

A7: Neue Ansätze für Alterswohnprojekte

René Weber

Präsident Genossenschaft LEBENSuhr

Beat Stünzi

VR-Präsident Winkelhalden AG

Moderation: Simone Gatti



wohnbau**genossenschaften schweiz**

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'**habitation Suisse**

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'**abitazione svizzera**

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

**WOHNEN
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction

Weitere Informationen:

Bestellung mit E-Mail an ifz@hslu.ch, im Buchhandel oder draussen in der Ausstellung



Die Wohnbedürfnisse der Babyboomer verändern sich

Ein Wohnungsangebot, das den Bedürfnissen entspricht:

Finanziell:	Bezahlbar, und/oder mit der Möglichkeit, Geld aus dem EFH zu «parkieren»
Wohnraum:	Möglichkeit, sich in das Wohnumfeld einzubringen
Nachbarschaft:	Keine Ghettos, sondern selbst gewähltes soziales Umfeld – gemischt oder homogen
Zielgruppen:	Ein regionaler Blick in Bezug auf die zukünftige Bewohnerschaft

Zwei Pioniere haben das Wort: Genossenschaftlich Wohnen in anderen Rechtsformen

- **René WABO Weber**
Präsident Genossenschaft LEBENSuhr
- **Beat Stünzi**
VR-Präsident Winkelhalden AG



22.09.2017

Atelier 7: Neue Ansätze für Alterswohnprojekte

7. Forum der Schweizer
Wohnbaugenossenschaften

22. September 2017



Atelier 7

Neue Ansätze Alterswohnprojekte

**René Wabo Weber
Präsident **LEBENSuhr****

Genossenschaft LEBENSuhr
Mühlemattweg 18, 5034 Suhr
www.lebensuhr.ch www.zopfmatte.ch

LEBENSuhr

Zopfmatte



Ziel der Präsentation

LEBENSuhr

- Neues Konzept vorstellen
 - Mix Eigentum / Mietwohnungen
 - Begegnungsarchitektur
 - Kontaktteam
- Werdegang LEBENSuhr
 - Idee, Startorganisation, Finanzierung, Projektorganisation, Betriebsorganisation
- Projekt Zopfmatte
 - Von Idee, Eigenkapital 350'000 bis 56 Wohnungen (35 Mio)
- Was gelernt
- Leben in Zopfmatte

Älter werden und autonom wohnen

- Wohnungsmix
 - Eigentum und Mietwohnungen (Genossenschaft) für Finanzierung Genossenschaft und Wahl Finanzierung Bewohner
- Begegnungsarchitektur
 - Privatsphäre in Gemeinschaft
 - Gemeinschaft nach Bedarf (Sitzecken, Gemeinschaftsraum, «Zopfmatte-Kafi», Terrassen «Pantoffelbar»), Wäschetreff auf Etage
 - Aufbau Freundschaften für spätere gegenseitige Unterstützung
 - Wohnraum muss Freude bereiten und nicht einengen
 - Soziale Kontakte sollten möglich sein
 - Alternsgerechter Wohnraum

Neues Konzept Zopfmatte Architektur / Kontaktteam

LEBENSuhr

- Länger fit und aktiv
 - Treppen laden ein zum Benutzen
 - Fitnesscenter, Physiotherapie
 - Umgebung lädt zum Chillen ein
 - Pétanque-Anlage,
 - Einbindung Quartier
 - SPITEX etc.
- Kontaktteam
 - Kontaktperson (50%)
 - Ansprechpartner für Fragen und Unterstützung Organisation
 - Bewohner – Ressourcen aktivieren
 - Hauswart Plus (Tech 5%, Rein 5%)

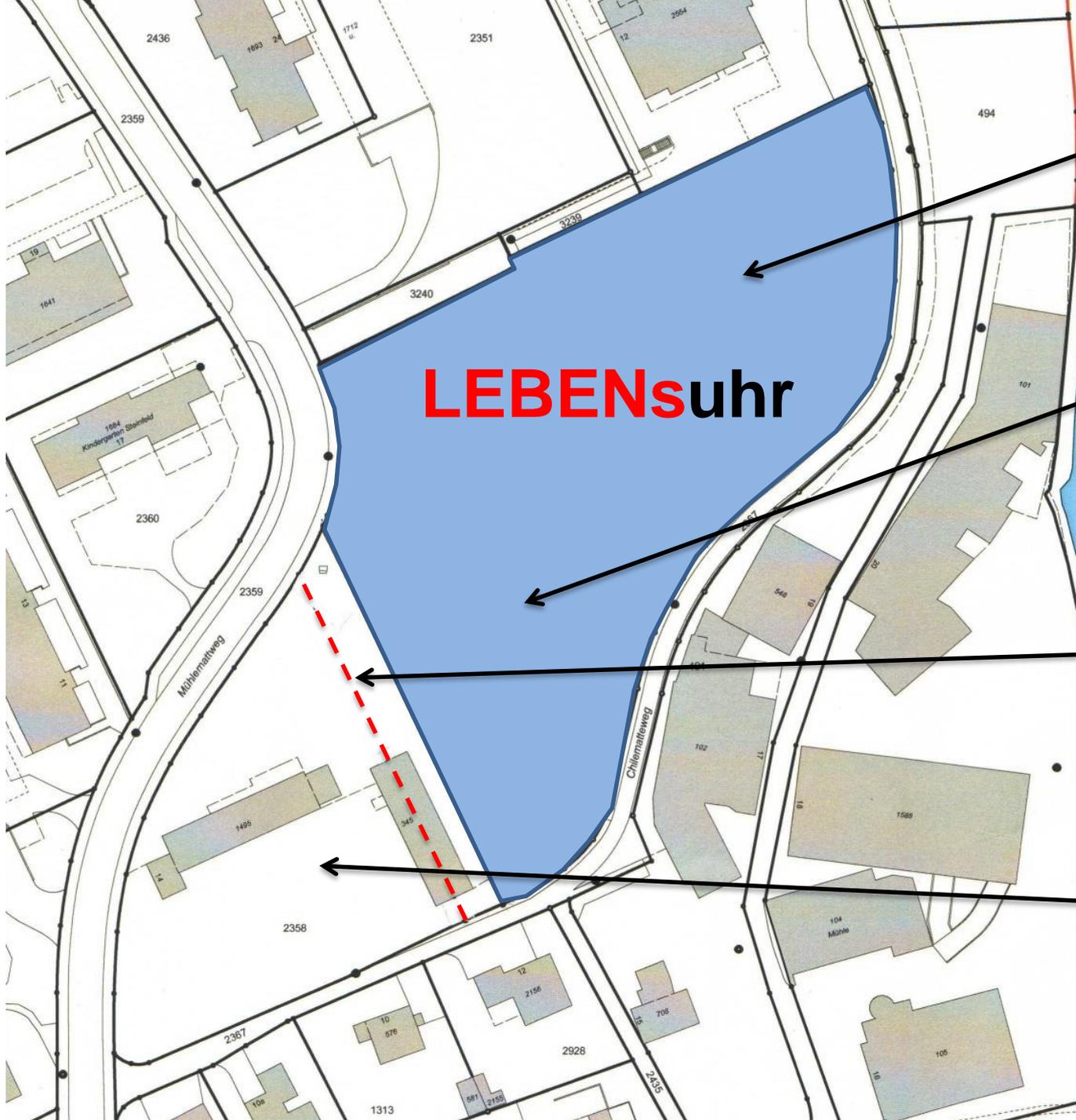


Werdegang Genossenschaft

LEBENSuhr

- 2008 Alterskonzept Suhr
- 2011-02-24 Hans Grundmann **Vision LEBENSuhr**
- 2011-05-09 Gemeinderat Gründung Projektgruppe **LEBENSuhr**
- Gesamtgruppe sehr breit abgestützt mit Fachwissen:
Arzt, Gemeindeschreiber,
Bauverwalter, Gerontologen,
Erfahrung Pflege, Versicherung,
Baufachmann,
Präsidentin Alterskommission
- 2011-11-04 Gründung Genossenschaft
- 2011-11-24 JA Einwohnergemeinde-Versammlung





LEBENSuhr

2352
Eigentums
- Wohnungen
3900m², 550Fr

2357 Miet -
- Wohnungen
3900m², 400Fr

Bestehende
Grenze
Grundstück

2358
Gemeinde
KITA + ROBI

Finanzierung

- Vision LEBENSuhr Hans Grundmann
- Konzept Verkauf Eigentumswohnungen und Gewinn als Eigenkapital Mietwohnungen
- TU – Vertrag mit Hans Grundmann
- Vorfinanzierung HG 700'000 CHF
- Werbung für Gewinnung Genossenschafter
- Infoveranstaltungen im Dorf bei verschiedenen Gruppierungen (70 Genossenschafter 350'000)
- Finden von Partnerbank (EK 14%, MW 11%)
- Basis: 15 von 30 Eigentumswohnungen verkaufen vor Baubeginn

Werdegang Zopfmatte

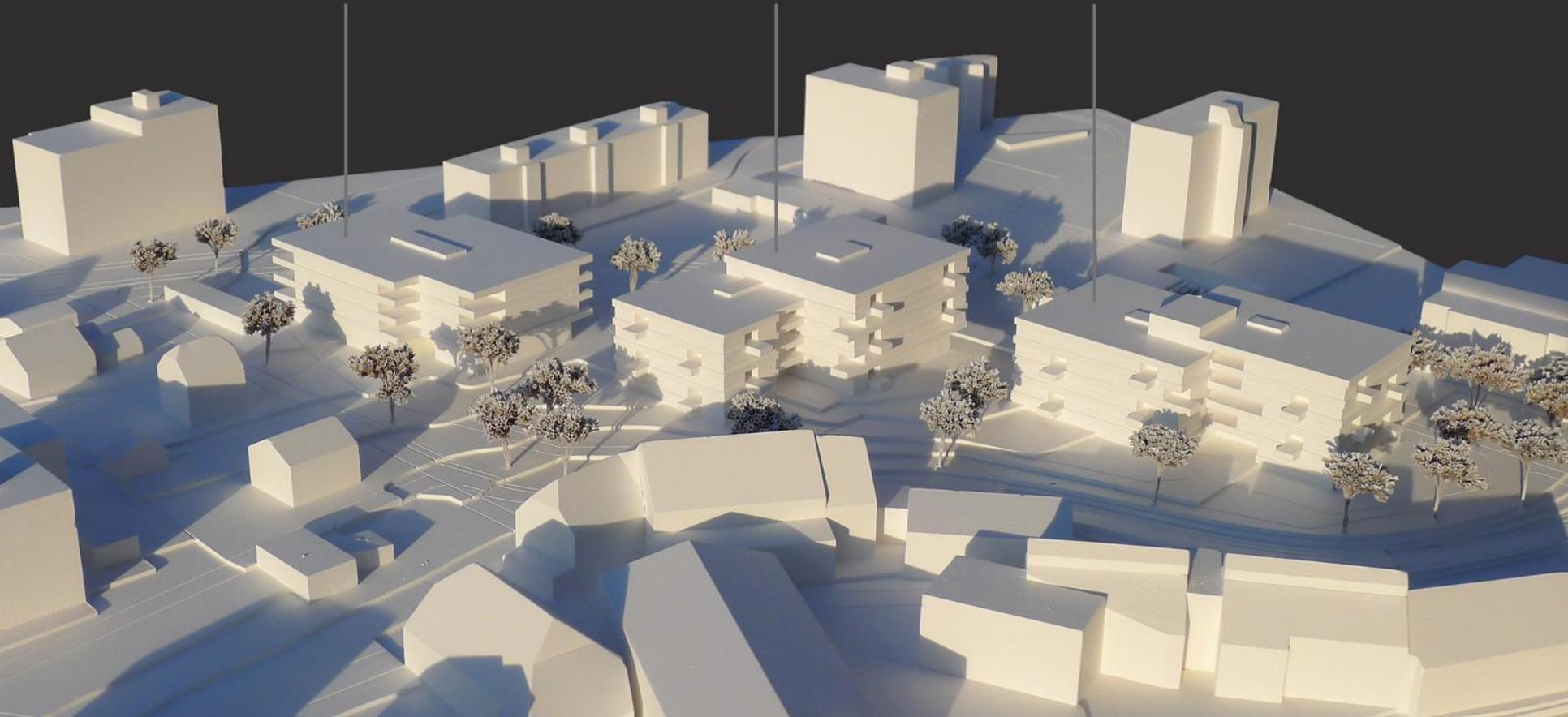
LEBENSuhr

- 2012-04-10 Ende Architekturwettbewerb

Projekt Gemeinde

Mietwohnungen

Eigentumswohnungen



Werdegang Zopfmatte Infoveranstaltungen

LEBENSuhr



Werdegang Zopfmatte Meilensteine Bauprojekt

- 2013-06-12 TU-Vertrag
- 2014-07-24 Finanzierungszusage HBL
- 2014-08-21 Baufreigabe
- 2014-09-09 Spatenstich

LEBENSuhr

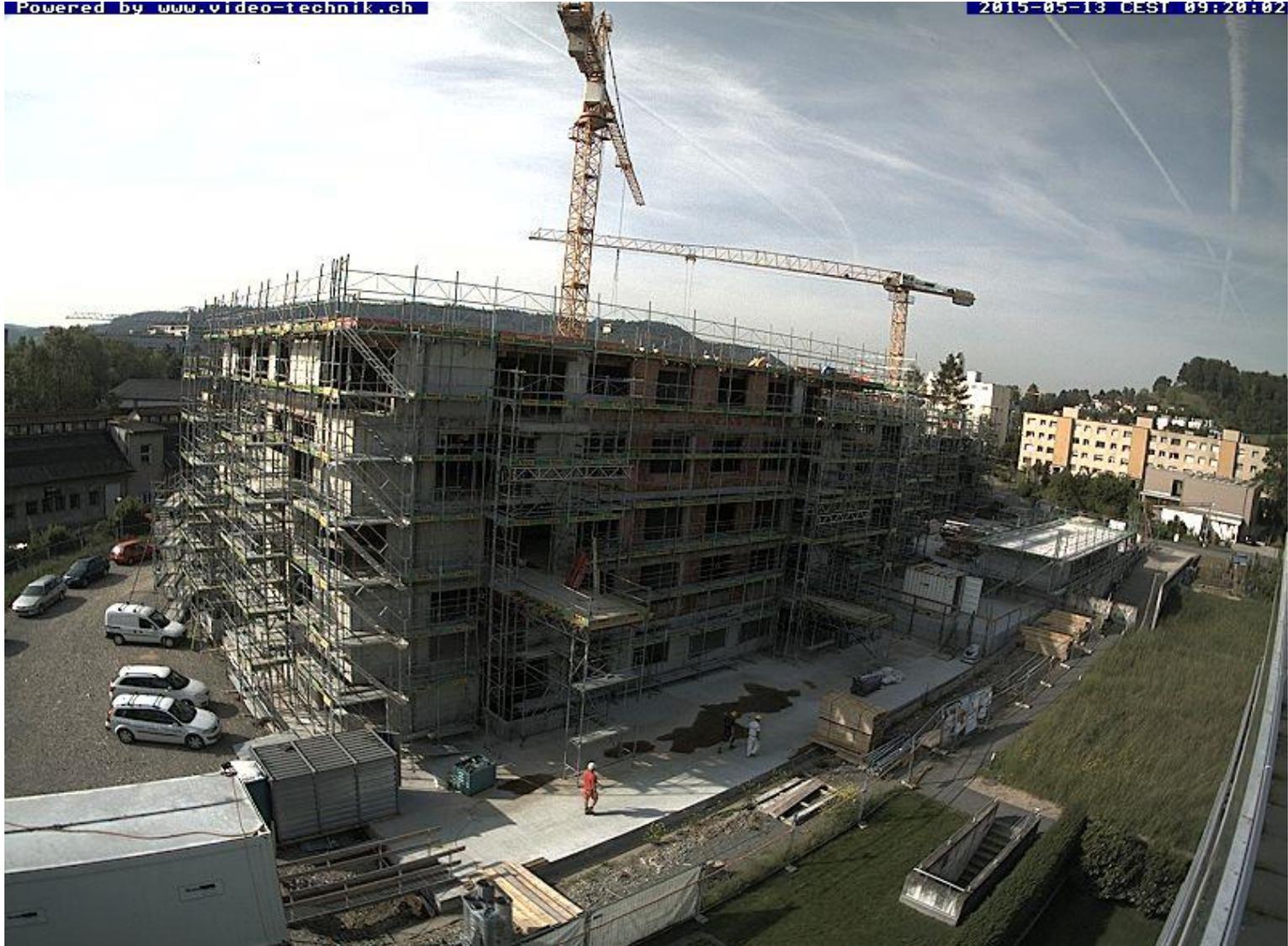


Bauphase

LEBENSuhr

Powered by www.video-technik.ch

2015-05-13 CEST 09:20:02



Bauphase

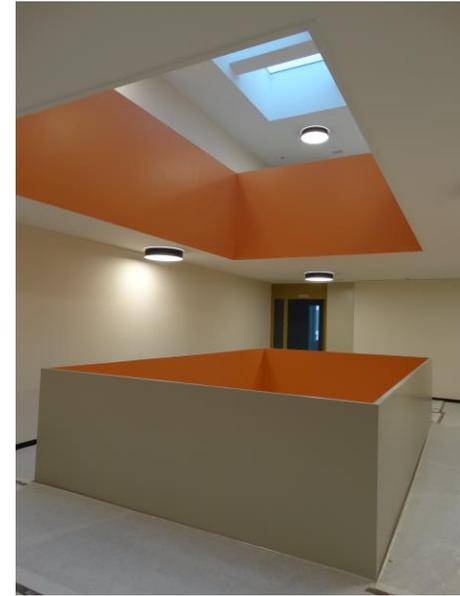
LEBENsuhr



Werdegang Zopfmatte

- 2016-04-01 Bezug Eigentumswohnungen (Physio, Kontaktperson G-Raum, Spitex 01.05.)
- 2016-05-01 Bezug Mietwohnungen (geplant 1.7.16)

LEBENSuhr



Fundraising

LEBENSuhr

- Fonds de Roulement (neue Regelungen ab 1.1.2017)
 - Voraussetzung Minergie
 - 1.2 Mio für 20 Jahre 1%
- Age-Stiftung
 - 320'000 CHF (davon 100'000 für Evaluation)
 - Anerkennung für gutes Projekt

- **Eröffnung: Tag der offenen Tür am 20.08.16**
- **Führungen Zopfmatte**



Stand Vermietung / Verkauf

LEBENSuhr

Stand 23.08.2017

- **Verkauf (26 Wohnungen)**
25 Wohnungen verkauft
- **Vermietung (30 Wohnungen)**
22 vermietet (inkl. 2 Wohnungen Spitex im EG)

Was gelernt

- SIA – Vorschriften reichten uns nicht immer, hindernisgerecht reicht oft nicht
- Farbkonzept wichtig
- Preise für Menschen im Alter sehr wichtig (trotz teilweise genügend Mitteln). Finden es toll, aber vergleichen immer wieder mit Preisen von normalen Mietwohnungen.
- Umzug und Einleben dauert Monate - länger als bei normalen Mietwohnungen
- Umzug Haus in Zopfmatte als Ziel gut geklappt
- Spielnachmittage, Bestatter schauen, Café bedient 2x/W, Feierabendbier, Kontaktteam sehr wichtig, 50+ haben auch Enkel

LEBEN in Zopfmatte



Grillabend 16-07



TV Bestatter 2017

LEBENsuhr

Vernissage Theo Maurer
16-09-22 bis 16-11-23



Pétanque



Adventfenster 16-12



Raclette Essen 16-12

- Unterlagen Vermietung / Verkauf auf Hinweis Homepage
- Weitere Infos
 - Genossenschaft LEBENSuhr
 - Mühlemattweg 18, 5034 Suhr
 - Tel 079 330 58 09
 - waboweber@bluewin.ch
- www.lebensuhr.ch
- www.zopfmatte.ch



Lehniw

halden

anders wohnen im alter

Beat Stünzi, Dipl. Arch ETH

Claire Huguenin, Ordinaria für Privat-, Wirtschafts- und Europarecht, Universität Zürich



- Erbgemeinschaft gibt Land für «gutes» Projekt zu günstigeren Bedingungen
- 2014: 6 OberriednerInnen starten zusammen als Kerngruppe das Projekt
- Vision zu einem Projekt «Anders Wohnen im Alter» konkretisiert
- Sommer 2015 Gründung Winkelhalden AG
- Herbst 2015 Webseite lanciert
- Studienauftrag mit 6 Architekten
- Vorprojekt
- Januar 2017 Preis der Walder Stiftung
- Entwicklung des Gestaltungsplans

Vision und Modell

.. anders .. im Alter

Bezahlbarer Raum für ein selbst bestimmtes, aktives und gemeinschaftlich geprägtes Wohnen und Leben für die 3. Lebensphase...

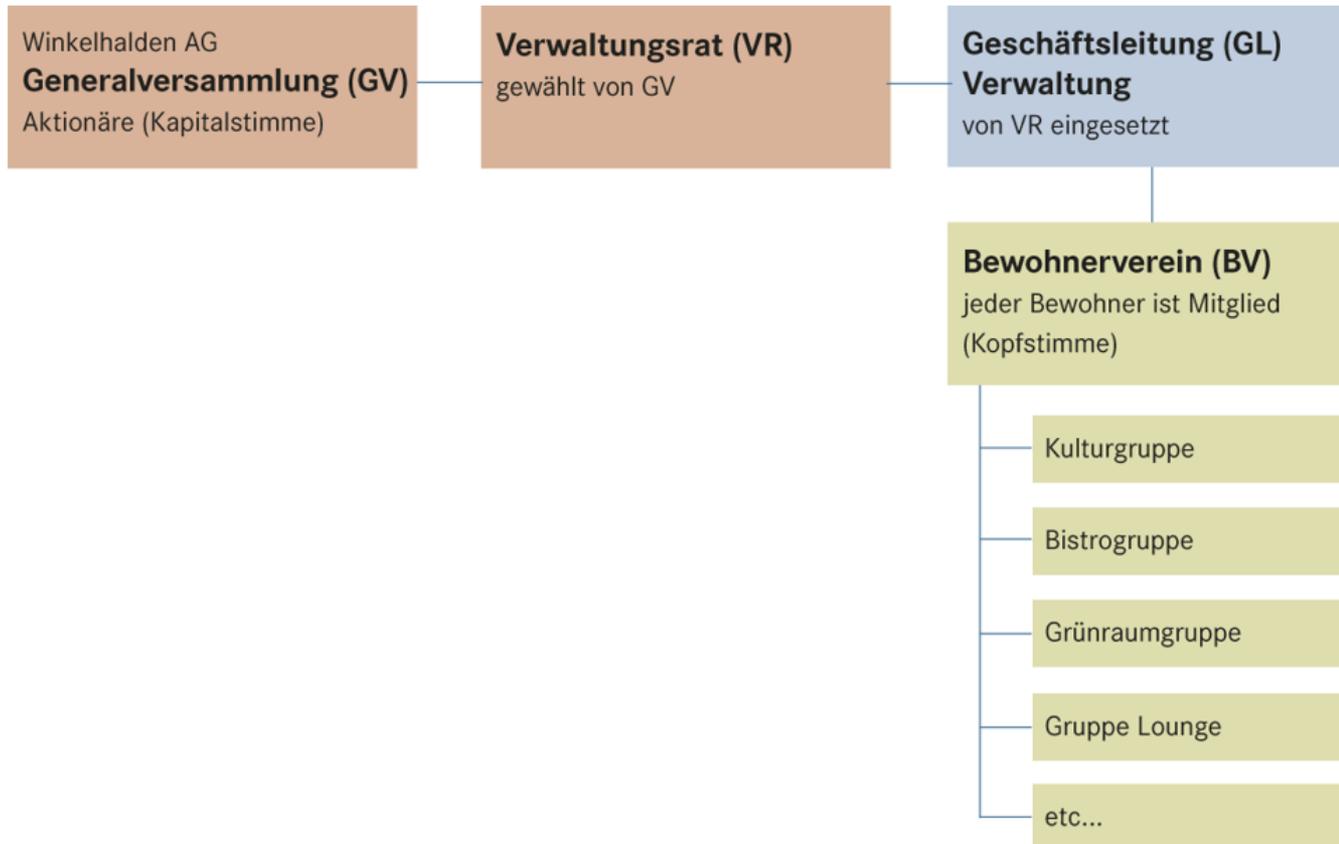
Attraktive Aussenbereiche, Gemeinschaftsräume und Begegnungszonen ermöglichen Reduktion des privaten Wohnraums für diese neue Lebenszeit..



Hybrid zwischen AG und Genossenschaft

- Träger ist **Aktiengesellschaft**
- **Aktionäre sind die Bewohner**
- Ein **Aktionärsbindungsvertrag (ABV)** garantiert Umsetzung der kooperativen Philosophie und regelt Nachfolge bei Tod und Fluktuation der BewohnerInnen / AktionärInnen
- **Handelspreis der Aktie in Statuten geregelt**
- BewohnerInnen über Aktienanteil **anteilmässiges Eigentum an ganzer Siedlung**
- **Alltagsbetrieb von einem Bewohnerverein (Kopfstimme)** gemeinsam gesteuert. Funktioniert im Alltag praktisch wie bei einer fortschrittlichen Genossenschaft
- Die **Wohnungen werden gemietet**, nicht gekauft. (Kein Stockwerkeigentum)
- Es gilt **Kostenmiete** ← durch **Mitwirkung** der BewohnerInnen beeinflussbar
- **Verwaltung** ist verantwortlich für professionell geführten Betrieb

Trägerschaft & Organisation



Bestimmung Aktienwert

Aktienwert /-Preis wird jährlich auf GV hin auf Basis **Schätzung ZKB** und **Jahresrechnung** berechnet.

Komponente	Beispiel
Aktienkapital	10'000'000
+ Gewinnvortrag	300'000
+ Gewinn / - Verlust	300'000
Substanzwert nach Handelsrecht	10'600'000
+ Mehrwert Liegenschaft gem. ZKB *	400'000
- latente Steuer 20% auf Differenz Schätzwert - Buchwert Liegenschaft	80'000
Substanzwert nach Schätzung	11'080'000

Finanzierung Siedlung

- Finanzierungsziel der Siedlung: 10 – 35 % Aktien (EK) der Bewohner
- Rest über Hypotheken und Darlehen der Bewohner
- Mit 2% Referenzzinssatz gerechnet
- Ergibt Zinssatz von 1.52%
- Vorbezug von BVG Gelder für Wohneigentum ist auch bei AG möglich

Kapitalbasis *Total Invest WIAG (Studienauftrag+Erstellungskosten + Landkauf WIAG)* **43'263'425**

1. Berechnung mit Referenzzinssatz

Referenzzinssatz 2.00% **865'269**

2. Berechnung mit eff.Kapitalkosten

			Anteil	
Aktienkapital (EK) Referenzzinssatz +	0.25%	2.250%	30%	292'028
Bank Hypothek (1. Hypothek)		1.20%	60%	311'497
Darlehen 10 Jahre		1.50%	5%	32'448
Darlehen 5 Jahre		1.00%	5%	21'632
Durchschnitts Zins der gewählten Finanzierung		1.52%		657'604

Wohnkosten

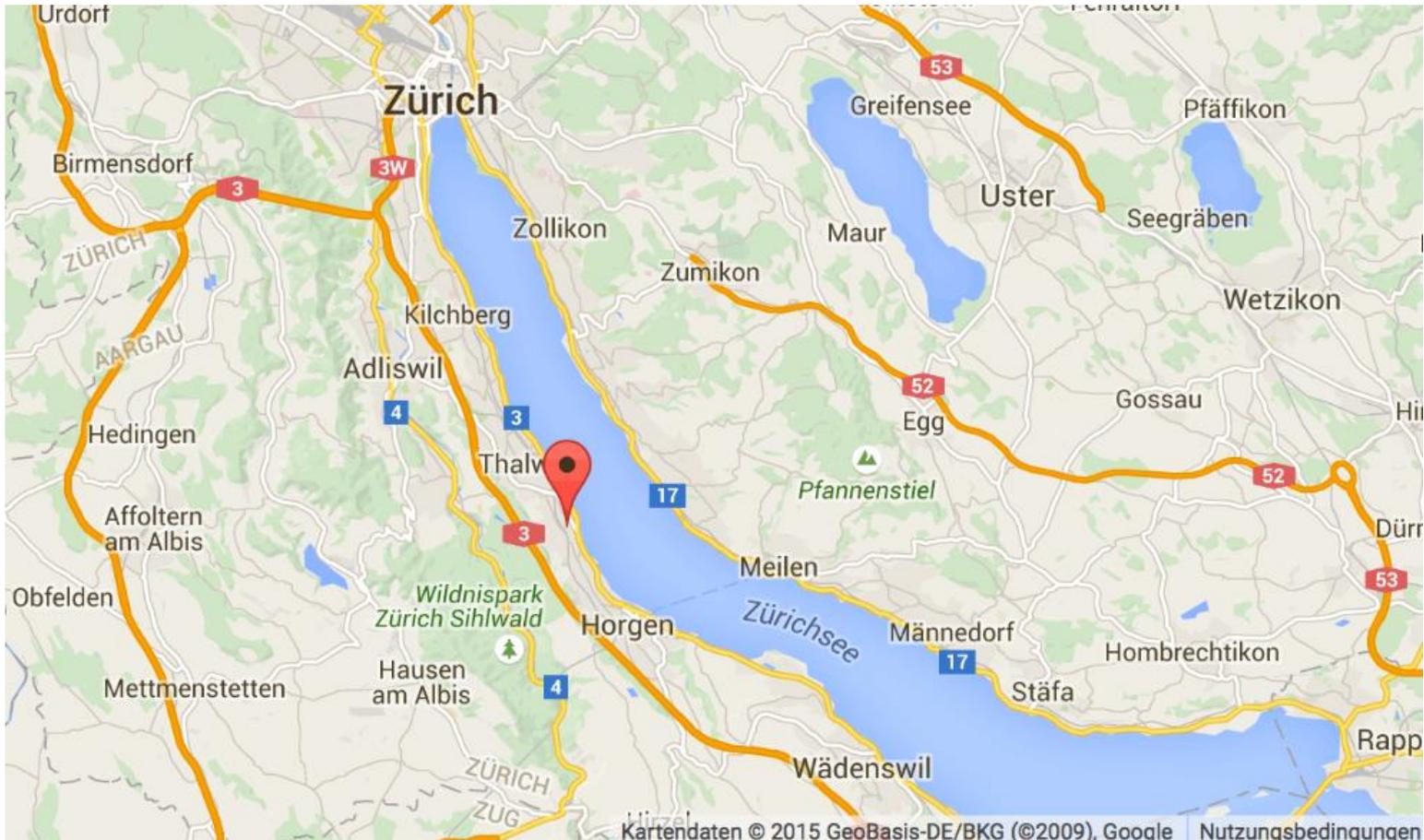
- Die Wohnungen werden gemietet, nicht gekauft (kein Stockwerkeigentum)
- Die Miete ist nach Lage gewichtet und auf Basis der effektiven Kosten kalkuliert
- Sie kann deshalb durch den Grad an Mitwirkung beeinflusst werden
- Verzinsung Eigen- und Fremdkapital an den Referenzzinssatz (Annahme 2%) gekoppelt, verwendeter Kapitalzins ist 1.52 % (Folie vorher)

Beispiele für nach Lage gewichtete Mieten

Wohnungstyp / Grösse (Preise nach Lage)		Eigenkapital (Aktienkapital) (35% Anlagewert)	Miete pro Monat	Ertrag auf Eigenkapital	Netto Kosten pro Monat	Lage in der Siedlung
Typ A	45 m ²	182'745	1'180	350	880	Haus C, E 2, 2 seitig H/O
Typ A+ (Attika)	45 m ²	182'745	1'900	350	1'550	Haus A, E 4, 3 seitig, SWO
Typ B+	69 m ²	280'209	2'630	540	2'090	Haus B, E 3, 2 seitig, WO
Typ C (Doppio)	83 m ²	337'000	2'750	650	2'110	Haus A, E1, 3 seitig, H/SO
Typ D	122 m ²	495'400	4'640	950	3'690	Haus C, E 3, 3 seitig. SWO
Joker	12 m ²	48'700	360	90	270	
Parkplatz in Tiefgarage			230		230	

Projekt

Lage



Projektperimeter



Ziele Projekt – Teil 1

Ortsbauliche Setzung und Aussenraum

- Siedlung die sich gegen Gemeinde öffnet und das Quartier einbindet
- Siedlung mit pointierter und identitätsstiftende Architektur
- Kompakte Siedlung, zusammenhängende Freiflächen erhalten
- Aussenraum: räumlicher Differenzierung, Begegnungs- und Rückzugsorte, naturnahe Gestaltung, Aneignungsmöglichkeiten und Nutzbarkeit
- Ensemble zusammen mit den alten Gebäude an der Winkelhaldenstrasse

Wohnbereich

- Siedlung bzw. Wohnungen geeignet für ältere Bewohner in 3. Lebensphase
- Reduktion der privaten Fläche zu Gunsten Gemeinschaftsnutzungen
- Attraktive Wohnungen und Möblierbarkeit trotz minimaler privater Fläche
- Attraktive Aussenräume und Begegnungsbereich (Platz, Lounges, Halle, Laubengänge)

Ziele Projekt – Teil 2

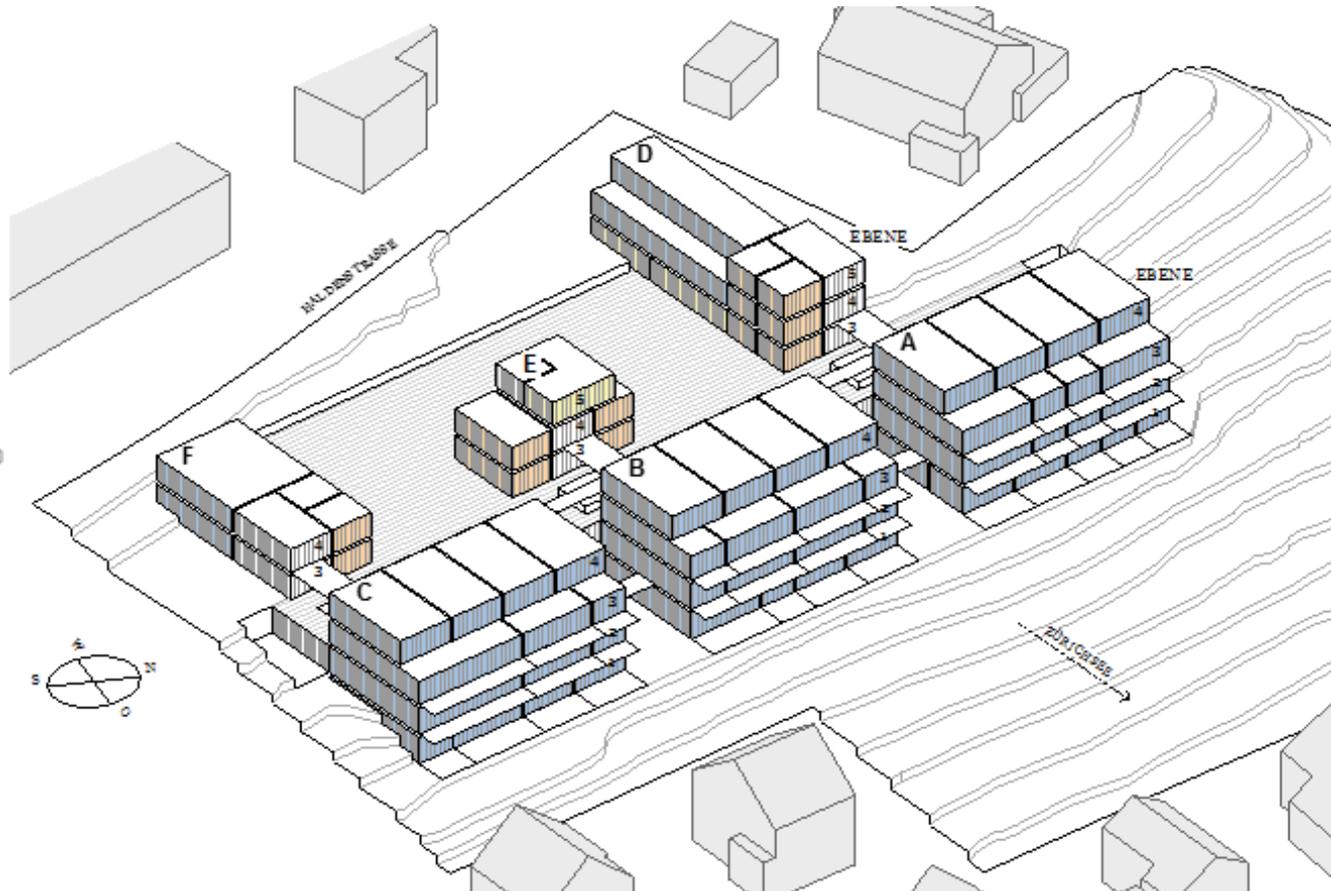
Nachhaltigkeit / Wirtschaftlichkeit

- Serielles, modulares Konzeptes (flexible Wohnungsgrundrisse für untersch. Wohnformen auch nach Erstbelegung)
- Siedlung soll wirtschaftlich aber nicht gewinnorientiert betrieben werden
- Baukosten: qualitativer guter Ausbaustandard, kein unnötiger Luxus

Energie und Umwelt

- Hohe Ansprüche an Nachhaltigkeit, CO2 neutrale Energiegewinnung
- Mobilitätskonzept (Car Sharing) mit Reduktion der Parkplätze, sehr gute ÖV

Isometrie Gebäude (Vorprojekt)



Credo: „Eher klein bemessene private Wohnfläche (ca. 40 – 42 m²/Person), dafür Joker-Zimmer und attraktive Gemeinschaftsräume (10% der Wohnfläche)“

Wohnungs-Typ	m²	Anzahl
Typ A	41	11
Typ A+	45	12
Typ A++	49	6
Typ B	59	8
Typ B+	69	2
Typ C	78- 83	9
Typ D	122 - 128	3
	Total	51

Mix und Lage der Wohnungen in den Häusern in gewissen Grenzen flexibel und kann sich damit noch ändern (Verbinden und Trennen von Wohnungen, bspw. C durch 2 A)

➤ Download: ***Dokument Wohnungstypologie und Lage der Wohnungen in der Siedlung***

Raumprogramm Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume so angeordnet, dass sich Begegnungen ungezwungen „ergeben“ können und deren Nutzung „am Weg“ liegt (direkter Bezug zum Aussenraum)

Benutzung von Werkstatt, Mehrzweckraum. Der Zugang kann z.B. über Tagesmiete oder Batch (kostenpflichtig) geregelt werden. Externe Vermietung ist möglich.

- 2 bis 3 dezentral gelegene Lounges (> 25 m²)
- Bistro mit Ausgang zum Platz (ca. 70 m²)
- 22 Joker- Zimmer: multifunktional konzipiert, je nachdem privat (z.B. Büro) oder als Gemeinschaftsräume (z.B. Gästezimmer, Nähstübli):
 - 15 Joker-Zimmer klein: Lavabo ohne Nasszelle (13 m²), oft zu einem grösseren kombinierbar
 - 7 Joker-Zimmer gross: teilweise Nasszelle mit WC, Dusche und Lavabo (20 -29 m²)
- 1 Werkstatt (55 m²)
- 1 Mehrzweckraum für Musik, Theater, Konzerte, Bewegung... (100 m²)
- 2 Waschalons

➔ und gratis dazu natürliche «**die Halle**» mit viel Potenzial für die kreative Aneignung !!

Platz mit Blick gegen See



Wohnhäuser mit Blick vom Garten



Die Halle



Partizipation

Mitwirkung bei Konstituierung der Siedlung

Konzept

- Die Kerngruppe hat in den letzten Monaten ein Konzept entwickelt und das Projekt bis zum Vorprojekt vorangetrieben
- Die Zusammensetzung der Kerngruppe ist momentan mit dem VR identisch

Arbeitsgruppen

- Die Interessenten bekommen jetzt die Gelegenheit in Arbeitsgruppen mitzuwirken und die Konzepte zu konkretisieren
- Um die Kommunikation zu erleichtern, nimmt (möglichst) in jeder Arbeitsgruppe ein Mitglied des VR teil
- Themen können sein: Aktionärsbindungs- und Darlehensvertrag, Finanzierung und Steuerfragen, Nutzungskonzepte / -ordnungen für Gemeinschaftsräume, «Die Halle», Garten / Aussenraum, Kultur, Lounges, Joker-Zimmer, Haustiere,

VR / GV Winkelhalden AG

- Die Arbeitsgruppen präsentieren ihre Ergebnisse und Anträge dem VR der Winkelhalden AG
- Der VR macht bei Bedarf zusätzliche Abklärungen bei Experten und kann Rückweisung an Arbeitsgruppe beschliessen
- Die Resultate werden an einer weiteren Infoveranstaltung vorgestellt
- Der VR entscheidet sich dann für eine definitive Version

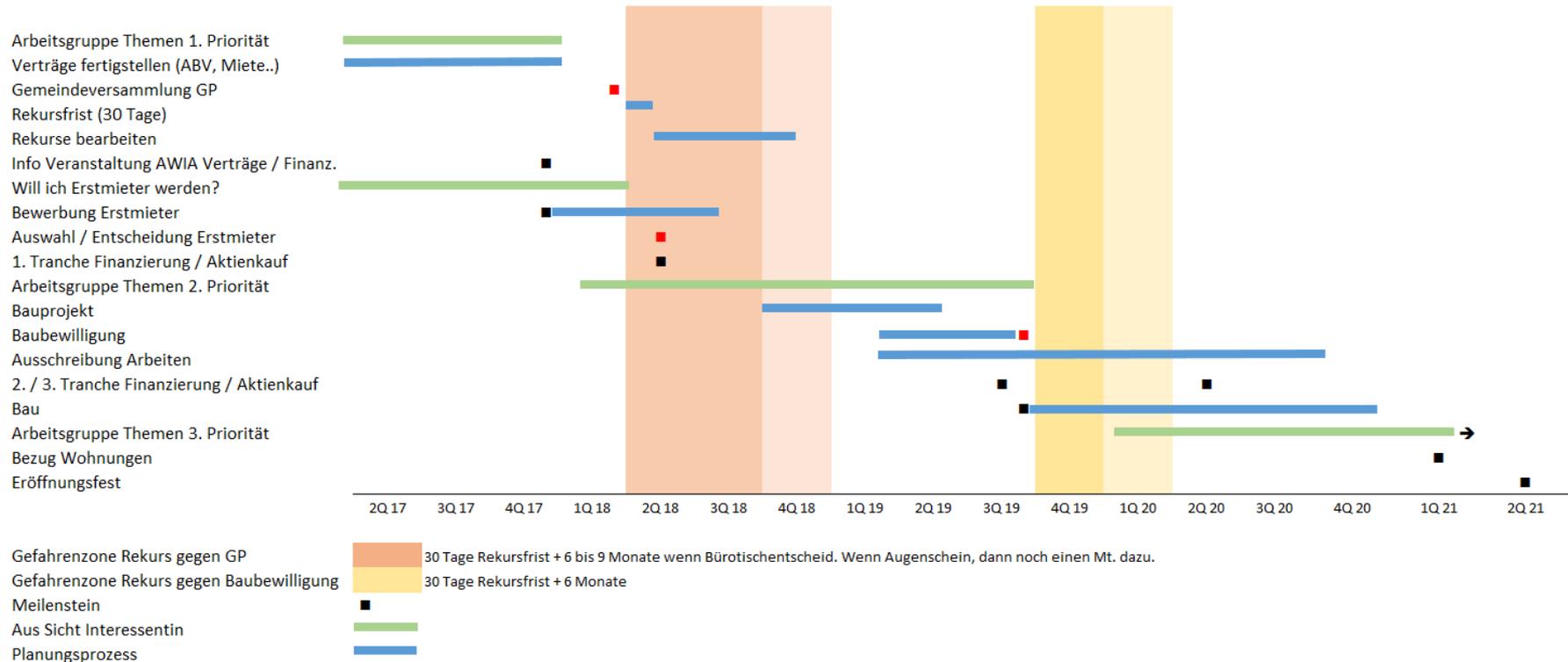
Publikation der Nutzungskonzepte und Verträge

- Die verabschiedeten Resultate wie Verträge, Nutzungskonzepte und Nutzungsordnungen werden in einem nur den registrierten Interessenten zugänglichen Bereich auf der Webseite der Winkelhalden AG publiziert.
- Von dort können die Dokumente heruntergeladen werden.

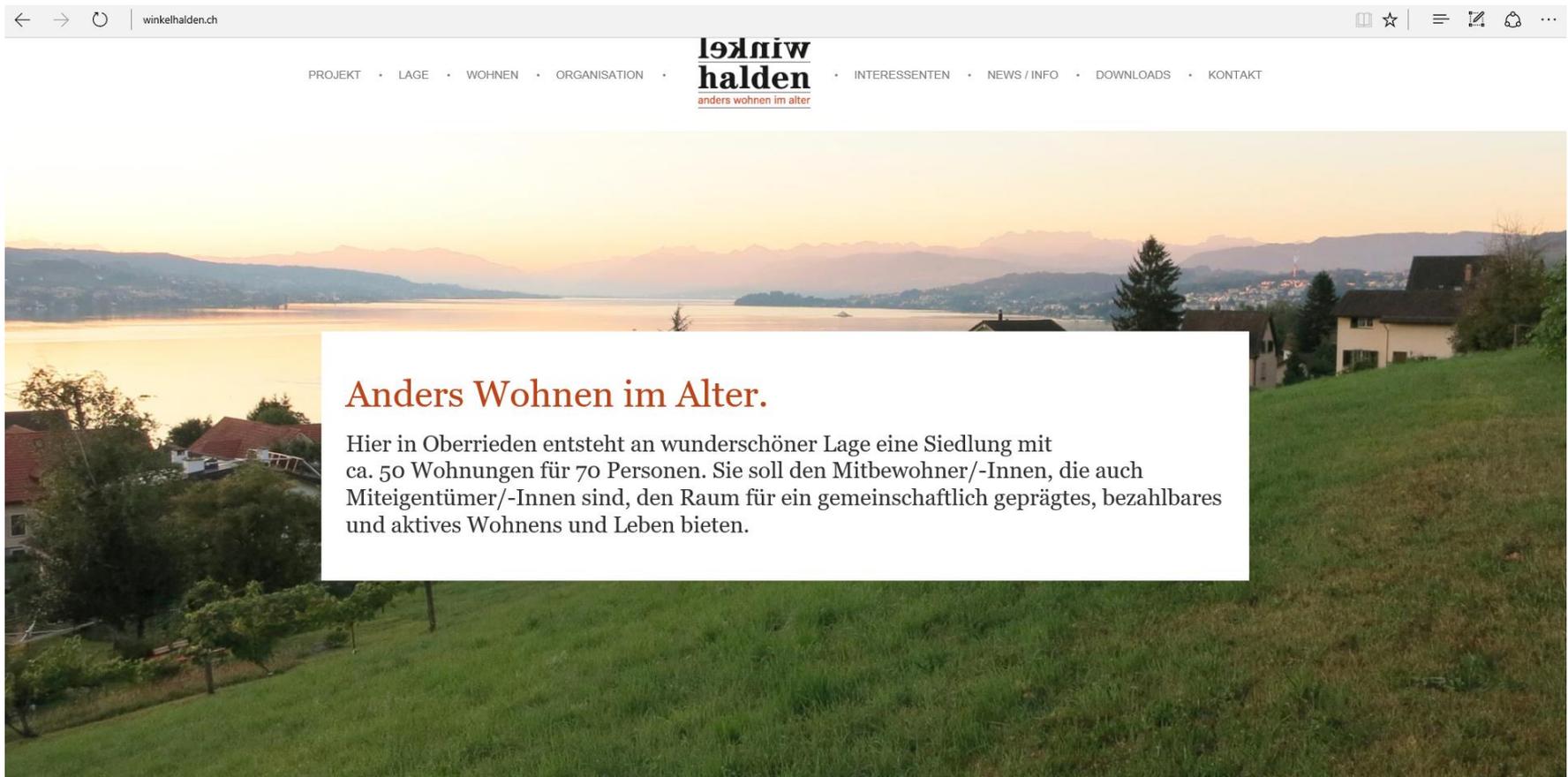
Projektplan und Info

Optimistische Grobplanung

Optimistische Grobplanung Projekt "Anders Wohnen im Alter" (AWIA)



Webseite <http://Winkelhalden.ch> gibt Auskunft



The screenshot shows the website's header with a navigation menu: PROJEKT · LAGE · WOHNEN · ORGANISATION · **Winkelhalden** (with logo) · INTERESSENTEN · NEWS / INFO · DOWNLOADS · KONTAKT. Below the menu is a large landscape photograph of a lake and mountains at sunset. A white text box is overlaid on the image.

Anders Wohnen im Alter.

Hier in Oberrieden entsteht an wunderschöner Lage eine Siedlung mit ca. 50 Wohnungen für 70 Personen. Sie soll den Mitbewohner/-Innen, die auch Miteigentümer/-Innen sind, den Raum für ein gemeinschaftlich geprägtes, bezahlbares und aktives Wohnens und Leben bieten.

Fragen & Antworten

??!

Diskussion: Leben in der AG und im (genossenschaftlichen) Eigentum





Herzlichen Dank!