



Hittnau



Luppmenpark – eine Chance für Hittnau!

Öffentlicher Workshop vom 7. Mai 2022
9 - 12 Uhr

+ Fotoprotokoll



Begrüßung / Einleitung

Carlo Hächler, Gemeindepräsident

Agenda heute

9.00	Begrüssung	CH
	Rechtlich/bauliche Ausgangslage Luppmenpark	CP
	Demographie in Hittnau heute und morgen, Alterswohnen heute und morgen	CS
	«Projekt Boules» und der herausfordernde Umgang mit den Altbauten	PB
	Regieanweisungen World-Café	
9.40	Tischgespräche – Erörterung einzelner Themenfelder (2 Rotationen à 30’)	
	1 Alters-Wohnen im Luppmenpark – eine Chance für Hittnau	CS
	2 Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) als Trägerschaft	BS/UM
	3 Stellenwert des Luppmenparks für Hittnau?	GD
	4 Kultur in Hittnau und der «Kulturbaustein» Verein Villa Spörri	WH/...
	5 Dem Stiftungsgedanken und den Finanzen Rechnung tragen	CH
10.45	Zusammentragen der Tischdiskussionen (Tischmoderatoren/innen)	CP
	Aufnahme offener Fragen / Anregungen	
11.15	Bewertungsrunde zu wichtigen Thesen	CP
11.50	Ausblick und Schluss	CH

Referierende



Claudia Schnyder



Peter Baumberger



Christian Portmann

Kommunikation



Christoph Boog



Moderierende an den Tischgespräche World-Café

Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark

- Bruno Schiess
- Walter Halder
- Hansueli Märki

Verein Villa Spörri

- Barbara Meili
- Rosmarie Bosshard
- Regula Meili

Gemeinderätinnen

- Gaby Dürr, Ressortvorsteherin Tiefbau + Infrastruktur
- Claudia Schnyder, Ressortvorsteherin Sicherheit + Gesellschaft

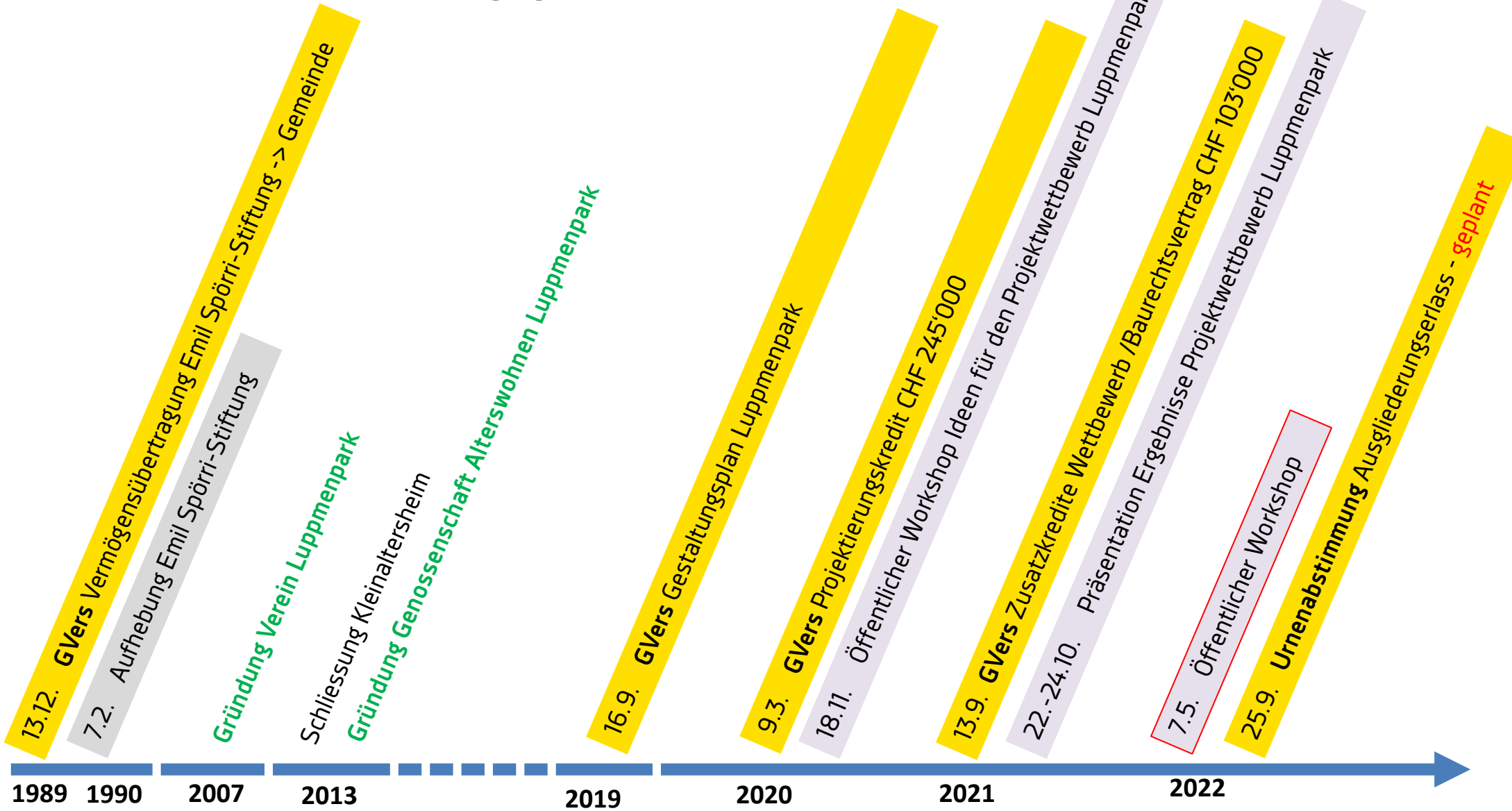
Ziele heute

- Erläuterung Gesamtkonzept Luppenpark und Fahrplan (Gemeindeversammlung/Abstimmung)
- Aufnahme Bevölkerungsanliegen und Anregungen
- Ermittlung Stellenwert der einzelnen Elemente für Hittnau und die Rollen der Akteure für die Hittnauer Bevölkerung zur Optimierung

Rekapitulation Entwicklungsgeschichte

- Über Jahrhunderte gewachsenes Areal, nur teilweise bewilligt (Gewässer)
- Bau- und Zonenordnung
- Denkmalpflege
- Gewässerraum
- Gestaltungsplan

Rekapitulation Entwicklungsgeschichte



Kleinaltersheim










Verein Villa Spörri / Mostfest / Asylunterkunft












Denkmalpflege/Gestaltungsplan

Projektwettbewerb

Gestaltungsplan Luppenpark

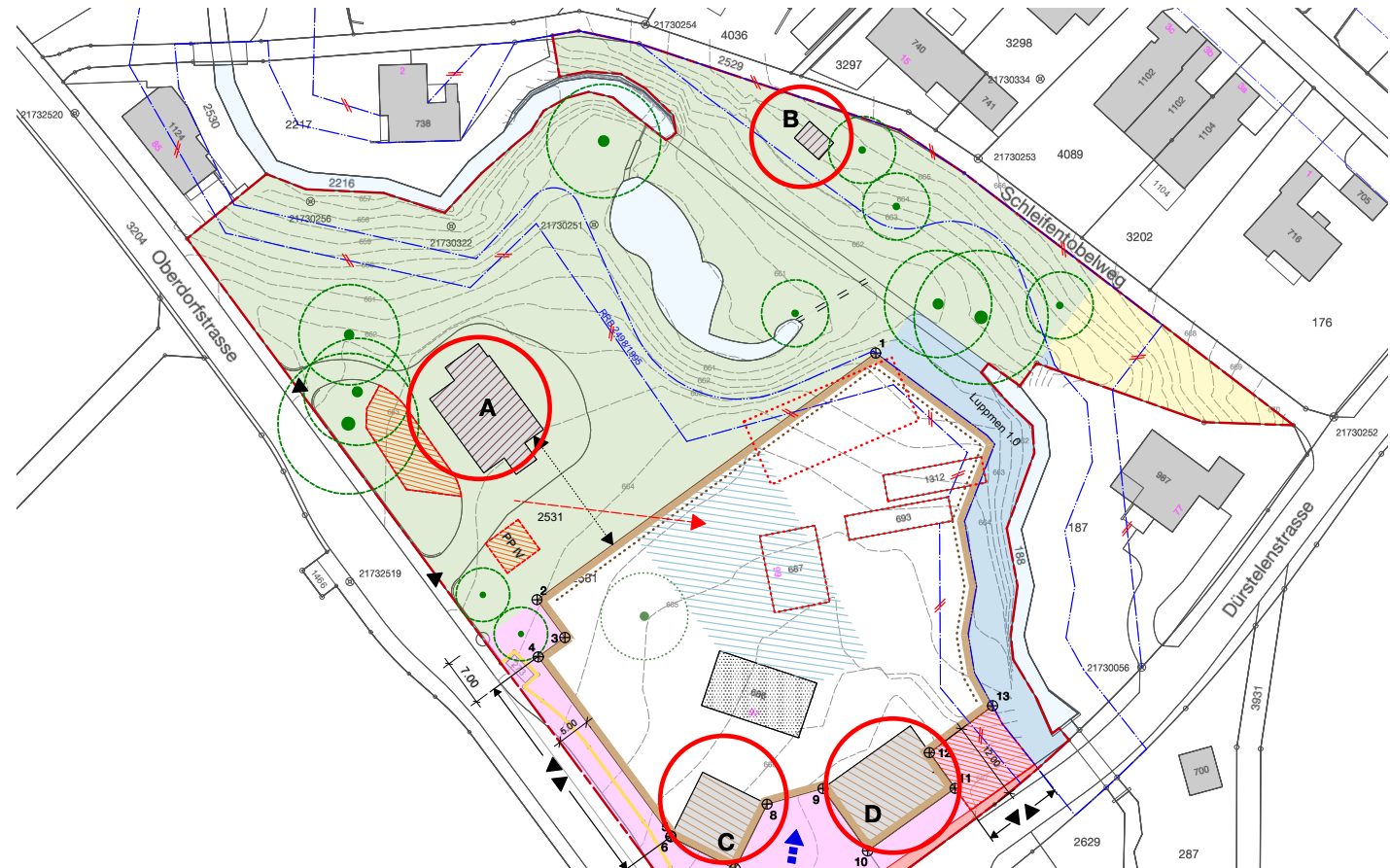
Festsetzungsinhalte

-  Geltungsbereich (Ziffer 1.2)
-  Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (Ziffer 2.1)
-  Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung (Ziffer 2.2)
-  Rückbau zulässig (Ziffer 2.3)
-  Rückbau zwingend (Ziffer 2.4)
-  Baubereich (Ziffer 2.5)
-  übrige Umgebungsfläche (Ziffer 2.5)
-  unterirdische Verbindung (Ziffer 2.8)
-  Gewachsener Boden (Ziffer 2.9)

-  Parkanlage (Ziffer 3.2)
-  Vorzone (Ziffer 3.3)
-  Teilfläche des Gewässerraums (Ziffer 3.4)
-  Privater Freiraum mit Anordnungsspielraum (Ziffer 3.7)
-  oberirdische Parkplätze (Ziffer 5.1)
-  Ein- und Ausfahrt mit Anordnungsspielraum (Ziffer 5.4)
-  Aufhebung Bushaltestelle (Ziffer 5.5)
-  Trottoir neu (Ziffer 5.7)
-  Feuerwehrzufahrt (Ziffer 5.8)
-  Zugang (Ziffer 5.9)
-  Verbot Gebäudezugänge und -ausgänge (Ziffer 5.10)

Orientierungsinhalt

-  Gewässerraum
-  Gewässerrabstandslinie
-  Erhaltenswerte Bäume
-  Inventarisierte Kastanie



- Überkommunal geschützt: Villa, Pavillon und Parkanlage
- Kommunal geschützt: Riegelhaus und Kosthaus
- Scheune darf zurückgebaut werden bei Vorliegen eines besonders guten Neubauprojekts (Wettbewerb)

Und was steht sonst noch an...

Instandsetzung Gartenpavillon

- hohe Dringlichkeit
- gesonderter Objektkredit 2022
- Umsetzung 2023

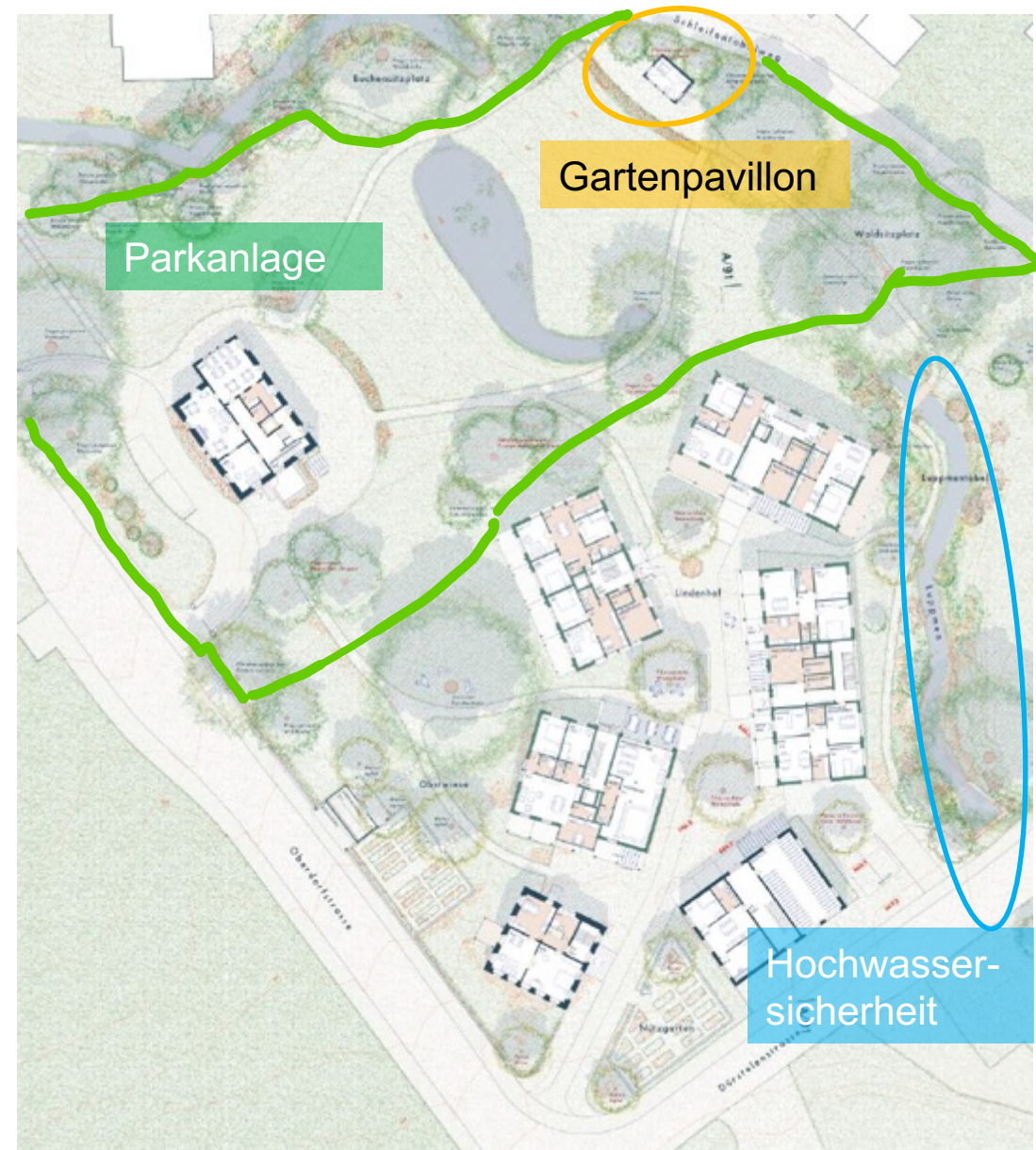
Instandsetzung Parkanlage

- mittlere Dringlichkeit
- gesonderter Objektkredit ca. 2023
- Umsetzung in Abstimmung auf Wohnbauprojekt Luppmenpark (nicht vor 2024)

Hochwassersicherheit Luppmen

- mittlere Dringlichkeit
- gesonderter Objektkredit
- Umsetzung zeitlich koordiniert mit Wohnbauprojekt Luppmenpark (nicht vor 2024)

UND WAS SONST NOCH?



Beschlüsse der Gemeindeversammlung vom September 2021 (Auftrag an den Gemeinderat)

- Zusatzkredit CHF 81 000 für die Durchführung des **Projektwettbewerbs** Luppenpark zulasten des Emil-Spörri-Fonds
- Verpflichtungskredit CHF 22 000 für die Ausarbeitung des **Baurechtsvertrags** für die Abgabe des Luppenparks an die GAL zulasten des Emil-Spörri-Fonds

Überführung ins Eigentum der Gemeinde



Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung Hittnau

vom 13. Dezember 1989

3. Ueberführung der Emil Spörri-Stiftung ins Eigentum und in die Verantwortung der Politischen Gemeinde Hittnau
Schaffung einer Alters- und Spitex-Kommission (Teilrevision der Gemeindeordnung)
-

Die Gemeindeversammlung b e s c h l i e s s t :

1. Der Ueberführung der Emil Spörri-Stiftung mit allen Aktiven und Passiven ins Eigentum und in die Verantwortung der Politischen Gemeinde Hittnau wird zugestimmt.
2. Die Politische Gemeinde verpflichtet sich gleichzeitig, dem Stiftungsgedanken weiterhin Rechnung zu tragen.

Dem Stiftungsgedanken weiterhin Rechnung tragen...

- **Stiftungszweck «Alterswohnen Luppenpark»**
 - wurde von der Gemeinde Hittnau formell als öffentliche Aufgabe übernommen
 - ist nach wie vor aktuell
 - geändert haben gewisse Rahmenbedingungen

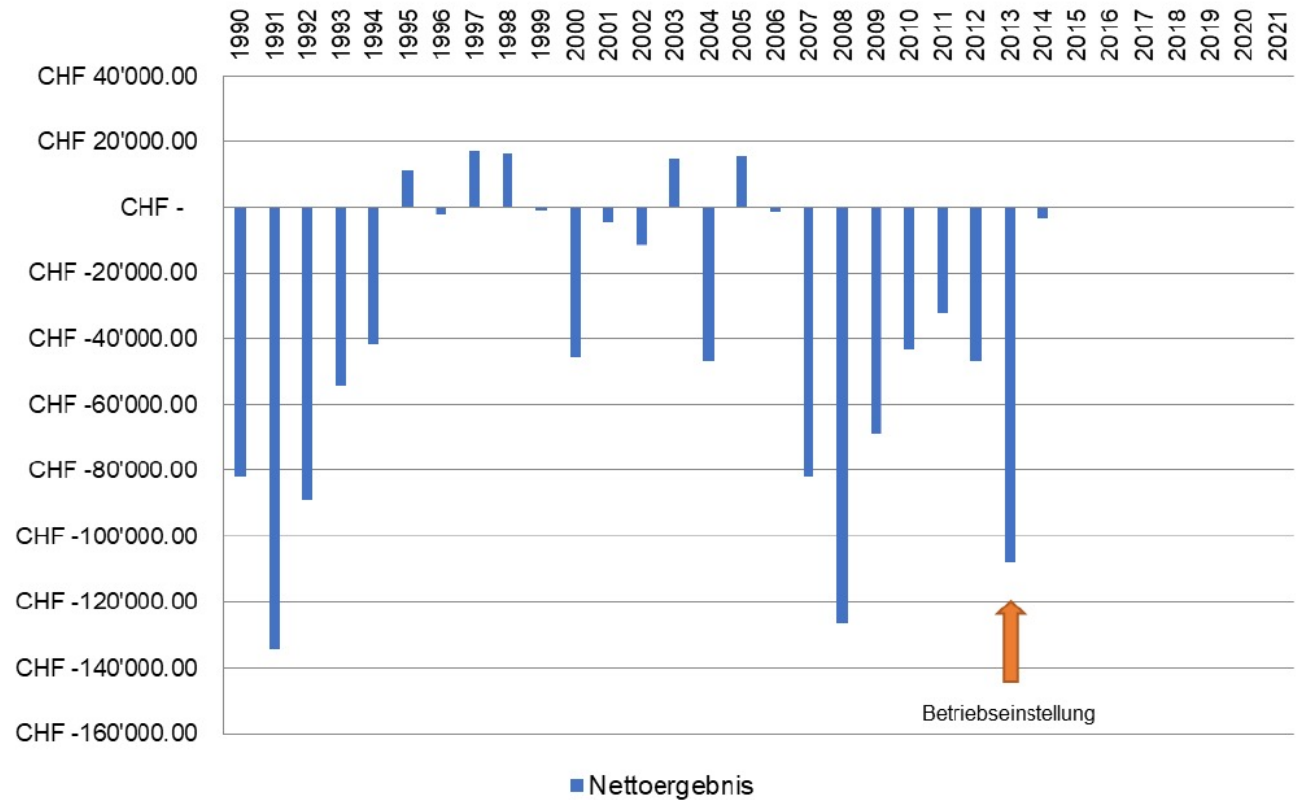
- **Eine Anpassung der Zweckbindung ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur unter strengen Voraussetzungen möglich**
 - ursprünglicher Zweck lässt sich nicht oder nur noch teilweise umsetzen
 - die Zweckänderung geht nur soweit, wie dies notwendig ist

- **Abänderungen bedürfen eines neuen Beschlusses der Gemeindeversammlung**
 -

Finanztransaktionen 1990 – 2021

- Betrieb Altersheim war überwiegend defizitär
- Nettoaufwendungen im Umfang von CHF 1.36 Mio. zwischen 1990-2021

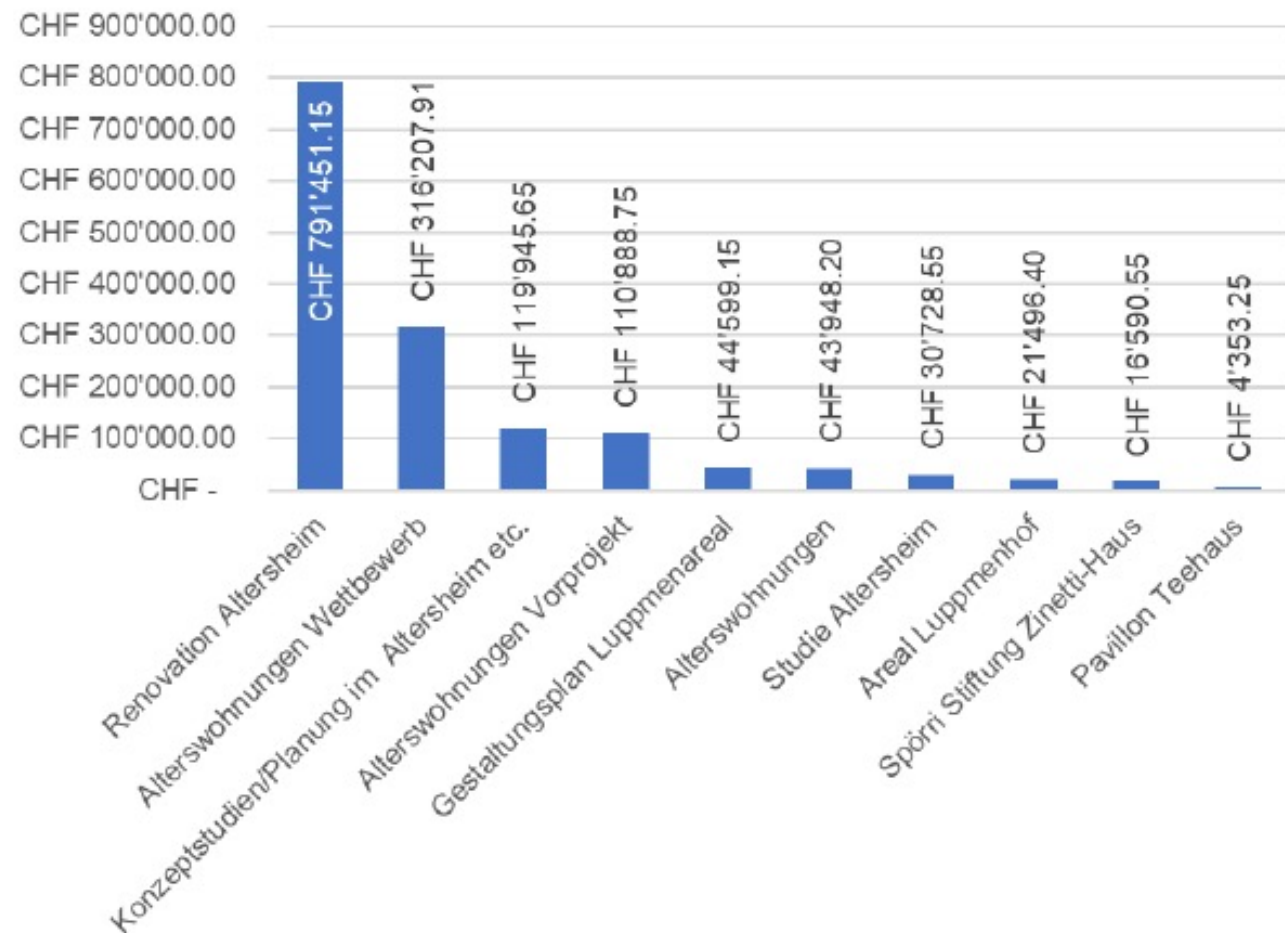
**Nettoergebnisse des Altersheim-Betriebs
in den Jahren 1990 - 2021**



Finanztransaktionen 1990 – 2021

- Investitionen wurden zu 60% aus dem Emil-Spörri-Fonds finanziert.
- 40% finanzierte die Gemeinde aus dem Steuerhaushalt.

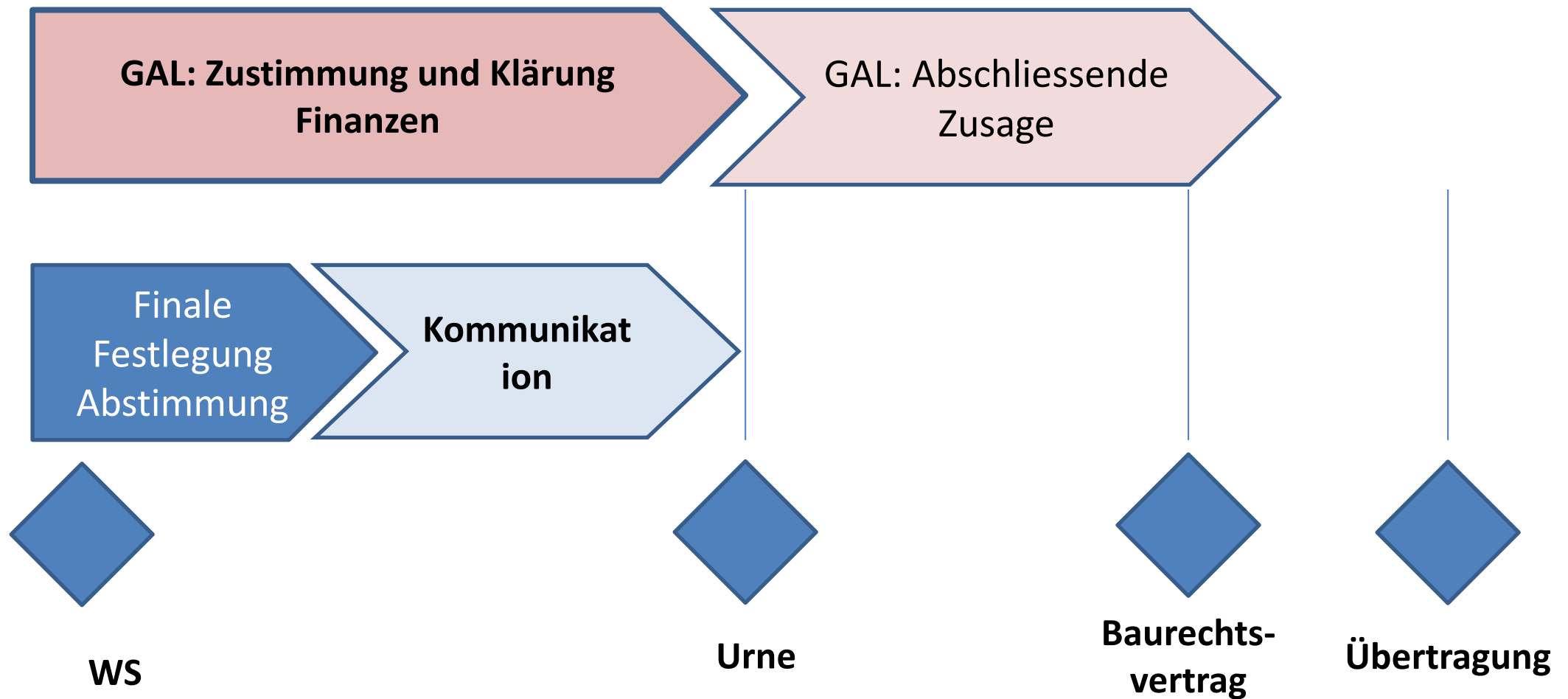
Investitionsprojekte seit 1990



Finanztransaktionen 1990 – 2021 – **Fazit**

- **Fondsentwicklung**
 - von rund CHF 950 000 auf heute CHF 120 000
 - Teilweise gute Verzinsung
- **Ertragsüberschuss** für Gemeinde 1990 -2021:
 - CHF 375 000 (CHF 12 000/Jahr)
 - Zu kleiner Ertrag für Gebäudeunterhalt
- **Betriebsverlust Altersheim** 1990 – 2021:
 - CHF 948 000

Grobprozess



WS
7. Mai 2022



Anforderungen an einen Wohnbauträger

- In Hittnau verankert und breit abgestützt
- Zeitgemässes Wohnkonzept
 - (Wachsende) Zielgruppe
- Bietet Gewähr für eine professionelle Umsetzung
 - Fachlich
 - Personell
 - Finanziell
- Bau **und** Betrieb aus einer Hand (keine Verwaltungsaufgabe!)

Alternativen?

- Hohe Zweckbindung schlägt auf den Ertrag
- Identifikation mit Hittnau offen

Warum die GAL?

- ✓ seit 2013, 100 Mitglieder
- ✓ vgl. Wettbewerbsprojekt
- ✓ vgl. Wettbewerbsprojekt
- ✓ Beratung
- ✓ Vorstandsergänzung wird gelingen
- ✓ EK + Finanzierungszusage



Rechtliche Ausgangslage Luppmenpark

Christian Portmann



Ausgliederungserlass

131.1

Gemeindegesez (GG)

(vom 20. April 2015)^{1,2}

2. Abschnitt: Ausgliederung

Begriff

§ 65. Eine Ausgliederung liegt vor, wenn eine Gemeinde eine oder mehrere Aufgaben auf Dauer einer Anstalt oder einer juristischen Person des Privatrechts überträgt und diese die Aufgabenerfüllung in eigener Verantwortung plant, steuert und vollzieht.



Ausgliederungserlass

§ 67. Die Gemeinde kann zum Zweck der Ausgliederung

- a. eine juristische Person des Privatrechts errichten,
- b. sich an einer bestehenden juristischen Person des Privatrechts beteiligen,
- c. eine oder mehrere Aufgaben einer bestehenden juristischen Person des Privatrechts übertragen.

b. juristische
Personen
des Privatrechts



Ausgliederungserlass

 **Verordnung über den integralen Erhalt des Areals Luppmenpark und die Abgabe im Baurecht an die Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (Ausgliederungserlass)**



Verordnung über den integralen Erhalt des Areals Luppmenpark und die Abgabe im Baurecht an die Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (Ausgliederungserlass)

Vorentwurf

Art. 1 Zweckbestimmung

Diese Verordnung bezweckt

- a. das Ensemble Luppmenpark, bestehend aus Villa, Gebäuden und Parkanlage entsprechend der Zweckbestimmung der vormaligen Emil-Spörri-Stiftung integral zu erhalten;
- b. die öffentliche Zugänglichkeit der Parkanlage so weit als möglich zu gewährleisten;
- c. die bestehenden sowie neu zu erstellenden Wohnbauten hauptsächlich auf die Bedürfnisse eines zeitgemässen Alterswohnens auszurichten.



Verordnung über den integralen Erhalt des Areals Luppenpark und die Abgabe im Baurecht an die Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark (Ausgliederungserlass)

Vorentwurf

Art. 2 Aufgaben der Gemeinde

Die Gemeinde

- a. übernimmt den betrieblichen und baulichen Unterhalt der denkmalgeschützten Parkanlage auf der Parzelle Kat.-Nr. 2531 einschliesslich des Gartenpavillons und hält diese für kulturelle oder gesellschaftliche Bedürfnisse der Hittnauer Bevölkerung offen;
- b. überlässt der Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark den nördlichen, weitgehend überbauten Teil der Parzelle Kat.-Nr. 2531 einschliesslich der sich darauf befindlichen Gebäude im Baurecht.



Verordnung über den integralen Erhalt des Areals Luppmenpark und die Abgabe im Baurecht an die Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (Ausgliederungserlass)

Vorentwurf

Art. 3 Rechtsform und Aufgaben der Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark

Bei der Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark handelt es sich um einen **gemeinnützigen Wohnbauträger** im Sinne des Wohnbauförderungsrechts des Bundes² in der Rechtsform einer Genossenschaft nach Art. 828 ff. OR, welche gemäss ihren Statuten

- a. den hauptsächlichen Zweck verfolgt, dauerhaft zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen beizutragen («gemeinnütziger Wohnungsbau»);
- b. den Wohnraum im Luppmenpark **namentlich älteren oder betagten Einwohnerinnen oder Einwohner** oder andere Personen mit einem ausgewiesenen Bezug zu **Hittnau** zur Verfügung stellt;
- c. sich zur **Kostenmiete** verpflichtet, wonach die gesamthaft erzielten Mietzinsen die Betriebs- und Kapitalkosten sowie die für die **bauliche Erneuerung** zu tätigenen Abschreibungen und **Rückstellungen** decken;
- d. die Ausschüttung der **Dividende begrenzt**;
- e. die **Rückzahlung** des einbezahlten **Gesellschaftskapital höchstens zum Nennwert** vorsieht;
- f. die Ausschüttung von **Tantiemen (Gewinnbeteiligung)** untersagt;
- g. die Kompetenz des Führungsorgans vorsieht, verbindliche Vermietungsrichtlinien zu erlassen;
- h. die Wahl einer Revisionsstelle vorsieht;
- i. im **Falle einer Auflösung**:
 1. das ursprünglich einbezahlte Gesellschaftskapital höchstens zum Nennwert zurückbezahlt;
 2. den nach Begleichung aller Schulden verbleibenden **Liquidationserlös an die Gemeinde Hittnau** zum Zweck der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorsieht.

Die Rechtsverhältnisse zwischen der Genossenschaft und den Bewohnenden sowie den Mitarbeitenden sind privatrechtlicher Natur. Die Genossenschaft hat keine hoheitlichen Befugnisse.



Verordnung über den integralen Erhalt des Areals Luppmenpark und die Abgabe im Baurecht an die Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (Ausgliederungserlass)

Vorentwurf

Art. 4 Vorgaben für die Landabgabe

Die Genossenschaft verpflichtet sich

- a. die Erstellung bzw. Erneuerung der bestehenden Gebäude auf dem ihr im Baurecht übertragenen Grundstück umgehend und im Rahmen des im Projektwettbewerbs ermittelten Siegerprojekts an die Hand zu nehmen;
- b. während der Baurechtdauer für einen zeitgemässen Unterhalt und die Instandhaltung der Bauten und Anlagen zu sorgen und hierfür die entsprechenden Rückstellungen zu tätigen.

Die Landabgabe im Baurecht erfolgt unentgeltlich wie auch die Gemeinde beim Heimfall keine Entschädigung zu leisten hat.



Verordnung über den integralen Erhalt des Areals Luppmenpark und die Abgabe im Baurecht an die Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (Ausgliederungserlass)

Vorentwurf

Art. 5 Finanzierung

Die Finanzierung des vorbereitenden Projektwettbewerbs und die weiteren Vorbereitungsarbeiten erfolgte über den durch die Gemeinde verwalteten Emil-Spörri-Fonds. Die per 31.12.2022 verbleibenden Mittel von rund CHF 100'000 werden als Kapitaleinlage der Gemeinde in die Genossenschaft eingebracht, welche damit Mitglied der Genossenschaft wird.

Die Genossenschaft finanziert sich im Übrigen durch die Beteiligung ihrer Mitglieder am Grundkapital sowie durch die Beschaffung von Fremdmitteln. Die Gemeinde kann sich auch weitergehend am Grundkapital beteiligen.



Verordnung über den integralen Erhalt des Areals Luppmenpark und die Abgabe im Baurecht an die Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (Ausgliederungserlass)

Vorentwurf

Art. 6 Berichterstattung und Aufsicht

Die Genossenschaft stellt der Gemeinde ihren Jahresbericht und die Jahresrechnung zu.
Der Gemeinderat ordnet eines seiner Mitglieder in den Vorstand der Genossenschaft ab.



Verordnung über den integralen Erhalt des Areals Luppmenpark und die Abgabe im Baurecht an die Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (Ausgliederungserlass)

Vorentwurf

Art. 7 Schlussbestimmungen

Dieser Erlass untersteht gemäss § 69 des Gemeindegesetzes und Art. 9 Gemeindeordnung der obligatorischen Urnenabstimmung.

Nach der Annahme durch die Stimmberechtigten bedarf dieser Erlass der Genehmigung des Regierungsrates.

Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Verordnung beauftragt. Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat, bestimmt der Gemeinderat den Zeitpunkt des Inkrafttretens und veranlasst die weiteren Schritte.

Baurechtsperimeter

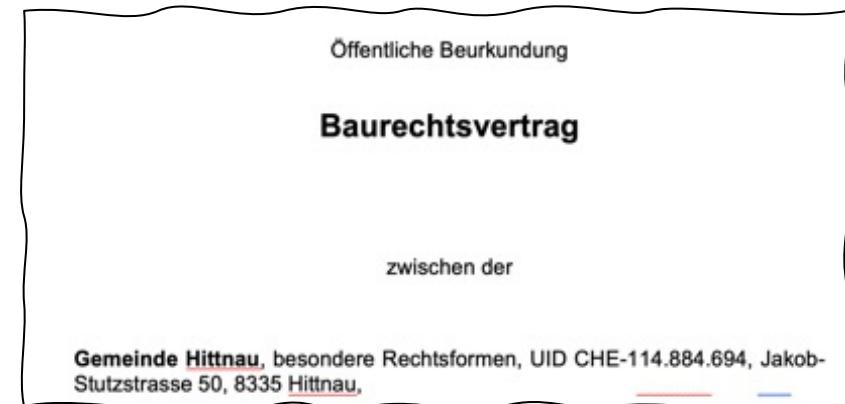
Mutationsvorschlag Kat—Nr. 2531, Hittnau
Prinzipiskizze Baurechtsparzelle


(Baurechtsgegenstand)



Eckwerte Baurechtsvertrag Luppenpark

- Laufzeit: 80 Jahre mit Verlängerungsoption
- Baurechtszins -> Tischgespräche heute
- Übernahme- und Rückgabepreis der Gebäude -> Tischgespräche heute
- Baupflicht gemäss Siegerprojekt Projektwettbewerb
- Wohnungsvergabe an Personen in/aus Hittnau
- Instandhaltungspflicht
- Pflicht zur Bildung von Rückstellungen für die bauliche Erneuerung
- Pflicht zur Äufnung eines Heimfallfonds
- Unentgeltlicher Heimfall an die Grundeigentümerin





Alterswohnen – heute und morgen

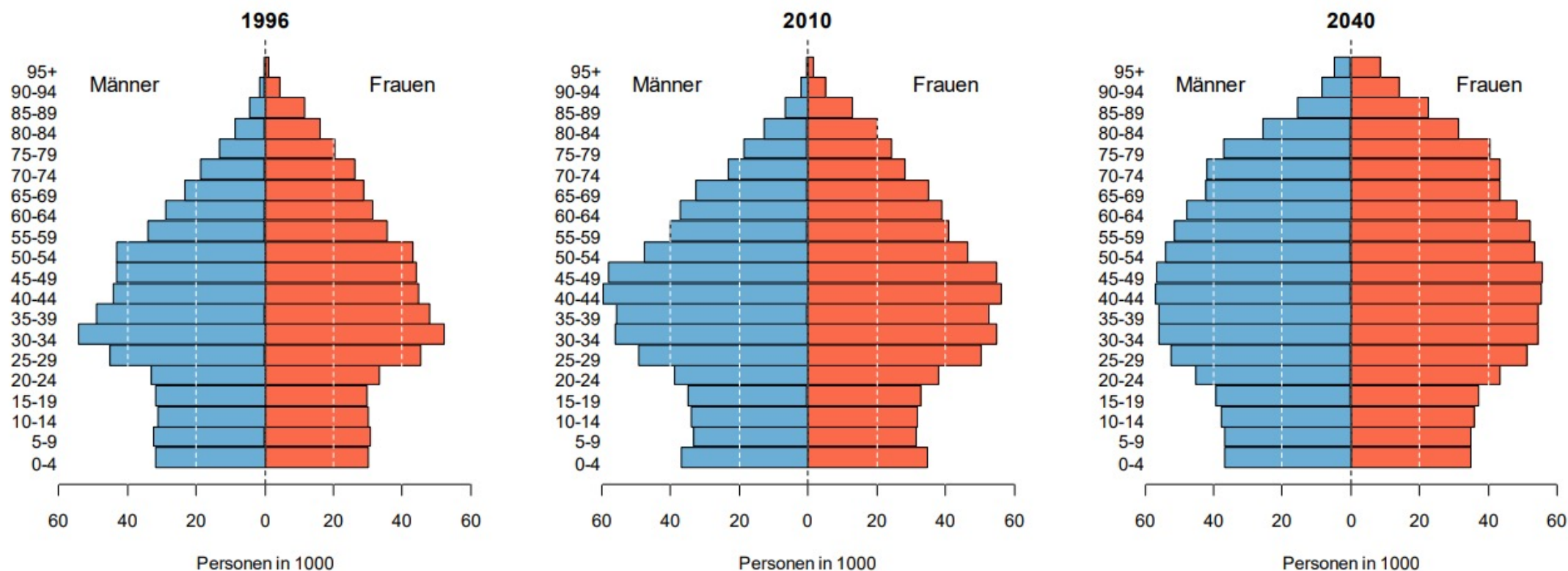
Claudia Schnyder, Gemeinderätin

Eine wegweisende Lösung zum Wohnen und Älterwerden



Gesellschaftlicher Hintergrund

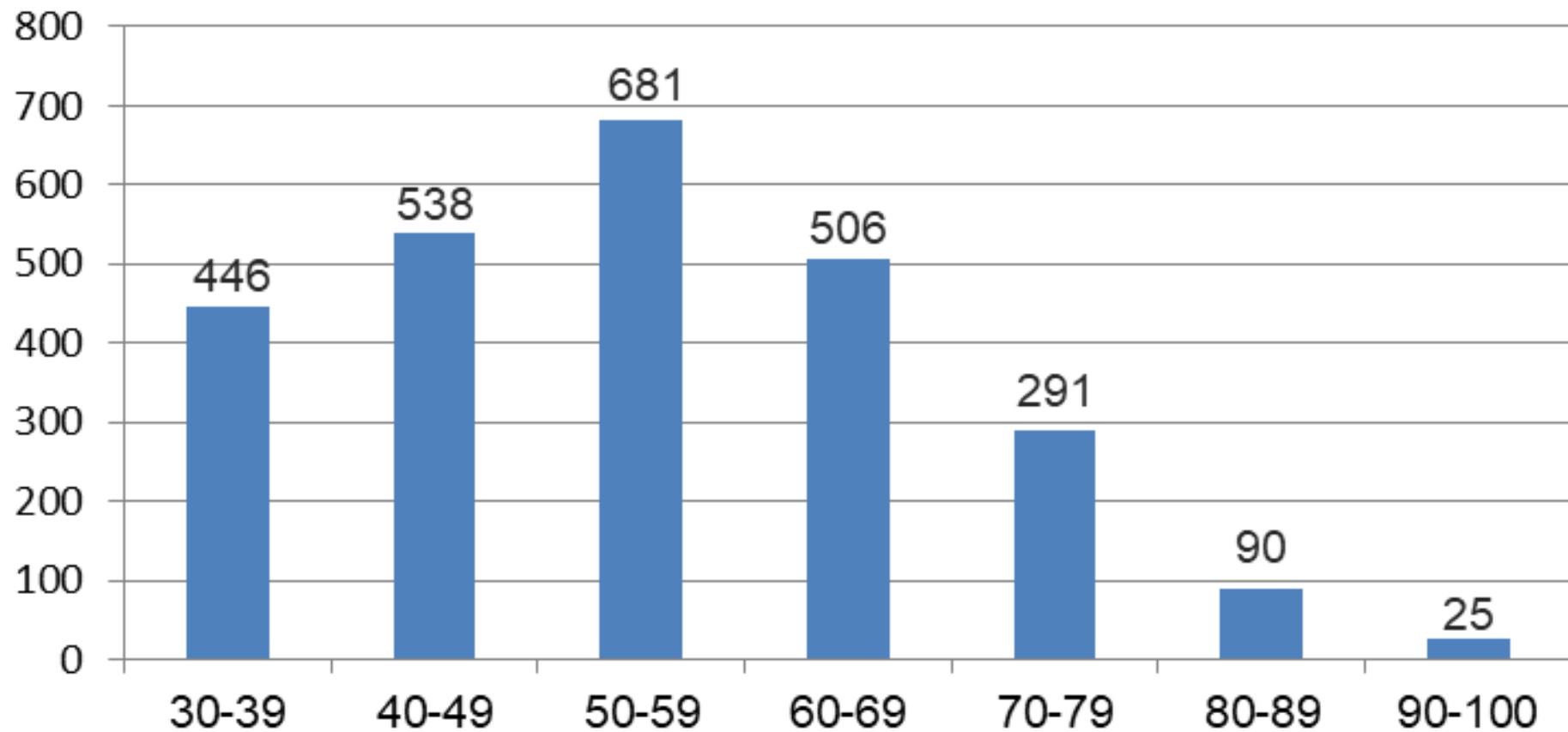
Kanton Zürich – Mehr Menschen werden älter



Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich

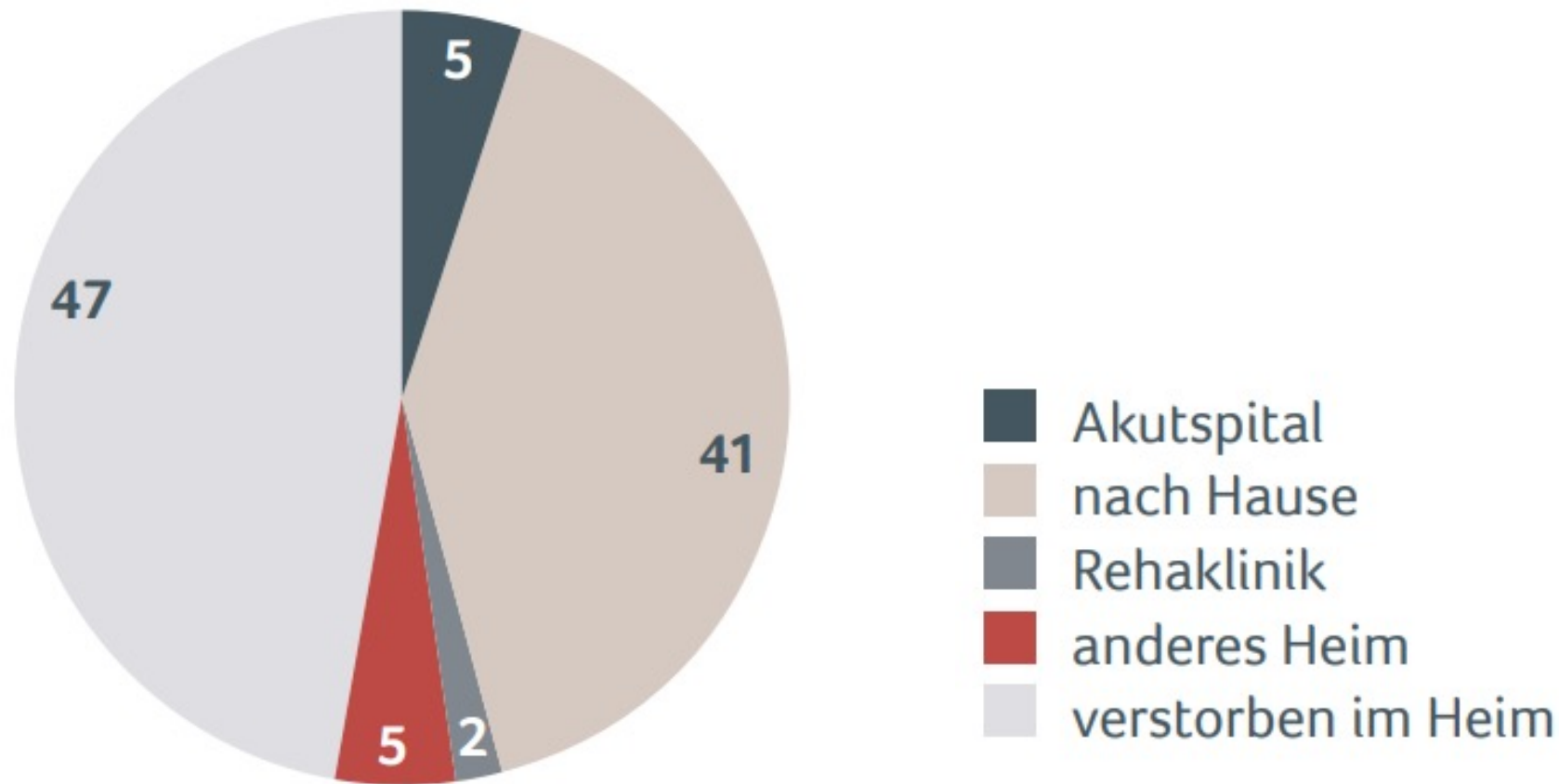
Gesellschaftlicher Hintergrund

Hittnau 2021 – Altersstatistik,(Anzahl je Alterskategorie)



Pflegeheim GerAtrium – Austritte 2021

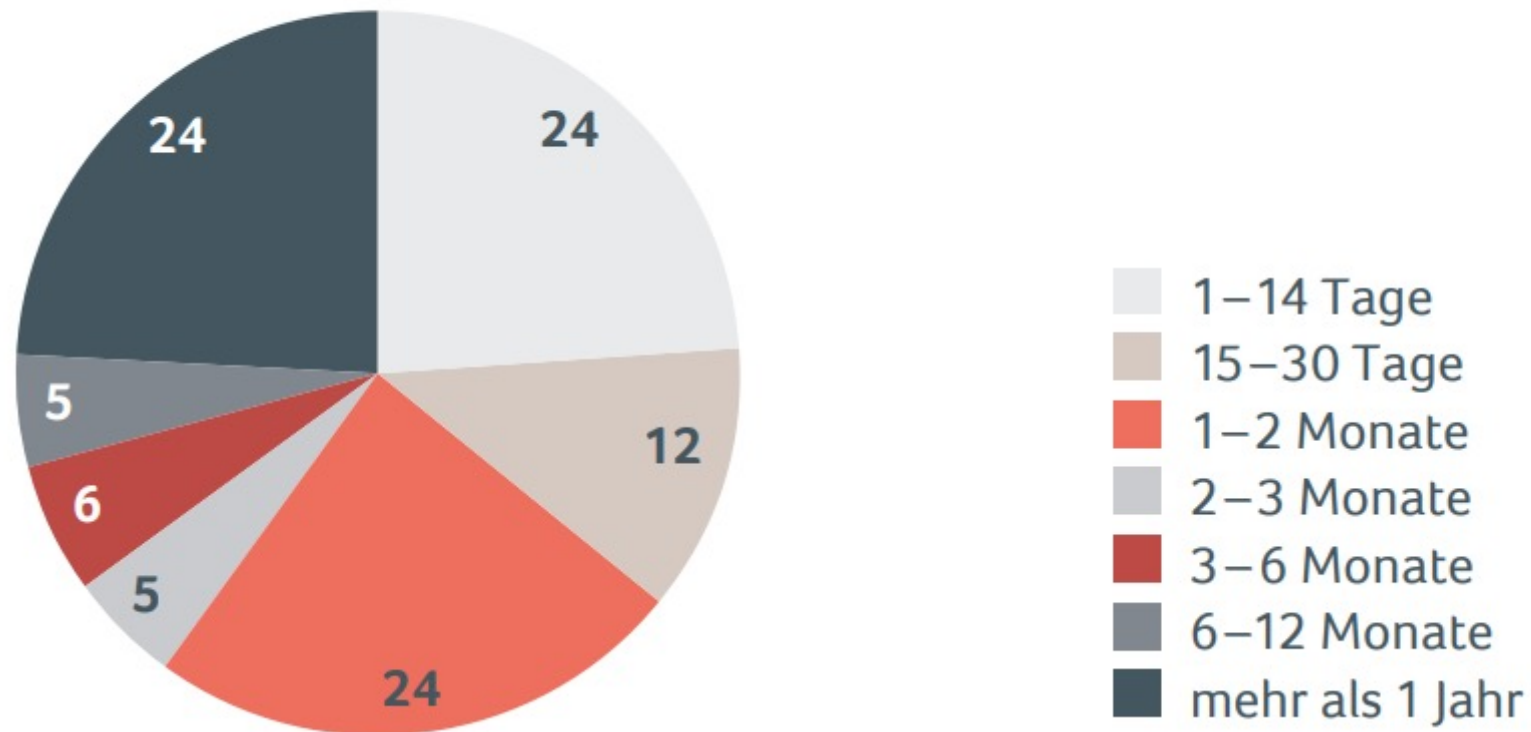
in Prozent



41% der Menschen gehen aus dem GerAtrium wieder nach Hause

Pflegeheim GerAtrium – Aufenthaltsdauer 2021

in Prozent



Drei Viertel der Menschen leben weniger als ein Jahr im GerAtrium

Kosten stationärer Aufenthalt im GerAtrium (Pflegeheim)

Hotellerie und Betreuung	CHF / Tag	CHF / Monat
Pensionskosten für Zweierzimmer	140.00	4'200.00
Betreuungstaxe	70.00	2'100.00
Pflege-Anteil	23.00	690.00

Total Kosten pro Monat / zu Lasten Bewohner CHF 6'990.00

Je länger man zuhause bleibt, desto günstiger für Alle!

Bausteine der Gesundheitsversorgung in Hittnau

Altersbeauftragte Gemeinde Hittnau

GerAtrium Pflegeheim / Pfäffikon ZH

Spitex Pfäffikon-Hittnau

Spezialisiertes Palliativ Care / Dr. Weber
GZO

Hausärzte Gemeinschaftspraxis Hittnau

Zahnärzte in Hittnau

Physiotherapie Hittnau

Mahlzeitendienst/ GerAtrium Pfäffikon ZH

Sehr gut strukturierte
Gesundheits-
Versorgung
Gemeinde Hittnau



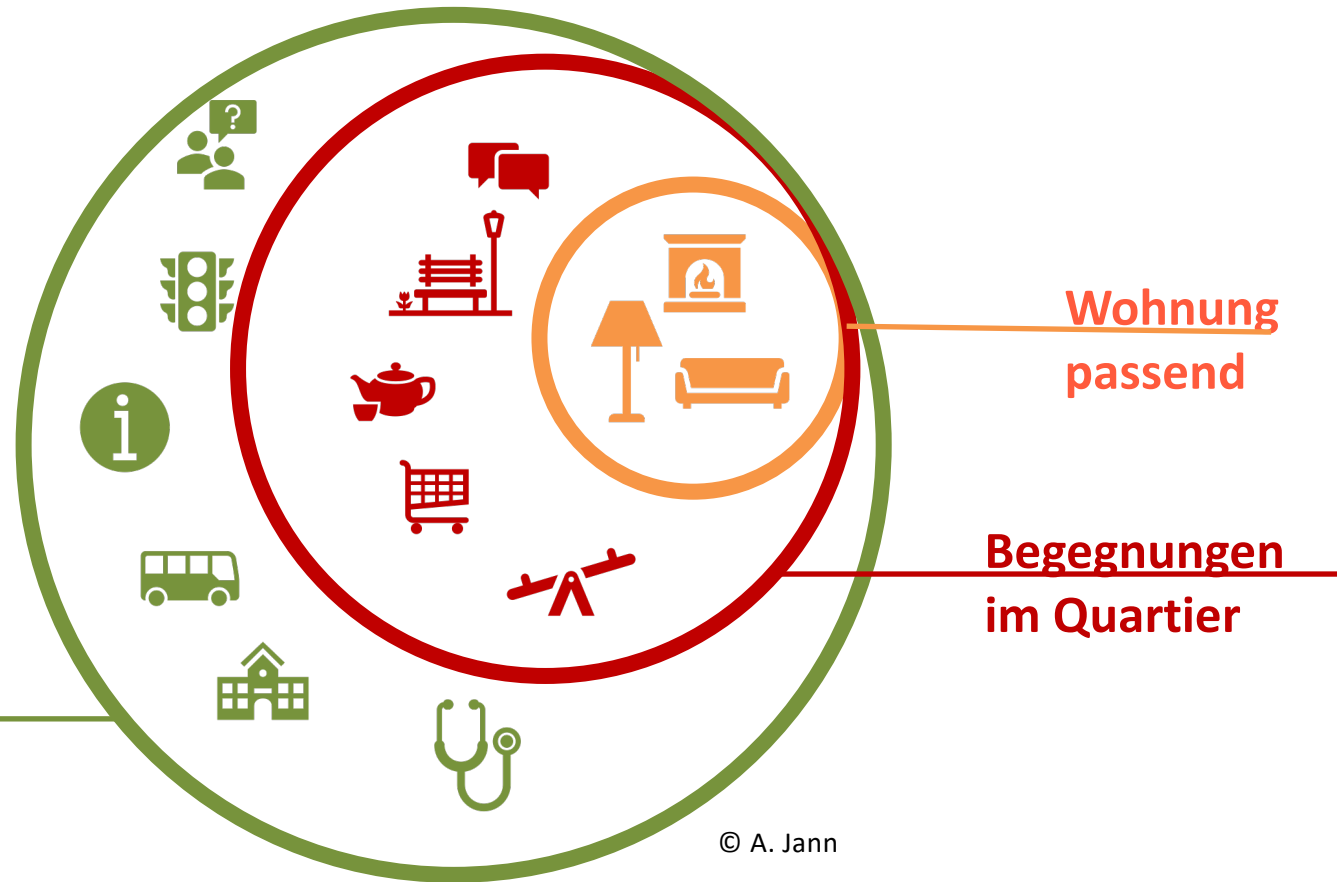
Wichtige Standortfaktoren einer zeitgemäss aufgestellten Gemeinde

-  **Gesamthafte Schulangebot – Kita/Tagesbetreuung, Unter- bis Oberstufe**
-  **Jugendarbeit**
-  **Gute Gesundheitsversorgung**
-  **Gute Einkaufsmöglichkeiten**
-  **Gute Anschlussmöglichkeiten an ÖV**
-  **Attraktives Vereinsleben**
-  **Geeignete Alterswohnungen**

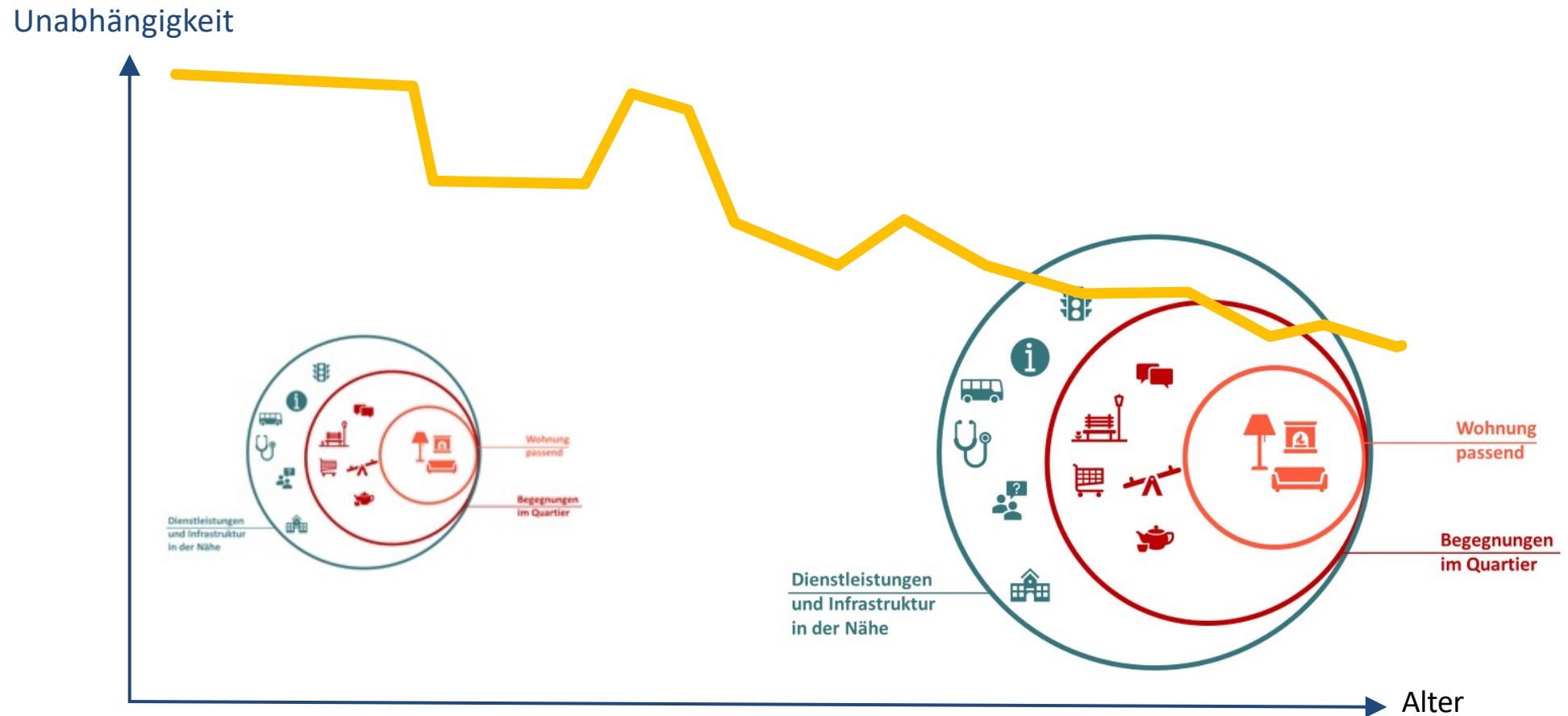
**Was braucht es für einen
gelingenden Alltag?**



Was braucht es für einen gelingenden Alltag?



Was braucht es für einen gelingenden Alltag?



- Im jüngeren Alter ist ein gutes Wohnumfeld weniger entscheidend
- Mit zunehmendem Alter wird ein gutes Wohnumfeld immer wichtiger

Fazit

- Menschen werden älter und leben länger zu Hause
- Junge Generation ist im Arbeitsalltag integriert, Zeit für nötige Unterstützung der älteren Generation fehlt
- Wohnraumbedarf verändert sich (Fläche, Funktionalität)
- Um möglichst lange und gut zu Hause leben können, braucht es
 - eine zweckmässige Wohnung
 - eine gute Wohnumgebung
 - ein gutes Wohnumfeld
- «Heimlandschaft» verändert sich in Richtung
 - Sozialraumorientierung
 - Stärkung der informellen Strukturen

Baustein Alterswohnen trägt zur Attraktivität von Hittnau bei!

Wieso passt das Projekt Alterswohnen Luppmenpark?

- Der Luppmenpark liegt zentral
- Gute Anbindung an den ÖV (Bus-Anschluss)
- Das Projekt entspricht dem Stiftungszweck
- Es werden unterschiedliche Alterswohnungen angeboten
- Die Villa bleibt ein vielfältiges Begegnungszentrum
- Der schöne Park wird belebt und genutzt
- Die Angebotslücke «lange selbständig in Hittnau wohnen zu können, wird geschlossen



Eckwerte des Siegerprojekts «Boules»

Peter Baumberger, Architekt



LUPPMENPARK | ALTERSWOHNEN

HITTNAU
05.05.2022

Baumberger & Stegmeier

LEKTÜRE DES ORTES

LUPPMENPARK



RIEGELHAUS



Baumberger & Stegmeier

KOSTHAUS



VILLA SPÖRRI



Baumberger & Stegmeier

BAUMBESTAND



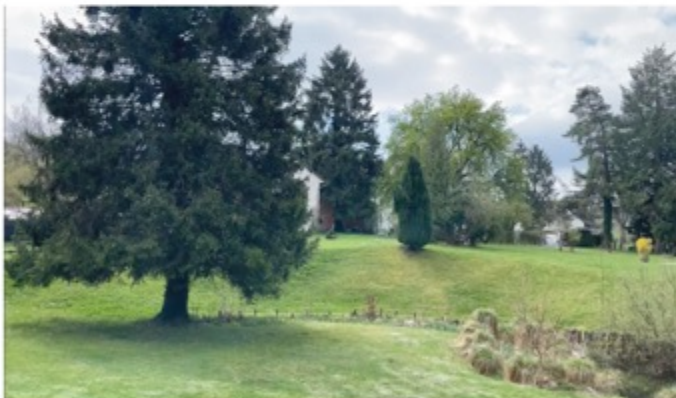
BLICKACHSE AUF DEN GARTEN



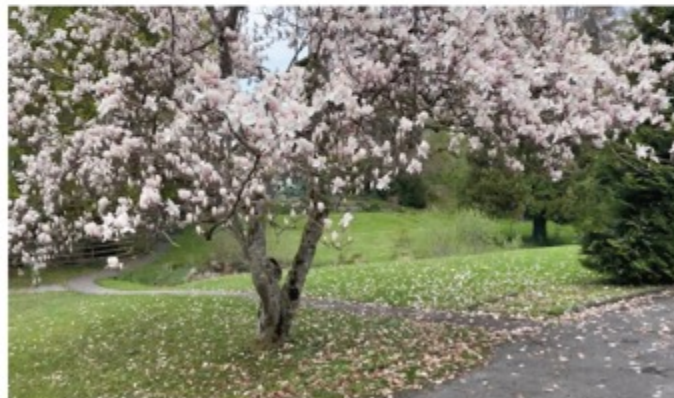
mitte: ROSSKASTANIE (*AESCULUS HIPPOCASTANUM*)
links: FICHTEN



VORGARTENPARTIE MIT SCHEINZYPRESSENGRUPPE



FICHTEN



KIRSCHENGRUPPE



BLICKACHSE ZU VILLA

ARCHITEKTONISCHE IDEE

LANDSCHAFT

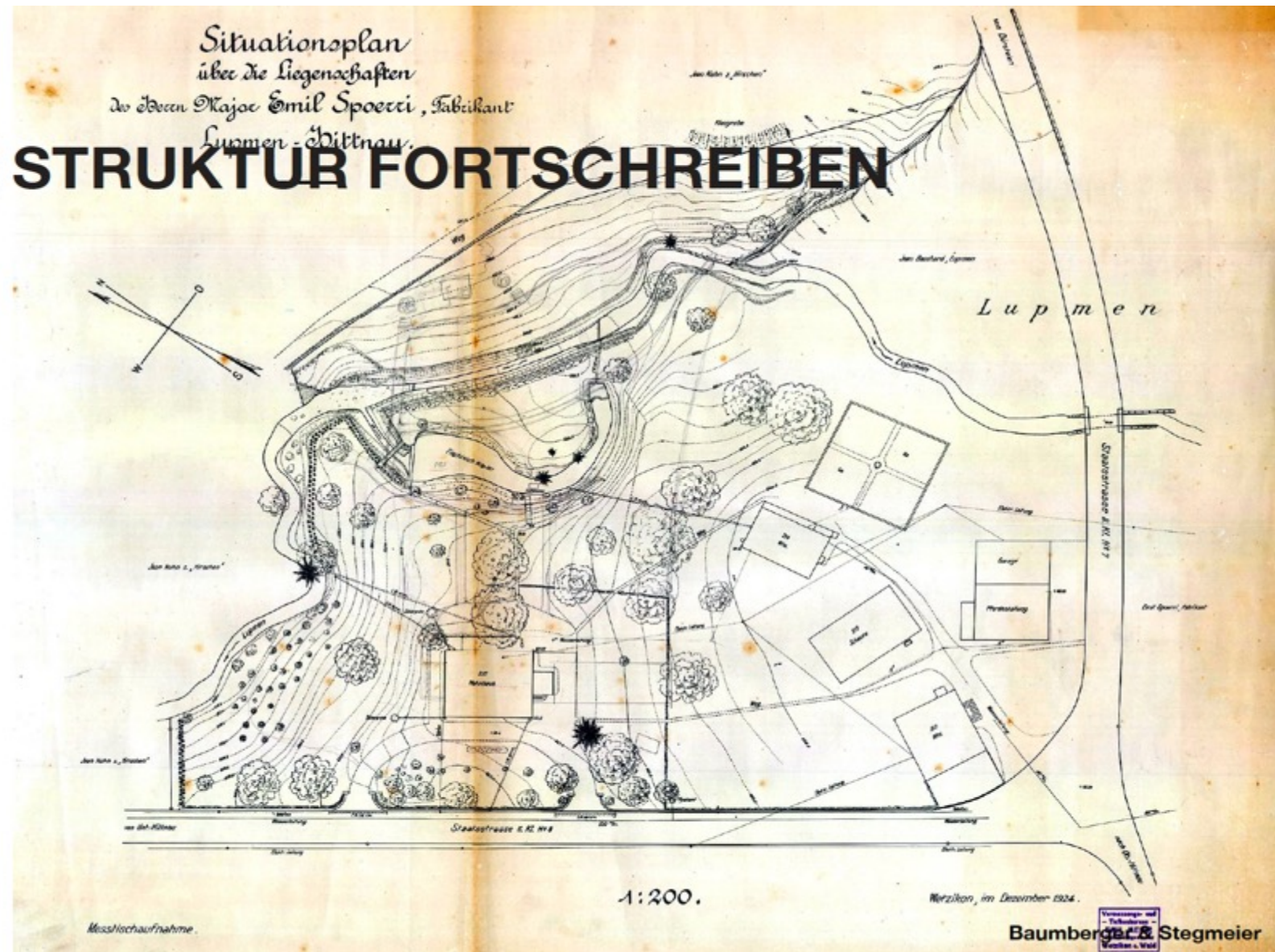


WEILER | GEHÖFT



im Archiv „Die Bauernhäuser des Kantons Zürich, BAND 3“

HISTORISCHE STRUKTUR FORTSCHREIBEN



DER NEU WEILER



PROJEKT



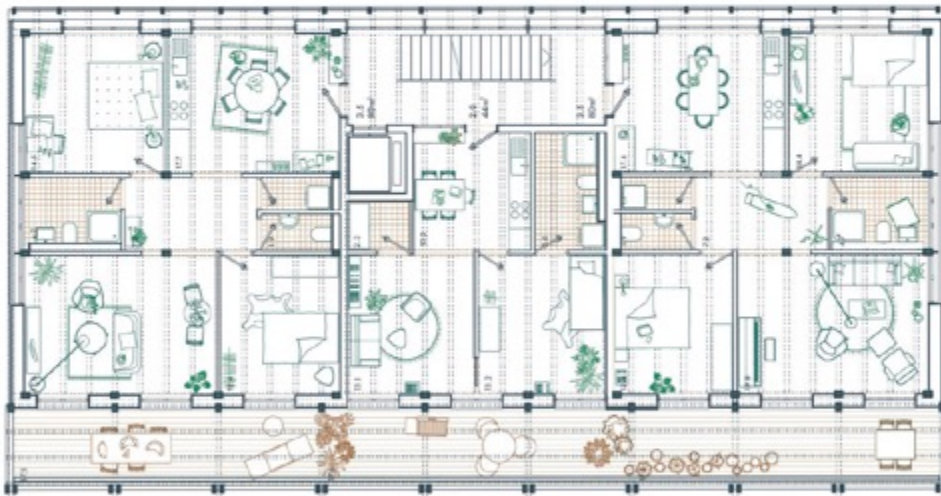






BACHHAUS

11 ALTERSWOHNUNGEN



GRUNDRISS REGELGESCHOSS



Baumberger & Stegmeier

GÄRTNERHAUS

8 ALTERSWOHNUNGEN



GRUNDRISS REGELGESCHOSS



Baumberger & Stegmeier

SCHEUNE

7 ALTERSWOHNUNGEN



GRUNDRISS REGELGESCHOSS



Baumberger & Stegmeier

VILLA SPÖRRI

2 ALTERSWOHNUNGEN
BEGEGNUNG/KULTUR



Ansicht Südfassade



Ansicht Nordwestfassade



Grundriss Untergeschoss



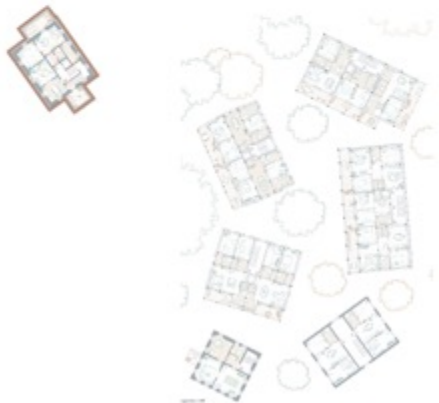
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



KOSTHAUS

2 ALTERSWOHNUNGEN



Südseite



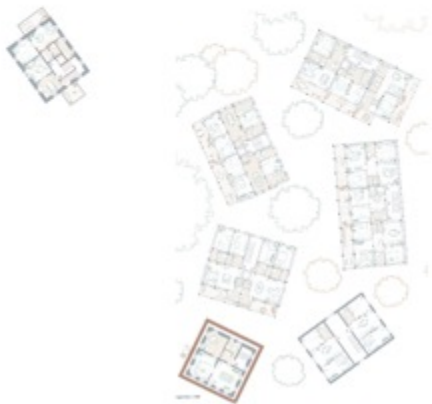
Ostseite



Nordseite



Westseite



Keller



Parterre



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

RIEGELHAUS

3 ALTERSWOHNUNGEN



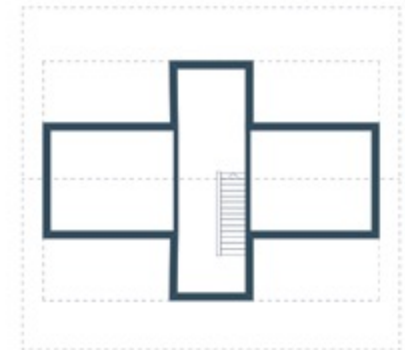
Ansicht Westfassade *



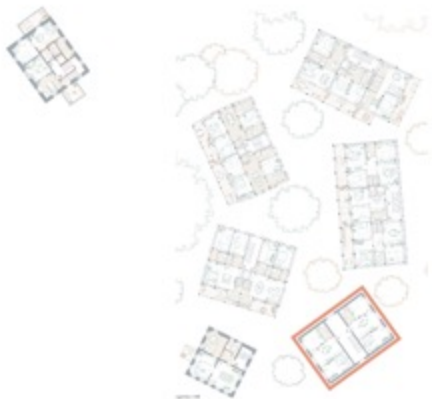
Grundriss Erdgeschoss *



Grundriss Obergeschoss *



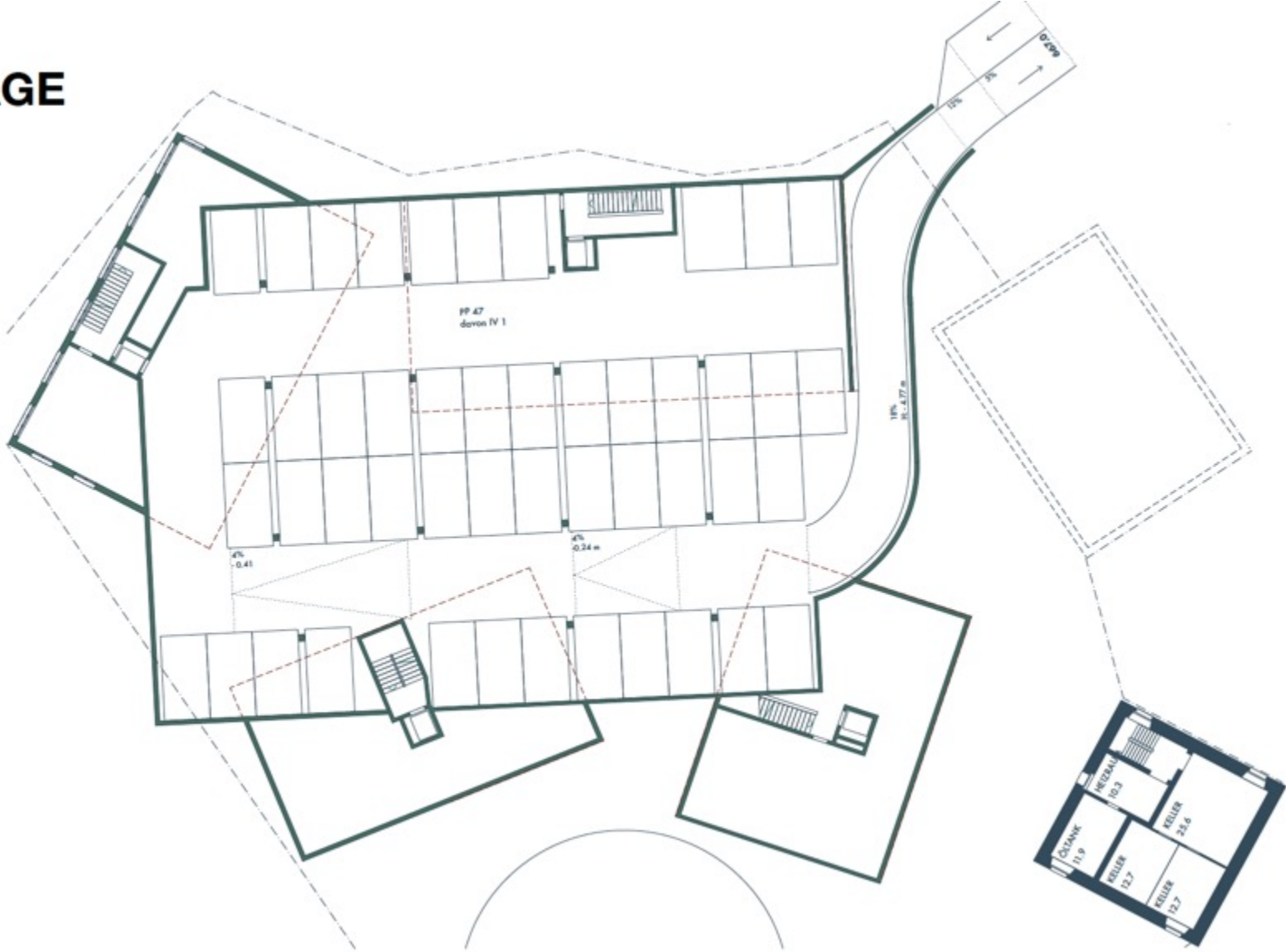
Grundriss Dachgeschoss *





TIEFGARAGE

47 PARKPLÄTZE





MÖGLICHER ZEITPLAN

VORAUSSICHTLICHE TERMINE:

URNENABSTIMMUNG ÜBER BAURECHTSVERTRAG: **SEPTEMBER 2022**

BAUEINGABE: 2023

BAUBEGINN: 2024

BEZUG: ab 2025 - ...



ANGESTREBTE NETTOMIETZINSEN (ohne Nebenkosten)

VORAUSSICHTLICHE MIETZINSEN PRO MONAT:
(OHNE NEBENKOSTEN)

2.5 ZIMMERWOHNUNG:

CHF 1 250 – 1 500

3.5 ZIMMERWOHNUNG:

CHF 1 500 – 1 800



BAUKOSTEN UND FINANZIERUNG

ERMITTLUNG BAUKOSTEN – FINANZIERUNG

IM AUFTRAG

GENOSSENSCHAFT ALTERSWOHNEN LUPPMENPARK



Tischgespräche

Christian Portmann – Sie alle

Ziele

- Möglichst viele qualitative Aussagen erzielen
- Teilnehmende vernetzen
- Positive Diskussionsdynamik erzielen

Ablauf

- Freie Themen- bzw. Tischwahl (mind. 5 – max. 12 Personen pro Tisch)
- Diskussion anhand Thesenpapier – freie Inputs
- Ergebnisse auf Flipchartpapier festhalten
- Wechsel auf Gong an einen anderen Tisch nach freier Wahl
- 2 Gesprächsrunden – Diskussion auf Vorrunde aufbauen (Moderator/in)

Gesprächsmoderation

- Moderator/in bleibt
- so wenig wie möglich, soviel wie nötig, Inputs, Zusammenfassung

Spielregeln für die Teilnehmenden

- Zuhören und ausreden lassen
- Nachfragen erwünscht
- Versuchen, auf den Punkt zu kommen

Diskussionsergebnisse und Quintessenz im Plenum präsentieren



1 Alterswohnen im Luppmenpark – eine Chance für Hittnau

Individuelle Wohnsituation

- Wer hat sich schon die Frage gestellt, wie er/sie es sich im Alter einrichten will?
- Wer könnte sich vorstellen, das Einfamilienhaus oder die grosse Wohnung einzutauschen gegen eine Wohnung im Luppmenpark?
 - Was spricht dafür, was dagegen? - Was wäre zu bedenken?

Wohnformen und Wohnkosten

- Wer hätte Lust, eine neue Wohnform, wie z.B. eine Alters-WG auszuprobieren?
- Was darf eine Wohnung im Alter maximal kosten? In welchem Verhältnis darf die Miete zum verfügbaren Einkommen stehen – nach der Pensionierung?

Mobilität im Alter

- Wer braucht einen Parkplatz, und was darf dieser kosten?
- Wäre ein modernes Carsharing (wie z.B. mobility) oder eine Autogemeinschaft denkbar?

Rolle der Gemeinde

- Welche Alterswohnangebote gibt es, was fehlt in Hittnau? (WG, betreutes Wohnen, Pflegewohnungen)
- Wie lange soll man in Hittnau wohnen bleiben können?
- Soll die Gemeinde Hittnau hierfür Rahmenbedingungen schaffen/dies ermöglichen?



1 Alterswohnen im Luppmenpark – eine Chance für Hittnau

1

o Mietkosten?

- ▷ Prioritäre Mieter "Hittnauer"
Externe mit spez. Verträgen?
(Miete, Kapital etc.) *minimale Reglementierung*
- ▷ Grösse der Wohnungen? *max 35
keine zu grossen Wohnungen*
- ▷ Grösse der Garage?
- ▷ Wechsel der Wohnung?
(Nach Tod von Partner/in)

- "Hittnauer" definieren
Vorrang zu Externen
- Umfrage für Bevölkerung
machen ob Interesse vorhanden ist
- Tausch mit Haus (Jung/Alt)

1

- ▷ Gemischte Wohnformen
Versch. Generationen *Hausiere? Muss das Alter definiert sein?*
- ▷ Spitex stationär (Stützpunkt)
selbsttragend
- ▷ Angebot (Wg) muss vorhanden sein
- ▷ Wg- als Wohnform anbieten
- ▷ PP notwendig (Mobilität)
- ▷ Gemeinschaftsraum / Aktivitäten
für Jung + Alt
- ▷ Restaurantion - gemeins. Essen mögl.
- ▷ Gästezimmer für Besuche (Besucher)



2 Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) als Trägerschaft

Wer kennt die GAL – welches Image haftet ihr an?

- Wer ist Mitglied oder kennt Mitglieder
- Ist die GAL in Hittnau verankert und sind ihre Mitglieder (einigermassen) repräsentativ für Hittnau?

Was bringt die Rechtsform Genossenschaft mit sich?

- Geeignet für den Aufbau eines Alterswohnprojekts und den späteren selbstverwalteten Betrieb mit hoher sozialer Kohäsion
- Mitgliedschaftsrechte und -Pflichten
 - Wohnsicherheit
 - Mitwirkungsrechte
 - Kapitalbeteiligung (+/- CHF 30'000)
- Kostenmiete

Welchen Erwartungen muss und kann die GAL gerecht werden, welchen nicht?

- Corporate Governance (Transparenz)
- Dienstleistungsangebote über das Wohnen hinaus...



2 Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) als Trägerschaft

- Existenzberechtigung der GAL
- Mitglieder Werbung nötig
- Finanzierung
- Beteiligung der Gemeinde
- Wohin will die GAL
wie will sie die Bevölk-
erung für das Projekt
gewinnen?
- Kapitalbeteiligung
ungefähr 30'000/- soll aber
für alle möglich sein.
- Namensgebung? GAL?
damit grösstmögliche
Finanzierung möglich ist!

- Projektentwicklung immer teurer + grösser
- Namensänderung auf Alterswohnungen
- Gemischtes Wohnen (automatisch?)
- Dominantes Auftreten der GAL?
- Strategie GAL - Umsetzung?
- Hohes Engagements f. Gestaltungsplan
- Alternative GAL?
- Kontinuität im Vorstand - Mitgliedschaft?
intern/extern
- Organisationsform (strategische Trennung v. operativer)
- Mieterbeteiligung CHF 30'000.-?
- Frage durch Umsetzbarkeit d. GAL (Konzept)
- Zus. Dienstleistung müssen noch erarbeitet werden
- Fernheizung - Ökologie?



3 Stellenwert des Luppenparks für Hittnau

Ausgangslage

- Die kant. Denkmalpflege beabsichtigt eine Unterschutzstellung des Luppenparks sowie der Villa Spörri
- Es kommen Instandsetzungskosten von etwa CHF 320'000 (gemäss Gutachten 2018) und spätere Unterhaltskosten auf die Gemeinde zu

Bewertung

- Waren Sie schon im Luppenpark und was für ein Eindruck blieb haften?
- Welchen Stellenwert hat dieser Park für Sie
 - aus historischer Sicht
 - als Begegnungsort für die Bevölkerung
 - als Veranstaltungsort für Kultur/private Nutzungen
 - ...

Zukunft

- Welche Erwartungen haben Sie an den Luppenpark der Zukunft? Was muss er bieten?
- Wieviel darf dieser Park die Gemeinde kosten?
- Wer soll den Betrieb des Parks sicherstellen? (Gemeinde/Private?)
- Wer soll die Kosten für den Betrieb tragen? (Gemeinde/Private?)



3 Stellenwert des Luppenparks für Hittnau

- Park für alle
- Begegnungs Ort für alle
für Jung und Alt
- Spielplatz 0- 99
- Fester nicht zu oft
- In Villa Cafe für alle
- Wege Rollator gerecht
- Aktionen Spiel Box
- Grillplatz Spiel Buss
- Verschiedene Zonen
- Teehaus wie nutzen
- Park muss unterhalten
werden



4 Kultur in Hittnau – und der «Kulturbaustein» Verein Villa Spörri

Erörterung des Kulturbegriffs für Hittnau

- Was läuft heute in Hittnau alles, was gehört alles zur Kultur
- Welche Akteure stehen hinter diesen kulturellen Aktivitäten?
- Was ist eigentlich unter dem Begriff Kultur zu verstehen?

Rollenverständnis

- Ist Kultur eine reine Privatsache oder soll sich die Gemeinde im Bereich Kultur engagieren?
 - Wenn ja wie und wo?
 - Wenn nein, warum nicht?
 - Wieviel darf Kultur die Gemeinde kosten?

Verein Villa Spörri

- Kennen Sie den Verein Villa Spörri oder/und sein Kulturprogramm?
- Waren Sie schon einmal an einem Anlass?
- Welche Rolle könnte der Verein Villa Spörri im Luppenpark übernehmen?



4 Kultur in Hittnau – und der «Kulturbaustein» Verein Villa Spörri

- Lebenskultur
- Unterhaltung
- Tätigkeiten für Seniorien/ (Angebote)
- Spielfeld z.B. Räumlichkeiten (KGGH usw.)
 - Atmosphäre
 - Freiraum
- Schulwesen / Bildung
- Vereine ... (+ Parteien)
- Archiv
- Tradition
- Musik, Literatur, Theater, bild. Künste
- sonstige kulturelle Anlässe

Koordination? z.B. Kukom.
 finanzielle Unterstützung
 → Gde muss sich beteiligen → \leftarrow
 → Support ... (z.B. Lokalität / "Szenen")
 → Jahresmiet v. Raum in Arch.
 → Einnahmen!

Immobilienstrategie! **URSUS** Stoufen on?

2. Gruppe VVSp

- bekannt (teilweise), wenig "Erfahrung"
- Hinweis Homepage
- flexibles Programm
- Zwischenmutterung 18.07.?
- Bewilligungen (z.B. Café 1000) + Park
- Zukunft Verein:
- Leistungsverbarung?
- Koordination / Anschaffungen (Khand. mit GAl + Gde)

Ganzheitliche, nachhaltige
 Immobilienstrategie
 → Kulturschmission



5 Dem Stiftungsgedanken und den Finanzen Rechnung tragen

Ausgangslage

- Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 1989: Übernahme der Stiftung Spörri mit der Verpflichtung, dem Stiftungsgedanken Rechnung zu tragen.
- Betrieb eines herkömmlichen Altersheims in dieser Grösse nicht sinnvoll.
- Während vielen Jahren Unklarheit über das weitere Vorgehen, minimaler Liegenschaftenunterhalt, daher nachweislich sanierungsbedürftiger Zustand.
- Abbruch Scheune möglich; unter Denkmalschutz: (Park), Villa, Kosthaus, Riegelhaus – sind jedoch nur bedingt alterswohntauglich.
- Instandsetzung denkmalgeschützte Gebäude erfordert mehrere Millionen Franken, dem steht jedoch nur ein beschränktes Mietzinsertragspotential gegenüber (geringer Anteil Wohnfläche)

Offene Fragen

- Welcher Stellenwert hat der Stiftungsgedanken heute noch? Wie frei ist die Gemeinde?
- Nach welchen Grundsätzen
 - sollen die Liegenschaften auf die GAL im Rahmen des Baurechts übertragen werden
 - soll ein Baurechtszins erhoben werden
- Diskussion von drei Varianten



5 Dem Stiftungsgedanken und den Finanzen Rechnung tragen

Landwert nicht relevant

Gebäude Übertrag Wert alle Gebäude

Leistungen $\left\{ \begin{array}{l} \text{Gemeinde} \\ \text{GAL} \end{array} \right.$

→ "Nullsummenspiel" für Gde

↳ Parkkosten sollen mit Zins gedeckt werden

Ja/Nein

→ Zins auf Landwert (z. Bsp 1.2%)

→ Kein Baurechtszins

Finanzierungskonzept $\left\{ \begin{array}{l} \text{GAL} \\ \text{Mieter} \end{array} \right.$
Info!

Gde soll Instandhaltung zahlen

Trennung Neubauten / bestehende Gebäude

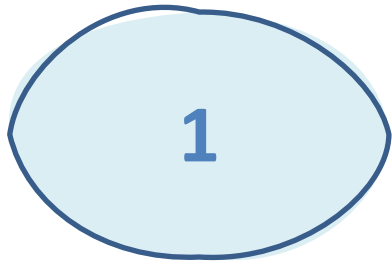
Unterhalt Park durch Gemeinde

↳ Bestimmungsort $\left\{ \begin{array}{l} \text{Ja/Nein} \end{array} \right.$

Baurechtszins soll Parkkosten decken

Es soll entschieden werden: Kompromiss

Idee Eigentumswohnungen $\left\{ \begin{array}{l} \text{div Vor- + Nachteile} \\ \text{Teile verkaufen} \rightarrow \$ \end{array} \right.$



Stellwände mit den Ergebnissen der Tischgespräche

Ergebnisse der Tischgespräche

Tischmoderatoren/innen

2

*Präsentation der Diskussionsergebnisse / Fragen im
Plenum*

Ergebnisse der Tischgespräche

Tischmoderatoren/innen

3

Bewertungsrunde am Schluss

Thesen zur Bewertung

Christian Portmann



1 Alterswohnen im Luppmenpark – eine Chance für Hittnau

Überzeugt das vorliegende Konzept Alterswohnen?

2 Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) als Trägerschaft

Ich glaube, die GAL kann das Projekt stemmen

3 Stellenwert des Luppmenparks für Hittnau

Der Luppmenpark ist für Hittnau als Begegnungs- und Veranstaltungsort eine Chance!

4 Kultur in Hittnau – und der «Kulturbaustein» Verein Villa Spörri

Die Villa Spörri wäre für Hittnau ein toller Kulturtreffpunkt, den es zu unterstützen gilt!

5 Dem Stiftungsgedanken und den Finanzen Rechnung tragen

Hittnau ist dem Stiftungsgedanken «Alterswohnen im Luppmenpark» nach wie vor verpflichtet!

Die Gemeinde soll die GAL bei der Finanzierung unterstützen



Sechs Fragen, zu denen wir sie um Ihre Meinung bitten!

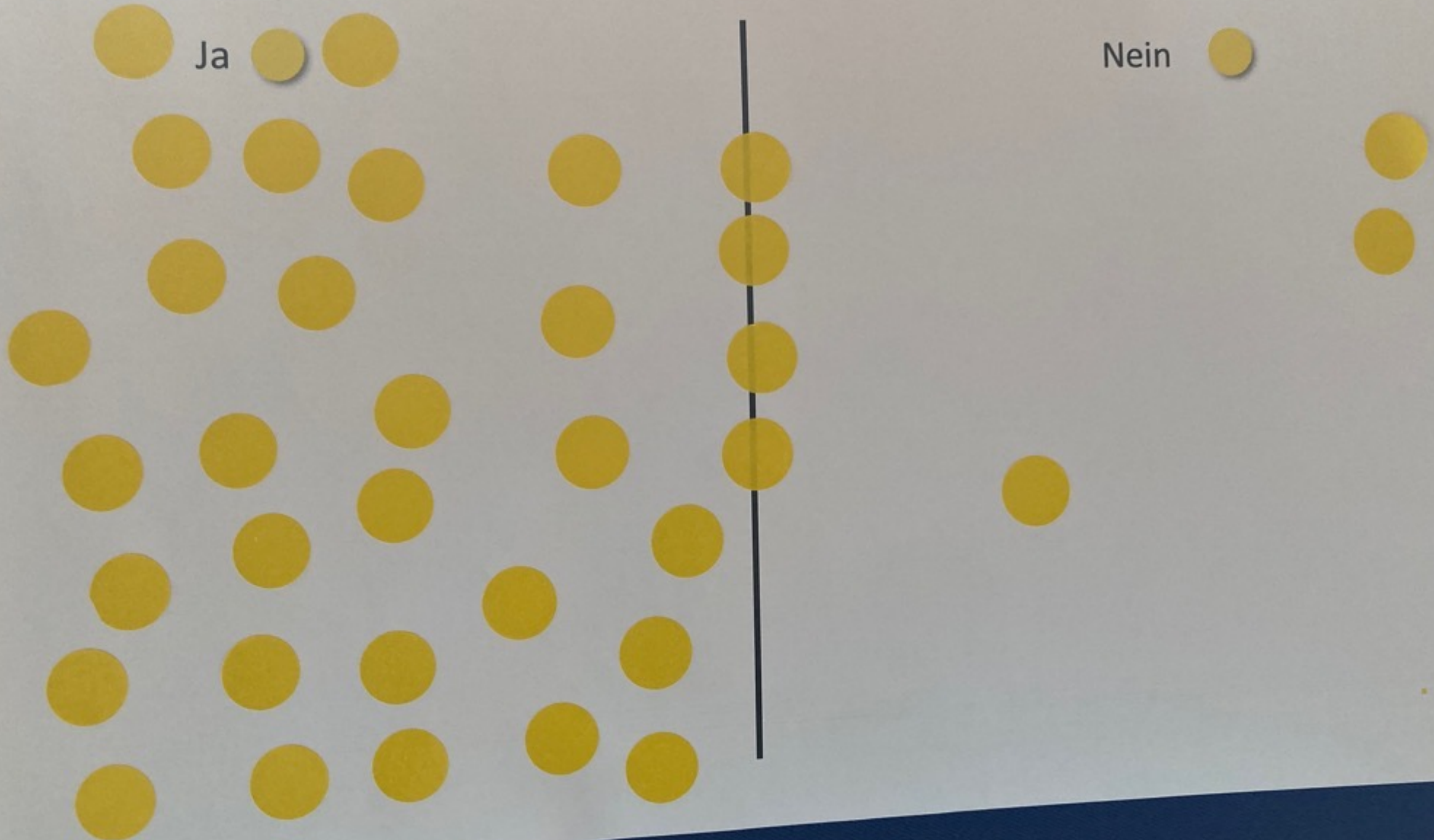
6x zu bewerten mit Ja oder Nein

Sie erhalten nun je 6 Punkte 



1 Alterswohnen im Luppmenpark – eine Chance für Hittnau

Überzeugt das vorliegende Konzept Alterswohnen?



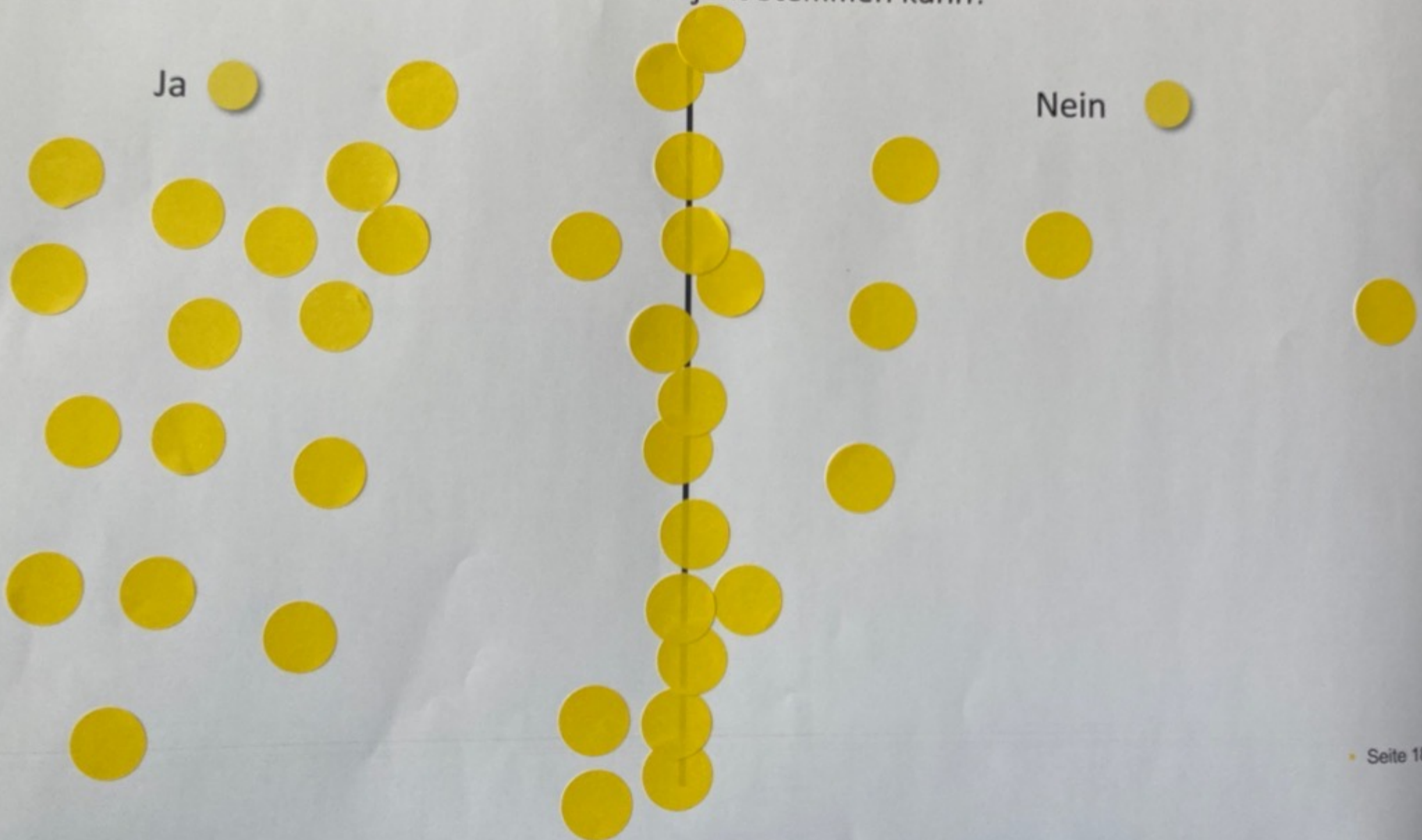


2 Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark (GAL) als Trägerschaft

Sind Sie überzeugt, dass die GAL das Projekt stemmen kann?

Ja

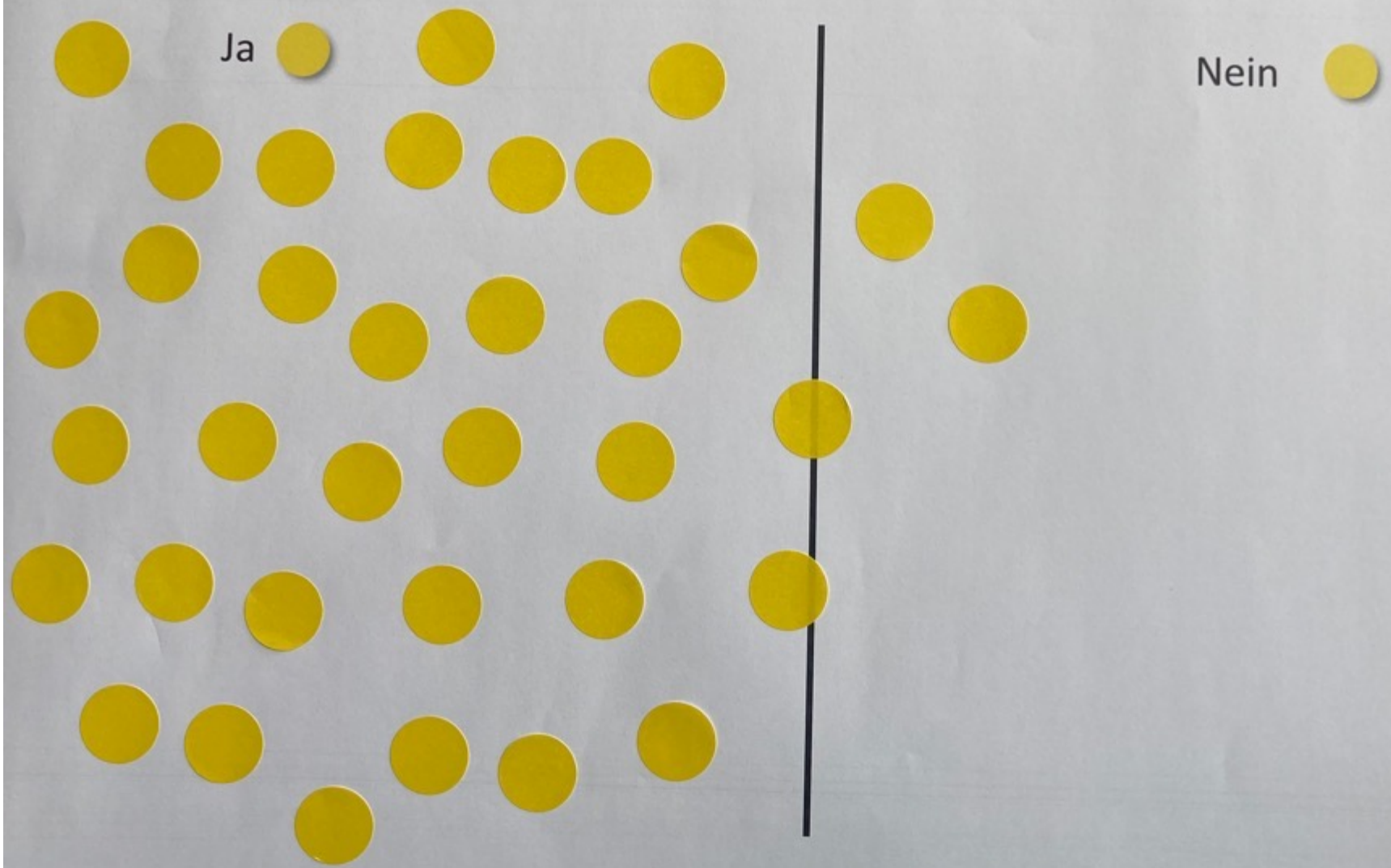
Nein





3 Stellenwert des Luppenparks für Hittnau

Der Luppenpark ist für Hittnau als Begegnungs- und Veranstaltungsort eine Chance!





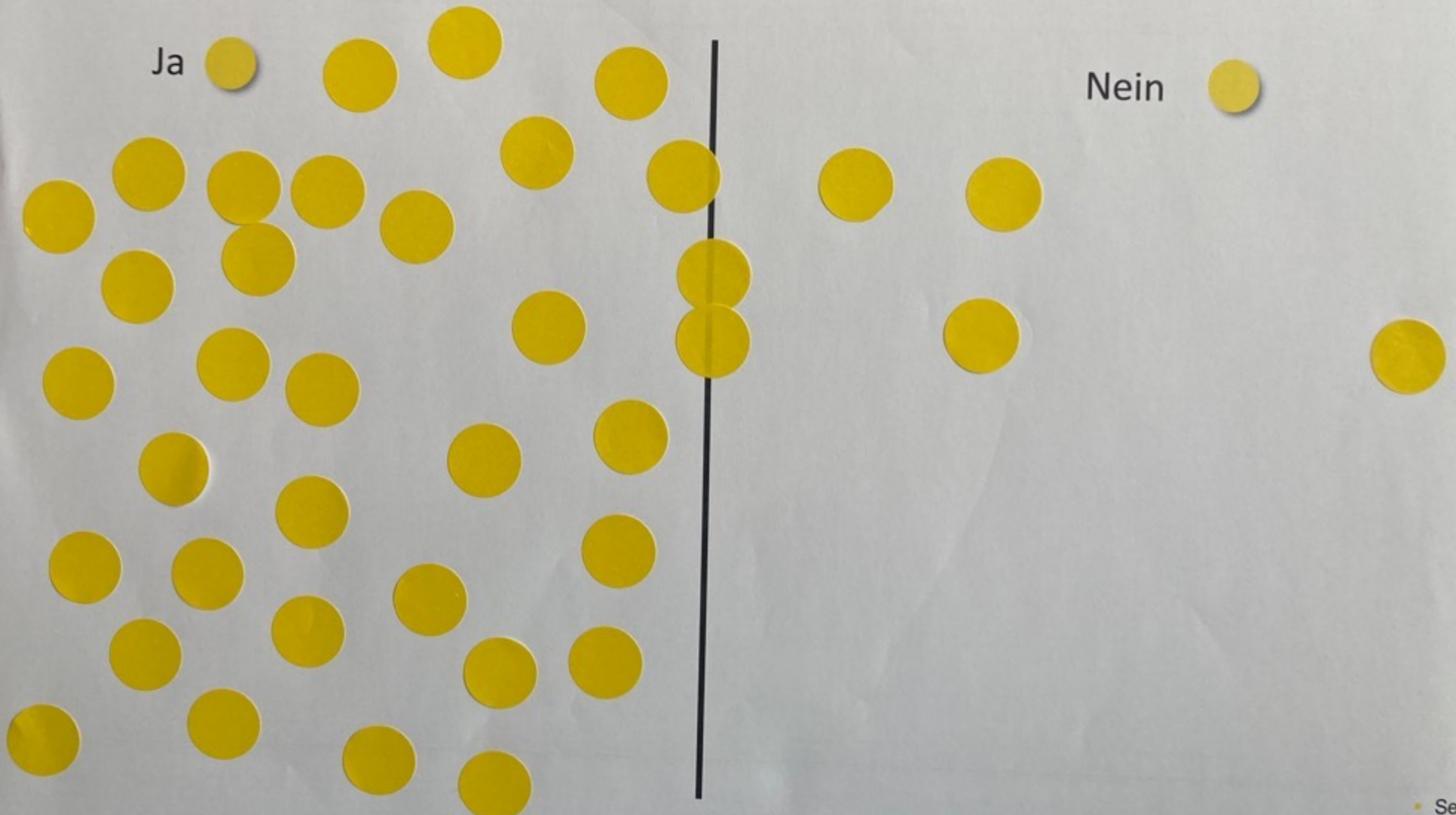
4 Kultur in Hittnau – und der «Kulturbaustein» Villa Spörri

Die Villa Spörri wäre für Hittnau ein toller Kulturtreffpunkt, den es zu unterstützen gilt!

Ja



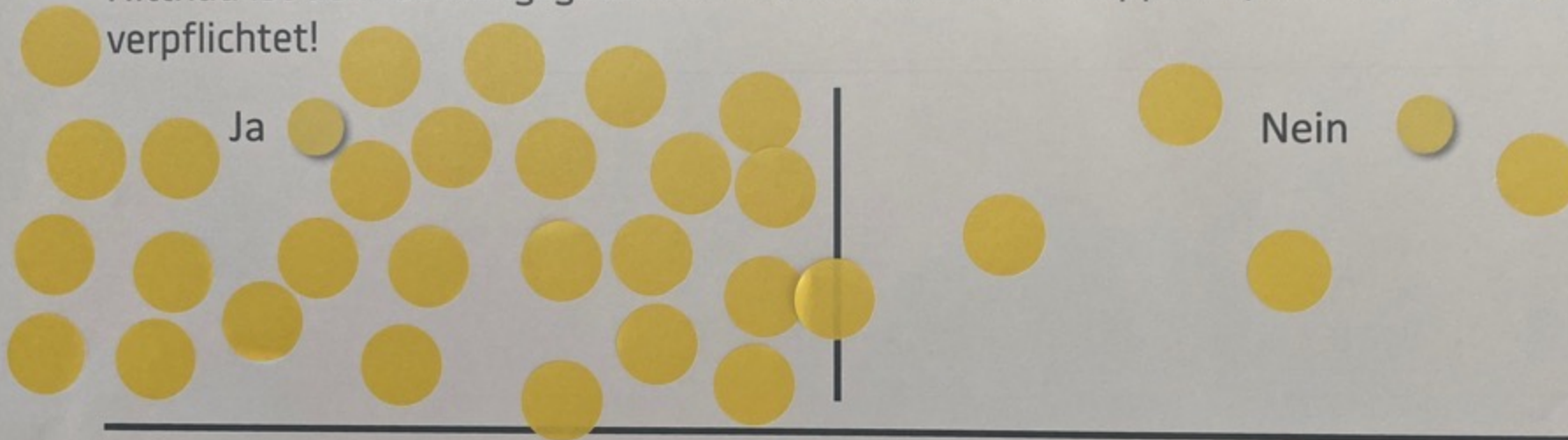
Nein



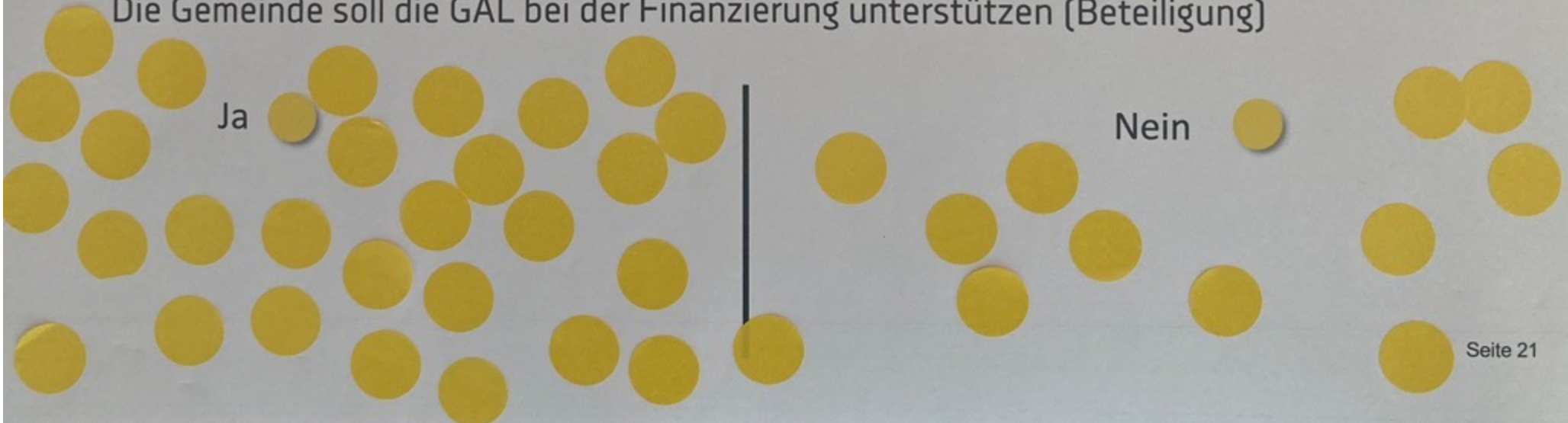


5 Dem Stiftungsgedanken und den Finanzen Rechnung tragen

Hittnau ist dem Stiftungsgedanken «Alterswohnen im Luppmenpark» nach wie vor verpflichtet!



Die Gemeinde soll die GAL bei der Finanzierung unterstützen (Beteiligung)





Ausblick und Schluss

Carlo Hächler, Gemeindepräsident

Gesamtbeurteilung – ein Gewinn für ganz Hittnau

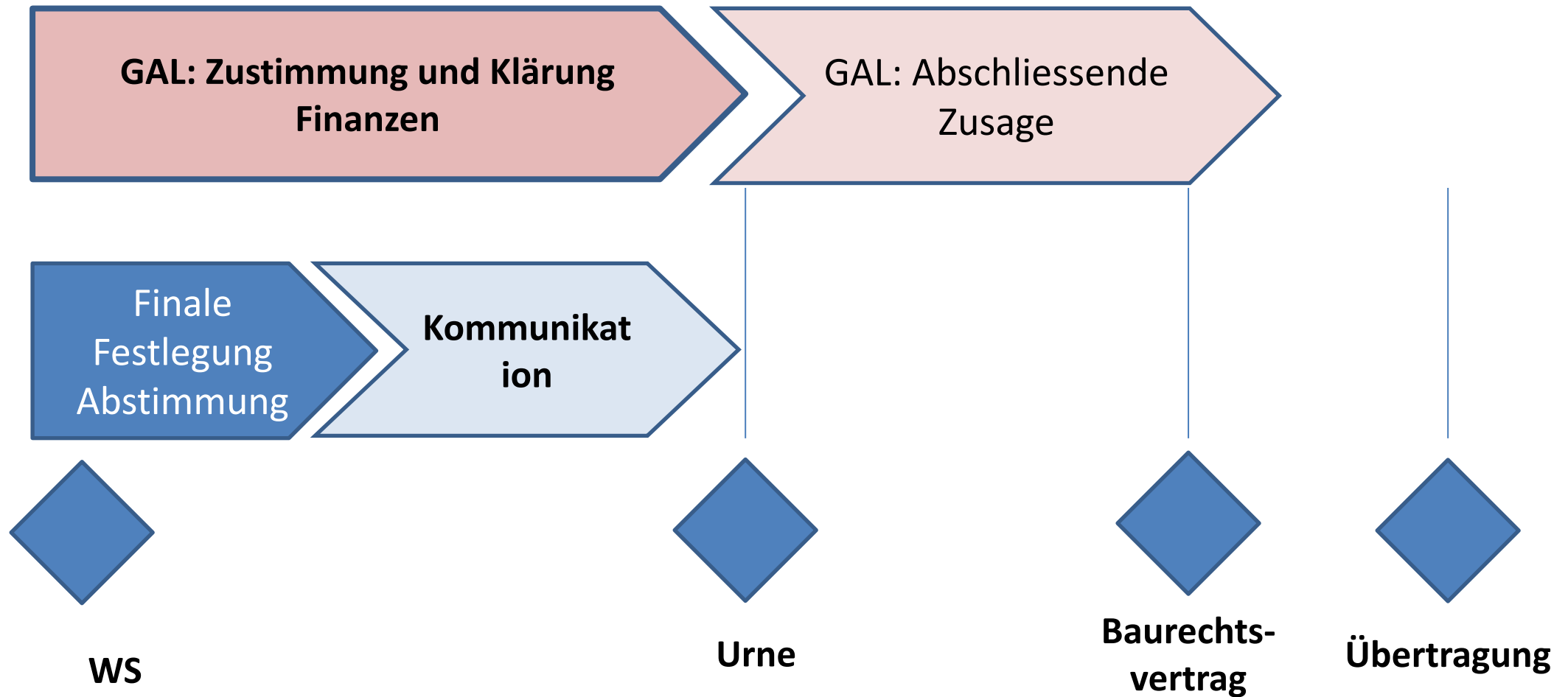
<p>Für die Gemeinde</p>	<ul style="list-style-type: none"> • (Endlich) eine Lösung für das geerbte Areal • Sanierung der bislang gemeindeeigenen Gebäude • Alterswohnungsangebot für Hittnau • ein belebter Ort für Kultur und Begegnung • Keine weitere Belastung der Verwaltung • Reduzierte finanzielle Belastung der Gemeinde (Park) • Überschaubare Risiken
<p>Für die älteren Hittnauer/innen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer passenden Wohnmöglichkeit in Hittnau • Erhalt angestammtes soziales Umfeld – keine Vereinsamung • Wohnsicherheit gewährleisten (Wohnraum und Wohnkosten) • Mitspracherecht bei der Gestaltung des Wohnumfeldes • Gegenseitige Unterstützung hält fit • Kontakt zur Nachfolgegeneration weiterhin möglich
<p>Für die jüngeren Familien/Kinder</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Freiwerdende Häuser/Wohnungen • Wohnen im schönen und attraktiven Hittnau • Kontakt zur Elterngeneration weiterhin möglich

Risikobeurteilung aus Sicht Gemeinde

Thema	Eintretenswahrscheinlichkeit	Tragweite	Folgen daraus
Urnenabstimmung nicht erfolgreich	offen	klein-mittel Zeitverlust	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Lösung suchen
Baustart kann nicht oder verzögert erfolgen (Finanzen/Rekurse)	klein	klein-mittel Zeitverlust	<ul style="list-style-type: none"> • «Dran bleiben» • Neue Lösung suchen
Abbruch während Bauphase (Finanzen...)	klein	mittel	Neue Lösung <ul style="list-style-type: none"> • Anderer Baurechtsnehmer • Weiterführung durch Gde
Auflösung GAL während Betrieb (80 Jahre) wegen neuen Situationen	klein-mittel	mittel	<ul style="list-style-type: none"> • Übernahme durch Gemeinde • Anderer Partner

Fazit: Überschau- und bewältigbare Risiken

Grobprozess



WS
7. Mai 2022

Herzlichen Dank für Ihre Mitwirkung!



Tag der offenen Tür – Neues Gemeindehaus

13.00 Uhr

Festakt

Besichtigungen Gemeindehaus / Feuerwehr

Angebote für Kinder (Feuerwehr)

Festwirtschaft

Post-It-Feedback

Post-It-Feedback

Baurechtszins
↳ Marktkonform
Beteiligung Gde
über Darlehen
oder Anteile GAL

Wo werden
die Asylbewer-
ber dann unter-
gebracht?

Finanzielle
Transparenz
- Potential
- Risiko/Chance

Stadt Zürich hat
die Alterskonzepte
neu überarbeitet.
Eine Kontaktaufnahme
würde sich lohnen.
Fließt dann ins Raum-
programm des Architekt.
Ein Infrastruktur An-
passung muss aus bestehen
"Bauwerk - Raum"

ohne klare
Finanzen
kein Projekt

Beteiligungs
Gde.
Finanzen?
GAL Vorstand

Gde. müsste
sich spezifizieren
um Kultur
bemühen

Alten facht
auch mit
Geld

Wann kommt das
Finanzierungskonzept
u. die Finanzierung?
Zusage einer Bank?

↳ Grösstmögliche
Transparenz rund
um die Finanzen

Danke für
die gute Info.

Alternative
über
Vorhaben
im Mitteln
Intern ect.
Unterstützung
für die GAL

Mix aus Genossenschaft
Wohnungen und Eigen-
tumswohnungen als
Kompromiss prüfen
↳ Finanzierung der
Liegenhäuser



Vgl. den Kurzfilm zum Luppmenpark

<https://www.youtube.com/watch?v=jhi-d27Sv34>

<https://www.hittnau.ch/de/aktuelles>

