

Traktandum 3

Zinsfreies Darlehen und Beitrag an die Genossenschaft für Alterswohnungen

Vorgeschichte

Die Genossenschaft wurde im Jahre 1973 als Tochterorganisation des Vereins Frohes Alter gegründet. Sie ist nicht gewinnorientiert, politisch und konfessionell neutral. Ihr Zweck ist es, in gemeinnütziger Weise betagten Einwohnerinnen und Einwohnern, insbesondere von Baar, Alterswohnungen zu günstigen Mietzinsen anzubieten. Damit nimmt die Genossenschaft für Alterswohnungen Aufgaben wahr, die dem Bereiche des Gemeinwesens zugeordnet werden könnten. Für die Zeichnung von Anteilscheinen der Genossenschaft bestehen keine besonderen Bedingungen und Auflagen.

Ihr erstes Haus mit 28 Alterswohnungen erstellte die Genossenschaft neben dem Altersheim Bahnmatt. Im Jahre 1977 konnten 22 1 1/2-Zimmerwohnungen und sechs 2 1/2-Zimmerwohnungen bezogen werden. Zwei 1 1/2-Zimmerwohnungen im Erdgeschoss wurden später zusammengelegt und dienen heute als Ergotherapieaum für das Altersheim Bahnmatt. Der Bau entspricht dem Gesetz über Wohnbauförderung und wurde durch das Bundesamt entsprechend anerkannt. Gestützt darauf werden an Mieterinnen und Mieter, deren Einkommen und Vermögen sich in einem bescheidenen Rahmen hält, Mietzinszuschüsse von Bund und Kanton ausgerichtet. Dies führt andererseits zu relativ günstigen Mieten.

Die im Jahre 1977 gewählten Wohnungsgrössen entsprachen den damaligen Bedürfnissen. Im Laufe der Jahre stiegen die Wohnraumbedürfnisse unserer betagten Mitbürgerinnen und Mitbürger. Dies führte dazu, dass insbesondere die 1 1/2-Zimmerwohnungen nicht oder nur schwerlich vermietet werden konnten. Eine Erfahrung, die auch andere schweizerische Wohnbaugenossenschaften machen mussten. Schon im Jahre 1993 lag dem Genossenschaftsvorstand eine Studie zum Umbau der Wohnungen vor. Nachdem sich zudem grössere Renovationen abzeichneten, befasste sich die Genossenschaft erstmals auch mit anzustrebenden Grundrissveränderungen.

Im August 1998 fand ein Gespräch mit Vertretern der Gemeinde, dem Verein Frohes Alter und der Leitung der Altersheime statt. Aufgrund dessen wurde die Umbauplanung zurückgestellt, um eine allfällige Verwendung der Liegenschaft im Rahmen einer Ersatzlösung für die Baarer Pflegeplätze im Pflegezentrum Baar abzuklären. Es wurde auch geprüft, die Liegenschaft Alterswohnungen Bahnmatt 4 als Erweiterung für das Altersheim einzusetzen. Beide Verwendungsvarianten wurden aber wieder aufgegeben. Der Vorstand beschloss im Herbst 1999 die Nutzung der Alterswohnungen Bahnmatt 4 beizubehalten und die Planung für die Renovation und den Umbau voranzutreiben. An der Generalversammlung vom 16. Mai 2000 sprachen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter für den Umbau und die Renovation einen Rahmenkredit von CHF 3,5 Mio.

Hauptgründe für den Umbau der Liegenschaft Bahnmatt 4 sind:

- schlechte Vermietbarkeit der 1 1/2-Zimmerwohnungen
- notwendige Erneuerungen nach 24 Jahren:
 - Lifterneuerung wegen Kabinentüren
 - Ersatz der Küchen (-installationen)
 - Ersatz der Heiz-, Elektro- und Sanitärinstallationen
 - Ersatz der Wasserversorgung
 - Einbau automatischer Eingangstüren und neue Briefkästen
 - Generelle Wohnungserneuerung (Decken, Wände, Böden)

Was entsteht neu an der Bahnmatt 4?

Nach dem Umbau stehen an der Bahnmatt 4 folgende Wohnungen zur Verfügung:

vier 3 1/2-Zimmerwohnungen à zirka 71 m²

zwölf 2 1/2-Zimmerwohnungen zwischen 55 und 63 m² sowie

zwei 3 1/2-Zimmer-Attika-Wohnungen à zirka 105 m²

Die 2 1/2- und 3 1/2-Zimmerwohnungen werden im Ausbau etwa den bestehenden Alterswohnungen der Genossenschaft am Sonnenweg 17 und an der Sagenbrugg entsprechen. Die beiden Attika-Wohnungen weisen einen höheren Ausbaustandard auf und werden ohne Mietzinszuschüsse von Bund und Kanton kostendeckend vermietet.

Warum Umbau gerade jetzt?

Ein Angebot des Pflegezentrums Baar, die betroffenen Mieterinnen und Mieter während den Umbauarbeiten in einer leer stehenden Etage des ehemaligen Akutspitals unterzubringen, macht eine vorübergehende Umsiedlung der Mieterinnen und Mieter für die Dauer der Umbauarbeiten bzw. von zirka sechs Monaten möglich. Mit den betroffenen Personen wurden persönliche Gespräche geführt, um die Ängste und Befürchtungen über den bevorstehenden, vorübergehenden Umzug ins Spital etwas zu zerstreuen. Es zeigt sich, dass die meisten bisherigen Mieterinnen und Mieter nachher in die erneuerten Wohnungen an der Bahnmatt 4 zurückkehren möchten.

Weshalb eine Unterstützung durch die Gemeinde?

Im Rahmen des Gesetzes über die Wohnbauförderung schreiben Bund und Kanton der Genossenschaft die Anfangsmietzinse als Voraussetzung für Mietzinszuschüsse vor. In diesem Zusammenhang wurde das Bundesamt für Wohnungswesen angefragt, ob für die neuen 2 1/2- und 3 1/2-Zimmerwohnungen (ausgenommen die Attikawohnungen) Mietzinszuschüsse für Mieterinnen und Mieter mit geringerem Einkommen und Vermögen möglich sind.

Zuschüsse von Bund und Kanton sind jedoch nur dann möglich, wenn die Mieten so tief wie möglich gehalten werden können. Der Vorstand der Genossenschaft ist deshalb an den Gemeinderat gelangt und hat ein Gesuch für ein zinsloses Darlehen, wie dies bereits bei den Neubauten Sonnenweg und Sagenbrugg gewährt wurde, gestellt. Gleichzeitig fragte die Genossenschaft an, ob sich die Gemeinde an den ungedeckten Kosten für die vorübergehende Umsiedlung der Mieterinnen und Mieter von zirka CHF 120'000.– beteiligen würde. Es handelt sich hier um Kosten, die nicht über den Umbau und die Renovation finanziert werden können. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Genossenschaft die Organisation und die Kosten für den Umzug ins Spital sowie zurück selber übernimmt und den Mieterinnen und Mietern während der Zeit der Umsiedlung Mietzinsreduktionen gewährt. Mit dem Umbau und der Renovation der Alterswohnungen Bahnmatt kann das Angebot in diesem Wohnungssektor verbessert werden. Es können zeitgemässe Wohnungen zu vernünftigen Preisen weiterhin im Mietverhältnis abgegeben werden.

Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, ein zinsloses Darlehen in Höhe von CHF 300'000.– an die vorgesehenen Renovations- und Umbauarbeiten zu gewähren. Dieses ist spätestens nach 25 Jahren seit Erhalt der Gemeinde wieder zurückzubezahlen. Im Weiteren beantragt der Gemeinderat im Sinne eines einmaligen Beitrages einen Beitrag von CHF 40'000.– an die veranschlagten Umsiedlungskosten von zirka CHF 120'000.– auszurichten.

Anträge

1. Der Genossenschaft für Alterswohnungen Baar sei für den Umbau und die Renovation der Alterswohnungen Bahnmatt 4 ein zinsloses und auf 25 Jahre befristetes Darlehen in Höhe von CHF 300'000.– zu gewähren.
2. Für die Finanzierung der ungedeckten Umsiedlungskosten sei der Genossenschaft für Alterswohnungen Baar zulasten der Investitionsrechnung ein à fonds perdu Beitrag von CHF 40'000.– auszurichten.