



*So könnte sich eine Überbauung mit altersdurchmischem Wohnen im Seegräbner Ortsteil Sack präsentieren. (Machbarkeitsstudie ASA Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur)*

## **Neue Ideen für altersdurchmisches Wohnen**

**In der Grossweid im Seegräbner Ortsteil Sack soll Wohnraum für Senioren entstehen. Die Suche nach Investoren gestaltet sich allerdings schwierig.**

4205 Quadratmeter: Das ist der Platz, der in der Gemeinde Seegräben für altersdurchmisches Wohnen im Jahr 2017 ausgeschieden worden ist. In diesem Frühling sollte eine Genossenschaft gefunden werden, die einen solchen Bau realisieren würde. Der Verein 8607-mobil, der die Idee für Seniorenwohnungen vorantreibt, beauftragte den Ustermer Jean-Pierre Kuster, einen Spezialisten in Sachen Genossenschaftsbauen, mit der Suche.

Die Genossenschaft müsste gewillt sein, im Sack oben eine Überbauung mit 25 Wohnungen mit 2 ½- bis 5 ½-Zimmern zu realisieren. Davon sollten 15 kleinere Wohnungen primär für Senioren, die übrigen für Familien eingeplant werden. Ein multifunktional nutzbarer Gemeinschaftsraum sollte als Quartiertreff eingeplant werden und auch gewerblich nutzbare Räume sind angedacht.

### **Kein Erfolg aus drei Gründen**

„Ich war optimistisch, dass wir eine Genossenschaft finden. Immerhin befassen wir uns schon seit fünf Jahre mit diesem Projekt in Seegräben“, meinte Kuster an der jüngsten Generalversammlung von 8607-mobil am Donnerstag, 16. Mai. Doch die Suche war nicht von Erfolg gekrönt. Aus drei Gründen hätten die regionalen Genossenschaften abgewinkt: Zum einen wurde aufgrund der schon länger anhaltenden tiefen Zinsen sehr viel Wohnraum erstellt – und der steht nun teilweise leer. In Mönchaltorf etwa sind in einer grossen Genossenschaftsüberbauung noch einige Wohnungen nicht vermietet. „Wohnungsbau ist derzeit ausserhalb der Städte schlicht rückläufig und es besteht ein grosses Leerstandsrisiko“, fand Kuster.

Zum anderen seien die regionalen Baugenossenschaften derzeit wenig aktiv oder setzten andere Prioritäten. Im Wetziker Guldisloo etwa seien Alterswohnungen in Planung. Und schliesslich sei ein

weiteres Handicap für das Seegräbner Projekt die Lage im Sack. Dieser ist relativ schlecht erschlossen mit dem öffentlichen Verkehr.

### **Drei Optionen fürs weitere Vorgehen**

Doch wenn auch der Vorstand und Kuster sich von diesem Resultat ernüchert zeigten, wollen sie nun nicht einfach den Kopf hängen lassen. „Es bleiben eigentlich drei Optionen“, stellte Kuster klar. Zunächst könne man einfach abwarten und darauf setzen, dass sich die Marktlage wieder ändere. „Die grosse Frage ist einfach, wann das sein wird“, schob Kuster nach.

Die zweite Möglichkeit ist es, auf Eigeninitiative zu setzen: „Seegräben gründet eine Segen-Genossenschaft für ein Haus für über 50- oder über 60-jährige. Bedingung für diese Option ist allerdings, dass sich eine Initiativgruppe von fünf bis zehn Personen finden lässt, welche sich vorstellen können, später auch dort zu wohnen.“ Eine solche Senioren-Genossenschaft Wohnen könnte Fachleute aus dem Genossenschaftsverband oder spezialisierte Büros beziehen. Die Finanzierung wird mit der Zeichnung von Anteilscheinen sichergestellt. „Der Eigenmittelbedarf läge bei rund zwölf Wohnungen im Baurecht bei etwa einer halben Millionen Franken.“

Aus Kostengründen wäre hier ein Gesamtprojekt von Vorteil, das weitere Wohnungen vor allem für Familien umfassen würde. Für das Gesamtvorhaben müsste ein Investor gefunden werden, der einerseits das Haus ü50/ü60 für die Genossenschaft erstellen würde und die weiteren Objekte behält oder verkaufen kann. Als Investor käme gemäss Kuster etwa ein Generalunternehmer in Frage, welcher mit einem Architekten oder einem Generalplaner arbeitet.

Die dritte Option schliesslich ist die Suche nach einem kommerziellen Investor, der die gesamte Überbauung realisieren würde. „Als Vorgabe müsste der Bau eines Hauses ü50/ü60 gesetzt werden. Die Vorgaben sind zwischen 8607-mobil und potenziellen Investoren auszuhandeln“, stellte Kuster klar. Bei den übrigen Häusern respektive Wohnungen wäre der Investor frei. Er könnte Reiheneinfamilienhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser erstellen, diese vermieten oder verkaufen.

### **Nicht ohne Risiken**

Kuster erinnerte daran, dass das ganze Vorhaben für Investoren aber auch einige Risiken birgt. Zunächst ist da die Gestaltungsplanpflicht. Das heisst, dass ein Planverfahren schon alleine rund ein Jahr dauern würde. Am Schluss muss der Gestaltungsplan von der Gemeindeversammlung genehmigt werden – wofür es aber keine Garantie gibt. Ein weiteres Problem ist, dass das Land nur im Baurecht abgegeben würde. „Investoren und vor allem auch Banken ziehen dagegen einen Landkauf vor“, gab Kuster zu bedenken.

In der kurzen Diskussion über das weitere Vorgehen zeigte sich unter den knapp 30 Anwesenden, dass die Variante 2 jetzt weiterverfolgt werden soll. Für Vereinspräsidentin Katharina Hefti, die auch Seegräbner Gesundheitsvorsteherin ist, steht als nächster Schritt der Versuch an, mögliche Interessenten für solche Wohnungen zu finden. Erst wenn auch auf diesem Weg zu wenig Leute gefunden würden, käme die dritte Option zum Zug.

### **Vorstand bestätigt**

Die ordentlichen Traktanden der Generalversammlung von 8607-mobil wurden sehr speditiv erledigt. Die Jahresrechnung 2018 schloss mit einem Plus von rund 1000 Franken bei einem neuen Stand von gut 31'000 Franken. Dieser Zuwachs stellte sich ein, obwohl der Mitgliederbeitrag auf die Hälfte reduziert worden war auf noch 75 Franken für Paare und 50 Franken für Einzelmitglieder. Das Geld soll in erster Linie eingesetzt werden für weitere Planungsarbeiten. Der Vorstand mit Katharina Hefti, Maia Kunz, Reto Gasser und Christian Brändli wurde in globo wiedergewählt für zwei weitere Jahre.