

Alterswohnungen Lengnau AG

Wohnen im Mühlipark

Konzept 2022

Version 7 / 13.10.2022

Zwischenstand



1. Inhaltsverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Einleitung	3
3.	Ausgangslage	3
4.	Leitbild	3
4.1	Leitsätze	4
5.	Organisation	4
5.1	Trägerschaft	4
5.2	Aufbauorganisation / Ressortverzeichnis	5
6.	Leistungskonzept	6
6.1	Zielgruppe	6
6.2	Bau und Ausrüstung	6
6.2.1	Standort / Lage	6
6.2.2	Infrastruktur	6
6.2.3	Erschliessung	7
6.3	Raum und Wohnungskonzept	7
6.4	Begegnungsraum	7
6.5	Dienstleistungen	7
6.6	Hausdienst	8
7.	Kommunikation	8
8.	Finanzielles	8
8.1	Investitionen Neubau	8
8.2	Finanzierung	8
9.	Bevölkerungsentwicklung Surbtal	9
10.	Investoren	9
11.	Beitrag Gemeinde	10

2. Einleitung 1. Auszug aus der Projektstudie Wohnen im Alter März 2017

Eine vom Gemeinderat initiierte Arbeitsgruppe «Wohnen im Alter» Lengnau setzt sich zum Ziel, in Lengnau mit einer noch zu gründenden gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft etwa zwei Duzend Alterswohnungen zu erstellen. Hierfür steht das durch die Gemeinde erworbene Grundstück 'Mühlhalde' Parzelle 2073 an der Landstrasse zur Verfügung. Die Gemeinde beabsichtigt, die Parzelle im Baurecht an die Baugenossenschaft Wohnen im Alter abzugeben.

3. Ausgangslage

Vision: Vision

Die Genossenschaft Wohnen im Mühlipark schafft schöne Lebensräume für ältere Menschen. Wer älter wird, macht für gewöhnlich die Erfahrung, dass die Wohnung zu gross und die Gartenarbeit zu anstrengend wird. Ein Umzug soll erfolgen, solange man noch fit ist und sich in der neuen Umgebung und Gesellschaft einleben kann. Die neue Wohnsituation muss darum gerade für noch selbständige und unabhängige Menschen attraktiv sein. Sie sollen sich eingebettet und aufgehoben fühlen, mit der Gewissheit, auch mit zunehmender Unselbständigkeit und Abhängigkeit bestens aufgehoben zu sein.

Die Genossenschaft Wohnen im Mühlipark ermöglicht ihren Bewohner*innen möglichst lange in der eigenen Wohnung zu leben. Darüber hinaus fördert sie die aktive Teilhabe an der Gesellschaft, durch gemeinsame Innen- und Aussenräume sowie Teilnahme an kulturellen Anlässen.

Bewohner*innen der Genossenschaft Wohnen im Mühlipark leben in schönen, hochwertigen und altersgerechten Wohnräumen. Sie profitieren von fairen Mietzinsen, vorteilhaften Kündigungsbedingungen und einer solidarischen und gemeinschaftlichen Kultur. Sie pflegen aktiv einen Lebensstil der gegenseitigen Rücksichtnahme und guten Nachbarschaft sowohl in der Gegenwart als auch in der Zukunft, was einen verantwortungsvollen Umgang mit den natürlichen Ressourcen einschliesst.

4. Leitbild

Die Genossenschaft Wohnen im Mühlipark stützt sich auf die Leitsätze zur Alterspolitik im Kanton Aargau 2013 und hebt dabei hervor:

- Leitsatz 4: Im Kanton Aargau leben ältere Menschen eigenverantwortlich
- Leitsatz 5: Im Kanton Aargau bestehen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen unterstützende Angebote
- Leitsatz 9: Im Kanton Aargau sind Lebensbäume altersfreundlich gestaltet

4.1 Leitsätze:

- Die Bewohner*innen und Genossenschafter*innen setzen sich für die Genossenschaft und deren Anliegen ein. Sie handeln solidarisch, unterstützen einander, suchen den Konsens und fördern ein harmonisches Zusammenleben.
- Die Bewohner*innen und Genossenschafter*innen sind lernbereit und handeln zukunftsorientiert. Dazu sind sie bereit, massvoll Risiken einzugehen. Mit neuen Projekten entwickeln sie ihre Vision weiter.
- Die Bewohner*innen und Genossenschafter*innen fördern eine breite soziale Durchmischung und bieten Raum für alle. Sie bauen auf Respekt, Toleranz und Grosszügigkeit. Sie ermöglichen die Entwicklung diverser Wohn-, Lebens- und Arbeitsformen.
- Die Bewohner*innen und Genossenschafter*innen haben gleiche Rechte gemäss Artikel 8 der Bundesverfassung, unabhängig von Geschlecht, Herkunft und Einkommen.
- Die Bewohner*innen und Genossenschafter*innen unterstützen Bestrebungen zur Einsparung von Ressourcen sowohl auf betrieblicher als auf persönlicher Ebene. Dazu zählt die effektive und ökologische Nutzung von Räumen sowie kurze Wege zwischen Wohnen, Dienstleistungen und Kultur.
- Die Bewohner*innen und Genossenschafter*innen kommen in den Genuss von professionellen Dienst- und Serviceleistungen, ergänzt durch angeleitete Selbsthilfe und Selbstorganisation in Zusammenarbeit mit sozialen und gemeinnützigen Organisationen. Gewerbeflächen der Genossenschaft dienen deshalb primär den Bedürfnissen der Quartierbewohner/innen und der öffentlichen Hand.
- Die Bewohner*innen und Genossenschafter*innen profitieren von nachhaltig erstelltem und unterhaltenem Wohnraum. Die finanzielle Führung sichert einen angemessenen Unterhalt, angemessene Rückstellungen sowie angemessene Mittel für die Weiterentwicklung der Genossenschaft.
- Die Bewohner*innen und Genossenschafter*innen profitieren von preisgünstigem Wohnraum zu Selbstkosten. Ertragsüberschüsse werden in die Genossenschaft reinvestiert.

5. Organisation

5.1 Trägerschaft Gründung der Genossenschaft

Stand 2022

Die Genossenschaft unterstützt die Altersstrategie der Gemeinde.

*Die Mitglieder im Vorstand der Genossenschaft sind Visionär*innen und sind überzeugt das vorliegende Projekt der Alterswohnungen zu realisieren. Die Hürden sind hoch - es braucht einen langen Atem, viel Organisationstalent und eine beträchtliche Summe an Startkapital.*

Nach der Gemeinderats-Klausur im März 2012 wurde beschlossen eine breit abgestützte Arbeitsgruppe einzusetzen. Nach mehreren Jahren Vorarbeit einer

Arbeitsgruppe erfolgte am 22. März 2018 die Gründung der Genossenschaft Mühlhalde mit dem Präsidenten Andreas Schmid. Die Weiterentwicklung des Projektes verlief nicht erfolgsversprechend, was zu einem Wechsel des Vorstandes per 01.01.2021 erfolgte.

Auch der neue Vorstand musste feststellen, dass das allergrösste Hindernis die Geldbeschaffung ist. Die von der Genossenschaft gesammelten Anteilsscheine im Betrage von ca. CHF 250'000 reichen bei weitem nicht aus.

Wie soll das Projekt finanziert werden? Der Vorstand ist der Meinung, dass ein grösserer Betrag als Darlehen von der Einwohnergemeinde Lengnau, der Ortsbürger-Gemeinde und anderen Institutionen kommen soll. Eine wichtige Stütze stellen weiter ein Fonds-de-Roulement-Darlehen dar und die Abgabe des Grundstückes im Baurecht zu einem vernünftigen Zinsfuss. Wünschenswert wäre, ein Verzicht der ersten fünf Jahre auf eine Zins-Verrechnung. «Sobald es uns gelingt, Gelder von ganz unterschiedlicher Herkunft und von unterschiedlichen Institutionen zu beschaffen, kommt das Vorhaben ins Rollen».

Wenn die Gemeinde einen Beitrag spricht, wirkt dies enorm vertrauensfördernd.

An die Finanzierung sind hohe Hürden gesetzt. Gespräche mit drei Banken verliefen nicht erfolgsversprechend. Was uns überrascht, sind die rein ertragsorientierten Kalkulationen über den Mietwert, die die Banken vornehmen und diesen in einen Ertragswert umrechnen. Da Eigenmittel weitgehend fehlen, ist eine Bankfinanzierung nur schwer erreichbar.

5.2 Aufbauorganisation

Ressortverzeichnis

<i>Präsidium</i>	<i>Franz Bertschi</i>
<i>Vizepräsidium</i>	<i>Susanne Holthuizen</i>
<i>Aktuariat</i>	<i>Sandra Laube</i>
<i>Kommunikation</i>	<i>Susanne Holthuizen</i>
<i>Dienstleistungen</i>	<i>Angela Burgherr</i>
<i>Baubegleitung</i>	<i>Peter Schillig</i>
<i>Buchhaltung / Zahlungsverkehr</i>	<i>Maria Theresia Bertschi</i>
<i>Kontaktperson Gemeinde</i>	<i>Viktor Jetzer, Gemeindeammann</i>

6. Leistungskonzept

6.1 Zielgruppe

*Die Wohnungen im Mühlipark sind ausgerichtet auf Ehepaare, Partnerschaften und Einzelpersonen deren Wohnungen bzw. Häuser nicht alters- und behindertengerecht, zu gross und arbeitsaufwendig sind. Beabsichtigt ist vor allem, dass Senior*innen ab 60ig Jahren einziehen, wobei auch Ausnahmen gemacht werden, insbesondere bei Personen mit körperlichen Behinderungen.*

6.2 Bau und Ausrüstung

6.2.1 Standort / Lage

Das Projekt beschränkt sich auf die Parzelle Mühlhalde Nr. 2073. Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) an der Landstrasse in Zentrumsnähe von Lengnau, und eignet sich sehr gut für Alterswohnungen.

Im ISOS -Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung- wird die ansteigende Hangkante des Hungerbühl als wichtiges Schutzgebiet aufgeführt.

Parzellenfläche: 2'825 m²

Die grössere Fläche der Parzelle befindet sich in der Grundwasserschutzzone 3 der Grundwasserfassung Mühlhalde. Aufgrund der Anforderungen an den Höchstwasserspiegel können somit keine Tiefbauten erstellt werden.

6.2.2 Infrastruktur

Was	Wo	Gehminuten	Kilometer
Öffentlicher Verkehr	Bushaltestelle Brücke	10	
Einkauf	täglicher Bedarf	10	
Arzt	Frau Dr. Schneider	15	
Physiotherapie	Reha Werner	10	
Apotheke	Endingen		4
Coiffeur		10	
Fuss-/Nagelpflege		10	
Café	Schmitte Zentrum	10	
Gemeindeverwaltung		15	
Post	Volg Schmitte	10	
Entsorgungsstelle		10	
Kirche	kath. Kirche	15	

6.6. Hausdienst

Das Pensum des Hauswartes ist so ausgestaltet, dass genügend Spielraum bleibt für Dienstleistungen für die Bewohner*innen.

7. Kommunikation

Die Kommunikation an die Anteilszeichnende verläuft über briefliche Mitteilungen. Die breite Öffentlichkeit wird über die Tages- und Fachpresse sowie dem Mitteilungsblatt «Surbtaler» der umliegenden Gemeinden informiert. Auch eine eben überarbeitete Website zeigt den aktuellen Projektstand sowie soll Interessierte Einblick ins Projektvorhaben und in die Beteiligungsmöglichkeiten gewähren. Sollten die finanziellen Mittel einmal aufgebracht und die Umsetzung erfolgen, sind auch die Bespielung der Sozialen Kanäle sowie andere Medienformate angedacht.

8. Finanzielles

8.1 Investitionen Neubau mit 24 Wohnungen

<i>1. Berechnung Wettbewerbsprojekt vom Juli 2017</i>	<i>CHF 8'000'000</i>
<i>Teuerung und Anpassung der Holzpreise etc.</i>	<i>CHF 500'000</i>
<i>Total</i>	<i>CHF 8'500'000</i>

8.2 Finanzierung

Wir haben mit drei Banken Gespräche geführt. Grundlage war eine Berechnung mit 18 Wohneinheiten und als Variante mit 24 Wohnungen.

Es wurden verschiedene Berechnungen geprüft mit Darlehen und Kapital von:

- Genossenschafts-Kapital
- Darlehen Handwerker
- Darlehen Architekt
- Fonds de Roulement 2x
- Fremdkapital Bank 1. und 2. Rang

Es fehlt bei allen Berechnungen ein Genossenschaftskapital von mindestens CHF 2.0 bis 3.0 Mio.

Die Anlagekosten beruhen auf einer Grobkostenberechnung auf Stufe Vorprojekt.

Um einen präziseren Werkpreis zu erhalten, müsste das Projekt im Detail weiterbearbeitet werden. Die dazu nötigen Kosten betragen ca. CHF 60'000.

9. Bevölkerungsentwicklung Bezirk Zurzach

Der Anteil an Senior*innen im Surbtal ist hoch und wird bis 2040 stark ansteigen.

Die Tabelle ist ein Auszug einer Studie von ZurzibietRegio vom 24.02.2021.
Datenportal Statistik: Homepage des Kantons Aargau / Stand 30.06.2020.

Bevölkerungsbestand Lengnau		Surbtal
Anzahl Personen ü65	470	1'516
Gesamtbevölkerung	2'768	8'004
in Prozent	17%	18.9%

10 Mögliche Investoren / Partner

Wir sind mit vier Anlage-Investoren in Verhandlung, die im Bereich von Gesundheitsimmobilien und Alterswohnungen tätig sind.

Es sind verschiedene Zusammenarbeitsmodelle und Betriebskonzepte möglich.

Der Vorstand Mühlihalde schlägt nun verschiedene Modelle vor, wie die Genossenschaft mit den Eigentümern der Liegenschaft zusammenarbeiten könnte.

1. **Dienstleistungsmodell**
*In enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern übernimmt die Genossenschaft Mühlihalde bestimmte Dienstleistungen für die Mieter*innen.*
2. **Betreibermodell** (Gemischte Betriebsform zwischen Genossenschaft und der jeweiligen Investorengruppe)
*Die Verwaltung und der Betrieb der Wohnungen werden von der Betreibergesellschaft der Genossenschaft Mühlihalde übernommen, die auch bestimmte Dienstleistungen für die Mieter*innen erbringt. Der Eigentümer (Investor) vermietet die Liegenschaft an die Betreibergesellschaft, sorgt aber weiterhin für die Instandhaltung der Liegenschaft.*
3. *Das Verhältnis Wohnungseinheiten zu den Baukosten muss optimiert werden.
Zu wenig Eigenkapital vorhanden etc.*
4. *Zudem wurden mit drei Banken Gespräche geführt. Das fehlende Eigenkapital war auch stets ein Thema. (siehe Punkt 8.2)*
5. *Unsere Zielsetzung ist, dass wir bis Ende 2022 ein Ergebnis haben. Sei es ein Investor oder eine Banklösung.*

11. Beitrag der Gemeinde

Land im Baurecht

Vor- und Nachteile

Baurechtsgeber:

Vorteil:

*Abgabe von Land im Baurecht zur Begünstigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch Dritte.
> sozialer Wohnungsbau / Alterswohnungen*

Nachteil:

Verlust der Verfügungsgewalt über das Grundstück.

Baurechtsnehmer:

Vorteil:

Ersparnis der Landerwerbskosten.

Reduzierter Fremdfinanzierungsanteil, nur für die Erstellung der Baute.

Der Baurechtsnehmer ist Grundeigentümer der Baute, mit der Möglichkeit der baulichen Gestaltungsmöglichkeit.

Wegfall der Kündigungsmöglichkeit.

Nachteil:

Der Baurechtsnehmer muss bei der Planung die Restlaufzeit des Baurechts berücksichtigen.

Der Baurechtsnehmer muss innerhalb des Baurechtsdauer seine Eigeninvestitionen abschreiben und Grundpfandschulden amortisieren.

Ungewisse Entwicklung des Baurechtszinses.

Schwierigkeiten bei der Kapitalbeschaffung. Die Banken sind bei der Kreditgewährung bzw. beim Belehnungsmass zurückhaltend, wegen der blossen Sekundärbedeutung des Baurechts.

Weitere Bemerkungen:

Baurechtszins ist zu hoch.

Darlehen der Gemeinde A-Fond- Perdu- Beitrag der Gemeinde bis CHF 3 Mio.

Die Gemeinde finanziert den geschlossene Aussenraum, der für unterschiedliche Veranstaltungen benutzt werden kann.

- *Interne und externe Veranstaltungen für Gemeindezwecke / Vereine und Private.*

*Baukosten Aussenraum: Es liegen noch keine Berechnungen vor.
Wir Schätzen mit ca. CHF 500'000 Kosten.*

Lengnau, 13.10.2022

Franz A. Bertschi, Zürichstrasse 33, 5426 Lengnau AG

Präsident Genossenschaft Mühlihalde

Tel 056 241 90 82 076 325 22 16

f.bertschi@bluewin.ch