

Anhang zu ER-Bericht 4776A

1. Stiftung Am Bachgraben:

Aus: Öffentliche Urkunde über Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Allschwil und der Stiftung für Altersheim und Alterssiedlung «Am Bachgraben» vom 2. Juli 1971:

11. Die Bauberechtigte hat die Baurechtsparzelle mit Alterswohnungen und einem Alters- und Pflegeheim und mit diesen im Zusammenhang stehenden Gebäulichkeiten zu überbauen. Diesem sozialen Zwecke nicht entsprechende Gebäude sind unzulässig.

Die erstellten Gebäulichkeiten sind ordnungsgemäss zu unterhalten.

2. Langmatten II

Aus: Quartierplanvertrag zwischen der Gemeinde Allschwil und der SitEX Properties Switzerland AG, vom 11. April 2023

5. Vereinbarungen betreffend Wohnen im Alter

Gemäss Quartierplan-Reglement (§ 2 Abs. 3) ist in den Hauptbauten B und C „Wohnen im Alter“ vorgesehen. In vorliegendem Quartierplan „Langmatten II“ wird Wohnen im Alter als „Betreutes Wohnen“ definiert. In den Hauptbauten B und C müssen Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment liegen und für ältere Menschen mit AHV Rente und Anspruch auf Ergänzungsleistungen (EL) finanzierbar sein. Die Mieten müssen jedoch eine marktübliche Verzinsung der Fremd- und Eigenmittel sowie übliche Amortisationen und Abschreibungen und die Vornahme der erforderlichen Unterhaltsarbeiten zulassen ***. Eine professionelle und kompetente Führung des betreuten Wohnangebots soll durch eine enge Zusammenarbeit mit einer auf ambulante Pflegeleistungen spezialisierte Organisation (PO) sichergestellt werden. Ein fundiertes Betriebskonzept für Betreutes Wohnen wird dem Gemeinderat von Allschwil gemeinsam durch die PO und die Baugesuchstellerin zur Genehmigung vorgelegt. Dieses Betriebskonzept ist Bestandteil des Baugesuches und ist mit diesem einzureichen. Es werden max. 36 Wohnungen eingerichtet.

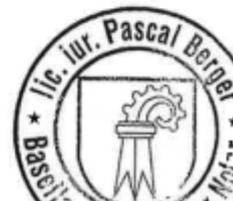
Möglicher Wohnungstyp	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in m ²
2.5 Zimmer	30	57
1.5 Zimmer	6	40

Anstelle von 1.5 Zi.-Wohnungen könnten auch 3.5 Zi.-Wohnungen eingerichtet werden, was eine Reduzierung der max. Wohnungsanzahl zur Folge hätte.

Folgende Kriterien für Betreutes Wohnen sind einzuhalten:

Grundservice:

- Hindernisfreier Wohnraum (SIA 500)
- 24 Std. Notfallbereitschaft *



- Anwesenheitskontrolle *
- Ansprechperson vor Ort *

Fakultativ als Wahlservice kann angeboten werden:

- Verpflegungskonzept/Mahlzeitendienst **

3. Allverte, Wegmatten

Aus: Quartierplanvertrag Wohnen Wegmatten vom 6.5.2019, oder Oktober 2020

5. Vereinbarungen betreffend Wohnen im Alter

Die Quartierplanerstellerin verpflichtet sich, unter Berücksichtigung der Norm „SIA 500 Hindernisfreie Bauten“ mind. 40 Wohnungen anzubieten, deren Mietzinsen inkl. Nebenkosten die Richtmietwerte gemäss Art. 10 Abs. 1 ELG (Bundesgesetzes über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung) nicht überschreiten. Die Mindestfläche für eine 2 ½ - Zimmerwohnung beträgt 55 m² und für eine 1 ½ - Zimmerwohnung 40 m².

Eine professionelle und kompetente Führung des betreuten Wohnangebots soll durch eine enge Zusammenarbeit mit einer auf ambulante Pflegeleistungen spezialisierte Organisation (PO) sichergestellt werden.

Diese Wohnungen müssen folgende Anforderungen für das "Betreute Wohnen" im Sinne des „Alterskonzepts der Einwohnergemeinde Allschwil“ erfüllen:

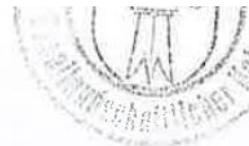
- Hindernisfreie Bauweise gemäss SIA 500
- Angebot eines Grundservices
 - Ansprechperson vor Ort für einfache Hilfeleistungen,

- 24h Notfallbereitschaft,

- Anwesenheitskontrolle.

- angemessene gemeinsame Infrastruktur

Die im Grundservice aufgeführten Leistungen sind durch den Vermieter oder Dritte anzubieten. Für die Mieter EL-konformer Wohnungen dürfen sie nicht Bestandteil des Mietzinses sein. Die Preise für solche Leistungen, die von der Quartierplanerstellerin erbracht werden, sind nicht gewinnorientiert zu gestalten.



4. Sturzenegger

Aus: Quartierplanung «Sturzenegger», Bericht an den Einwohnerrat vom 7. August 2019

Dienstleistungsnutzungen in Erdgeschossen (z.B. Praxen, Kinderhort, gemeinsamer Aufenthaltsraum) auch eine Belebung des Areals erfolgt. Die Anlage oder einzelne Bauten können als Alterswohnungen genutzt werden. Im Kaufvertrag ist vorgesehen, dass längerfristig ein Verhältnis von zwei Drittel Alterswohnungen und einem Drittel sonstige Wohnungen anzustreben sind.

Aus: Quartierplan-Reglement, Quartierplanung «Sturzenegger», publiziert am 24.09.2020:

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - a. Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit vorwiegend kleineren Wohneinheiten vor allem für die älteren Generationen;

5. Van der Merve, Central

Aus: Öffentliche Urkunde über die Bestellung einer Personaldienstbarkeit zwischen der Einwohnergemeinde Allschwil und der Van der Merwe Center AG vom 24. Juli 2017

„1. Grundlagen des Konzeptes: Inhalt und Leistungen

Alle Wohnungen des ganzen Mehrfamilienhauses ab dem 1. Obergeschoss müssen folgende Anforderungen für das „Betreute Wohnen“ im Sinne des Alterskonzepts der Einwohnergemeinde Allschwil erfüllen:

- Hindernisfreie Bauweise gemäss SIA 500
- Angebot eines Grundservices
 - Ansprechperson vor Ort für einfache Hilfeleistungen,
 - 24h Notfallbereitschaft,
 - Anwesenheitskontrolle.
- angemessene gemeinsame Infrastruktur (z.B. Cafeteria, Küche, Aufenthaltsraum, Behandlungsraum, etc.)

Die Mietzinsen von mindestens 10 Wohnungen dürfen die Richtmietwerte gemäss Art. 10 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung nicht überschreiten.

Die im Grundservice aufgeführten Leistungen sind durch den Vermieter oder Dritte anzubieten und sind nicht Bestandteil des Mietzinses. Die Mieter sind nicht verpflichtet

das Angebot zu nutzen. Die Preisgestaltung für diese Leistungen ist nicht gewinnorientiert zu gestalten.

Mitwirkung der Gemeinde

Die Eigentümerin legt der Gemeinde unaufgefordert jährlich bis Ende März die namentliche Belegung und die Mietverträge der Wohnungen per Ende Vorjahr offen. Gleichzeitig ist der Nachweis für das Angebot des Grundservices zu erbringen. Dieser Nachweis ist erstmals dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen und stellt ein Bestandteil des Baugesuchs dar.

6. Winzerpark

Aus: Öffentliche Urkunde über einen Quartierplanvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Allschwil und der Thomi-Hopf-Stiftung vom 29.1./2.2. 2018

4 Vereinbarungen betreffend Wohnen im Alter/ Betreutes Wohnen

Gemäss Quartierplan-Reglement (§2 Abs.1) ist in den Hauptbauten A bis E „Wohnen im Alter“ vorgesehen. In vorliegendem Quartierplan „Winzerweg“ wird Wohnen im Alter als „Betreutes Wohnen“ definiert. In den Hauptbauten A bis E dürfen 20% der Wohnungen die Richtmietwerte gemäss Art. 10 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung nicht überschreiten. Eine professionelle und kompetente Führung des betreuten Wohnangebots soll durch eine enge Zusammenarbeit mit einer auf ambulante Pflegeleistungen spezialisierte Organisation (PO) sichergestellt werden. Es werden max. 60 Wohnungen eingerichtet.

Möglicher Wohnungstyp	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in m ²
2½ Zimmer	29	ca. 60 bis 80 m ²
3½ Zimmer	27	ca. 95 bis 105 m ²
4½ Zimmer	4	ca. 125 bis 165 m ²
Hobbyräume	4	

Alle Wohnungen müssen folgende Anforderungen für das "Betreute Wohnen" im Sinne des Alterskonzepts der Einwohnergemeinde Allschwil erfüllen:

- Hindernisfreie Bauweise gemäss SIA500
- Angebot eines Grundservice
 - Ansprechperson vor Ort für einfache Hilfeleistungen,
 - 24h Notfallbereitschaft,
 - Anwesenheitskontrolle.
- angemessene gemeinsame Infrastruktur



Die im Grundservice aufgeführten Leistungen sind durch den Vermieter oder Dritte anzubieten. Für die Mieter EL-konformer Wohnungen dürfen sie nicht Bestandteil des Mietzinses sein; diese Mieter dürfen auch nicht verpflichtet sein, das Angebot zu nutzen. Die Preise für solche Leistungen, die vom Vermieter bzw. Quartierplan-Betreiber erbracht werden, sind nicht gewinnorientiert zu gestalten.