Projekt:
Chloster Aeugstertal
500 Jahre Geschichte.
90 Jahre Zukunft.



«Das nächste Kapitel schreiben wir zusammen.»

Wer wir sind

Liebe Leserin, lieber Leser

Wir sind Menschen mit ganz unterschiedlichen Biografien, Sozialpädagoge, Schulsozialpädagogin, Grafiker und Markenberater, Restauratorin, Farb- und Dekorationsgestalterin, Musik- und Bewegungspädagogin FH. Doch uns verbindet ein Ziel: Wir wollen gemeinschaftlich wohnen, leben und arbeiten. Und wir wollen das im Chloster in Aeugst am Albis tun.

2025 hat uns die Gemeinde Aeugst das Chloster einstimmig im Baurecht bis 2115 anvertraut, im Juni 2026 haben wir den Baurechtsvertrag unterzeichnet. Seither planen wir mit Volta Architekturwerkstatt die sorgfältige Sanierung des Altbaus sowie einen ergänzenden Neubau.

Damit aus dem Plan ein Zuhause wird, braucht es Menschen, die mittragen. Auf den folgenden Seiten erfährst du, warum wir überzeugt sind, dass sich dein Engagement lohnt – nicht nur finanziell.

Herzlich, der Vorstand der Genossenschaft Dorfkern

«Eine nachhaltige Zukunft erfordert, dass wir in Gemeinschaft zusammenleben, unsere Ressourcen teilen um ein Leben und Wohnen zu gestalten das für uns alle lebenswert ist.»

Erhalten statt abreissen



Quelle: Denkmalgutachten, Wohnhaus Chloster 1,
Auftraggeber: Gemeinde Aeugst am Albis, Auftragnehmer: Markus Fischer, Zürich, Juni 2023

Seien wir ehrlich: Ein 500-jähriges Haus sorgfältig zu sanieren ist aufwendiger und auf den ersten Blick teurer als ein Neubau. Wir tun es trotzdem – aus Überzeugung.

Das nachhaltige Haus ist das, welches schon steht
In jeder Mauer, jedem Balken und jedem Ziegel des Klosters steckt Energie, die vor Jahrhunderten aufgewendet wurde. Wer abreisst und neu baut ist sich oftmals nicht bewusst, dass diese „graue Energie“ verloren geht. Das Erstellen neuer Gebäude verursacht durch Beton, Stahl, Transport usw. wiederum eine grosse Menge CO_2 - wer baut, trägt also Verantwortung.

Wir setzten deshalb auf den Bestand und auf zirkuläres Bauen: Wir beurteilen die Bauteile einzeln. Was erhaltenswert ist, wird ertüchtigt, wo es nötig ist, wird ergänzt. So sparen wir an Ressourcen und CO_2 Emissionen.

Wir spekulieren nicht – wir gehen mit der Geschichte des Gebäudes
Das Chloster gehört der Gemeinde und fällt 2115 an sie zurück. Wir kaufen nicht, um zu verkaufen. Als gemeinnützige Genossenschaft vermieten wir nach dem Prinzip der Kostenmiete: Die Mieten decken die Kosten und orientieren sich nicht an Gewinnerwartungen von Investoren.

500 Jahre Gemeinschaft unter einem Dach

Das Chloster ist eines der ältesten Wohnhäuser der Region. Seit über vier Jahrhunderten leben hier Menschen zusammen – und fast immer stand dabei die Gemeinschaft im Zentrum. Mit der Genossenschaft Dorfkern erweitern wir diese Geschichte um ein neues Kapitel.

Ein Haus mit Charakter
Über die Jahrhunderte ist das Chloster in mehreren Etappen gewachsen: Vier Hausteile auf unterschiedlichen Niveaus, verbunden durch Stufen und Schwellen, mit einer für ein Wohnhaus aussergewöhnlichen Tiefe von rund 18 × 20 Metern. Kleine Räume, gekammerte Strukturen und Raumhöhen von nur 2,05 Metern erzählen von einer anderen Zeit. Genau das macht das Haus einzigartig: viel räumliche Qualität und eine grosse Vielfalt an Wohnungen.

«Mit genossenschaftlichem Wohnen erweitern wir die 500-jährige Geschichte des Chloster Aeugst um ein neues Kapitel.»

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

2115
Heimfall – das Chloster geht zurück an die Gemeinde Aeugst



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.

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

Das Projekt: Ein stimmiges Ensemble

Im Umgang mit dem Altbau gilt ein Grundsatz: kleinstmöglicher Eingriff mit grösstmöglicher Wirkung. Ein zentrales Treppenhaus mit Lift wird zur gemeinsamen Mitte des Hauses. Ein Neubau auf der Baulandreserve ergänzt, was der historische Bestand nicht leisten kann – hindernisfrei und mit Platz für Gemeinschaft.

- 16 Wohnungen: 11 im sanierten Chloster, 5 im Neubau – vom Studio bis zur 5-Zimmer-Wohnung
- Gemeinschaftsräume: Gemeinschaftsküche, Multifunktionsraum, Co-Working, Werkstatt, Gästezimmer, Garten
- Energie: Erdsondenheizung für beide Gebäude, Photovoltaik auf dem Neubau, Ladestationen für Elektroautos
- Bezahlbar: Zielmieten z. B. Studio CHF 850–950, 3 Zimmer CHF 1500–2200, 5 Zimmer CHF 3000–3500 pro Monat
- Generationenübergreifend: Familien, Paare, Einzelpersonen, Junge und Ältere unter einem Dach



Ein Pionierprojekt für das Land

Ein Vorbild, das Schule machen soll
In vielen Dörfern stehen historische Gebäude leer oder verfallen, weil sich niemand findet, der sie sinnvoll erhält. Grosse Genossenschaften und Investoren bauen lieber neu und in der Stadt. Wir wollen zeigen, dass es auch anders geht: dass eine kleine Genossenschaft auf dem Land einen historischen Bestand übernehmen, sorgfältig sanieren und mit Leben füllen kann.

Wir teilen unsere Erfahrungen offen – Statuten, Finanzierungsmodell, Bauweise, Fehler und Erfolge. So können andere Gruppen nach unserem Vorbild ihre eigenen Projekte umsetzen. Wer ins Chloster investiert, investiert in ein Modell.

Was du sonst noch ermöglichst
- Bezahlbaren Wohnraum für die nächsten 90 Jahre, dauerhaft der Spekulation entzogen
- Einen lebendigen Dorfkern: Multifunktionsraum und Aussenbereich stehen auch der Region offen
- Regionale Wertschöpfung: Dein Geld bleibt in der Schweiz, in der Region, bei lokalen Handwerksbetrieben
- Ein Generationenhaus: Gemeinschaft, gegenseitige Unterstützung, gelebte Nachbarschaft
- Etwas, das du sehen kannst: Du kannst den Bau mitverfolgen, uns besuchen und jedes Jahr am Genossenschaftsfest mitfeiern

Projektbeschrieb

«Nachhaltigkeit in der Architektur beginnt mit einem bestehenden Objekt. Wir denken vorhandene Strukturen weiter.»

Warum es gerade dich braucht

Für grosse Investoren ist das Chloster uninteressant: Das Volumen ist zu klein, die Rendite bewusst bescheiden. Für Banken zählt, wie viel Eigenmittel und private Darlehen wir selbst mitbringen – je mehr, desto besser die Konditionen und desto tiefer die Mieten.

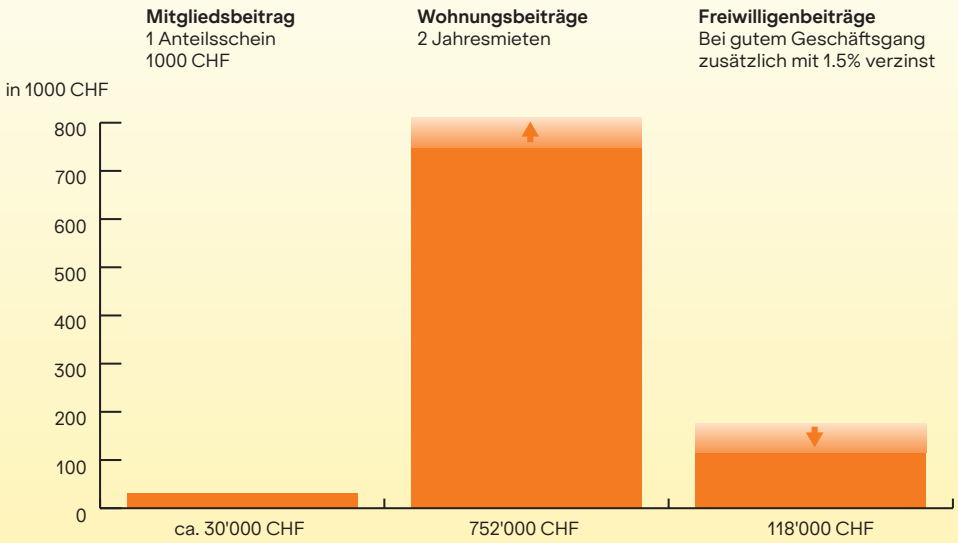
Darum brauchen wir nicht wenige Grosse, sondern viele Kleine:
Menschen, die mit CHF 1‘000 oder CHF 10'000 sagen:

«Ich bin dabei.»

Wir freuen uns über jedes neue Mitglied.
Wir freuen uns **noch mehr** über jeden freiwilligen Anteilschein.
Und **ganz besonders** freuen wir uns über jede Einlage in unsere Darlehenskasse und jeden Darlehensvertrag.

Denn private Darlehen sind der Schlüssel: Sie finanzieren die Startphase bis zur Baubewilligung, ersetzen teurere Bankkredite und machen uns unabhängiger.

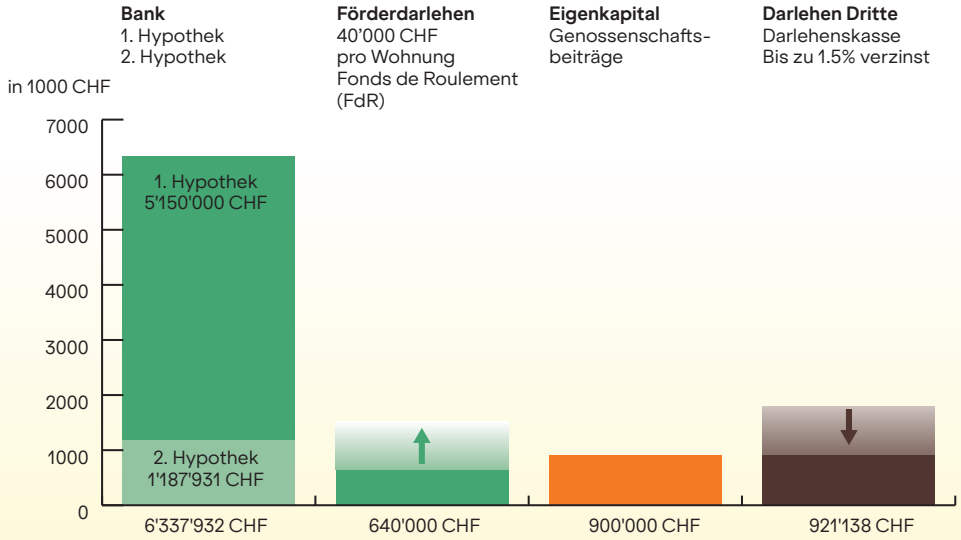
Das Eigenkapital der Genosschenschaft gliedert sich in drei Teile:



So ist das Chloster finanziert

Die Genossenschaft finanziert sich aus vier Quellen:
einer Bankhypothek, Förderdarlehen von Bund und Stiftungen, Darlehen von Privatpersonen (Fremdkapital) sowie den Beiträgen der Mitglieder in Form von Anteilscheinen (Eigenkapital).

Erarbeitet haben wir die Finanzierung mit Spezialistinnen und Spezialisten von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.



Je mehr Menschen ihr Geld bei uns anlegen, desto bessere Konditionen erhalten wir von den Banken. Das wirkt sich direkt auf die Mieten aus.

«Wir laden dich ein, Teil eines Pionierprojekts zu werden.»

Deine Möglichkeiten

Mitgliedschaft
CHF 1000 (1 Anteil)

Für Bewohnende Pflicht, für alle anderen freiwillig. Rückzahlung bei Austritt gemäss Statuten.

Eine Stimme an der Generalversammlung, Mitbestimmung

Freiwillige Anteilscheine
CHF 1000 (pro Anteilsschein)

Für Bewohnende Pflicht, für alle anderen freiwillig. Rückzahlung bei Austritt gemäss Statuten.

Verzinsung/Dividende gemäss Reglement, weiterhin eine Stimme

Darlehenskasse
CHF 5000 bis 50 000

Anlagekonto,
Mindestdauer 6 Monate,
Kündigungsfrist 3–6 Monate

Zins: BWO-Referenzzins minus 0,5 %, mindestens 1 %;

Darlehensvertrag
ab CHF 50 000

Persönlicher Vertrag, Laufzeit 10 Jahre (Vorgabe Fördergelder), Kündigungsfrist 6 Monate

Zins: BWO-Referenzzins minus 0,5 %, mindestens 1 %;

Schenkungen und Legate
Können nicht den Steuern abgezogen werden.

Für alle gilt die Einladung ans jährliche Genossenschaftsfest.

Mitglied werden kann jede volljährige Person und jede juristische Person. Investierende müssen nicht Mitglied sein – sie sind aber herzlich eingeladen, sich an der Genossenschaft zu beteiligen.

Tipp für künftige Bewohnende: Wohnungsanteile können gemäss Statuten auch mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) oder von Dritten finanziert werden.

Was du davon hast – fair und ehrlich

Was dafür spricht
- Mindestens 1 % Zins – mehr als auf den meisten Sparkonten
- Keine Konto- oder Verwaltungsgebühren
- Dein Geld steckt in einer realen Immobilie, nicht in einem Finanzprodukt
- Genossenschaften wirtschaften langfristig und vorsichtig
- Persönliche und diskrete Abwicklung, kurze Wege

Mehr als Zins: Du bist Teil der Gemeinschaft
Einmal im Jahr feiern wir im Chloster ein grosses Genossenschaftsfest.Für alle Mitglieder, Investorinnen und Investoren. Du siehst, was mit deinem Geld entstanden ist, lernst die Bewohnerinnen und Bewohner kennen und feierst mit uns das Erreichte.

Was du wissen musst
- Darlehen an die Genossenschaft unterstehen keinem Einlegerschutz und keiner Staatsgarantie wie ein Bankkonto
- Für Rückzahlungen gelten Kündigungsfristen
- Der Zins wird ab der mittleren Bezugsbereitschaft bezahlt, also sobald die Hälfte der Wohnungen bezugsbereit ist.



Quelle: erstellt mit Midjourney 11-10.2026

So machst du mit

Interessen-Formular

Mitglied oder Investor*in werden

1. Interesse melden: QR-Code scannen und das Interesse-Formular ausfüllen. Unterlagen: Statuten, Projektbeschrieb sind Online zugänglich.

2. Kennenlernen: Wir melden uns für ein persönliches, unverbindliches Gespräch – oder du besuchst einen unserer Infoanlässe.

3. Der Vorstand entscheidet über die Aufnahme als Mitglied.

3. Unterlagen erhalten: Beitrittsgesuch, Statuten, Reglement der Darlehenskasse oder Darlehensvertrag.

4. Einzahlen: Nach der Einzahlung ist die Mitgliedschaft gültig.

5. Bestätigung: Du erhältst eine schriftliche Bestätigung. Deine Anteile werden im Anteilscheinregister geführt.

Mitanpacken?
Wir suchen auch Menschen, die sich im Vorstand, in Kommissionen oder bei Anlässen engagieren möchten.
Kontakt: dabei@dorfkern.net

Wohnen im Chloster?
Wir suchen Menschen, die Gemeinschaft leben wollen – generationenübergreifend. Bewerbungen für eine Wohnung laufen noch nicht. wir suchen jedoch menschen die sich vorstellen könnten und bei uns zu wohnen und dafür auch noch Eigenkapital investieren wollen.

DORF KERN

Genossenschaft Dorfkern
c/o Sabrina Luderer
Schürbungert 12
8057 Zürich

bei Fragen:
dabei@dorfkern.net