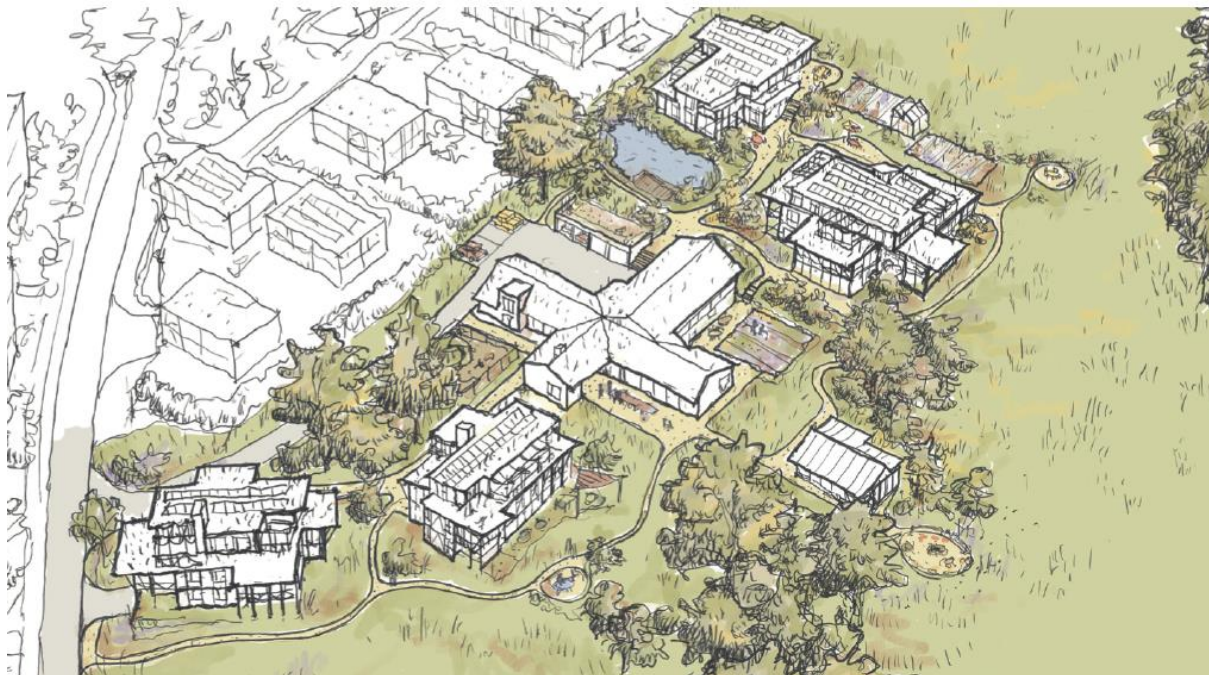


Basiskonzept für unser Projekt Puravida-Wohnen

Eine ökologische, weltoffene und lebensfrohe
Mehrgenerationensiedlung im Raum Zürich

C



Auszug Machbarkeitsstudie – Szenario 01 (September 2023)

Dieses Basiskonzept ist ein Arbeitsdokument und wird laufend aktualisiert. Es wurde gemeinsam mit den aktiven Mitglieder (die Kerngruppe) aktualisiert und geschärft.

Der Vorstand

Elizabeth Zollinger – Muriel Bonnardin Wethmar (Präsidentin & Aktuarin) – Marc Wethmar –
Christopher Hintz (Finanzen) – Eric Schirrmann – Ralph Alan Mueller - Elke Bispinghoff

Stand 12.03.2024.

Verein puravida-wohnen
Seefeldstrasse 253
8008 Zürich
+41 77 520 01 36 (Elizabeth Zollinger)
kontakt@puravida-wohnen.ch
<http://www.puravida-wohnen.ch>

Inhalt

1 Der Mensch

1.1 *Wer wir sind*

1.2 *Woher wir kommen*

1.3 *BewohnerInnen*

2 Die Vision

2.1 *Die 7 Pfeiler unseres Zusammenlebens*

2.2 *Unsere Vision*

3 Der Ort und sein Umfeld

3.1 *Lage*

3.2 *Umgebung*

3.3 *Anbindung*

4 Die Umsetzung

4.1 *Organisation des Vereins*

4.2 *Organisation des Wohnens in der Gemeinschaft*

4.3 *Rechtsform*

4.4 *Bau*

4.4.1 *Architektur*

4.4.2 *Wohnkonzept*

4.4.4 *Gemeinschaftsräume*

4.4.5 *Aussenräume*

4.4.6 *Ökologie*

4.5 *Finanzen*

4.5.1 *Finanzierungsstrategie*

4.5.2 *Grundstückskosten*

4.5.3 *Anlagekosten*

4.5.4 *Eigenkapital pro Wohnungstyp*

4.5.5 *Mietzinsberechnung*

4.5.6 *Anschubfinanzierung*

4.6 *Zeitplan*

1 Der Mensch

1.1 *Wer wir sind*

Der Verein puravida-wohnen besteht heute aus einer durchmischten Gruppe von aktuell 45 Mitgliedern. Wir haben uns zusammengefunden mit dem Wunsch ökologisch, durchmisch, bewusst und solidarisch zu leben und zu wohnen. Aktuell besteht der Vorstand aus 7 Mitgliedern, weitere 8 Mitglieder arbeiten aktiv mit in den 4 Arbeitsgruppen Bau, Finanzen und Recht, Kommunikation und Leben in Gemeinschaft. Diese 15 Menschen bilden heute die Kerngruppe.

1.2 Wie es anfang

Die Kerngruppe bestand Anfangs 2020 aus 7 Mitgliedern, die den ersten Vorstand bildeten. Diese Kerngruppe hat den Entscheid gefasst, sich gemeinsam auf den Weg zu machen, um dieses Wohn – und Lebensprojekt zu verwirklichen. Der Verein wurde nach knapp 2 Jahren intensiver Arbeit November 2020 gegründet.

Bemerkenswert ist, dass über Anzeigen im [A-Bulletin](#) fast alle Menschen und auch die Inhaber vom Grundstück ihren Weg zu uns gefunden haben. Die erste Anzeige erschien im September 2019. Das war der Start unserer Reise.

*Suchen Gleichgesinnte
für Mehrgenerationenhaus-Projekt
Wir, Muriel (55) und Marc (59), aus Zürich,
Kinder aus dem Haus, suchen Gleichgesinnte für
den Start eines Projekts für ein ökologisches
Mehrgenerationenhaus im Grossraum Zürich.
Uns geht es um ein naturnahes Leben (Seenähe)
in einer Gemeinschaft von Menschen
verschiedenen Alters, die sich gegenseitig
unterstützen und gleichwohl die eigene
Autonomie wahren wollen. Zeitraum: in 3-5
Jahren. Noch kein Objekt vorhanden. Form:
Genossenschaft. Interesse?
079-2529219 oeko-mehrgenerationenhaus@gmx.ch*

1.3 BewohnerInnen

Wir streben einen Mehrgenerationenmix an, vom Einzelhaushalt über Familienwohnungen bis zur Wohngemeinschaft ist alles möglich. Die Diversität der BewohnerInnen ist uns wichtig. Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen sollen ihren Platz finden. Uns verbindet die Intention zur aktiven Mitarbeit und gegenseitiger Unterstützung. Der Rahmen dafür wird gemeinsam festgelegt.

2 Die Vision

2.1 Die 7 Pfeiler unseres Zusammenlebens

1. Wir sind eine intentionale und zukunftsweisende Mehrgenerationensiedlung.
2. Wir wirken der Vereinzelung in unserer Gesellschaft entgegen.
3. Unser Wohnprojekt ist ein Miteinander, gekennzeichnet durch grosse Vielfalt, z.B. Herkunft, Bildung, Alter, Gender, Status etc..
4. Die BewohnerInnen tragen und gestalten die Gemeinschaft und unterstützen einander.
5. Wir leben eine Beziehung auf Augenhöhe zur Natur, verstehen uns als Teil von ihr und wollen ihr Sorge tragen.
6. Indem wir teilen, tragen wir dazu bei, dass wir weniger konsumieren.
7. Wir leisten einen Beitrag für bezahlbares Wohnen.

2.2 Unsere Vision

Wir wollen ein lebendiges und einladendes Zuhause schaffen, das die Natur, die soziale Verbundenheit und die individuellen Bedürfnisse gleichermaßen berücksichtigt. Wir streben

ein Miteinander an, in dem sich alle als Teil einer grösseren Gemeinschaft verstehen, sich darin wohl fühlen und wo auch genügend Raum für Autonomie für jeden Einzelnen besteht.

In unserer Vision sehen wir lachende, spielende Kinder. Familien, Paare, ältere Menschen und Alleinstehende, freuen sich über die Lebendigkeit in Haus, Innenhof und Garten. Unsere Wohngemeinschaft ist durchmischt, d.h. wir kommen aus mehreren Generationen und sind möglichst diverse Menschen, die sowohl Gemeinschaft wie auch Vielfalt und Offenheit schätzen.

Unsere Offenheit, unsere Neugierde, unser Engagement, unsere gegenseitige Unterstützung, lebenslanges Lernen und die Bereitschaft zu teilen, bilden für uns die Grundlagen für ein achtsames und respektvolles Zusammenleben.

Spannungen betrachten wir als etwas Natürliches, das uns weiterhilft in der Entwicklung als Gemeinschaft. Für den Umgang mit Spannungen haben wir ein transparentes, sorgfältiges Vorgehen erarbeitet.

Eine Vielzahl von Angeboten und Orte für gemeinsame Aktivitäten laden zum Mitmachen und zu (spontanen) Begegnungen ein.

3 Der Ort und sein Umfeld

3.1 Die Lage

Das Grundstück liegt am oberen Rand eines Dorfes, direkt in der Natur. Mit seiner sonnigen Hanglage am Waldrand, seiner Biodiversität und der Aussicht auf die Berge hat das Grundstück viel zu bieten.

Die Grundstücksgrösse von ca. 8'000 m² bietet genügend Fläche, um sowohl Individualität als auch Gemeinschaft zu ermöglichen. Gemäss der im September 2023 durchgeführten Machbarkeitsstudie kann bei voller Ausnützung und Beibehaltung des Bestandsgebäudes die maximal mögliche Baumasse von ca. 10.000 m³ erreicht werden. Dies entspricht 20 bis 25 Wohneinheiten. Die bestehende Liegenschaft soll renoviert werden und zukünftig als neues Zentrum für die Gemeinschaftsaktivitäten in das Bebauungskonzept integriert werden.

3.2 Die Umgebung

Die unmittelbare Nähe in Gehdistanz zu einer Primarschule, dem Einkaufszentrum, dem Freibad wie auch zu einem Sportzentrum bieten Möglichkeiten der lokalen, sozialen Vernetzung.

Das soziale Leben ist uns auch über die Siedlung hinaus wichtig. Wir möchten uns mit der lokalen Umgebung vernetzen. Wir pflegen den Austausch mit dem lokalen sozialen, beruflichen und kulturellen Leben vor Ort. Im Ort befinden sich weitere Genossenschaften, zu denen wir gerne den Kontakt pflegen wollen.

In unmittelbare Nähe befinden sich der Wald, der Bach im Küssnachter-Tobel, mehrere kleine Seen und der Zürichsee.

3.3 Die Anbindung

Es besteht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Stadtgrenze von Zürich ist in 17 Minuten mit dem Bus erreichbar, die Bushaltestelle ist in Gehdistanz. Der

Hauptbahnhof Zürich ist vom Bahnhof im Hauptort im Viertelstunden-Takt in 13 Minuten mit der S-Bahn erreichbar.

4 Die Umsetzung

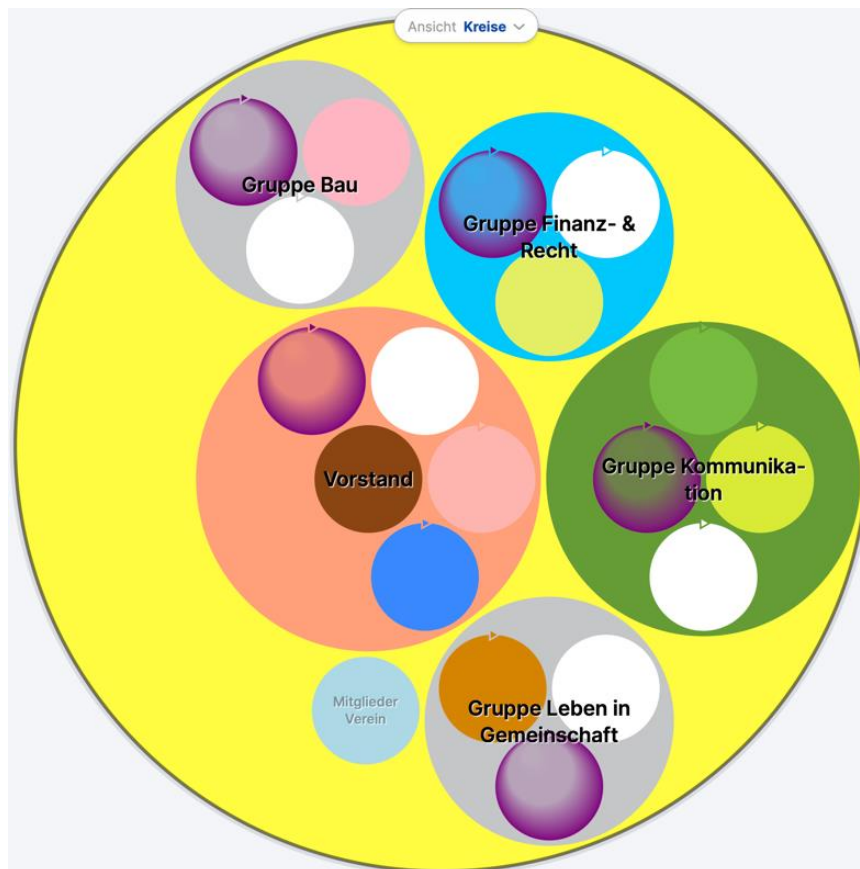
4.1 Organisation des Vereins

Die Ziele des Vereins sind, das Bauprojekt weiterzuentwickeln, die Finanzierung vorzubereiten, die Genossenschaft für den Betrieb der Liegenschaft zu gründen und die Organisation zu entwickeln.

Zurzeit gibt es einen Vorstand mit 6 gewählten Personen und einer Person, die in der Schnupperphase ist. Der Verein hat ca. 45 Mitgliedern, wovon 10 aktiv, nebst dem Vorstand, mitarbeiten in den 4 Arbeitsgruppen Bau, Finanzen und Recht, Kommunikation und Leben in Gemeinschaft.

Wir treffen uns, nebst den Vorstandssitzungen monatlich mit den aktiven Mitgliedern und ca. alle 2 Monate mit allen Mitgliedern, unsere Puravida-Tage. Zudem gibt es einen monatlichen Stammtisch, für die Mitglieder und Interessierte.

Wir arbeiten im Verein rollenbasiert und sind, wie hier abgebildet, als Kreisorganisation organisiert.



4.2 Organisation des Wohnens in der Gemeinschaft

Die Organisation der Zusammenarbeit der BewohnerInnen in der Genossenschaft soll einen hohen Grad an Selbstorganisation ermöglichen. Für uns ist die Organisation nicht etwas Starres, sondern ein lebendiger Organismus. Dazu gehört ein verbindlicher Rahmen für unsere Gemeinschaft. Grundzüge der Organisation unserer Genossenschaft sind:

- Wir haben angefangen verschiedene Elemente der [Soziokratie](#) zu nutzen, ein Organisationsmodell, die sich seit ca. 10 Jahren erfolgreich in selbstverwalteten Wohngenossenschaften und Wohnungsbauprojekten durchsetzt.
- Für die verschiedenen operativen Verantwortungsbereiche werden Kreise gebildet mit klaren Rahmenbedingungen.
- In den Kreisen wird dezentral, im [Konsent](#), entschieden, d.h. es zählt nicht die Mehrheit (Mehrheitsbeschluss) oder die Einigkeit mit Allen (Konsens) sondern das Argument.
- Jeder Kreis hat einen vereinbarten zweckgebundenen Auftrag z.B. Versorgung Gemeinschaftsräume oder Unterhalt Gebäude, ausgerichtet auf die Vision der Genossenschaft, die 7 Pfeiler unserer Gemeinschaft.
- Es wird ein übergeordneter Kreis gebildet für die kontinuierlichen Anpassungen der Rahmenbedingungen und die übergeordneten Entscheidungen für das Wohnprojekt als Ganzes. Dieser «Governance-Kreis» ist der Vorstand der Genossenschaft.
- In den Kreisen sind zweckgebundene Rollen definiert, zu verstehen als Bündel von Aufgaben. Die BewohnerInnen können sich wählen lassen für diese Rollen, die für eine bestimmte Zeit besetzt werden. Zu der Rollenausübung gibt es einen regelmässigen Feedbackprozess. Die Rollen werden zeitlich begrenzt.
- In unserem Reglement sind die Grundsätze und Vorgehensweisen festgelegt, u.a. für die Meetingstrukturen, den Umgang mit Spannungen, Feedback zu den Rollen, Entscheidungen, die Gestaltung der Mitarbeit, die Aufnahme von neuen BewohnerInnen und das Beenden des Mietverhältnisses.

4.3 Die Rechtsform

Im Jahr 2024 wird eine Genossenschaft gegründet. Diese tritt rechtsverbindlich gegenüber den BewohnerInnen (Finanzen, Verträge, Administration), den Banken und anderen GeldgeberInnen und als Auftraggeberin auf.

Die Genossenschaft beauftragt eine Projektleitung (Bauherrnvertretung), die die Realisierungsphase begleitet. Für diese Aufgaben wird von der Genossenschaft ein Pflichten- und Kompetenzheft erarbeitet. Die Projektleitung ist Bindeglied zwischen der Genossenschaft, den ArchitektInnen und den Baufirmen.

4.4 Der Bau

4.4.1 Die Architektur

Die Architektur soll viele Begegnungen ermöglichen, praktisch und möglichst barrierefrei sein. Wir wünschen uns viel Tageslicht in den Räumen, genauso wie einen guten Wetterschutz und eine gute Balance zwischen Rückzug und Transparenz, wo möglich mit Balkonen und/oder Terrassen, evt. auch Wintergärten. Wir wünschen uns eine gewisse Flexibilität der Raumeinteilung. Die BewohnerInnen sollen Gestaltungsspielräume haben, ohne Eingriffe in die Bausubstanz.

4.4.2 Das Wohnkonzept

Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie (September 2023) sind Einheiten von 2 - 6 Zimmer-Wohnungen, verteilt auf optional 4 Neubauten geplant. Zusätzlich sind in der bestehenden Liegenschaft Gemeinschaftsräume im Umfang von ca. 380 m² geplant. Die privaten Räume, die Wohnungen, sollen in Grösse und Ausstattung so gestaltet sein, dass die Grundbedürfnisse gut abgedeckt sind.

Die Ausstattung kann durch die MieterInnen ergänzt werden. Die Erdgeschosswohnungen in den 4 Häusern und der bestehenden Liegenschaft sollen barrierefrei sein. Modulares Bauen mit flexiblen Grundrissen wird dem zu erwartenden Wandel in den Wohnungsbelegungen gerecht.

4.4.3 Die Gemeinschaftsräume

Die bestehende Liegenschaft bildet das Zentrum der neuen Siedlung. Die Gemeinschaftsräume schaffen Begegnungsräume für die ganze Gemeinschaft. Die

können sowohl als Gruppe wie auch individuell genutzt werden. Unser Ziel ist es, mit diesen verschiedenen vielfältig beispielbaren Gemeinschaftsräumen die reduzierten Flächen der privaten Wohneinheiten so zu ergänzen, dass ein Mehrwert für alle entsteht.

Indem wir diese Räume teilen und so viel wie möglich nutzen, verringern wir unseren ökologischen Fussabdruck. Auf diese Weise kann eine sinnvolle Auslastung der Infrastruktur gesichert und eine vielfältige und flexible Nutzung ermöglicht werden. Für die BewohnerInnen eröffnen sich deutlich mehr Möglichkeiten bei geringeren, individuellen Kosten. Folgende Ideen haben wir:

- Grosser, multifunktionaler Gemeinschaftsraum, evtl. mit Co-Working Möglichkeiten
- Angrenzende Gemeinschaftsküche
- KITA
- Kühl-/Tiefkühlraum
- Wellness (Sauna, Fitness)
- Werkstätten (Holz/Metall/Atelier...)
- Gästezimmer
- Veloraum
- Garage für Elektroauto
- Weitere Räume, welche für kommerzielle Zwecke vermietet werden können (Therapieräume, Läden, ...)
- Zentrale Technik (Heizung etc.)
- Keller mit individuellen Abteilen
- Waschküche mit Trockenraum
- Entsorgungsraum / Gartenraum

Was realisiert werden kann, hängt von Faktoren wie Platz und Kosten ab. Die Priorisierung erfolgt im weiteren Prozess.

4.4.4 Die Aussenräume

Die Aussenräume sollen, abgesehen von den privaten Terrassen vor den Wohnungen, weitestgehend gemeinschaftlich genutzt werden. Dazu haben wir folgende Ideen:

- «Dorfplatz-Piazza» angrenzend an Gemeinschaftsraum in der bestehenden Liegenschaft, ev. mit Pergola
- Gemüse- und Obstgarten
- Kinderspielbereich (Robinson-Spielplatz)
- Natürlicher Schwimmteich (Wasserhaushalt, Regenwassersammler)
- Feuerplatz mit Grill und Pizzeria
- Tierhaltung (Stall/Gehege)
- Naturgarten mit Rückzugsräumen
- Autounterstand
- Velounterstände (30-60 Velos)

Auch hier gilt: was realisiert werden kann, hängt von Faktoren wie Platz und Kosten ab. Die Priorisierung erfolgt im weiteren Prozess. Die Gemeinde gibt für den Baugrund an, dass eine bestimmte Anzahl Parkplätze pro Wohneinheit bereitgestellt werden müssen. Dies wird in der Aussenraum-Planung berücksichtigt.

4.4.5 Ökologie

Wir streben eine ökologische Bauweise an, sowie einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen bei der Umsetzung unseres Projektes. Dies bezieht sich auf die Bauweise, den Bauprozess, den Energieeinsatz, die Materialwahl wie auch auf die Organisation des Alltags im Zusammenleben. Erkenntnisse der Kreislauf-Architektur und -wirtschaft sollen die Wiederverwertbarkeit der Baumaterialien garantieren.

Die Möglichkeit der Erhaltung und Integration der bestehenden Liegenschaft auf dem Baugelände trägt diesem Anliegen Rechnung. Der laufende Betrieb soll einen sparsamen und effizienten Umgang mit allen Ressourcen ermöglichen.

Der Verbrauch von Ressourcen soll möglichst umweltgerecht und sparsam sein, eine Orientierung an Minergie P/Eco ist nicht zwingend. Dazu gibt es folgende Überlegungen:

- Heizsystem A: Wärmepumpe (Minergie = geringer Bedarf)
- Heizsystem B: Fernwärme, wenn vorhanden
- Heizsystem C: zentrale Holzsplitzelheizung
- Sonnenkollektoren für Warmwasser mit Zentralspeicher
- Photovoltaik für Eigengebrauch (z.B. Wärmepumpen, Wasserpumpen etc.)
- Regenwassersammler > Schwimmteich

Der Ort mit seiner guten Anbindung an den ÖV erfüllt unsere Vorstellung von möglichst wenig Automobilität. Die Gemeinde verfügt über ein Mobilitätskonzept.

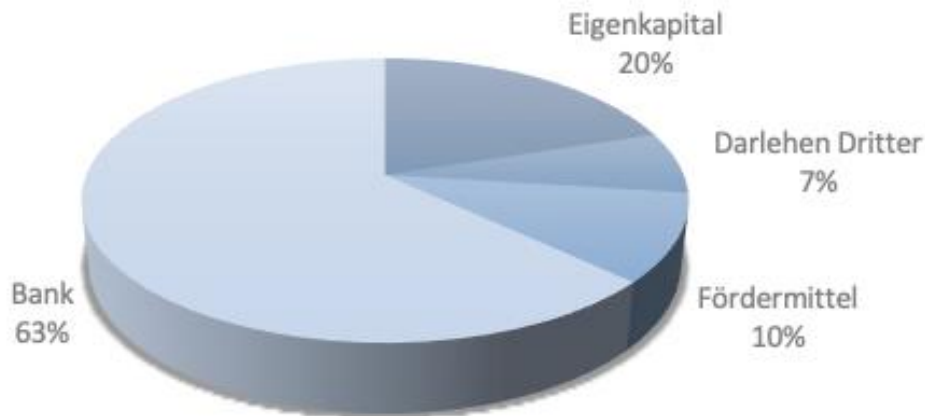
Material und Farbe: Hierfür sind folgende erste Bedürfnisse formuliert:

- Natürliche Materialien (z.B. Holz, Stroh, Lehm)
- Wiederverwendete Bauteile
- Farbigkeit (Naturfarben)

4.5 Finanzen

4.5.1 Die Finanzierungsstrategie

Unsere Strategie für die Finanzierung ist die Gewährleistung der Mittelbeschaffung durch Eigenkapital, Darlehen Dritter und Fördermittel, sowie die Hypothek bei einer Bank. Die prozentuale Aufteilung ist wie folgt geplant:



Ziel ist es, diese Strategie bis August 2024 durch konkrete Zusagen zukünftiger BewohnerInnen, Darlehenszusagen Dritter und Banken und Stiftungen zu festigen. Unsere Finanzierungsstrategie ist abgestützt auf:

1. Die zu erwartenden Grundstückskosten, den Baurechtszins
2. Die angestrebten Anlagekosten
3. Das Eigenkapital pro Wohnungstyp
4. Die zu erwartende Kostenmiete gemäss Finanzierungsanalyse

4.5.2 Grundstückskosten

Die Parzelle mit ca. 8500 qm wird uns zu einem fairen Preis im Baurecht angeboten. Die Eigentümer und ihre Nachkommen unterstützen seit September 2022 unser Projekt und sind einbezogen in der Ausgestaltung.

4.5.3 Anlagekosten

Die angestrebten Anlagekosten liegen bei CHF 11-13 Mio. und werden derzeit auf Basis der Machbarkeitsstudie Szenario 01 vom September 2023 durch einen Kostenplaner mittels Kostenschätzung verifiziert.

4.5.4 Eigenkapital pro Wohnungstyp

Damit eine Wohnpartei in der Lage ist, ihre jeweilige Wohnung zu mieten, muss sie Genossenschaftsanteile im Umfang von 20% des Wohnungswertes aufbringen. Somit besitzen wir als BewohnerInnen gemeinsam die Siedlung und tragen gemeinsam Sorge für deren Erhalt. Wenn BewohnerInnen sich entscheiden auszuziehen, so erhalten sie ihre geleisteten Genossenschaftsanteile zurück.

Basiskonzept Puravida-Wohnen

Eine ökologische, weltoffene und lebensfrohe Mehrgenerationensiedlung

Erstellungskosten pro Wohnungstyp					bei Anlagekosten von		11'000'000	13'000'000
Typ	Anzahl	NWF/ Whg	NWF/ Typ	Anlagekostenlimite/ Wohnung	Anlagekostenlimite/ Wohnungstyp	Erstellungs- kosten/ Wohnung	Erstellungs- kosten/ Wohnung	
2 Zi	4	45	180	425'000	1'700'000	332'977	393'519	
3 Zi	6	70	420	540'000	3'240'000	423'077	500'000	
4 Zi	6	90	540	675'000	4'050'000	528'846	625'000	
5 Zi	4	110	440	805'000	3'220'000	630'698	745'370	
6 Zi	2	125	250	915'000	1'830'000	716'880	847'222	
Total	22				14'040'000			

20% Eigenkapital pro Wohnungstyp					bei Anlagekosten von		11'000'000	13'000'000
Typ	Anzahl					Erstellungs- kosten/ Wohnung	Erstellungs- kosten/ Wohnung	
2 Zi	4					66'595	78'704	
3 Zi	6					84'615	100'000	
4 Zi	6					105'769	125'000	
5 Zi	4					126'140	149'074	
6 Zi	2					143'376	169'444	

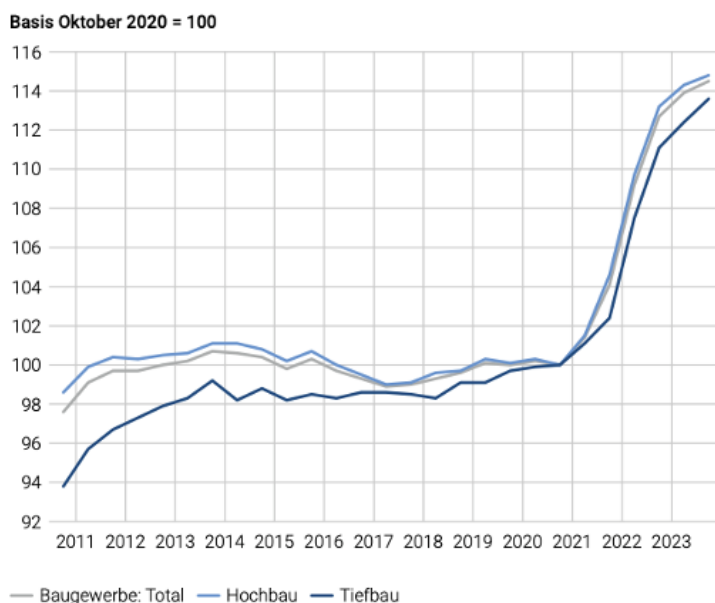
4.5.5 Mietzinsberechnung

Angestrebt ist die Kostenmiete. Der Begriff Kostenmiete ist weder in einem Gesetz noch in einer Verordnung definiert. Üblicherweise wird auf das Kalkulationsmodell der Stadt Zürich oder der Berechnung nach BWO als Definition der Kostenmiete verwiesen. Die Kostenmiete ist so hoch, dass sie den Aufwand des Bauträgers deckt. Die Kostenmiete inkludiert:

- Schuldzinsen
- Verwaltungskosten
- Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaft
- Rückstellungen für Erneuerung und Amortisation

Die BewohnerInnen zahlen eine Kostenmiete entsprechend ihrer Wohnungsgrösse. Wir möchten bezahlbaren Wohnraum erstellen. Dies ist für uns eine zentrale Herausforderung, angesichts der steigenden Bau- und Finanzierungskosten. Die untenstehende Grafik zeigt dies deutlich.

Entwicklung des Baupreisindex in der Schweiz G1



Quelle: BFS – Schweizerischer Baupreisindex

© BFS 2023

4.5.6 Anschubfinanzierung

Neben der Anlagefinanzierung bedarf es einer Anschubfinanzierung. Diese soll die bereits angefallenen und anstehenden Kosten finanzieren wie z.B.

- Die Machbarkeitsstudie
- Die Anwaltskosten für die Rechtsberatung (z.B. Baurechtsvertrag, Genossenschaftsgründung, Nutzungsverträge, etc.)
- Die Finanzberatung
- Der Studienauftrag an Architekten, Gutachten zur Schadstoffbelastung, etc.
- Das Webdesign und Hosting, Anzeigen, Flyer, etc.
- Die Raumkosten für Workshops, etc.

Bei dieser Anschubfinanzierung handelt es sich um Risikokapital, dass im Falle eines Scheiterns des Projektes verloren geht. Dieses Kapital soll finanziert werden durch die Mitglieder, die an einer Wohnung interessiert sind. Die genaue Höhe muss noch budgetiert werden. Derzeit wird mit einer Höhe von ca. CHF 3'500 pro Person bzw. 7'000 pro Wohnung gerechnet.

4.6 Zeitplan

