Mit gutem Gefühl
in eine unbeschwerte Zukunft.

Wohnen im Alter

GfA GENOSSENSCHAFT FÜR ALTERSWOHNUNGEN BAAR

Alterswohnungen – ein Beitrag zur Lebensqualität

Die eigenen vier Wände sind für uns alle sehr wichtig. Ganz besonders für den betagten Menschen ist das Zuhause in jeder Beziehung der zentrale Punkt des Lebens. Umso härter trifft es ihn, wenn er seine Wohnung und seine vertraute Umgebung aufgeben muss, sei es, dass Gebrechen oder Krankheit dazu zwingen, weil die Wohnung nicht behindertengerecht erstellt ist, oder sei es, dass die Wohnung einfach zu gross geworden ist und nun wieder einer jungen Familie zur Verfügung stehen soll.

Der Entschluss, an geeigneter Stelle ein neues Daheim in neuer Umgebung aufzubauen, fällt umso leichter, wenn in diesem schwierigen Moment der Entscheidung eine geeignete, altersgerechte Wohnung zur Verfügung steht. Damit kann in vielen Fällen der Eintritt in ein Alters- oder Pflegeheim vermieden oder um Jahre hinausgezögert werden.

Aus dieser Erkenntnis heraus wurde im Jahre 1973 – gewissermassen als Spross des Vereins Frohes Alter – die Genossenschaft für Alterswohnungen Baar gegründet. Sie machte es sich zur Aufgabe, möglichst in allen Quartieren unserer Gemeinde ein genügendes Angebot von Alterswohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Genossenschaft für Alterswohnungen Baar ist politisch und konfessionell neutral und will keinen finanziellen Gewinn erzielen.

Die Genossenschaft für Alterswohnungen Baar besitzt drei Häuser mit insgesamt 61 Wohnungen, überwiegend 2½-Zimmer- und 3½-Zimmer-Wohnungen. Zusätzlich führt die Genossenschaft das Haus hello mit 28 Wohnungen im Auftrag der Einwohnergemeinde Baar. Unsere Häuser sind nicht Altersheime, die Bewohner sollen noch selbständig ihren Haushalt führen können.

Die Genossenschaft wird geleitet von einem Vorstand mit folgenden Chargen: Präsidium, Finanzielles und Verwaltung, einem Bauressort, einem juristischen Vertreter und Protokollführung/Aktuariat.

Leben in unseren Häusern – vom Wohnen in einer Genossenschaft

Planung und Bereitstellung von Alterswohnungen sind eine wichtige Aufgabe unserer Genossenschaft. Eine andere ist ebenso wichtig und nie abgeschlossen: Das gute Zusammenleben zu unterstützen und zu fördern.

Genossenschaftswohnungen sind mehr als bloss preisgünstige Wohnungen. Die Bewohnerinnen und Bewohner tragen selbst am meisten zu einem freundlichen Klima in den Häusern bei. Statt einer Hausordnung geben wir das Merkblatt «Anregungen für ein gutes Zusammenleben» ab, die auf die Gegebenheiten eines Hauses abgestimmt sind.

Mieterversammlungen dienen dazu, Informationen zu vermitteln, Fragen zu beantworten und sich gegenseitig besser kennen zu lernen. Ausserdem gibt es Kontaktpersonen als Bindeglieder zum Vorstand, die für jeweils ein Haus zuständig sind.

Alle unsere Mieterinnen und Mieter sind Genossenschafter und haben ein Mitspracherecht an der Generalversammlung.

Wohnen mit Service
In allen Häusern wird Wohnen mit Service angeboten. Das heisst, dass die Mieter beim Bezug der Wohnung in der Lage sein müssen, ihren Haushalt selbständig zu führen. Erforderliche Serviceleistungen (Mahlzeitendienst, Wäscheservice, Wohnungsreinigung, etc.) werden erst bei Bedarf durch die Kontaktperson organisiert und vom Mieter oder der Mieterin selber bezahlt. Diese in Aussicht gestellten Dienstleistungen geben den Mietern die Sicherheit, auch in schwierigeren Situationen in der Wohnung bleiben zu können. Für die eigene Sicherheit wird in unseren Alterswohnungen täglich eine Sicherheitsprüfung durchgeführt, die sogenannte «Knopfkontrolle» (täglicher lebend-Nachweis). Dadurch werden auch die Angehörigen entlastet.

«Bahnmatt 4»

Die Liegenschaft Alterswohnungen Bahnmatt 4 wurde 1974/77 gebaut (gleichzeitig mit dem Altersheim) und im April 1977 bezogen. Das Wohnungsangebot umfasste ursprünglich sechs 2½-Zimmer-Wohnungen und 22 1½-Zimmer-Wohnungen. Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Verbesserungen vorgenommen, so unter anderem die Verglasung der Laubengänge, eine Dach- und Fassadenrenovation und der Einbau von individuellen Einzel-Stromzählern.

Da sich die Vermietung der 1½-Zimmer-Wohnungen immer schwieriger gestaltete und ohnehin nach 25 Jahren verschiedene Renovationen anstanden, entschloss sich der Vorstand im Jahre 2001 für einen umfassenden Umbau mit grösseren Renovationen. Kernstück der Umbauten waren Grundrissveränderungen durch Umwandlung der 1- und 2½-Zimmer-Wohnungen in 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen sowie der zusätzliche Aufbau von zwei grosszügigen Attikawohnungen.

Wohnungsübersicht

3 2½-Zimmer-Wohnungen ca. 53 m²
3 2½-Zimmer-Wohnungen ca. 56 m²
6 2½-Zimmer-Wohnungen ca. 61 m²
4 3½-Zimmer-Wohnungen ca. 69 m²
2 3½-Zimmer-Attika-Wohnungen ca. 95 m²

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder Gartensitzplatz, sind rollstuhlgängig und weisen den gleichen Ausbaustandard auf (Duschen mit Klappsitz und Haltegriffen).

Im Untergeschoss befinden sich die Waschküche mit Trockenräumen, Keller, Schutzräume sowie ein Archivraum.

Die Wohnungen Bahnmatt 4 liegen unmittelbar neben dem Altersheim Bahnmatt 2. Im Erdgeschoss befindet sich der SPITEX-Stützpunkt. Bahnhof, Bushaltestellen und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

«Sonnenweg 17»

Baubeginn: Mai 1993
Bezug: Juli 1994

Wohnungsübersicht
16 2½-Zimmer-Wohnungen ca. 52 m²
6 2½-Zimmer-Wohnungen ca. 57 m²
3 2½-Zimmer-Wohnungen ca. 61 m²
1 4½-Zimmer-Abwarts-Wohnung ca. 98 m²

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder Gartensitzplatz, sind rollstuhlgängig und weisen den gleichen Ausbaustandard auf (Duschen mit Klappsitz und Haltegriffen).

Im Untergeschoss befinden sich ein Mehrzweckraum, der auch von externen Personen oder Firmen benützt werden kann, die Waschküche mit Trockenräumen, ein separates Bad, Keller, drei Hobbyräume sowie Schutzräume und ein Archivraum.

Im Erdgeschoss: Eingangshalle, Cafeteria, Besucher-WC und Stübli.
Vier gedeckte Aussenparkplätze stehen Mietern zur Verfügung und drei weitere Parkplätze für Besucher.

Besonderes Merkmal ist die innen liegende, kommunikative Erschliessungszone.
Als halböffentliche Erweiterung des individuellen Wohnraumes gedacht, soll sie ungezwungenen Kontakt zwischen den Bewohnern und Bewohnerinnen ermöglichen.
Einige Wohnungen sind so konzipiert, dass sie bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt in der Grösse verändert bzw. zusammengelegt werden könnten.

Dorfzentrum, Post, Bus und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

«Sagenbrugg»
Schutzengelstrasse 51

Baubeginn: Ende 1994
Bezug: 1. Oktober 1995

Wohnungsübersicht

1 1-Zimmer-Wohnung ca. 52 m²
10 2½-Zimmer-Wohnungen ca. 55 m²
2 2½-Zimmer-Wohnungen ca. 60 m²
3 3-Zimmer-Wohnungen ca. 64 m²
1 4½-Zimmer-Abwarts-Wohnung ca. 108 m²

Der Ausbaustandard an der Schutzengelstrasse 51 ist gleich wie bei den Wohnungen am Sonnenweg 17.

Das Haus verfügt über eine Waschküche mit Trockenräumen, ein separates Bad, Keller, fünf Hobbyräume und Schutzräume sowie acht Parkplätze in der allgemeinen Tiefgarage und zwei Parkplätze für Arzt, SPITEX und Genossenschaft.

Bushaltestellen, Post und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

«hello»

Grabenstrasse 1e und 1f

Baubeginn: Ende 2011
Bezug: 1. April 2013

Wohnungsübersicht

16 2½-Zimmer-Wohnungen ca. 64 m²
1 2½-Zimmer-Attika-Wohnung ca. 60 m²
8 3½-Zimmer-Wohnungen ca. 87 m²
3 3½-Zimmer-Attika-Wohnungen ca. 74 m²

1 Gastzimmer mit Bad ca. 13 m²

Der Ausbaustandard an der Grabenstrasse 1e und 1f entspricht den heutigen Bedürfnissen für altersgerechtes Wohnen.

Jedes Haus verfügt über eine Waschküche mit Trockenraum, Veloabstellraum, Kellerräume sowie 22 Parkplätze in der allgemeinen Tiefgarage.

Bushaltestellen und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Neubau Bahnmatt

Die Alterswohnungen der Genossenschaft bilden zurzeit mit dem Altersheim Bahnmatt 2 eine Einheit. Das Altersheim genügt jedoch nicht mehr den geforderten Sicherheits- und Arbeitsbestimmungen. Aus diesem Grunde hat sich die Einwohnergemeinde Baar nach umfangreichen Abklärungen für einen Neubau entschieden.

Dieser Entscheid hätte für die Genossenschaft für Alterswohnungen verschiedene Auswirkungen nach sich gezogen. Nach reiflicher Überlegung hat sich die GfA mit ihren Genossenschafter und Genossenschafterinnen anlässlich der GV 2013 ebenfalls für einen Neubau ausgesprochen.

Zusammen mit der Einwohnergemeinde Baar wurde ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Das Siegerprojekt «Léon und Louise» vom Architekturbüro Manetsch Meyer AG aus Zürich, arrangierte die Gebäude neu. Daraus resultierte, dass die Genossenschaft für Alterswohnungen ihr neues Gebäude in unmittelbarer Nähe zum heutigen Haus erstellen kann, ohne ein Provisorium beziehen zu müssen.

Das neue Gebäude beinhaltet insgesamt 30 barrierefreie Alterswohnungen, 5 x 3½-Zimmer-Wohnungen und 25 x 2½-Zimmer Wohnungen. Im Erdgeschoss werden eine Cafeteria und das Büro für die Kontaktperson sein, wie auch diverse Räume für Waschen, Velos, Hauswartsdienste, etc.

Bei optimalem Verlauf der Planung und Kreditfreigabe ist der Bezug der neuen Wohnungen auf Ende 2018 vorgesehen.

Finanzielles und Mietzinsgestaltung

Unsere Liegenschaften werden durch das Anteilscheinkapital unserer Genossenschaftsmitglieder, durch Bankdarlehen, private Darlehen, durch die Gemeinde Baar sowie durch Eigenmittel, finanziert.

Sofern Bauten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus einen vorgeschriebenen Ausbaustandard, wie er im Wohnungsbau- und Eigentumsförderungsgesetz von 1974 (WEG) festgelegt ist, nicht übertreffen, gewährt der Bund Darlehen zu günstigen Konditionen. Sie sind ausdrücklich als Starthilfe für den preisgünstigen Wohnungsbau gedacht und müssen stufenweise zurück bezahlt werden. Das bedeutet einen jeweils auf mehrere Jahre voraus bekannten, mässigen Anstieg der Mietzinse in den betreffenden Häusern.

Auch das Haus Bahnmatt 4 wurde nach den Vorgaben des WEG errichtet. Nach 25 Jahren und dem Umbau im Jahre 2001 sind diese Wohnungen nicht mehr direkt dem WEG unterstellt. Die Mietzinse werden aber immer noch vom BWO überprüft.

Es ist ein grosses Anliegen des Vorstandes, die Mietzinse tief zu halten. Die Mietzinse sind gemäss Statuten so festzusetzen, dass sie in der Regel ausreichen.

- zur Bezahlung der Hypotheken oder Darlehenszinsen
- zur Deckung sämtlicher Ausgaben der Genossenschaft und aller Kosten, die für einen guten Unterhalt der Anlagen erforderlich sind
- zur allfälligen Verzinsung der Anteilscheine in maximaler Höhe von 5% pro Jahr
- für Abschreibungen und Einlagen in die von der Generalversammlung beschlossenen Fonds wie allgemeiner Reserve-, Erneuerungs- und Mietzinsverlustfonds, die in der Jahresrechnung ausgewiesen werden.

Falls Einkommen und Vermögen einer Mieterin oder eines Mieters die vorgegebenen Grenzbeträge unterschreiten, leisten Bund und Kanton eine Zusatzverbilligung zum Mietzins.

Diese muss nicht zurückbezahlt werden. Für diese Zusatzverbilligung muss die Genossenschaft, mit den nötigen Unterlagen, beim Amt für Wohnungswesen in Zug einen Antrag stellen. Mietzinse mit Zusatzverbilligung müssen durch das BWO und Amt für Wohnungswesen genehmigt werden. Der Zuger Mietvertrag richtet sich in erster Linie nach dem WEG und teilweise nach dem Obligationenrecht.

Vermietungspolitik

Wer eine genossenschaftliche Wohnung bezieht, muss Genossenschaftsmitglied sein. Mitglied wird man auf schriftlichen Antrag hin, wobei mindestens zwei Anteilscheine zu erwerben sind. Mitgliedschaft begründet jedoch keinen Rechtsanspruch auf eine genossenschaftliche Wohnung. Wohnungen werden vorzugsweise an Ehepaare und Einzelpersonen im Rentenalter vermietet. Der Vorstand entscheidet selbständig und abschliessend über die Zuteilung einer Wohnung.

Meilensteine der Genossenschaft für Alterswohnungen Baar

1973	Gründung der Genossenschaft
1974	150 Genossenschafter, Anteilscheine für CHF 248´000.–
1977	Bezug der Wohnungen Bahnmatt 4
1988	Projektwettbewerb «Sonnenweg»
1994	Bezug der Wohnungen Sonnenweg 17
1994	Baubeginn Sagenbrugg, GV: Kredit von CHF 4.1 Mio.
1995	Bezug Wohnungen Sagenbrugg, Schutzengelstrasse 51
1998	Bundesförderung Bahnmatt 4 läuft aus
1998	Dr. Peter Iselin übergibt Präsidium an German Schnyder
2000	GV beschliesst Umbaukredit von CHF 3.5 Mio. für Bahnmatt 4
2001	Umbau und Renovation von Bahnmatt 4
2009	German Schnyder übergibt das Präsidium Uschy Staub
2010	Im Vorstand ist neu ein juristischer Berater
2011	Bau der Solaranlage auf dem Dach Sagenbrugg
2011	Baubeginn hello baarzug
2012	Wettbewerb Alterszentrum Baar
2012	Leistungsvereinbarung für hello mit Einwohnergemeinde Baar
2013	Bezug hello
2013	Zustimmung der Genossenschafter zum Neubau Bahnmatt 4
2014	320 Genossenschafter, Anteilscheine für CHF 1,15 Mio.

Genossenschaft für Alterswohnungen Baar
Sonnenweg 17, 6340 Baar, Telefon 041 910 52 04, Info@alterswohnungen-baar.ch