

Antrag Nr. 19**Kulturwerk in Dällikon****Ein Projekt der Genossenschaft Chateau DiF**

Auf dem Grundstück in Dällikon wird ein Mehrgenerationenhaus für 20 bis 25 Bewohnerinnen und Bewohner erstellt. Das bestehende Wohngebäude mit Werkstatt und Hafnermühle und ein weiteres kleines Gebäude einer ehemaligen Mehlmühle sind Bestandteil des Projektes. Darin befinden sich alte Industrieobjekte wie ein Brennofen, Wasserkraftanlagen und Mahlwerke. Diese sollen in die neue Nutzung als Werkstatt sowie als Kunst-, Probe- und Veranstaltungsraum integriert werden.

Auf dem Gelände der Hafnermühle und Werkstatt verbinden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter Wohnen und Arbeiten wie ehemals die Hafner. Sie sind kulturell engagiert und möchten Menschen einladen, daran teilzuhaben und mitzugestalten.

Die Mieten müssen dem Einkommen von Kulturschaffenden entsprechend niedrig sein. Die Genossenschaft eröffnet zudem einen Solidaritätsfonds, um Familien und Einkommensschwächere zu unterstützen. Die Gelder aus dem ABZ-Solidaritätsfonds sollen die Planung des Projekts unterstützen.

Gewünschter Betrag: 30'000 CHF

Antrag an die Vergabekonferenz vom 24.10.19

Projektname	Kulturwerken in Dällikon
Organisation	Genossenschaft Chateau DiF
Adresse, PLZ, Ort	c/o Britta Erhardt, Mühlestrasse 12, 8108 Dällikon
Ansprechperson	Jonas Guggenheim
E-Mail	jonas@zugluft.net
Telefon	076 358 15 57
Website	
Projektbeschrieb	Auf dem Grundstück in Dällikon wird ein Mehrgenerationenhaus für ca 20-25 Bewohner*innen erstellt. Das bestehende Wohngebäude mit Werkstatt und Schopf (Hafnermühle) und ein weiteres kleines Gebäude einer ehemaligen Mehlmühle (Weissmühle) sind Bestandteil des Projektes. Darin befinden sich alte Industrieobjekte wie ein Brennofen, Wasserkraftanlagen und Mahlwerke. Diese sollen erhalten bleiben und in die neue Nutzung als (Kunst-) Werkstatt, Probe-/Veranstaltungsraum und Atelier integriert werden.
Wo findet das Projekt statt?	Werkstatt, Schopf und Mühle im und neben dem Wohngebäude Mühlestrasse 12 in Dällikon. Erhalt und Integration der alten Industrieobjekte wie Brennofen (Typ «stehender Ofen», eines der letzten Exemplare der Schweiz), Wasserkraftanlagen und Glasuren-Mahlwerke. Seit 1898 wurde der Betrieb von 3 Generationen Hafner genutzt. Zur Zeit sind der Schopf und die Weissmühle ungenutzt und drohen zu verfallen. Die neuen Nutzungen sollen um die historischen Objekte herum entstehen.
Was möchten Sie mit diesem Projekt erreichen?	Die Genossenschafter*innen wollen beim Umbau unter fachkundiger Anleitung so weit wie möglich selber Hand anlegen. Vorhandene Materialien (Kacheln, Lehm, u.a.) sollen in stimmiger Weise miteinbezogen werden. Schopf und Weissmühle werden für die neue Nutzung renoviert und wärmegeklämt, sollen aber ihren ursprünglichen Charakter weiterhin zeigen. Die für die Gemeinde Dällikon industriehistorisch interessanten Objekte können weiterhin besichtigt werden.
Warum sollen wir dieses Projekt unterstützen? Wieso erfüllt es unsere Kriterien?	Auf dem Gelände der Hafnermühle und Werkstatt verbinden die Genossenschafter*innen «wohnen und arbeiten» wie ehemals die Hafner. Sie sind kulturell vielseitig engagiert und möchten Menschen einladen, daran teilzuhaben und mitzugestalten. Die sorgfältig-

tige Planung in einem historisch interessanten Umfeld ist anspruchsvoll und durch den Einbezug diverser Fachleute kostenintensiver als ein „normaler“ Wohnungsbau.

Wofür wollen Sie das Geld des ABZ-Solidaritätsfonds spezifisch verwenden?

Es soll die Planung des Projekts unterstützen. Für den Einbezug von Fachleuten zu Denkmalpflege, Holzbau, Wasserbau, Zimmerleute und Lehm- und Lehmbau. Prüfung der vor Ort vorhandenen Materialien auf ihre Wieder- und Weiterverwendbarkeit.

Total Projektbudget Fr. 5'860'000.00

Personalkosten Fr. 0.00

Materialkosten

Eigenleistungen (Ansatz 35 CHF/h) Fr. 250'000.00

Bei weiteren Geldgebern angefragt

Gewünschter Betrag*	Fr.	Ev. Betrag 2. Jahr	Ev. Betrag 3. Jahr
	30'000.00		

* Ab einem gewünschten Betrag von 10'000 CHF pro Jahr müssen Sie zusammen mit diesem Antrag ein detailliertes Projektbudget sowie einen Jahresbericht Ihrer Organisation einreichen.

Bitte senden Sie Ihren Antrag bis am 30. Juni 2019 per Mail an solidaritaetsfonds@abz.ch. Möchten Sie zusätzlich Bilder oder einen Jahresbericht einreichen, können Sie diese gerne dem Antrag beifügen.

Sie erklären sich damit einverstanden, dass die ABZ Ihren Antrag und die eingereichten Bilder verwenden darf zur Information ihrer Mitglieder und der Öffentlichkeit.

**Antrag ABZ-Solifonds Vergabekonferenz 24.10.2019 Genossenschaft Chateau DiF
Bilder**



Ansicht Wohnhaus Hafnermühle, links Werkstatt- und Schopfanbau, rechts ausgebauter Ziegenstall



Ansicht Werkstatt/Schopf bei Hafnermühle



Alte Maschinen in Werkstatt/Schopf bei Hafnermühle



Ansicht Weissmühle



Inspiration Kachelfundus



Alte Maschine Weissmühle



Informationen zum Wohnprojekt der Genossenschaft Chateau DiF in Dällikon

Ausgangslage und Ziel

Die Hafnermühle in Dällikon wurde seit 1898 bis vor wenigen Jahren von drei Generationen Hafner gewerblich genutzt. Die Weissmühle wurde ca. 1925 dazu erworben. Nun liegen die dazu bestimmten Räume der Gebäude brach. Noch immer zeugen Gebäude und Einrichtungen in unveränderter Form von geschichtsträchtiger Vergangenheit und Hafnerhandwerk.

Der Wohnteil der Hafnermühle mit Ziegenstall wurde in den 1990er Jahren grundlegend erneuert und umgebaut. In unregelmässiger Abfolge fanden und finden im ehemaligen Ziegenstall und im weitläufigen Garten kulturelle Anlässe statt.

Die beiden Gebäude Hafnermühle und Weissmühle, das angrenzende Bauland, ein Stück Landwirtschaftsland und zwei Waldstücke gingen 2013 nach dem Tod des letzten Hafners Rico Caprez in den Besitz von Britta Erhardt (Ehefrau) über.

Ihr Anliegen war, die Gebäude samt Land der Spekulation zu entziehen, sie einer sinnvollen Nutzung zu übergeben und so einen Ort für kreative und zukunftsgerichtete Lebensformen zu ermöglichen.

Mit der Idee, in den bestehenden Gebäuden und auf dem Wohnbauland ein Projekt für gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen und Arbeiten mit Raum für kulturelle Nutzungen zu realisieren, bildete sich 2016 eine erste Projektgruppe. Sie hat sich bis heute in die kürzlich gegründete gemeinnützige Genossenschaft Chateau DiF weiterentwickelt. Sowohl Umbau der bestehenden Gebäude als auch Neubau beziehen die Vergangenheit der ehemaligen Hafnerei und den nischenreichen, ökologisch wertvollen Garten mit z.T. altem Baumbestand in stimmiger Form mit ein. Der alte gartenprägende Nussbaum kann trotz Neubau erhalten bleiben.

Die derzeitigen GenossenschaftlerInnen finanzieren die Planungen des Vorprojektes als Vorleistung auf eigenes Risiko.



Wasserkraftanlage in der Weissmühle



Erschliessung in der Weissmühle



Mahlwerk in der Hafnermühle



Kachel für einen Ofen



Situation und Kennzahlen

- 1** Grundstück Wohnbau 3302 m²
(2161 m² W2, 1141 m² KZ)
- 2** Grundstück Weissmühle 259 m²
- 3** Grundstück Landwirtschaftsland 3044 m²

- A** Bestehendes Wohnhaus,
Wohnfläche ca. 200 m²
- B** Schopf/Werkstatt (Hafnermühle)
Nutzfläche ca. 250 m²
- C** Gebäude Weissmühle (ehem. Mehlmühle)
Nutzfläche ca. 200 m²
- D** Lage neues Wohnhaus
AZ 648 m², realisierbare HNF ca. 800 m²
- E** Öffentliches Gewässer
- F** Mühleweiher mit Wasserrecht
- G** Alter Nussbaum
- H** Altes Bienenhaus (Gartenschopf)

Planung bis jetzt

- Erste Beratungen (2016) im Genossenschaftsbau, Finanzierung, Organisation einer Hausgemeinschaft bei Andreas Hofer archipel, Zürich,
- Vorstudie (2017) der Genossenschaft Blokk, Langenthal
- Machbarkeitsstudie (2018) der Genossenschaft Blokk, Langenthal, in Austausch mit Gemeindeverwaltung und Bauverwaltung, Dällikon, Gemeindegeometer, AWEL, Denkmalpflege Kt. ZH
- Beratungen in genossenschaftlichen Fragen und Finanzierungsmodellen bei der SVW Zürich
- 2019 Auftrag für ein Vorprojekt an das Büro SINGER BAENZIGER Architekten, Zürich. Es entsteht in enger Zusammenarbeit der Genossenschaft.
- Geplant Baueingabe 1. Quartal 2020. Baubeginn 4. Quartal 2020

Wohnen, Arbeiten und Kultur Chateau DiF in Dällikon

Auf dem Bauland angrenzend an die Hafnermühle entsteht ein Mehrgenerationen-Haus für ca. 20-25 Personen (Erwachsene und Kinder). Es ermöglicht unterschiedliche Wohnformen. Die Räume werden mehrheitlich gemeinschaftlich genutzt.

Es wird nach einer ökologischen Bauweise gesucht, die auch einen Anteil Eigenbau ermöglicht und einen einfachen Standard aufweisen soll.

Das Projekt lebt von seinen gemeinsam genutzten Räumen. Viele der Genossenschaftler/innen sind in künstlerischen/kulturellen Bereichen tätig. Es entstehen Proberäume, Ateliers und Werkstatt für das Arbeiten vor Ort.

Die Proberäume sind auch als Kultur- und Veranstaltungsräume zugänglich.

Die Mieten müssen dem Einkommen von künstlerisch/kulturell Tätigen entsprechend niedrig sein. Die Genossenschaft öffnet einen Solidaritätsfonds um Familien und Einkommensschwächere zu unterstützen.

Besonderes

In der Hafnermühle und Weissmühle befinden sich alte Industrieobjekte wie Brennofen (Typ «stehender Ofen», eines der letzten Exemplare der Schweiz), Wasserkraftanlagen und Glasuren-Mahlwerke. Sie sollen erhalten bleiben. In die neuen Nutzungen als Werkstatt und Atelier lässt sich dies womöglich integrieren. Ebenso diverse Kacheln von der Hafnererei, die noch im Lager vorhanden sind.

Es ist zu erwarten, dass auf dem Grundstück Reste eines römischen Gutshofes zum Vorschein kommen, ähnlich dem im Tal gegenüberliegenden Gutshof Buchs.

Zum Objekt gehört auch eine Landwirtschaftsparzelle mit dem Mühleweiher. Die Turbinen in den Werkstätten sind mit Leitungen daran angeschlossen.

Durch das Grundstück führt ein kleiner Bach (öffentliches Gewässer). Darin sind ebenfalls Reste von Wasserkraftanlagen sichtbar.



Nussbaum und Kirsche



Gerätschaften in der Hafnermühle



Weissmühle mit Unterstand



Schopf mit Hafnerwerkstatt

Finanzierung (Kostenschätzung)

Landkosten			EP	
Kauf Land Hafnermühle (W2 + KZ)	m2	3'302	350	1'155'700
Kauf Land Weissmühle	m2	259	350	90'650
Kauf Landwirtschaftsland und Wald	m2	12'494	2.48	31'000
Total Landkosten				1'277'350
Gebäudekaufkosten				
Kauf Hafnermühle Haus+Schoopf				680'000
Kauf Weissmühle				10'000
Total Gebäudekaufkosten				690'000
Bau- und Umbaukosten			EP	
Neubau Wohnhaus	m3	3'150	750	2'362'500
Ausbau Schoopf			400'000	400'000
Anpassung Wohnhaus			50'000	50'000
Ausbau Weissmühle			300'000	300'000
Honorar Planung	%	25		778'150
Eigenleistung			250'000	250'000
				4'140'650
Total				6'108'000

Finanzierung				
Hypothek Bank		1'750'000	1.50%	26'250
Hypothek EGW		1'500'000	1.00%	15'000
Anteilscheinkapital (AK)		230'000	0.00%	0
Fonds de roulement		50'000	1.00%	500
Solifonds		50'000	1.00%	500
Darlehen Private		2'278'000	1.00%	22'780
Eigenleistung		250'000	0.00%	0
Kapitalkosten/Jahr		6'108'000		65'030

Laufende Kosten				
Auf Gebäude und Investition		4'830'650	2.75%	132'840

Total Kosten/Jahr				197'870
--------------------------	--	--	--	----------------

Kosten/Mt./Person*	Pers.		23	717
Kosten/HNF/J (Wohnen und Arbeiten)	m2	1450		136

* Inkl. Mitnutzung Arbeits- und Werkstatträume