



HEGEWO

Henggart gemeinsames Wohnen für Jung und Alt

Hintergründe und Vorgeschichte von HEGEWO

Henggart bleibt eigenständig und selbstbestimmend

Darum braucht Henggart eine eigene Wohnbaugenossenschaft

In der Einladung zur Informationsveranstaltung **Liegenschaft 1552** schreibt der Gemeinderat: "Ihre Meinung ist uns wichtig - die Bevölkerung gestaltet die zukünftige Entwicklung dieser Liegenschaft mit, wir geben Ihnen Raum für Fragen und Rückmeldungen."

Genau das haben einige aus unserer Gemeinde gemacht und etliche Anträge termingerecht eingereicht.

Gefordert wurde zum Beispiel:

- Das Bauprojekt ist viel zu stark verdichtet, es soll verkleinert werden
- Für Bauten auf einem öffentlichen Grundstück soll ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden
- Die finanziellen Abhängigkeiten aller Parteien sind offenzulegen, um die Gemeinde im Konkursfall zu schützen (Konsequenzen bei Notlagen einzelner Parteien)
- Der vorliegende Gestaltungsplan ist mit den Ansichten aller Gebäuden zu ergänzen und neu aufzulegen
- Eine Tagesbetreuung kann nicht einfach der Spitex angegliedert werden, denn sie ist personalintensiv und ist besser einem Alterszentrum zuzuordnen
- Diese Dienstleistung wird nicht von der Krankenkasse anerkannt
- Das würde bedeuten, dass unsere Gemeinde diese Defizite zusätzlich finanzieren müsste

Leider kam auf freiwilliger Basis keine transparente Antwort zurück, weder vom Gemeinderat noch von der Trägerschaft "Seewadel 1552".

- Eine Anfrage bei der Trägerschaft und dem Architekturbüro, die Ansichtspläne für die Bevölkerung freizugeben, wurde negativ beantwortet.
- Das ist zwingend eine Mindestvoraussetzung für eine Abstimmung zum Gestaltungsplan

Aus dieser enttäuschenden Ausgangslage hat sich eine Interessengruppe gebildet, welche die aktuellen Anliegen der Bevölkerung aufnimmt. Zur Umsetzung wurde dazu die Genossenschaft HEGEWO gegründet.

- Mehr Platz für ein Ärztezentrum oder eine Land-Permanence sowie Physiotherapie
- Geeignete Wohnungen für ältere Personen, aber auch für junge Menschen und Familien
- Es fehlt an Transparenz und dem guten Willen, für und mit der Bevölkerung ein geeignetes Projekt zu realisieren
- HEGEWO ist der Meinung, dass das vorliegende Projekt "Seewadel 1552" mehrere gravierende Mängel hat entsprechend dem nachfolgenden Beschrieb



1. Das Projekt ist finanziell unsicher

Was passiert, wenn eine Partei der Trägerschaft in finanzielle Notlage gerät?

- Die Land-Permanence steht vor einem einschneidenden Bundesgerichtsurteil.
- Sollte sie die erhobenen Notfallpauschalen zurückzahlen müssen, sei dies existenzbedrohend für die Land-Permanence AG. Infos entnehmen Sie dem Artikel auf Seite 3 der Andelfinger Zeitung vom 25. 10. 2024
- Es ist zu befürchten, dass die künftigen Mieter die Liegenschaftskosten der Land-Permanence mitfinanzieren müssen (Querfinanzierung)
- Es wäre besser, wenn mehrere Hausärzte / Hausärztinnen ein Ärztezentrum betreiben, ohne ständigen Wechsel von Personal

2. Folgekosten für Gemeinde durch hohe Pflegekosten-Finanzierungen

- Die beteiligte Genossenschaft GAIWO vermietet ihre Wohnungen nur an ältere und invalide Personen
- Das bedeutet, dass nach Fertigstellung der geplanten 37 Wohnungen so viele ältere und invalide Personen / Ehepaare aus unserem Dorf bereit sein müssten einzuziehen
- Das wird kaum der Fall sein, also werden die Wohnungen zwangsläufig an auswärtige Personen vermietet
- Das hat zur Folge, dass die Gemeinde später die anfallenden Pflegekosten dieser Personen mittragen muss, wenn sie die Spitex benötigen oder ins Pflegeheim wechseln (gesetzlich vorgeschriebener Anteil der Pflegekosten der öffentlichen Hand (Gemeinde Henggart))

Eine einfache Überschlagsrechnung zeigt die gravierenden Folgen auf:

Eine Spitex-Stunde wird der Gemeinde mit CHF 82.30 bis 94.00 belastet. [Quelle](#)

Eine Person im Pflegeheim kostet die Gemeinde pro Monat CHF 3'000 bis 6'000

Hochgerechnet entstehen folgende zusätzlichen Kosten pro Jahr:

- 10 zusätzliche Personen mit je 1 Stunde Spitex pro Tag, generieren ca. CHF 300'000 / Jahr
- 10 zusätzliche Personen, die ins Pflegeheim wechseln, generieren ca. CHF 500'000 / Jahr

Im Jahr 2025 hat die Gemeinde Henggart für die Pflegekosten-Finanzierung folgende Ausgaben verbucht:

- | | | | |
|----------------------------|-----|---------|------------------------|
| • Pflegekosten Spitex | CHF | 400'000 | Quelle |
| • Pflegekosten Pflegeheime | CHF | 800'000 | |

Zukünftige Mehrbelastung mit dem Projekt "Seewadel 1552"

- | | | |
|----------------------------|-----|---------|
| • Pflegekosten Spitex | CHF | 300'000 |
| • Pflegekosten Pflegeheime | CHF | 500'000 |

Daraus resultiert folgende neue Belastung auf dem Konto Soziales der Gemeinde:

- | | | |
|----------------------------|-----|-----------|
| • Pflegekosten Spitex | CHF | 700'000 |
| • Pflegekosten Pflegeheime | CHF | 1'300'000 |

Nur für diese Mehrausgaben muss der Steuerfuss um 8% - 10% erhöht werden!



HEGEWO

Henggart gemeinsames Wohnen für Jung und Alt

Deshalb sind wir der Ansicht, es braucht einen anderen Lösungsansatz

- Bezahlbare Wohnungen für alle Generationen, nicht nur für eine Altersgruppe
- Mehr Mitsprache, wenn es um die Entwicklung unseres Dorfes geht
- Keine absehbare finanzielle Mehrbelastung durch diese Fehlplanung
- Der Finanzhaushalt der Gemeinde ist bereits angespannt
- es drohen weitere Steuerfuss-Erhöhen!
- Es geht um hohe Kosten, die von den nächsten Generationen getragen werden müssen

Zuviel Alterswohnungen anstelle von Wohnungen für Jung und Alt

Zusammen mit den 9 hindernisfreien Wohnungen an der alten Andelfingerstrasse, die in Kürze gebaut werden, sowie 4 weiteren Alterswohnungen, die eine Privatperson bauen will, entsteht in unserer Gemeinde ein Angebot **von nahezu 50 hindernisfreien, altersgerechten Wohnungen.**

Nur für diese Altersgruppe zu bauen, das ist definitiv zu viel!

3. Die Spitex kann, muss aber nicht im Projekt eingebunden werden

- Die Spitex ist eine eigenständige Organisation im Flaachtal und daher nicht an Henggart gebunden und benötigt lokal keine eigenen Immobilien
- Die finanziellen Eigenmittel der Spitex sind durch Spenden und Legate zusammengekommen
- Diese Spenden sind für Weiterbildungen und Anliegen des Personals bestimmt und nicht für eine eigene Liegenschaft
- Die Spitex ist im Gebäude der Gemeindeverwaltung gut untergebracht
- In der Informationsbroschüre der Trägerschaft, die im September in die Haushaltungen verteilt wurde, steht auf der letzten Seite, dass die Gemeinde der Spitex im November 2022 die Räumlichkeiten gekündigt habe
- **Diese kommunizierte Kündigung ist frei erfunden**
- Der Gemeinderat hat bestätigt, dass die Mietverträge nach wie vor gültig sind

4. Der Gestaltungsplan ist überrissen und blockiert eine alternative Entwicklung auf dem Grundstück 1552

- Die bisher veröffentlichten Pläne zeigen ein sehr stark verdichtetes Grundstück
- Die Abstände zwischen den Bauten sind kleiner als die geplanten Häuser hoch sind
- Das bedeutet viel Schatten für die Arbeitsplätze und Wohnungen
- Die Ausnützungsziffer für dieses Grundstück wird um **170%** überschritten
- Die gesetzlichen Abstände zu Strassen und Nachbarn können mittels Gestaltungsplan einfach ausser Kraft gesetzt werden. Ebenso die Gebäudehöhe mit drei statt den erlaubten zwei Geschossen



HEGEWO

Henggart gemeinsames Wohnen für Jung und Alt

Konsequenzen bei Annahme des Gestaltungsplans:

Würde der Gestaltungsplan Seewadel 1552 von der Gemeindeversammlung angenommen, hätte das einschneidende Konsequenzen:

- Einsprachen zu Gebäudehöhen und Grenzabständen sind nicht mehr möglich
- Eine überdurchschnittliche Ausnutzung wird legal
- Eine alternative Entwicklung dieses wertvollen Grundstücks ist nicht mehr möglich

Bei Annahme des Gestaltungsplans wird die bisherige Trägerschaft alles daran setzen das Bauvorhaben zu erzwingen und das Baurecht einzufordern

- Unbemerkt hat der Gemeinderat von 2022-2025 intransparent gehandelt, ohne Kompetenz eine Absichtserklärung unterschrieben und somit das öffentliche Recht missachtet
- Das ist eine „**Vergabe unter der Hand**“, die Entscheidungshoheit ist beim Stimmbürger
- Der Gemeinderat würde bei Annahme des Gestaltungsplans genötigt, die Einwohner zu bewegen, das Land im Baurecht abzugeben
- Das kann nicht akzeptiert werden. Das ist zu korrigieren
- Darum ist eine Zustimmung für ein Baurecht durch die Bevölkerung an die Trägerschaft 1552 zu verhindern / abzulehnen, nur dann ist der Weg frei für HEGEWO

HEGEWO ist die Alternative.

Unsere Gemeinde bleibt eigenständig und selbstbestimmend

Aus diesen Gründen haben sich acht Personen aus dem Bürgerforum entschieden, eine eigene Wohnbaugenossenschaft zu gründen. Mit dem Ziel, eine bessere Lösung für Henggart anzubieten.

- Ärztezentrum und Physiotherapie, grosszügiger, flexibel, nach Bedarf dimensioniert
- Unterschiedlich grosse Wohnungen alle hindernisfrei nach Norm LEA Silber für ältere und junge Personen und Familien
- Wohnungspreise auf Basis von Kostenmiete, nur tatsächliche Kosten ohne Gewinn
- Altersdurchmischte Wohnformen werden gefördert und belasten die Gemeinde weniger durch die oben beschriebenen Pflegekosten-Finanzierungen
- Eine gelungene Überbauung auf der Parzelle 1552 mit mehr Licht und Freiraum, ohne Gestaltungsplan
- Die Geschäftsräume und Wohnungen werden durch Genossenschaftsanteile mitgetragen

HEGEWO engagiert sich

- Die Gemeinde Henggart hat das Projekt 1552 im Oktober 2025 auf der Plattform SIMAP ausgeschrieben
- Die neu gegründete Wohnbaugenossenschaft **HEGEWO** hat sich fristgerecht an der Ausschreibung beteiligt und bewarb sich damit für ein besseres Projekt auf diesem Areal

Der wichtigste Entscheid steht bevor!

- Der vorliegende Gestaltungsplan muss bei der Abstimmung abgelehnt werden
- Damit wird der Weg frei für ein ausgewogenes Projekt, das Bedürfnisse wirklich abdeckt