

**Städtebaulicher Vertrag**  
betreffend  
**Gestaltungsplan «Gupfen», Illnau**

## **I. PARTEIEN**

1. **Stadt Illnau-Effretikon**, vertreten durch den Stadtrat,

(nachfolgend «**Stadt**»)

und

2. **Genossenschaft Sonnenbühl**, mit Sitz in Uster, Sonnentälweg 8, 8610 Uster, handelnd durch Beat Salzman, Vorstandsmitglied, und Sonja Jenny, Geschäftsleiterin, Eigentümerin der Liegenschaft Kataster Nr. IE7555, Illnau,

(nachfolgend «**Grundeigentümerin**»)

## **II. EINLEITUNG**

Die Liegenschaft Kat.Nr. IE7555, Gupfen, Illnau, liegt gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon in der Kernzone 1, Kernzone 2 sowie Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.8. Für das auf dem Grundstück befindliche Gebäude Assek.Nr. 1216 an der Effretikonerstrasse 6 in Illnau besteht eine Unterschutzstellungsverfügung vom 7. Dezember 2017. Darin sind der Schutzzweck und die Schutzziele definiert.

Die Stadt hat mit der Grundeigentümerin einen Kaufvertrag für die Liegenschaft abgeschlossen. Die Eigentumsübertragung erfolgte am 14. April 2022. Mit dem Kaufvertrag verpflichtet sich die Grundeigentümerin unter anderem, ein Bauprojekt zwecks Umsetzung des Nutzungskonzepts WOHNENplus Gupfen zu realisieren und mindestens bis am 7. Juni 2042 in Kostenmiete zu betreiben.

Die Grundeigentümerin und die Stadt sind daran, den privaten Gestaltungsplan «Gupfen» auszuarbeiten. Dieser bezweckt die Sicherstellung einer hochwertigen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gestaltung sowie eine Erhöhung der Nutzung der Liegenschaft.

Gleichzeitig sollen der Stadt in bestimmten Bereichen des Gestaltungsplanperimeters öffentliche Nutzungsrechte eingeräumt werden.

Die Parteien sind der Ansicht, dass die Liegenschaft im Gestaltungsplanperimeter durch die gegenüber den Vorschriften der Regelbauweise erhöhte Nutzung einerseits einen Mehrwert erfährt. Andererseits verpflichtet sich die Grundeigentümerin mit den Gestaltungsplanvorschriften, die Wohnflächen dauernd nach dem Grundsatz der Kostenmiete zu vermieten. Basis bilden die Bestimmungen von § 49 b des Planungs- und Baugesetzes. Zudem hat die Grundeigentümerin das städtische Konzept WOHNEN-Plus Gupfen umzusetzen und verschiedene weitere Leistungen für die Öffentlichkeit zu erbringen.

Gestützt auf das Vorgesagte vereinbaren die Parteien Folgendes:

### **III. MEHRWERT**

#### **A. ERHÖHTE AUSNÜTZUNGSMÖGLICHKEITEN**

1. Die erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten des privaten Gestaltungsplans «Gupfen» (Beilage 1) führen zu einem planungsbedingten Mehrwert. Der Mehrwert entspricht der Landwertdifferenz des Grundstücks mit und ohne Gestaltungsplan «Gupfen».
2. Gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt, Art. 12.1, wird auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe erhoben. Sie beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

## **IV. LEISTUNGEN DER GRUNDEIGENTÜMERIN ZU GUNSTEN DER ÖFFENTLICHKEIT**

### **A. KONKURRENZVERFAHREN FÜR RICHTPROJEKT**

1. Die Grundeigentümerin hat zur Erreichung einer hohen städtebaulichen Qualität in Absprache mit der Stadt ein Wettbewerbsverfahren nach Ordnung SIA 142 durchgeführt. Die Kosten gingen zu Lasten der Grundeigentümerin.

### **B. UMSETZUNG KONZEPT WOHNENPLUS GUPFEN**

2. Mit dem Kaufvertrag für das Grundstück Kat.Nr. 7555 verpflichtet sich die Grundeigentümerin, ein Bauprojekt zwecks Umsetzung des Nutzungskonzepts WOHNENplus Gupfen (Beilage 2) zu realisieren und zu betreiben. Dieses beinhaltet insbesondere die Schaffung von altersgerechten Wohnungen, betreutes Wohnen, Pflegewohngruppen, Gemeinschaftsraum sowie ein Detailhandelsangebot. Für Einzelheiten erstellt die Grundeigentümerin ein Wohn- und Pflegekonzept. Der Entwurf Januar 2023 wurde vom Stadtrat am 9. März 2023 zur Kenntnis genommen (Beilage 3). Das überarbeitete Wohn- und Pflegekonzept ist dem Stadtrat spätestens bis ein halbes Jahr vor Bezug der Bebauung zur Genehmigung zu unterbreiten.

### **C. KOSTENMIETE**

3. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, die Wohnflächen nach dem Grundsatz der Kostenmiete zu vermieten.
4. Bezüglich der Vergabe der Wohnungen ist die Grundeigentümerin verpflichtet, ein Reglement zu erstellen und von der Stadt genehmigen zu lassen, das die Bevorzugung von Einwohnerinnen und Einwohnern von Illnau-Effretikon gemäss den «Richtlinien für die Vermietung von städtisch gefördertem Wohnraum» vom 4. Mai 2017 garantiert. Die mögliche Umsetzung der Richtlinie ist im Entwurf des Wohn- und Pflegekonzeptes festgehalten.

## D. FUSSWEGRECHT MARKTPLATZ UND VERBINDUNG ZUM FAHR- RADWEG

5. Bis spätestens zur Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit und zu Lasten Kat.Nr. IE7555 ein dauerndes, unbeschränktes Fusswegrecht für den Marktplatz und eine mindestens 1,60 m breite Fusswegverbindung vom Marktplatz zum Fahrradweg Kat.Nr. IE7501 (Situationsplan, Beilage 4, ungefähre Lage gelb markiert) einzutragen.
6. Der Bau des Marktplatzes und des Fusswegs vom Marktplatz zum Fahrradweg inklusive Ausstattungen wie Bäume, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Beleuchtung, Beschattung etc. sowie der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt der Grundeigentümerin.

## E. FUSSWEGRECHT DURCHGANG NORD

7. Bis spätestens zur Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit und zu Lasten Kat.Nr. IE7555 ein dauerndes, unbeschränktes Fusswegrecht für den Durchgangsweg Nord (Situationsplan, Beilage 4, grün markiert) einzutragen.
8. Der Bau des Durchgangs Nord inklusive Beleuchtung erfolgt durch die Grundeigentümerin.
9. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt der Stadt.

## F. BRUNNEN AUF DEM MARKTPLATZ

10. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, zu ihren Lasten auf dem Marktplatz einen Laufbrunnen für die Öffentlichkeit zu erstellen. Die Auswahl des Brunnens erfolgt in Absprache mit der Stadt.
11. Der spätere betriebliche Unterhalt und der Betrieb des Brunnens inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt nach Art. 58 OR obliegt der Stadt.

## G. WERKLEITUNGEN UND INFRASTRUKTUREN

12. Im Zusammenhang mit Bauarbeiten im Gestaltungsplanperimeter zwingend notwendige Verlegungen von Werkleitungen gehen zu Lasten der Grundeigentümerin.

## H. BERÜCKSICHTIGUNG STÄDTISCHE INTERESSEN IM PLANUNGS- UND REALISIERUNGSPROZESS SOWIE IM BETRIEB

13. Die Grundeigentümerin hat im bisherigen Planungsprozess die städtischen Interessen und Bedürfnisse stark mitberücksichtigt (Nutzungskonzept WOHNEN-Plus Gupfen) und verpflichtet sich, dies soweit als möglich auch bis zur Bauvollendung und im Betrieb der Liegenschaften fortzusetzen. Hierzu wird der Entwurf des Wohn- und Pflegekonzeptes weiterentwickelt und dem Stadtrat spätestens bis ein halbes Jahr vor Bezug der Bebauung zur Genehmigung eingereicht.
14. Die Materialisierung der öffentlich zugänglichen Flächen im Gestaltungsplangebiet sind mit der Stadt abzusprechen.

## I. LANDABTRETUNG

15. Die Grundeigentümerin tritt nach Bauvollendung den Landstreifen zur Verbesserung der Geometrie der Gupfenstrasse (Situationsplan, Beilage 4, blau markiert) an die Stadt ab. Der Bau der Strassenerweiterung erfolgt durch die Grundeigentümerin (Ohnehinkosten). Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt obliegt der Stadt. Die entsprechende Ausnützung verbleibt bei der Grundeigentümerin bzw. ist in den maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen der Gestaltungsplanbestimmungen enthalten.

## **V. STÄDTEBAULICHER VERTRAG ANSTELLE MEHRWERTABGABE**

1. Der Ausgleich des Mehrwerts mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist gemäss § 19 Abs. 2 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes zulässig. Diese Möglichkeit wird beim Gestaltungsplan «Gupfen» angewendet, da mit diesem umfassende Anliegen der Öffentlichkeit erfüllt werden.

2. Die Stadt und die Grundeigentümerin kommen überein, dass der unter Ziffer III. beschriebene Mehrwert mit den unter Ziffer IV. Leistungen der Grundeigentümerin zu Gunsten der Öffentlichkeit gleichwertig sind. Es erfolgen keine finanziellen Abgeltungen.

## **VI. ANMERKUNG IM GRUNDBUCH**

1. Die Stadt ist basierend auf § 22 Abs. 3 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) berechtigt, im Zeitpunkt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Gupfen» diesen städtebaulichen Vertrag im Grundbuch beim Grundstück Kat.Nr. IE7555 anmerken zu lassen.

## **VII. ÜBERBINDUNGSPFLICHT**

1. Die Parteien verpflichten sich, bis zur Anmerkung dieses Vertrags im Grundbuch Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einem Rechtsnachfolger vollständig zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.
2. Die Stadt ist berechtigt, die in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten in den jeweiligen Beschlüssen, insbesondere in den baurechtlichen Entscheidungen, als Auflagen zu formulieren.

## **VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **A. INKRAFTTRETEN**

1. Die vorliegende Vereinbarung tritt mit Rechtskraft des Gestaltungsplans «Gupfen» in Kraft.

### **B. ÄNDERUNGEN**

2. Jede Änderung oder Ergänzung dieser Vereinbarung bedarf der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung durch beide Parteien. Mündliche Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden bestehen nicht und sind ungültig.

## C. VERTRAGSDAUER BEI AUSBLEIBENDER UMSETZUNG

3. Sollte der private Gestaltungsplan «Gupfen» bis am 31. Dezember 2030 noch nicht umgesetzt sein, endet dieser Vertrag per Ende 2030. Die Grundeigentümerin und die Stadt verpflichten sich, über einen neuen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

## D. SALVATORISCHE KLAUSEL

4. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung aus irgendwelchen Gründen nichtig, unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien vereinbaren anstelle dieser Bestimmung eine andere Regelung, die der ursprünglich gewollten Regelung am nächsten kommt und dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung am besten entspricht. Dasselbe gilt, falls diese Vereinbarung eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf und nicht in den übergeordneten Vorschriften zum Mehrwertausgleich enthalten sind.

Effretikon, .....

### FÜR DIE STADT ILLNAU-EFFRETIKON

.....  
Marco Nuzzi, Stadtpräsident

.....  
Peter Wettstein, Stadtschreiber

Uster, .....

### FÜR DIE GENOSSENSCHAFT SONNENBÜHL

.....  
Beat Salzmann, Vorstandsmitglied

.....  
Sonja Jenny, Geschäftsleiterin

Beilagen:

- 1 Gestaltungsplanunterlagen
- 2 Konzept WOHNENPlus Gupfen, November 2016
- 3 Entwurf Wohn- und Pflegekonzept, Januar 2023
- 4 Situationsplan Dienstbarkeiten



Stadt Illnau-Effretikon

GESELLSCHAFT

# NUTZUNGSKONZEPT WOHNENPLUS GUPFEN



Stadthaus  
Märtplatz 29  
Postfach  
8307 Effretikon

*pe* *Jo* *BC*

Telefon 052 354 24 40  
gesellschaft@ilef.ch  
www.ilef.ch

## IMPRESSUM

Stadt Illnau-Effretikon  
Gesellschaft  
Märtplatz 29  
Postfach  
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 40  
gesellschaft@ilef.ch  
www.ilef.ch

Verfasserin:  
Judith Hartmann, Fachverantwortliche Alter und Gesundheit  
24. Mai 2018



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG .....	4
1.1	AUSGANGSLAGE.....	4
1.2	AUSSCHREIBUNG BAUTRÄGER WOHNENPLUS GUPFEN .....	4
2.	GRUNDLAGEN FÜR DIE PROJEKTENTWICKLUNG .....	4
2.1	ALTERSKONZEPT 2016-2023 – WOHNEN UND ÄLTERWERDEN .....	4
2.2	ALTERNATIVEN ZUM FRÜHZEITIGEN EINTRITT INS ALTERS- UND PFLEGEZENTRUM.....	5
2.3	KOMBINATION ALTERSGERECHTES WOHNEN TYP A UND TYP B .....	5
2.4	GEMEINSCHAFTSRAUM ALS BEGEGNUNGSSTÄTTE .....	6
2.5	PFLEGEWOHNGRUPPE .....	6
2.6	LADENLOKAL FÜR LEBENSMITTELGESCHÄFT .....	6
3.	AUFGABENSTELLUNG .....	7
3.1	ÜBERBAUUNG „WOHNENPLUS GUPFEN“.....	7
3.2	LEISTUNGEN UND ALLGEMEINE ANSPRÜCHE DER STADT.....	7
3.3	MITWIRKUNG BEI DER PROJEKTENTWICKLUNG .....	7
3.4	MIETBEDINGUNGEN .....	7
4.	RAHMENBEDINGUNGEN .....	8
4.1	RAUMPROGRAMM .....	8
4.2	BETRIEBS- UND BETREUUNGSKONZEPT .....	10
4.2.1	UMFANG UND FINANZIERBARKEIT DES BETREUUNGSANGEBOTES .....	10
5.	LITERATURHINWEISE .....	10

*pe Fin SW*

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 AUSGANGSLAGE

Das im Folgenden ausgeführte Wohnbauprojekt hat zum Ziel, attraktiven Wohnraum für älter werdende Einwohnerinnen und Einwohner aus Illnau-Effretikon zu realisieren. Durch barrierefreies Wohnen, soziale Einbindung und ambulante Dienstleistungen soll eine alternative Wohnform zum Alters- und Pflegezentrum geschaffen werden, die dem Wunsch nach einem möglichst langem Verbleib in den eigenen vier Wänden entspricht sowie frühzeitige Eintritte in das umfassende Versorgungsangebot des Alterszentrums verhindert oder hinauszögert. Eine auf den tatsächlichen Bedarf ausgerichtete Kombination von „ambulanten und stationären“ Wohn- und Betreuungsangeboten soll den vielfältigen Lebenssituationen beim Älterwerden und den neuen Anforderungen durch die demografische Entwicklung gerecht werden.

Am 19. Dezember 2013 hat der Stadtrat ein Grobkonzept „Wohnen in der zweiten Lebenshälfte“ zustimmend zur Kenntnis genommen und eine Arbeitsgruppe damit beauftragt, konkrete Vorschläge zur Umsetzung von gemeinschaftsorientiertem Wohnen, unter Einbezug des Wohnens für das Alter, auszuarbeiten. Eine Evaluierung möglicher Standorte, Verhandlungen bezüglich Bauland-Bereitstellung und Abklärung möglicher Trägerschaften führten zu einer Favorisierung des Areals Gupfen in Illnau. Eine Marktwertschätzung des Baulandes sowie eine Machbarkeitsstudie, auf der Grundlage eines erarbeiteten Raumprogrammes, haben aufgezeigt, dass sich das Grundstück Gupfen für die Umsetzung des Wohnprojektes sehr gut eignet.

### 1.2 AUSSCHREIBUNG BAUTRÄGER WOHNENPLUS GUPFEN

Für den Standort Gupfen in Illnau soll ein Bauträger bestimmt werden mit dem Ziel, altersgerechte Wohnungen, betreutes Wohnen, Pflegewohnen, Gemeinschaftsräumlichkeiten mit sozialem Treffpunkt und ein Ladenlokal für ein Lebensmittelgeschäft in einer Überbauung auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7555 zu realisieren. Bei der Projektumsetzung soll der Gestaltung einer altersfreundlichen Wohnumgebung (z.B. Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte- oder Gesundheitszentrum) und der Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten besondere Beachtung geschenkt werden. Es soll ein gemeinnütziger Bauträger gefunden werden, der eine zeitgemässe, qualitativ ansprechende Wohnsiedlung mit mittlerem Ausbaustandard, geeignet für Personen in der zweiten Lebenshälfte, samt den geplanten Pflegeplätzen und einem Ladenlokal entwickelt und realisiert.

## 2. GRUNDLAGEN FÜR DIE PROJEKTENTWICKLUNG

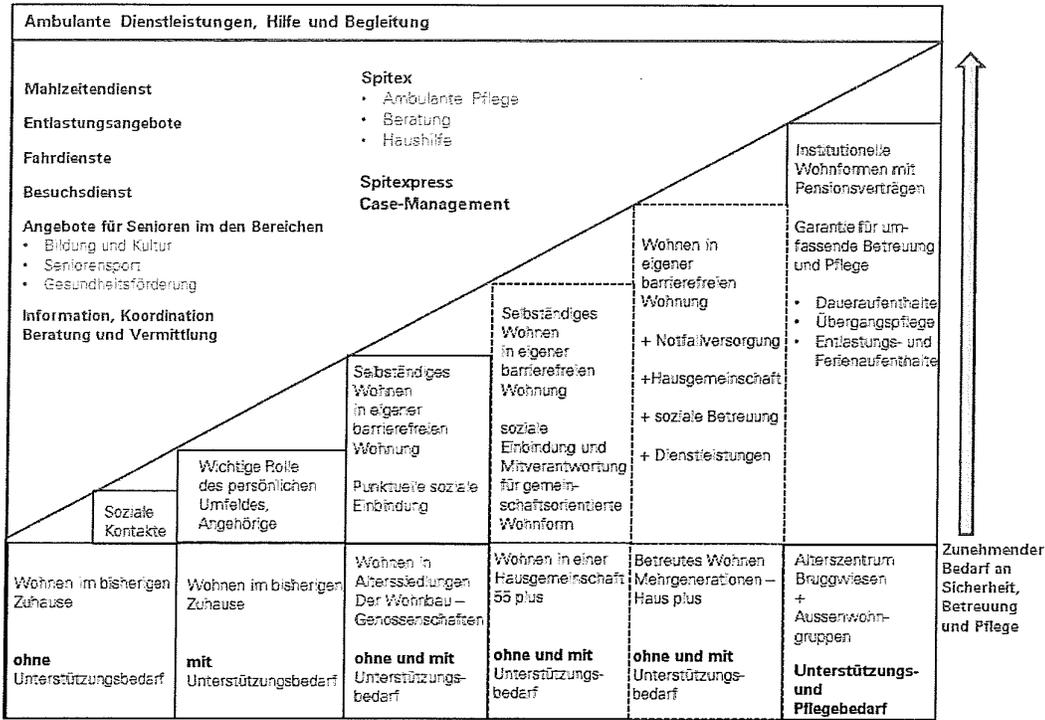
### 2.1 ALTERSKONZEPT 2016-2023 – WOHNEN UND ÄLTERWERDEN

Setzen sich älter werdende Menschen mit möglichen Wohnoptionen auseinander, zeigen sich zwei zentrale Grundbedürfnisse des Menschen, die Einfluss auf die Überlegungen für eine passende Wohnform haben:

- Das Bedürfnis nach Autonomie, das bedeutet, dass der Mensch sein Leben möglichst unabhängig führen und über seine Wohnsituation selbständig entscheiden und diese auch gestalten will.
- Das Bedürfnis nach Sicherheit, welches sich auf den Zugang zu sozialen, hauswirtschaftlichen oder pflegerischen Leistungen bezieht.

Je nach Lebenssituation und Gesundheitszustand müssen diese Bedürfnisse abgewogen und gewichtet werden, damit schliesslich die passende Wohnform gefunden werden kann. Das im Alterskonzept 2016 - 2023 aufgezeigte „Stufenkonzept zu Wohnformen, Betreuung und Pflege“ zeigt die grosse Bandbreite an Wohn- und Betreuungsformen auf, zwischen vollständig autonomem Wohnen und dem Wohnen in einer Institution mit umfassender Pflege und Betreuung. Mit dem Projekt „WOHNENplus Gupfen“ in Illnau sollen gemeinschaftsorientierte Wohnformen in der eigenen barrierefreien Wohnung, mit verstärkter sozialer Einbindung, bei Bedarf mit Zugang zu Notfallversorgung und ambulanten Dienstleistungen, geschaffen werden. Es soll die im nachfolgend aufgezeigten Stufenkonzept ersichtliche Lücke im Versorgungsangebot geschlossen werden.





Stufenkonzept Wohnformen, Betreuung und Pflege (Quelle: Eigene Darstellung J. Hartmann, 2015)

2.2 ALTERNATIVEN ZUM FRÜHZEITIGEN EINTRITT INS ALTERS- UND PFLEGEZENTRUM

Der Stadt Illnau-Effretikon ist es ein Anliegen, dass durch die Angebotserweiterung der Fächer für individuelle Lösungen als Alternativen zu einem Heimeintritt gefördert wird. Für einen Heimeintritt trotz niedriger Pflegestufe gelten im Allgemeinen verschiedene Ursachen:

- Geplanter Eintritt im hohen Alter, eigener Haushalt nicht mehr zu bewältigen
- Wunsch, nur noch einmal umziehen zu müssen
- Ehepartner pflegebedürftig, Ehepaare wollen zusammen bleiben
- Psycho-sozialer Betreuungsbedarf
- Sicherheitsbedürfnis aus gesundheitlichen Gründen
- Soziale Isolation
- Kinder sorgen sich/drängen auf Heimeintritt
- Haus wird abgerissen oder Wohnung umgebaut
- Demenzielle Entwicklung
- Fehlende Alternativen

2.3 KOMBINATION ALTERSGERECHTES WOHNEN TYP A UND TYP B

Bei der Schaffung eines Angebotes an altersgerechten Wohnungen ist die Unterscheidung von zwei Typen mit unterschiedlicher Zielsetzung zu beachten. Weitere Informationen sind im AGE Dossier 2016 ersichtlch.

Typ A:

Barrierefreie Wohnungen für frühzeitigen Einzug von jüngeren Seniorinnen und Senioren, oftmals auch Paare, z.B. weil bisherige Wohnung (bzw. Haus) zu gross oder zu teuer geworden ist. Diese Personen benötigen oft weder Notruf noch Serviceleistungen und sind deshalb erst bereit diese zu zahlen, wenn sie sie auch beanspruchen. Aufgrund der langen Mietdauer gibt es kaum Wechsel.

*Handwritten signature: J. Fi. B.*

Typ B:

Hier ziehen oft alleinstehende betagte bis hochbetagte Personen mit Unterstützungsbedarf ein (Bedarf an Hilfe zwischen Heimbewohner und Personen die privat wohnen). Diese Wohnungen sollten deshalb möglichst nahe zu den Dienstleistungen der Pflegewohngruppe und den Gemeinschaftsräumen liegen und für eine intensive Betreuung geeignet sein. Für ein Grundbetreuungspaket wird in der Regel zusätzlich zur Miete eine Betreuungspauschale pro Monat erhoben. Die Aufenthaltsdauer ist kürzer, die Wohnungen werden nach Dringlichkeit vergeben.

Die Überbauung des Areals Gupfen soll durch eine Kombination der verschiedenen Wohn- und Betreuungsformen (Typ A: Hausgemeinschaft 55+, Typ B: Betreutes Wohnen und Pflegewohngruppe) Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen ein Zuhause bieten. Die Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Räumen in zentraler und gut erreichbarer Lage und gemeinschaftlichen Erschliessungszonen (z.B. Vorplätze, Lauben, Passagen, usw.) soll dafür sorgen, dass sich die Menschen in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld wohlfühlen und soziale Kontakte pflegen können.

2.4 GEMEINSCHAFTSRAUM ALS BEGEGNUNGSSTÄTTE

Der Gemeinschaftsraum in der geplanten Siedlung sollte sowohl der Pflegewohngruppe für Aktivitäten oder Mittagstisch dienen und ebenso flexible Nutzungsmöglichkeiten für die Mieterinnen und Mieter der Wohnungen ermöglichen.

2.5 PFLEGEWOHNGRUPPE

Die Pflegewohngruppe bildet einen wichtigen Ausgangspunkt für eine bedarfsgerechte Unterstützung und für die soziale Einbindung. Sind die Grenzen der Wohnungspflege aufgrund körperlicher oder kognitiver Beeinträchtigungen erreicht, ermöglicht die Pflegewohngruppe auch bei hohem Pflegebedarf ein Leben im vertrauten Umfeld. Die in die Überbauung eingegliederte Pflegewohngruppe kann Anbieter von Dienstleistungen in den betreuten Wohnungen sein. Bei der Erarbeitung eines Betreuungskonzeptes ist abzuwägen, welche Dienstleistungen in welchem Umfang von den Betreibern der Wohngruppe erbracht werden können. In der Regel gehört zum Kernangebot betreuter Alterswohnungen ein Notrufsystem, Aktivitäten und Veranstaltungen und ein Mittagstisch bzw. Mahlzeitendienst. Ärztlich verordnete Pflege- und Betreuungsleistungen in den Wohnungen können durch die Betreiber der Pflegewohngruppe mit entsprechender Spitex-Bewilligung erbracht werden oder durch eine enge Zusammenarbeit mit der örtlichen Spitex angeboten werden. Ebenso in Betracht zu ziehen ist der Einsatz einer Siedlungsassistenz, die sich den sozialen Anliegen der Menschen in den Wohnungen widmet und das soziale Miteinander niederschwellig moderiert.

2.6 LADENLOKAL FÜR LEBENSMITTELGESCHÄFT

Ein Ladenlokal (hindernisfreier Zugang) mit Lebensmitteln und Haushalts- und Hygieneartikel für den täglichen Gebrauch in unmittelbarer Nähe zu den Alterswohnungen stellt eine wichtige Voraussetzung für einen möglichst langen Erhalt der Selbständigkeit dar. Das angestrebte Ladenlokal im Areal Gupfen stellt eine Aufwertung des Projektes WOHNENplus dar und entspricht gleichzeitig dem Wunsch der Bevölkerung nach einem weiteren Detailhandelsangebot in Illnau.

*Handwritten signatures: me, J., BEJ*

### 3. AUFGABENSTELLUNG

#### 3.1 ÜBERBAUUNG „WOHNENPLUS GUPFEN“

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7555 soll eine Überbauung realisiert werden, welche mindestens folgende Nutzungen aufweist:

- 30 – 40 barrierefreie Wohnungen für die zweite Lebenshälfte, unterschiedlicher Grösse
- 18 Pflegeplätze, aufgeteilt in 2 Wohngruppen mit je 9 Plätzen, mit Zugang zu einem geschützten Aussenbereich (Demenzgarten)
- 3 Pflegestudios mit erhöhtem Komfort
- Gemeinschaftsraum, flexible Nutzung durch MieterInnen der Wohnungen und der Pflegewohngruppe
- Ladenlokal für Lebensmittelgeschäft
- Wunsch zur Prüfung: sozialer Treffpunkt, z.B. im Form eines (selbstverwalteten) Bistros
- Eventuell eine Arztpraxis, bei Nichtbedarf in eine Wohnung umwandelbar

#### 3.2 LEISTUNGEN UND ALLGEMEINE ANSPRÜCHE DER STADT

Die Stadt verkauft das Baugrundstück im Planungssperimeter vollkostendeckend an den zukünftigen gemeinnützigen Bauträger. Dieser führt einen Architekturwettbewerb durch und realisiert darauf aufbauend die gemeinschaftsorientierte Siedlung WOHNENplus. Es ist ein wirtschaftlich tragbares, architektonisch überzeugendes und betrieblich zweckmässiges Konzept für 30 – 40 Wohnungen sowie für eine Pflegewohngruppe zu entwickeln. Einer flexiblen Konzeption mit Umnutzungsmöglichkeiten, z.B. Pflegewohngruppe umwandelbar in Mietwohnungen, kommt grosse Bedeutung zu. Die Stadt setzt voraus, dass die Siedlung gemeinnützig betrieben wird.

Die Vermietung des Ladenlokals untersteht nicht dem Prinzip der Kostenmiete und kann demnach zu üblichen Marktbedingungen erfolgen. Ein allfälliger Mietertragsüberschuss ist bei der Festlegung der Kostenmiete der Wohnungen zu berücksichtigen.

Die Vermietung der Wohnungen in Kostenmiete erfolgt durch den Bauträger. Die 1½ - Zimmer-Wohnungen müssen für Einzelpersonen, die Ergänzungsleistungen beziehen, bezahlbar sein, die 2½ - Zimmer-Wohnungen für Paare mit Ergänzungsleistungen. Dementsprechend müssen die Mietpreise der Wohnungen mindestens 10 % unter den marktüblichen Angebotspreisen Mietwohnungen Region Winterthur, 70 % - Quantil W&P liegen.

In welcher Form und durch wen die Pflegewohngruppe betrieben wird, ist noch offen. Dies, weitere Schnittstellen und die Zusammenarbeit (ambulante Pflege und Betreuung, Serviceleistungen in den Wohnungen) wird im Rahmen der definitiven Projektentwicklung zusammen mit dem Bauträger erarbeitet.

#### 3.3 MITWIRKUNG BEI DER PROJEKTENTWICKLUNG

Nach dem Verkauf des Grundstückes folgt die weitere detaillierte Projektentwicklung (Architekturwettbewerb, Betriebskonzept). Dies erfolgt in enger paritätischer Zusammenarbeit mit Vertretern des Bauträgers, des zukünftigen Betreibers des Pflege- und Betreuungsangebotes sowie der Stadt.

#### 3.4 MIETBEDINGUNGEN

Bezüglich der Vergabe der Wohnungen ist ein Reglement zu erstellen, das die Bevorzugung von Einwohnerinnen und Einwohnern von Illnau-Effretikon, gemäss den „Richtlinien für die Vermietung von städtisch gefördertem Wohnraum“ vom 4. Mai 2017 garantiert. Ebenso sollen Vorschläge für Rahmenbedingungen (z.B. Aufnahme nur mit Kostengutsprachen) für einen Einzug von auswärtigen Personen in die Pflegewohngruppe bzw. in betreute Wohnungen (Typ B) erstellt werden.





#### 4. RAHMENBEDINGUNGEN

##### 4.1 RAUMPROGRAMM

Die Stadt liess in Zusammenarbeit mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz eine Machbarkeitsstudie erstellen. Diese Studie vom 31. März 2016 (rev. 6. April 2016) geht von einem Gesamtflächenbedarf von ca. 3'800 m<sup>2</sup> vermietbarer Hauptnutzfläche (HNF) aus. Daraus ergibt sich ein Bedarf von ca. 5'700 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF), resp. ein oberirdisches Gebäudevolumen (Baumasse) von ca. 19'000 m<sup>3</sup>. Zudem besteht der Bedarf nach ca. 48 Parkplätzen.

Die Studie zeigt auf, dass das nachfolgende Raumprogramm realisierbar ist und zudem eine Erhöhung der Baumasse mittels eines Gestaltungsplanes ortsbaulich vertretbar wirkt. Die optimale Dichte ist im Rahmen des in Punkt 3.2 erwähnten Architekturwettbewerbes zu definieren.

Falls nicht anders vermerkt, beziehen sich die nachfolgenden Flächenangaben auf die Hauptnutzfläche (HNF).

- a. Ladenlokal für Lebensmittelgeschäft:
- Total ca. 830 m<sup>2</sup> mit unterschiedlicher Raumhöhe von 3.00 – 4.50 m
  - Davon ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im EG
  - Zwecks eines wirtschaftlichen Betriebes wird ein eingeschossiges Ladenlokal bevorzugt. Falls die Erdgeschossfläche nicht ausreicht, können Nebenräume (Kühlräume, Lager, Umschlag, Administration, Personalräume, Technik) mit entsprechender Vertikalerschliessung (Warenlift) im UG oder OG angeordnet werden.
  - 1 Andockstelle und Verladerampe für Sattelschlepper 16.50 m und Anhängerzüge 18.75 m
  - Nutzung von ca. 32 Parkplätzen und 20 Veloparkplätzen während den Ladenöffnungszeiten
- b. 1 Pflegewohngruppe als Betriebseinheit für 18 Bewohnende plus 3 Pflegestudios:
- 18 Bewohner-Einbettzimmer 17 – 19 m<sup>2</sup> ( 2 Tages-/ Nachtplätze)
  - Max. 2 Zweibett-Zimmer 22 – 26 m<sup>2</sup>
  - 3 Pflegestudios
  - Pro Person Sanitärzelle mit Du-WC (zu prüfen auch einige 1er- Zimmer mit gemeinsamer Sanitärzelle in der Mitte; von beiden Seiten zugänglich)
  - 1 Aufenthaltsbereich Wohnen / Essen
  - Erweiterung des Aufenthaltsbereiches für Aktivierung und Tagesgäste
  - 1 multifunktionales Zimmer, ca. 20 m<sup>2</sup> als Ruhe-/ Tag-Nachtzimmer
  - 1 Pflegebad ca. 15 m<sup>2</sup>, das auch von den Wohnungsmietern (Hilfe der Spitex) benutzt werden kann
  - 1 Putzraum ca. 4 m<sup>2</sup>
  - 1 Abstellraum ca. 8 m<sup>2</sup>
  - 1 Ausgussraum ca. 8 m<sup>2</sup>
  - 1 Waschküche / Waschsalon ca. 8 m<sup>2</sup>
  - 1 Stationszimmer ca. 15 m<sup>2</sup>
  - 2 Personal-WC (Damen / Herren)mit je einer Dusche; im Keller möglich
  - Kellerräumlichkeiten für Pflegematerial und Küchenvorrat
  - Bei einem sinkenden Bedarf soll eine Umnutzung der Pflegewohngruppe in Wohnungen möglich sein.
- c. Gemeinschaftsraum von ca. 100 m<sup>2</sup> (max. 10 % der vermieteten Fläche) für b und e.
- d. Evtl. Arztpraxis (und oder Physiotherapie); bei Nichtbedarf auch in normale Wohnung umwandelbar.
- e. 30 – 40 altersgerechte Wohnungen Typ A und Typ B (siehe Punkt 2.3):
- mobile Notruflösung bei Bedarf
  - 1 ½ Zi – Wohnungen (ca. 40 – 50 m<sup>2</sup> HNF) 10 – 20 %
  - 2 ½ Zi – Wohnungen (ca. 55 – 70 m<sup>2</sup> HNF) 50 – 60 %
  - 3 ½ Zi – Wohnungen (ca. 75 – 80 m<sup>2</sup> HNF) 20 – 30 %
  - Es können auch lagemässig bevorteilte Attikawohnungen mit grosszügigerem Aussenbereich geplant werden, welche über dem angestrebten Preissegment gemäss Punkt 3.2 liegen.
- Der maximale Betrag bei Ergänzungsleistungen zur AHV beträgt aktuell für Paare Fr. 1'250.- und für Einzelperson Fr. 1'100.-. Kantonale Zuschüsse bis Fr. 200.- sind für Personen möglich, die schon lange in der Stadt wohnhaft sind.
- f. Parkierung
- Die Festlegung der Anzahl Parkplätze hat unter Berücksichtigung der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und der speziellen Nutzung als Alterswohnungen zu erfolgen.
  - Um den verhältnismässig grossen Bedarf für das Ladenlokal auch ausserhalb der Ladenöffnungszeiten optimal zu bewirtschaften, ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

*Handwritten signatures: KL, Ji, BW*



#### 4.2 BETRIEBS- UND BETREUUNGSKONZEPT

Das zu erarbeitende Konzept für altersgerechte Wohnungen, betreutes Wohnen sowie die Pflegewohngruppe zeigt auf, wie die Übergänge der einzelnen Wohn- und Betreuungsformen gestaltet werden können, wer welche Leistungen erbringt und in welcher Form Zusammenarbeit, Flexibilität und Durchlässigkeit vorstellbar sind.

##### 4.2.1 UMFANG UND FINANZIERBARKEIT DES BETREUUNGSANGEBOTES

Als ein zentraler Aspekt in der Projektentwicklung zeigt sich die Ausgestaltung des Betreuungsangebotes in den betreuten Wohnungen. In bestehenden Projekten ist ein grosses Spektrum an Dienstleistungspaketen erkennbar; die Kosten für die Betreuungspauschalen in den Wohnungen sind entsprechend sehr unterschiedlich. Für das Projekt Gupfen werden Modelle bevorzugt, die von einer tiefen, erschwinglichen Grundpauschale ausgehen und weitere Unterstützungsleistungen bei Bedarf ambulant abgedeckt und abgerechnet werden. Nicht zuletzt hängt der Erfolg einer betreuten Wohnform davon ab, ob der Aufwand bezahlbar bleibt.

#### 5. LITERATURHINWEISE

Alterskonzept 2016 – 2023 (2016). Stadt Illnau-Effretikon.

Age Dossier 2016. Betreute Wohnungen mit Heimvorteil. Zürich: Age-Stiftung.

Age Dossier 2015. Gemeinschaftsräume für alle Generationen. Zürich: Age-Stiftung.

Köppel, Ruth (2016). Alternativen zum Heim? Bewohner mit niedriger Pflegestufe.

## Bescheinigung

Das vorstehende Rechtsgeschäft ist heute öffentlich beurkundet worden.

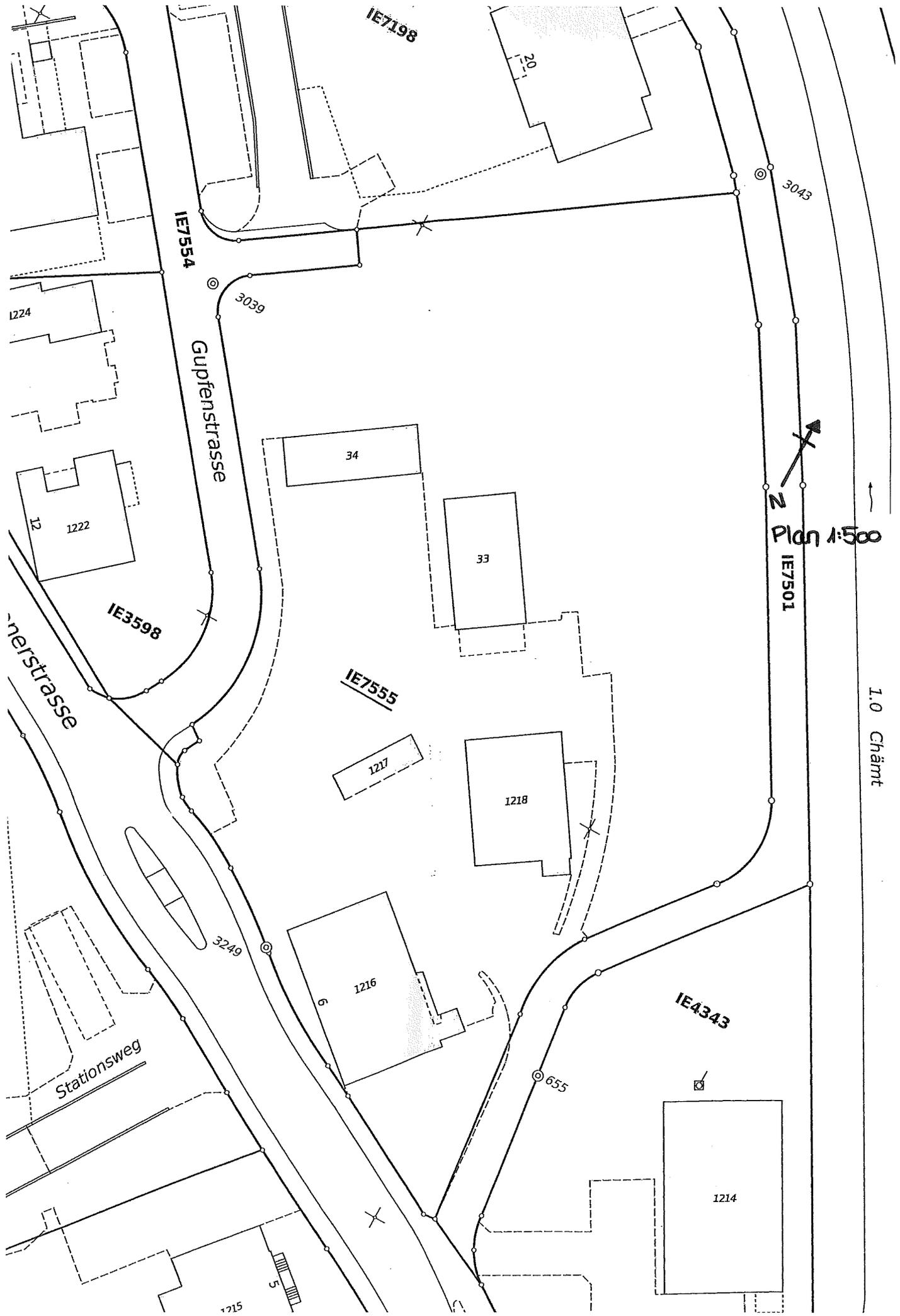
Illnau, 26. September 2018



**NOTARIAT ILLNAU**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Stephanie Morganella".

Stephanie Morganella, Notariatssekretärin mbA



IE7198

20

3043

IE7554

3039

Gupfenstrasse

1224

12

1222

IE3598

34

33

IE7555

1217

1218

nerstrasse



Plan 1:500

IE7501

1.0 Chämt

1216

3249

1216

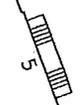
IE4343

655

1214

Stationsweg

1215



## Gesetzliches Pfandrecht für die Grundstücksgewinnsteuer

Für die **Grundstücksgewinnsteuer** bei einer Handänderung steht den Gemeinden im Kanton Zürich **ein gesetzliches Pfandrecht** am betroffenen Grundstück zu.

Wird diese Steuer vom Pflichtigen nicht bezahlt, so kann die Gemeinde das gesetzliche Pfandrecht eintragen lassen und letztlich die Zwangsverwertung des Grundstückes zu ihren Gunsten verlangen.

Steuerpflichtig ist der Veräusserer. Dieser hat dem Gemeindesteueramt innert 30 Tagen nach der Handänderung (Eigentumsübertragung) eine Steuererklärung einzureichen. Das Notariat übergibt dem Veräusserer das Steuererklärungsformular.

**Handänderungen** im Sinne dieser Vorschriften sind

- Die **zivilrechtlichen Eigentumsübertragungen**, welche in der Regel eine Eintragung im Grundbuch erfordern, wie Kauf und Tausch, und
- die sogenannten **wirtschaftlichen Handänderungen**, d.h. Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken,

soweit sie nicht von der Steuerpflicht befreit sind oder diese aufgeschoben wird (wie bei Schenkung, Erbvorbezug, Ersatzbeschaffung, Grenzbereinigung, Quartierplan).

Das **gesetzliche Pfandrecht** der Gemeinde besteht für

- die aufgrund der **aktuellen** Handänderung geschuldete Grundstücksgewinnsteuer und
- die aufgrund von **früheren** zivilrechtlichen und/oder wirtschaftlichen Handänderungen am selben Grundstück noch geschuldeten Grundsteuern.

**Es erlischt** indessen, wenn es nicht **innerhalb von drei Jahren** nach der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird (bei wirtschaftlichen Handänderungen beginnt diese Frist mit der Wahrnehmung der Handänderung durch die Steuerbehörde).

Die Grundstücksgewinnsteuer wird aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird. Wird ein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung erst später, d.h. nach erfolgter Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäftes geltend gemacht und auch gewährt, so kann der bereits beim Steueramt zur Sicherstellung einbezahlte Steuerbetrag zurückgefordert werden.

Eine aufgeschobene Steuer wird nachveranlagt, wenn das Ersatzobjekt durch den Veräusserer vorzeitig weiterveräussert wird (ohne erneute Ersatzbeschaffung) oder dieser die Selbstnutzung aufgibt. Der Pfandrechtsanspruch der Gemeinde besteht während drei Jahren auch für diesen Fall, von der Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäftes an gerechnet.

Der Erwerber kann beim zuständigen Gemeindesteueramt Auskunft über die für das fragliche Grundstück noch nicht veranlagte und noch nicht bezahlte Grundstücksgewinnsteuer verlangen. Das Notariat stellt ihm auf Wunsch das entsprechende amtliche Formular zur Verfügung.

Eine geeignete **Sicherstellung der Bezahlung der Grundstücksgewinnsteuer durch den Veräusserer** kann von den Parteien im Kaufvertrag vereinbart werden.

Weitere Auskünfte erteilt das Notariat oder das Gemeindesteueramt, insbesondere auch bei Vorliegen von besonderen Umständen (wie z.B. bei Steueraufschub und -befreiung infolge Ersatzbeschaffung durch den Verkäufer, bei kombinierten Rechtsgeschäften, bei allfälligem Vorliegen von wirtschaftlichen Handänderungen).

Ein elektronisches Steuererklärungsformular mit einer Möglichkeit zur Berechnung der mutmasslichen Grundstücksgewinnsteuer ist im Internet erhältlich unter:

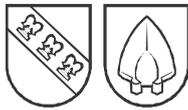
<http://steueramt.formular.stzh.ch/default.aspx?gemnr=1>

Datum: 26. September 2018

Zur Kenntnis genommen, und Steuererklärungsformular erhalten,

der/die Erwerber/in:

der/die Veräusserer/in:



### BESCHLUSS

VOM 09. MÄRZ 2023

GESCH.-NR.	2016-0048
BESCHLUSS-NR.	2023-53
IDG-STATUS	zeitlich befristet nicht öffentlich
SIGNATUR	<b>28</b> <b>LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE</b> <b>28.04</b> <b>Liegenschaftsverkehr</b> <b>28.04.00</b> <b>Kaufverhandlungen, Vorverträge (Kauf- und Tauschverträge s. 28.01)</b>
BETRIFFT	<b>Areal Gupfen, Illnau;</b> <b>Genehmigung Mietzinsgestaltung, Kenntnisnahme Zwischenstand Wohn- und Pflegekonzept und Grundhaltung zu weiterer finanzieller Unterstützung</b>

---

### AUSGANGSLAGE

Der Stadtrat genehmigte am 3. Februar 2022 Anpassungen des Kaufvertrags mit der Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, über das Grundstück Kat.Nr. IE7555, Gupfen, Illnau (SRB-Nr. 2022-17). Dementsprechend erfolgte am 14. April 2022 die Eigentumsübertragung von der Stadt an die Genossenschaft Sonnenbühl.

Mit der weiteren Projektentwicklung zeigt sich, dass für die Genossenschaft Sonnenbühl aufgrund der hohen Projektkosten, der Bauteuerung und der Veränderungen im Zinsumfeld grosse Herausforderungen bevorstehen. Sie ist deshalb auf das Entgegenkommen der Stadt in Bezug auf die Mietzinsgestaltung angewiesen.

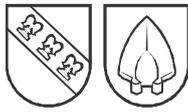
### PROJEKTSTAND

Am 3. Februar 2022 und 14. Juli 2022 befasste sich der Stadtrat mit dem privaten Gestaltungsplan Gupfen, Illnau (vgl. SRB-Nr. 2022-16 bzw. SRB 2022-145). Der Stadtrat attestierte dem Planwerk grundsätzlich eine hohe Qualität. Die Genossenschaft Sonnenbühl wurde eingeladen, die neue Fassung zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen und dem definitiven städtebaulichen Vertrag beim Stadtrat einzureichen.

Das Bauprojekt wurde in der Zwischenzeit unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Einwendungsverfahren, der kantonalen Vorprüfung sowie der stadträtlichen Stellungnahme weiterentwickelt. Es ist vorgesehen, die neue Fassung des Gestaltungsplans in den nächsten Wochen dem Stadtrat zur Überweisung an das Stadtparlament vorzulegen.

### WOHN- UND PFLEGEKONZEPT

Bei der laufenden Weiterbearbeitung des Projektes wird den zukünftigen betrieblichen Aspekten richtigerweise ein hoher Stellenwert beigemessen. Als Basis dienen das mit dem Kaufvertrag vereinbarte «Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen» vom 24. Mai 2018 sowie die «Richtlinien für die Vermietung von städtisch geförderten Wohnraum» vom 4. Mai 2017. In enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Gesellschaft erstellt die Genossenschaft Sonnenbühl dazu ein Wohn- und Pflegekonzept. Der vorliegende Zwischenstand «Entwurf 2023» vermittelt einen Eindruck über diese umfassende Thematik. Es ist vorgesehen, das definitive Wohn- und Pflegekonzept vor Baubeginn dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.



### **BESCHLUSS**

VOM 09. MÄRZ 2023

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2023-53

### **ANLAGEKOSTENRECHNUNG**

Aufgrund des vorliegenden Projektstands hat die Genossenschaft Sonnenbühl die Anlagekostenrechnung in verschiedenen Szenarien aktualisiert. Gegenüber der ursprünglichen Projektidee mit veranschlagten Anlagekosten (inkl. Grundstück) von rund 29 Mio. Franken weist die aktuelle Anlagekostenrechnung rund 36.5 Mio. Franken aus. Diese Entwicklung wird einerseits durch die grundsätzlich erfreuliche Erhöhung des Bauvolumens mit zusätzlicher Nutzfläche beeinflusst. Andererseits haben sich die Projektkosten insbesondere aufgrund der Anforderungen im Pflegewohnungsbereich, Schallschutzmassnahmen und der generellen massiven Bauteuerung erhöht. Die höheren Anlagekosten führen aufgrund der Kostenmiete automatisch zu einem höheren Ertragsbedarf mit einem Bruttomietzins von jährlich rund 1.6 Mio. Franken. Es zeigt sich auch, dass das Ladenlokal insbesondere aufgrund der nur unterirdisch lösbaren Parkierung trotz intensiver Verhandlungen mit der Migros wohl nicht kostendeckend vermietet werden kann. Die Vermietung des Pflegewohnbereichs an Almacasa sollte knapp kostendeckend möglich sein. Dementsprechend steigt der Druck auf den durch die Genossenschaft Sonnenbühl selber bewirtschafteten Hauptbereich des Alterswohnens.

### **MIETZINGESTALTUNG**

LEITLINIEN GEMÄSS NUTZUNGSKONZEPT WOHNENPLUS GUPFEN

Das «Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen» vom 24. Mai 2018 bildet einen Bestandteil des vorliegenden Bauprojektes. Unter Ziff. 3.2 «Leistungen und allgemeine Ansprüche der Stadt» wurden mit einem Berater des Regionalverbandes Wohnbaugenossenschaft Zürich folgende Leitlinien für die Mietzinsgestaltung definiert:

«Die Vermietung der Wohnungen in Kostenmiete erfolgt durch den Bauträger. Die 1½ - Zimmer-Wohnungen müssen für Einzelpersonen, die Ergänzungsleistungen beziehen, bezahlbar sein, die 2½ - Zimmer-Wohnungen für Paare mit Ergänzungsleistungen. Dementsprechend müssen die Mietpreise der Wohnungen mindestens 10 % unter den marktüblichen Angebotspreisen Mietwohnungen Region Winterthur, 70 % - Quantil W&P liegen.»

Der maximale Betrag für Wohnkosten bei Ergänzungsleistungen zur AHV betrug damals für Paare Fr. 1'250.- und für Einzelperson Fr. 1'100.-. Die Entrichtung kantonaler Zuschüsse bis Fr. 200.- waren für Personen möglich, die schon lange Zeit in der Stadt wohnhaft sind.

MIETZINGESTALTUNG GEMÄSS ANLAGEKOSTENRECHNUNG

Die aktuelle Anlagekostenrechnung basiert auf den generellen Grundsätzen der Kostenmiete. Die Kostenmiete widerspiegelt die wirtschaftliche Tragbarkeit des Bauträgers.

Der maximale Betrag für Wohnkosten bei Ergänzungsleistungen zur AHV beträgt aktuell für Paare Fr. 1'685.- und für Einzelperson Fr. 1'420.-. Kantonale Zuschüsse bis Fr. 200.- sind weiterhin für Personen möglich, die schon lange Zeit in der Stadt wohnhaft sind.

Es zeigt sich, dass die von den Anlagekosten abhängige Kostenmiete beträchtlich höher liegt als die im Jahr 2018 definierten Leitlinien. Dies trotz den unterdessen höheren Maximalgrenzen bei Ergänzungsleistungen. Dementsprechend kann voraussichtlich nur rund die Hälfte der Wohnungen ergänzungsleistungstauglich vermietet werden. Rund die Hälfte der Wohnungen muss demnach zu einem höheren Mietzins vermietet werden. Aufgrund des ausreichend bemessenen Betrages für die Lebenshaltungskosten verfügen Ergänzungsleistungsbezüger erfahrungsgemäss über einen kleinen Spielraum. Deshalb werden auch schon bisher Wohnungen mit leicht höheren Mieten als die EL-Obergrenzen angemietet.



### **BESCHLUSS**

VOM 09. MÄRZ 2023

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2023-53

#### ANTRAG DER GENOSSENSCHAFT SONNENBÜHL ZUR MIETZINSGESTALTUNG

Um die Wirtschaftlichkeit des Projektes zu gewährleisten, beantragt die Genossenschaft Sonnenbühl im Wohn- und Pflegekonzept unter Ziff. 2.3.1 «Wohnungsspiegel und Mietzinsen» folgende Formulierung:

«Massgebend für die Mietzinsgestaltung sind die Projektkosten, Finanzierung, Zinsentwicklung und soweit möglich das «Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen» inklusive der darin erwähnten «Richtlinien für die Vermietung von städtisch gefördertem Wohnraum» der Stadt Illnau-Effretikon. Die Mieten basieren auf den Berechnungen der Kostenmiete. Die aktuelle Wirtschaftlichkeitsrechnung zeigt, dass rund 24 Wohnungen ergänzungsleistungstauglich vermietet werden können. Es sind dies alle 1½- und 2-Zi-Wohnungen für Einzelpersonen und 2½-Zi-Wohnungen bis 61 m<sup>2</sup> für Paare. Als Minimum sind mindestens ¼ aller Wohnungen ergänzungsleistungstauglich zu vermieten. Erhält eine Mieterschaft keine Ergänzungsleistungen, wird der Mietzins gemäss Kostenmiete verlangt.

Hinzukommen die Nebenkosten, der Genossenschaftsbeitrag und Kosten für Hauswartung und Siedlungsassistenz.

Im Anhang 1 zu diesem Betriebskonzept wird der Wohnungsspiegel inklusive Anfangsmietzinsen und Nebenkosten abgebildet. Die definitiven Mieten werden nach Abschluss der Bauabrechnung festgelegt und nach Bezug, eventuell rückwirkend, angepasst.»

#### **ANFRAGE BETREFFEND WEITERER FINANZIELLER UNTERSTÜTZUNG**

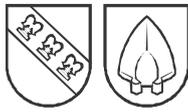
Die momentan unsichere Entwicklung der Bauteuerung und der Finanzierungskosten bedeutet für alle aktiven Bauträger ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko. Die Risikobereitschaft von gemeinnützigen Bauträgern ist aufgrund der Kapitalisierung verständlicherweise tiefer als bei marktorientierten Bauträgern. Die Genossenschaft Sonnenbühl macht sich berechtigterweise Gedanken für den Fall, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter verändern. Für dieses Szenario fragt die Genossenschaft Sonnenbühl an, inwiefern der Stadtrat bereit sei, über weitere finanzielle Unterstützung (z.B. Konditionen laufendes Darlehen, weitere Darlehen, Zeichnung von Anteilscheinen) zu verhandeln.

#### **ERWÄGUNGEN DES STADTRATES**

Die Mietzinsgestaltung gemäss Kostenmiete wurde bereits im «Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen» 2018 verankert. Es zeigt sich nun, dass die Leitlinie «mindestens 10 % unter den marktüblichen Angebotspreisen Mietwohnungen Region Winterthur, 70 % - Quantil W&P» bei Neubauten auch für gemeinnützige Bauträger in der Regel unrealistisch ist. Gemeinnützige Bauträger bauen tendenziell gleich teuer wie marktorientierte Bauträger. Der Vorteil der Kostenmiete gegenüber der Marktmiete liegt vielmehr in der langfristigen Entwicklung, resp. konservativeren Indexierung der Miete.

Die beantragte Formulierung der Mietzinsgestaltung ist für den Stadtrat nachvollziehbar.

Zur Anfrage der Genossenschaft Sonnenbühl betreffend weiterer finanzieller Unterstützung verweist der Stadtrat auf die bereits eingegangenen Zugeständnisse. Von den aktuellen Anlagekosten (36.5 Mio. Franken) fallen rund 13 % auf den Landanteil (4.65 Mio. Franken). Üblicherweise liegt der Landanteil heutzutage auch bei gemeinnützigen Wohnbauten in der Regel bei über 25 %. Das Darlehen über 3.95 Mio. Franken wurde erst nach der Vergabe des Grundstücks beantragt. Auch dem Anliegen nach einer massvollen Erhöhung der baulichen Dichte stand der Stadtrat wohlwollend gegenüber.



### **BESCHLUSS**

VOM 09. MÄRZ 2023

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2023-53

In erster Linie erwartet der Stadtrat von der Genossenschaft Sonnenbühl ein konsequentes Festhalten an der vorliegenden Anlagekostenrechnung. Sollten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des vorliegenden Projektes gegenüber der «Anlagekostenrechnung Variante 2, Stand Nov. 2022» aufgrund seitens der Genossenschaft Sonnenbühl nicht beeinflussbaren Einflüssen massgeblich ändern, ist der Stadtrat innerhalb seiner finanziellen Kompetenzen bereit, über eine weitere finanzielle Unterstützung zu verhandeln. Dies auch in Anbetracht des Aspektes, dadurch weitere Verzögerungen zu vermeiden. Das gemeinsame Ziel einer zeitnahen Realisierung des für die Stadtentwicklung eminent wichtigen Projektes nimmt für den Stadtrat einen hohen Stellenwert ein.

### **DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

### **BESCHLIESST:**

1. Vom Wohn- und Pflegekonzept «Entwurf Januar 2023» der Genossenschaft Sonnenbühl und der Spectren AG / Almacasa für die Überbauung Gupfen, Illnau, wird Kenntnis genommen. Die Abteilung Gesellschaft wird beauftragt, das definitive Wohn- und Pflegekonzept spätestens vor Baubeginn dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.
2. Die im Wohn- und Pflegekonzept «Entwurf Januar 2023» unter Ziff. 2.3.1 formulierten Rahmenbedingungen zur Mietinsgestaltung werden genehmigt.
3. Sollten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des vorliegenden Projektes gegenüber der «Anlagekostenrechnung Variante 2, Stand Nov. 2022» aufgrund seitens der Genossenschaft Sonnenbühl nicht beeinflussbaren Einflüssen massgeblich ändern, ist der Stadtrat bereit, über eine weitere finanzielle Unterstützung zu verhandeln. Die Zustimmung der zuständigen Organe zu einem weiteren finanziellen Engagement der Stadt bleibt vorbehalten.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Genossenschaft Sonnenbühl, Sonnentälweg 8, 8610 Uster
  - b. Stadtpräsident
  - c. Stadträtin Ressort Gesellschaft
  - d. Stadträtin Ressort Hochbau
  - e. Stadtrat Ressort Finanzen
  - f. Abteilung Gesellschaft
  - g. Abteilung Hochbau, Immobilien

### **Stadtrat Illnau-Effretikon**

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Marco Steiner  
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 13.03.2023

# Altersgerechte Wohnsiedlung Gupfen

Wohn- und Pflegekonzept unter Berücksichtigung  
der Vorgaben des Nutzungskonzepts Wohnenplus-  
Gupfen, der Stadt Illnau-Effretikon

Martina Gebhardt / Sonja Jenny, Genossenschaft Sonnenbühl  
Vincenzo Paolino, Spectren AG / Almacasa (Teil Pflegewohngruppen)

Entwurf Januar 2023

# Inhaltsverzeichnis

1	Allgemein.....	4
1.1	Adressaten .....	4
1.2	Grundsatz.....	4
2	Wohnformen, Wohnungsangebot und Betrieb.....	5
2.1	Autonomes altersgerechtes Wohnen Typ A .....	5
2.2	Begleitetes Wohnen Wohnungen Typ B .....	5
2.2.1	Charakterisierung Wohnungen Typ B	5
2.2.2	Ausschlusskriterien	6
2.2.3	Spitexdienstleistungen	6
2.2.4	Gastronomie	6
2.2.5	Wohnservice und Infrastruktur	6
2.3	Wohnungsangebot.....	6
2.3.1	Wohnungsspiegel und Mietzinsen	6
2.3.2	Vermietungsgrundsätze	7
2.3.3	Vermietungsprozess	7
2.4	Betrieb.....	7
2.4.1	Gemeinschaftsbeiträge als Mietzinszuschläge	7
2.4.2	Parkplätze	7
2.4.3	Hauswart+ / Siedlungsassistenz	7
2.4.4	Aktivitäten und Angebote	8
2.4.5	Gemeinschaftsraum	8
2.4.6	Angebote für Begegnung, Bildung, Kultur etc.	8
2.4.7	Spitex- und Ärztliche Dienstleistungen	8
2.4.8	Notruf	8
3	Pflegewohngruppen .....	9
3.1	Einteilung und Charakterisierung der Wohngruppen.....	9
3.2	Entlastungsangebot für pflegende Angehörige.....	9
3.2.1	Zielgruppe	9
3.2.2	Ausschlusskriterien	9
3.2.3	Platzangebot	9
3.2.4	Pflegerisches Angebot/Betreuung	9
3.2.5	Beschreibung der Räumlichkeiten und Aussenanlagen	9
3.3	Pflegewohngruppen Langzeitpflege.....	10
3.3.1	Zielgruppe	10
3.3.2	Ausschlusskriterien	10
3.3.3	Platzangebot	10
3.3.4	Pflegerisches Angebot/Betreuung	10
3.3.5	Beschreibung der Räumlichkeiten und Aussenanlagen	10
3.3.6	Aktivierende Alltagsgestaltung	11
3.3.7	Ergänzende Angebote	11
3.3.8	Ärztliche Dienstleistungen	11
3.3.9	Physiotherapie	11
3.3.10	Gastronomie	11
3.3.11	Wohnservice und Infrastruktur	11
3.3.12	Sicherheit	12

3.3.13 Palliative Care	12
3.4 Betriebliche Managementinstrumente .....	12
3.4.1 Qualitätsmanagement	12
3.4.2 Ausbildung und Weiterbildung	12
3.4.3 Bedarfsabklärungsinstrument BESA 5.0	12
Anhang 1: Wohnungsspiegel und Mietzinsen .....	13
Anhang 2: Almacasa Kreismodell .....	14

# 1 Allgemein

Für die geplante Siedlung «Gupfen» hat die Genossenschaft Sonnenbühl als Bauherrin in teilweise intensiver Zusammenarbeit mit den beiden Ankermietern aber auch der Stadt an der Umsetzung des Nutzungskonzepts Wohnenplus Gupfen der Stadt Illnau-Effretikon gearbeitet. Zu einem grossen Teil konnten die Anforderungen umgesetzt werden. Aufgrund der hohen Baukosten und der erschwerten Bedingungen betreffend Finanzierung, mussten aber auch Anpassungen vorgenommen werden. Das vorliegende Betriebskonzept soll somit stellvertretend für das Konzept Wohnenplus Gültigkeit haben und durch die Stadt Illnau-Effretikon als Grundlage für die weitere Entwicklung der Nutzung gutgeheissen werden.

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7555 "Gupfen" entstehen mit der Genossenschaft Sonnenbühl als Bauträger:

- 48 Wohnungen für Menschen in der Nachfamilienphase in Kostenmiete und teilweise unter Berücksichtigung der EL-Grenzen, sowie ein Gästezimmer
- Standort des Grossverteilers Migros
- Pflegewohngruppen und Tag-/Nacht-Entlastungsangebot der Almacasa (für Menschen mit hohem Bedarf an Betreuung und Pflege)
- Gemeinschaftsraum

Die Mieterinnen und Mieter erleben einen Ort, der eine gute Wohnqualität, nach Wunsch Gemeinschaftsaktivitäten, sowie Sicherheit und Serviceleistungen auch in fragilen Situationen und bei Pflegebedarf bietet.

## 1.1 Adressaten

Dieses Grundlagenpapier richtet sich an die Entscheidungsträger der Behörden der Stadt Illnau-Effretikon.

Ebenfalls können die hier formulierten Gedanken als Grundlage für Informations- und Diskussionsangebote mit weiteren beteiligten Personen und Mitarbeitenden dienen.

Das vorliegende Wohn-, Pflege und Betreuungskonzept entstand in Zusammenarbeit von Bauträger und der für die Pflegeleistungen zuständigen Almacasa mit dem Ziel, die Architektur und das Konzept des künftigen Betriebs optimal aufeinander abzustimmen.

Die Vermietung / Inbetriebnahme ist auf das 4. Quartal 2026 vorgesehen. Neue Erkenntnisse bei der Vermietung von Alterswohnungen, aber auch des genossenschaftlichen Zusammenlebens sollen bei der Umsetzung des Konzepts, allenfalls auch nach Absprache mit der Stadt Illnau-Effretikon, berücksichtigt werden und können im Vermietungskonzept, der dazugehörigen Vermietungsdokumentation und dem Vermietungsreglement festgehalten werden.

## 1.2 Grundsatz

Die Siedlung „Gupfen“ bietet attraktiven Wohnraum für Einwohner und Einwohnerinnen von Illnau-Effretikon, aber auch Neuzuzügern in der Nachfamilienphase. Personen, welche sich für die zweite Lebenshälfte optimal einrichten möchten.

Der allgemeine Wunsch, bis zum Lebensende in den eigenen vier Wänden wohnen zu können, soll hier so weit wie möglich erfüllt werden. Ein aktives Leben in guter, tragender Nachbarschaft bildet die Grundlage dafür und hilft die Gesundheit zu erhalten. Diese Nachbarschaft wird durch bauliche und organisatorische Massnahmen ermöglicht und gefördert. Im Zentrum steht dabei immer der autonome und selbstbestimmte Mensch.

Die Wohnungen sind altersgerecht ausgestattet und an verkehrsgünstiger Lage. Der Grossverteiler vor der Haustür bietet alles für den täglichen Bedarf und belebt die Siedlung. Durch den Gemeinschaftsraum und organisatorische Massnahmen wird eine gute und tragende Nachbarschaft gefördert. Mit Hilfe von Spitex, Zusatzangeboten und Pflegewohngruppe in der Siedlung ist man auch im fragilen Alter rundum gut versorgt, so dass man bei körperlichen Einschränkungen zu Hause alt werden kann. Wenn die Bewohner und Bewohnerinnen in die Siedlung «Gupfen» einziehen, führen Sie ihren Haushalt selbst. Allenfalls entlasten sie sich durch Dienstleistungen. Mit zunehmendem Alter werden eventuell weitere Dienstleistungen, aber auch Pflege und Betreuung durch Spitexdienste nötig. Irgendwo da beginnt das betreute Wohnen. Ein Umzug in eine hierfür definierte Wohnung scheint zu diesem Zeitpunkt nicht mehr sinnvoll und soll nicht nötig sein. Somit kann jede Wohnung zu einer Wohnung im «betreuten Wohnen» werden.

Wenn der Pflege- und/oder Betreuungsbedarf so gross ist, dass das selbständige Wohnen nicht mehr möglich ist oder die Krankenkasse die Spitexkosten nicht mehr tragen will, ist ein interner Umzug in die Pflegewohngruppe angezeigt. Dank der räumlichen Nähe bleibt das Beziehungsnetz erhalten. Da die Pflegewohngruppe auch sehr anspruchsvolle Pflegeaufgaben erfüllen kann, ist ein Übertritt in eine spezialisierte Institution nur in Ausnahmefällen nötig.

Die Übergänge zwischen den einzelnen Bereichen sollen nach Möglichkeit dynamisch gehalten werden.

## 2 Wohnformen, Wohnungsangebot und Betrieb

Das Nutzungskonzept Wohnenplus Gupfen sieht vier Wohn- und Betreuungsformen vor:

- Autonomes altersgerechtes Wohnen (Typ A)
- Betreutes Wohnen (Typ B)
- Pflegewohnen
- Entlastungsangebot für pflegende Angehörige

Diese unterschiedlichen Wohnarten werden in den folgenden Kapiteln charakterisiert und beschrieben. Die Wohnungstypen A und B sind ausstattungsgleich und unterscheiden sich nur nach dem Unterstützungsbedarf der Mieterschaft. Es soll nicht nötig sein, innerhalb der Siedlung umzuziehen.

### 2.1 Autonomes altersgerechtes Wohnen Typ A

Das Angebot richtet sich an Menschen, welche sich für die zweite Lebenshälfte ein optimales Wohnumfeld suchen, in dem sie auch für Eventualitäten des Alters gut vorbereitet sind. Sie sorgen frühzeitig vor, um möglichst lange selbstbestimmt leben zu können.

Dieses Wohnungsangebot entspricht der Beschreibung zum Typ A im Nutzungskonzept Wohnenplus Gupfen (und im AGE-Dossier 2016):

«Barrierefreie Wohnungen für den frühzeitigen Einzug von jüngeren Seniorinnen und Senioren (oft auch Paare), weil die bisherige Wohnung zu gross oder zu teuer geworden ist. Diese Personen benötigen weder Notruf noch Serviceleistungen und sind deshalb erst bereit diese zu bezahlen, wenn sie sie auch beanspruchen. Aufgrund der langen Mietdauer gibt es kaum Wechsel.»

### 2.2 Begleitetes Wohnen Wohnungen Typ B

Das Wohnungsangebot entspricht der Beschreibung zum „Typ B“ im Nutzungskonzept Wohnenplus Gupfen (und im AGE-Dossier 2016).

Das Ziel des begleiteten Wohnens ist es, ein optimales Wohnumfeld zu schaffen, welches Sicherheit im fragilen Alter vermittelt, Privatsphäre und Komfort bietet und gleichzeitig das Leben weiterhin selbständig zu gestalten und Gemeinschaft zu erleben.

#### 2.2.1 Charakterisierung Wohnungen Typ B

Das Angebot richtet sich an Personen mit Unterstützungsbedarf, welche dennoch möglichst selbständig leben möchten.

Der Komfort der Wohnungen ist in der ganzen Siedlung der gleiche und entspricht dem beschriebenen Wohnungsangebot unter 2.3.

Es soll ein Notruf mit 24h-Hilfestellung angeboten werden. Weitere Angebote, welche individuell durch die Mieterinnen und Mieter beansprucht werden, wie Pflegedienstleistungen durch Spitex oder Mahlzeitendienst, können auf Anregung der Funktion Hauswart+ / Siedlungsassistentin und mit Hilfe von Fachpersonen vermittelt werden. Die Genossenschaft kann ebenfalls vermitteln, wenn festgestellt wird, dass die Person den Alltag im gewohnten Umfeld der Wohnung Typ A nicht mehr befriedigend bewältigen kann und der Wechsel zum Konzept Wohnungstyp B angesagt ist.

Zur Entlastung kann das Tagesangebot (Betreuung, Mahlzeiten) in der Pflegewohngruppe beansprucht werden. Details werden im Betreuungsvertrag zwischen Mieterinnen / Mieter und Almacasa geregelt. Generell muss die Finanzierung der beanspruchten Dienstleistungen individuell mit der Mieterin oder dem Mieter geregelt werden.

## 2.2.2 Ausschlusskriterien

Die Wohnungen Typ B sind nicht geeignet für Personen bei Selbst- oder Fremdgefährdung.

## 2.2.3 Spitexdienstleistungen

Spitexdienstleistungen werden von der örtlichen Spitex oder privaten Anbietern angeboten. So weit möglich unterstützt die Genossenschaft die Mieter bei nötigen Abklärungen. Grundsätzlich ist dies aber nicht in der Kompetenz der Genossenschaft.

## 2.2.4 Gastronomie

Die Wohnungen verfügen über eine komplett eingerichtete Küche. Ein Gastronomiebetrieb ist nicht vorgesehen. Ob ein gemeinsamer Mittagstisch gewünscht ist, die Häufigkeit wäre zu bestimmen, kann in einem partizipativen Prozess ermittelt werden. Es stehen verschiedene Mahlzeitendienste zur Verfügung. Je nach Situation besteht allenfalls die Möglichkeit, in der Pflegewohngruppe das Essen einzunehmen.

## 2.2.5 Wohnservice und Infrastruktur

In den Wohnungen hat die Selbstverantwortung der Bewohnenden Vorrang. Hauswart+ / Siedlungsassistentin und / oder die tagesverantwortliche Person der Pflegewohngruppe sind zu festgelegten Zeiten telefonisch erreichbar und Ansprechperson für alle Fragen rund ums Wohnen.

Bei Bedarf können folgende Dienstleistungen organisiert werden:

- Wohnungsreinigung (in Zusammenarbeit mit externem Anbieter, z. B. Casabella)
- Kleider-, Wäsche- und Nähservice, Organisation der chemischen Reinigung
- Hilfeleistungen durch den «Hauswart +», zum Beispiel: Einstellen von TV-Geräten, kleine Reparaturen, Aufhängen von Bildern, interne Transporte von kleineren Möbeln usw.

Je nach Aufwand und Inhalt können ausgeführte Arbeiten den Mietern verrechnet werden.

## 2.3 Wohnungsangebot

Erstellt werden 1½-, 2-Zi-Eco-, 2½-, 3 und 3½-Zimmer-Wohnungen.

Bei den Wohnungen handelt es sich um unmöblierte Mietwohnungen mit Küche und Nasszelle mit Dusche. Der Ausbau entspricht einem modernen mittleren Standard, funktional und barrierefrei und technischen Installationen, welche dem heutigen Standard entsprechen. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil. Die Wohnungen verfügen über einen Balkon. Die Erschliessung über die Lauben erlaubt spontan Kontakte zu pflegen. Die technischen Voraussetzungen für einen 24h-Notruf sind vorbereitet.

Der 7½ Zi-Wohnteil des Bauernhauses wird als Wohngemeinschaft vermietet. Dabei ist dieser aufgrund des Grundrisses über mehrere Stockwerke für das Wohnen im Alter eher ungeeignet und die Vermietung kann deshalb auch anderweitig erfolgen.

Die Waschküchen und Trocknungsräume befinden sich auf den Etagen. Die Mieterinnen und Mieter können auf eigene Kosten eine/n Waschmaschine / Tumbler einbauen. Die nötigen Anschlüsse sind vorbereitet.

Für die Mieterschaft steht ein Gästezimmer zur Verfügung, welches gegen Entgelt gebucht werden kann.

Der Gemeinschaftsraum verfügt über eine Küche und wird für gemeinsame Aktivitäten genutzt, kann aber auch für individuelle Anlässe nach Absprache reserviert werden.

### 2.3.1 Wohnungsspiegel und Mietzinsen

Massgebend für die Mietzinsgestaltung sind die Projektkosten, Finanzierung, Zinsentwicklung und so weit möglich das Nutzungskonzept Wohnenplus Gupfen inklusive der darin erwähnten Richtlinien für die Vermietung von städtisch gefördertem Wohnraum der Stadt Illnau-Effretikon. Die Mieten basieren auf den Berechnungen der Kostenmiete. Die aktuelle Wirtschaftlichkeitsrechnung zeigt, dass rund 24 Wohnungen ergänzungsleistungstauglich vermietet werden können. Es sind dies alle 1½- und 2-Zi-Wohnungen für Einzelpersonen und 2½-Zimmer-Wohnungen bis 61m<sup>2</sup> für Paare. Als Minimum sind mindestens ¼ aller Wohnungen ergänzungsleistungstauglich zu vermieten. Erhält eine Mieterschaft keine Ergänzungsleistungen, wird der Mietzins gemäss Kostenmiete verlangt.

Hinzukommen die Nebenkosten, der Genossenschaftsbeitrag und Kosten für Hauswart+/Siedlungsassistenz.

Im Anhang 1 zu diesem Betriebskonzept wird der Wohnungsspiegel inklusive Anfangsmietzinsen und Nebenkosten abgebildet. Die definitiven Mieten werden nach Abschluss der Bauabrechnung festgelegt und nach Bezug, eventuell auch rückwirkend, angepasst.

### 2.3.2 Vermietungsgrundsätze

Das Mieten einer Wohnung setzt die Mitgliedschaft in der Genossenschaft voraus. Für die Vermietung der Wohnungen wird ein Vermietungsreglement erstellt.

Das Vermietungsreglement regelt u. a. die allgemeinen Rahmenbedingungen, Kompetenzen, Kriterien für die Vergabe der Wohnungen, Belegungsvorschriften und Anteilscheinkapital.

Finden sich unter den Bewerbern keine geeigneten Personen aus Illnau-Effretikon, können die Wohnungen auch an Auswärtige und somit Zuzüger vermietet werden.

Der Mietvertrag wird gemäss Obligationenrecht abgeschlossen. Die Berechnung der Miete erfolgt nach den Regeln der Kostenmiete, was entsprechend im Mietvertrag festgehalten wird.

### 2.3.3 Vermietungsprozess

Während der Bauzeit soll der Vermietungsprozess gestartet werden. In regelmässigen Abständen werden Informationsveranstaltungen für potenzielle Mieterinnen und Mieter stattfinden. Diese Anlässe beinhalten Themen wie allgemeine Informationen zur Genossenschaft, zur Siedlung, Besichtigung des Baus, Gestaltung des künftigen Siedlungslebens bis hin zur Anmeldung für die Wohnungen. Der Genossenschaft Sonnenbühl ist es wichtig, die Bedürfnisse der künftigen Mieterinnen und Mieter frühzeitig zu kennen und diese nach Möglichkeit bei der Gestaltung, Vermietung und im Betrieb zu berücksichtigen. Zudem kann durch das gegenseitige Kennenlernen ein guter Mietermix entstehen.

## 2.4 Betrieb

### 2.4.1 Gemeinschaftsbeiträge als Mietzinszuschläge

Zuzüglich zu den Mieten wird ein Genossenschaftsbeitrag erhoben, welcher durch den Vorstand festgelegt wird. Dieser beträgt in der Regel monatlich zwischen CHF 5.00 - 10.00 und dient dazu, das Gemeinschaftsleben zu unterstützen oder Mieterinnen und Mieter, welche vorübergehend in finanziell schwierigen Situationen sind, zu helfen. Jährlich wird den Mietern wiederum ein Betrag für die Umsetzung von Aktivitäten zur Verfügung gestellt.

Für allgemeine Dienstleistungen welche durch die Siedlungsassistenz, den Hauswart oder die Pflegewohngruppe erbracht werden, wird ebenfalls ein Beitrag in der Grössenordnung von 50.00 - 70.00 pro Monat erhoben.

### 2.4.2 Parkplätze

Für die Mieterschaft der Wohnungen werden 16 Parkplatzzahl vorhanden sein. Ob ein Car-Sharing erwünscht ist und finanzierbar wäre, kann unter Einbezug der künftigen Mieterschaft in einem partizipativen Prozess ermittelt werden.

### 2.4.3 Hauswart+ / Siedlungsassistenz

Die Genossenschaft Sonnenbühl wird ein Konzept Hauswart+ / Siedlungsassistenz umsetzen. Die Stellvertretung muss gewährleistet sein. Diese Personen können in Zusammenarbeit mit anderen Fachstellen agieren (MA Stadt ILEF, Spitex, Standort Leitung Almacasa). Sie dienen der Siedlung als Ansprechpersonen bei Fragen aller Art. Als handwerklich und oder sozial ausgebildete und erfahrene Personen übernehmen sie, je nach Funktion, vielfältige Aufgaben:

- Klassische Hauswartaufgaben
- Kleinere handwerkliche Arbeiten in der Wohnung
- Vermittlung von Dienstleistungen in Zusammenarbeit mit Fachstellen (Fahrdienst, Mahlzeitendienst, Wäscheservice, Treuhanddienst, Spitex, Care-Management, ...)
- Beratung in Wohn- und Lebensfragen (zuhören, beraten, an richtige Stelle weiterleiten)
- Gemeinwesenarbeit (Aktivitäten der Bewohnerschaft unterstützen und bei Bedarf „anstossen“)

- Vermittlung bei Konflikten

Je nach Aufwand und Inhalt können ausgeführte Arbeiten den Mietern verrechnet werden.

#### 2.4.4 Aktivitäten und Angebote

Ziel ist es, dass die Mieterinnen und Mieter die Aktivitäten in der Siedlung selbst gestalten. Die Genossenschaft schafft einen Rahmen, der solche Aktivitäten fördert. Falls nötig können die Mitarbeiter bei der Organisation (z. B. Auf- und Abbau) unterstützen oder Anregungen machen.

Alle diese von der Mieterschaft selbst organisierten Anlässe werden unterstützt durch:

- zur Verfügung stellen von Gemeinschaftsraum
- Siedlungskasse (finanziert mit Genossenschaftsbeitrag)
- Informationsmittel (Aushang, ...)
- Belohnung von aktiven „Veranstaltern“

Jährlich findet zudem die Siedlungsversammlung gemäss Statuten der Genossenschaft Sonnenbühl Art. 35 statt, welche durch die Geschäftsstelle organisiert wird.

Ergänzend kann in Zusammenarbeit mit den Fachverantwortlichen Alter und Gesundheit der Stadt Illnau-Effretikon und oder auch der Standortleitung der Pflegewohngruppe ein Angebot erarbeitet werden, welches für alle Bewohnerinnen und Bewohner und allenfalls auch für Aussenstehende von Interesse ist.

#### 2.4.5 Gemeinschaftsraum

Die Räumlichkeit steht dem Siedlungsleben, den Mietern für private Anlässe, aber allenfalls auch für ein angemessenes externes Angebot zur Verfügung. Der Gemeinschaftsraum wird entsprechend mit einer Küche, Tischen und Stühlen und angemessener Technik ausgestattet sein.

#### 2.4.6 Angebote für Begegnung, Bildung, Kultur etc.

Über lokale Angebote kann die Genossenschaft via Aushang informieren, den Gemeinschaftsraum zur Verfügung stellen oder sich an der Organisation beteiligen. Dabei sollen die Angebote für einen Grossteil der Mieter von Interesse sein.

#### 2.4.7 Spitex- und Ärztliche Dienstleistungen

Die Mieterinnen und Mieter nutzen bei Bedarf die Leistungen ihres Hausarztes und allenfalls der Spitex. Es steht die Spitex Kempt zur Verfügung. Die Genossenschaft regelt die Zusammenarbeit mit der Spitex und allenfalls weiteren privaten Angeboten und wird ein geeignetes Konzept zum Zeitpunkt des Vermietungsprozesses auflegen.

#### 2.4.8 Notruf

Es sollen die technischen Vorkehrungen für eine 24 Stunden Notfallintervention vorhanden sein. Ein für die Mieter angemessenes Angebot wird bis zum Beginn des Vermietungsprozesses evaluiert. Gemäss aktuellen Erkenntnissen belaufen sich die monatlichen Kosten auf 35.00-70.00. Die Kosten fallen nur an, wenn sich ein Mieter für das Notrufkonzept entscheidet. Abklärungen betreffend Intervention wurden bereits mit der Spitex Kempt getroffen, welche tagsüber ihre Dienstleistungen anbieten kann. Bis jetzt gibt es aber keine Nachtspitex. Die Spitex arbeitet für den Notruf mit Medical zusammen.

### 3 Pflegewohngruppen

Die zwei geplanten Pflegewohngruppen bieten Platz für 22 Bewohnende mit mittlerem und hohem Pflege- bzw. Betreuungsbedarf. Diesen Menschen mit meist chronischen Erkrankungen wird ein möglichst normales Lebensumfeld bei gleichzeitig sehr guter Pflege- und Betreuungsqualität und adäquater ärztlicher Begleitung geboten.

Zusätzlich gibt es 4 -5 Plätze im sog. "Entlastungsangebot". Hier können kurzfristige Entlastungsaufenthalte von 1 Tag bis 4 Wochen oder auch regelmässige Aufenthaltssequenzen realisiert werden.

#### 3.1 Einteilung und Charakterisierung der Wohngruppen

Die Einteilung in die verschiedenen Bereiche ist eine Arbeitsgrundlage. In der weiteren Planungs- und Konzeptarbeit sowie im späteren Alltag können je nach Kapazität und Nachfrage auch Durchmischungen vorkommen.

Insbesondere werden Menschen mit leichter und mittlerer Demenz mit hoher Wahrscheinlichkeit auf allen Wohnbereichen leben und betreut werden.

- 1 Pflegewohngruppe «Almacasa Entlastungsangebot» für Temporär- oder Überbrückungspflege und als Entlastungsangebot für pflegende Angehörige (4-5 Gäste/Bewohnende). Hier kommt es darauf an, niederschwellig und «elastische» auch auf kurzfristige Anfragen einzugehen und Lösungen anzubieten.
- 2 Pflegewohngruppen à 11 Bewohnende für ältere Menschen mit Bedarf an Pflege und an Begleitung in der Alltagsgestaltung (22 Bewohnende)
- Mit den Bewohnenden wird ein Pensionsvertrag abgeschlossen.

#### 3.2 Entlastungsangebot für pflegende Angehörige

##### 3.2.1 Zielgruppe

- Personen, die auf einen Wohn-/Pflegeplatz in einer anderen Institution warten
- Personen, die nach einer akuten Erkrankung und/oder Spitalaufenthalt einen stationären Rahmen benötigen, um sich weiter zu erholen bzw. (in geringem Mass) rehabilitative Unterstützung erforderlich ist
- Personen, die mit chronischen Erkrankungen und Einschränkungen zu Hause leben, dort betreut und gepflegt werden und deren Angehörige eine „Auszeit“ benötigen (gilt auch für Bewohnende des begleiteten Wohnens im Hause)

##### 3.2.2 Ausschlusskriterien

- Fremd- oder Selbstgefährdung
- Akute Suizidalität

##### 3.2.3 Platzangebot

Es steht eine grosszügige Wohnung zur Verfügung mit Zimmern für den Mittagsschlaf und Nachtaufenthalte.

##### 3.2.4 Pflegerisches Angebot/Betreuung

Die Pflege verfügt über das entsprechende Fachwissen, um Personen nach einem Spitalaufenthalt zu versorgen bzw. einen entsprechenden individuellen Förder- bzw. Pflegeplan zu erstellen und interdisziplinär umzusetzen.

Zudem wird auf eine abwechslungsreiche Alltagsgestaltung gemäss Kapitel 4.5 Wert gelegt.

##### 3.2.5 Beschreibung der Räumlichkeiten und Aussenanlagen

Als private Räume stehen zur Verfügung:

- das eigene Zimmer (bei Nachtaufenthalten)

Die Möblierung ist durch das Haus gegeben:

- Pflegebett
- Nachttisch

- Einbauschränk für Kleider
- Badmöblierung

Als halböffentliche Räume stehen zur Verfügung:

- Gänge und Nischen
- Wohnküche und Stube

Jeder Wohnbereich hat einen Aussenbereich. Die Details hierzu sind abhängig von den weiteren Planungen.

Das Essen wird durch die Mitarbeitenden des Wohnbereiches gekocht und geschöpft, dies schafft einen gemeinsamen, familienähnlichen Rahmen.

Bewohnenden, die Zimmerservice benötigen, wird das Essen ebenfalls geschöpft nach ihren Vorlieben und Wünschen, soweit es das Angebot zulässt. Dieser Service erfolgt mit Plateaus.

### 3.3 Pflegewohngruppen Langzeitpflege

#### 3.3.1 Zielgruppe

Die beiden Pflegewohngruppen richten sich an Menschen mit mittlerem und hohem Bedarf an Betreuung und Pflege und an Menschen mit Demenz.

#### 3.3.2 Ausschlusskriterien

- Akute Verwirrtheit mit starker Verhaltensauffälligkeit
- Akute Suizidalität
- Die Gruppe stark beeinträchtigendes Verhalten, welches sich durch die Milieugestaltung und/oder entsprechende Medikation nicht beeinflussen lässt.

#### 3.3.3 Platzangebot

Es stehen 14 Einzelzimmer und 4 Zweier-Zimmer in zwei Wohngruppen zur Verfügung.

#### 3.3.4 Pflegerisches Angebot/Betreuung

Die Pflege verfügt über das entsprechende Fachwissen, um Personen zu versorgen bzw. einen entsprechenden individuellen Förder- bzw. Pflegeplan zu erstellen und interdisziplinär umzusetzen.

Zudem wird auf eine abwechslungsreiche Alltagsgestaltung gemäss Kapitel 4.5 Wert gelegt.

#### 3.3.5 Beschreibung der Räumlichkeiten und Aussenanlagen

Als private Räume stehen zur Verfügung:

- das eigene Zimmer mit Nassbereich

Die Möblierung ist durch das Haus gegeben:

- Pflegebett
- Nachttisch
- Einbauschränk für Kleider
- Badmöblierung

Eigene Möbel können auf Wunsch und nach Absprache mitgebracht werden.

Als halböffentliche Räume stehen zur Verfügung:

- Gänge und Nischen
- Wohnküche
- Zusätzliche Aufenthaltsbereiche

Die Wohnbereiche haben jeweils einen Aussenbereich. Derjenige im EG einen demenzgerechten Garten und im 1. OG steht eine grosszügige Terrasse zur Verfügung.

Das Essen wird durch die Mitarbeitenden der Wohnbereiche gekocht und geschöpft, dies schafft einen gemeinsamen, familienähnlichen Rahmen.

### Alltag in den Pflegewohngruppen

Bewohnenden, die Zimmerservice benötigen, wird das Essen ebenfalls geschöpft nach ihren Vorlieben und Wünschen, soweit es das Angebot zulässt. Dieser Service erfolgt mit Plateaus.

Die Alltagsgestaltung ist zentraler Punkt in der Betreuung und Pflege. Dazu gehören die tägliche Zubereitung von Essens-Komponenten, sowie eine „Mitmachkultur“ auch bei der Reinigung der Zimmer und bei anderen häuslichen Tätigkeiten im Sinne eines „Können aber nicht Müssen“. Dies beugt einerseits Überforderung vor, schafft gleichzeitig aber Anreize für sinnvolle Aktivitäten.

Die Bewohnenden erleben, dass sie „einen Grund haben, am Morgen aufzustehen.“ Dazu kann auch gehören, dass Bewohnende ein kleines Haustier halten können, z. B. einen Wellensittich.

### 3.3.6 Aktivierende Alltagsgestaltung

Unter aktivierender Alltagsgestaltung verstehen wir den Alltag strukturierende Interventionen, Angebote und Aktivitäten. Sie orientieren sich am Normalisierungsprinzip und finden spontan aus der aktuellen Situation (z. B. Singen oder ein Instrument spielen) oder vorbereitet (z. B. Mahlzeiten zubereiten, Kuchen backen) statt.

### 3.3.7 Ergänzende Angebote

Es können ergänzende Angebote von Mitarbeitenden, Angehörigen oder freiwillig Mitarbeitenden stattfinden. Diese sind, wo nötig, dafür geschult und eingeführt.

### 3.3.8 Ärztliche Dienstleistungen

Es steht ein Heimarzt/Heimärztin zur Verfügung, die freie Arztwahl ist gegeben.

Weitere Spezialisten stehen konsiliarisch für diagnostische Abklärungen und Behandlungen zur Verfügung.

### 3.3.9 Physiotherapie

Es besteht die Möglichkeit, die Physiotherapieangebote von Illnau zu beanspruchen.

### 3.3.10 Gastronomie

Es wird eine zeitgemässe und genussvolle Verpflegung mit dem Fokus „altersgerechte Ernährung“ angeboten.

Die Hauptmahlzeiten werden auf der Wohngruppe durch Mitarbeitende und (nach Wunsch und Möglichkeit) Bewohnende zubereitet. Auch die Kaffee-, Milch und Teegetränke werden in der Wohnküche gemäss den individuellen Bedürfnissen zubereitet.

Alle Mahlzeiten werden in der grosszügig gestalteten Wohnküche angeboten. Das Frühstück wird als „Zmorge-Buffer“ präsentiert.

### 3.3.11 Wohnservice und Infrastruktur

#### Reinigung

Von Montag bis Samstag werden kleine Abstaubarbeiten ausgeführt, die Nasszelle gereinigt und der Abfall geleert. Der Zimmerboden wird nach Bedarf gereinigt. Einmal wöchentlich wird das Mobiliar abgestaubt, der Zimmerboden und die Nasszelle gründlich gereinigt. Die Teppiche werden gesaugt und punktuelle Verunreinigungen mit einem Fleckenspray behandelt.

Die Grundreinigungen sowie das Waschen der Vorhänge werden gemäss Bedarf und nach einem separaten Plan durchgeführt.

Individuelle Bedürfnisse der Bewohnenden, wie zum Beispiel Möbel, die nicht gereinigt werden dürfen oder Abstaubarbeiten, die die Bewohnenden selbst ausführen möchten, werden berücksichtigt.

#### Kleider-, Wäsche- und Nähservice

Bett- und Frottéwäsche gehören zur Standardausrüstung und werden von einer Grosswäscherei bezogen. Das Waschen und Aufbereiten der privaten Kleider werden auf der Wohngruppe ausgeführt. Es steht auch ein Nähservice zur Verfügung. Die chemische Reinigung wird organisiert. Wünschen Angehörige, den Kleider-, Wäsche- und Nähservice selbst zu besorgen, ist dies jederzeit möglich.

### Hauswärtliche Dienstleistungen

Es besteht die Möglichkeit, die Dienste der betriebseigenen Hauswartung in Anspruch zum Nehmen, zum Beispiel: Einstellen von TV-Geräten, kleine Reparaturen, Aufhängen von Bildern, interne Transporte von kleineren Möbeln usw.

Für die Erbringung der Dienstleistungen stehen funktionale und zeitgemässe Räume zur Verfügung wie Ausguss mit Steckbeckenautomat, Reinigungsraum mit Blumen-/Pflanzenpflege sowie Abfallentsorgung, Lagerraum für Pflegematerialien, Sauberwäscheraum.

### 3.3.12 Sicherheit

Ein sicheres und einfach zu bedienendes Rufsystem, sowie entsprechende elektronische Hilfsmittel (z. B. Bewegungssensoren, Mobility Monitor u. a.) entlasten die Mitarbeitenden und ermöglichen ein effizientes Arbeiten.

### 3.3.13 Palliative Care

Palliative Care umfasst die Behandlung und Betreuung von Menschen mit unheilbaren, lebensbedrohlichen und chronisch fortschreitenden Erkrankungen. Der Schwerpunkt liegt nicht auf einer Heilung, sondern in der Linderung von Leiden, Schmerzen und belastenden Symptomen.

Die Mitarbeitenden verfügen über die dafür notwendigen Kompetenzen.

Näheres beschreibt das Palliative Care Konzept.



## 3.4 Betriebliche Managementinstrumente

### 3.4.1 Qualitätsmanagement

Die Einführung des Prozessmanagements trägt viel zu einer hohen Qualität über den ganzen Betrieb bei. Dabei haben alle Bereiche Qualitätszirkel gebildet, bei dem die operative Arbeit regelmässig überprüft und angepasst wird.

Interne und externe Audits unterstreichen unser Bedürfnis auf allen Ebenen gute Qualität zu leisten.

### 3.4.2 Ausbildung und Weiterbildung

Aus- und Weiterbildung sind wichtige Elemente

- für die Sicherung des Nachwuchses
- für die gute Qualität der Betreuung und Pflege der Bewohnenden
- bei der Einführung von Neuerungen und Wandlungsprozessen.

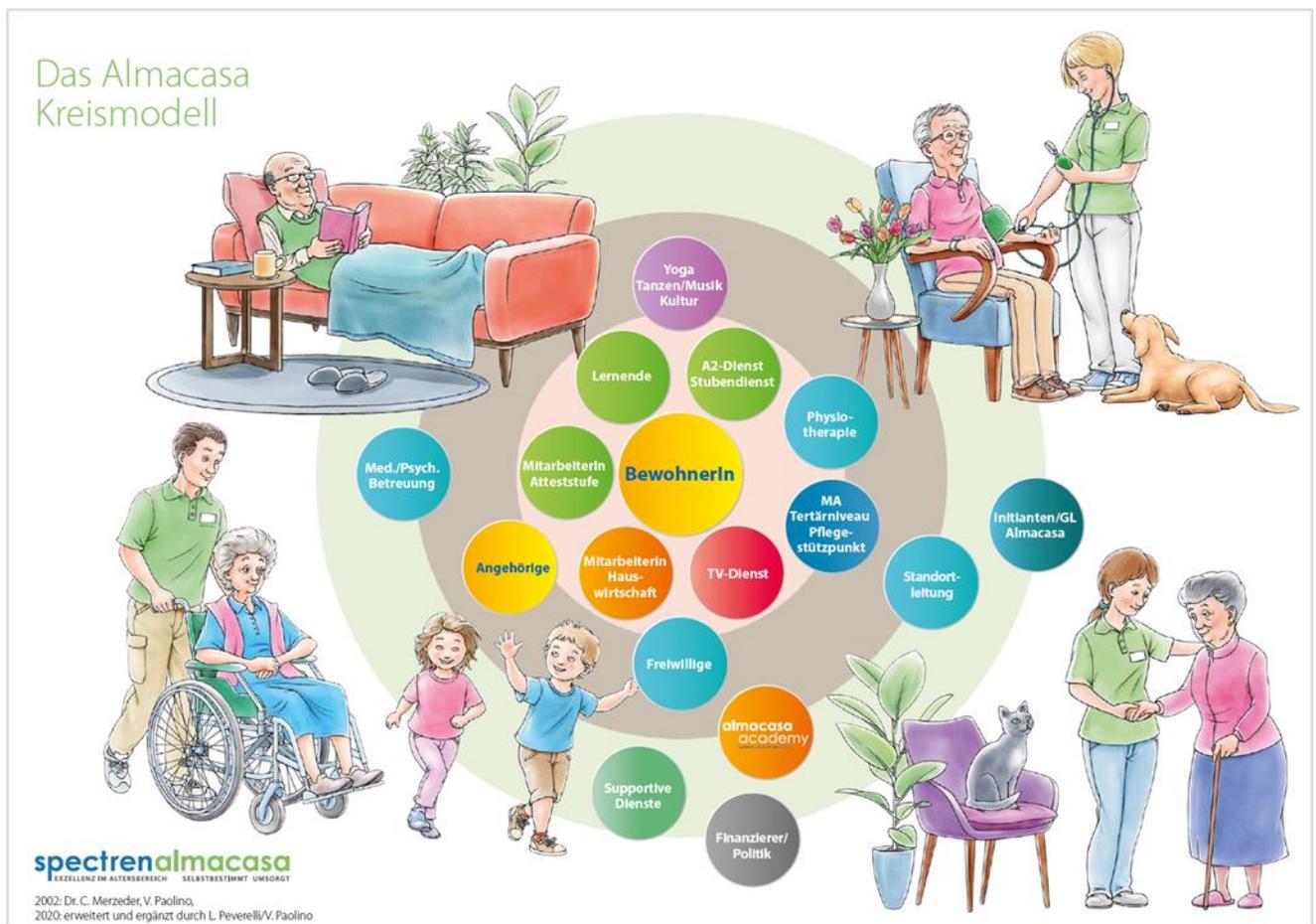
### 3.4.3 Bedarfsabklärungsinstrument BESA 5.0

Das System BESA wird entsprechend den Vorgaben des Anbieters Besacare AG verwendet. Es beinhaltet die Bedarfsklärung und einen Teil, der die verrechenbaren Leistungen ermittelt bzw. ausweist.

## Anhang 1: Wohnungsspiegel und Mietzinsen

*Für die vorgeschlagene Formulierung unter 2.3.1 betreffend Mietzinsen ist bis auf Weiteres das Dokument „2023-01-18\_Variante 2 zHd. Präsentation IE vom, 26.01.2023“ wie an der Besprechung vom 26.01.2023 präsentiert, massgebend und liegt diesem Entwurf bei. Der eigentliche Anhang wird zum Zeitpunkt der Erstvermietung erstellt. Die Mietzinskalkulation wird während des Projekts bei wesentlichen Änderungen überarbeitet.*

## Anhang 2: Almacasa Kreismodell





<b>verkleinert</b>	
<b>Bauprojekt:</b> Grundriss Erdgeschoss	<b>Bauherrschaft:</b> Gesellschaft Sommerhütli Sommerweg 8 8910 Lister
<b>Objekt:</b> Ehemalige "Areal-Center" Ehemaliger Platz 6, 8235 Illnau Kat.-Nr. IE/7555	<b>Architektur / Bauleitung:</b> Baurühli & Schärer AG 8004 Zürich, Bakewellstrasse 156 Telefon +41 43 500 54 00 info@bauruehli-schaerer.ch
<b>Plan Nr.:</b> 200_0401	<b>Gez.:</b> SB, lv
<b>Mst.:</b> 1:200, 1:1	<b>Format:</b> A1
<b>Dat.:</b> 22.03.23	<b>Rev.:</b> -

