



ISELACHER

Wohnbaugenossenschaft

Eine Siedlung mit Mehrwert





Auf dem Iselacher, im Dorfkern von Bertschikon (Gossau ZH), soll die Wohnvision realisiert werden.

Am Anfang stand die Idee.

Über die Jahre ist daraus ein handfestes Projektvorhaben mit einer klaren Vision entstanden.

Die Idee einer gemeinschaftlichen Wohnform für Menschen aus allen Generationen und Lebenslagen ist schon vor einigen Jahren entstanden und forderte anfänglich viel Geduld.

Durch ein Landverkaufsangebot erhalten wir nun als Wohnbaugenossenschaft (WBG) Iselacher die Möglichkeit, im Dorfkern von Bertschikon (Gossau ZH), auf drei Parzellen mit rund 7'000 m², eine Siedlung mit ca. 45 Wohnungen zu realisieren.

Im Frühjahr 2021 haben wir einen Studienauftrag an vier ausgewählte Architekturbüros vergeben. Am 9. November

2021 kürte eine Fachjury, zusammen mit unserer Baukommission, das Siegerprojekt «Serendipity». Es freut uns ausserordentlich, dass wir in den nächsten Jahren mit Duplex Architekten den baulichen Teil unserer Vision umsetzen können. Wenn es keine grösseren Verzögerungen gibt, rechnen wir mit einer Fertigstellung im Jahr 2025.

Die Startphase haben wir als Gründungsteam bestehend aus 11 Personen gestaltet. Um das Projekt realisieren und finanzieren zu können, suchen wir weitere Unterstützer/innen, welche mitgestalten und mittragen möchten. Auf den folgenden Seiten stellen wir uns, unsere Werte und unsere Pläne vor. Werden auch du Teil dieses Vorhabens!



«Serendipity» eine überraschende Entdeckung – so wurde das Siegerprojekt vom Duplex-Architektur-Team benannt.

Eine Siedlung mit Mehrwert. Im Dienst am Nächsten und der Gesellschaft. Das ist unsere Vision.

«Wir wollen mitten im Dorfkern von Bertschikon (Gossau ZH) einen «Raum der Begegnung» schaffen, auch für Menschen im Quartier, wo man sich gerne aufhält und füreinander da ist. Wir träumen von einer Siedlung, die voller Leben ist. Ein Ort, an dem unterschiedlichste Menschen wohnen, arbeiten und Gemeinschaft pflegen.»

Mit unserem Wohnprojekt begegnen wir verschiedenen gesellschaftlichen Herausforderungen und schaffen so einen Mehrwert für Bewohnende, das umliegende Dorf und die Gesellschaft:

- Wohnraum, der bezahlbar ist.
- Raum, der Begegnung fördert.
- Gemeinschaft und Fürsorge, die integriert und trägt.
- Vielfalt, die bereichert.
- Ressourcen, die geteilt werden.



Alle Generationen sind willkommen, unabhängig von ihrer Religion, ihrer sozialen oder ethnischen Herkunft – Im Iselacher ist Platz für alle.



Ein Ort der Begegnung. Für Siedlung und Dorf.



Blick auf den Innenhof

Die geplanten Aussenräume ermöglichen ein geschicktes Nebeneinander von Privatsphäre und vielfältigen Begegnungsräumen für ein unbeschwertes Zusammensein, inmitten von einer erfrischenden, duftenden und jahreszeitlich abwechslungsreichen Vegetation. Das Herzstück der Siedlung bildet ein Platz mit einem Brunnen und grosszügigen Bänken unter Bäumen für Anwohner/

innen und ihre Besucher/innen. Mit seinen Sitzstufen und Pflanzgärten ist auch der Aussenraum des Gemeinschaftsraumes nach dem Platz orientiert. Die grünen Flächen verteilen sich in den Aussenbereichen der Siedlung. Auf ihnen ist vieles möglich, wie z.B. ein Gemeinschaftsgarten, Kinderspiel, ein Grillplatz oder auch einfach flanieren, zusammensitzen und entspannen.

«Die Gestaltung orientiert sich am Zweck und Interesse des gemeinschaftlichen Wohngedankens.»

Das Duplex-Architekturteam schreibt:

«Unser Vorschlag für die Wohnbaugenossenschaft Iselacher in Bertschikon sieht je nach Lesart drei oder sechs Gebäude vor, die für sich gesehen einer durchaus dörflichen Typologie entspringen. Erst in den Beziehungen zueinander entsteht plötzlich etwas Neues. Das Ensemble spannt Zwischenräume auf, mal gefasster, mal verbindender, mal grüner, mal fast urban, welche Bewohner/innen zusammenbringen und Nachbar/innen einladen.

Die Dächer der Gebäude(paare) neigen sich einander zu. Sind es zwei Gebäude oder eines? Darauf gibt es keine eindeutige Antwort. Wir wollen das Dorf hier als Brücke verstehen, zwischen Neuem und Gewohntem, dem Einzelnen und dem grossen Ganzen, welche an dieser Stelle ausnahmsweise ein und dasselbe sind.

Die Bauart verfolgt gleichwohl ein vorausschauendes, nachhaltiges wie auch zweckmässiges Konzept. Nachhaltig im Sinne ökonomischer, ökologischer und sozialer Verantwortung. Die Auftraggeberin legt Wert auf einen dorfbaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvollen und zeitgemässen Neubau, die mit der Flächenressource auf dem Grundstück zurückhaltend umgeht.



Ansicht von der Usterstrasse in Fahrtrichtung Gossau

Die architektonische Gestaltung richtet sich nach den Bedürfnissen der Menschen, die in der Siedlung wohnen und orientiert sich am Zweck und Interesse des gemeinschaftlichen Wohngedankens. Es soll ein hoher Nutzen in Aussen- und Innenräumen angestrebt werden. Um auch beim Bau den CO₂-Fussabdruck klein zu halten und ein gutes Wohnklima zu erreichen, legen wir Wert einen innovativen und wirtschaftlichen Holzbau.»



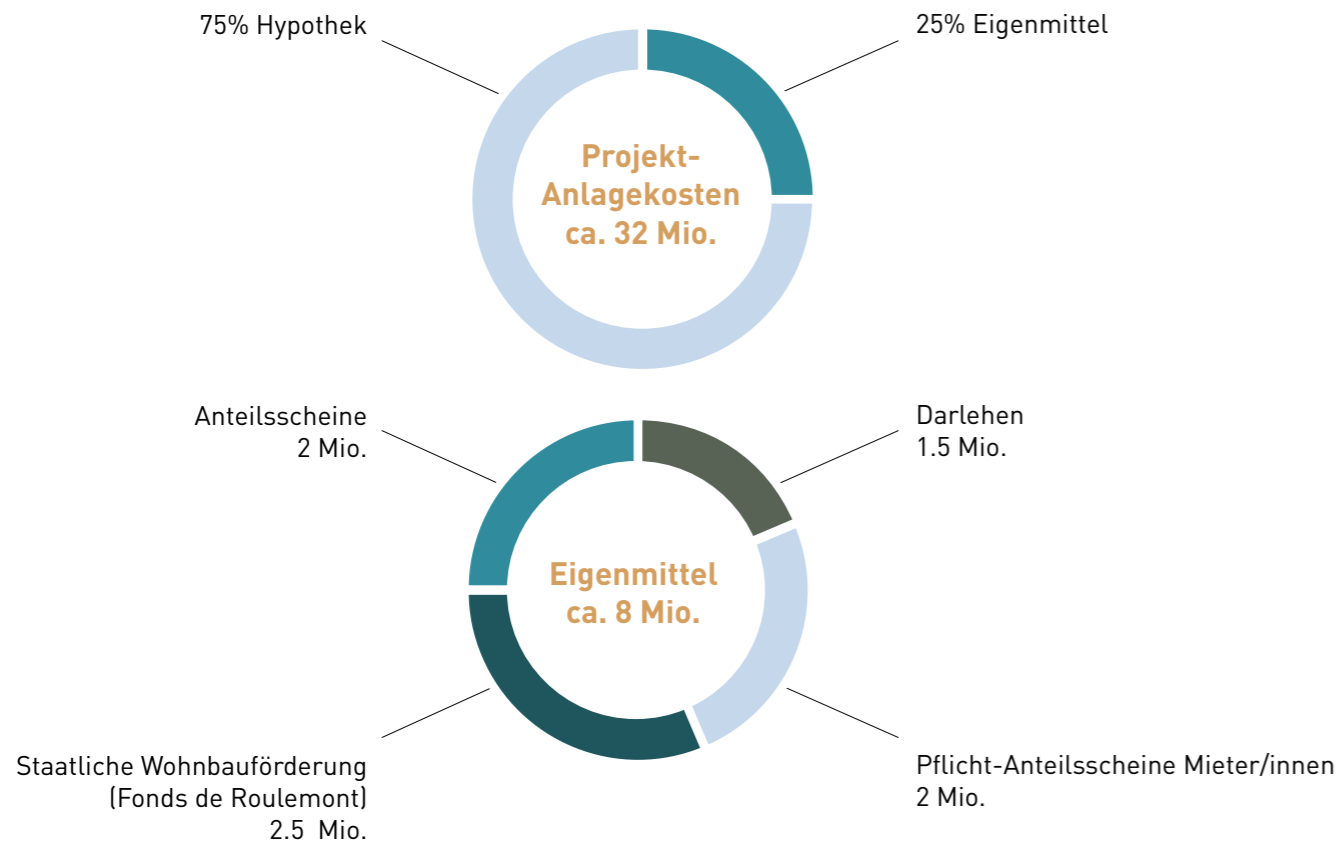
Ansicht aus Richtung Poststrasse (Süd-Nord-Sicht)



Moderner Holzbau – attraktiver Wohnraum



Finanzierung und Grobkostenschätzung in CHF



Jede Bauphase ist mit Kosten verbunden Wir suchen aktiv private Mitfinanzierende!



Als gemeinnützige Genossenschaft sind wir nicht gewinnstrebend. Die Vermietung der rund 45 Wohnungen erfolgt darum auf Basis der Kostenmiete. Neubauwohnungen mit einem hohen ökologischen Standard, in einer Siedlung mit Gemeinschaftsflächen, haben natürlich dennoch ihren Preis. Mit einem vielfältigen Wohnungsangebot versuchen wir unterschiedlichen Budgets gerecht zu werden.

Neben Eigenmitteln erfolgt die Finanzierung klassisch zu etwa 75% mit Hypotheken. Rund ein Viertel der Eigenmittel wird von den Mieter/innen aufgebracht, die gleichzeitig Genossenschafter/innen sind. Dafür ist es wie bei Wohneigentum möglich, Vorsorgegelder aus der 2. Säule

(Pensionskasse) und 3. Säule zu verwenden. Zudem nutzen wir die vom Bund zinsgünstig zur Verfügung gestellten Darlehen aus dem Fonds de Roulement, einem nationalen Förderprogramm für gemeinnützige Wohnbauträger.

Für die restlichen rund 3.5 Mio. CHF. Eigenmittel suchen wir Personen, die Genossenschafts-Anteile zeichnen. Sobald die Baubewilligung vorliegt, sind auch private Darlehen willkommen. Bis zum Zeitpunkt, an dem die Genossenschaft Mieterträge generiert, sind Zinszahlungen erst beschränkt möglich. Sie können sich bei uns gerne nach den Konditionen erkundigen.

Führungs- und Organisationsstruktur der Wohnbaugenossenschaft Iselacher

Nach der Gründung der Wohnbaugenossenschaft am 2. Mai 2021 nahmen sieben Gründungsmitglieder Einsitz im Vorstand. Seither wirken weitere Mitglieder in folgenden sechs Kommissionen mit:

- Bauprojekt
- Finanzen
- Kommunikation
- Vermietung und Zusammenleben
- Partnerschaft mit Ref. Kirchgemeinde Gossau
- Administration

Mitgestaltung erwünscht!

Sowohl im Bauprojekt, wie auch in allen anderen Bereichen verfolgen wir einen partizipativen Ansatz. Insbesondere im Vorprojekt, aber auch durch alle weiteren Phasen des Bauprojekts, sind unzählige Entscheidungen auf der Basis von kleineren und grösseren Konzepten gefordert. Diese reichen von der Haustechnik über das Vermietungsreglement bis zu den Badezimmerplättchen.

Mitglieder des Vorstands



Hansjörg Herren, Herschmettlen
Unternehmensentwickler,
Präsidium und Kommunikation



Rebekka Russenberger, Bubikon
Hausärztin, Leiterin Finanzkommission



Peter Weidmann, Gossau
Unternehmer, Leiter Baukommission



Florian Glaser, Grüt
Soziokultureller Animator,
Leiter Kommission Vermietung und Zusammenleben



Sandy Glaser, Grüt
Ergotherapeutin,
Leiterin Administration



Hannes Wüthrich, Bubikon
Software-Ingenieur, Aktuar,
Mitglied Finanz- und Baukommission



Esther Nydegger, Wetzikon
Sozialdiakonin, Kommissionsleiterin Partnerschaft Ref. Kirchgemeinde Gossau



Auf was wir Wert legen. Auf was wir bauen.

Füreinander da sein

Das Wohl unserer Mitmenschen liegt uns am Herzen. Mit unseren Fähigkeiten und Möglichkeiten unterstützen wir uns gegenseitig und öffnen uns für die Nachbarschaft und das Dorf. Die Siedlung stellt für das soziale Engagement Raum und Ressourcen zur Verfügung. Das Teilen von Gütern wird gefördert.

Vielfältige Gemeinschaft

Vielfalt bereichert das Leben in der Siedlung. Wir heissen Menschen aus allen Generationen in unserer Gemeinschaft willkommen, unabhängig von ihrer Religion, sozialen oder ethnischen Herkunft. Wir feiern gemeinsam, gestalten regelmässig Aktivitäten und Anlässe.

Christliche Prägung

Mit der Partnerschaft zur Reformierten Kirchengemeinde Gossau ZH bekennt sich die Genossenschaft zu ihren christlichen Wurzeln. Gemeinsam betreiben wir auf dem Areal der Siedlung einen Raum der Stille und lancieren sozialdiakonische Projekte. Angedacht ist unter anderem ein Mittagstisch.

Die Schöpfung wertschätzen

Wir schätzen und achten Mensch und Natur, welche uns zur Freude und Fürsorge anvertraut sind. Beim Bau und Betrieb streben wir eine geringe Umweltbelastung und einen schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen an. Wir planen langfristig und langlebig und bevorzugen Baustoffe, die bei der Herstellung, beim Transport, beim Einsatz und beim Rückbau die Umwelt möglichst wenig belasten.

Grosszügigkeit ermöglicht Mehrwert!

Der Mehrwert stand am Anfang unseres Projektes und das hat den Landbesitzer dazu bewogen, den Iselacher dem Gründungsteam zuzusprechen. Werde auch du zur Ermöglicherin / zum Ermöglicher, damit mehr Wert entsteht und wachsen kann!

- Werde Genossenschafter/in und damit Miteigentümer/in der Wohnbaugenossenschaft Iselacher.
- Zeichne Anteilsscheine oder unterstütze die Genossenschaft mit einem Darlehen. Beides hilft das Eigenkapital der Genossenschaft zu stärken.
- Engagiere dich und wirke mit – sei dies im Rahmen des Bauprojekts oder im weiteren Aufbau der Genossenschaft.

Interessiert?

Wir freuen uns auf deine Kontaktaufnahme:
Wohnbaugenossenschaft Iselacher, c/o Hansjörg Herren
Schönbüelstrasse 2, 8626 Herschmetteln
T: 044 936 14 62, info@iselacher.ch

Auf www.iselacher.ch findet man weitere Informationen, darunter auch häufig gestellte Fragen und Antworten darauf.

