DORF KERN

Projekt: Chloster Aeugstertal
Genossenschaft Dorfkern

Stand November 2026



«Eine nachhaltige Zukunft erfordert, dass wir in Gemeinschaft zusammenarbeiten, unsere Ressourcen teilen und unsere Freiheit nutzen, um ein Leben und Wohnen zu gestalten, das im Einklang mit der Natur steht und für uns alle lebenswert ist.»

Inhaltsverzeichniss

0. Management Summary 5

1. Genossenschaft Dorfkern 6

1.1 Netzwerkpartner 7
1.2 Organigramm Genossenschaft 8

2. Projekt: Historie 9

2.1 Anforderungen an die Architektur 10
2.2 Auszug aus dem Jurybericht 11

3. Zu finanzierendes Objekt 12

3.1 Situation Bestand 12
3.2 Situation Bestand mit Neubau und Nachbarsüberbauung 13
3.3 Bestandsbau 14
3.4 Neubau 16
3.5 Situation Bestand mit Neubau Erdgeschoss 18
3.6 Grundrisse Bestandsbau 20
3.7 Grundrisse Neubau 22
3.8 Schnitt Situation 24

4. Zirkuläres Bauen 26

5. Energie 27

6. Finanzierungskonzept 28

6.1 Finanzierung gesamt 28
6.2 Anlagekosten 29

7. Timeline 30



Management Summary
Projekt Chloster Aeugstertal
Genossenschaft Dorfkern

Überblick

Die Genossenschaft Dorfkern realisiert im Aeugstertal ein langfristig tragfähiges Wohnprojekt mit einer klaren sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Ausrichtung. Das historische Chloster wird sorgfältig saniert und durch einen kompakten Neubau ergänzt. Die Gemeinde Aeugst hat das Objekt im September 2025 an der Gemeindeversammlung einstimmig im Baurecht vergeben. Das Wohnprojekt liegt in einem attraktiven Naherholungsgebiet mit direkter Anbindung an die Agglomeration Zürich. Es trägt dem Umstand Rechnung, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum im Kanton Zürich sehr hoch ist.

Projektkern

- **Total 16 Wohnungen** (11 Bestand, 5 Neubau) mit hoher Nutzungsflexibilität und attraktivem Wohnungsmix.
- **Starke Gemeinschaftsnutzungen:** Co-Working, Multifunktionsraum, Gemeinschaftsküche, Werkstatt, Garten.
- **Zielgruppe:** durchmischt – junge Erwachsene, Familien, ältere Menschen, Personen aus der Region.
- **Nachhaltigkeitsprofil:** zirkuläres Bauen, Erhalt der historischen Substanz, Holzbau im Neubau, Photovoltaik-Anlage, Erdsondenheizung, E-Mobilität.

Finanzielle Struktur

Anlagekosten
- Total Anlagekosten inkl. Landwert (kapitalisiert): CHF 9.6 Mio.
- Davon reine Gebäudeanlagen: CHF 8.8 Mio.
- Die Anlagekostenlimite des BWO wird zu 100 Prozent eingehalten, was Voraussetzung für Förderdarlehen ist.

Finanzierungskonzept

1. Fremdfinanzierung (Banken)*
- **1. Hypothek:** CHF 5.15 Mio.
- **2. Hypothek:** CHF 1.19 Mio.

→ Total Hypotheken: **CHF 6.34 Mio.**

* basierend auf einem Ertragswert von CHF 7.92 Mio.

2. Fördermittel / Dritte
- Förderdarlehen Bund (FdR): CHF 640’000
- Darlehen Dritter: CHF 921‘138

3. Eigenmittel / Genossenschaftskapital
- Genossenschaftsbeiträge & Wohnungsbeiträge: CHF 900’000

Ertragssituation

Mietzinserträge (Kostenmiete)
- Bestand: CHF 238’629/Jahr
- Neubau: CHF 137’187/Jahr
- Parkplätze / Nebenräume: CHF 20’160/Jahr

→ Total Ertrag: CHF 395’977/Jahr

Investoren und Finanzinstitute

Das Chloster Aeugstertal ist ein finanziell robustes, sozial verankertes und nachhaltig geplantes Wohnprojekt. Die Kombination aus
- klaren Ertragsströmen (Kostenmiete)
- einer risikoarmen Struktur (hoher Anteil Eigenkapital & Fördermittel)
- konservativem Hypothekarvolumen
- langfristiger Planbarkeit (Baurecht bis 2115)
- moderater Verdichtung, hoher Nachfrage und nachhaltiger Bauweise

macht das Projekt zu einem sicheren und stabilen Anlageobjekt für Banken, ideal für Finanzierungen im Bereich gemeinnütziger Wohnungsbau.

1. Genossenschaft Dorfkern

Erste Idee
Die erste Idee zur Genossenschaft entstand 2018 in einer Diskussion über Visionen zur Zukunft der Lebenssituation von einigen Vorstandsmitgliedern.

Gründung
Die Genossenschaft Dorfkern wurde am 27. März 2023 auf dem Notariat in Zürich-Altstetten gegründet.

Vision
Seit einigen Jahren beschäftigt sich der Vorstand mit den auf der ganzen Welt entstandenen vielfältigen Ideen zur Veränderung des Lebensstils der Menschheit, um ein in die moderne Gesellschaft und die Natur integriertes Leben zu gestalten. Dabei ist nur eines sicher: Es geschieht nur etwas, wenn man es selbst tut. Der Vorstand hat sich intensiv damit auseinandergesetzt, wie er das Leben danach ausrichten kann. Dabei hat sich die Form der Genossenschaft als geeignetste Form herauskristallisiert.

Tieferen Einblick in die Vision gibt es auf der Website:
www.dorfkern.net/vision

Der Vorstand

Benjamin Schubiger
Co-Präsident, Aktuariat, Baukommission, Verträge und Recht

- Aktuelle Tätigkeit als Sozialpädagoge in der Tagesstruktur auf einer Jugendwohngruppe
- Dipl. Sozialpädagoge HF
- Projektleiter in Gewaltprävention
- Konfliktmanagement im öffentlichen Raum
- Gelernter Goldschmied
- Erfahrungen im Hoch- und Tiefbau
- Ehemaliger Karateschulleiter

Philipp Schubiger
Co-Präsident, Finanzierung, Kommunikation, Finanzkommision

- Aktuelle Tätigkeit als freischaffender Markenberater für Startups und KMU's
- Gelernter Elektroniker
- Gestalter FH in Visueller Kommunikation ZHdK
- MAS in Business Communication HWZ
- Erwachsenenbildner
- Chefexperte Abschlussprüfungen Grafiker*in EFZ Prüfungsregion Zürich

Barbara Macher
Baukommission, Kommunikation

- Aktuelle Tätigkeit als Klassenassistenz an einer Primarschule und Studium an der PHLU Konsekutiver Master Sek 1
- langjährige Arbeit als Restauratorin für Architekturoberfläche und Raumausstattung
- gelernte Hochbauzeichnerin
- Weiterbildung an der HPS Luzern und am Institut für ganzheitliche Kräutermedizin

Martina Graf
Mitglieder, Baukommission

- Aktuelle Tätigkeit als Betreuerin auf heilpädagogischem Landwirtschaftsbetrieb
- Gelernte Dekorationsgestalterin
- Diplom in Farbgestaltung
- Grundstudium Innenarchitektur
- Mehrjährige Erfahrungen im Gastro- und Hotelbereich

Sabrina Luderer
Verträge und Recht, Buchhaltung, Finanzkommission

- Aktuelle Tätigkeit als Schulsozialpädagogin an einer Tagesschule der Stadt Zürich als Dipl. Sozialpädagogin HF
- Erfahrungen im Heim für Menschen mit Beeinträchtigung
- Gelernte Kauffrau öffentlicher Verkehr
- Praxisausbildnerin und Teamleiterin

Lea Sonderegger
Mitglieder, Aktuariat

- Aktuelle Tätigkeit als Chorleiterin und in Ausbildung zur Komplementärtherapeutin, Fachrichtung Atemtherapie
- Erfahrung in der Arbeit mit psychisch belasteten jungen Menschen und in der Arbeitsintegration
- Sozialarbeiterin FH
- Musik- und Bewegungspädagogin FH

1.1 Netzwerkpartner

Architektur

Volta Architekturwerkstatt GmbH
Voltastrasse 24
8044 Zürich

volta-arch.ch

Finanzierung und Statuten

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich

wbg-schweiz.ch

Verträge und Recht

PMP Rechtsanwälte AG
Birmensdorferstrasse 83
8003 Zürich

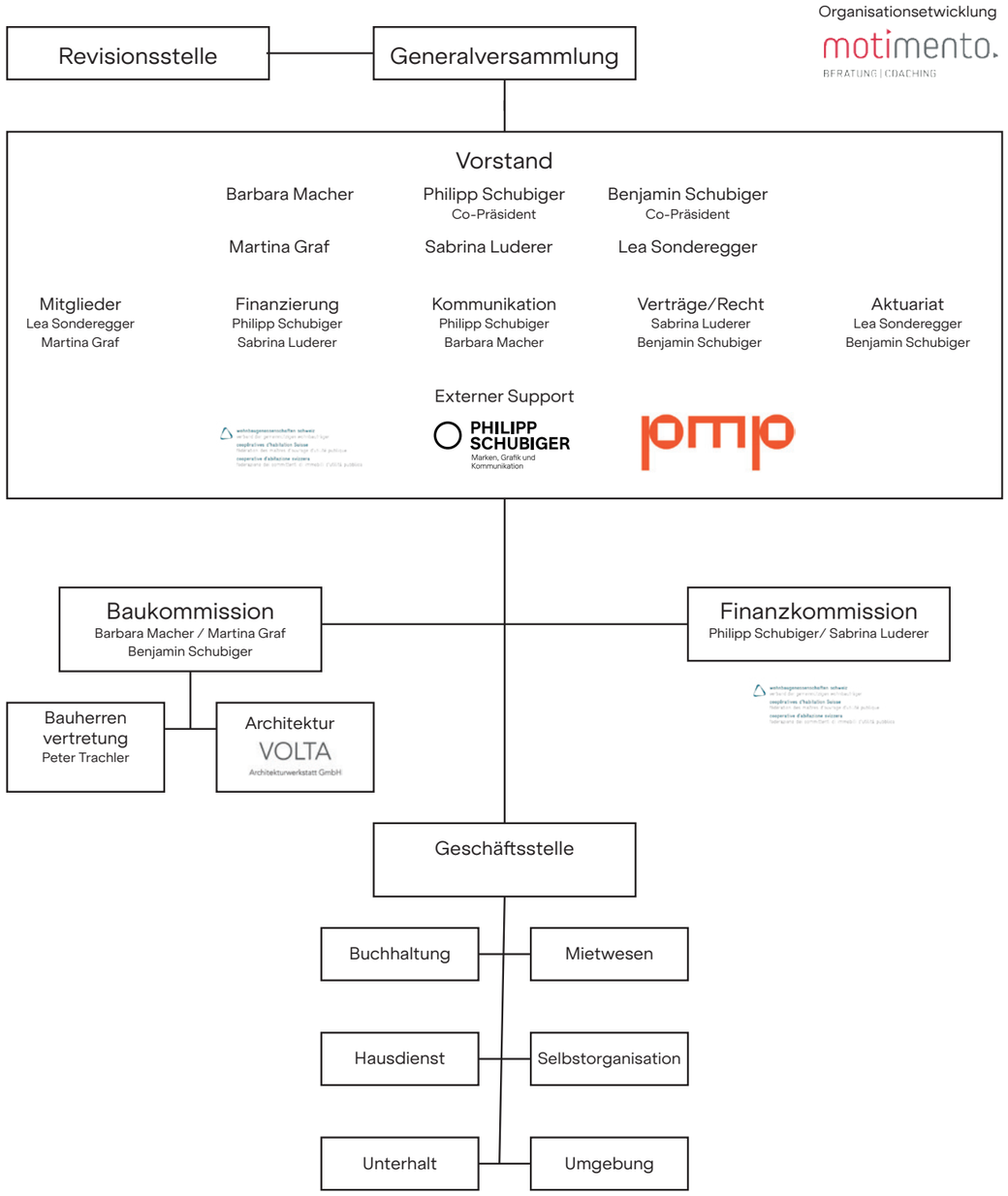
pmp-ra.ch

Organisationsentwicklung

Motimento GmbH
Birchstrasse 259
8052 Zürich

motimento.ch

1.2 Organigramm Genossenschaft



2. Das Projekt: Historie

Auszug aus der Wettbewerbsausschreibung Oktober 2024

Die Gemeinde Aeugst am Albis liegt im Bezirk Affoltern im Kanton Zürich. Topografisch besteht sie aus zwei unterschiedlichen Teilen: einerseits aus dem Aeugstertal, wo sich das Chloster befindet und andererseits dem Aeugsterberg mit dem an seinem südwestlichen Abhang gelegenen Dorf Aeugst. Die Gemeinde hat ca. 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Vorhaben
Die Gemeinde ist Eigentümerin der Liegenschaft Chloster, die sich im kommunalen Inventar befindet. Das historische Wohnhaus ist sanierungsbedürftig, verschiedene energetische Massnahmen stehen an. Um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, beabsichtigte die Gemeinde Offerten für Kauf und/oder Abtretung im Baurecht einzuholen, verbunden mit einem qualitativ hochwertigen Konzeptvorschlag für die Sanierung und eventuellen Erweiterung des Wohnhauses.

Verfahren
Offene, einstufige Projektstudie für Bietergemeinschaften, bestehend zwingend aus einem Projektierungsteam aus dem Fachbereich Architektur und aus einem Investor/ einer Genossenschaft/ einer Stiftung/... Die Federführung der jeweiligen Teams liegt beim Investor. Es gelten die Ordnungen SIA 142 (2009) und die Wegleitung SIA 142i-602d. Es wird eine Gesamtpreissumme von 85'000 CHF (exkl. MwSt.) ausgezahlt.

Quelle: Projektstudie für Bietergemeinschaften, Programm, Gemeinde Aeugst am Albis, 28.10.2024

Das Wettbewerbsteam

Genossenschaft Dorfkern
Die 2023 gegründete Genossenschaft Dorfkern verfolgt die Vision einer Gemeinschaft, in welcher das Miteinander den Kern bildet. Sie will Raum für Diversität bieten und Lebensqualität aus den entstehenden Synergien schöpfen.

Volta Architekturwerkstatt
VOLTA steht für zirkulär gedachte Bauten, lebendige Räume und zeitgemässe Architektur.

Sie interessieren sich für die Spannungsfelder zwischen Bestand und Ergänzung, Präzision und Wandelbarkeit, Nachhaltigkeit und Innovation.

Resultat Wettbewerb

Die Jury hat im Mai 2025 einstimmig entschieden, dass das Projekt von den Architektinnen der Volta Architekturwerkstatt in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft Dorfkern den Wettbewerb gewinnt.

Gemeindeabstimmung 30. September 2025

Am 4. September 2025 wurde das Siegerprojekt mit einem extra dafür produzierten Modell im Gemeindehaus, von Aeugst am Albis, als Aktenauflage hinterlegt und die gesamte Bevölkerung wurde eingeladen, das Projekt zu studieren. Am 10. September 2025 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der sich die Genossenschaft Dorfkern vorstellte und die Architektinnen das Projekt vorstellten. Es konnten Fragen gestellt werden.

Am 30. September 2025 fand die offizielle Gemeindeversammlung statt. Es wurde einstimmig beschlossen, das Chloster Aeugst im Baurecht der Genossenschaft Dorfkern abzugeben.

Unterschrift Baurechtsvertrag

Am 29. Juli 2026 wurde auf dem Notatian in Affoltern am Albis der Baurechtsvertrag unterschrieben.

2.1 Anforderungen der Genossenschaft

Bewohnerschaft

Die Genossenschaft will, dass Menschen in unterschiedlichen Altersgruppen und Lebensphasen mit verschiedenen Kompetenzen und Interessen zusammenleben. Man soll sich gegenseitig unterstützen, ergänzen und gemeinsam an Projekten tüfteln und arbeiten können.

Kleine Wohnungen – dafür Gemeinschaftsräume

Im Chloster sind die privaten Wohnflächen klein und das soll auch so bleiben. Das Ziel ist es, weniger individuelle Fläche bereitzustellen und dafür attraktive Gemeinschaftsräume zu schaffen.

Gemeinschaftsküche:
Für den kulinarischen Austausch, gemeinsamen Mittagstisch und um beispielsweise Gesellschaften zu bekochen.

Werkstatt:
Sie soll gut ausgerüstet und für alle zugänglich sein. Wichtig ist, dass qualitativ gute und alle benötigten Werkzeuge zur Verfügung stehen, damit die Liegenschaft gemeinsam unterhalten und einfache Reparaturen selbst ausgeführt werden können.

Gemeinschaftsgarten:
Zum Anbau von Nutz- und Zierpflanzen und zur gemeinsamen Pflege der Umgebung des Chloster.

Co-Working-Space:
Mit flexibel mietbaren Arbeitsplätzen. So braucht es keinen Büroplatz in der Wohnung und das Pendeln in die Stadt wird reduziert. Nicht genutzte Plätze können extern vermietet werden.

Bezug zur Region

Multifunktionsraum:
Zusätzlich stellt sich die Genossenschaft vor, der Gemeinschaft einen grossen Multifunktionsraum und einen grosszügigen Aussenbereich zur Verfügung zu stellen.

Mit diesen beiden Räumen möchten sie das soziale Zusammenleben innerhalb der Genossenschaft fördern und sich zugleich gegenüber der Region öffnen.

Sie sollen für Treffen aller Art genutzt werden, angedacht sind beispielsweise ein gemeinsamer Sonntagsbrunch, Filmvorführungen, Geburtstage oder das gemeinsame Schauen eines Fussballspiels.

Die Räume stehen sowohl der Genossenschaft wie auch dem Quartier und der Gemeinde offen.

«Ein grosszügiger Multifunktionsraum und ein grosser Aussenbereich, um sich mit der Region zu vernetzen.»

2.2 Auszug aus dem Jurybericht

Stellungnahme aus Sicht der Denkmalpflege

Das Projekt folgt bezüglich dem Umgang mit historischem Bestand dem Grundsatz «kleinstmöglicher Eingriff mit grösstmöglicher Wirkung». Dementsprechend werden die Grundrisse der Wohnungen in den Hauptgeschossen kaum verändert. In den Dachgeschossen, die erst Ende des 20. Jahrhunderts ausgebaut wurden, wird eine Klärung herbeigeführt. Der Lift ist geschickt platziert und verzichtet auf eine Unterfahrt. Dank der Beibehaltung des südlichen Hauseingangs ist der barrierefreie Zugang zum Lift trotzdem gewährleistet.

Die Volumetrie und die Fassaden werden nicht verändert. Einzig für die Zugänge der einzelnen Balkone müssen einige Brüstungen unter den Fenstern ausgebrochen werden, was vertretbar ist. Allenfalls ist zu prüfen, ob auf die halbgeschossig versetzten Balkone der Eckwohnung Nordwest verzichtet werden kann. Die sorgfältige Ausgestaltung der Balkone ist wichtig.

Insgesamt handelt es sich um ein Projekt, welches sich bemüht, die historische Bausubstanz so weit wie möglich zu schonen und gleichzeitig das wertvolle historische Gebäude in Wert zu setzen.

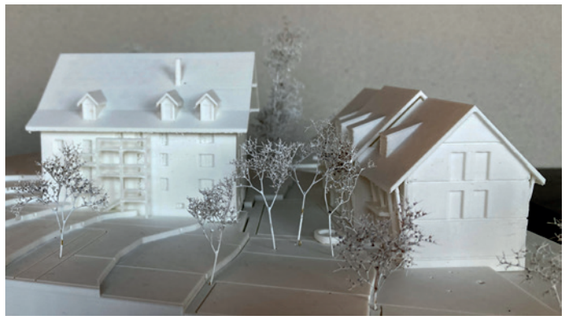
Projektwürdigung

Konzeptidee
Das Projekt Dorfkern macht die Idee des genossenschaftlichen Wohnens zum Programm. Der Vorschlag versteht sich als Weiterführung der seit 500 Jahren im Chloster im Aeugstertal praktizierten verschiedenen Formen von Gemeinschaften, welche hier einfachen zahlbaren Wohnraum und damit ihren Lebensmittelpunkt gefunden haben.

Um den Anforderungen, Bedürfnissen und Vorgaben an eine zeitgemässe Wohnnutzung zu genügen, wird das historische Hauptgebäude um einen anstelle der rückgebauten Garagen liegenden Erweiterungsbau ergänzt. Dabei wird zugunsten einer ortsverträglichen Verdichtung auf die Maximalausnutzung verzichtet.

Zwischen den beiden Gebäuden entsteht nun ein locker gefasster Aussenraum, welcher als zentraler Dorfplatz den Schwerpunkt der gemeinschaftlichen Räume bildet. Dieser gemeinschaftliche Aussenraum, die Anordnung der Erschliessung durch die Gesamtanlage, sowie die Ausrichtung von den Gemeinschaftsräumen wie der Multifunktionsraum im Neubau und die Waschküche im Altbau, ergänzen die individuellen Wohnungen und unterstreichen damit die Idee des genossenschaftlichen Zusammenlebens.

Quelle: Projektstudie für Bietergemeinschaften, Bericht des Beurteilungsgremiums, Gemeinde Aeugst am Albis, August 2025



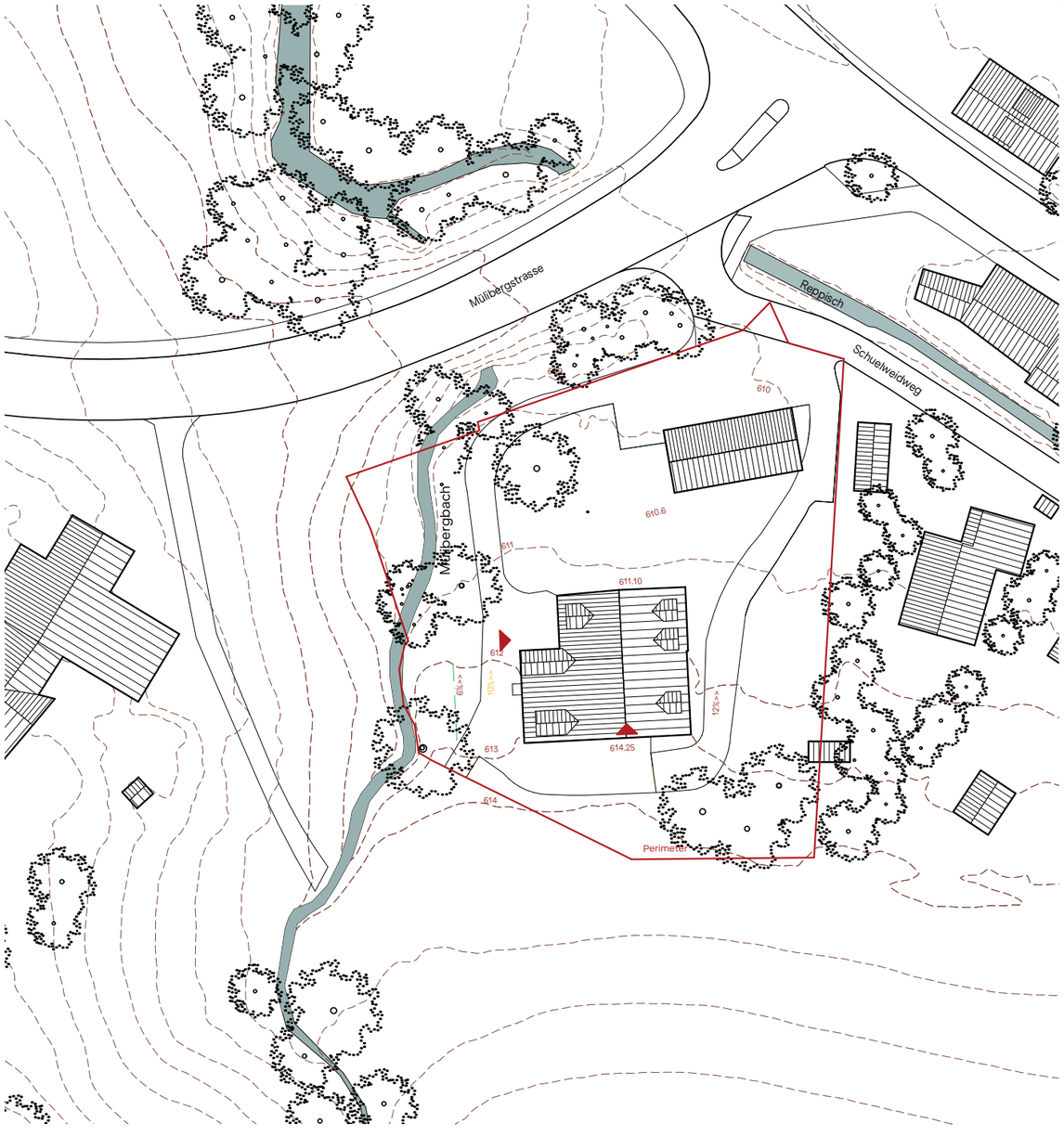


Quelle: Fotografie, Volta Architekturwerkstatt GmbH, Juni 2025

3. Das Objekt

3.1 Situation Bestand

Die aktuelle Situation im Übersichtsplan mit Dachaufsichten.



Quelle: Pläne Wettbewerbsprojekt, © Volta Architekturwerkstatt GmbH, April 2025

3.2 Situation Bestand mit Neubau und Nachbarsüberbauung

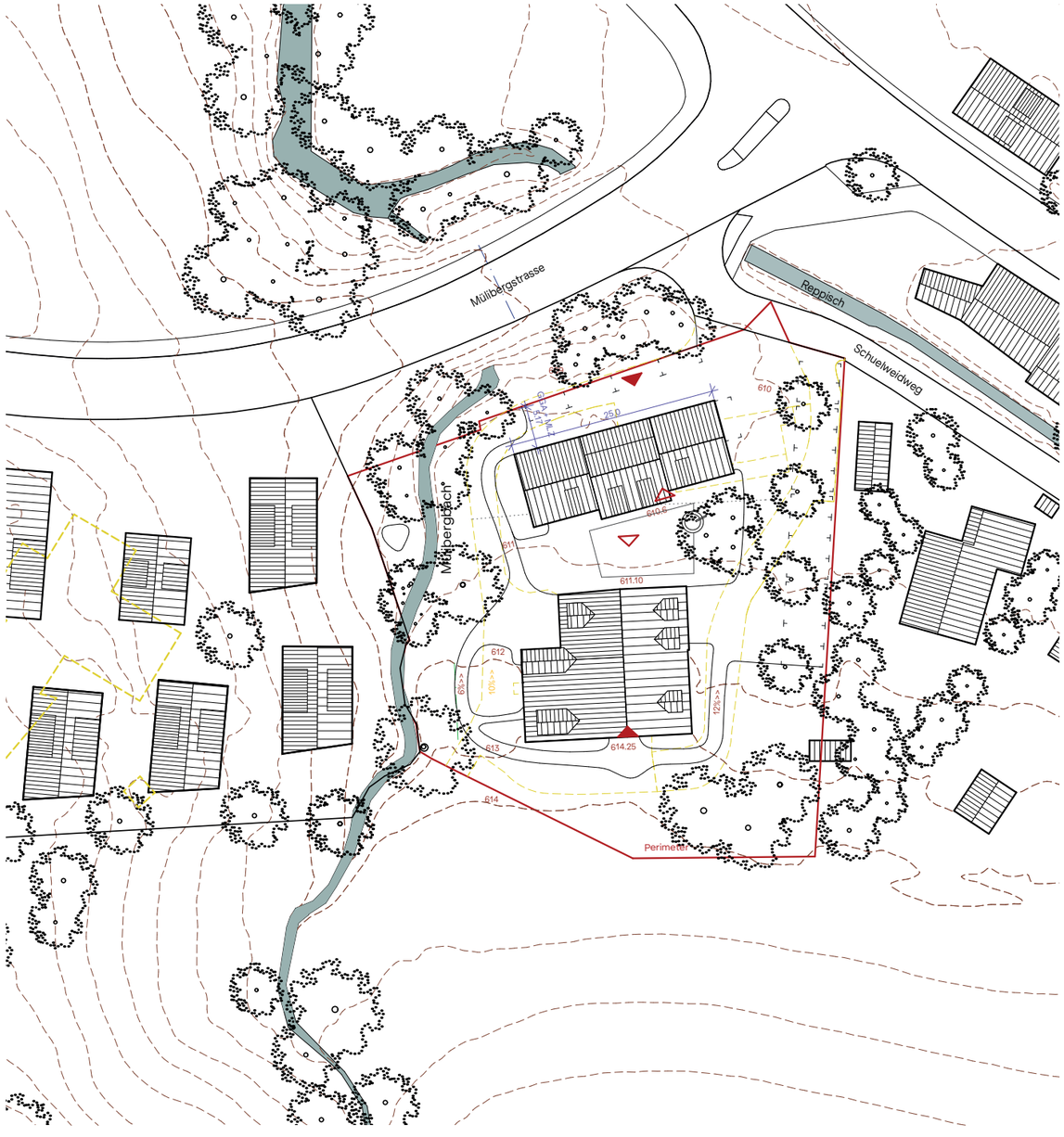
Hier ersichtlich der Situationsplan mit dem geplanten Neubau und den projektierten Neubauten auf der Nachbarsparzelle im Westen.

Auf der Parzelle des Chlosters besteht eine grosse Ausnutzungsreserve. Diese soll zugunsten der wirtschaftlichen Tragbarkeit und im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Bauland in verträglichem Mass genutzt werden.

Das bestehende Garagengebäude wird zurückgebaut, gegenüber dem Chloster entsteht ein Neubau.

Durch diese Anordnung entsteht zwischen Neubau und Bestandsbau eine neue Mitte: der Dorfplatz.

Das gewählte Mass der Verdichtung liegt deutlich unter dem baurechtlich möglichen und orientiert sich an einer angemessenen Haltung gegenüber dem historischen Chlosterbau.



Quelle: Pläne Wettbewerbsprojekt, Volta Architekturwerkstatt GmbH, April 2025

3.3 Bestandsbau

Ansicht des Chloster Bestandsbaus, Mst. 1:200

Schwarz kennzeichnet den Bestand, Gelb den Abbruch, Rot die neuen Bauteile und Grün die Bauteilwiederverwendung.

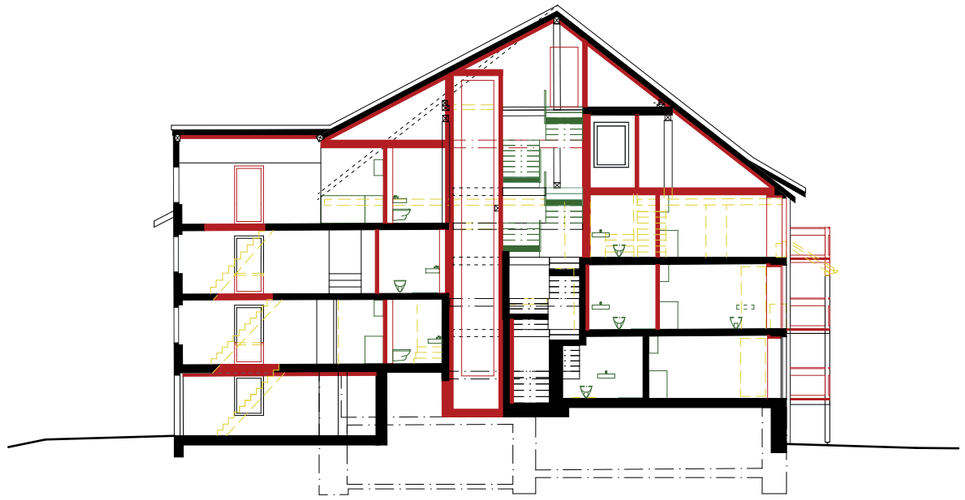
Bestandsbau Nordfassade



Bestandsbau Ostfassade



Bestandsbau Schnitt B

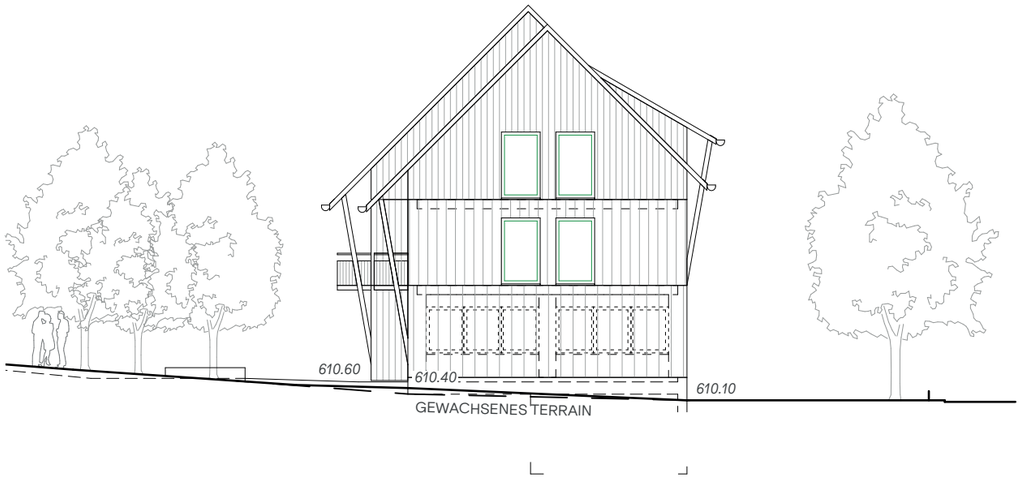


Quelle: Pläne Wettbewerbsprojekt, © Volta Architekturwerkstatt GmbH, April 2025

3.4 Neubau

Ansicht des Neubaus, Mst. 1:200

Neubau Ostfassade



Neubau Nordfassade



Neubau Südfassade



Quelle: Pläne Wettbewerbsprojekt, © Volta Architekturwerkstatt GmbH, April 2025

3.5 Situation Bestand mit Neubau Erdgeschoss

Die Erschliessung der beiden Gebäude (hellblau) ist im gezeigten Erdgeschoss durchgehend möglich. Der Dorfplatz (gelb) bildet das Zentrum der Liegenschaft und wird zusammen mit dem grossen Multifunktionsraum im Neubau zum Mittelpunkt der Genossenschaft. Hier finden alle gemeinschaftlichen Aktivitäten statt und das Zusammenleben wird gefördert.

«Ziel ist die Schaffung eines stimmigen Ensembles, welches die einzigartigen Qualitäten dieses Ortes aufnimmt, stärkt und dabei den geeigneten Rahmen für ein vielfältiges genossenschaftliches Raumprogramm bietet.»

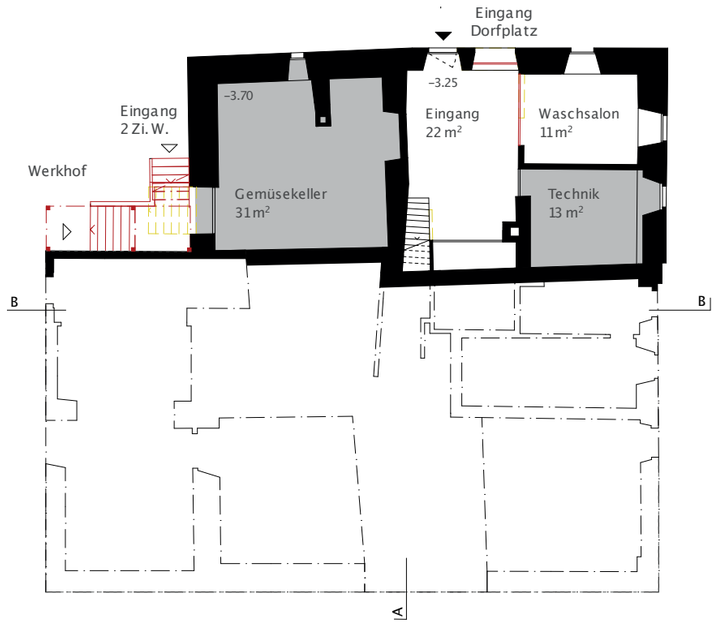


Quelle: Pläne Wettbewerbsprojekt, © Volta Architekturwerkstatt GmbH, April 2025

3.6 Grundrisse Bestandsbau

11 Wohnungen
- 2 x Studio
- 1 x 2 Zimmer
- 6 x 3 Zimmer
- 1 x 4 Zimmer
- 1 x 5 Zimmer
- 2 x Zusatz-Zimmer
- Estrich oder Keller

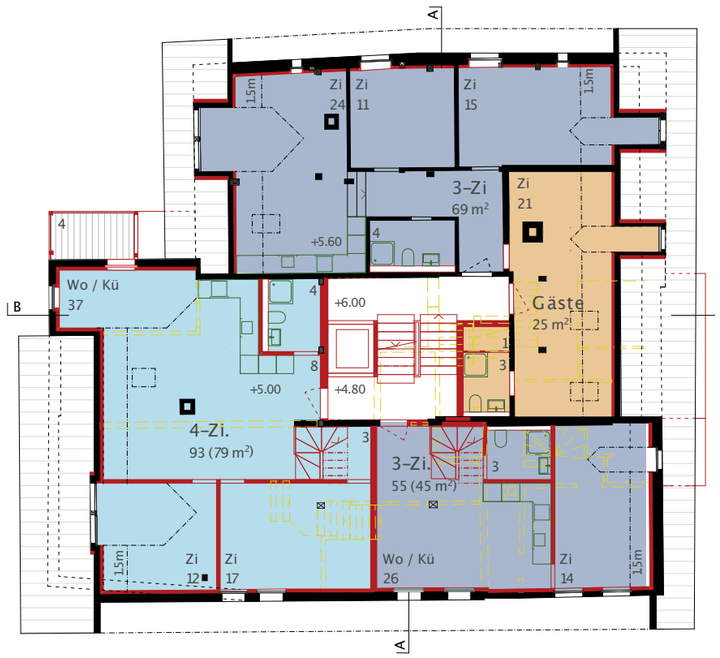
Gemeinschaftsräume
- 1 x Gästezimmer
- Waschsalon
- Technik
- Gemüsekeller
- Werkstatt
- Veloraum



2. Untergeschoss



Erdgeschoss



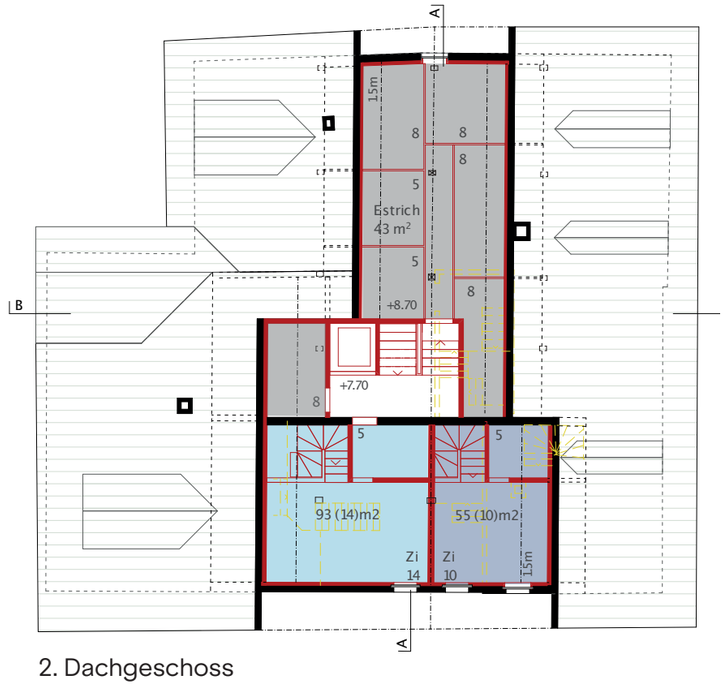
1. Dachgeschoss



1. Untergeschoss



Obergeschoss



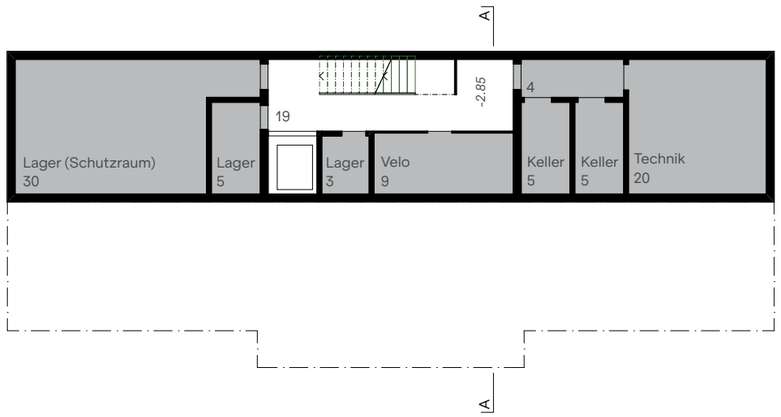
2. Dachgeschoss

/erbsprojekt, © Volta Architekturwerkstatt GmbH, April 2025

3.7 Grundrisse Neubau

5 Wohnungen
- 2 x 2.5 Zimmer
- 1x 3.5 Zimmer
- 1 x 4.5 Zimmer
- 1 x 5.5 Zimmer
- Estrich oder Keller

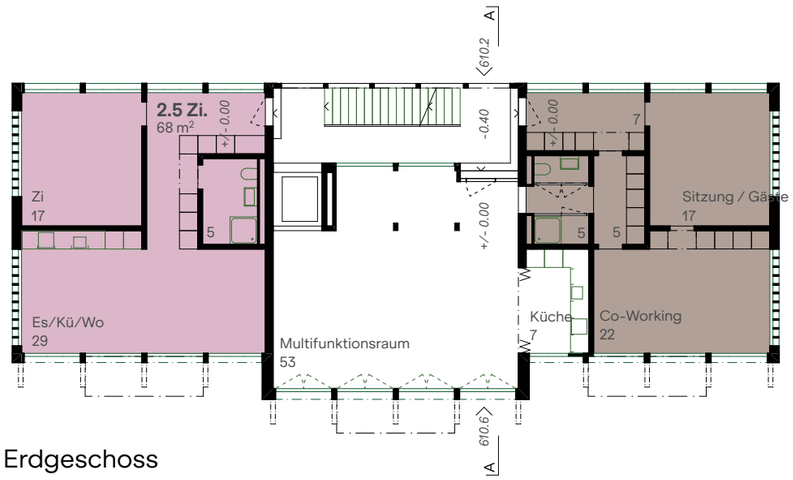
Gemeinschaftsräume
- Multifunktionsraum
- Co-Working
- Sitzungszimmer
- Lager
- Veloraum
- Technik



1. Untergeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



1. Dachgeschoss

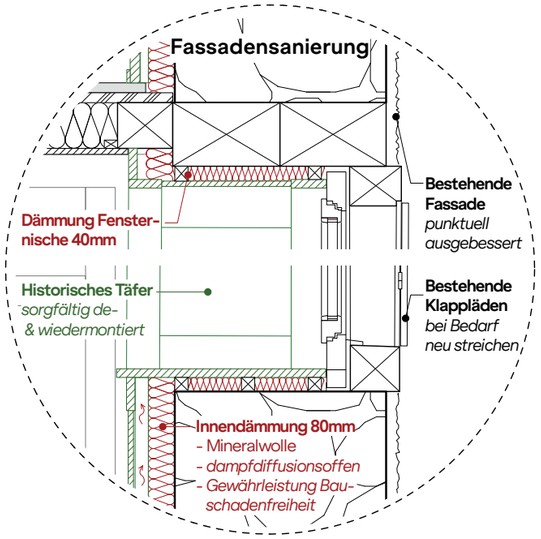
Quelle: Pläne Wettbewerbsprojekt, © Volta Architekturwerkstatt GmbH, April 2025

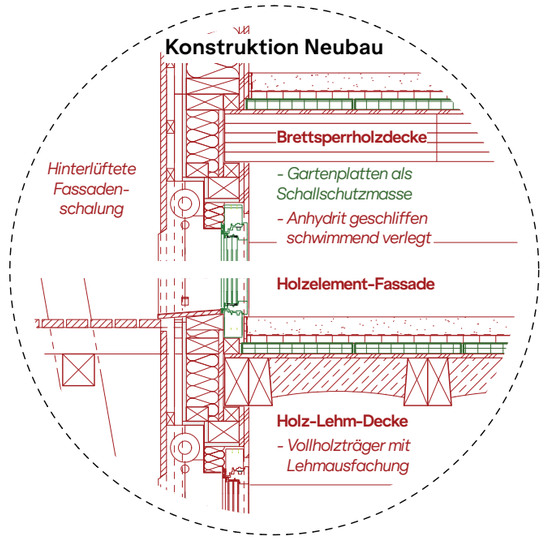
3.8 Schnitt Situation

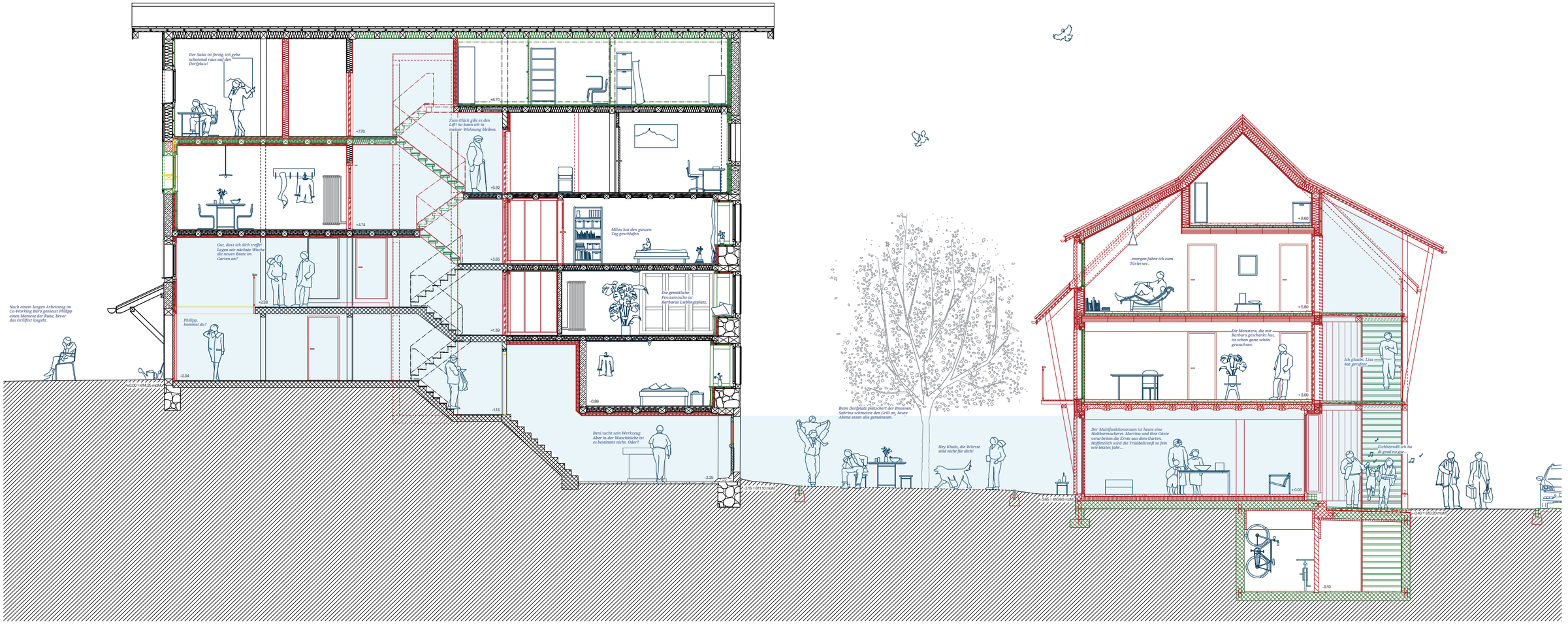
Wie die konstruktive und inhaltliche Umsetzung dieser Ensemble-Vision aussieht, zeigt der Konstruktionsschnitt im Massstab 1:50.

Schwarz kennzeichnet den Bestand, Gelb den Abbruch, Rot die neuen Bauteile und Grün die Bauteilwiederverwendung.

Im Schnitt ist die durchgehende Erschliessung der Gebäude gut sichtbar.







0 1 2 3 5 m

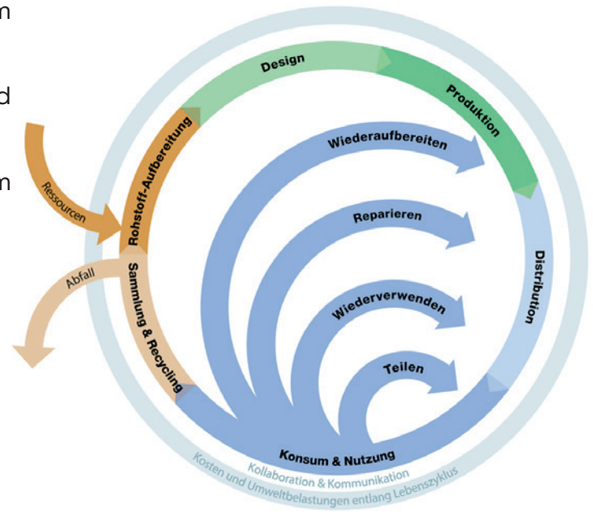
Quelle: Pläne Wettbewerbsprojekt, © Volta Architekturwerkstatt GmbH, April 2025

4. Zirkuläres Bauen

Nachhaltigkeit in der Architektur beginnt beim bestehenden Objekt.

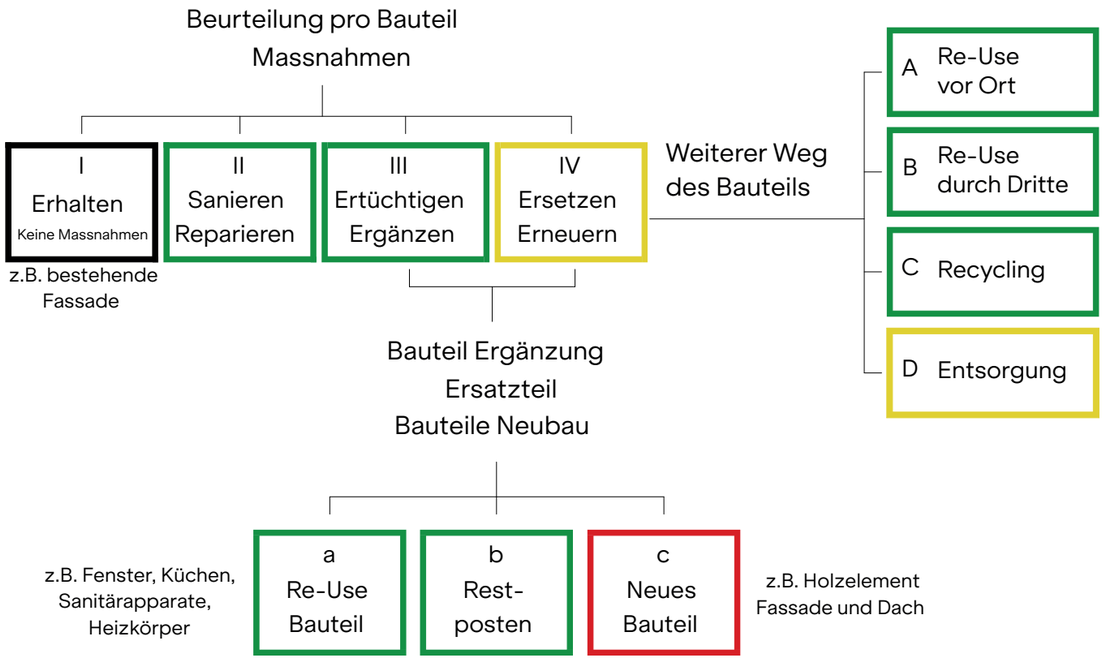
Die Genossenschaft setzt auf den Bestand und ergänzt diesen gezielt mit einem Neubau.

Dabei setzt sie auf zirkuläres Bauen – mit einem möglichst kleinen CO_2-Fussabdruck.



Quelle: Stadt Zürich, Kreislaufwirtschaft
https://www.stadt-zuerich.ch/de/umwelt-und-energie/klima/kreislaufwirtschaft.html [Stand 28.10.2025].

Strategie Zirkuläres Bauen

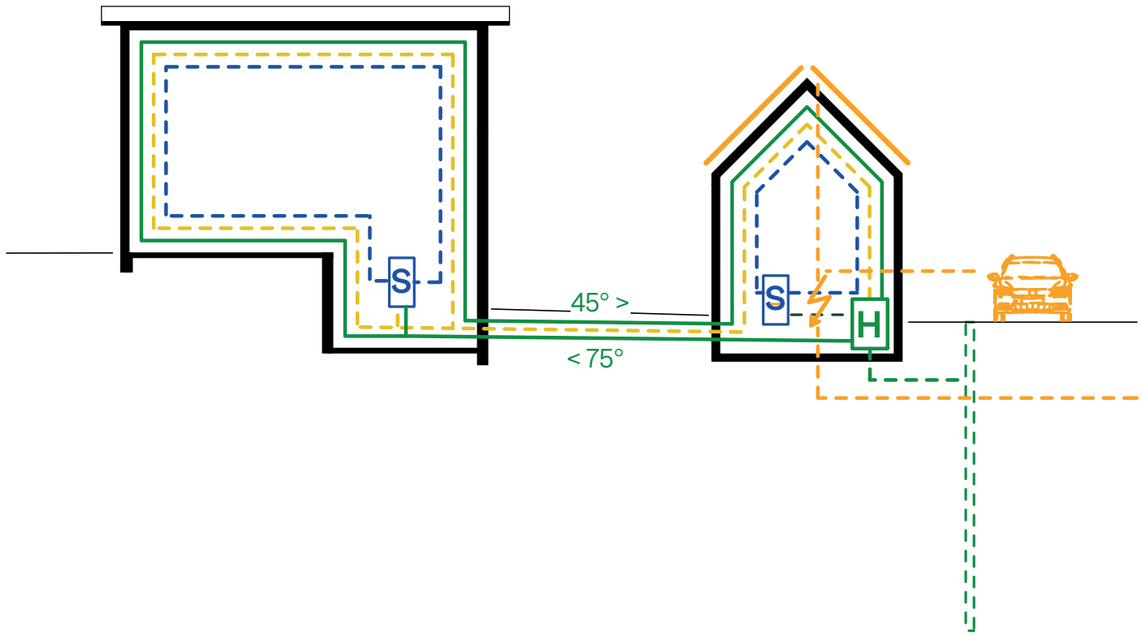


Quelle: Pläne Wettbewerbsprojekt, © Volta Architekturwerkstatt GmbH, April 2025

5. Energie

Das Chloster muss energetisch saniert werden, das war auch der Grund für die Ausschreibung. Für die Genossenschaft ist es zentral, für die Bewirtschaftung ein nachhaltiges System aufzubauen: möglichst wenig Energie verbrauchen und, wo immer möglich, selbst produzieren.

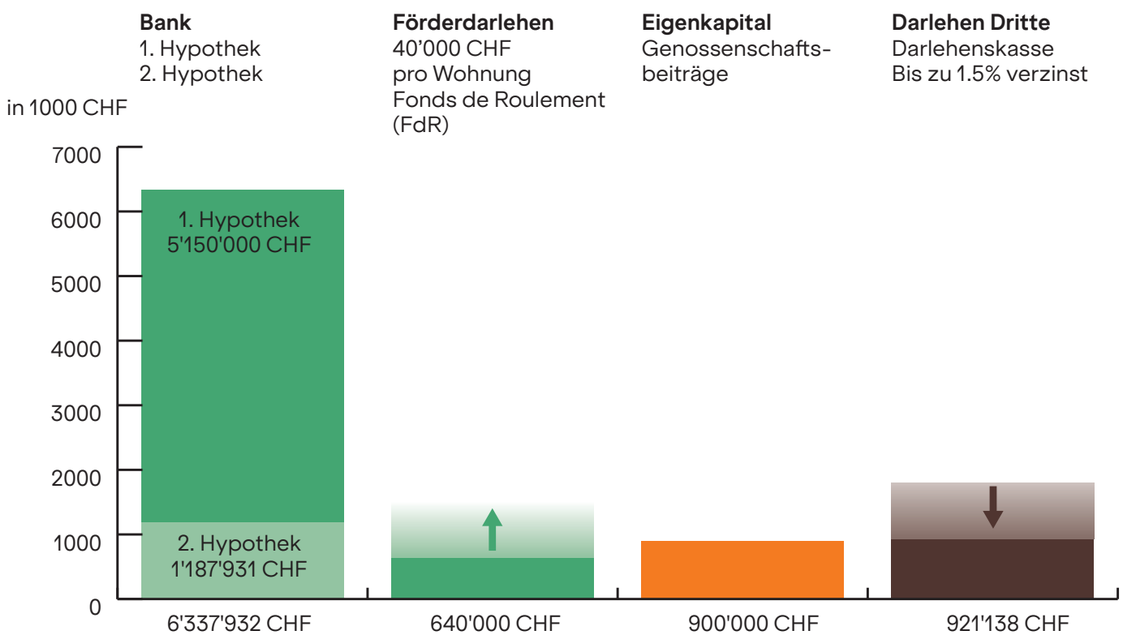
Das bedeutet in der Umsetzung:
- Photovoltaikanlagen auf dem Dach des Neubaus
- Erdsondenheizung für beide Gebäude
- Ausrüstung von ausgewählten Parkplätzen mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Das Energiekonzept soll möglichst nachhaltig sein – und vor allem langfristig gedacht werden.



Quelle: Pläne Wettbewerbsprojekt, © Volta Architekturwerkstatt GmbH, April 2025

6. Finanzierungskonzept

6.1 Finanzierung gesamt



Finanzierung gesamt
Wohnbaugenossenschaften finanzieren sich anders als private oder institutionelle Investoren. Die Aufteilung der Finanzierung ist grafisch in vier Säulen dargestellt. Die Zahlen resultieren aus der Kostenschätzung im Wettbewerb.

Erste Säule:
Erste und zweite Hypothek von Banken. Ziel ist es, die zweite Hypothek möglichst schnell abzuzahlen.

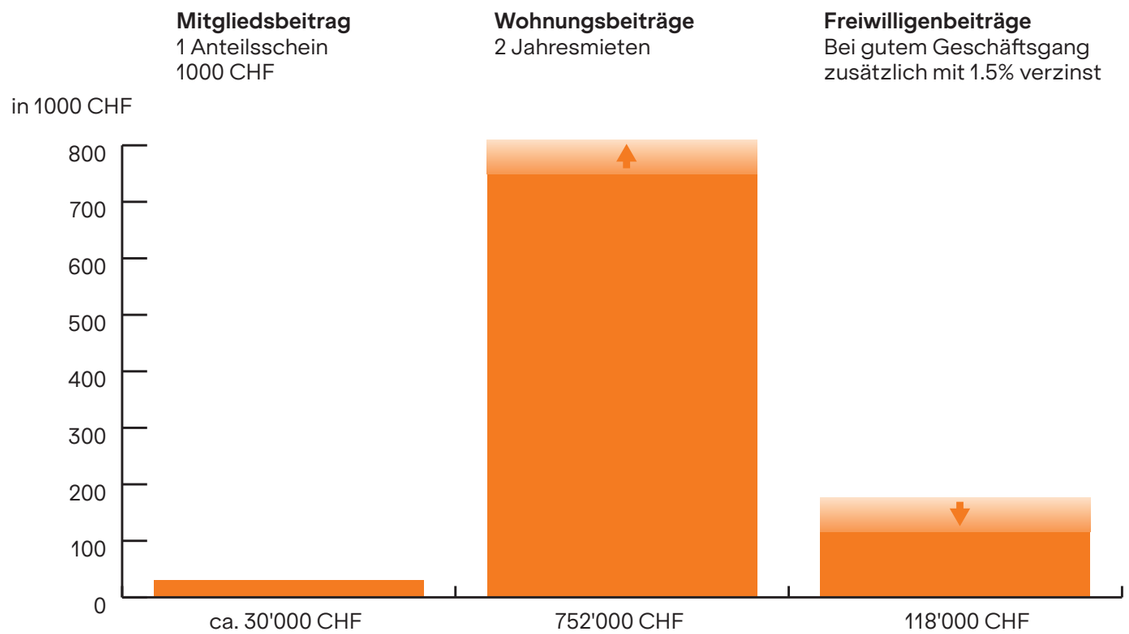
Zweite Säule:
Förderdarlehen von Bund, Kanton und Stiftungen, die von der Genossenschaft beantragt werden, sobald die Vorstudie des Projekts vorliegt. Da erhofft sich die Genossenschaft noch mehr als nur den Fonds de Roulement (FdR) zu erhalten.

Dritte Säule:
Eigenkapital der Genossenschaft, das mindestens 10% betragen muss, um Förderdarlehen beantragen zu können.

Vierte Säule:
Als Kompensationsgefäss: eine Darlehenskasse, in der private Darlehen aufgenommen werden können. Diese werden bei Vollvermietung verzinst und bieten eine gute Möglichkeit, Vermögen nachhaltig anzulegen. Viele Wohnbaugenossenschaften verfügen über eine solche Darlehenskasse; es handelt sich um ein etabliertes Modell.

Wenn mehr Fördergelder generiert werden können, müssen weniger private Fremddarlehen gesucht werden.

6.2 Eigenkapital / Genossenschaftsbeiträge



Erste Säule:
Der einfache Genossenschaftsbeitrag, der notwendig ist, um Mitglied der Genossenschaft zu werden. Die Genossenschaft geht von 30 Mitgliedern aus, die alle Mitbewohner*innen sind.

Zweite Säule:
Die Wohnungsbeiträge: Wer eine Wohnung in der Genossenschaft mietet, leistet – abhängig von der Wohnungsgrösse – einen entsprechenden Beitrag. In der aktuellen Kalkulation wird davon ausgegangen, dass zwei Jahresmieten eingebracht werden müssen. Dieser Betrag kann aus der zweiten oder dritten Säule der Altersvorsorge gespiesen werden. Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Dritte Säule:
Das Erweiterungsgefäss aus freiwilligen Beiträgen, die von Genossenschafter*innen zusätzlich eingebracht werden können. Bei gutem Geschäftsgang können die freiwilligen Anteile verzinst werden.

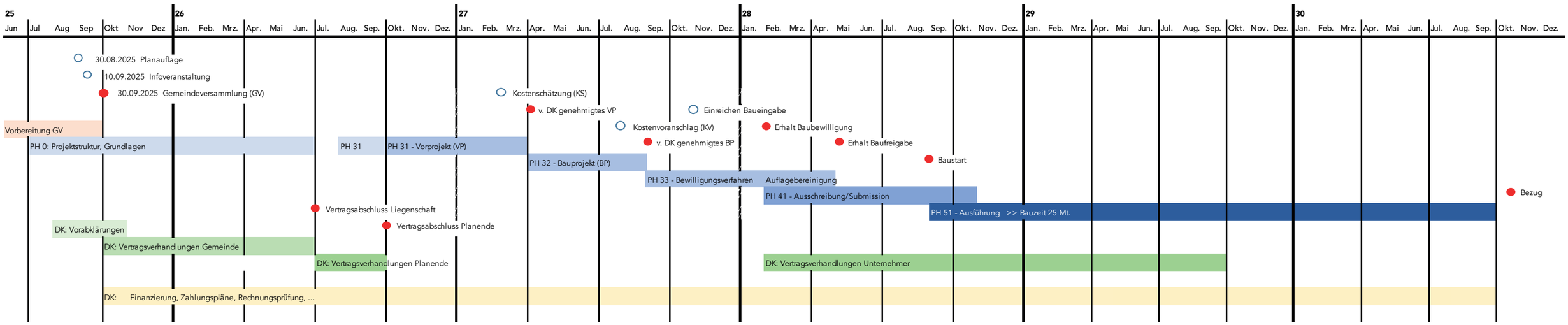
7. Timeline Stand Juli 2026

Projekt Umsetzung
Diese Timeline wurde in Zusammenarbeit mit der Volta Architekturwerkstatt erstellt.
Die einzelnen Meilensteine sind voneinander abhängig und verschieben sich automatisch, wenn ein Termin nicht eingehalten wird, oder wenn der Prozess schneller voranschreitet.

002_CLA_Chloster Aeugst

Grobterminprogramm

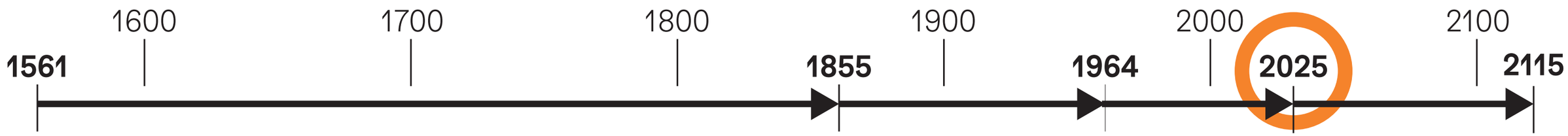
Stand: 07.07.2026 Volta / ans



Studie
Planung
Verträge
Finanzierung

PH Projekt Phase
FP Fachplaner
DK Dorfkern

Historischer Zeitstrahl



1561–1855
300 Jahre lang lebten hier Beginen und Begarden – eine selbstverwaltete Gemeinschaft, die sich um Bedürftige kümmerte.

1855–1964
Während der Industrialisierung bot das Gebäude Wohnraum für Fabrikarbeitende.

1964–2025
Die Gemeinde Aeugst stellte 60 Jahre lang günstigen Wohnraum zur Verfügung.

2025–2115
Die Genossenschaft Dorfkern übernimmt die Verantwortung für bezahlbaren, gemeinschaftlichen Wohnraum und fördert inklusives Zusammenleben.

2115
Heimfall – das Chloster geht zurück an die Gemeinde Aeugst



Quelle: © swisstopo, CNES, Spot Image, swisstopo, NPOC, Gedruckt am 6.8.2025, 15:08, https://s.geo.admin.ch/t9o5dy0gjzl3

DORF KERN