

# Wohnen im Alter



# Alterswohnungen – ein Beitrag zur Lebensqualität

Die eigenen vier Wände sind für uns alle sehr wichtig. Ganz besonders für den betagten Menschen ist das Zuhause in jeder Beziehung der zentrale Punkt des Lebens. Um so härter trifft es ihn, wenn er seine Wohnung, seine vertraute Umgebung aufgeben muss, sei es, dass Gebrechen oder Krankheit dazu zwingen, weil die Wohnung nicht behindertengerecht erstellt ist, oder weil die Wohnung einfach zu gross und zu aufwändig geworden ist und nun wieder einer jungen Familie zur Verfügung stehen soll.

Der Entschluss, an geeigneter Stelle ein neues Daheim in neuer Umgebung aufzubauen, fällt um so leichter, wenn in diesem schwierigen Moment der Entscheidung eine geeig-

nete, altersgerechte Wohnung zur Verfügung steht. Damit kann in vielen Fällen der Eintritt in ein Alters- oder Pflegeheim vermieden oder um Jahre hinausgezögert werden.

Aus dieser Erkenntnis heraus wurde im Jahre 1973 – gewissermassen als Spross des Vereins Frohes Alter – die Genossenschaft für Alterswohnungen Baar gegründet. Sie machte es sich zur Aufgabe, möglichst in allen Quartieren unserer Gemeinde ein genügendes Angebot von Alterswohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Genossenschaft für Alterswohnungen Baar ist politisch und konfessionell neutral und will keinen finanziellen Gewinn erzielen.

Die Genossenschaft für Alterswohnungen Baar besitzt drei Häuser mit insgesamt 61 Wohnungen, überwiegend 2 1/2- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen. Unsere Häuser sind nicht Altersheime, die Bewohner sollen noch selbständig ihren Haushalt führen können.

Die Genossenschaft wird geleitet von einem Vorstand mit folgenden Chargen: Präsidium, Finanzielles und Verwaltung, drei Hausverantwortliche, je eine für ein Haus, einem Baurevisor und Protokollführung/Aktuariat.





## Das Leben in unseren Häusern – vom Wohnen in einer Genossenschaft

Planung und Bereitstellung von Alterswohnungen sind eine wichtige Hauptaufgabe unserer Genossenschaft. Eine andere ist ebenso wichtig und nie abgeschlossen: das gute Zusammenleben zu unterstützen und zu fördern.

Genossenschaftswohnungen sind mehr als bloss preisgünstige Wohnungen. Die Bewohnerinnen und Bewohner tragen selbst am meisten zu einem guten, nachbarschaftlichen Verhältnis und zu einem freundlichen Klima in den Häusern bei. Statt einer Hausordnung geben wir das Merkblatt «Anregungen für ein gutes Zusammenleben» ab, die auf die Gegebenheiten eines Hauses abgestimmt sind.

Mieterversammlungen dienen dazu, Informationen zu vermitteln, Fragen zu beantworten und sich gegenseitig besser kennen zu lernen. Ausserdem bestehen Mieterkontaktpersonen als Bindeglieder zu den Hausverantwortlichen des Vorstandes, die für die Häuser zuständig sind.

Alle unsere Mieterinnen und Mieter sind Genossenschafter und haben ein Mitspracherecht an der Generalversammlung.



## Bahnmatt 4

Die Alterswohnungen Bahnmatt 4 wurden 1974/77 gebaut (gleichzeitig mit dem Altersheim) und im April 1977 bezogen. Das Wohnungsangebot umfasste ursprünglich sechs 2 1/2-Zimmer-Wohnungen und 22 1 1/2-Zimmer-Wohnungen. Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Verbesserungen vorgenommen, so unter anderem die Verglasung der Laubengänge, eine Dach- und Fassadenrenovation und der Einbau von individuellen Einzel-Stromzählern.

Da sich die Vermietung der 1 1/2-Zimmer-Wohnungen immer schwieriger gestaltete und ohnehin nach 25 Jahren verschiedene Renovationen anstanden, entschloss sich der Vorstand im Jahre 2000 für einen umfassenden Umbau und grössere Renovationen. Dabei wurden durch Grundrissveränderungen aller Stockwerke die 1 1/2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen in 2 1/2- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen umgewandelt und zusätzlich zwei grosse Attikawohnungen aufgebaut. Das Umbauprojekt erarbeiteten Wild-Bär + Wild Architekten, Zürich, die Umbauausführung lag in den Händen der Firma archetage (vormals Müller+Staub Partner AG Architekten) in Baar.

### Wohnungsübersicht

|       |   |
|-------|---|
| drei  | 2 1/2-Zimmer-Wohnungen à ca. 53 m <sup>2</sup>    |
| drei  | 2 1/2-Zimmer-Wohnungen à ca. 56 m <sup>2</sup>    |
| sechs | 2 1/2-Zimmer-Wohnungen à ca. 61 m <sup>2</sup>    |
| vier  | 3 1/2-Zimmer-Wohnungen à ca. 69 m <sup>2</sup>    |
| zwei  | 3 1/2-Zimmer-Attika-Wohnungen à 95 m <sup>2</sup> |

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder Gartensitzplatz, sind rollstuhlgängig und weisen denselben Ausbaustandard auf (Dusche mit Klappsitz und Haltegriffen, Küche mit Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Dampfabzug und Kühlschrank).

Im Untergeschoss befinden sich die Waschküche mit Trockenräumen, Keller, Werk- und Schutzräume sowie ein Archivraum.

Die Wohnungen Bahnmatt 4 liegen unmittelbar neben dem Altersheim Bahnmatt 2. Im Erdgeschoss befindet sich der SPITEX-Stützpunkt. Bahnhof, Bushaltestellen und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.



## Sonnenweg 17

Baubeginn: Mai 1993  
 Bezug: Juli 1994  
 Projekt: ADP Architekten, Zürich.  
 Projektverfasser: B. Jordi, Arch. ETH/BSA  
 Bauausführung: Generalunternehmung  
 Alfred Müller AG, Baar

### Wohnungsübersicht

16 2 1/2-Zimmer-Wohnungen à ca. 52 m<sup>2</sup>  
 sechs 2 1/2-Zimmer-Wohnungen à ca. 57 m<sup>2</sup>  
 drei 2 1/2-Zimmer-Wohnungen à ca. 61 m<sup>2</sup>  
 eine 4 1/2-Zimmer-Abwärts-Wohnung à ca. 98 m<sup>2</sup>

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder Garten-sitzplatz, sind rollstuhlgängig und weisen denselben Ausbaustandard auf (Dusche mit Klappsitz und Haltegriffen, Küche mit Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Dampfabzug und Kühlschrank).

Im Untergeschoss befinden sich ein Mehrzweckraum für Kurse, Sitzungen usw., der auch von externen Personen oder Firmen benützt werden kann, die Waschküche mit Trockenräumen, ein separates Bad, Keller, drei Hobbyräume sowie Schutzräume und ein Archivraum. Im Erdgeschoss: Ein-

gangshalle, Cafeteria, Besucher-WC und Stübli. Vier gedeckte Aussenparkplätze stehen Mietern zur Verfügung und drei weitere Parkplätze den Besuchern.

Besonderes Merkmal des Gebäudes ist die innen liegende, kommunikative Erschliessungszone. Als halböffentliche Erweiterung des individuellen Wohnraums gedacht, soll sie ungezwungenen Kontakt zwischen den Bewohnern und Bewohnerinnen ermöglichen. Einige Wohnungen sind so konzipiert, dass sie bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt in der Grösse verändert bzw. zusammen gelegt werden könnten.

Dorfzentrum, Post, Bus und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.





## Saglenbrugg Schutzengelstr. 51

Baubeginn: Ende 1994  
 Bezug: 1. Oktober 1995  
 Bauprojekt: Architekten Müller & Staub AG, Baar  
 Projektverfasser: K. Schmid Dipl. Arch. ETH  
 Bauausführung: Generalunternehmung  
 Alfred Müller AG, Baar

### Wohnungsübersicht

|      |   |
|------|---|
| eine | 1-Zimmer-Wohnung à ca. 52 m <sup>2</sup>        |
| zehn | 2 1/2-Zimmer-Wohnungen à ca. 55 m <sup>2</sup>  |
| zwei | 2 1/2-Zimmer-Wohnungen à ca. 60 m <sup>2</sup>  |
| drei | 3-Zimmer-Wohnungen à ca. 64 m <sup>2</sup>      |
| eine | 4 1/2-Zimmer-Abwärts-Wohnung 108 m <sup>2</sup> |

Der Ausbaustandard an der Schutzengelstr. 51 ist gleich wie bei den Wohnungen am Sonnenweg 17.

Das Haus verfügt über eine Waschküche mit Trockenräumen, ein separates Bad, Keller, Werkräume, fünf Hobbyräume und Schutzräume sowie acht Parkplätze in der gemeinsamen Tiefgarage und zwei Aussenparkplätze für Arzt, SPITEX und Genossenschaft.

Bushaltestellen, Post und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.





### Finanzielles und Mietzinsgestaltung

Unsere Liegenschaften werden finanziert durch das Anteilscheinkapital unserer Genossenschaftsmitglieder, durch Bankdarlehen, Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbau (EGW), Darlehen des Bundes (so genannte Vorschüsse), private Darlehen, diverse zinslose Darlehen von Privaten, der Gemeinde Baar und des Vereins Frohes Alter, sowie durch Eigenmittel.

Sofern Bauten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus einen vorgeschriebenen Ausbaustandard, wie er im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz von 1974 (WEG) festgelegt ist, nicht übertreffen, gewährt der Bund Darlehen zu günstigen Konditionen, so genannte Vorschüsse oder Grundverbilligungsvorschüsse. Sie sind ausdrücklich als Starthilfe für den preisgünstigen Wohnungsbau gedacht und müssen stufenweise zurückgezahlt werden. Das bedeutet einen jeweils auf mehrere Jahre im Voraus bekannten, mässigen Anstieg der Mietzinse in den betreffenden Häusern. Grundverbilligungsvorschüsse wurden für die Liegenschaften Sonnenweg und Sagenbrugg gewährt.

Auch das Haus Bahnmatt 4 wurde nach den Vorgaben des WEG errichtet, für die Finanzierung des Umbaus im Jahre

2001 hat die Genossenschaft jedoch von den Grundverbilligungsvorschüssen keinen Gebrauch gemacht. Nach 25 Jahren und dem Umbau im Jahre 2001 sind diese Wohnungen nicht mehr dem WEG unterstellt. Die Mietzinse werden aber immer noch vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) überprüft.

Es ist ein grosses Anliegen des Vorstandes, die Mietzinse tief zu halten. Die Mietzinse sind gemäss Statuten so festzusetzen, dass sie in der Regel ausreichen

- zur Bezahlung der Hypotheken oder Darlehenszinsen
- zur Deckung sämtlicher Ausgaben der Genossenschaft und aller Kosten, die für einen guten Unterhalt der Anlagen erforderlich sind
- zur allfälligen Verzinsung der Anteilscheine in maximaler Höhe von 5 % pro Jahr
- für Abschreibungen und Einlagen in die von der Generalversammlung beschlossenen Fonds wie allgemeiner Reserve-, Erneuerungs- und Mietzinsverlustfonds, die in der Jahresrechnung ausgewiesen werden.

Falls Einkommen und Vermögen einer Mieterin oder eines Mieters vorgegebene Grenzbeträge unterschreiten, leisten Bund und Kanton eine Zusatzverbilligung zum Mietzins. Diese muss nicht zurückgezahlt werden. Für diese Zusatzverbilligungen muss die Genossenschaft, mit den nötigen Unterlagen, beim Amt für Wohnungswesen in Zug einen Antrag stellen. Mietzinse mit Zusatzverbilligung müssen durch das BWO und Amt für Wohnungswesen Zug genehmigt werden. Der Mietvertrag richtet sich in erster Linie nach dem WEG und teilweise nach dem Obligationenrecht.

### Vermietungspolitik

Wer eine genossenschaftliche Wohnung bezieht, muss Genossenschaftsmitglied sein. Mitglied wird man auf schriftlichen Antrag hin, wobei mindestens zwei Anteilscheine à je Fr. 500.- zu erwerben sind. Mitgliedschaft begründet jedoch keinen Rechtsanspruch auf eine genossenschaftliche Wohnung. Wohnungen werden vorzugsweise an Ehepaare und Einzelpersonen im Rentenalter vermietet. Der Vorstand entscheidet selbständig und abschliessend über die Zuteilung einer Wohnung.



## Meilensteine der Genossenschaft für Alterswohnungen Baar

- |      |   |
|------|---|
| 1973 | Gründung der Genossenschaft                               |
| 1974 | 150 Genossenschafter, Anteilscheinkapital CHF 248'000.-   |
| 1977 | Bezug der Wohnungen Bahnmat 4                             |
| 1988 | Projektwettbewerb «Sonnenweg»                             |
| 1994 | Bezug der Wohnungen Sonnenweg 17                          |
| 1994 | Baubeginn Sagenbrugg                                      |
| 1995 | Bezug der Wohnungen Sagenbrugg, Schutzengelstr. 51        |
| 1998 | Bundesförderung Bahnmat 4 läuft aus                       |
| 1998 | Dr. Peter Iselin übergibt Präsidium an German Schnyder    |
| 2000 | GV beschliesst Umbaukredit von Fr. 3,5 Mio. für Bahnmat 4 |
| 2001 | Umbau und Renovation von Bahnmat 4                        |
| 2004 | 262 Genossenschafter, Anteilscheinkapital CHF 607'800.-   |