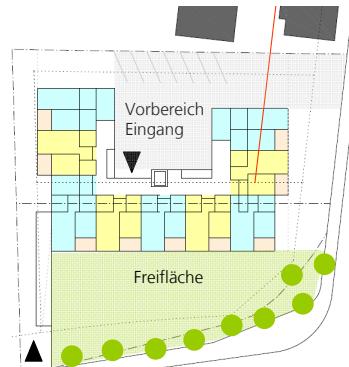
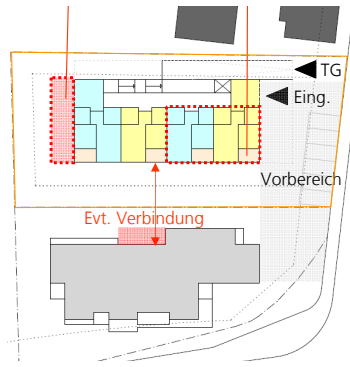
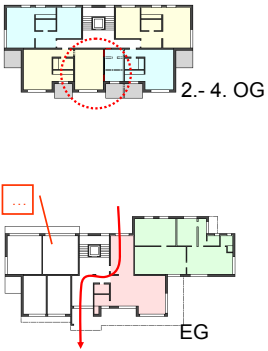


Machbarkeitsstudie BG Schächli Alterswohnungen in Dietikon



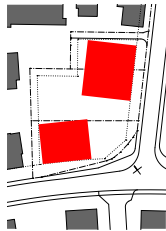
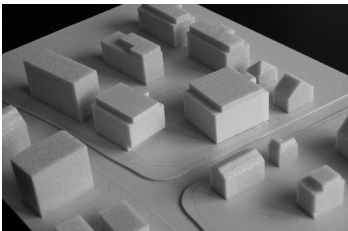
Die **Baugenossenschaft Schächli** beauftragte arc Consulting mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für ihre Liegenschaft in Dietikon. Das zentral gelegene Gebäude beinhaltet 1- und 2-Zimmerwohnungen für ältere Menschen und wurde 1976 erbaut. arc erstellte eine Auslegeordnung für die zukünftige Entwicklung der Liegenschaft und erarbeitete Entscheidungsgrundlagen für die Strategiedefinition. Mit verschiedenen Szenarien (Umbau Bestand, Neubau, Zukauf einer Parzelle) wurde aufgezeigt, wo Potentiale und Risiken liegen, welche Etappierung sinnvoll ist und welche Baukosten und Mietzinsen resultieren. Zudem wurde die Wirtschaftlichkeit geprüft.



In der Machbarkeitsstudie wurde einerseits das Optimierungspotential des bestehenden Gebäudes untersucht. Der aktuelle Wohnungsmix sowie die Eingangssituation könnten teilweise verbessert werden.

Ein Teilersatz bietet den Vorteil, dass eine etappierte Umsetzung möglich ist und die bestehenden Mieter nicht ausgelagert werden müssen.

Ein Totalersatz bietet mehr Spielraum für unterschiedliche städtebauliche Anordnungen und erlaubt eine optimale Orientierung aller Wohnungen.



Geklärt wurde auch der Nutzen eines Zukaufs einer angrenzenden Nachbarparzelle. Nebst einem grösseren städtebaulichen Variantenfächer hätte dies auch wirtschaftliche Vorteile: Dank der höheren Ausnutzung könnten die anfallenden Grundkosten auf mehr Wohnungen aufgeteilt werden.

Für alle Varianten und Szenarien wurden Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit entsprechenden Benchmarks ermittelt und mit den aktuellen Marktmieten abgeglichen.

Ersatzbau über zwei Parzellen (2561 / 2562)		Ersatzbau über alle Parzellen (2561 / 2562 / 2563)	
Varianten	Wirtschaftlichkeit	Wirtschaftlichkeit	Wirtschaftlichkeit
Bestandssituation
Optimierung
Teilersatz
Totalersatz
Teilersatz + Nachbarparzelle
Totalersatz + Nachbarparzelle

Unsere Leistungen

- Grundlagenerarbeitung
- Testprojekte
- Machbarkeitsstudie
- Ermittlung Investitionsbedarf
- Wirtschaftlichkeitsprüfung

Baudaten

Standort
Asylstrasse 4, Schöneeggstr. 18/29
8953 Dietikon

Bauherrschaft
Baugenossenschaft Schächli, Dietikon

Kenndaten
ca. 40-60 Wohneinheiten
2'428 - 3'100 m2 Arealfläche
ca. 10-25 Mio. Fr.

Termine
Machbarkeitsstudie 2008-2009