

Baustart erfolgt schon im November

Die Mitglieder der Genossenschaft Alterswohnungen zur Fridau haben am Mittwoch ohne Gegenstimmen die Baufreigabe für das Projekt erteilt.

STEIN AM RHEIN An der ausserordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Alterswohnungen zur Fridau haben sich die Genossenschafterinnen und Genossenschafter vergangene Woche ohne Gegenstimmen und mit einer Enthaltung für die Realisierung des Bauprojektes zur Fridau mit voraussichtlichem Baustart im vierten Quartal 2022 ausgesprochen und die finanziellen Mittel im Rahmen von 13,4 Millionen freigegeben. Laut einer Mitteilung freut sich die Genossenschaftsverwaltung sehr über das positive Ergebnis und dass damit ein weiterer wichtiger Schritt zur Realisierung der Alterswohnungen zur Fridau gemacht ist.

An der GV gingen Präsident René Schöffeler, Architekt Benjamin Widmer und Christian Flück (Resort Betrieb) vertieft auf den aktuellen Stand der Baukosten, Mieten, Finanzplanung und Finanzierung, Chancen und Risiken des Projektes ein. Nach Angaben der Verwaltung liegen die aktuellen Baukosten bei 13,4 Millionen Franken inklusive einer Reserve von rund 400 000 Franken (*Anm.:* Anfänglich wurde mit Zielkosten von 12,6 Millionen Franken gerechnet). 76 Prozent der Baukosten seien durch erste Offerten unterlegt. Im weiteren Vergabeprozess sollten noch Einsparungen

möglich sein, die gemäss Mitteilung in die Reserve einfliessen würden. Ausserdem betonen Verwaltung und Architekt, dass Einsparungen zu keiner Qualitätseinbusse führen.

Die vorgelegte aktualisierte Terminplanung sieht einen Baustart Anfang November 2022, die Bauvollendung Ende April 2024 und den Bezug im Mai/Juni 2024 vor. Der Spatenstich soll genutzt werden, das Projekt nochmals einer breiteren Öffentlichkeit vorzustellen.

Überwiegend günstiger

Aufgrund eines durch die Verwaltung erstellten regionalen Mietkostenvergleichs wird festgehalten, dass im Gegensatz zu bestehenden und zu neuen Wohnungen die Mietkosten für die Alterswohnungen zur Fridau überwiegend günstiger seien. Die Nettomieten der Alterswohnungen zur Fridau liegen, Stand 3. August, je nach Lage für eine 2,5-Zimmer-Wohnung zwischen 1280 und 1420 Franken und für eine 3,5-Zimmer-Wohnung zwischen 1580 und 1690 Franken.

Die Verwaltung plant mit einer Vollvermietung inklusive Leerstand von einer Wohnung aufgrund von Mieterwechseln ab 2026. Bei einer Vermietung von 25 Wohnungen lässt sich ein ausgeglichener jährlicher Geldfluss erreichen. Die in der

Finanzplanung angesetzte Verzinsung ist seitens der Darlehensgeber zugesagt, was die festen Tranchen betrifft. In den ersten Jahren könne mit reduzierten Unterhaltskosten, Abschreibungen und Zuführungen in den Erneuerungsfond gerechnet werden. Im September 2023 soll die Stelle Begleitperson mit einem Pensum von 40 Prozent besetzt werden.

Finanzierung ist gesichert

Die gesamten Investitionen von 13,75 Millionen Franken inklusive Vorbereitungskosten, Einrichtungen und Weiteres können gemäss der vorgestellten Finanzierungsübersicht finanziert werden. Vonseiten Windler-Stiftung wurde dem Gesuch um zusätzliche Finanzierungsunterstützung aufgrund von gestiegenen Baukosten und Teuerung entsprochen. Sie hat einen Afonds-perdu-Betrag von 500 000 Franken zugesagt. Vonseiten Stadt Stein am Rhein wird – vorbehaltlich der Zustimmung durch den Einwohnerrat am 9. September – eine Defizitgarantie von maximal 500 000 Franken gesprochen. Diese Defizitgarantie kann in Form eines langfristigen Darlehens in Anspruch genommen werden, wenn die Baukosten nicht anderweitig finanziert werden können.

Die Verwaltung werde sich intensiv dafür einsetzen, neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu gewinnen, um die Eigenkapitalbasis weiter zu stärken und die Erstvermietung voranzutreiben.

Sie sei sich bewusst, dass ein Risiko bestehe, dass die Baukosten weiterhin steigen können. Da aber ein Grossteil der Baukosten durch Offerten unterlegt sei und gewisse Reserven bestehen, sei eine gute Basis geschaffen. Weitere Einsparungen bei Bau und Umgebungsgestaltung seien laut der Mitteilung möglich.

Die Mietzinsen für die Alterswohnungen seien ortsüblich. Die gute Lage und fehlende vergleichbare Angebote an Alterswohnungen mit Begleitkonzept würden das Projekt zur Fridau sehr attraktiv machen. Die Zinsen können auf dem in der Planung berücksichtigten Niveau zumindest zum Teil langfristig fixiert werden. Es besteht ein begrenzter finanzieller Rahmen zur Abdeckung von höheren Baukosten (zusätzliche 200 000 Franken aus der Defizitzusage Stadt Stein am Rhein). Eine allfällige Erhöhung der Hypothekarzinsen (nach Ablauf Festhypotheken) um mehr als 1 Prozent würde zu einem negativen Geldfluss führen bzw. die Mietzinsen müssten angepasst werden.

Unter Abwägung der Chancen und Risiken konnte die Verwaltung den Genossenschaftsmitgliedern einstimmig empfehlen, das Bauprojekt zur Fridau und die dazu benötigten finanziellen Mittel freizugeben. Im Vorfeld wurde auch eine Verschiebung der Realisierung des Bauprojektes geprüft, jedoch verworfen, da nicht klar ist, wie die Situation zu einem späteren Zeitpunkt aussieht. (r.)

LEBHAFTER GEDANKENAUSTAUSCH AM NATIONALFEIERTAG VOR DEM WAKKERMOBIL



Ein rundum gelungener Anlass, auch dank der guten Planung und Durchführung des engagierten Schaffhauser-Heimatschutz-Teams, war deren Wakker-Tour mit Infostand, anregendem Gedankenaustausch und Führungen im Bürgerhaus «Zum Weissen Adler» am 1. August in Stein am Rhein. Auf dem Bild beim Gedankenaustausch sind festgehalten (v.l.n.r.): Architekt Leo Graf, Zunftmeister und Historiker Felix Graf, Katharina E. Müller (Präsidentin Heimatschutz Schaffhausen), Stadtpräsidentin Corinne Ullmann, Bundesrat Alain Berset, Claudia Pia Eimer (Vizepräsidentin SHS), Ruth Wildberger (Vorstand SHS) sowie Jörg Jucker, Architekt und Bauberater SHS. (r.)

Bild Pierre Néma