

"Man kann nicht in die Zukunft schauen,
aber man kann den Grund für etwas Zukünftiges legen
– denn Zukunft kann man bauen."

(Antoine de Saint-Exupéry)





- | | | |
|---|-----------------------------------|---|
| 1 | Rückblick und Einführung | Andrea Weber |
| 2 | Projekt "Gemeinschaftshof" | Hubert Graf |
| 3 | Genossenschaft: Finanzen | Urs Bürchler |
| 4 | Motivation und Aktivitäten | Irene Kunz
Katrin Bürchler
Esther Braunschweig
Hubert Graf |
| 5 | Apéritiv und Austausch | alle |



1 Rückblick und Einführung

Arbeitsgruppe "Wohnen im Alter – Gemeinschaftshof"

- Ende 2010: Kontakt mit Gemeinderat
- "Gemeinschaftshof"
- "Gemeinsam statt einsam"
- Mitglieder:

Esther Braunschweig, Urs Bürchler, Katrin Bürchler,
Verena Clausen, Bettina Fischer, Hubi Graf, Urs Hauser,
Dara Krähenbühl, Irene Kunz, Dorli Reinhart, Willi Reinhart,
Walter Müller und weitere



1 Rückblick und Einführung

Umfrage – Bedürfnisabklärung (Mitte 2011)

- 862 Fragebögen an Einwohner/innen 50 +
 - 405 Fragebögen retour!
= 47 % Rücklaufquote
- Detaillierte Auswertung im Infoblatt Dezember 2011



1 Rückblick und Einführung

Umfrage – Bedürfnisabklärung: Wichtigste Resultate

- 97 % wohnen gerne in Niederweningen
- 82 % möchten Lebensabend in Niederweningen verbringen
- 55 % wohnen im eigenen Haus
- 301 Personen können sich "begleitetes Wohnen" vorstellen
- 144 Personen möchten zu Hause betreut wohnen (Spitex ...)
- 37 Personen planen Wechsel der Wohnform innerhalb von 5 J.



1 Rückblick und Einführung

Umfrage – Bedürfnisabklärung: Wichtigste Resultate

Wünsche für das Leben im Alter

- "Freunde", "Gartenarbeit", "Kochen", "Sport", "Gestalten"
- In einer Art Gemeinschaft leben (48 %)
- Wohnung mit zwei oder drei Zimmern (fast 70 %)

87 % sagen ja, Teile des erwähnten Projekts zu nutzen!



1 Rückblick und Einführung

Gründe für Gemeinderat, sich am Projekt zu beteiligen

- Umfrage: grosses Bedürfnis nach kleinen Wohnungen
- Rechtliche Situation
- Konzept "Gemeinschaftshof"
- Mobilität der jetzigen Senioren ("Babyboomer")
- Klassische Altersheime sind nicht mehr gefragt
- Urban Gardening und Aussenräume
- Reduktion der Anzahl Pflegefälle mit hohen Pflegekosten
- Genossenschaft führt "Gemeinschaftshof" selbsttragend
- Soziale Durchmischung entsteht nicht von allein!



1 Rückblick und Einführung

Bevölkerungsentwicklung im Kanton Zürich

	Total	0-19	20-64	65 +	davon 80 +
1996	1'176'000	247'000	751'000	178'000	48'000
2000	1'207'000	252'000	770'000	186'000	48'000
2005	1'264'000	257'000	808'000	199'000	54'000
2010	1'358'000	267'000	866'000	224'000	62'000
2015	1'415'000	273'000	893'000	248'000	71'000
2020	1'453'000	276'000	909'000	268'000	80'000
2030	1'502'000	273'000	905'000	323'000	105'000



1 Rückblick und Einführung

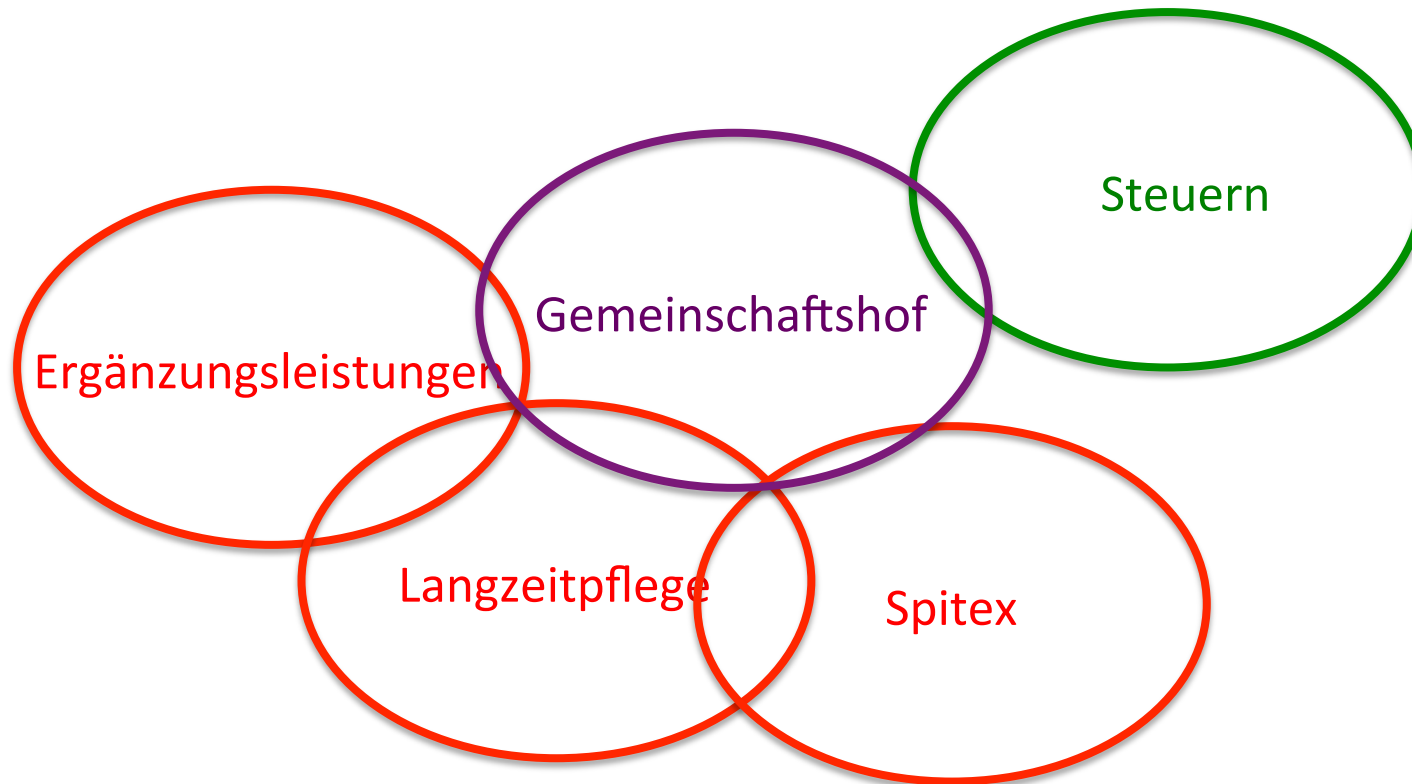
Anteil Wohneinheiten in Niederweningen

Haushaltgrösse	1980	%	1990	%	2000	%	2009	%
1- und 2-Zimmer-Einheiten	55	12.5	81	13.5	88	9.8	76	8.7
3- und 4-Zimmer-Einheiten	212	48.2	301	50.2	449	49.9	479	49.0
5-Zimmer-Einheiten und mehr	173	39.3	218	36.3	363	40.3	424	42.3
Total	440	100	600	100	900	100	1003	100



1 Rückblick und Einführung

Kosten für ältere Einwohner - Einnahmen





1 Rückblick und Einführung

Suche nach Liegenschaft

Bedingungen für Liegenschaft

- Zentrale Lage
- Grösse

→ "Utzingerhaus"



Gründung Genossenschaft für Gemeinschaftshof (16.05.2013)



1 Rückblick und Einführung

Kauf der Liegenschaft

- Preis der Liegenschaft: CHF 1'410'000
- AG "Gemeinschaftshof" kauft die Liegenschaft
 - 45 Aktien à CHF 1'000: Politischen Gemeinde Niederweningen
 - 75 Aktien à CHF 1'000: Privatpersonen (vor allem aus Nw)
- Finanzierung Liegenschaft:
 - Darlehen Politische Gemeinde Nw 450'000
 - Darlehen Bezirks-Sparkasse 900'000
 - AG "Gemeinschaftshof" 60'000



2 Projekt "Gemeinschaftshof"

**Wo ein Ziel ist
und ein Wille, dieses zu erreichen,
da ist auch ein Weg!**



2 Projekt "Gemeinschaftshof"

Geschehen im Jahr 2012

März	Temporäre Vermietung des "Utzingerhauses"
März	Leitbild: Genehmigung
Mai	Webseite: www.gemeinschaftshof.ch
Juni	Zweite Umfrage (Infoblatt Wehntal)
Juli	2 Info-Anlässe mit möglichen Mietinteressenten
September	Umsetzung der Rückmeldungen in der zweiten Projektstudie
Dezember	Baugesuch wird eingereicht



2 Projekt "Gemeinschaftshof"

Geschehen im Jahr 2013

Februar	Baubewilligung (Basis: Vorprojekt)
März	Suche nach Finanzierung: Sponsoren, Stiftungen, Kantonale Wohnbauförderung
April	Start Arbeitsgruppe "Treffpunkt": rund 30 Interessierte
April	Dritte Projektüberarbeitung auf Grund von Rückmeldungen
Mai	Gründung einer Genossenschaft: Informationsveranstaltung



2 Projekt "Gemeinschaftshof"

Grobkonzept für "Gemeinschaftshof"

Wohnraum für Menschen in dritter Lebensphase,

- die sich noch allein organisieren können
- die gerne mit anderen Menschen zusammen sind
- die sich aktiv betätigen und einbringen wollen

Kein Wohnraum für Menschen in vierter Lebensphase!



2 Projekt "Gemeinschaftshof"

Grobkonzept für "Gemeinschaftshof"

- Ca. 14 Wohnungen, Grösse zwischen 1¹/₂- und 3¹/₂-Zimmern
(inkl. Nasszellen, Küche, Balkon oder Sitzplatz)
→ Geschätzte Mietzinse: CHF 1'000.00 bis 1'900.00
- Ein Gästezimmer
- Gemeinschaftsteil:
Aufenthaltsraum, Gemeinschaftsküche, Cafeteria, Garten,
weitere Möglichkeiten: Bastelräume, Bewegungsraum
- Hofladen
- Gemüse- und Blumengarten, Tiere



2 Projekt "Gemeinschaftshof"

Gemeinsam statt einsam!



2 Projekt "Gemeinschaftshof"



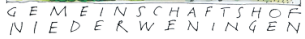
Gründung Genossenschaft für Gemeinschaftshof (16.05.2013)



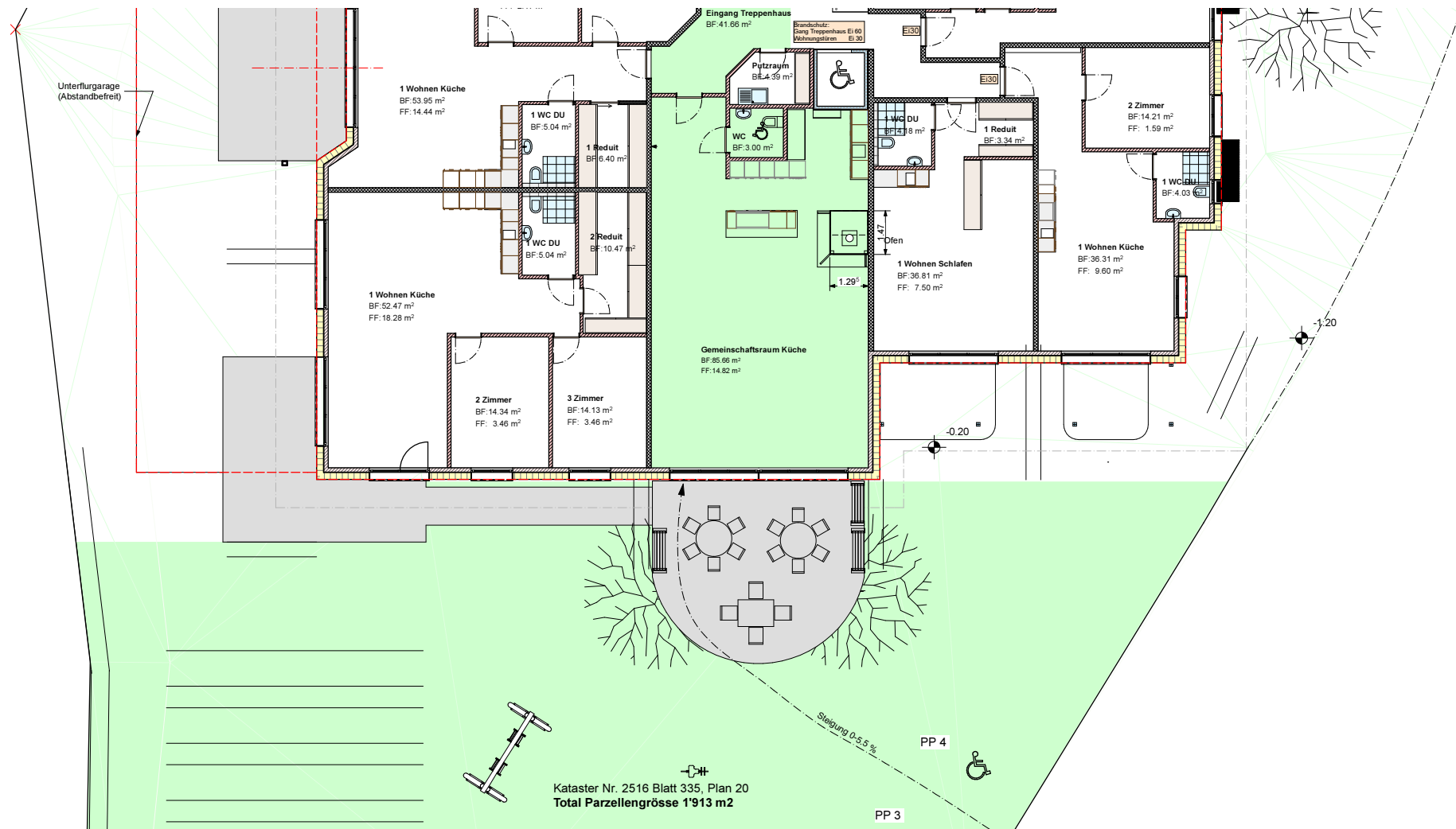
2 Projekt "Gemeinschaftshof"



Gründung Genossenschaft für Gemeinschaftshof (16.05.2013)



2 Projekt "Gemeinschaftshof"



Gründung Genossenschaft für Gemeinschaftshof (16.05.2013)



2 Projekt "Gemeinschaftshof"

Gemeinschaftsteil: Übersicht

- 1. Gestaltung Gemeinschaftsteil/Umgebung
 - 1A Kulinarisches Bedürfnis
 - 1B Räumliches Bedürfnis
- 2. Dienstleistungen/Nachbarschaftshilfe
- 3. Interessensgruppen
 - 3A Kleine, Junge und Ältere
 - 3B Fun- und Hobby-Angebote
- 4. Hofladen
- 5. Tiere/Naturgarten/Landwirtschaft
- 6. Wissenstransfer/Kultur



3 Genossenschaft: Finanzen

Gesamtkosten ca. 6'900'000

- Aufteilung Wohnteil – Gemeinschaftsteil noch nicht fixiert
- Gemeinschaftsteil ist schwieriger zu finanzieren als Wohnteil
- Gemeinschaftsteil so bauen, dass Umwandlung in zusätzliche Wohnung möglich



3 Genossenschaft: Finanzen

Bevor Gründung: CHF 1 Mio. als Minimum

Ohne Darlehen der Gemeinde mindestens CHF 1 Mio. in Form von:

- 1 Genossenschaftsanteilen
- 2 Schenkung an Genossenschaft
- 3 Schenkung an Fonds "Treffpunkt Gemeinschaftshof"
- 4 Darlehen (von Genossenschaftern)

Wenn das bisher zur Verfügung gestellte Geld bleibt,
fehlen mindestens CHF 815'000



3 Genossenschaft: Finanzen

Belehnungshöhe

Gesamtkosten	6'900'000
Minimales Risikokapital	1'000'000
Gemeindedarlehen	450'000
Fremdkapital	5'450'000

- Belehnung: 80 % = kritische Höhe
- Problem Zinssatz, Problem Mietzins



3 Genossenschaft: Finanzen

1) Genossenschaftsanteilscheine

Mindestens CHF 1'000.00 oder ein Vielfaches

→ Vorteile:

- Mitspracherecht
- Vorrecht für Miete
- Kann (unter Bedingungen) zurückgegeben werden



3 Genossenschaft: Finanzen

2) Schenkung an Genossenschaft

- Solidarität
- Kein Abzug bei Steuern

→ Verpflichtung heute

→ Zahlung nur, falls Gründung stattfindet



3 Genossenschaft: Finanzen

3) Schenkung an Fonds "Treffpunkt Gemeinschaftshof"

- Unterstützung des Gemeinschaftsteils
- Steuerlich absetzbar

→ Verpflichtung heute

→ Zahlung nur, falls Gründung stattfindet
(Zahlung auch heute schon möglich)



3 Genossenschaft: Finanzen

4) Darlehen

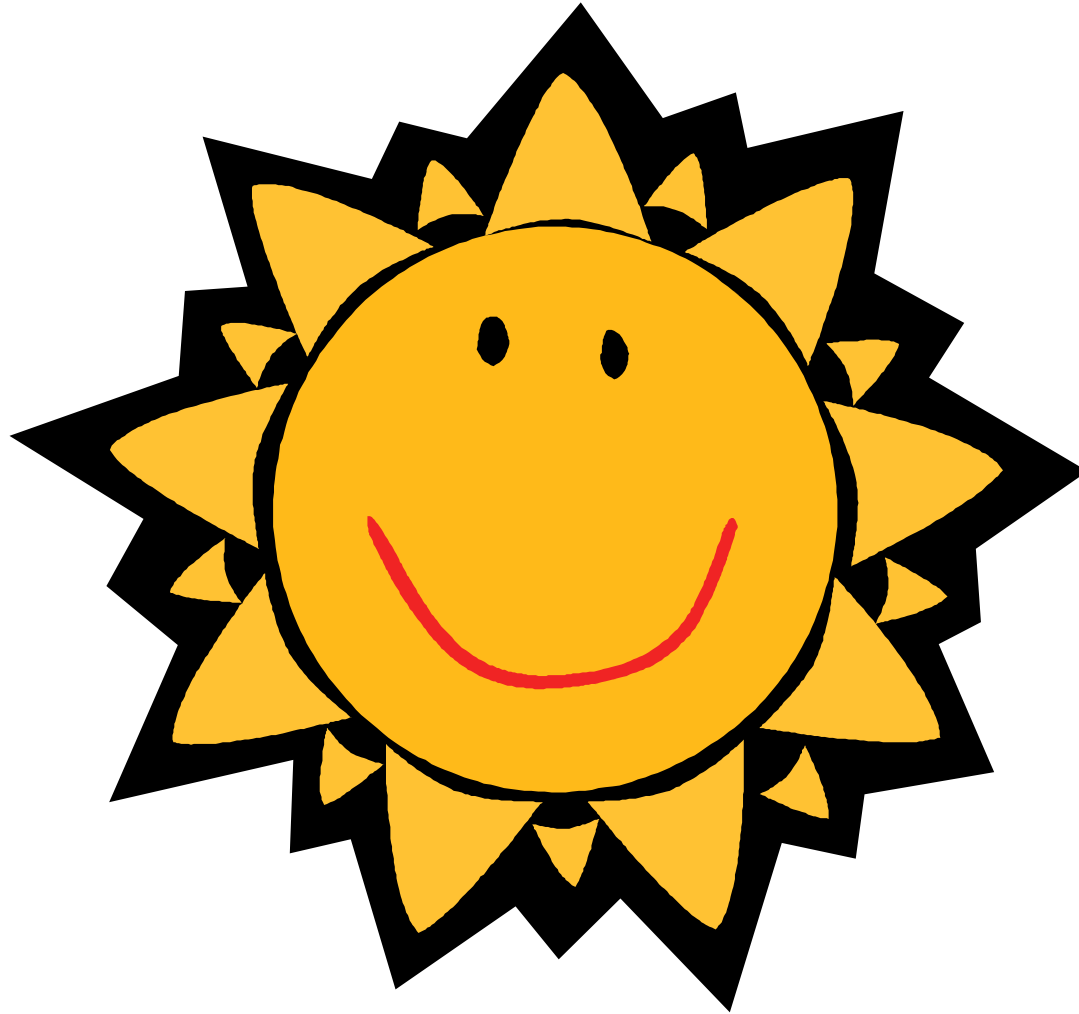
Bedingung: mindestens 1 Anteilschein

- Verzinsung
- Für Mieter: Referenzzinssatz
- Für Dritte: Zinssatz wie Bank für 1. Hypothek





Alle Finanzierungsformen





4 Motivation und Aktivitäten

Irene Kunz

Begleitetes Wohnen



4 Motivation und Aktivitäten

Katrin Bürchler

Farm-Care



GEMEINSCHAFTSHOF
NIEDERWENINGEN





Naturgarte
www.far





4 Motivation und Aktivitäten

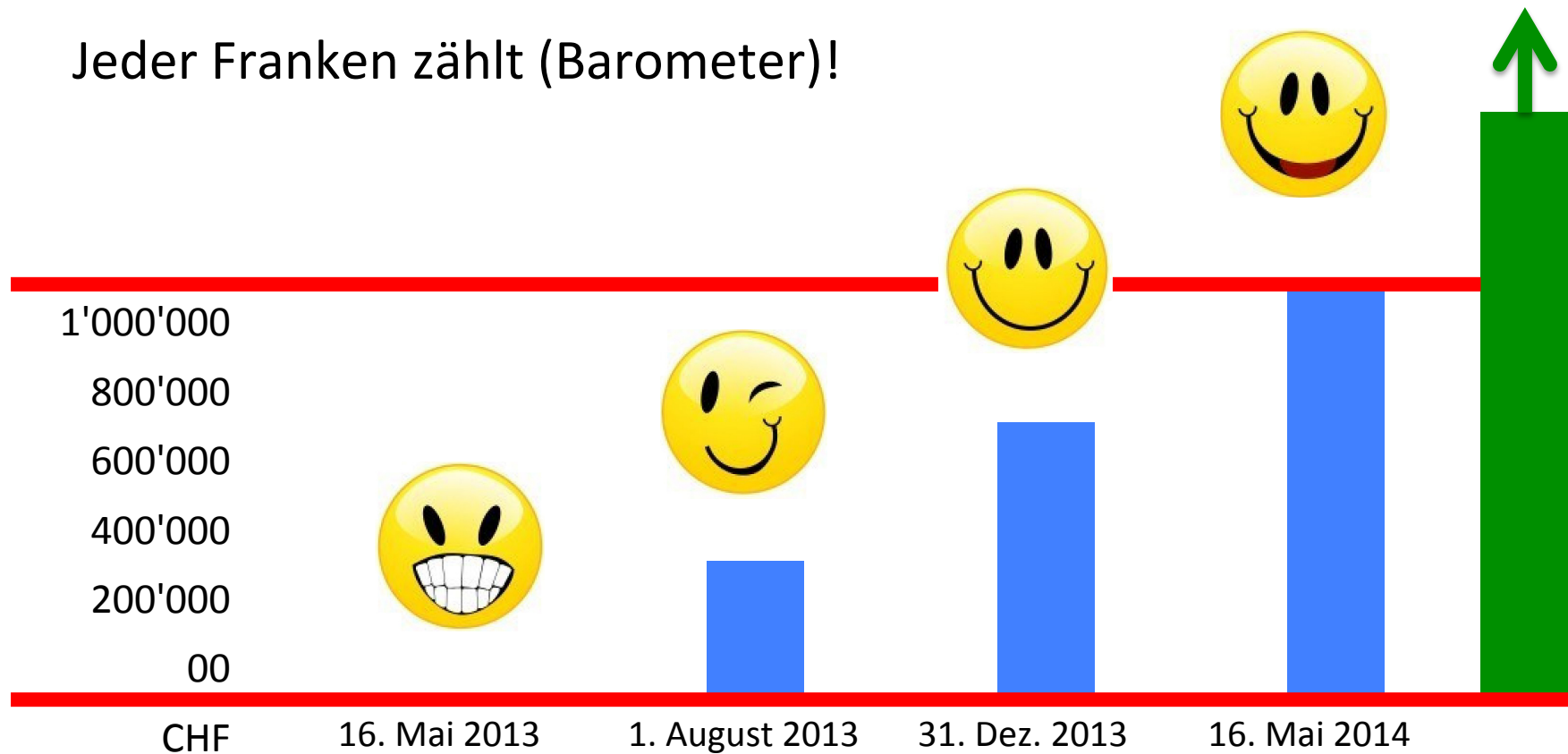
Esther Braunschweig



4 Motivation und Aktivitäten

Hubi Graf

Jeder Franken zählt (Barometer)!



Gründung Genossenschaft für Gemeinschaftshof (16.05.2013)



4 Motivation und Aktivitäten

Hubi Graf

Gemeinsam schaffen wir die hohe Hürde!



5 Apéritiv und Austausch



Gründung Genossenschaft für Gemeinschaftshof (16.05.2013)