratmeterpreisen in der Gesewo und ist zurückzuführen auf die Holzbaukonstruktion, die „nur“ mittlere Projektgrösse und die enorme Baukostensteigerung. Die grosse Spanne weist auf die noch offene Entwicklung der Projektkosten als auch der Einflussfaktoren auf die Kostenmietberechnung hin. Die lokalen Angebotspreise beobachten wir fortwährend. Sollten unsere Anfangsmietzinse zu hoch ausfallen und wir Leerstände riskieren, könnten wir zum Beispiel anfänglich auf Abschreibungen verzichten – dies ist in anderen Genossenschaften durchaus üblich. Diese Ultima Ratio sei hier aber nur der Transparenz und Vollständigkeit halber genannt.

Die diskussionsfreudige Begleitgruppe (Genossenschaftler:innen und Wiesendanger:innen) trifft sich regelmässig, einige haben auch konkretes Interesse an Wohnungen. Das Projekt wird also nutzer:innengerecht weiterentwickelt. Zugleich entsteht unter enger Begleitung der Gesewo der Hausverein.

Nach den beiden Krediten für die Projektierung und das Bauprojekt beantragen die Projektgruppe und der Vorstand nun den Ausführungskredit, der die übrigen Aufwände bis und mit Fertigstellung deckt. Nicht-beanspruchte Beträge der letzten bewilligten Kredite wurden dabei berücksichtigt.

Die Projektgruppe hat sich dabei einen Sparauftrag vorgenommen, beabsichtigt also den beantragten Ausführungskredit nicht auszureizen. Angesichts der unvermeidlichen Ungenauigkeit eines Kostenvoranschlags von +/- 10% und einer nie auszuschliessenden weiteren Teuerung gibt es jedoch weiterhin massgebliche Unbekannte. Ein Nachtragskredit, als auch eine ausserordentliche GV sollen vermieden werden, weshalb der Ausführungskredit etwas Spielraum enthält.

### Termine:

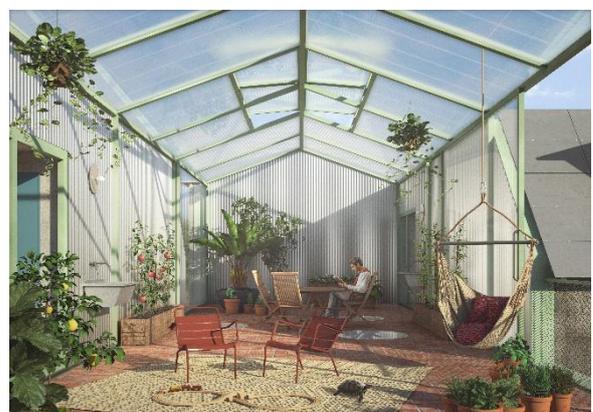


### Herleitung Kredithöhe:

Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/- 10%)	CHF 14'000'000
Reserve, angesichts unsicherer externer Kostenentwicklung	CHF 350'000
Projektierungskredit (bewilligt von der a.o. GV am 23.02.2023)	- CHF 650'000
Bauprojekt-kredit (bewilligt von der GV am 11.06.2024)	- CHF 850'000
Sparauftrag (von der Projektgruppe formuliert, nicht eingerechnet)	(CHF 300'000)
<b>Summe (Ausführungskredit)</b>	<b>CHF 12'850'000</b>



Blick in eine Wohnung, gut sichtbar die Brettschichtholzdecke



Gemeinschaftlicher Wintergarten im zweiten Obergeschoss

Gesewo, Vorstand und Projektgruppe Attikerstrasse  
Winterthur, 28. April 2025