

# Alterssiedlung Neuhof soll abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden

**Pfäffikon** Ein Mehrgenerationenhaus statt Alterswohnungen – die Vereine Kirche Neuhof und Wohn- und Alterszentrum Neuhof wollen auf ihrem Gelände eine neue Überbauung realisieren.

Lea Chiapolini

Der Schein trügt. Obwohl die Pfäffiker Alterssiedlung Neuhof von aussen einen gepflegten und gut gewarteten Eindruck macht, haben die Gebäude massiven Sanierungsbedarf. Zudem sind die 33 Wohnungen mittlerweile alles andere als altersgerecht: Enge Verhältnisse in Räumen und Korridoren sowie Türschwellen behindern die Nutzung von Rollatoren und Rollstühlen oder verunmöglichen sie sogar. Alle Nasszellen verfügten nur über Badewannen oder kniehohe Duschen, schreiben die Verantwortlichen in einer Mitteilung. Immer dringlicher werde auch die Erneuerung der Küchen, Sanitäranlagen und Leitungen, und eine thermische Dämmung der Gebäudehülle sei Gebot der Zeit.

## Anforderungen ändern sich

Zwar wurden die Wohnungen in den 1970er Jahren explizit als Alterswohnungen gebaut. «Aber damals bedeutete dies, dass man nach der Pensionierung in eine solche Wohnung zog», sagt Martin Weilenmann, Präsident des Vereins Kirche Neuhof, auf Anfrage. Der Verein der Evangelischen Täufergemeinde ist Inhaber des Wohn- und Alterszentrums inklusive Alterswohnungen. «Sobald man gebrechlicher wurde, folgte der Umzug ins Heim – ohne die Zwischenstation Spitex, die es so noch gar nicht gab.» Heute liege das durchschnittliche Alter beim Einzug in Alterswohnungen bei etwa 85 Jahren, bei Pflegeheimen sogar bei 88 Jahren. «Die Anforderungen an Alterswohnungen haben sich damit verändert.»

Die Vereine Kirche Neuhof und Wohn- und Alterszentrum Neuhof haben sich aber gegen eine Sanierung und für einen Neubau entschieden. «Vor drei



Kirche, Pflegeheim und Alterssiedlung liegen direkt nebeneinander. Die Gebäude mit den Alterswohnungen (gelbe und blaue Sonnenstoren) sollen nun neu gebaut werden. Visualisierung: PD

Jahren haben wir Konzeptstudien für das ganze Gelände in Auftrag gegeben», sagt Weilenmann. «Die Abklärungen haben gezeigt, dass ein Umbau oder eine Total-sanierung der bestehenden Gebäude zu keinem befriedigenden Projekt führen würde und teuer käme als deren Abbruch und Ersatz durch Neubauten.»

## Neubau in Etappen

Das ganze Projekt soll «zwischen 15 und 20 Millionen Franken» kosten. Vorgesehen ist der Ersatz der Alterssiedlung durch zwei Neubauten. Dazu kommen der Umbau und die Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheims, wobei alle Baukörper durch Korridore im Sockelgeschoss verbunden werden sollen. Auf der Ebene des Gartengeschosses sind vor dem Alters- und Pflege-

heim ein neuer Speisesaal, eine grössere Küche und eine neue Lingerie eingeplant. Unter dem Vorplatz der Neubauten soll eine Tiefgarage entstehen.

Dabei sollen die beiden bestehenden Gebäude mit Alterswohnungen etappenweise ersetzt werden. «Bereits ab dem Zeitpunkt des Entscheids, dass wir neu bauen werden, haben wir Abgänge der Mieter nicht mehr oder mit befristeten Verträgen ersetzt», sagt Martin Weilenmann. Dabei habe man auch befristete Verträge mit jüngeren Personen abgeschlossen – ein kleiner Blick in die Zukunft des Projekts.

Denn der östliche Neubau soll als Mehrgenerationenhaus weitergeführt werden, das einen Mix von 15 Wohnungen mit 2½ bis 4½ Zimmern enthält. Im zweiten Neubau werden 18 Pflegezimmer

«Wir sind eine Kirche, darum spielt hier auch ein diakonisches Verständnis mit.»

Martin Weilenmann  
Präsident Verein Kirche Neuhof

erstellt sowie acht 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen für Mieter, die einen Bedarf an hauswirtschaftlichen oder pflegerischen Spitex-Leistungen haben.

Indem die beiden Gebäude in separaten Bauetappen geplant sind, sollten nach Möglichkeit alle bestehenden Mieter eine Wohnung auf dem Gelände zur Verfügung haben. «Wir suchen nach Lösungen, sodass möglichst wenige Verträge aufgelöst werden müssen», hält Weilenmann fest. Mit der Etappierung werde auch angestrebt, das Pflegepersonal während der Bauzeit halten zu können.

## Flexibel bleiben

Geht mit der Baueingabe alles glatt, könnten im Herbst 2020 die Bauarbeiten beginnen. Wann genau das ganze Projekt fertiggestellt sein wird, steht aber noch nicht fest. Eine ungefähre Angabe von drei Jahren Bauzeit steht im Raum. Ebenfalls noch nicht klar sind die tatsächlichen

Bedürfnisse, die dann an das Pfäffiker Alterszentrum gestellt werden. «Die Prognosen ändern sich ständig», sagt Weilenmann, «manchmal heisst es, es brauche mehr Pflegeplätze, dann ist wieder von mehr Alterswohnungen die Rede.»

Mit den Neubauten wolle man darum möglichst flexibel bleiben – ein Grund mehr für das Mehrgenerationenhaus. «Wir sind eine Kirche, darum spielt hier auch ein diakonisches Verständnis mit», sagt der Vereinspräsident. So denke man auch an andere mögliche Nutzungen, sollte das Pflegebedürfnis von älteren Personen in Zukunft abnehmen. «Wir schaffen die Voraussetzungen, dass man die Räume polyvalent für verschiedene Bedürfnisse einsetzen kann», so Weilenmann.

# Wila muss Steuerfuss anheben – wegen der Schule

**Wila** Der Steuerfuss in Wila steigt von heute 127 auf 130 Prozent. Die Erhöhung ist auf die steigenden Pro-Kopf-Kosten für die Sekundarschule zurückzuführen.

Das Budget 2020 der Politischen Gemeinde Wila rechnet bei unverändertem Steuerfuss von 59 Prozent mit einem Aufwandüberschuss von 288 400 Franken. Die Nettoinvestitionen betragen rund 3,9 Millionen Franken, wie aus einer Mitteilung der Politischen Gemeinde hervorgeht.

Als grösste Aufwandsbereiche der Politischen Gemeinde bezeichnet Finanzvorstand Simon Möschi (BDP) in der Mitteilung die Pflege, die Sozialhilfe, den Verkehr und die Gemeindeverwaltung. «Bei einer kleinen Gemeinde wie Wila ist der Anteil des Verwaltungsaufwands prozentual bedeutender als in grösseren Gemeinden, da die Infrastruktur in vergleichbarer Masse benötigt wird, die Aufwände dafür aber auf weniger Einwohner aufgeteilt werden können», kommentiert Möschi das Budget in der Mitteilung.

Diese Kleinheit sei es auch, welche die Sekundarschule Wila dazu veranlasse, eine Steuererhöhung von 3 Prozentpunkten zu beantragen, sagt Möschi auf Anfrage. Eine Schulgemeinde mit einer bescheidenen Anzahl Schüler könne ihren Aufwand, insbesondere auch ihre Infrastrukturkosten, ebenfalls nur auf weniger Schüler und letztlich auf weniger Steuerzahler verteilen.

## Rückhalt in der Bevölkerung

Möschi will diese Feststellung nicht als politische Wertung über die Kleinheit einer Gemeinde verstanden wissen: Die Schule im Dorf habe viele Vorteile und geniesse dementsprechend auch den Rückhalt in der Bevölkerung. Dies habe aber auch Konsequenzen: Kleine Strukturen würden oftmals höhere Steuerfüsse nach sich ziehen, was sich im Gesamtsteuerfuss von Wila spiegle.

Der Finanzvorstand weist in der Mitteilung darauf hin, dass die Politische Gemeinde bereits vor zwei Jahren im Zusammenhang mit dem Budget 2018 habe durchblicken lassen, der Gesamtsteuerfuss werde auf 130 Prozent ansteigen, was dem 1,3-Fachen des kantonalen Steuerfussmittels entspreche.

## Rückwirkender Antrag

Dies erlaube es der Politischen Gemeinde Wila, bei Vorliegen ausserordentlicher Ereignisse nach Ablauf des Rechnungsjahrs rückwirkend individuellen Sonderlastenausgleich zu beantragen. Dieser sollte, ähnlich wie eine Defizitgarantie, die voraussetzlichen Aufwandüberschüsse der Politischen Gemeinde, der Primarschule und der Sekundarschule decken. Möschi stellt in Aussicht, dass es bereits im Rechnungsjahr 2019 nötig sein

könnte, den individuellen Sonderlastenausgleich nachträglich zu beantragen, was eine entsprechende Steuerfusserhöhung im Folgebudget verlange.

Der Finanzvorstand erinnert in der Mitteilung daran, dass ohne einmalige Effekte, wie in den vergangenen Jahren durch die Erbschaft Schöch, sehr hohe Grundstückgewinnsteuern, den Börsengang von Glencore oder die Aufwertung des Baulands Ghöngg, sowohl bei den Schulen als auch bei der Politischen Gemeinde ein strukturelles Defizit erkennbar sei, das einen entsprechenden Steuerfuss und bei Bedarf den individuellen Sonderlastenausgleich voraussetze.

## «Immer am oberen Limit»

«Wer die Steuerpolitik der Gemeinde Wila in den letzten 15 Jahren analysiert, bemerkt schnell, dass diese Tatsache

nicht neu ist und sich der Gesamtsteuerfuss der Gemeinde Wila immer am oberen Limit befinden hat, auch schon höher als 130 Prozent», schreibt Simon Möschi weiter. Es sei die einzige treffende Steuerstrategie für eine kleine Gemeinde mit zwei Schulen und – folglich teuren – Strukturen.

«Wer jetzt befürchtet, dass der Gesamtsteuerfuss der Gemeinde Wila immer weiter ins Unermessliche steigt, der irrt», argumentiert Möschi in der Mitteilung. Solange der kantonale Finanzausgleich bestehe und der individuelle Sonderlastenausgleich in der heutigen Form existiere, werde der Steuerfuss der Gemeinde Wila mittelfristig dem 1,3-Fachen des Kantonsmittels folgen und sich demnach im Bereich von 130 Prozent bewegen.

Dieser Steuerfuss garantiere im Gegenzug einen ausgeglich-

nen Steuerhaushalt, währenddem andere Gemeinden bei tieferen Steuerfüssen Aufwandüberschüsse schreiben und damit kommende Generationen belasteten. Die Anhebung des Steuerfusses im einstelligen Bereich diene dazu, die Kleinheit zu finanzieren, Aufwandüberschüsse zu verhindern und die Verschuldung einzugrenzen.

## Hoffen auf Unterstützung

«Ein Steuerfuss auf dem 1,3-Fachen des Kantonsmittels ist die einzige folgerichtige Steuerstrategie», schliesst Möschi die Mitteilung. Er hoffe, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Budgetversammlung die gemeinsame Steuerstrategie der beiden Schulen und der Politischen Gemeinde teilen und die notwendige Steuererhöhung der Sekundarschule Wila unterstützen. (tth)