

## **Alterswohnen Luppmenpark: Kernbotschaften (Fragen – Antworten)**

### **Was bekommt Hittnau und was muss Hittnau einsetzen?**

- Hittnau erhält 38 altersgerechte Wohnungen.
- Die Gemeinde Hittnau beteiligt sich mit CHF 100'000.00 am Genossenschaftskapital und gewährt ein verzinsliches Darlehen von 2.3 Mio. Franken. Dem stehen Investitionen von gegen 20.4 Mio. Franken gegenüber.
- Die Gemeinde Hittnau erhält für freiwerdende Wohnungen ein Vormietrecht für bis zu zwei Wohnungen, von dem sie im Bedarfsfall Gebrauch machen kann.
- Der geschützte Park mit Villa, Kosthaus und Riegelhaus bleiben im Besitz der Gemeinde, aber die Wirkung als Begegnungsort kann der Luppmenpark nur mit einem ergänzenden Wohnprojekt entfalten.

### **Warum sollte jemand im Luppmenpark wohnen wollen?**

#### **Lassen sich diese Wohnungen überhaupt vermieten?**

- Wohnsicherheit steht gerade für ältere Personen erwiesenermassen an erster Stelle. Das garantiert die GAL.
- Angesichts des beschränkten Angebots an mittelgrossen und bezahlbaren Wohnungen gibt es wenig Alternativen, um in Hittnau bleiben zu können.
- Auch in den umliegenden Gemeinden besteht eine ausgewiesene Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum (z. B. Warteliste Alterszentrum Sophie-Guyer).
- Gemeinschaftliches Wohnen mit anderen Hittnauerinnen und Hittnauern wirkt der Vereinsamung entgegen.
- Das Wohnungsangebot ist attraktiv und dennoch bezahlbar.

### **Was kosten die Wohnungen?**

- Die Berechnung der Mietzinsen basiert auf der Kostenmiete. Gemäss aktueller Kalkulation ist für eine 3½-Zimmer-Wohnung mit einer Netto-Monatsmiete von gegen CHF 1'700.00 zu rechnen, für eine 2½-Zimmer-Wohnung von etwa CHF 1'400.00. Der Mietzins für eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung wird bei ungefähr CHF 1'000.00 pro Monat liegen.
- Hinzu kommen Nebenkosten in der üblichen Grössenordnung (ca. CHF 150.00 bis CHF 200.00 pro Monat).
- Die Bewohnerinnen und Bewohner werden sich im Umfang von rund mindestens 10 % am Genossenschaftskapital zu beteiligen haben, bei 38 Wohneinheiten sind dies im Durchschnitt CHF 45'000.00 (kleine Wohnungen eher weniger, grössere eher mehr).
- Die vorstehenden Angaben beziehen sich auf die im Herbst 2022 geltenden Rahmenbedingungen. Sollten sich diese bis zum Bezug massgeblich ändern (z. B. Referenzzinssatz), so kann dies Auswirkungen auf die Mietzinsen haben.

### **Kommt auch eine Hittnauerin/ein Hittnauer mit tiefem Einkommen oder wenig Vermögen zu einer Wohnung im Luppmenpark?**

- Ja. Wir vertrauen darauf, dass der GAL-Vorstand die Wohnungen im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität verantwortungsvoll vergibt.
- Der Gemeinderat ist im Vorstand der Genossenschaft dauerhaft vertreten und kann in dieser Funktion auf die Vergabepaxis Einfluss nehmen.
- Es gehört zu den definierten Zielen, eine ausgewogene soziale Durchmischung anzustreben.
- Pro Wohnung ist ein Genossenschaftskapital von **durchschnittlich** CHF 45'000.00 einzuzahlen. Von besserverdienenden oder vermögenderen Personen wird erwartet, dass sie mehr Anteilscheinkapital einlegen, als durchschnittlich verlangt. Dies ermöglicht eine Reduktion der Beteiligungsquote von weniger Begüterten.
- Beim Projekt Alterswohnen Luppmenpark handelt es sich um ein Angebot des gemeinnützigen Wohnungsbaus und nicht des sozialen Wohnungsbaus. Die Gemeinde hat sich jedoch ein Vormietrecht für zwei der Wohnungen gesichert, um punktuell entsprechende Bedürfnisse abdecken zu können.
- Die Genossenschaftswohnungen sind v. a. langfristig preisgünstiger als Wohnungen auf dem freien Markt.



### **Woher kommt das Geld, wie wird das Projekt finanziert?**

- Gesamtinvestition: gegen 20.4 Millionen Franken
  - Eigenkapital der Genossenschaftsmitglieder: 2.1 Millionen Franken
  - Freie Anteile Dritter 0.4 Millionen Franken
  - Darlehen der Gemeinde: 2.3 Millionen Franken
  - Private Darlehen: 0.5 Millionen Franken
  - Hypotheken: 15.1 Millionen Franken

### **Was bringt es der Gemeinde, wenn Hittnauerinnen und Hittnauer ihr Einfamilienhaus teuer verkaufen und im Gegenzug eine Genossenschaftswohnung beziehen?**

- Die Grundstücksgewinnsteuer und ein guter Steuerzahler bleiben in der Gemeinde.
- Die Gemeindekasse wird aufgrund ausbleibender oder späterer Übertritte ins Pflegeheim entlastet.
- Hittnau gewinnt als Ganzes: Wir haben in Hittnau 2'300 Personen zwischen 20 und 65 Jahren.
  - Ältere Hittnauerinnen und Hittnauer haben die Möglichkeit, in Hittnau zu bleiben, machen gleichzeitig aber ihren Wohnraum frei für junge Familien.
  - Dies ermöglicht eine generationenübergreifende gegenseitige Unterstützung (innerfamiliäre Kinderbetreuung und Support im Alter).
- Letztlich ermöglichen und unterstützen Alterswohnungen moderne Gesellschafts-/Familienformen und bringen damit einen indirekten Nutzen für fast alle Hittnauerinnen und Hittnauer.

### **Wer gilt als Hittnauer/in?**

- Personen mit einem ausgewiesenen Bezug zu Hittnau:
  - weil sie hier wohnen oder gewohnt haben;
  - weil sie in der Gemeinde arbeiten oder länger hier gearbeitet haben.

### **Das Vorhaben hat eine lange Entwicklungsgeschichte mit immer neuen Varianten hinter sich. Warum soll ich der aktuellen Version trauen?**

- Ja, das Projekt hat einen langen Weg zur Lösungsfindung hinter sich, mit zahlreichen Irrungen, Sackgasen und Windungen, aber eben auch mit wichtigen Erkenntnissen.
- Die im Rahmen des Entwicklungsprozesses vorgebrachten Argumente wurden eingehend geprüft und etliche davon berücksichtigt.
  - Eine Veräusserung des Grundstücks – in der Form eines Verkaufs oder einer Schenkung – wurde eingehend geprüft, aber aus grundsätzlichen Überlegungen fallen gelassen.
  - Eine gesamthafte Übertragung des ganzen Ensembles (inkl. Villa Spörri, Kosthaus und Riegelhaus) in der Form eines Verkaufs oder eines Baurechts erwies sich für die GAL als nicht finanzierbar.
  - Es reifte die Erkenntnis, dass das Projekt nur gemeinsam durch die Gemeinde und die GAL getragen werden kann und dass der GAL bloss der eigentliche Neubaubereich übertragen werden soll.

### **Kann man den Luppenpark nicht freihändig verkaufen?**

- Theoretisch ja, aber das entspräche in keiner Weise dem Willen des damaligen Stifters Emil Spörri.
- Ein Verkauf wäre eine sehr kurzfristige Überlegung, denn verkauft ist verkauft.
- Mit grosser Wahrscheinlichkeit ginge mit einer auswärtigen Eigentümerschaft der Bezug zu Hittnau verloren.
- Kosthaus und Riegelhaus dienen der Gemeinde schon heute z. B. mit Wohnungen für Asylbewerber und sind für die Gemeinde auch langfristig eine Raumreserve.
- In aller Regel verkauft heute eine Gemeinde Land und Gebäude nur noch in Ausnahmefällen.

### **Mit der vorgesehenen Aufteilung des Gesamtareals bleiben die Altliegenschaften – und damit deren Sanierungskosten von rund 8 Mio. Franken – bei der Gemeinde. Ist das für die Gemeinde tragbar?**

- Eine Ablehnung der Vorlage aus diesem Grund würde nichts daran ändern, dass die Gemeinde Besitzerin der Altliegenschaften ist und bleibt und für die Sanierungskosten aufkommen muss.



### **Warum die Rechtsform Genossenschaft?**

- Weil sie die bestmögliche Organisation ist für Fragestellungen dieser Art.
- Weil bei dieser Rechtsform die Mitwirkung sowie die aktive Beteiligung der Mitglieder im Vordergrund steht. Damit wird grosse Gewähr für ein lebendiges Areal Luppmenpark geboten.
- Unabhängig von der Höhe der Kapitalbeteiligung des einzelnen Mitglieds gilt das Kopfstimmenprinzip – so, wie an der Gemeindeversammlung.
- Die Rechtsform der Genossenschaft ist auf Dauer angelegt und gemäss dem genossenschaftlichen Prinzip der offenen Tür grundsätzlich für jedermann offen.

### **Warum die GAL?**

- Im Rahmen von mehreren Gemeindeversammlungsbeschlüssen wurde die GAL immer wieder als favorisierter Partner bestätigt.
- Wenn es die GAL nicht gäbe, müsste man sie noch gründen, denn die über 100 Mitglieder haben alle einen ausgewiesenen Bezug zu Hittnau.

### **Warum realisiert die Gemeinde das Vorhaben nicht selber, wie beispielsweise bei «Hittnau Care»?**

- An der Gemeindeversammlung vom 13. September 2021 wurde dem Gemeinderat der Auftrag erteilt, einen Baurechtsvertrag mit der GAL auszuarbeiten. Dieser Auftrag der Stimmberechtigten ist für die Behörde verbindlich.
- Die Gemeinde Hittnau wäre eine «ganz normale» Vermieterin von Wohnraum. Die Vorteile, welche die Form der Genossenschaft bietet, würden entfallen (siehe dazu Frage «Warum die Rechtsform Genossenschaft?»)
- Um dem Stiftungszweck von Emil Spörri nachzuleben, können die Wohnungen nicht renditeorientiert (= Marktmiete) bewirtschaftet werden. Vielmehr müsste – wie bei der GAL – das Prinzip der Kostenmiete umgesetzt werden. So würde sich für die Gemeinde jedoch kein Gewinn ergeben.
- Bei einer Realisierung durch die Gemeinde müssten die Mieterinnen und Mieter zwar kein Eigenkapital einbringen; sie hätten aber auch kein Mitbestimmungsrecht. Die Mietkosten würden höher liegen als bei einer Genossenschaftswohnung. Dieser Effekt würde sich längerfristig noch verschärfen.

### **Wer garantiert, dass die GAL sich an die aktuellen Vorgaben hält bzw. sich nicht in eine andere Richtung entwickelt?**

- Die Gemeinde ist Genossenschaftsmitglied und hat umfassende Einsichtsrechte wie alle anderen Genossenschaftsmitglieder.
- Der Gemeinderat ist jederzeit berechtigt, eines seiner Mitglieder in den Vorstand abzuordnen.
- Der Gemeinderat ist im Vorstand der Genossenschaft dauerhaft vertreten und kann eine Kontrollfunktion bezüglich der Entwicklung der Genossenschaft wahrnehmen bzw. diese mitprägen.
- Der Gemeinderat kann die GAL der Mietzinskontrolle nach Art. 253b Abs. 3 OR unterstellen.

### **Lassen sich Interessenskonflikte bei der GAL überhaupt vermeiden?**

- In kleinen, aber auch grossen Organisationen lassen sich Interessenskonflikte nie ganz ausschliessen.
- Hier gibt es nur ein Rezept: Personelle Gewaltenteilung sowie maximale Transparenz.

### **Was passiert, wenn die GAL in Konkurs geht und sich auflösen muss?**

- Aufgrund der verschiedenen Kontrollmechanismen sollte ein solcher Fall nicht überraschend eintreten. Man hätte also genügend Zeit, sich auf ein Auflösungsszenario vorzubereiten.
- Zunächst würde eine Auffanggesellschaft gegründet oder ein anderer Bauträger gesucht, welcher einen Bezug zu Hittnau hat.
- Im schlimmsten Fall gehen alle Gebäude zurück an die Gemeinde.



### **Gibt es einen Plan B im Fall einer Ablehnung der Vorlage?**

- Die Konsequenz wäre, dass damit eine sehr langjährige Entwicklungsgeschichte endet, die Gemeinde nahezu vergebens einen Gestaltungsplan erarbeitet und dann einen Architekturwettbewerb durchgeführt und hierfür die Mittel des Emil-Spörri-Fonds eingesetzt hat.
- Es würde mit Sicherheit sehr lange dauern, bis eine kluge und allseits machbare Alternativlösung erarbeitet werden könnte. Leider fallen aber trotzdem Kosten für Sicherungsmassnahmen an den Gebäuden an – nur müssen diese ohne strategischen Plan getätigt werden.

### **Haben Sie weitere Fragen?**

Richten Sie diese per E-Mail an [kanzlei@hittnau.ch](mailto:kanzlei@hittnau.ch). Wir werden die vorliegende Liste bei Bedarf gerne ergänzen.