

Mehrgenerationenwohnen

Baugenossenschaft Gstückt (BGG), Soligänterstrasse 30/32/34 - 8180 Bülach
Stand: 31.12.2013

2008

2009 Konzept Stadt Bülach

2010 Grundstück / Baurechtsvertrag

2011 Finanzierung

Projektierung & Architektur

2.2012 Spatenstich

ab 10.2013 Einzug

1 Ausgangslage & Idee

Gemäss dem revidierten Gesundheitsgesetz des Kantons Zürich ist es Aufgabe der Gemeinden, in der Altersbetreuung auch für genügend Pflegeplätze zu sorgen.



In der **Kommission für Altersfragen, einem beratenden Organ des Stadtrats von Bülach**, stellt man fest, dass das Alterskonzept in Richtung eines ganzheitlichen Pflegeplatzkonzepts angepasst werden muss.

Der **Präsident der Baugenossenschaft Gstückt (BGG)**, Peter Fehrlin, macht sich zeitgleich Überlegungen, wo und wie ein solches Projekt realisiert werden könnte.

Das neue Alters- und Pflegeplatzkonzept der Stadt Bülach tritt in Kraft.

Alters- und Pflegeplatzkonzept der Stadt Bülach 7/2009



2 Grundstückfindung

Ein Glücksfall: Als Standort bietet sich ein Grundstück gleich gegenüber der BGG-Häuser an der Hohfuristrasse in Bülach an.

Die **Baurechtgeberin**, die Reformierte Kirchgemeinde Bülach, unterstützt das Vorhaben. Ihre Stimmberechtigten segnen folgende Punkte ab:

- ▶ Vertragsaufkündigung der Nutzung des Grundstücks durch Familiengärten
- ▶ Abschluss eines Baurechtsvertrags zwecks Erstellung einer *Wohnenplus*-Siedlung

3 Baurechtsvertrag

Die Reformierte Kirchgemeinde Bülach gewährt

- ▶ in den ersten 15 Jahren eine Zinsreduktion von 20 % auf dem Referenzzinssatz des Bundes.

4 Finanzierung

Die gesamten Baukosten inkl. altersgerechtem Ausbau betragen rund 16 Millionen Franken.

Ohne Baurechtsvertrag müsste die BGG zudem zusätzlich rund 4 Millionen in den Grundstückkauf investieren.

Das **Finanzierungsinstitut**, die Zürcher Kantonalbank, sichert die Projektfinanzierung rasch und unkompliziert zu.

Folgendes beschleunigt den Genehmigungsprozess:

- ▶ Überzeugendes Konzept
- ▶ Die BGG kann als Sicherheit nur noch gering mit Hypotheken belastete BGG-Liegenschaften belehnen.

Auf diese Weise kann das nötige Eigenkapital bereitgestellt werden, ohne auf ein staatliches Darlehen oder andere Finanzierungsquellen zurückgreifen zu müssen.

5 Projektierung & Architektur

- ▶ Mossdorf Architektur + Projektentwicklung GmbH, Bülach
- ▶ Architrema GmbH, Zürich
- ▶ Peter Weber, Garten- und Landschaftsarchitektur, St. Gallen

Erkenntnisse während der Planungsphase:

- ▶ Es besteht Bedarf für ein Bistro, das nicht nur den Bewohnern dienen soll, sondern auch zu einem Quartiertreffpunkt werden könnte. Das Bistro soll auch für den Mahlzeitendienst für die Alterswohnungen besorgt sein.
- ▶ Die angrenzende BGG-Siedlung Hohfuri wird farblich an Soligänter angepasst. Dies unterstreicht das Zusammengehörigkeitsgefühl.

7 Bewohnerfindung

Über **Informationsveranstaltungen** zum Alters- und Pflegeplatzkonzept sowie aufgrund der **Bautafel** melden sich 250 Interessenten.

Einzig die 4½ Zi-Alterswohnungen und einzelne Familienwohnungen werden auf **Webportalen** ausgeschrieben.

Vermietung: Meier & Partner Immobilien & Verwaltungs AG, Bülach.

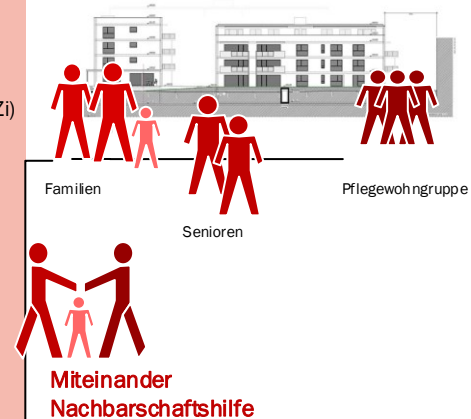
8 Einzug



ab 1.10.2013

6 Bauphase

- ▶ 28 Alterswohnungen mit Personennotrufsystem (1-4½ Zi)
- ▶ 11 Familienwohnungen (3½-4½ Zi)
- ▶ 1 Pflegewohngruppe (16 Plätze)
Die Stadt Bülach mietet sich langjährig ein.
- ▶ 1 Mehrzweckraum / 3 Spielräume
- ▶ 1 Bistro mit Gartencafé (49 Plätze)
Zweigbetrieb des Alterszentrums
Im Grampen, Bülach



Innovativ: Siedlungsmoderation