

W O G E N O

INFORMATION ZUR GENERALVERSAMMLUNG DER WOGENO
VOM DIENSTAG 18. JUNI 2019

NEUBAUPROJEKT WESTHOF IM HOCHBORD DÜBENDORF



AUSGANGSLAGE

Die GV hat im Juni 2017 dem Projektierungskredit von 2.0 Mio. Franken für die Projektentwicklung bis zur Baueingabe und einem Kredit von 6.35 Mio. Franken für den Kauf des Landes aufgrund des Kaufvertrags zugestimmt. Nach 24 Bauherrensitzungen hat das Team um

Conen Sigl Architekten, WT Partner AG mit den Fachplanern und der Bauherrensteuerung Odinga Piconi Hagen (OPHAG) das Projekt bis zur Baureife weiterentwickelt. Die rechtskräftige Baugenehmigung liegt in der Zwischenzeit vor. Zwei nachbarschaftliche Rekurse wurden erfolgreich bearbeitet. Damit sind die letzten Hürden genommen

und der nächste Meilenstein ist in greifbare Nähe gerückt.

Die Bauherren WOGENO und palmahus ag (Familie Kohler) haben gemeinsam eine Vision erarbeitet, die Gemeinschaftliches und Gemeinnütziges fördert. Dies steuert auch für das Quartier Hochbord einen gehaltvollen und nachhaltigen Mehrwert bei.

Es wird Raum für Wohnen, Ateliers, Arbeiten und Gewerbe geschaffen. Der Mix an Wohnungstypen und -grössen wird mit Zusatzangeboten und gemeinschaftlichen Nutzungen ergänzt, um so die optimalen Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebensformen zu schaffen.

DAS BAUPROJEKT

Das Gewinnerprojekt von Conen Sigl Architekten wurde an der GV 2017 vorgestellt. Das Projekt erfüllt die vielfältigen Visionen beider Bauherrschaften und gleichzeitig überzeugt es auch auf weiteren Ebenen: städtebaulich, organisatorisch, sozialräumlich aber auch atmosphärisch wie gestalterisch. Das Projekt unterstützt die Rolle der Siedlung als quartierbezogener Sozialraum und bietet klare Vorstellungen und Lösungen für die Anforderungen an Nachbarschaft, Siedlungsleben und Zugehörigkeit zum Quartier – nicht ohne an den richtigen Stellen eine präzise Abstufung des Öffentlichkeitsgrades bis hin zur Privatheit einzuplanen.

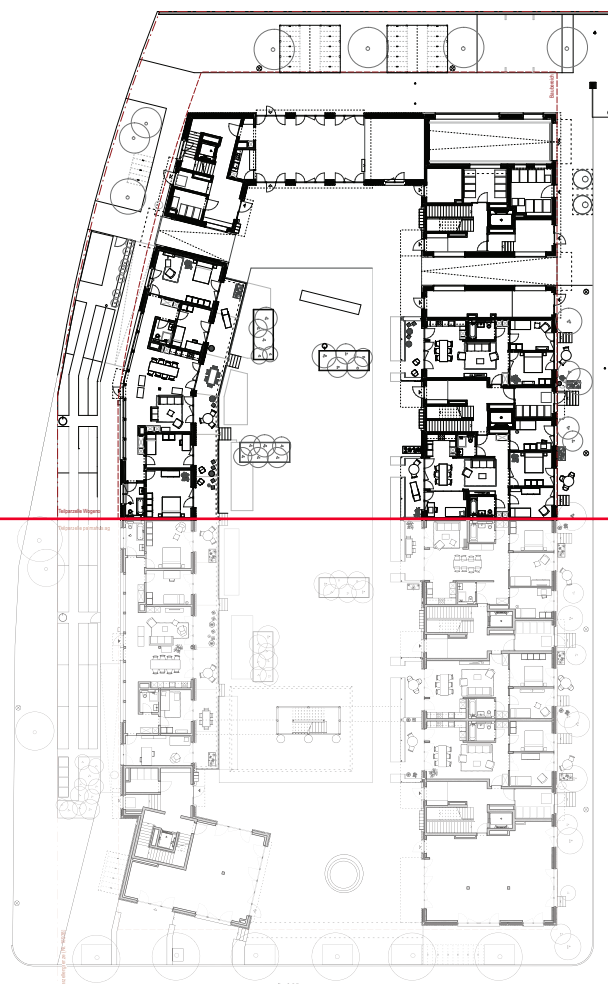
In der architektonischen Gestaltung werden Bezüge zum Gärtnereibetrieb und zur gewerblichen Vergangenheit des Grundstücks aufgenommen. So wird allgemein eine robuste und einfache Materialisierung des Projektes angestrebt. Für die Fassadenverkleidung werden grossformatige Welleternitplatten verwendet. Die Pergolakonstruktion, welche die Dachterrasse des Flügelbaus räumlich gliedert, nimmt Assoziationen an die Gewächshäuser auf. Die zum Innenhof gerichtete Balkonschicht des Hauptbaus bildet eine filigrane Ebene, welche dem Haus eine Feinheit verleiht.

Die Überbauung bietet preisgünstiges, selbstveraltetes und nachhaltiges Wohnen und Arbeiten für vielfältige Nutzungen und eine durchmischte Bewohnerschaft an. Im Gebäudeteil der Wogeno entstehen so 49 Wohnungen und fünf ge-

Möblierungsplan
Erdgeschoss

Teil Wogeno

Teil palmahus ag



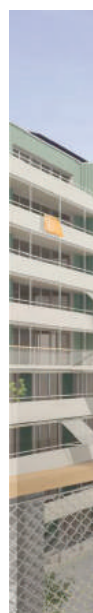
werbliche bzw. gemeinschaftliche Nutzungseinheiten. Geplant sind unterschiedliche Wohnungsgrössen und -typen von Einzimmer- bis 5½-Zimmerwohnungen. Ein Teil der kleinen Einheiten sind so angeordnet, dass sie zu Grosswohnungen zusammengelegt werden können.

In der Tiefgarage, welche sich unter dem Innenhof befindet, verfügt die Wogeno über 20 Autostellplätze. Angrenzend sind Räume für 88 Velos und 11 Spezialvelos zugeordnet. Dazu werden im Aussenbereich, um die gesamte Überbauung verteilt, Gruppen von Velostellplätzen sowie vier Besucherparkplätze geschaffen.

Der Hof ist bewusst offen gestaltet und wird über den spezifischen Einsatz von Belägen zoniert, welche die verschiedenen halböffentlichen Nutzungsbereiche wie Spielflächen, Aufenthalts-, Rückzugsorte und Orte

des Zusammentreffens definieren. Grosse Muldencontainer, welche mit verschiedenen Baumarten, Stauden und Gräsern bepflanzt werden, schaffen als Raumteiler und Schattenspende abwechslungsreiche Orte. Die Spielgeräte sollen im Partizipationsverfahren zusammen mit der Bewohnerschaft entwickelt werden.

Das Haus wird nach dem SNBS-Standard geplant, gebaut und zertifiziert. Damit wird gewährleistet, dass die Energieverbrauchswerte mindestens äquivalent zum Minergie-Standard sind. Die vorgesehenen Flachdächer dienen als ökologische Ersatzlebensräume für Tiere und Pflanzen, zur Regenwasserabflussverzögerung sowie zum mikroklimatischen Ausgleich der Dachflächen. Auf dem Hauptbau wird eine Photovoltaikanlage erstellt; der daraus gewonnene Strom dient zu 100% dem Eigenverbrauch.



KOSTEN UND MIETEN

Nach Beendigung des Bauprojekts sind die Flächen und Volumen nach SIA 416 der beiden Gebäudeteile palmahus ag und Wogenu neu berechnet worden.

Hauptnutzfläche (HNF) Wohnen	m ²	3'545
HNF Gewerbe oberirdisch	m ²	127
HNF Gemeinschaft oberirdisch	m ²	133
HNF Gewerbe/Gemein oberirdisch	m ²	260
HNF Gewerbe unterirdisch	m ²	9
HNF Gemeinschaft unterirdisch	m ²	10
HNF Gewerbe/Gemein unterirdisch	m ²	19
HNF oberirdisch+unterirdisch gesamt	m ²	3 823
HNF oberirdisch gesamt	m ²	3 805

Geschossfläche	m ²	7 168
Gebäudevolumen	m ³	23 108
Baumasse	m ³	17 805

Erstellungskosten	CHF	21 682 383
Parzellengrösse	m ²	2 634

Folgender Wohnungsmix ist geplant:

Wohnungen, gewerblich-/gemeinschaftliche Räume, Nebenräume	Anzahl Objekte	Wohnungsmix	Fläche	"Nettomietzins* in CHF pro Monat (ohne Nebenkosten)"
1.5 Zi-Whg	5	10%	39 bis 43 m ²	870 bis 920
2.5 Zi-Whg	14	29%	57 bis 64 m ²	1 200 bis 1 450
3.5 Zi-Whg	15	31%	73 bis 80 m ²	1 600 bis 1 750
4.5 Zi-Whg	8	16%	93 bis 94 m ²	1 900 bis 2 150
5.5 Zi-Whg	7	14%	101 bis 110 m ²	2 100 bis 2 250
Total	49	100%		
Grosse Einheiten (Laden)	1		33 m ²	600
Kleine Einheiten (Concierge, Flex-Zimmer)	3		16 bis 30 m ²	310 bis 690
Mehrzweckraum	1		116 m ²	2 200
Autoparkplätze Tiefgarage	20			110/Autoparkplatz
Besucherparkplätze EG	4			
Veloabstellplätze Tiefgarage doppelstöckig	88			
Veloabstellplätze Tiefgarage Spezialvelos	11			20/Veloabstellplatz
Veloabstellplätze Aussen	46			



Ansicht Zukunftsstrasse Hauptbau



Dachterrasse Flügelbau

Bei den Mietzinsen wurde lediglich die Grösse der Wohnung gewichtet. Lage und weitere Unterscheidungen sind nicht berücksichtigt.

Anlagekosten je m² HNF 7200 CHF/m²
 davon reine Baukosten 5700 CHF/m²
 davon Landanteil 1500 CHF/m²

Die durchschnittlichen Mietkosten betragen 224 bis 286 CHF/m²/Jahr (es wird die Kostenmiete nach Wohnbauförderung angewendet)

Die Rentabilität weist eine Bruttorendite von 3,92% auf.

Die Anlagekosten belaufen sich – mit den zurzeit definierten und bekannten Zahlen – auf CHF 27 367 745. Abzüglich dem an der GV 2017 genehmigten Projektierungskredit und Landkauf von CHF 8 350 000 beläuft sich der effektive Baukredit auf CHF 19 017 745.

TERMINE

Bei einer Annahme des Baukredits durch die GV 2019 wird die Baukommission der Wogeno (Adrian Rehmann und Roger Schärer vom Vorstand sowie Anita Schlegel und Tom Hegi von der Geschäftsstelle) mit der Familie Kohler (palmahus ag) die weitere Planungsarbeit von Conen Sigl Architekten, WT Partner AG und den Fachplanern begleiten. Odinga Picenoni Hagen (OPHAG) behält weiterhin die Bauherrenvertretung und wird das Projekt bis Bauvollendung steuern. SIA 112 Phase 4 + Phase 5, Ausschreibung und Realisierung werden eingeleitet. Gemäss Terminprogramm ist mit der Bauvollendung im 4. Quartal 2022 zu rechnen.

Mai 2019

rechtskräftige Baugenehmigung

Juni 2019, GV

Vorstellung Bauprojekt,
Antrag Baukredit

April 2020

Baustart

3. Quartal 2022

Inbetriebnahme

4. Quartal 2022

Fertigstellung und Bezug

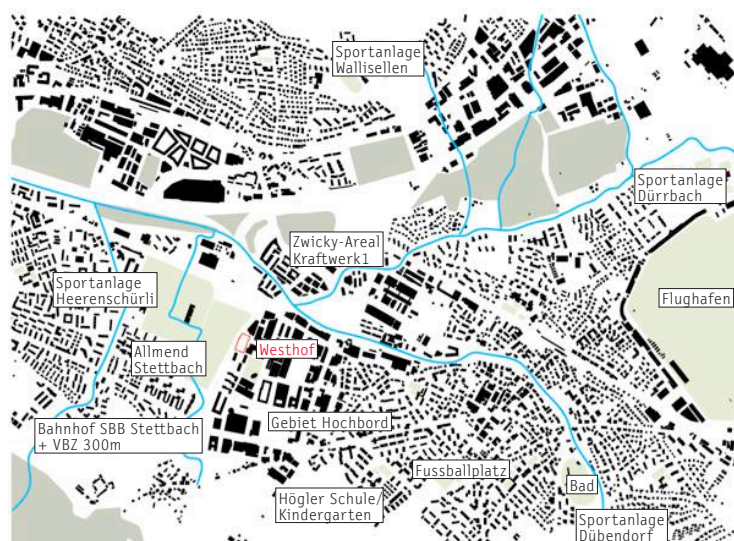
Für das Projekt ist die Webseite www.westhof.ch im Aufbau. Informationen zum Projekt werden dort publiziert.



Hauptbau Hofseite



Balkonsituation Hauptbau Hofseite



ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG:

Der Vorstand der Wogeno beantragt seinen Mitgliedern für die Erstellung von 49 Wohnungen, gemeinschaftlichen und gewerblichen Flächen und den gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätzen für das Projekt Westhof Dübendorf einen Baukredit von CHF 19.1 Mio.