

Seepark – Wohnen im Alter



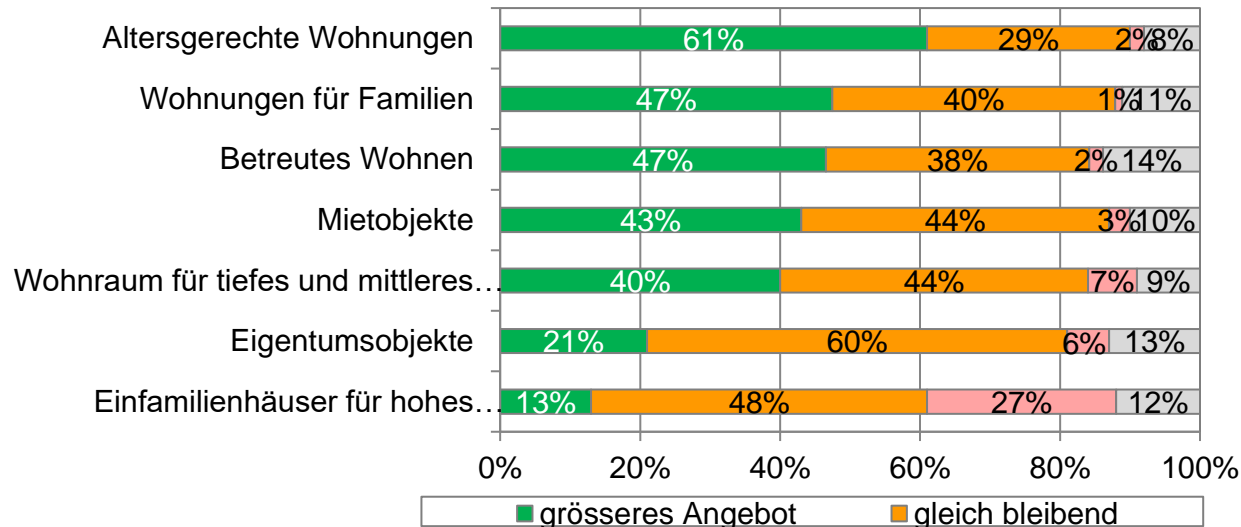
Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

1. Ausgangslage
2. Projektwettbewerb
3. Bauprojekt
4. Kosten
5. Wohnungen
6. Weiteres Vorgehen
7. Fazit

1.1 Ausgangslage

➤ Bau von Seniorenwohnungen im Rahmen der Alterspolitik



Auszug aus der Bevölkerungsbefragung 2013

Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

1.2 Ausgangslage

- **Vorvertrag zum Abschluss eines Baurechtsvertrages von der Gemeindeversammlung genehmigt im November 2017**
- **Zweistufiger anonymer Projektwettbewerb im Jahr 2018**
- **Siegerprojekt «zusammen alt werden» der Sigrist Schweizer Architekten AG, Luzern, vorgestellt an der Gemeindeversammlung im November 2018 mit Bewilligung eines Kredites von CHF 200'000 für das Vorprojekt (inkl. Wettbewerb)**
- **Weiterentwicklung des Siegerprojektes unter Einbezug der Ergebnisse des «World-Cafés» vom 25. März 2019**
- **Vorstellung des Vorprojekts und der Veränderungen anlässlich einer Informationsveranstaltung vom 20. November 2019**
- **Bewilligung des Projektierungskredites von CHF 585'000 anlässlich der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2019**

Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

1.3 Ausgangslage

In unserer Gemeinde selbständiges Wohnen im Alter ermöglichen mit

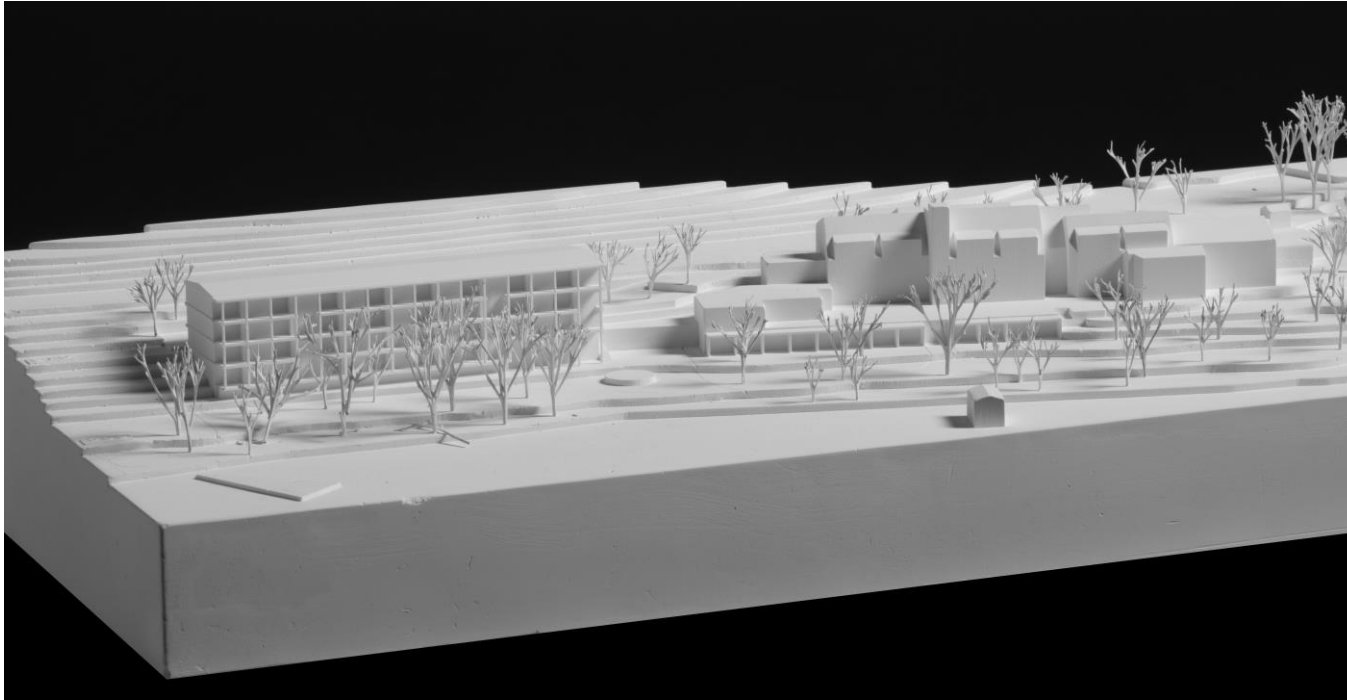
- **Dienstleistungen nach Bedarf**
 - Spitex-Pflegeleistungen
 - Pflegebad, Coiffeur, Podologie
 - Mahlzeitendienst
 - Wäschebesorgungsdienst
 - Reinigungsservice
- **Sicherheit**
 - Patientennotruf mit 24h-Betreuung
 - Rollstuhlgängiger Verbindungsgang im Gartengeschoss zur «Seematt»
 - Öffentliches Verkehrsangebot (vor dem Haus)
 - Rollstuhlgängige Autoeinstellhalle im Untergeschoss

Absichtserklärung mit der «Danner-Stiftung» als Betreiberin des Ferien- und Erholungshauses «Seematt», datiert 26. November 2019

Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

2.1 Projektwettbewerb - Modell



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

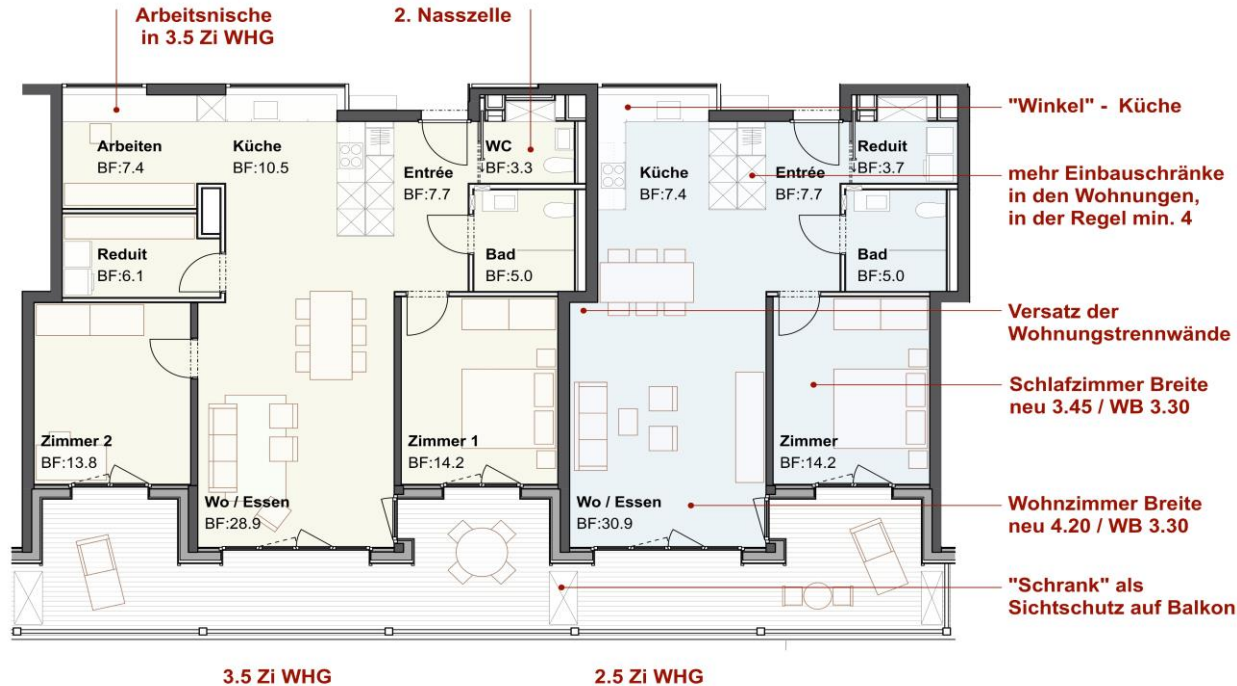
2.2 Siegerprojekt - Weiterentwicklung

Zielsetzung

Das Projekt kostendeckend umsetzen und dabei die Mietzins-Vorgaben laut Wettbewerb möglichst einhalten, trotz

- **grössere und dadurch weniger Wohn-Einheiten**
- **höherem Ausbau-Standard der Wohnungen**
- **höherer Kosten für Baugrund aufgrund geologischer Untersuchungen**
- **Bau einer Photovoltaikanlage und Optimierung der Haustechnik**

2.3 Siegerprojekt - Weiterentwicklung



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

2.4 Siegerprojekt - Auswirkungen

Wohnungsspiegel

Wohnung	Siegerprojekt	Wohnfläche	Bauprojekt	Wohnfläche
1.5 Zi Studio	2	47 m ²	1 (-1)	38 m ² (-9 m ²)
2.5 Zi Whg	15	Ø 61 m ²	10 (-5)	Ø 69 m ² (+8 m ²)
3.5 Zi Whg	9	Ø 81 m ²	12 (+3)	Ø 101 m ² (+20 m ²)
4.5 Zi Whg	1	123 m ²	0 (-1)	--
Anzahl Wohnungen	27		23	

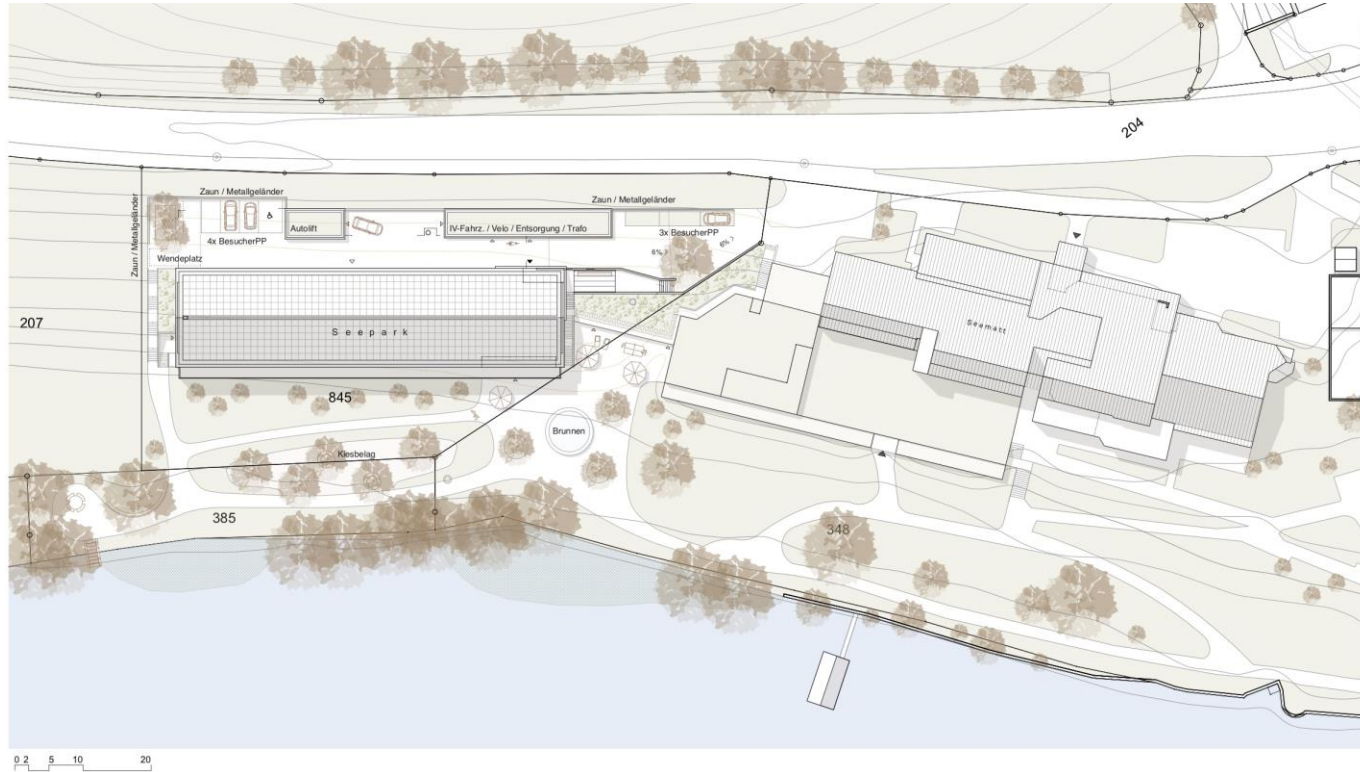
Vergleich Wohnflächen

Wohnungen	Wettbewerb	Siegerprojekt	Bauprojekt
2.5 Zi Whg	60 – 70 m ²	Ø 61 m ²	Ø 69 m ²
3.5 Zi Whg	75 – 90 m ²	Ø 81 m ²	Ø 101 m ²

Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

3.1 Bauprojekt - Situationsplan



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

3.2 Bauprojekt - Autoeinstellhalle (UG)



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

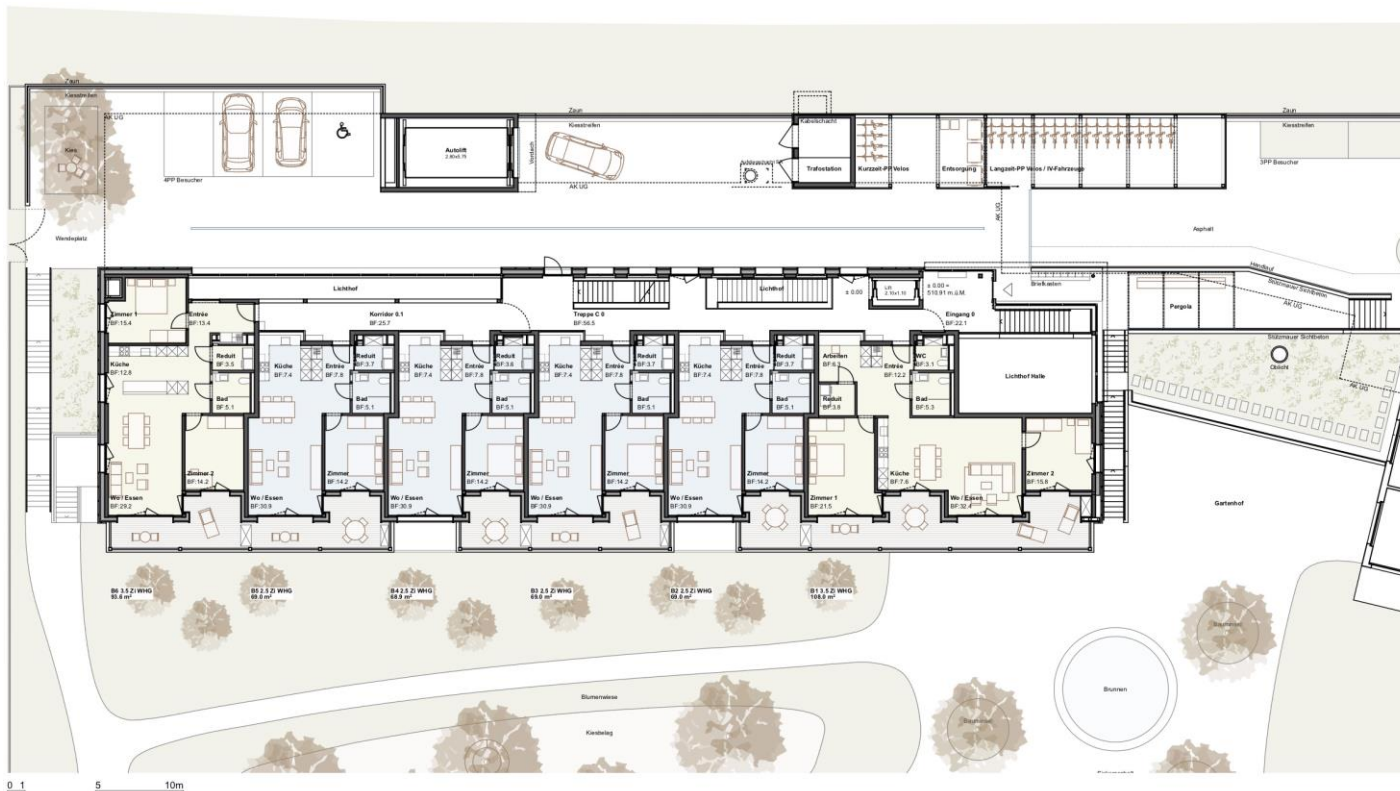
3.3 Bauprojekt - Gartengeschoß (GG)



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

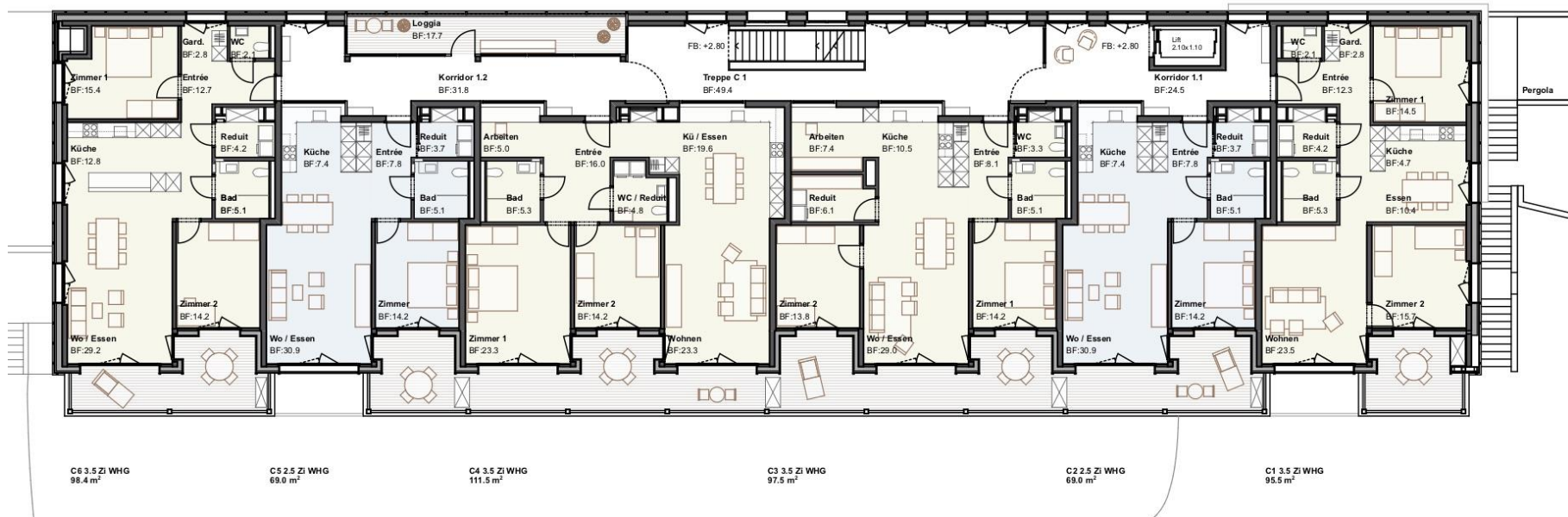
3.4 Bauprojekt - Eingangsgeschoss (EG)



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

3.5 Bauprojekt - 1. Obergeschoss (1.OG)



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

3.6 Bauprojekt - 2. Obergeschoss (2.OG)



D6 3.5 Zi WHG
99.1 m²

D5 2.5 Zi WHG
69.0 m²

D4 3.5 Zi WHG
111.5 m²

D3 3.5 Zi WHG
97.3 m²

D2 2.5 Zi WHG
69.0 m²

D1 3.5 Zi WHG
95.5 m²

Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

3.7 Bauprojekt - Ansichten



Ansicht Nord-Ost

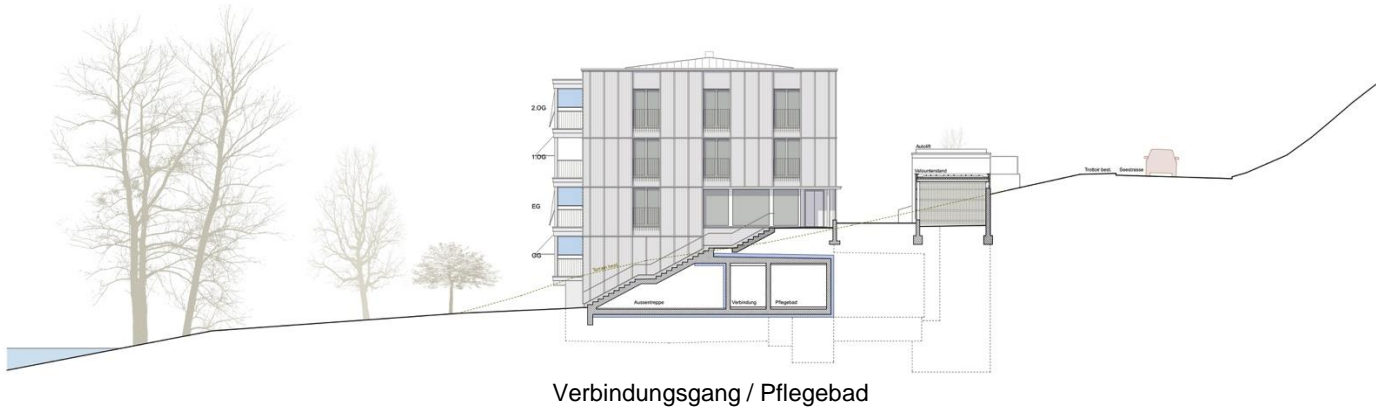


Ansicht Süd-West

Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

3.8 Bauprojekt - Ansichten



Ansicht Süd-Ost

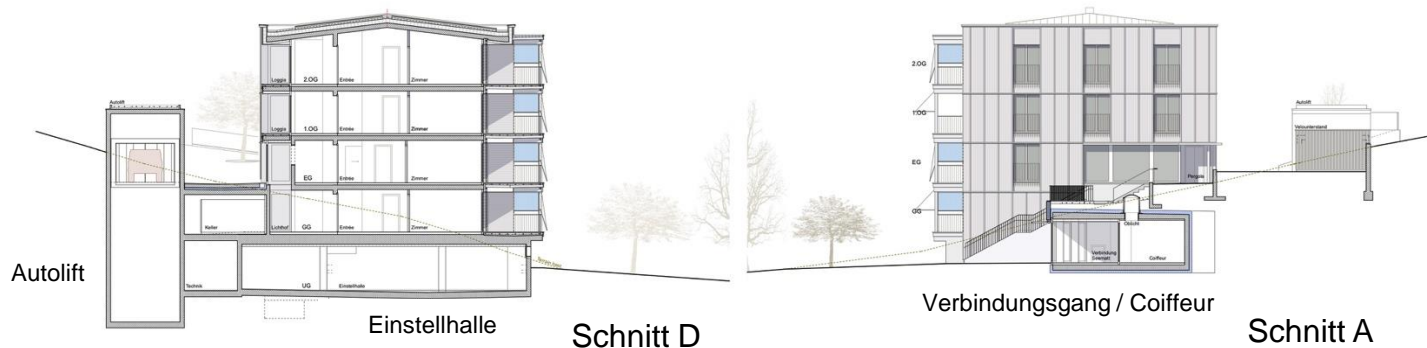
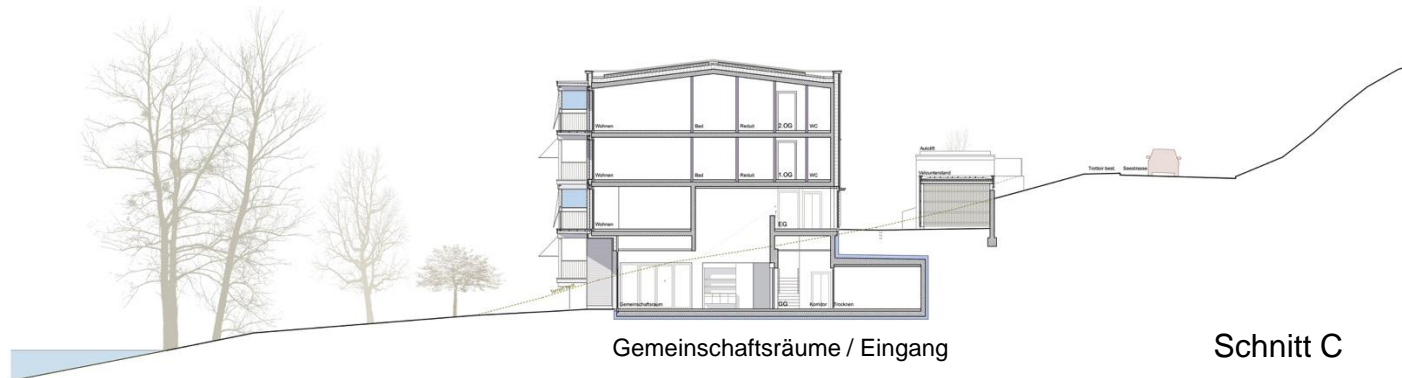


Ansicht Nord-West

Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

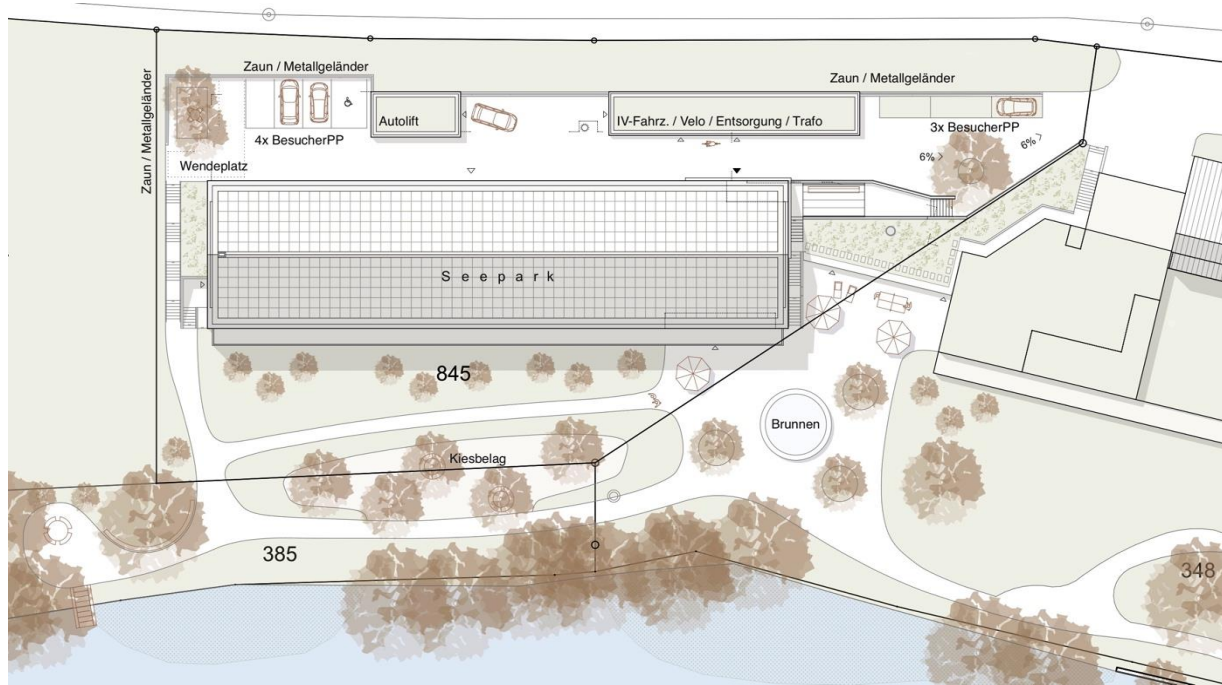
3.9 Bauprojekt - Schnitte



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

3.10 Bauprojekt - Umgebung



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

3.11 Bauprojekt - Beschrieb

- **Gebäude mit 23 altersgerechten Wohnungen auf 4 Geschossen**
- **Neubau gegenüber Ferien- und Erholungshaus Seematt abgesetzt**
- **Gebäude folgt leicht abgedreht der topografischen Hanglage**
- **Fassade aus druckimprägnierter und lasierter Holzschalung**
- **Rollstuhlgängige Erschliessung mit Lift und Laubengang**
- **Alle Wohnungen mit raumhohen Fenstern und Balkon**
- **Bau nach MINERGIE-Standard und Anforderungen gemäss LEA**
- **Grossflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach**
- **Gemeinschaftsräume mit Gartenhof und direktem Zugang zum See**
- **Interne Verbindung zum Ferien- und Erholungshaus Seematt**

4. Kostenvoranschlag (+/- 10 %)

BKP	Kostenart	Anteil in %		Betrag
0	Grundstück (Vertragskosten)	0.06 %	CHF	10'000
1	Vorbereitungsarbeiten	6.89 %	CHF	1'164'800
2	Gebäude	80.77 %	CHF	13'649'500
4	Umgebung	6.40 %	CHF	1'081'400
5	Baunebenkosten	5.50 %	CHF	929'700
9	Ausstattung	<u>0.38 %</u>	<u>CHF</u>	<u>64'600</u>
	Gesamtkosten	100 %	CHF	16'900'000

5.1 Wohnungen - Spiegel

2. OG	D6 3.5 Zi WHG 99m ²	D5 2.5 Zi WHG 69m ²	D4 3.5 Zi WHG 111m ²		D3 3.5 Zi WHG 97m ²	D2 2.5 Zi WHG 69m ²	D1 3.5 Zi WHG 96m ²	
1. OG	C6 3.5 Zi WHG 98m ²	C5 2.5 Zi WHG 69m ²	C4 3.5 Zi WHG 111m ²		C3 3.5 Zi WHG 97m ²	C2 2.5 Zi WHG 69m ²	C1 3.5 Zi WHG 96m ²	
EG	B6 3.5 Zi WHG 94m ²	B5 2.5 Zi WHG 69m ²	B4 2.5 Zi WHG 69m ²	B3 2.5 Zi WHG 69m ²	B2 2.5 Zi WHG 69m ²	B1 3.5 Zi WHG 108m ²		
GG	A5 2.5 Zi WHG 70m ²	A4 2.5 Zi WHG 69m ²	A3 3.5 Zi WHG 111m ²		A2 3.5 Zi WHG 97m ²	A1 1.5 Zi Studio 38m ²		
TG	Einstellhalle / Schutzräume 766m ²					SiZi 17m ²	Gemeinschaftsraum 67m ²	Verbindungsraum mit Coiffeur & Pflegebad 60m ²

Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

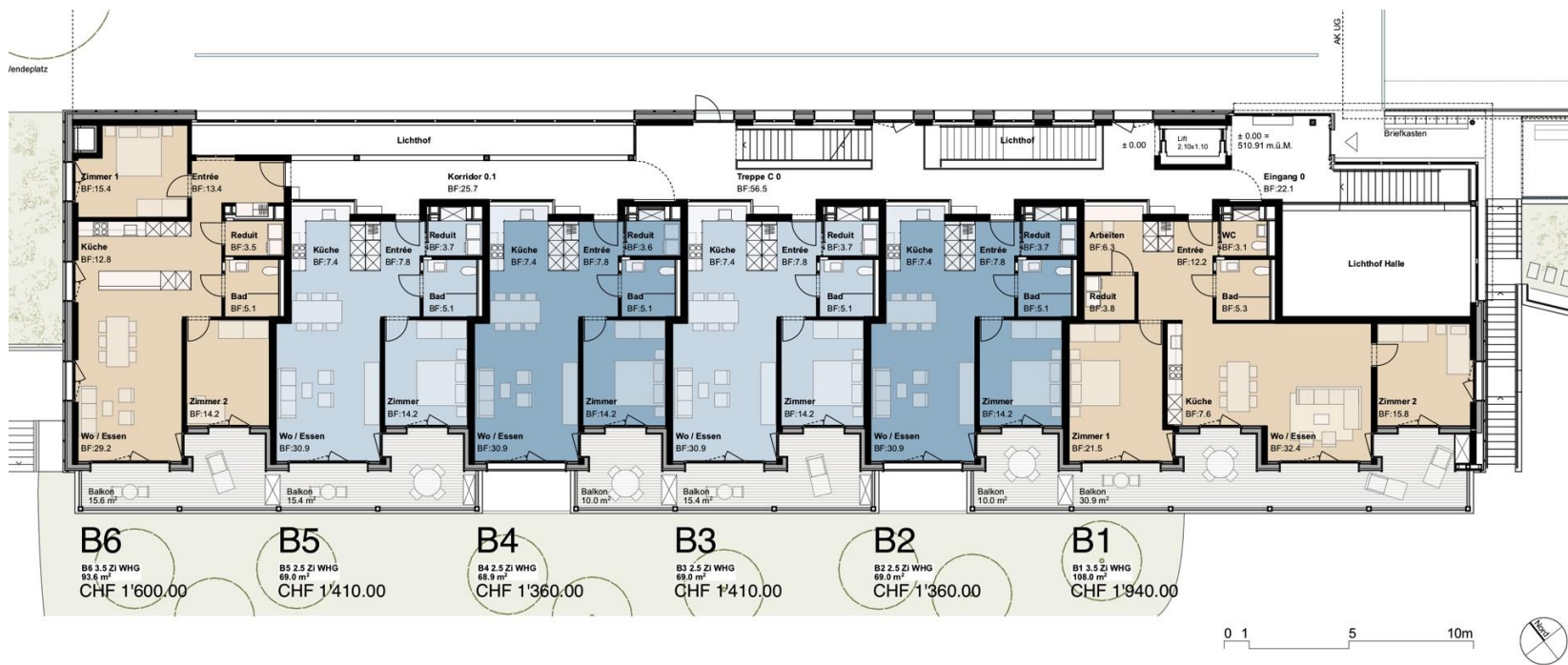
5.2 Wohnungen – Gartengeschoss (GG)



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

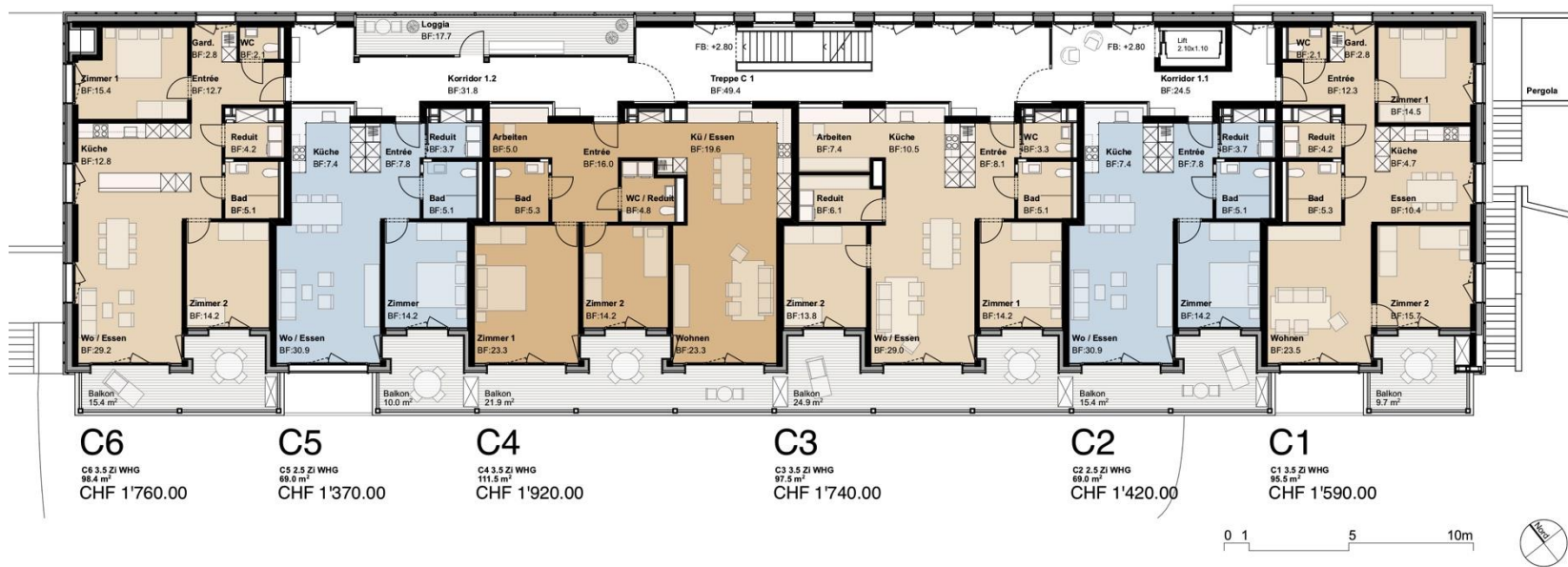
5.3 Wohnungen – Eingangsgeschoss (EG)



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

5.4 Wohnungen - 1. Obergeschoss (1.OG)



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

5.5 Wohnungen - 2. Obergeschoss (2.OG)



D6
D6 3.5 Zi WHG
99.1 m²
CHF 1'800.00

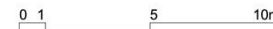
D5
D5 2.5 Zi WHG
69.0 m²
CHF 1'460.00

D4
D4 3.5 Zi WHG
111.5 m²
CHF 1'790.00

D3
D3 3.5 Zi WHG
97.3 m²
CHF 1'760.00

D2
D2 2.5 Zi WHG
69.0 m²
CHF 1'380.00

D1
D1 3.5 Zi WHG
95.5 m²
CHF 1'740.00



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

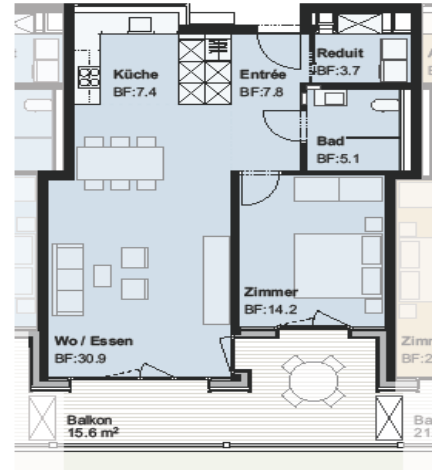
5.6 Wohnungen - Typen

Wohnungstypen



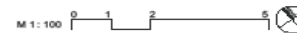
A2
3,5 Zi WHG
97,0 m²

Seepark - Wohnen im Alter



A4
2,5 Zi WHG
69,0 m²

Stand Juni 2020
Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

5.7 Wohnungen - Visualisierung



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

5.8 Wohnungen - Visualisierung



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

5.9 Gemeinschaftsraum - Visualisierung



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

5.10 Gemeinschaftsraum - Visualisierung



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

5.11 Wohnungen - Mieten

Vergleich Mietzinsen (exkl. Nebenkosten)

Vorgaben Mietzinse im Wettbewerb

2.5 Zi Whg	CHF 1'100.00 – 1'500.00 bei einer Fläche von 60 – 70 m ²
3.5 Zi Whg	CHF 1'400.00 – 1'800.00 bei einer Fläche von 75 – 90 m ²

Mietzinsen im Bauprojekt (provisorisch)

2.5 Zi Whg	CHF 1'360.00 – 1'460.00 bei einer Fläche von 69 – 70 m ²
3.5 Zi Whg	CHF 1'590.00 – 1'940.00 bei einer Fläche von 94 – 111 m ²
	Nebenkosten CHF 20.00 – 25.00 pro m ² Wohnfläche und Jahr

Vergleich Mietzinse Seniorenwohnungen Stella Maris, Sempach (Bezug 2019)

2.5 Zi Whg	CHF 1'600.00 – 1'800.00 bei einer Fläche von 72 m ²
3.5 Zi Whg	CHF 1'725.00 – 1'975.00 bei einer Fläche von 86 m ²

Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

5.12 Vermietung

- **Mietzinse basieren auf Berechnungen der Truvag Treuhand AG, Sursee**
- **Nachhaltige und langfristige Kostenmieten ohne Gewinn**
- **Spezialfinanzierung innerhalb Gemeinderechnung**

Interessenmeldungen

- **Fragebogen mit Priorisierung der Wohnung**
- **Wohnungsspiegel mit Flächen und Grundrissen**
- **Wohnungsmietzinse**
- **Kurzbaubeschrieb**

5.13 Vermietung

Kriterien

- 1. Eicher Einwohnerinnen und Einwohner**
- 2. Ehemalige Einwohnerinnen und Einwohner (Rückkehrer)**
- 3. Altersmässig sind diejenigen Personen zu bevorzugen, welche das ordentliche Pensionierungsalter erreicht haben.**
- 4. Bei den 3.5 Zimmer-Wohnungen haben Paare gegenüber Einzelpersonen Vorrang.**
- 5. Bei gleichen Verhältnissen ist die Wohnsitzdauer ausschlaggebend.**

6.1 Vorgehen - Zuständigkeit

Auszug aus dem Bericht der Kantonalen Finanzaufsicht vom 23.03.2020

«Im Rahmen der Bilanzanpassung per 01.01.2019 (Restatement 2) haben die Stimmberechtigten auf Antrag des Gemeinderates die Bilanzposition «Seepark – Wohnen im Alter» vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen (Bilanzanpassungsbericht, Position 5.3, Seite 11). Für die Bewirtschaftung des Finanzvermögens ist gemäss Gesetz nur der Gemeinderat zuständig, vorbehältlich einer Regelung in der Gemeindeordnung. Dies ist jedoch in der Gemeindeordnung von Eich nicht vorgesehen. Somit muss der Gemeinderat über Positionen des Finanzvermögens selber entscheiden. Er darf die Verantwortung nicht an die Stimmberechtigten delegieren.

6.2 Vorgehen - Genehmigung

- **Beschlussfassung durch Bürgerschaft bisher vorgesehen**
- **Genehmigung durch Stimmberechtigte auch Bestandteil des Vorvertrages zum Baurechtsvertrag**
- **Entscheid des GR in Absprache mit der CK, das Bauprojekt der Gemeindeversammlung vom 18. August 2020 zur Genehmigung zu unterbreiten**

6.3 Vorgehen - Zeitplan

Juni 2020	Auflageverfahren Baugesuch Interessensmeldungen
18. August 2020	Gemeindeversammlung Beschlussfassung Bauprojekt
anschliessend	Beurkundung Baurechtsvertrag Ausführungsplanung und Arbeitsvergaben
ca. Mai 2021	Baubeginn
Winter 2022/23	Bezug der ersten Wohnungen

Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

6.4 Vorgehen – öffentliche Auflage



Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

6.5 Vorgehen – öffentliche Auflage

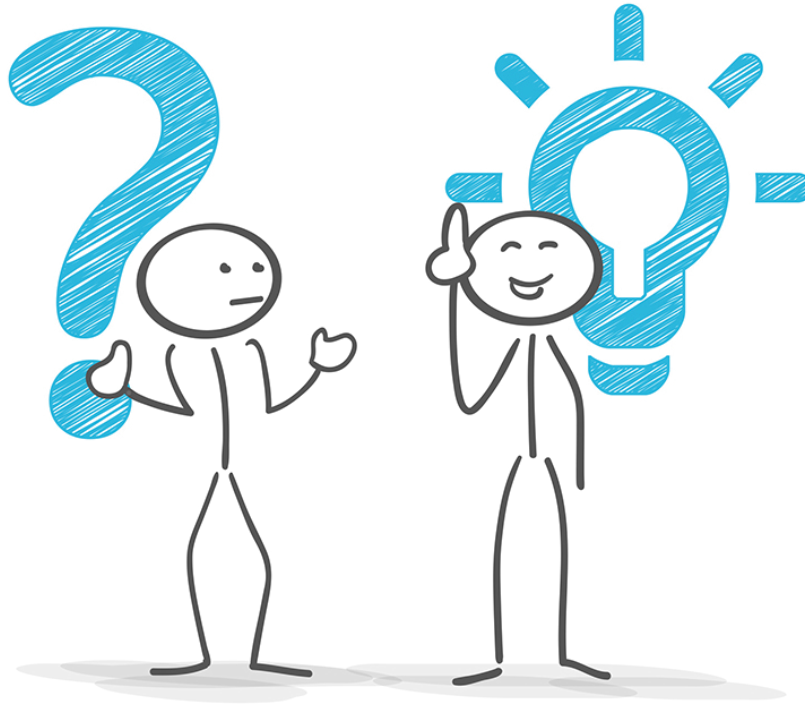


Bauprojekt «Seepark – Wohnen im Alter»

Informationsveranstaltung 18. Juni 2020

7. Fazit

- **Langfristiges und wichtiges Bedürfnis unserer Seniorinnen und Senioren in Übereinstimmung mit der Zielsetzung im Leitbild von Eich**
- **Standort in der Nähe des Dorfzentrums an bester Lage am See in direkter Nachbarschaft zum Ferien- und Erholungshaus Seematt**
- **Umfassendes Dienstleistungsangebot und betriebliche Synergien mit dem Ferien- und Erholungshaus sowie direkter Anschluss an den Öffentlichen Verkehr**
- **Ausgereiftes Bauprojekt mit attraktiven Wohnungen**
- **Vernünftige Mietzinse auch im regionalen Vergleich**



Herzlichen Dank

