

# 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](mailto: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](http://www.lebensuhr.ch) [www.zopfmatte.ch](http://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

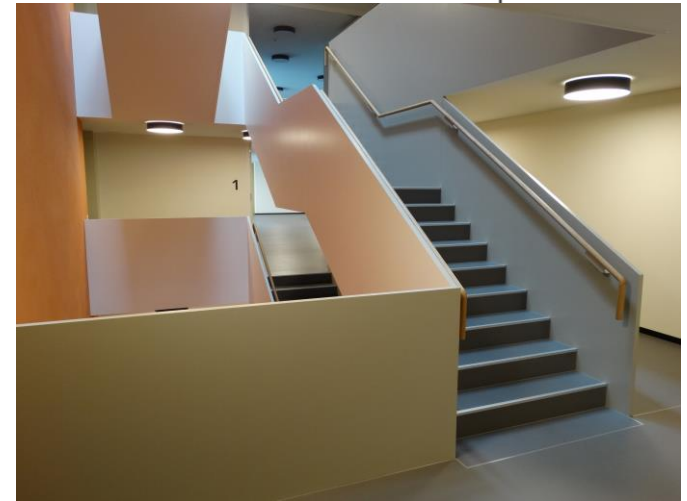
- Wohnungsmix
  - Eigentum und Mietwohnungen (Genossenschaft) für Finanzierung Genossenschaft und Wahl Finanzierung Bewohner
- Begegnungsarchitektur
  - Privatsphäre in Gemeinschaft
  - Gemeinschaft nach Bedarf (Sitzecken, Gemeinschaftsraum, «Zopfmatte-Kafi», Terrassen «Pantoffelbar»), Wäschetreff auf 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

- 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%)

**LEBENS**uhr

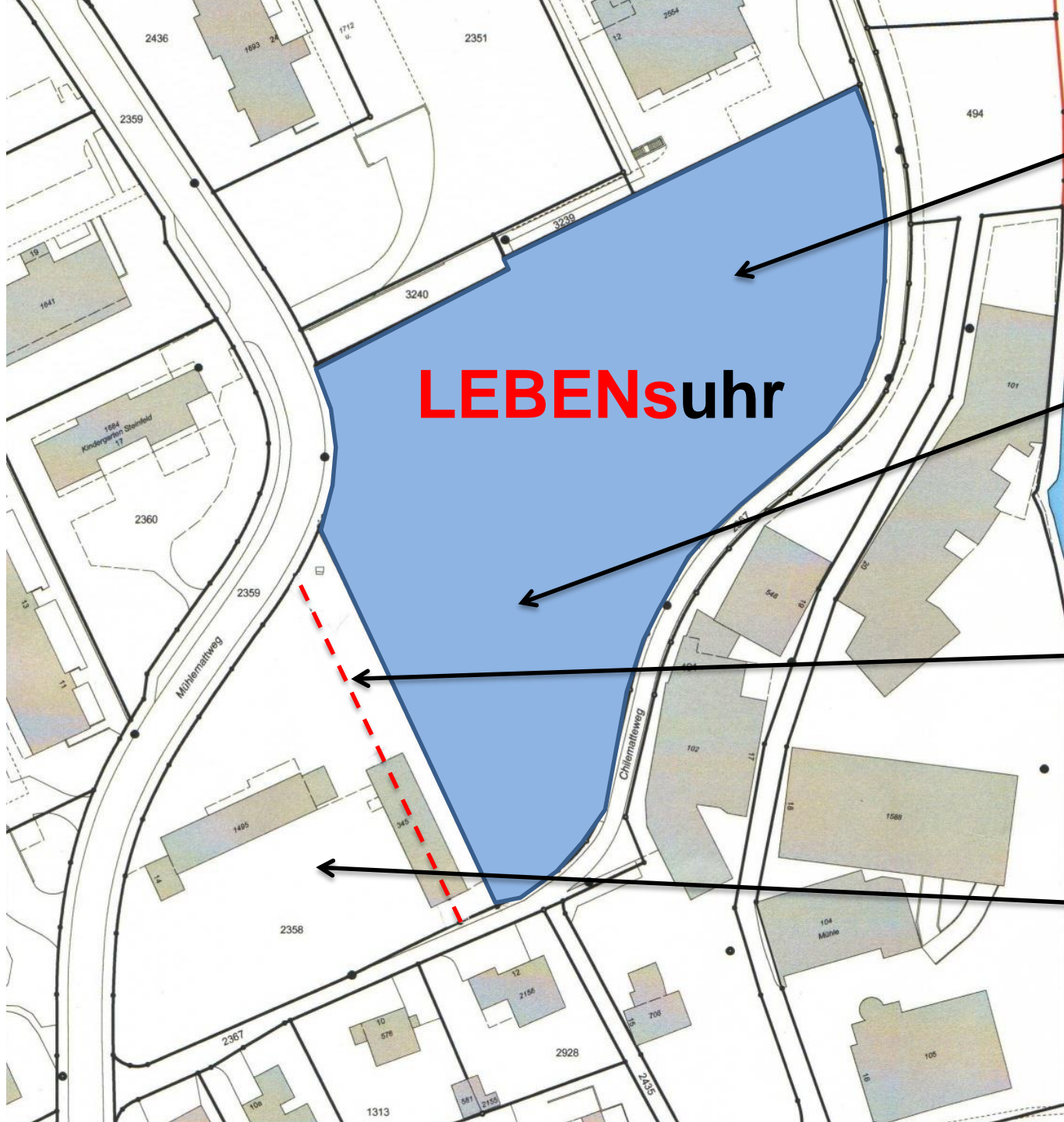


# Werdegang Genossenschaft

**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, Gemeindegemeinschafter, Bauverwalter, Gerontologen, Erfahrung Pflege, Versicherung, Baufachmann, Präsidentin Alterskommission
- 2011-11-04 Gründung Genossenschaft
- 2011-11-24 JA Einwohnergemeinde-Versammlung





# LEBENSuhr

**2352**  
Eigentums  
- Wohnungen  
3900m<sup>2</sup>, 550Fr

**2357** Miet -  
- Wohnungen  
3900m<sup>2</sup>, 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

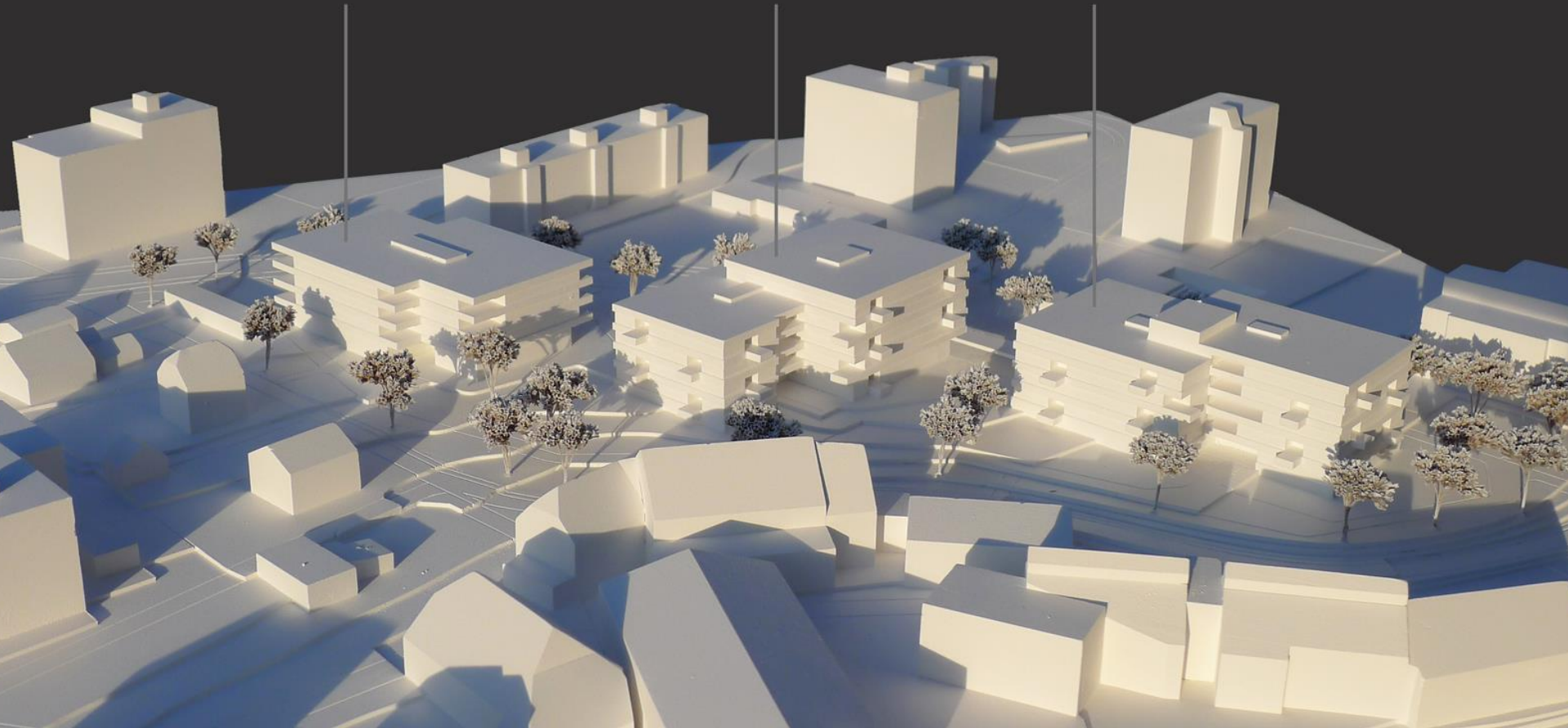
**LEBENS**uhr

- 2012-04-10 Ende Architekturwettbewerb

Projekt Gemeinde

Mietwohnungen

Eigentumswohnungen



# Werdegang Zopfmatte Infoveranstaltungen

**LEBENS**uhr





# Werdegang Zopfmatte Meilensteine Bauprojekt

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

**LEBENS**uhr



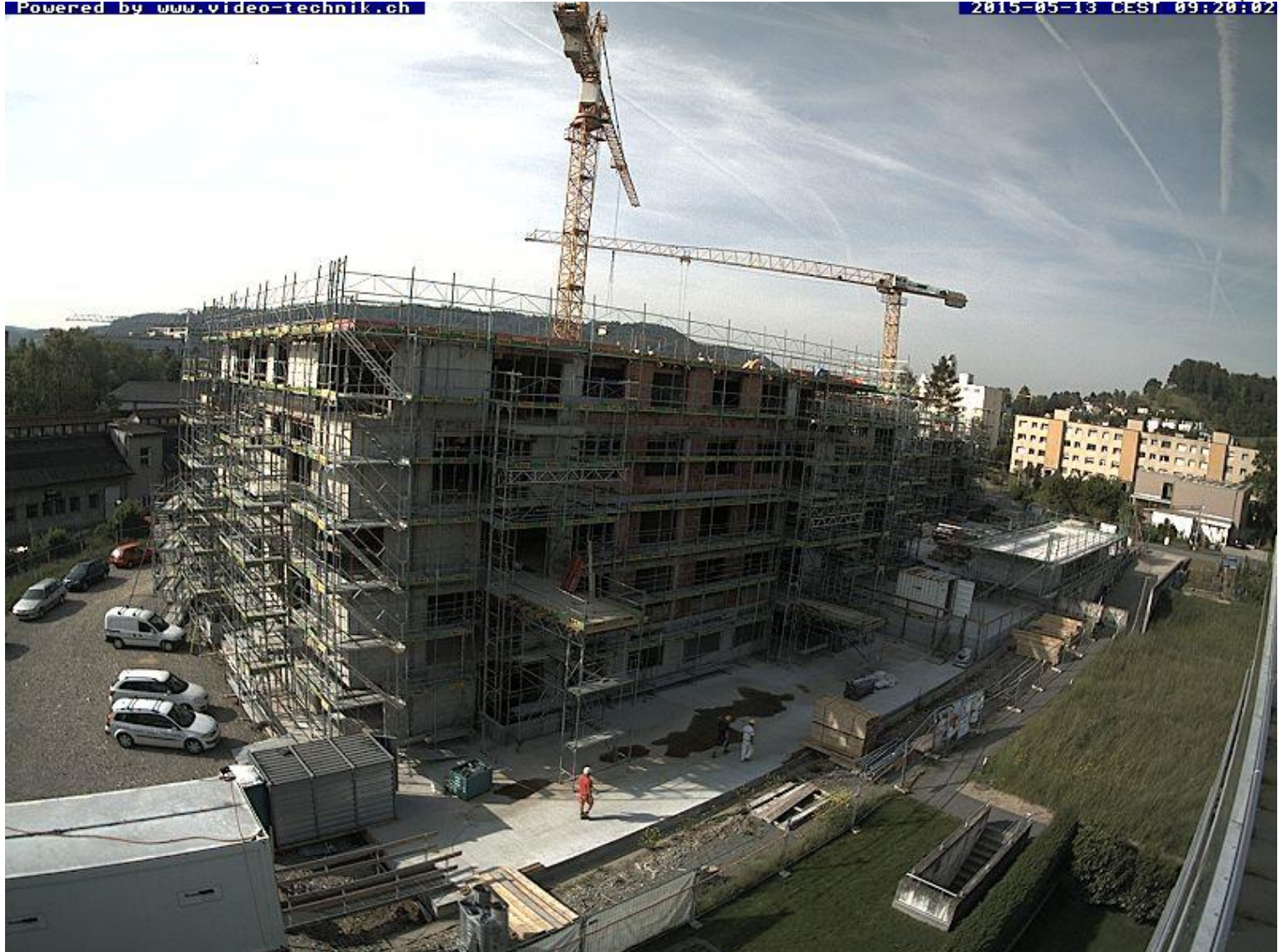


# Bauphase

**LEBENS**uhr

Powered by [www.video-technik.ch](http://www.video-technik.ch)

2015-05-13 CEST 09:20:02





# Bauphase

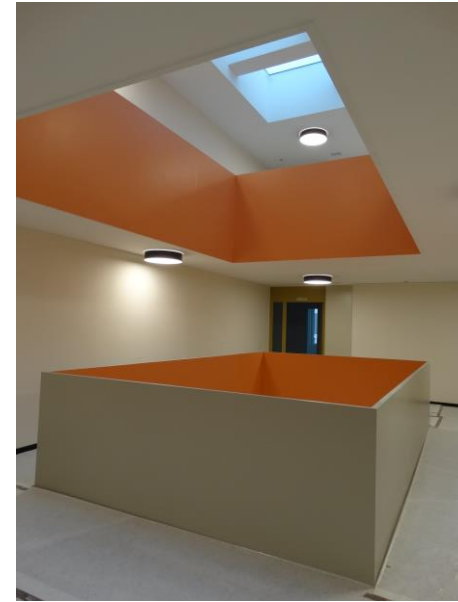
**LEBEN**suhr



## 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](http://www.lebensuhr.ch)
- [www.zopfmatte.ch](http://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...*

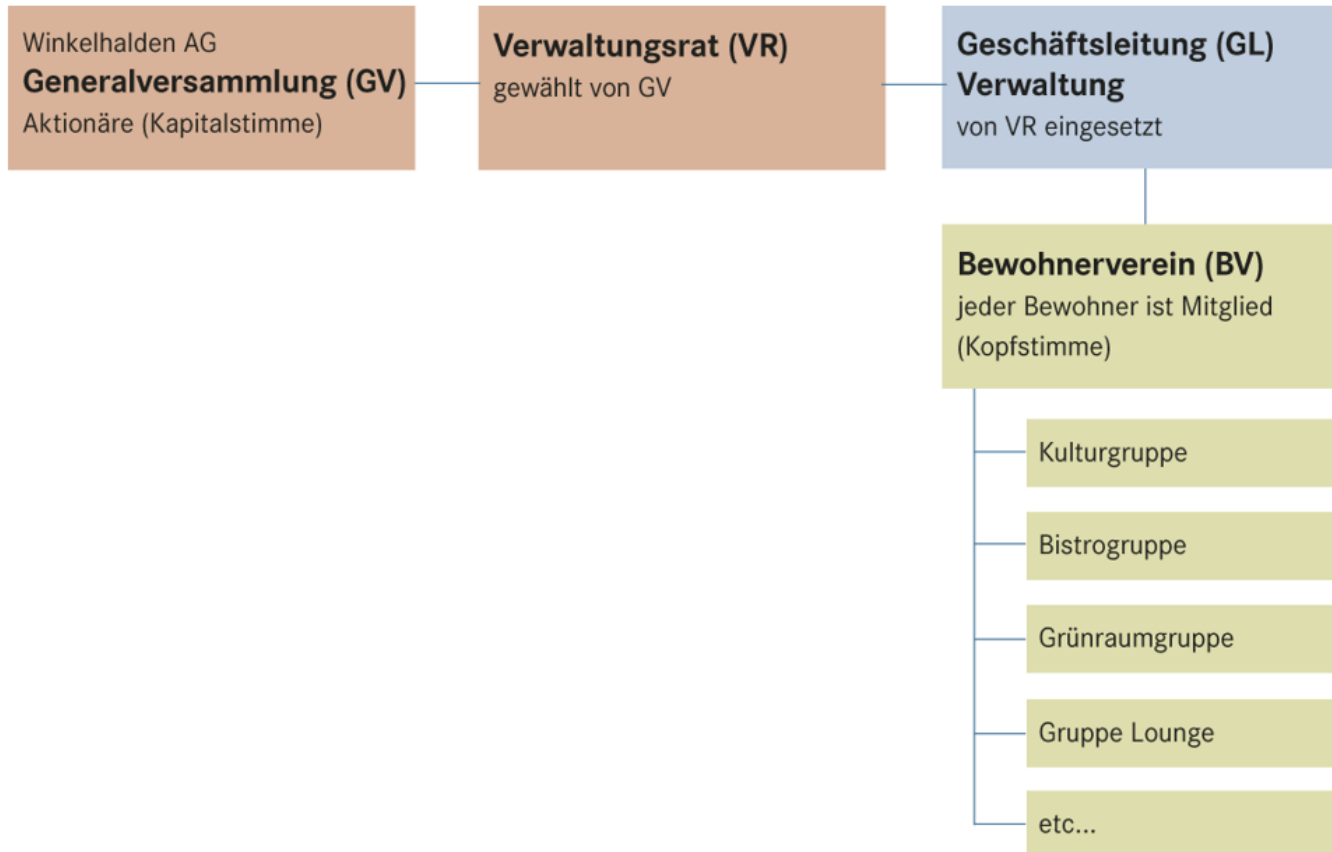
*Attraktive Aussenbereiche, Gemeinschaftsräume und Begegnungszonen ermöglichen Reduktion des privaten Wohnraums für diese neue Lebenszeit..*



# 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
<b>Substanzwert nach Handelsrecht</b>	<b>10'600'000</b>
+ Mehrwert Liegenschaft gem. ZKB *	400'000
- latente Steuer 20% auf Differenz Schätzwert - Buchwert Liegenschaft	80'000
<b>Substanzwert nach Schätzung</b>	<b>11'080'000</b>



# 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
<b>Durchschnitts Zins der gewählten Finanzierung</b>		<b>1.52%</b>		<b>657'604</b>

# Wohnkosten

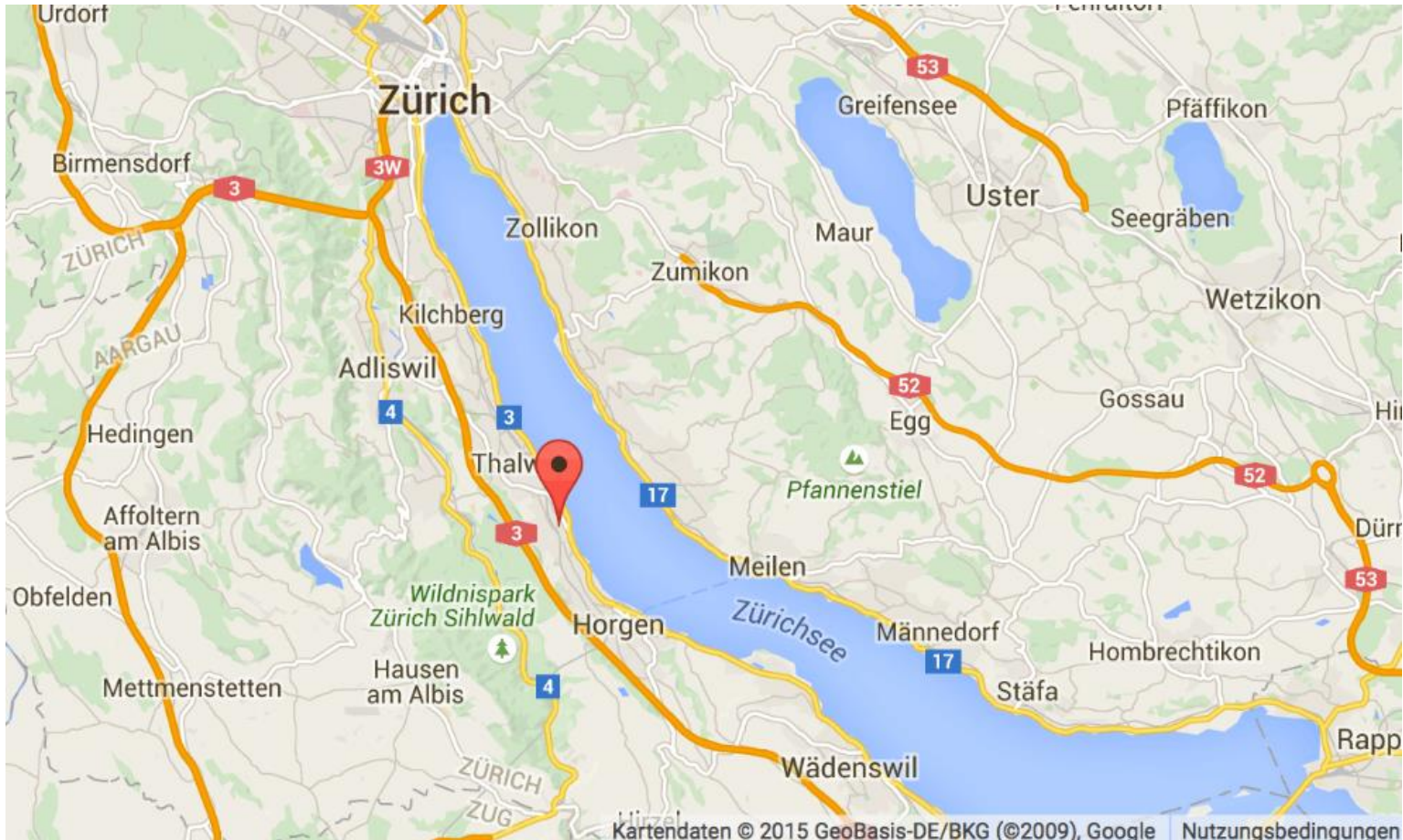
- Die Wohnungen werden gemietet, nicht gekauft (kein Stockwerkeigentum)
- Die Miete ist nach Lage gewichtet und auf Basis der effektiven Kosten kalkuliert
- Sie kann deshalb durch den Grad an Mitwirkung beeinflusst werden
- Verzinsung Eigen- und Fremdkapital an den Referenzzinssatz (Annahme 2%) gekoppelt, 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 <sup>2</sup>	182'745	1'180	350	<b>880</b>	Haus C, E 2, 2 seitig H/O
Typ A+ (Attika)	45 m <sup>2</sup>	182'745	1'900	350	<b>1'550</b>	Haus A, E 4, 3 seitig, SWO
Typ B+	69 m <sup>2</sup>	280'209	2'630	540	<b>2'090</b>	Haus B, E 3, 2 seitig, WO
Typ C (Doppio)	83 m <sup>2</sup>	337'000	2'750	650	<b>2'110</b>	Haus A, E1, 3 seitig, H/SO
Typ D	122 m <sup>2</sup>	495'400	4'640	950	<b>3'690</b>	Haus C, E 3, 3 seitig. SWO
Joker	12 m <sup>2</sup>	48'700	360	90	<b>270</b>	
Parkplatz in Tiefgarage			230		<b>230</b>	

# 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

---

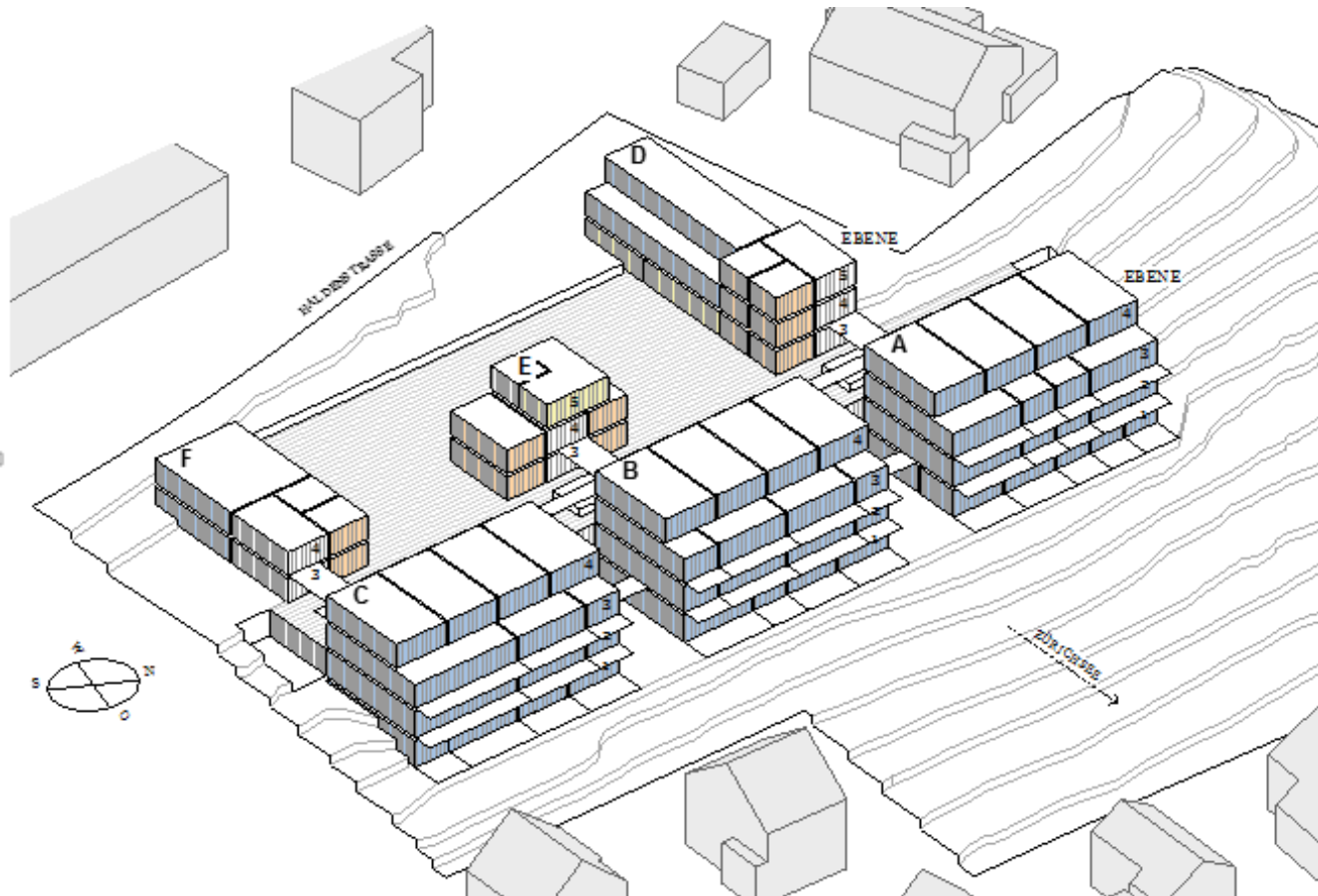
## Nachhaltigkeit / Wirtschaftlichkeit

- 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 m<sup>2</sup>/Person), dafür Joker-Zimmer und attraktive Gemeinschaftsräume (10% der Wohnfläche)“***

<b>Wohnungs-Typ</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>
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
	<b>Total</b>	<b>51</b>

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 m<sup>2</sup>)
- Bistro mit Ausgang zum Platz (ca. 70 m<sup>2</sup>)
- 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 m<sup>2</sup>), oft zu einem grösseren kombinierbar
  - 7 Joker-Zimmer gross: teilweise Nasszelle mit WC, Dusche und Lavabo (20 -29 m<sup>2</sup>)
- 1 Werkstatt (55 m<sup>2</sup>)
- 1 Mehrzweckraum für Musik, Theater, Konzerte, Bewegung... (100 m<sup>2</sup>)
- 2 Waschsalons

➔ 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

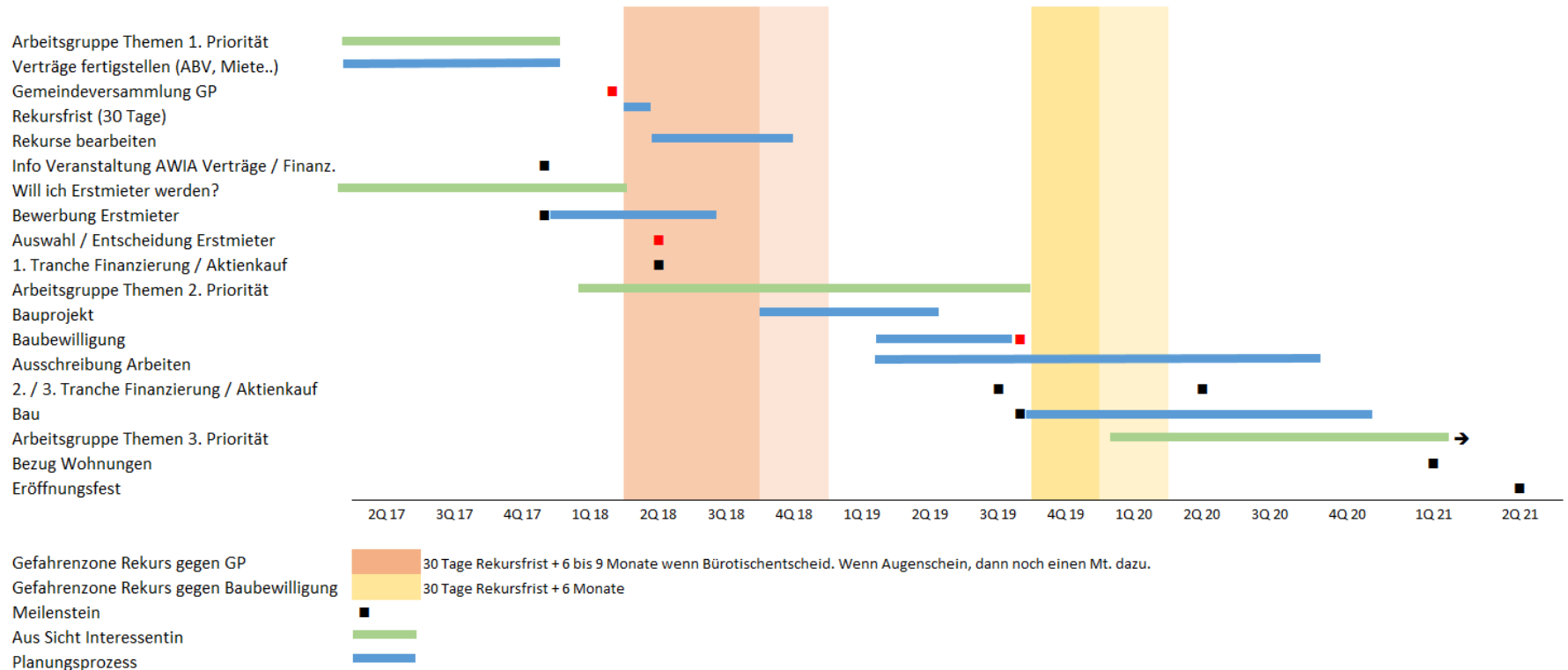
- Die verabschiedeten Resultate wie Verträge, Nutzungskonzepte und Nutzungsordnungen werden in einem nur den registrierten Interessenten zugänglichen Bereich auf der Webseite der Winkelhalden AG publiziert.
- Von dort können die Dokumente heruntergeladen werden.



# 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!**