

**Bericht und Antrag des Vorstandes  
an die  
a. o. Generalversammlung, 21. Februar 2017**



Die Lücke zwischen den beiden Häusern (heute Parkplatz) soll geschlossen werden.

**Mehrfamilienhaus und Tiefgarage Ecke  
Enikerweg/Pilatusstrasse, Cham**



## **A Bericht**

Seit mehr als einem Jahrzehnt finden Verhandlungen mit der Einwohnergemeinde Cham statt, um die Liegenschaften Enikerweg/Pilatusstrasse mit einem zusätzlichen Mehrfamilienhaus mit Kleinwohnungen zu verdichten. Ganz unterschiedliche Projekte, mit und ohne Einbezug des Kleinschulhauses, wurden entwickelt. Pläne, welche eine neue Gesamtüberbauung mit höherer Ausnützungsziffer beinhalten, geschmiedet und wieder verworfen.

Der Vorstand fällt die Entscheidung getreu der Statuten und dem Leitbild, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Die 60 Wohnungen am Enikerweg 2 bis 16 sind unsere kostengünstigsten Altwohnungen und wurden durch die verschiedenen Sanierungen in einem guten Zustand gehalten. Mit der Fassaden- und Untergeschoss-Sanierung im letzten Jahr, wurde die Liegenschaft auch energetisch dem heutigen Standard angepasst.

Nachdem sich die Möglichkeit des Einbezugs des Kleinschulhauses in die Planung zerschlagen hat, verfolgte der Vorstand die Idee der Verdichtung und Verbindung der Häuser Enikerweg 12 und 14 durch einen Eckbau. Die lichtdurchlässigen Balkone werden mit den Nachbarhäusern verbunden.

Als Entlastung der Umgebung ist eine Tiefgarage mit 60 Parkplätzen geplant. Diese wird im Innenhof unter der Spielwiese parallel zum Enikerweg 10/12 erstellt. Die Einfahrt erfolgt über die Pilatusstrasse 10. Die vermieteten Aussenparkplätze entfallen, die vorgeschriebenen Besucherparkplätze werden beibehalten.

So erhalten wir die Möglichkeit, den grosszügigen Innenraum für die Freizeitaktivitäten der Kinder und Erwachsenen zu erhalten. Ein Hügel für die Kinder wird vor dem Kleinschulhaus wieder aufgeschüttet.

Dank der Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde Cham, welche uns einen Teil der Ausnützungsziffer des Kleinschulhauses überträgt, kann dieses Projekt realisiert und so – ohne Kostenbelastung durch einen hohen Landpreis – bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro archetage AG wurde das Projekt entwickelt. Die Baueingabe wurde der Einwohnergemeinde Cham zur Begutachtung eingereicht. Am 12. Januar 2017 wurde uns die Baubewilligung erteilt.

## **1. Objektbeschreibung Mehrfamilienhaus und Tiefgarage**

- 1.1 Mehrfamilienhaus auf 5 Etagen mit 13 Wohnungen; alle Wohnungen mit Balkon oder Sitzplatz;  
elf 3 ½ - Zimmerwohnungen (Fläche rund 80 m<sup>2</sup>) im Erd- und Obergeschoss  
zwei 2 ½ - Zimmerwohnungen im Dachgeschoss (Fläche rund 60 m<sup>2</sup>)
- 1.2 Untergeschoss mit Verbindung Neubau/Einstellhalle; der Lift erschliesst alle Geschosse (ab Einstellhalle);  
Kellerabteile, Waschküche und Trocknungsraum
- 1.3 Wohnungsausstattung  
Sanitärraum mit schwellenloser Dusche, mit Duschsitz und Haltegriffen ausgestattet; im Reduit Anschluss für eigene Waschmaschine; Storen teilweise elektrisch bedienbar.  
Die Kücheneinrichtung sowie der weitere Wohnungsausbau entsprechen dem aktuellen Mittelstandard.
- 1.4 Energiekonzept  
Vorschriftsgemäss wird ein Teil des Energiekonzeptes durch erneuerbare Energie (Solaranlage) abgedeckt.  
Die Beheizung des Neubaus erfolgt über Fernwärme aus der Heizzentrale der Liegenschaft Enikerweg. Die Umstellung auf Gas ist geplant.
- 1.5 Tiefgarage für die ganze Liegenschaft Enikerweg/Pilatusstrasse 10;  
Parkplatzangebot 60 Autos, 5-10 Motorräder.  
Einzelne Plätze mit Elektro-Anschluss;  
Drei Ausgänge: Ein-/Ausfahrt Richtung Pilatusstrasse 10; Ausgang Neubau/Enikerweg 12/14 (behindertengerecht), Ausgang Enikerweg 6/10

## **2. Investitionskosten**

Die Anlagekosten für den Neubau des Mehrfamilienhauses und der Tiefgarage betragen rund CHF 7,7 Millionen (Mehrfamilienhaus 5,5 Mio; Tiefgarage 2,2 Mio). Die Finanzierung ist gesichert.

## **3. Terminplanung**

Die grobe Terminplanung sieht vor, dass im Frühsommer 2017 mit dem Aushub (Tiefgarage) begonnen wird. Die Bauzeit für Neubau und Tiefgarage ist mit rund zwei Jahren prognostiziert.

## **4. Mietzinse**

Die berechneten Mietzinse bewegen sich für eine 2 ½ -Zimmerwohnung auf CHF 1'000.00 bis CHF 1'200.00; für eine 3 ½ -Zimmerwohnung auf CHF 1'300.00 bis CHF 1'500.00 zuzüglich Heiz- und Nebenkosten.

Dank der Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen können, bei ausgewiesenem Bedarf, die Mietzinse mit einem WFG-Beitrag unterstützt werden.

### **Anhang**

Als Visualisierung finden Sie im Anhang folgende Pläne:

- Gesamtansicht Umgebung
- Perspektive Sicht Süd-West
- Grundriss 1.-3. Obergeschoss
- Grundriss Einstellhalle

## **B Antrag**

Der Vorstand beantragt:

- 1. für die Erstellung des Mehrfamilienhauses und der Tiefgarage gemäss vorliegendem Bericht einen Kredit von CHF 7,7 Millionen zu bewilligen.**
- 2. den Vorstand mit dem Vollzug zu beauftragen.**

**Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham**

der Vorstand

Cham, 26. Januar 2017



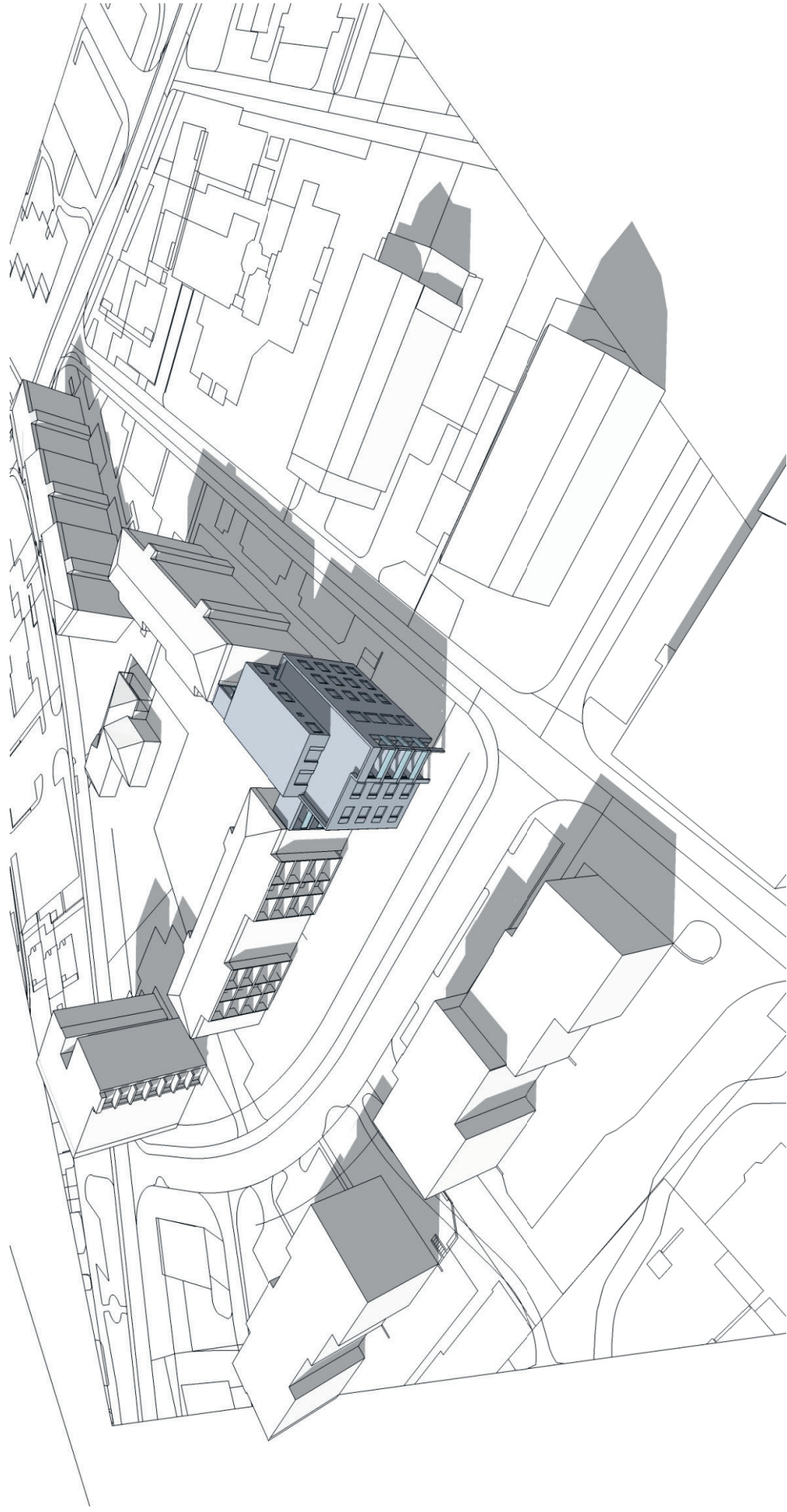
# Situation

# archetage



Perspektive Sicht Süd-West

archetage





# archetage

## 1. bis 3. Obergeschoss



# Grundriss Einstellhalle

# archetage

