

**Gemeinde Stettfurt**

**Projekt «Umsorgt älter werden»**

Teilprojekt

**Neue Wohnformen für das Alter**

# **Grobkonzept**

**Bericht der Arbeitsgruppe**

Stand: 5. März 2017 „Eingabe an Gemeinderat“

GEMEINDE STETTFURT PROJEKT «UMSORGT ÄLTER WERDEN».....	1
1. AUSGANGSLAGE.....	3
1.1 Projekt der Region Frauenfeld .....	3
1.2 Zukunftskonferenz .....	3
1.3 Arbeitsgruppe .....	3
2. ANALYSE.....	4
2.1 Bevölkerungsstruktur.....	4
2.2 Wohnraumsituation.....	6
2.3 Wohnraumbedürfnisse älterer Menschen.....	7
2.4 Angebote für ältere Menschen .....	7
2.5 Entwicklungsmöglichkeiten im Dorf .....	7
2.6 Arten von geeigneten Wohnformen .....	9
2.7 Mögliche Trägerschaften .....	9
2.8 Finanzierungsmöglichkeiten .....	11
2.9 Vergleichbare Beispiele.....	11
3. BEDÜRFNIS .....	11
3.1 Gewünschte Wohnformen.....	11
3.3 Synergien mit anderen Nutzungen .....	12
3.4 Standortauswahl.....	12
3.5 Erstellungs- und Betriebskosten .....	13
4. LÖSUNGSANSÄTZE.....	14
4.1 Raumprogramm inkl. zusätzlichen Angeboten .....	14
4.2 Machbarkeit am Bestandort .....	14
4.3 Bauträgerschaft und Betreiberin .....	14
4.4 Finanzierungsidee .....	15
4.5 Engagement der Gemeinde .....	16
4.6 Wesentliche Fragestellungen.....	16
5. EMPFEHLUNG.....	17
5.1 Chance packen .....	17
5.2 Projektvertiefung .....	17

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Projekt der Region Frauenfeld

Die Region Frauenfeld hat das Gesamtprojekt „Umsorgt älter werden in der Region Frauenfeld“ lanciert. Dieses wird von der Age-Stiftung unterstützt.

### 1.2 Zukunftskonferenz

Der Gemeinderat hat die Bevölkerung über 55 Jahren am 12. März 2016 zu einer Zukunftskonferenz zum Thema «Umsorgt älter werden in Stettfurt» eingeladen. Im Laufe des Workshops haben sich verschiedene Handlungsfelder herauskristallisiert. Diese wurden priorisiert und die drei wichtigsten zur weiteren Bearbeitung empfohlen.

Der Gemeinderat von Stettfurt formulierte im Anschluss an die Zukunftskonferenz einen Projektauftrag zu den drei als prioritär zu behandelnden Felder:

Thema 1: Neue Wohnformen für das Alter

Thema 2: Unser Begegnungsort für Jung und Alt

Thema 3: Freiwilligenarbeit und Nachbarschaftshilfe<sup>1</sup>

### 1.3 Arbeitsgruppe

Der vorliegende Konzeptbericht bezieht sich auf Thema 1 «Neue Wohnformen für das Alter».

In einem ersten Schritt sollen die nachfolgenden Ziele erreicht werden:

- Evaluation verschiedener Wohnformen, welche ein betreutes Wohnen ermöglichen
- Identifikation von möglichen Baulandparzellen in Stettfurt
- Evaluation von verschiedenen Rechtsformen
- Erarbeitung eines Vorschlags als Grundlage für eine detailliertere Planung (Abklärung Interesse in der Gemeinde, Sicherstellung Finanzierung, erster Projektentwurf)

Die Projektgruppe setzt sich aus den folgenden Projektmitgliedern zusammen:

- Hanspeter Woodtli, Leitung
- Barbara Stoelker
- Emanuel Dettwiler
- Ralf Dopp

---

<sup>1</sup> Siehe Projektorganigramm im Anhang

## 2. Analyse

### 2.1 Bevölkerungsstruktur

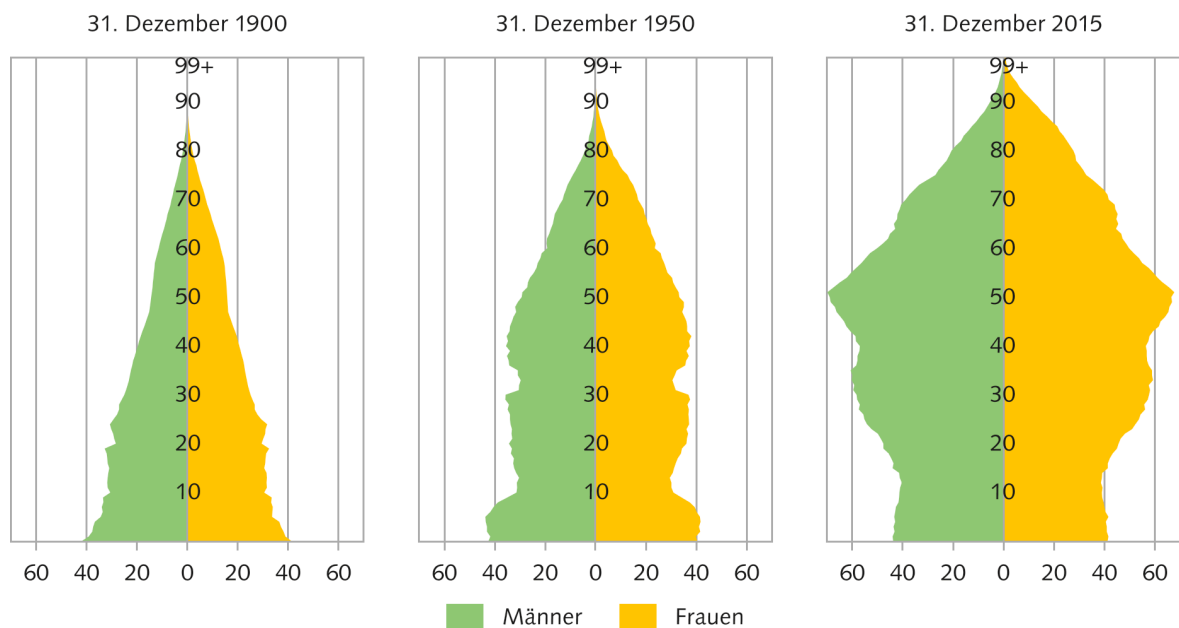
#### Entwicklung in der Schweiz:

Die Bevölkerung der Schweiz hat sich seit 1900 mehr als verdoppelt: Sie wuchs von 3,3 Millionen auf über 8 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Diese Zunahme erreichte ihren Höhepunkt zwischen 1961 und 1963 mit jährlichen Wachstumsraten von durchschnittlich über 2,4%. Seit 2007 beträgt das durchschnittliche Bevölkerungswachstum etwas mehr als 1%. Neben dem stetigen Zuwachs der Bevölkerung hat sich auch die Zusammensetzung der Bevölkerung in Bezug auf das Alter seit 1900 ebenfalls stark verändert.<sup>2</sup>

Die Alterspyramide wurde in den letzten Jahren zu einer Altersbirne; d.h. einerseits werden die Leute immer älter und andererseits sind die Anzahl der Geburten in Bezug auf die Gesamtbevölkerung kleiner. Zudem kommen die sogenannten „Babyboomer-Jahrgänge“ ins Pensionierungsalter.

#### Altersaufbau der Bevölkerung

Anzahl Personen in 1000



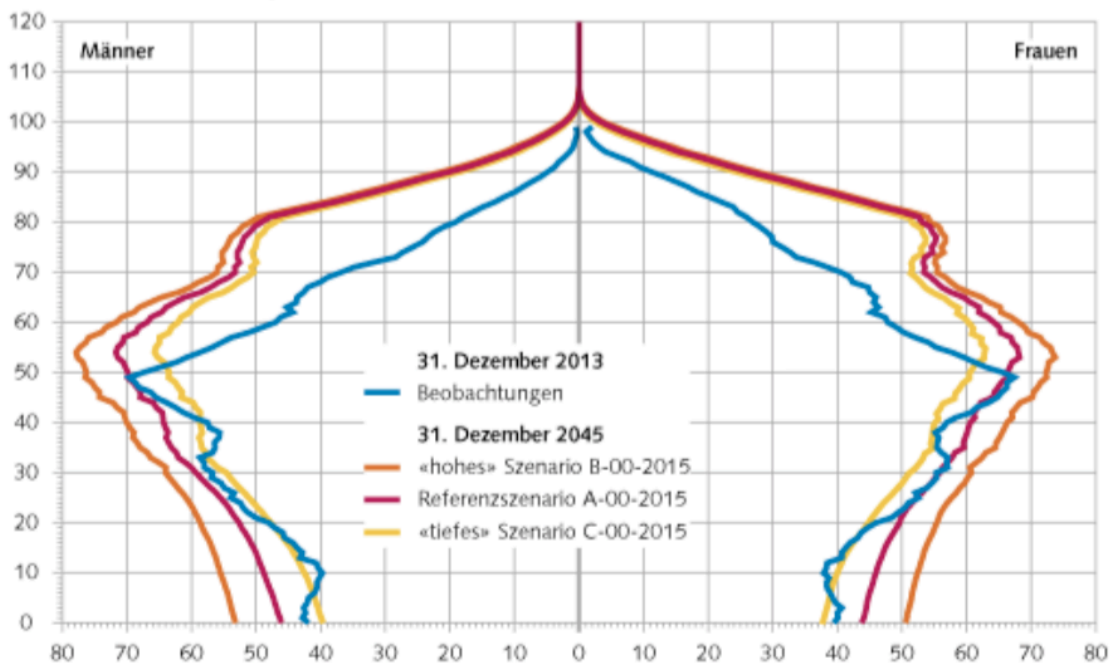
Quellen: BFS – VZ, STATPOP

© BFS, Neuchâtel 2016

<sup>2</sup> Bundesamt für Statistik

## Alterspyramide

Nach den 3 Grundscenarien, in Tausend



Quelle: BFS – SCENARIO

© BFS, Neuchâtel 2015

### Entwicklung in Stettfurt (prognostiziert):

Obwohl der Kanton Thurgau zu den Wachstumsregionen zählt, nimmt die Überalterung auch hier zu. Die statistischen Prognosen lassen sich auch auf die Verhältnisse von Stettfurt herunterbrechen. Die nachfolgende Übersicht zeigt, wie die Entwicklung der Altersgruppen über 65-Jährige auch bei uns kontinuierlich zunehmen wird, basierend auf dem heutigen Kenntnisstand.

### Stettfurt - Altersgruppenentwicklung

Gruppe	2014	2020	2025	2030	2040
Total	1160	1218	1273	1326	1395
0 – 19 J.	289	298	313	324	330
20 – 39 J.	220	225	224	223	222
40 – 64 J.	495	517	533	540	555
65 – 79 J.	117	129	142	160	179
> 80 J.	41	46	55	62	82

## 2.2 Wohnraumsituation

### Bebauungsstruktur Stettfurt:

In Stettfurt besteht eine typische Eigenheimstruktur mit einem im kantonalen Vergleich überproportional hohen Anteil an Einfamilienhäusern. Gegenüber den direkten Nachbargemeinden sind die Verhältnisse allerdings vergleichbar.

Gebäude mit Wohnnutzung	davon EFH		davon MFH		Wohnungen nach Zimmerzahl						
	Ort	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	1	2	3	4	5
Stettfurt	389	292	75	44	11	2	26	57	97	170	143
Matzingen	672	466	69	116	17	31	93	222	353	322	153
Thundorf	405	232	57	50	12	8	62	98	121	143	169
Wängi	1'310	979	75	147	11	28	95	325	510	558	443
Thurgau	63'507	39'464	62	12'035	19						

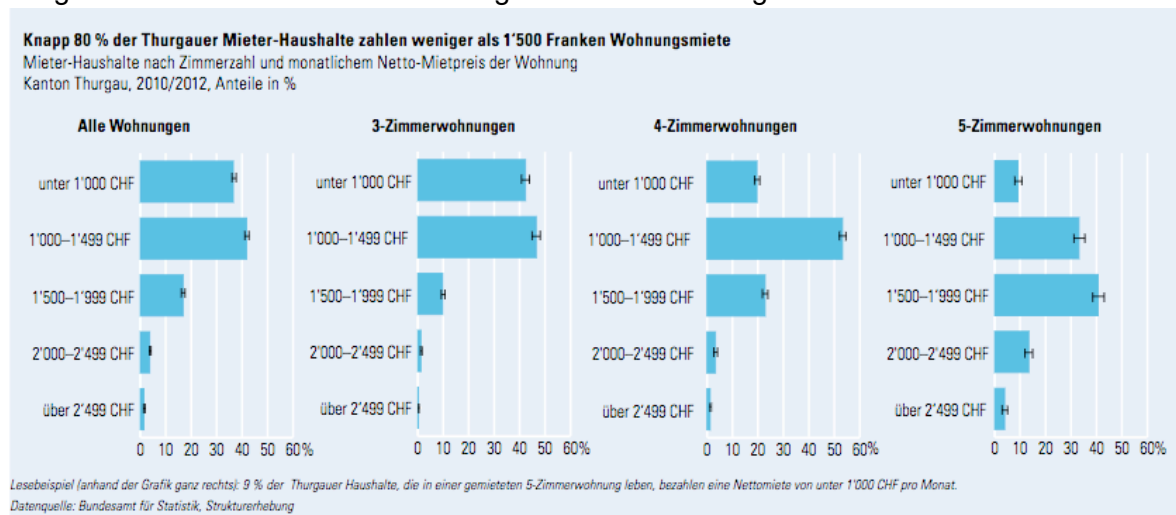
Quelle: Statistisches Amt Kt.TG 2015

Durch die topografischen Gegebenheiten und die bauliche Entstehungsgeschichte kann zudem davon ausgegangen werden, dass der grösste Teil des vorhandenen Wohnraums ohne grössere Umbauten nicht geeignet ist, für die Gruppe von Dorfbewohnern mit Einschränkungen im täglichen Leben.

### Angebot an altersgerechten Mietwohnungen:

Der Anteil an Kleinwohnungen (2- und 3-Zimmer) liegt in Stettfurt im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand sehr tief. Zudem ist nicht bekannt, wie viele davon Mietwohnungen und zudem altersgerecht sind.

### Vergleich der Preise von Mietwohnungen im Kanton Thurgau:



Damit Mietwohnungen namentlich von der älteren Generation genutzt werden, muss der Preisrahmen innerhalb des die kantonalen Durchschnittswertes liegen, also für eine Dreizimmer-Wohnung in der Grössenordnung von rund CHF 1'300 pro Monat.

### 2.3 Wohnraumbedürfnisse älterer Menschen

*Massstab sind persönliche Einschränkungen in den Vitalfunktionen:*

Das Alter beschreibt die Anzahl Lebensjahre eines Menschen aber nicht deren Zustand. So kann ein 80-jähriger einen Iron-Man als Finisher absolvieren und ein anderer 80-jähriger ist in seinen Vitalfunktionen so eingeschränkt, dass er auf Hilfe angewiesen ist.

«Nicht das Alter ist entscheidend, sondern der Grad der Einschränkungen»

*Klassifizierung in geeignete Wohnformen:*

- Wohnung oder Haus ohne besondere einschränkungsgerechte Architektur und Service
- Wohnung oder Haus mit einschränkungsgerechter Architektur (Rollstuhl, Sensoren, Alarm)
- Wohnung oder Haus mit einschränkungsgerechter Architektur und semiprofessionellem Service
- Wohnung mit einschränkungsgerechter Architektur und professionellem Service
- Pflegeheim

### 2.4 Angebote für ältere Menschen

*Spitex-Verein Matzingen – Thundorf – Stettfurt (Auszug aus dem Angebot):*

- Die Selbständigkeit wird durch die Spitex erhalten.
- Der Patient kann früher vom Spital nach Hause.
- Die Spitex ermöglicht der Familie zusammenzubleiben.
- Die Spitex überbrückt den teilweisen Ausfall der Mutter.

*Mahlzeitendienst:*

- Wird auf freiwilliger Basis betrieben.

*Bewegung und Sport:*

- Männer- und Frauenriege
- Turnen Club 50+
- Altersturngruppe
- Wandergruppe

### 2.5 Entwicklungsmöglichkeiten im Dorf

*Anforderungen an Liegenschaften oder Grundstücke:*

- Lage im Dorfkernbereich
- Keine Steillagen
- In Nähe zu Postautohaltestelle, Dorfladen, Treffpunkte
- Kapazität für rund 12 bis 16 Wohneinheiten mit Gemeinschafts- und Nebenräumen
- Nutzfläche von mindestens 1'200 m<sup>2</sup> über zwei bis drei Geschosse

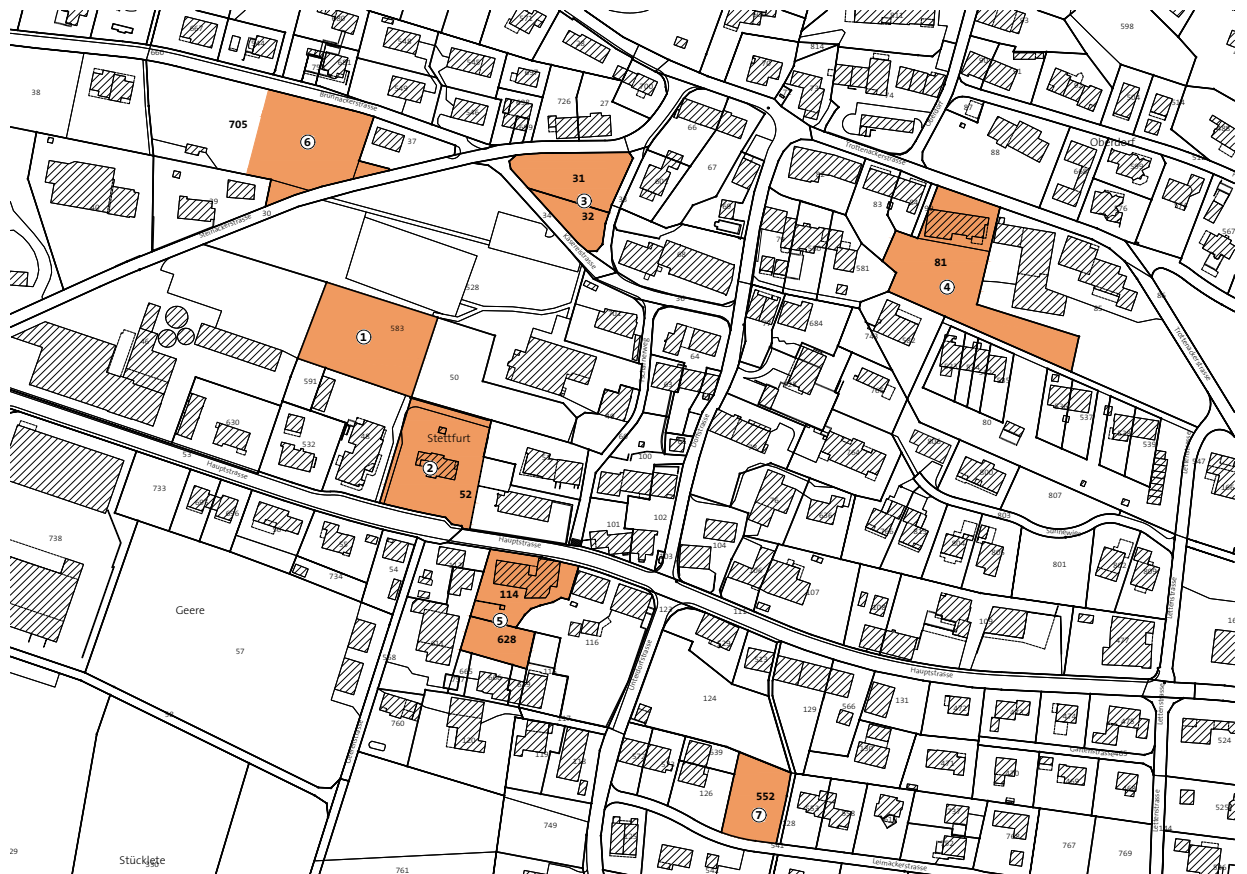
- Landfläche von mindestens 1'000 m<sup>2</sup> sofern keine Ausnutzungsbeschränkung besteht
- Grundstücke vorzugsweise im Baurecht oder zu sehr günstigen Konditionen
- Anlagekosten der zu erstellenden Gebäude unter 4000 CHF/m<sup>2</sup>
- Mieten müssen die zukünftigen finanziellen Verhältnisse der Bewohnenden berücksichtigen

#### Geeignete Standorte:

Die nachfolgenden Grundstücke können diese Vorgaben mehrheitlich erfüllen. Sie sind entweder unbebaut oder nur schlecht und nicht zonenkonform genutzt.

Nr.	Parzelle Nr.	Fläche im m <sup>2</sup>	Zonenart	Grundbesitzer
1	583	2'019	Dorfzone	Politische Gemeinde Stettfurt
2	52	ca. 1'660 Teil	ZöBA	Evangelische Kirchgemeinde Stettfurt
3	31 / 32	1469	Dorfzone	Politische Gemeinde Stettfurt
4	81	ca. 1'700 Teil	Dorfzone	Magdalena Grob-Rütimann, Schlattingen
5	114 / 628	1'107 + 508	Dorfzone	Hans Rudolf Aberhalden, Weingarten Peter Ammann, Matzingen
6	705	ca. 2'000 Teil	Wohnzone W2	Wismer-Wüst Erben, Stettfurt
7	552	903	Dorfzone	Anna Judith Trottmann, Winterthur (auf dem Grundstück sind Bauten verpfloct)

#### Übersichtsplan





## 2.6 Arten von geeigneten Wohnformen

### *Altersgerechte Wohnungen:*

Nach dem Planungs- und Baugesetz (§ 84 PBG) müssen alle Neubauten und Erneuerungen von Gebäuden mit sechs und mehr Wohnungen nach den Vorschriften des Behindertengleichstellungsgesetzes gebaut werden. Folglich fällt ein Neubau von mindestens 12 Wohnungen ohnehin unter diese Bestimmung, unabhängig ob er für alte oder junge Bewohner erstellt wird.

### *Besondere Wohnformen:*

- Generationenhaus

Diese Wohnform hat wegen der Durchmischung von Wohneinheiten für alte und junge faszinierende Eigenschaften. Ebenso gehören Gemeinschaftsräume zu dieser Wohnform.

- Singlehaus

Singlehaus ist die Bezeichnung für ein Wohnhaus, das für eine einzelne Person gedacht ist. Solche Häuser überzeugen mit ihrer sehr kleinen Grundfläche, durch die sich Platz und Kosten einsparen lassen. Solche Hausformen müssten als Gruppe gebaut werden.

- Alters-Wohngemeinschaft

Diese Wohnform kann unter dem Motto: „Gemeinsam nicht allein sein“ umschrieben werden. Die Funktion ist vergleichbar mit anderen Wohngemeinschaften, d.h. jeder Mieter hat sein eigenes Zimmer allenfalls mit Nasszelle, die Aufenthaltsräume und Küche sind gemeinsam genutzt. Dafür braucht es in erster Linie Privatinitiative, dafür könnte sich z.B. das Grundstück Rütimann (Nr.4), an der Trottenackerstrasse sehr gut eignen.

- Betreutes Wohnen

Braucht eine organisierte Einrichtung, wird in der Regel von spezialisierten Firmen im Alterswohnbereich angeboten. Dafür ist die Nachfrage in einer kleinen Gemeinde zu gering.

- Altersheim

Für den Betrieb eines Altersheims ist die Gemeinde definitiv zu klein. Im Umfeld bestehen zahlreiche Heimbetriebe (Wängi, Aadorf, Frauenfeld), welche auch von Personen aus Stettfurt genutzt werden-

## 2.7 Mögliche Trägerschaften

Für den Bau eines nachhaltigen Mietobjekts namentlich für ältere Bewohner der Gemeinde, welche ihr Alter in der Gemeinde verbringen möchten, braucht es eine Trägerschaft, welche diese Zielsetzung auch langfristig sichern kann. Dafür gibt es verschiedene Formen von Trägerschaften. Nachfolgend werden Lösungen, wo die Bewohnenden miteinbezogen werden können und reine Investorenlösungen unterschieden.

### *Lösungen mit Einbezug der Bewohnenden:*

- a. Gründung Wohnbau-Genossenschaft:

Eigenständige Genossenschaft Wohnen in Stettfurt als Gemeinnütziger Bauträger. Hilfen des Bundes können nur beansprucht werden, wenn die Genossenschaft als Mit-

glied einer Dachorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus angehört (z.B. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Zürich oder WOHNEN SCHWEIZ, Luzern). Damit bestehen Finanzierungshilfen des Bundes: Fonds de roulement – zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen.

Vorteile:

- Alle Mitglieder sind gleichberechtigt, Kostenmiete üblich
- Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg verbürgt Darlehen bis maximal 90% des Schätzwertes bzw. der überprüften Anlagekosten
- Bauvorhaben mit Modellcharakter werden mit höheren Darlehensbeträgen unterstützt
- Erleichtert Finanzierung der Liegenschaft, führt zu einer geringeren Zinsbelastung

Nachteile:

- Verfahren mit Bundesamt für Wohnungswesen, Dokumentation
  - Bei kleinen Genossenschaften die Finanzierung (Anzahl Genossenschafter bzw. Kapitalanteile) und Verwaltung
  - Haftung der Genossenschafter (Nachschusspflicht) über Statuten ausschliessen
- Ein Anschluss an eine bestehende, grössere Wohnbau Genossenschaft z.B. mit Genossenschaften aus der Region Frauenfeld oder Winterthur (in der Region Frauenfeld gibt es zwei Genossenschaften) könnte Vorteile in der Finanzierung und Verwaltung haben. Ob dafür Interesse besteht, müsste abgeklärt werden.

b. Aktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung:

Ist interessant, sofern sich einzelne grössere Geldgeber finden lassen. Für Privatpersonen bei stark unterschiedlichem Aktienkapitaleinsatz nur bedingt interessant, da keine grosse Einflussnahme der Bewohnenden (vergl. Dorfzentrum AG). Ist üblicherweise gewinnorientiert.

Vorteile:

- Mit grösseren Geldgebern lässt sich unkompliziert eine Finanzierung schaffen
- Die Mieter müssen sich finanziell nicht beteiligen

Nachteile:

- Mitsprache der Bewohnenden ist nur beschränkt möglich
- Keine rechtliche Sicherheit, insbesondere bei öffentlichem Grundeigentum

c. Einfache Gesellschaft von Interessierten:

Diese Form könnte höchstens als Anfangsinvestition interessant sein, mit dem Ziel die Anlage auf einer einfachen Basis zu entwickeln und anschliessend an eine andere Trägerschaft abzutreten. Dafür braucht es aber finanziell potente Personen, welche sich für dieses Ziel engagieren möchten.

*Investorenlösung:*

## d. Private Interessenten, die im Bereich der Altersvorsorge tätig sind:

In den letzten Jahren sind auch in der Region zahlreiche private Alterswohnungen mit Betreuung und Pflegeabteilung entstanden (wie z.B. Thurvita Wil, Perlavita Frauenfeld, Sensanto Islikon, etc.).

Für die voraussichtliche Grössenordnung in Stettfurt ist die Investition kaum interessant, zumal ausschliesslich Wohnungen erwünscht sind.

## e. Pensionskassen und andere Anlagegesellschaften:

Zahlreiche Institutionen sind interessiert in den Wohnungsbau zu investieren. Im Mietwohnungsbereich besteht erfahrungsgemäss aber erst ab ca. 30 Wohnungen wirklich Interesse an einer Übernahme als Investitionsanlage.

Investorenlösungen sind für unsere Bedürfnisse in Stettfurt nicht geeignet. Sie arbeiten grundsätzlich Profit- und nicht Gemeinwohl-orientiert.

**2.8 Finanzierungsmöglichkeiten**

- Genossenschaftsanteile für die Gebäudeanlage durch Bewohner und Interessenten. Mit Unterstützung WBG Schweiz und Bankkrediten zu Vorzugsbedingungen ist dies durchaus finanzierbar.
- Aktienaussgabe für die Gebäudeanlage durch Bewohner und Interessenten.

**2.9 Vergleichbare Beispiele**

Die nachfolgenden Beispiele zeigen Lösungen mit Gemeinschaftssinn und öffentlichen Verankerungen in den jeweiligen Gemeinden:

- Genossenschaft WIA Münchwilen (Gestaltungsplan vorhanden)
- Genossenschaft für Alterswohnungen Wigoltingen (noch nichts gebaut)
- Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau, Bichelsee-Balterswil (noch nichts gebaut)
- Quadra Oberwangen-Dussnang (Eigentumswohnungen mit optimierten Grundrissen und Gemeinschaftseinrichtungen)
- Sunnwies Islikon, ein Betrieb mit Wohnen, betreutes Wohnen und Pflegewohngruppe mit Restaurant, betrieben über die Firma Sensanto AG, Bern.

**3. Bedürfnis****3.1 Gewünschte Wohnformen***Mietwohnungen:*

In Stettfurt fehlt vor allem ein Angebot an Mietwohnungen für Alt und Jung. Dabei ist zu beachten, dass Personen die umziehen bisher mit den Strukturen eines eigenen Hauses gewohnt sind, d.h. die Wohnungen müssten einen erhöhten Ausbaustandard aufweisen.

Dabei sind neben den Flächenangeboten auch die Anforderungen an den internen Schallschutz und die fortschrittliche Energieform zu beachten.

*Breites Wohnungsangebot:*

- Mehrheitlich erscheinen grosszügige 3-Zimmer Wohnungen als realistisch
- Zusätzlich sind ein Anteil von 2- Zimmer und 4-Zimmer Wohnungen wünschbar

*Realistischer Mengenbedarf:*

Insgesamt muss eine Überbauung mit rund 12 Wohnungen angestrebt werden, was einem Bauvolumen mit Keller und Garage von ca. 7'200 m<sup>3</sup> bzw. rund 4.5 Mio. Franken grob geschätzte Anlagekosten bei einem durchschnittlichen Ausbaustandard aber ohne Land und Abgaben entspricht.

### 3.3 Synergien mit anderen Nutzungen

*Treffpunkt im Dorf über Gemeinschaftsraum:*

Ein Gemeinschaftsraum mit Küche/Office und entsprechenden Nebenräumen ist für ein Gebäude mit Alterswohnungen vorzusehen. Dieses sollte im Sinne von Synergien auch anderen Nutzungen in der Gemeinde zur Verfügung stehen.

- Caféstube
- Mittagstisch
- Chrabbelgruppe
- Kinderhüten
- Kulturelle Anlässe (Lesungen, Diskussion, etc.)

*Kombination mit Grundstück Evangelische Kirchgemeinde:*

Der Landanteil der evangelischen Kirchgemeinde mit dem Pfarrhaus soll nach Auskunft der Kirchenbehörde in den nächsten Jahren baulich entwickelt werden. Sofern sich im Umfeld eine Lösung für die gewünschten Wohnungen für das Alter realisieren liesse, würden sich mit dem Areal der Kirchgemeinde, dem angrenzenden Schulareal und dem Dorfzentrum (Auto Ehrbar AG) Synergien ergeben. Deshalb sind hier gemeinsame Entwicklungsüberlegungen zwingend. Neben der Verkehrserschliessung und Parkierung können auch Nutzungsergänzungen und gestalterische Einflüsse bedeutend sein.

### 3.4 Standortauswahl

*Eignungskriterien:*

Für die Bewertung der verschiedenen Standorte sind stichhaltige Kriterien wichtig. Diese werden mit einer Punktezahl von 1 bis 4 bewertet. Dabei werden für die Standortauswahl die folgenden Kriterien beigezogen:

- A Lage:  
Entfernung des Grundstücks von täglichen Bedürfnissen (Laden, Bushalte, Treffpunkt) und

gute Zugänglichkeit dieser Institutionen (Behindertengängigkeit, Höhendifferenz, Strassenquerung).

– B Grundstücksgrösse:

Damit eine Überbauung finanziell tragbar wird, sollten mindestens 12 Dreizimmer-Wohnungen mit einem Gemeinschaftsraum auf dem Grundstück möglich sein.

– C Erhältlichkeit:

Ob die Grundstücke für diese Nutzung erhaltlich sind, ist generell offen. Da Mietwohnungen für ältere Bewohner einem allgemeinen Bedürfnis entsprechen, sollten öffentliche Grundstücke einfacher erhaltlich sein, als private Liegenschaften. Zudem stehen dort die Chancen für eine Baurechtslösung sicher besser.

– D Synergien:

Der Bezug zu anderen Nutzungen ist wichtig. So soll der Gemeinschaftsraum auch Anderen zur Verfügung stehen. Eine gegenseitige Befruchtung ist für das Dorfleben wichtig. Kurze Distanzen zwischen diesen Institutionen sind folglich von Vorteil.

– E Entwicklungsmöglichkeiten:

Die angestrebte Grösse von 12 Wohnungen liegt an der untersten Grenze. Folglich hat die Möglichkeit für ein grösseres Volumen bzw. für eine spätere Erweiterungsoption eine nicht zu unterschätzende Bedeutung.

### Bewertung

Nr.	A	B	C	D	E	Total	Bemerkungen
1	4	4	4	4	4	20	1. Priorität
2	4	3	2	4	4	17	
3	3	3	4	3	2	15	2. Priorität
4	2	3	2	2	2	11	
5	3	3	2	3	1	12	
6	3	4	2	2	4	15	
7	1	1	2	2	1	7	

Nach dieser Bewertung zeigt sich klar, dass das Grundstück der politischen Gemeinde nördlich vom Dorfzentrum (Volg) bei allen Kriterien als der am besten geeignete Standort abschneidet.

### 3.5 Erstellungs- und Betriebskosten

Bei einem Gebäude mit ca. 12 Wohnungen werden aktuell ungefähr die folgenden Anlagekosten entstehen:

- ca. 3'200 bis 3'500 CHF pro m<sup>2</sup> BGF (Bruttogeschossfläche)
- Gemeinschaftsraum ca. 3'000 CHF pro m<sup>2</sup>
- Garagenplätze zwischen 25'000 bis 30'000 CHF pro Platz (als baurechtliche Vorgabe an ein Wohnhaus, diese könnten auch an Dritte vermietet werden)
- Insgesamt ist mit Anlagekosten von mindestens 4.5 Mio. CHF zu rechnen

## 4. Lösungsansätze

### 4.1 Raumprogramm inkl. zusätzlichen Angeboten

#### *Möglicher Wohnungsmix:*

- Mindestens acht 3-Zimmer Wohnungen mit max. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Drei bis vier 2-Zimmer Wohnungen mit max. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Mindestens zwei 4-Zimmer Wohnungen mit max. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### *Zusätzliches Raumangebot:*

- Gemeinschaftsraum für Aufenthalt, gemeinschaftliches Essen, private Anlässe inkl. Vorraum, Küche und Abstellraum mit ca. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Keller- bzw. Abstellräume
- Liftanlage (allenfalls Grösse Bettenlift, da preislich keine grosse Differenz)

#### *Besondere Anforderungen an die Wohnungen:*

- Balkon oder Terrasse mit ca. 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche (2.5 m tief)
- Bei kleinen Wohnungen Badezimmer mit getrennter WC-Anlage
- Barrierefreie Duschen (geeignet für Rollator)
- Ausrichtung mehrheitlich von Südost bis Südwest

### 4.2 Machbarkeit am Beststandort

#### *Dreigeschossige Wohnbaute:*

Das Grundstück der Gemeinde (Nr. 1) lässt einen Neubau über drei Geschosse mit dem erwähnten Raumprogramm und den zusätzlichen Anforderungen zu. Dabei ergibt sich eine Gebäudegrundfläche von knapp 600 m<sup>2</sup>. An dieser Lage neben der Hefe Schweiz AG und hinter dem Dorfzentrum besteht zudem ein grösserer Spielraum an die architektonische Ausgestaltung.

#### *Zentrale Sammelgarage:*

Für das Wohnhaus genügt durchschnittlich ein Parkplatz pro Wohnung (Baureglement verlangt 18 Plätze für die Wohnungen und 4 für Besucher). Das Grundstück lässt aber eine grössere Sammelgarage zu. Dank der leicht geneigten Hanglage sollte, allenfalls unter Miteinbezug des angrenzenden Spielplatzgrundstücks, eine zentrale Garage geprüft werden. Diese könnte den Parkplatzbedarf des Dorfzentrums und einer Neubebauung des Grundstücks der evangelischen Kirche mit abdecken, so dass eine Optimierung mit einer einzigen Zu- und Wegfahrt entsteht.

### 4.3 Bauträgerschaft und Betreiberin

#### *Eigene Genossenschaft:*

Aus der Sicht der Arbeitsgruppe hat die Gründung einer eigenen Genossenschaft am meisten Vorteile und kann die Bevölkerung am besten mit einbeziehen. Zudem ist die

Mitbestimmung am Grössten. Über eigene Statuten kann auf die besonderen Verhältnisse eingegangen werden. Die Verwaltung für insgesamt wenige Wohneinheiten wird relativ aufwändig sein. Zudem ist ein grosses Engagement beim Bau nötig, das bedingt, dass auch Personen mit Erfahrung beim Bau eines Mehrfamilienhauses (Architekten, Baufachleute) für die Genossenschaft geworben werden müssen.

*Alternativ Kooperation mit bestehender Wohnbau-Genossenschaft:*

Die Zusammenarbeit mit einer bestehenden Genossenschaft ist als alternative Lösung im Hintergrund zu verfolgen.

#### 4.4 Finanzierungsidee

*Hohe Genossenschafts-Anteilscheine:*

Mit einer Bundesbürgschaft kann eine Genossenschaft bis 90% der Anlagekosten fremd finanzieren, sie benötigt also nur 10% Eigenkapital. Sofern das Grundstück im Baurecht überbaut werden könnte, betragen die Anlagekosten für ein Haus mit 12 Wohnungen ca. 4.5 Mio. Franken bzw. der Kapitalbedarf an Eigenmitteln rund 450'000 Franken.

Daraus würde sich beim angenommenen Wohnungsmix und der Lösung über die Bundesbürgschaft ein Genossenschaftsanteil von theoretisch ca. 430 Franken/m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben oder:

- pro 3-Zimmer Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 34'400 Franken
- pro 2-Zimmer Wohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 23'700 Franken
- pro 4-Zimmer Wohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 40'800 Franken
- Gemeinschaftsraum mit ca. 100m<sup>2</sup> Nutzfläche = 43'000 Franken

*Kleinere Wohnungen und direktere Finanzierung:*

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit kleinere Wohnungen zu realisieren. Dabei hätte eine 3-Zimmer Wohnung ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche und die Grösse der 2-Zimmer und der 4-Zimmer Wohnung würde ca. 45 m<sup>2</sup> bzw. ca. 85 m<sup>2</sup> umfassen.

Zudem wäre es möglich den Genossenschaftsanteil pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bis beispielsweise 1'000 Franken anzuheben, so dass er für eine 3-Zimmer Wohnung 65'000 Franken betragen würde. Diese Grössenordnung wird für die meisten Personen, welche ihr Haus zu Gunsten einer Wohnung verlassen, bezahlbar.

Die Genossenschaftseinlage ist die Basis für die Erstfinanzierung. Die Mieteinnahmen werden für die Amortisation und den laufenden Betrieb benötigt.

Der Genossenschaftsanteil berechtigt zum lebenslangen Wohnrecht und wird bei Auszug vollumfänglich zurückerstattet. Bei Nachmietern sollte der Anteil unabhängig vom Alter des Hauses / der Wohnung identisch bleiben.

#### *Anteil als Interessensgesellschaft:*

Bei einem anderen Modell werden die Anteilscheine an interessierte Bewohnerinnen und Bewohner ausgegeben. Diese haben für den Abschluss eines Mietverhältnisses für eine Wohnung Priorität (Liste) aber keinen direkten Anspruch. Hingegen wird das eingesetzte Genossenschaftskapital verzinst. Bei grossem Interesse besteht damit auch die Möglichkeit ein weiteres Haus (z.B. in Zusammenarbeit mit Evangelischen Kirchgemeinde) zu erstellen.

Bei diesem Modell müsste der Anteil pro Person mindestens 10'000 Franken betragen, so dass bei rund 45 Interessenten bzw. 25 Paare das gewünschte Generationenhaus mit 12-Wohnungen auch erstellt werden könnte.

#### **4.5 Engagement der Gemeinde**

##### *Baurecht:*

Der Baurecht-Zins ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht definierbar, muss sich aber den finanziellen Randbedingungen und Möglichkeiten der Gemeinde und der Liegenschaftsbewohner bei der Erstbelegung orientieren.

- Die Bauparzelle wird der Genossenschaft im Baurecht zur Verfügung gestellt (auf 99 Jahre)
- Bei der Annahme eines Baulandpreises von CHF 500 pro m<sup>2</sup> ergibt sich ein theoretischer Landwert von ca. 1 Mio. Franken. Bei einem Referenzzinssatz von 1.75 % pro Jahr (Angabe Bundesamt für Wohnungswesen, Stand 2.3.2017) beläuft sich der Baurechtszins auf 17'500 Franken pro Jahr.
- Zur Anschubfinanzierung könnte der Zins aufsteigend festgelegt werden. Allfällige Synergien mit öffentlichen Nutzungen müssten bei der Zinsbemessung entsprechend berücksichtigt werden

#### **4.6 Wesentliche Fragestellungen**

- Stösst eine solche Wohnanlage in Stettfurt auf genügend Interesse und Nachfrage?
- Ist die Gemeinde (Bevölkerung) bereit Bauland der Gemeinde abzutreten oder im Baurecht zur Verfügung zu stellen?
- Was sind die Randbedingungen für eine langfristige und damit nachhaltige Lösung?
  - Nachfrage
  - Grundstück (Kauf/Baurecht)
  - Betreibergesellschaft (eigene Genossenschaft)
  - Finanzierung (Anteilscheine)
  - Baukosten
  - Langfristige Betriebssicherheit
- Können zahlbare Mietwohnungen unter den zukünftig zu erwartenden Einkommensverhältnissen realisiert werden?



## **5. Empfehlung**

### **5.1 Chance packen**

Die Arbeitsgruppe kommt zum Schluss, dass die angestossene Idee eines Mietwohnhauses (Generationenhaus) im Zentrum von Stettfurt im Rahmen des Projektes „Umsorgt älter werden“ gezielt weiterverfolgt werden soll. Dieses Projekt kann für verschiedene Ideen eine grosse Chance bieten:

- In Stettfurt wohnen bleiben – jung wie alt
- sich an einem zentralen Ort treffen können
- das Zentrum durch eine verdichtete Bebauung aufwerten
- den Laden und die Bushaltestelle stärken

### **5.2 Projektvertiefung**

Bei der weiteren Vertiefung des Projektes sind nachfolgenden Fragen zu klären, welche schlussendlich über die Ernsthaftigkeit und Realisierungschancen entscheiden werden:

- Bedürfnisabklärung bei der Bevölkerung ab 50 Jahre
- Klärung der Erhältlichkeit des Gemeindegrundstücks (Kauf, Baurecht)
- Klärung der Trägerschaft z.B. als Genossenschaft mit Finanzierungsmöglichkeit