

## **Vermietungsangebot 24 Alterswohnungen in Möhlin**



### **Vermietung**

**Wohn- und Pflegezentrum Stadelbach  
Landstrasse 60  
4313 Möhlin**

**Tel. 061 855 78 00  
Fax 061 855 78 01  
Mail [aph@stadelbach.ch](mailto:aph@stadelbach.ch)**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	Seite	3
VEREIN WOHNEN IM ALTER	Seite	3
OBJEKTBESCHRIEB	Seite	4/5
RAUMPROGRAMM	Seite	6
BAUBESCHRIEB	Seite	7
AUFNAHMEKRITERIEN	Seite	8
MIETZINSE UND VERGÜNSTIGUNGEN	Seite	8

## ANHANG

Situationsplan	Seite	9
Grundriss Erdgeschoss	Seite	10
Grundrisse Wohnungen	Seite	11
Küche (Grundriss und Perspektive)	Seite	12
Ausschnitt Ortsplan Möhlin	Seite	13
Gebäudefotos	Seite	14
Wohnungsmiete	Beiblatt	
Anmeldeformular	Beiblatt	

---

### BAUHERRSCHAFT

Verein Wohnen im Alter  
Landstrasse 60  
4313 Möhlin

Tel. 061 855 78 00  
Fax 061 855 78 01

### VERMIETUNG / AUSKUNFT

Wohn- und Pflegezentrum Stadelbach  
Landstrasse 60  
4313 Möhlin

Tel. 061 855 78 00  
Fax 061 855 78 01  
Mail [aph@stadelbach.ch](mailto:aph@stadelbach.ch)

---

## 1. EINLEITUNG

Nach mehrjähriger Vorarbeit einer Arbeitsgruppe, welche sich intensiv mit dem Thema 'Alterswohnungen und Altersbetreuung' befasst hatte, wurde im September 2000 eine 'Planungskommission für Alterswohnungen' durch den Gemeinderat eingesetzt. Im Februar 2001 beschloss der Gemeinderat, die Parzelle Nr. 884 (gegenüber dem bestehenden Altersheim) der zukünftigen Trägerschaft im Baurecht für den Bau von Alterswohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2001 stimmte dem Antrag mit grossem Mehr zu.

Die Planungskommission erarbeitete zusammen mit einem externen Fachmann anschliessend die Rahmenbedingungen und das Raumprogramm für einen Architektur-Studienauftrag.

Im Sommer 2001 wurden vier Architekturbüros eingeladen, ein Projekt für 24 Alterswohnungen mit unterirdischer Autoeinstellhalle einzureichen. Aus den eingegangenen Vorschlägen wählte die Jury das Projekt der Steck + Partner Architekten AG aus, welches im Laufe der Jahre 2002 / 2003 überarbeitet und ergänzt wurde.

Am 8. Mai 2003 hat der 'Verein Wohnen im Alter Möhlin', ursprünglich gegründet als 'Verein für Alterswohnheime Möhlin', an der ordentlichen General-versammlung die Übernahme der Trägerschaft beschlossen.

## 2. VEREIN WOHNEN IM ALTER MÖHLIN

Der Bau des Wohn- und Pflegezentrums Stadelbach, ursprünglich gegründet als Alters- und Pflegeheim Stadelbach, und der Bau der Alterswohnungen sind Meilensteine in der schon beachtlich langen Geschichte des Vereins Wohnen im Alter Möhlin.

Vor 32 Jahren, am 16. Juni 1972, fand die Gründungsversammlung des Vereins statt. Der Gründungsvorstand unter Leitung von Herrn Dr. André Futterknecht hatte es sich damals zur Aufgabe gemacht, den als Bedürfnis für die Gemeinde erkannten Bau eines Alters- und Pflegeheimes zu realisieren. Dank der immensen Bemühungen des Vorstandes, der beteiligten Partner und der breiten Unterstützung des Vorhabens durch die Bevölkerung von Möhlin konnte das Alters- und Pflegeheim Stadelbach am 7. September 1975 eingeweiht werden.

Der Verein Wohnen im Alter Möhlin bezweckt gemäss Statuten den Bau und Betrieb eines Alters- und Pflegeheims sowie allenfalls weiterer Wohngelegenheiten und Pflegedienste für betagte Leute. In diesem Sinne hat der Verein anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 13. November 2003 auch den Kredit von Fr. 6.83 Mio. zur Realisierung der Alterswohnungen bewilligt.

Der Verein Wohnen im Alter Möhlin zählt heute ca. 700 Mitglieder. Damals wie heute geben der Vorstand des Vereins und die Mitglieder Gewähr, dass es für die Betagten in unserer Gemeinde Möglichkeiten gibt, wohl umsorgt und komfortabel zu wohnen.

### 3. OBJEKTBSCHRIEB

<b>Objekt</b>	Mehrfamilienhaus mit 24 Alterswohnungen
<b>Adresse</b>	J.U. Kym-Weg 4, 4313 Möhlin
<b>Grundeigentümer</b>	Einwohnergemeinde Möhlin (Baurecht)
<b>Lage</b>	<p>Das Gebäude der Alterswohnungen wird auf der freien Landparzelle neben dem bestehenden Wohn- und Pflegezentrum 'Stadelbach' im oberen Dorfteil von Möhlin erstellt. Der zentrale Eingang befindet sich am J.U.Kym-Weg.</p> <p>Die nahe gelegene Postautostation 'Obermatt' bietet regelmässige Verbindungen ins Zentrum und zum Bahnhof von Möhlin sowie in die Nachbargemeinden. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch ein Lebensmittelladen (VOLG).</p>
<b>Parkierung</b>	Der bestehende Besucherparkplatz des Wohn- und Pflegezentrums bleibt bestehen und steht auch den Besuchern der Alterswohnungen zur Verfügung. Die Parkplätze der Bewohnende der Alterswohnungen, befinden sich in einer unterirdischen Einstellhalle, welche über eine Rampe auf der Südseite erschlossen wird.
<b>Konzept</b>	<p>Die Alterswohnungen werden in einem länglichen Baukörper entlang dem J.U. Kym-Weg angeordnet. Die Haupträume und Balkone sämtlicher Wohnungen sind optimal nach Südwesten, d.h. zum Garten hin orientiert (Besonnung, Belichtung, Belüftung). Von den Küchen und Laubengängen ergibt sich ein schöner Bezug zum Park des Wohn- und Pflegezentrums.</p> <p>Es entsteht ein attraktiver Zugang zu den Alterswohnungen mit guter Anbindung an das bestehende Wegnetz des Wohn- und Pflegezentrums.</p> <p>Die Erschliessung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus und Laubengänge. Der vorgesehene Aufzug mit einer Nutzlast von 1000 kg ermöglicht auch Transporte von Betten und Möbeln. Der breite Laubengang (200 cm) soll auch als Begegnungsort mit attraktivem Blick ins Grüne dienen. Besonders an heissen Sommertagen dürfte diese schattige Aufenthaltszone von den Bewohnern geschätzt werden.</p>
<b>Wohnungen</b>	<p>Die Wohnungen weisen eine einfache, statische Struktur auf. Die gleichbleibenden Grundrisse sind in klar definierte Raumschichten unterteilt: Gegen den Laubengang befinden sich die Nassräume (Bäder, Küchen) und die Eingänge, auf der andern Seite die nach Südwesten orientierten Wohn- und Schlafräume. Durch die klare Zonierung und Trennung von lärmempfindlichen Räumen von den Ruhebereichen werden interne Lärmprobleme vermieden.</p> <p>Die Erschliessung der Nassräume erfolgt über einen zentralen Leitungsschacht im Reduit, der auch zu einem späteren Zeitpunkt jederzeit zugänglich ist. Sämtliche Nassräume (Bäder, Küchen) können natürlich belichtet und belüftet werden.</p>

Die grosszügig dimensionierten Küchen bieten Platz für einen Esstisch für vier Personen. Die Küchen können ohne grossen Aufwand so umgebaut werden, dass sie auch von Personen im Rollstuhl optimal benutzt werden können.

Auch die Bäder sind nach den Normen für alters- und behindertengerechtes Bauen konzipiert. Jede Wohnung verfügt zudem über eine eigene Waschmaschine und einen Tumbler.

## **Konstruktion**

Die Neubauten sind als konventionelle, ortsübliche Massivbauten mit Wänden aus Stahlbeton (UG), Kalksandstein (UG), Backstein (EG, OG), sowie Geschossdecken aus Stahlbeton geplant.

Die exponierten seitlichen Fassaden sind in Zweischalen-Sichtmauerwerk vorgesehen. Die gegenüber einer verputzten Fassade leicht höheren Erstellungskosten amortisieren sich durch die praktisch unterhaltsfreie Konstruktion in kurzer Zeit.

Die Aussenwände der Laubengänge und Balkone werden mit einer verputzten Aussenwärmedämmung versehen. Durch den guten Witterungsschutz der durchlaufenden Balkone und Laubengänge genügt diese bewährte Konstruktion hier den Anforderungen. Auch bei der Wahl der Fenster wurde eine Differenzierung vorgenommen: Wetterresistente Holz-Metall-Fenster an den exponierten Seitenfassaden, Holzfenster im Bereich der geschützten Laubengänge und Balkone.

Das Flachdach wird aus ökologischen und hydrologischen Gründen extensiv begrünt. Das Dachwasser wird einer Versickerungsanlage zugeführt und bringt somit keine zusätzliche Belastung für die Kanalisation der Gemeinde.

Die Geländer der Balkone sind mit einer Füllung aus mattem Verbundsicherheitsglas versehen. Mit dieser Konstruktion wird einerseits der erwünschte Sichtschutz gewährleistet, andererseits jedoch möglichst viel Tageslicht in die Tiefe der Räume reflektiert.

Das unbeheizte Treppenhaus ist mit einer einfachen Pfosten-Riegel-Konstruktion als Windschutz verglast. Hinter der Treppe ist auf jedem Geschoss ein Gemeinschaftsraum angeordnet. Durch eine Glasfaltwand, welche sich im Sommer vollständig öffnen lässt, wird der Raum zum Garten hin abgeschlossen.

## **Termine**

Der Spatenstich für die Alterswohnungen fand am 2. April 2004 statt. Im August 2005 konnten die Wohnungen bezogen werden.

#### 4. RAUMPROGRAMM

Untergeschoss	• Einstellhalle mit 21 Parkplätzen		
	• Diverse Technikräume		
	• Individuelle Wohnungskeller	ca. 8.0 bis	10.0 m <sup>2</sup>
	• Veloraum		17.0 m <sup>2</sup>
	• WC-Anlagen		8.5 m <sup>2</sup>
	• SPITEX-Baderaum		19.0 m <sup>2</sup>
	• Büro / Werkstatt / Lager Hauswart		18.7 m <sup>2</sup>
	• Küche zu Mehrzweckraum		10.8 m <sup>2</sup>
	• Mehrzweckraum		37.9 m <sup>2</sup>
	• Reserveraum 1		18.3 m <sup>2</sup>
	• Reserveraum 2		18.8 m <sup>2</sup>
• Reserveraum 3		18.8 m <sup>2</sup>	
• Schutzraum		44.6 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	• 4 Wohnungen mit 2 1/2 Zimmern	NWF	65.2 m <sup>2</sup>
	• 2 Wohnungen mit 3 1/2 Zimmern	NWF	83.0 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	• 4 Wohnungen mit 2 1/2 Zimmern	NWF	65.2 m <sup>2</sup>
	• 2 Wohnungen mit 3 1/2 Zimmern	NWF	83.0 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	• 4 Wohnungen mit 2 1/2 Zimmern	NWF	65.2 m <sup>2</sup>
	• 2 Wohnungen mit 3 1/2 Zimmern	NWF	83.0 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss	• 4 Wohnungen mit 2 1/2 Zimmern	NWF	65.2 m <sup>2</sup>
	• 2 Wohnungen mit 3 1/2 Zimmern	NWF	83.0 m <sup>2</sup>

NWF = Netto-Wohnfläche

<b>Raumprogramm 3 1/2 - Zimmer-Wohnungen</b>	Wohnzimmer	22.0 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	16.8 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	11.8 m <sup>2</sup>
	Küche	11.0 m <sup>2</sup>
	Entrée / Gang	11.1 m <sup>2</sup>
	Bad	6.5 m <sup>2</sup>
	Reduit	3.8 m <sup>2</sup>
	Total Nettowohnfläche NWF	83.0 m <sup>2</sup>

<b>Raumprogramm 2 1/2 - Zimmer-Wohnungen</b>	Wohnzimmer	22.0 m <sup>2</sup>
	Zimmer	16.8 m <sup>2</sup>
	Küche	11.0 m <sup>2</sup>
	Entrée / Gang	7.6 m <sup>2</sup>
	Bad	5.2 m <sup>2</sup>
	Reduit	2.6 m <sup>2</sup>
	Total Nettowohnfläche NWF	65.2 m <sup>2</sup>

## 5. BAUBESCHRIEB

Aussenwände	Seitenfassaden: Zweischalen-Sichtmauerwerk, hellgelb. Längsfassaden: Backsteinwände mit Kompakt-Aussenwärmedämmung, verputzt.
Innenwände	Kalksandstein oder Backstein, verputzt.
Decken	Stahlbeton.
Dachkonstruktion	Flachdach, extensiv begrünt.
Fenster	Holz- resp. Holz-Metallfenster, Balkontüren rollstuhlgängig, Isolierverglasung (U-Wert 1.0 W/m <sup>2</sup> K).
Sonnenschutz	Rafflamellenstoren aus Aluminium, Balkonfenster mit Elektroantrieb.
Bodenbeläge	Alle Wohn- und Schlafräume: Holzparkett in Eiche. Bad, Gang, Küche: Keramische Platten (Feinsteinzeug). Treppenhaus: Keramische Platten (Feinsteinzeug). Laubengänge und Balkone: Kunstharzbeläge.
Wandbeläge	Wohn- und Schlafräume: Feiner Abrieb. Badezimmer: Keramische Platten raumhoch.
Deckenverkleidungen	Weissputzdecken gestrichen.
Küchen	Fronten und Abdeckung in Kunstharz, Apparate gemäss separater Liste.
Bäder	Sanitärapparate Keramik weiss, Spiegelschränke, rollstuhlgängige Duschtassen 1.0 x 1.0 m.
Heizung	Neue Zentralheizung mit Oelfeuerung im Untergeschoss, Bodenheizung in allen Räumen.
Warmwasser	Dezentrale Warmwasseraufbereitung in den Wohnungen mit individuellen Wassererwärmern 200 l.
Elektro	Zweckmässige Ausstattung mit Elektroanschlüssen, Anschluss Kabelfernsehen.

## **6. AUFNAHMEKRITERIEN**

Die Wohnungsvergabe an Mietinteressenten erfolgt nach folgenden Aufnahmekriterien. Diese wurden vom Vorstand des Vereins Wohnen im Alter am 10.08.2011 aktualisiert.

1. Die Mietenden sind im gesetzlichen AHV-Alter oder IV-Bezüger. Ausnahmen können bewilligt werden.
2. Priorität haben Mitglieder des Vereins Wohnen im Alter Möhlin.
3. Personen aus Möhlin und den Trägergemeinden Magden, Mumpf, Wallbach, Zeiningen, Zuzgen, Hellikon, Wegenstetten und Obermumpf können aufgenommen werden.
4. Die Finanzierungssicherheit ist nachzuweisen.
5. 3-Zimmerwohnungen werden prioritär an 2 Personen vermietet.
6. Bei Vollvermietung wird eine Warteliste erstellt. Reihenfolge nach Eingang der Anmeldungen.
7. Für die Besetzung von Leerwohnungen können auch weitere Personen aus Möhlin und der Umgebung aufgenommen werden.

## **7. MIETZINSE UND VERGÜNSTIGUNGEN**

Die aktuellen Mietzinse und Nebenkosten sind in einem separaten Beiblatt aufgeführt.

Der von der Gemeinde Möhlin als Grundeigentümerin erhobene Baurechtszins wird in einen Fonds einbezahlt, welcher zur Vergünstigung der Mieten von finanziell eingeschränkten Personen verwendet werden kann.

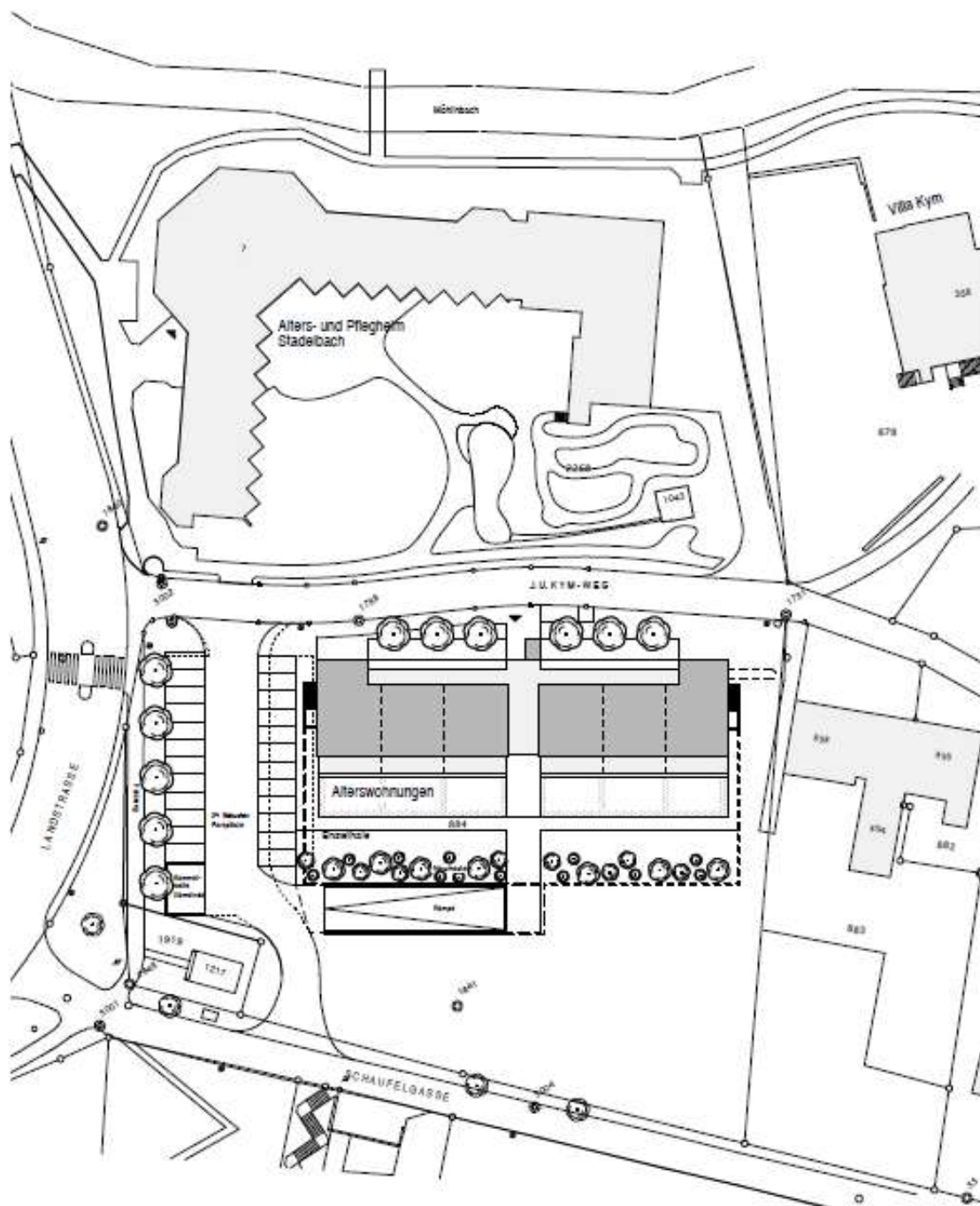
Die Kriterien für die Anspruchsberechtigung und die Höhe der Mietzinsreduktion sind in einem separaten Reglement definiert.

Auskünfte erteilt die Finanzverwaltung der Gemeinde Möhlin, Tel. 061 855 33 60.

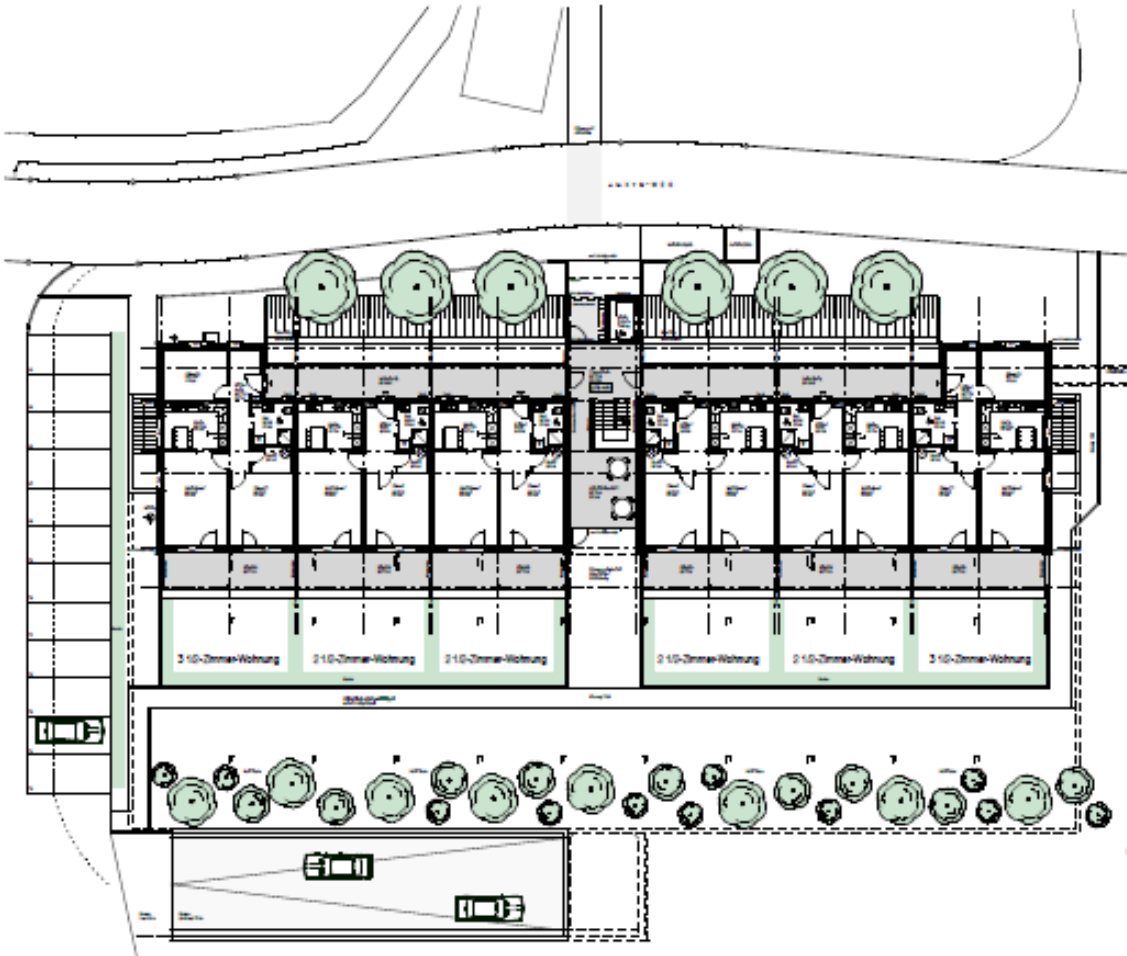
Möhlin, 24. März 2004 (revidiert August 2011)



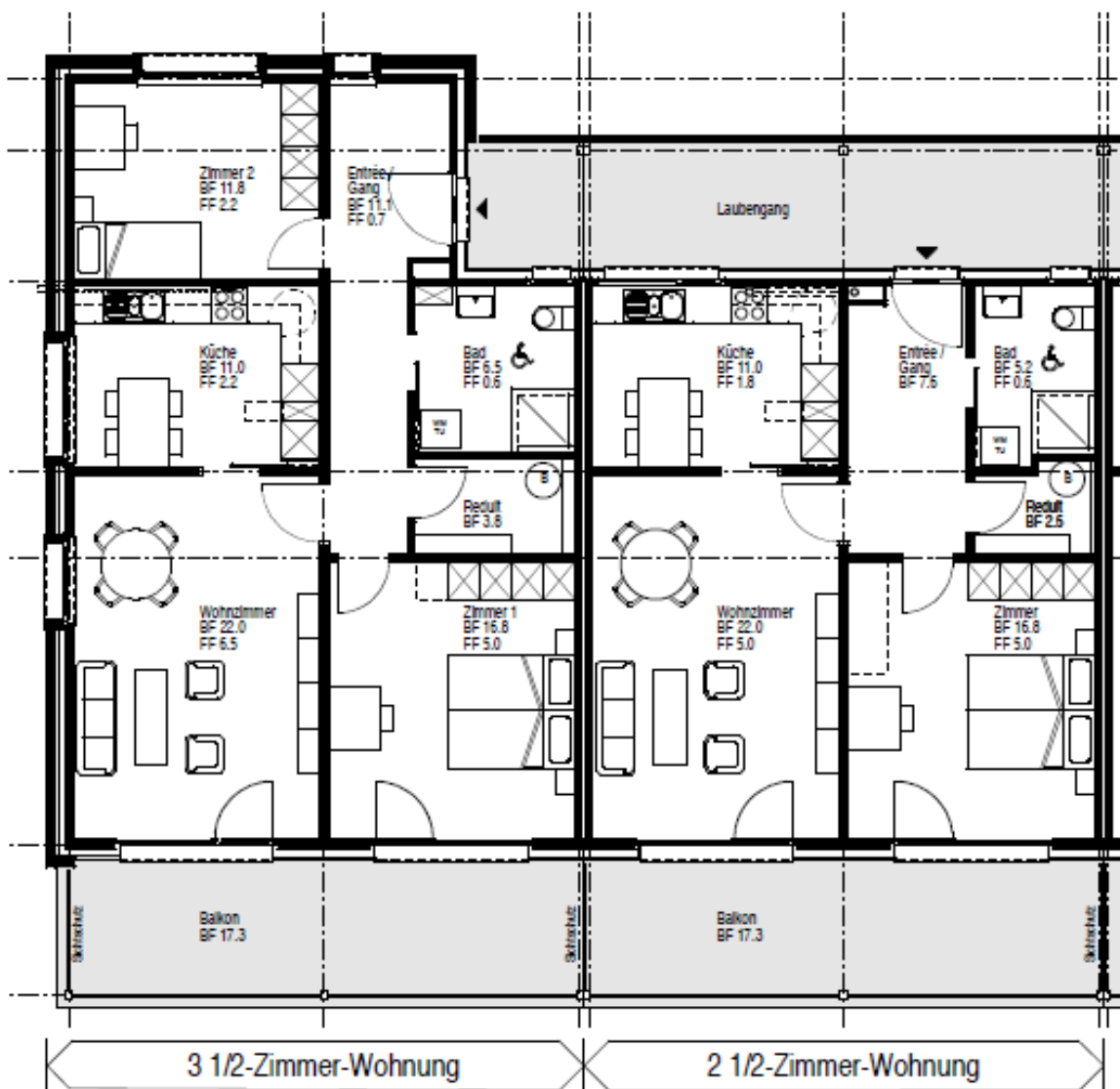
### SITUATIONSPLAN



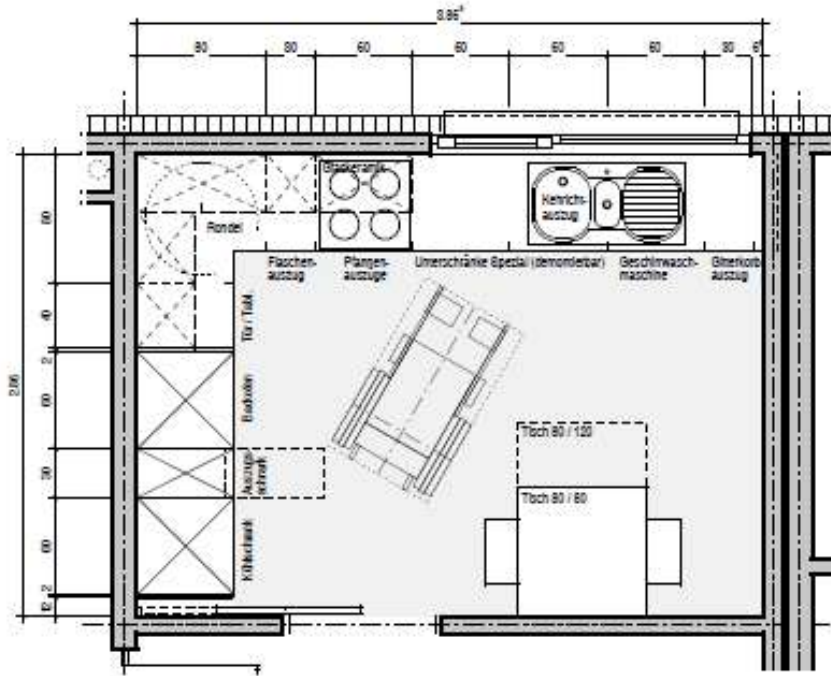
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



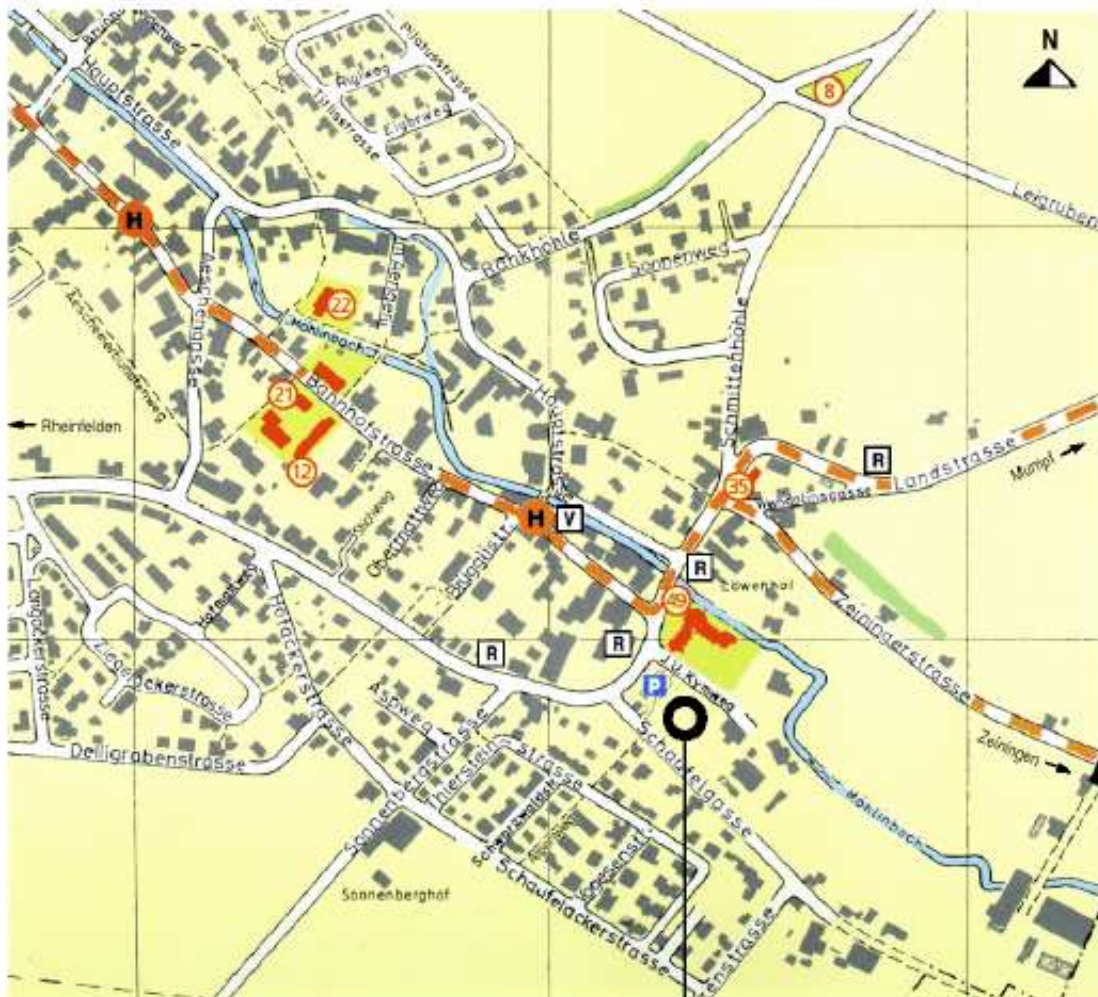
**GRUNDRISS WOHNUNGEN**



**KÜCHE (2 1/2-ZIMMER-WOHNUNG)**



**AUSSCHNITT ORTSPLAN MÖHLIN**



**Legende:**

- Haltestellen Postauto
- Route Postauto
- Einkaufsladen Voig
- Alters- und Pflegeheim Stadelbach
- Restaurant



**Alterswohnungen**

## GEBÄUDEFOTOS



**Eingangsseite / Fassade Nordost**



**Gartenseite mit Balkon / Fassade Südwest**