



Sensato AG plant und realisiert drei weitere Projekte für das Wohnen im Alter

Baubewilligung für Casa Schneggli in Reinach/AG erteilt

Am 31. Januar 2011 wurde die Baubewilligung für die Casa Schneggli in Reinach erteilt. Primär richtet sich das Wohnangebot im Zentrum von Reinach an die Zielgruppe 50+. Erstellt werden die Gebäude für das Wohnen mit Service und Hausmeister sowie der Kopfbau mit Gewerbeflächen durch die Generalunternehmung Kurt Weber AG aus Reinach. Das Dienstleistungsangebot erfolgt gemäss dem Konzept „Ruedi Kunz“, also im Hausmeistermodell. Die Sensato AG betreibt die Casa Schneggli in einem langfristigen Generalmietverhältnis. Mit den Abbrucharbeiten wurde im März 2011 begonnen.

Die Casa Schneggli bietet insgesamt 49 Wohnungen an. Die Wohnungen verfügen über einen hellen und grossen Wohnraum, eine moderne Küche, ein grosses Badezimmer mit bodenebener Dusche sowie einem Reduit mit Waschmaschine und Tumbler. Weiter sind die Wohnungen mit einem windgeschützten Balkon ausgestattet, unmöbliert, konsequent schwellenlos und hindernisfrei. Ebenfalls sind sie standardmässig mit Notruf- und Brandmeldeanlage, Telefon-, Radio/TV- und Internetanschluss ausgerüstet.

Der Bezug der Wohnungen ist für Anfangs 2013 geplant. Das Anlagevolumen beträgt CHF 21 Mio.

Informationen und Dokumentation zum Casa Schneggli können unter www.casa-schneggli.ch oder Tel. 031 368 07 07 angefordert werden.

Bild vlnr: Guido Reber, Geschäftsführer Sensato AG; Martin Perrot, Leiter Beratungen Sensato AG; Kurt Weber, Geschäftsführer der Kurt Weber AG, Generalunternehmung

Foto: Sandra Brenner, Sensato AG

Neue Projekte

Sensato gewinnt Ausschreibung der Stadt Biel

Ende 2010 hat der Gemeinderat Biel das Konzept der Sensato AG als Bestvariante unter allen Eingaben ausgewählt und gibt 5'000 m² Bauland in Stadtzentrumsnähe im Baurecht ab (siehe auch Artikel „Grundstücke im Baurecht gewinnen an Beliebtheit“ auf Seite 3). Auf dieser Parzelle entstehen nun 56 2,5-Zimmer- und drei 3,5-Zimmerwohnungen für selbstbestimmtes Wohnen im Alter und trendigem Wohnen mit einem umfangreichen Dienstleistungsangebot nach dem Hauswart-Modell „Ruedi Kunz“.

Die Sensato AG begleitet das Projekt als Fach- und Betriebsplanerin und betreibt die gesamte Anlage in einem langfristigen Generalmietverhältnis. Das Anlagevolumen beträgt CHF 14 Mio. Planungs- und Realisierungspartner ist das Büro Werkhof Architekten aus Biel.



Matzendorf - Überbauung Rösslimatte

An der Gemeindeversammlung in Matzendorf am 13. Dezember 2010 wurde der Baurechtsvertrag für die Überbauung Rösslimatte einstimmig genehmigt. Somit kann nun das Baugesuch für die erste der beiden Bauetappen ausgearbeitet und eingereicht werden.

Die Planung und Realisierung der Überbauung Rösslimatte wird durch die Baugenossenschaft Rösslimatte - bestehend aus dem Investor und der Sensato AG - durchgeführt.

Geplant ist eine gemischte Wohnüberbauung mit 12 Alterswohnungen mit Service und Hausmeister, 8 trendige Wohnungen für Erstbezüger und Alleinstehende sowie 8 Eigentumswohnungen für Familien und Junggebliebene. Das Anlagevolumen beläuft sich für die erste Etappe auf CHF 9 Mio.

Beratung

Die Sensato AG begleitet die Sanavita AG, Windisch, bei der Sanierung eines älteren Gebäudeteils des bestehenden Pflegeheimes. Bei dieser Gelegenheit sollte auch gleich der Zustand der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Klima, Kälte, Sanitär und Elektro) sowie der bauliche Zustand überprüft und wenn nötig entsprechende Massnahmen eingeleitet werden. Vielmals müssen in die Jahre gekommene Anlagen nicht 1:1 ersetzt werden, sondern können saniert oder durch einen Teilersatz wieder fit gemacht werden.

Wo ein Ersatz unumgänglich ist, empfiehlt sich, vor einer Offert-Phase zuerst ein Pflichtenheft zu erstellen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass nur punktuell ein Ersatz stattfindet und die UM-Systeme nicht berücksichtigt werden. Insbesondere ist im Bereich der ICT (Informations- und Kommunikations-Technologie) einiges geschehen.

Durch den Einsatz eines Gebäude-Management-Systems (System zur einheitlichen Darstellung aller technischen, terminlichen und kommerziellen Daten eines Gebäudes) können alle relevanten Daten für eine Sanierung oder Ersatz sowie für die jährliche Budgetierung einfach abgerufen werden. Dazu ist vorgängig eine sorgfältige Analyse notwendig.

Durch das Know-how und jahrelange Erfahrung gelangen die Fachleute der Sensato speditiv und kostengünstig zur gewünschten Betriebsanalyse. Damit wird der Grundstein für eine finanziell attraktive Sanierung und den wirtschaftlichen Betrieb gelegt.

Casa Güpf in Wohlen/AG - Selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Im Herbst 2011 eröffnet die Sensato AG die Casa Güpf mitten in Wohlen mit 55 grosszügigen Zweizimmerwohnungen und 15 Dreizimmerwohnungen sowie einer Pflegeabteilung mit 18 Einerräumen. Die Casa Güpf bietet Wohnkomfort mit optimaler Sicherheit für Senioren, die selbstbestimmt wohnen und Ihren Tagesablauf selbst gestalten wollen. Sie empfangen Besuch, gehen Ihrem Hobby nach, verreisen oder nehmen an den angebotenen Veranstaltungen teil.

Das gesamte Gebäude ist im ökologischen Minergie Standard gebaut. Neben ihrer eigenen Wohnung stehen den Bewohnern viele Allgemeinräume zur freien Benutzung zur Verfügung. So die Lounge und das gemütliche Restaurant für interne wie externe Gäste, die Parkanlage, die Gartenterrasse, die beiden Waschalons und die Mehrzweckräume. Jedes Geschoss ist mit einem der drei Lifte erreichbar und ein professionelles Team steht den Bewohnern jederzeit zur Verfügung.

In allen Räumen der Wohnung – auch im Badezimmer – sowie in den öffentlichen WC und Allgemeinräumen sind Notruftasten für die 24 Stunden Notfallbereitschaft installiert.

Die Möglichkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner, die Dienstleistungen modular zu beziehen, ist ein weiterer Vorteil dieser Wohnform. Je nach ihrem eigenen Bedarf können Dienstleistungen wie Mahlzeitservice, Pflege und Betreuung, Reinigung, Wäscheservice, Fusspflege, Coiffeur, und Therapien bezogen werden.

Die Casa Güpf garantiert ein lebenslanges Wohn- und Betreuungsrecht und arbeitet interdisziplinär mit vielen Partnern aus der Region zusammen.

Seit das Projekt Casa Güpf in der Öffentlichkeit bekannt ist, zählt die Interessentenliste mittlerweile mehr als 160 Interessenten und bereits sechs Monate vor Eröffnung sind über 40% der Wohnungen reserviert oder vermietet.

casa
Güpf

Informationen und Dokumentation erhalten Sie unter www.casa-guepf.ch oder unter der Tel. 056 618 84 84.



Grundstücke im Baurecht gewinnen an Beliebtheit

Die zunehmende Landknappheit in der Schweiz führt dazu, dass Baurechte eine ernst zu nehmende Alternative zum Landkauf darstellen und im Trend liegen. Vor allem in Städten und Agglomerationen sind zentrumsnahe und gut erschlossene Grundstücke oft nur noch im Baurecht zu haben. Immer mehr Investoren, vor allem auch institutionelle Anleger wie Pensionskassen, haben bereits erste Erfahrungen mit Baurechtsgrundstücken gesammelt. Beliebte sind vor allem Grundstücke im Besitz von Gemeinden. Oft werden diese bei einer Nutzung, welche im öffentlichen Interesse liegt – wie eben auch Alterswohnen – zweckgebunden zu bevorzugten Konditionen abgegeben. Meist wird eine Zinsreduktion oder eine Starthilfe infolge Aufschub der Zinszahlungen gewährt.

Städte im Kanton Bern mit vielen Baurechten

Mit über 640 Verträgen, die Hälfte davon für Wohnnutzung, ist die Burgergemeinde Bern eine der grössten Baurechtsgeberinnen der Schweiz. Ebenfalls im benachbarten Biel ist die Vergabe von Baurechten Usanz. Mit über 600 Baurechten steht Biel dem grossen Nachbarn in nichts nach. **Wieso ist das so, wollten wir von den Verantwortlichen wissen:** „Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bei der Beurteilung eines Baurechtes der Inhalt des Baurechtsvertrages von zentraler Bedeutung ist. Andererseits gilt es auch zu beachten, wer als Baurechtsgeberin auftritt. Im Falle eines öffentlichen Gemeinwesens besteht doch die Gewähr einer soliden, langfristigen und fairen Partnerschaft“.

Der liebe Heimfall...

Der grösste Fallstrick beim Vertragsinhalt – und darum empfiehlt es sich, diese Frage gleich am Anfang zu stellen – stellt der Heimfall dar. In der Praxis hat sich eine Lösung etabliert, welche für beide Seiten akzeptabel ist: Das Gebäude wird beim Heimfalldatum (oft nach 70, 80 oder 90 Jahren) zum dannzumaligen Wert durch einen unabhängigen Experten geschätzt. Sollte zu diesem Zeitpunkt vom Vorkaufsrecht nicht

Gebrauch gemacht und das Baurecht nicht verlängert werden, so fällt die Baute in das Eigentum des Baurechtgebers zurück. Als Richtpreis hat sich die Basis von 80% des dannzumaligen Wertes etabliert, was der Eigentümerin nach heutigen Finanzierungsgrundsätzen die Fremdfinanzierung sichert. Konkret bedeutet dies, der Abschlag von 20% entspricht gleichzeitig dem benötigten Eigenkapital, um die Immobilie fremdfinanzieren zu können. Somit entfallen für den Baurechtgeber grössere Rückstellungen für den (meist seltenen Fall) des Heimfalls.

Sensato AG mit Baurecht in Matzendorf und Biel

Nachdem der Souverän von Matzendorf im vergangenen Dezember mit 66:0 Stimmen einer Baurechtsvergabe ihres Grundstückes im Dorfzentrum an die Sensato zugestimmt hatte, wird dort das neue Dorfzentrum entstehen. Die Sensato wird auch ein zweites Projekt im Baurecht realisieren: Sie hat eine Ausschreibung der Stadt Biel gewonnen und erstellt nun an zentraler Lage eine Anlage mit 59 Wohnungen. Das mit Wohnungen für Senioren und Singles sowie in einem zweiten Baukörper für junge Paare durchmischte Projekt Biel Tulpenweg überzeugt durch seine Kostenstruktur. Die kompakte Überbauung und der moderate Baurechtszins erlauben tiefe Mietzinse. Das Betriebskonzept „Wohnen mit Services und Hausmeister“ nach dem Modell „Ruedi Kunz“ bietet mehr als nur Wohnen – aber zum gleichen Preis!

Grosse Nachfrage nach Wohnen im Alter mit Service

Die Sensato AG entwickelt in Zusammenarbeit mit Gemeinden, Architekten, Generalunternehmungen und Investoren Wohnanlagen für Senioren. Vor allem das Angebot Wohnen im Alter mit Service ist von den Senioren zunehmend gesucht und erfreut sich auch steigendem Interesse auf der Anlegerseite. Das Angebot ermöglicht einem Senior selbstbestimmt und selbständig zu Wohnen ohne dabei auf Dienstleistungen im Hause zu verzichten. So nutzen die Senioren nach persönlichem Bedarf den Pflegeservice im Gemeinschaftsraum, den Reinigungsdienst oder vertrauen auf die Handreichungen des Hausmeisters.



Ihr Kontakt

Wir freuen uns, wenn Sie mit uns in Kontakt treten.

Sensato AG
Weltstrasse 62
Postfach 831
3000 Bern 31

Tel. 031 368 07 07
Fax 031 368 07 06

info@sensato.ch
www.sensato.ch