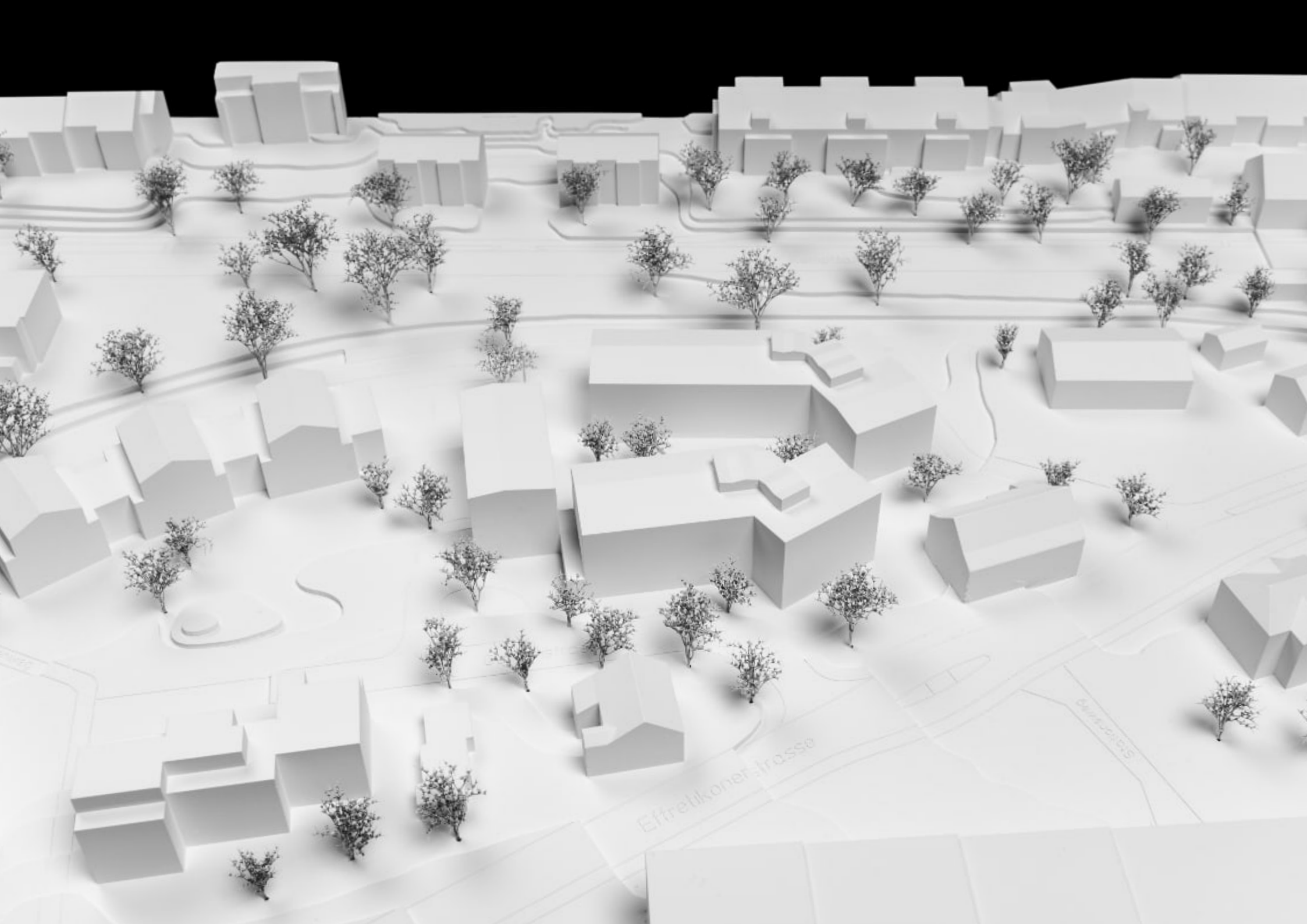




# **Gestaltungsplan Gupfen, Illnau-Effretikon Informationsveranstaltung, 14. Juli 2023**

**Jürg Binkert, Präsident GSBU  
Beat Salzmänn, Vorstand Bauwesen GSBU  
Sonja Jenny, Geschäftsleiterin GSBU  
Liliane Peverelli, Almacasa  
Vincenzo Paolino, Almacasa  
Andreas Wirz, Archipel, Bauherrenvertretung**





Richtprojekt: <b>Situationsplan: Ansichtsmarker</b>			
<b>Objekt:</b> Bauprojekt "Areal Gupfen" Effingkonstr. 6, 8308 Illnau Kat.-Nr. IE7555	<b>Architektur / Bauleitung:</b> Baumberger & Stegmair AG 8004 Zürich, Badenerstrasse 156 Telefon +41 43 500 54 00 info@baumbergerstegmair.ch	<b>Bauherrschaft:</b> Genossenschaft Sonnenbühl Sonnenalweg 6 8610 Uster	<b>Dat.:</b> 05.01.23 <b>Rev.:</b> -
<b>Plan Nr.:</b> 500_0409	<b>Mat.:</b> 1:500	<b>Gez.:</b> sg./lw	<b>Format:</b> A3



# Richtprojekt Freiraum



# Marktplatz





Tilia cordata - Winterlinde



# Nusshof





Obstwiese



Birnbäum



Kirschbaum





# Obstgarten



Holunder, verschiedene Arten und Sorten



Rosa canina - Hundsrose



Ramblerrosen (Sonnenseite)



Lonicera (Schattenseite)

# Bepflanzung Sträucher und Fassadenbegrünung



## Aroma- und Duftband

- mediterrane Kräuter, Gewürze
- essbare Blüten und Beeren
- sonnige trockenheitsliebende Pflanzen im Süden
- halbschattige Arten im Osten und Norden



- Sonne: Rosmarin, Salbei, Malve, Oregano, Thymian, Estragon, Dill Basilikum, Artischocken und Erdbeeren



- Halbschatten / Schatten: Petersilie, Schnittlauch, Minze, Koriander, Rucola, und Liebstöckel, Rhabarber, Johannis- und Stachelbeeren

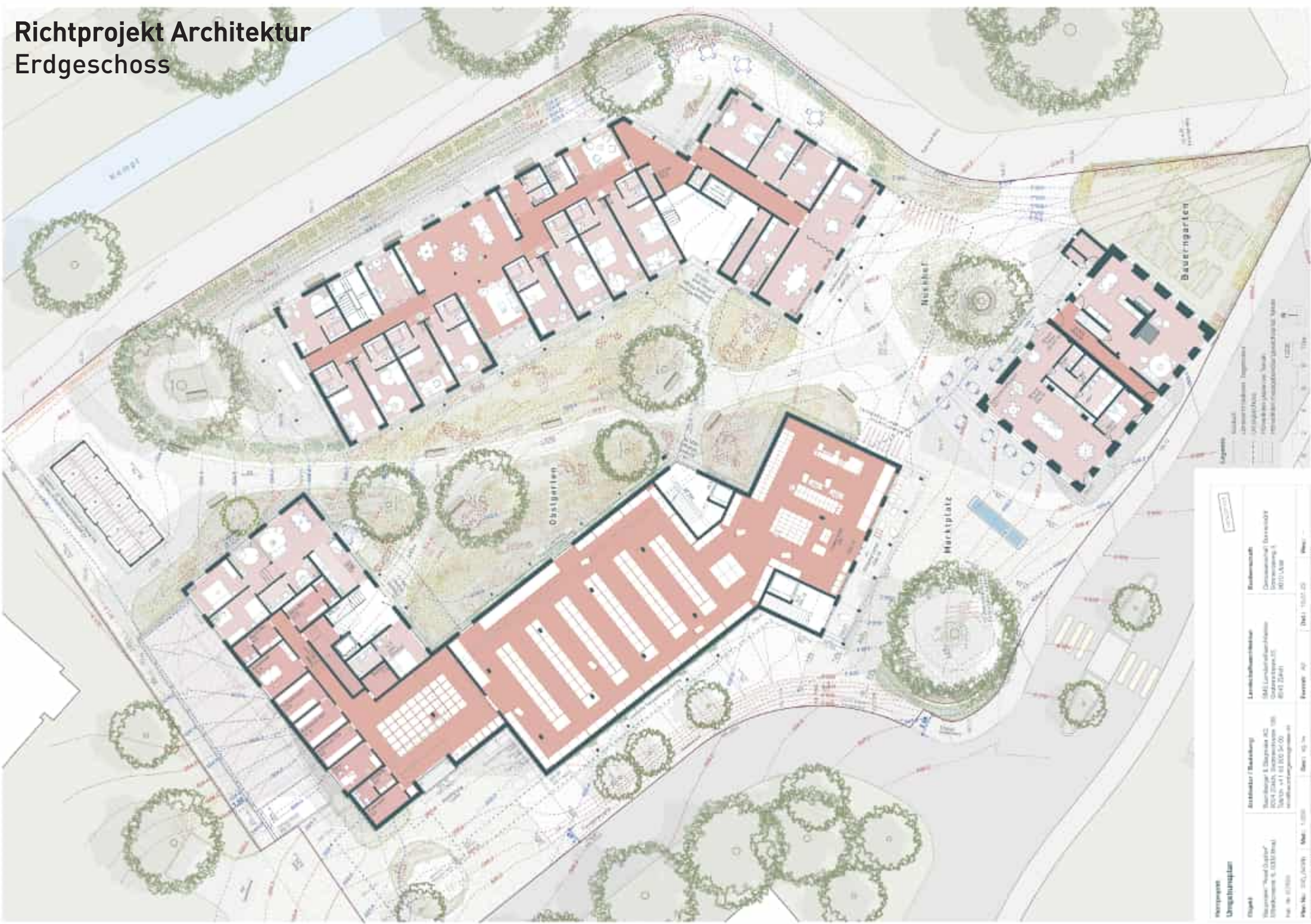


# Bauerngarten



# Richtprojekt Architektur

## Erdgeschoss



Projekt			
<b>Projektname</b>	<b>Architekt / Baubüro</b>	<b>Leistungsbeschreibung</b>	<b>Realisationszeit</b>
Richtprojekt "Haus Ost" / Wohnkomplex in Oststadt	Bauhaus / B. Schuster AG 10117 Berlin, Schusterstr. 100 Tel: +49 30 63 54 00 www.bauhaus-berlin.de	50% Leistungsbeschreibung Grundrisse, Statik, SE 08/15/2018	2018-2020 01/2018 - 01/2020
<b>Plan Nr.</b>	<b>Maßstab</b>	<b>Blatt</b>	<b>Blatt</b>
001	1:500	01	01



Richtprojekt:  
Querschnitt

Objekt:

Bauprojekt "Areal Gupfen"  
Effretikonstr. 6, 83008 Illnau  
Kat.-Nr. IE7555

Plan Nr.: 100\_0450 Mst.: 1:100, 1:200

Architektur / Bauleitung:

Baumberger & Stegmeyer AG  
8004 Zürich, Badenerstrasse 156  
Telefon +41 43 500 54 00  
info@baumbergerstegmeyer.ch

Gez.: sg, lw

Format: A3

Bauherrschaft:

Genossenschaft Sonnenbühl  
Sonnenalweg 8  
8610 Uster

Dat.: 05.01.23

Rev.: -

architektur



# 1. Obergeschoss



<b>Projektname</b> Christus 1. Obergeschoss	
<b>Klient</b> Bauverein "neuland" e.V. Friedrichstr. 6, 10557 Berlin Tel. +49 30 393 24 00 info@neulandberlin.de	<b>Architekt / Planung</b> Bauverein & Partner AG 10557 Berlin, Deutschland Berlin +49 30 393 24 00 info@neulandberlin.de
<b>Plan-Nr.</b> 010_0010	<b>MM</b> 1.1.2015
<b>Blatt</b> 02	<b>von</b> 02
<b>Blatt</b> 1	<b>von</b> 02
<b>Blatt</b> 1	<b>von</b> 02



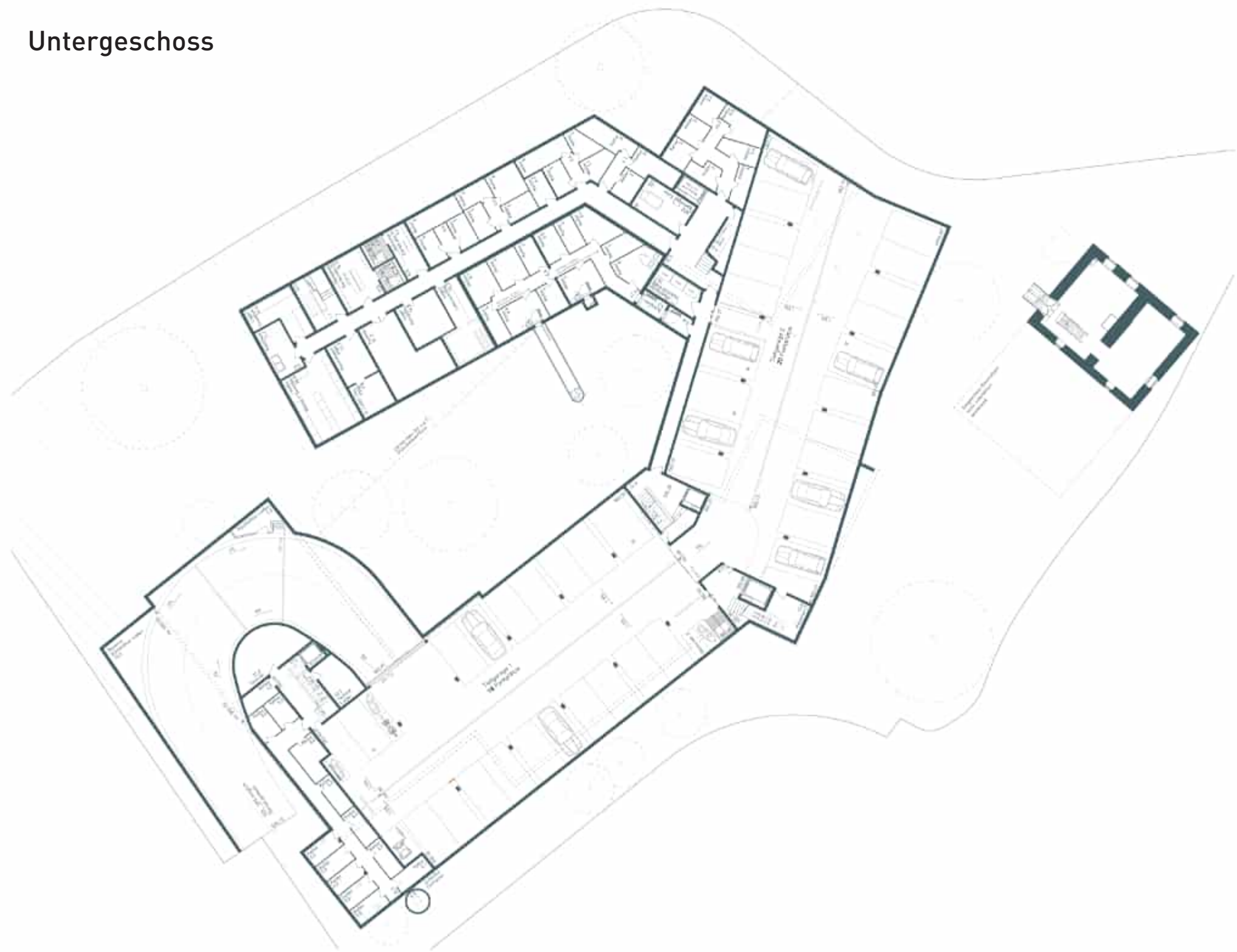
# 2.+3. Obergeschoss



<b>Architekten / Planungsbüro</b>	
Büro für Architektur & Ingenieurwesen BFA AG, 10243 Berlin, Unter den Eichen 101 Telefon +49 30 25 24 00 info@bfa-berlin.de	
<b>Architekt / Bauherr</b>	
Bauverwaltung 10243 Berlin, Unter den Eichen 101 Telefon +49 30 25 24 00 info@bfa-berlin.de	
<b>Projektname</b>	
2. + 3. Obergeschoss	
<b>Standort</b>	
Marktplatz, Mühlbach	
<b>Maßstab</b>	
1:500	
<b>Datum</b>	
10.05.2024	



# Untergeschoss



## Information

<b>Objekt</b> Kirche "Heiliger Geist" (Friedhofsweg 6, 52529 Noll)	<b>Architekt / Planung</b> Büroarchitektur & Ingenieur AG 52524 Noll, Deutschland Telefon +49 (0) 250 24 00 info@buaarchitektur.com	<b>Bauherrschaft</b> Gemeinschaft Kirche Heiliger Geist Friedhofsweg 6 52529 Noll
<b>Map No.</b> 010_0101 - 0101 - 1.0101	<b>Ausschnitt</b> A2	<b>Blatt</b> 1/0101.01





# Ansichten



ANSICHT 1  
Südfassade - 67° 42' 00" OBLIKWISSEL



ANSICHT 2  
Westfassade - 0° 00' 00" OBLIKWISSEL

<b>Wichtiger Hinweis:</b> Ansicht Fassaden 1 + 3					
<b>Objekt:</b> Wohnpark "Neudorf" / 2. Bauabschnitt, 5. & 6. Stockwerke Auf. Nr. 3/2022		<b>Architekt / Baubehörde:</b> Starchberger & Partner AG 4024 Zuzen, Spartenstrasse 195 Telefon: +41 82 502 74 02 mailto:baueingangs@starchberger.com		<b>Bauherr/Vertrag:</b> Gemeinschaft Sarnen AG Sarnenweg 8 3011 Sarnen	
Plan-Nr.	Maßstab	Gen.	Formel	Dat.	Rev.
302_001	1:100	gg. m. B.	Formel_02	20.11.23	

**Legende**

- Terrain gelöst / Topographie
- Straße / Freizeitanlage
- — — Grundstücksgrenze



ANSICHT 2  
ANSICHT 2 - ANSCHLUSSE



ANSICHT 4  
ANSICHT 4 - ANSCHLUSSE

<b>Notizen:</b> <b>Ansicht Fassade 2 + 4</b>					
<b>Datum:</b> Bauprojekt "Wald-Super" Oberboden 1, CO2 Free Nr. A4.21000		<b>Architekt / Zeichnung:</b> BauKörper & Ingenieure AG 8034 Zürich, Bärenstrasse 118 Telefon: +41 (0) 20 20 11 11 info@baukoerper.ch		<b>Plannummer:</b> Plannummer 01/01/01 Datum: 2021.01.20	
<b>Plan Nr.:</b> 01/01/01	<b>MAL:</b> 1:100	<b>Blatt:</b> 01/01/01	<b>Format:</b> A3	<b>Dat.</b> 2021.01.20	<b>Rev.</b>

**Legende:**

- Gehweg / Radweg / Grünfläche
- Verkehrsfläche
- Freizeitanlage



ANSICHT 4  
 FELDNER / HINTERE DUFFELSTRASSE - KURFÜRSTENASSE



ANSICHT 5  
 DÄFFELSTRASSE / HINTERE DUFFELSTRASSE - KURFÜRSTENASSE

<b>Wichtigste:</b> Ansicht Fassaden 5 + 6					
<b>Datum:</b> Kommune "Glarus" / Druckdatum: 1.10.2024 No. 14 / 2024		<b>Architekt / Gestaltung:</b> Bauwerk & Raum AG 8034 Zollikon, Dufourstrasse 105 Telefon: +41 43 550 14 00 info@bauwerkundraum.ch		<b>Bauherr/Herr:</b> Gemeinschaft Kantonale Schweizstrasse 5 8010, Luzern	
<b>Plan-Nr.:</b> 000_1010	<b>Mass:</b> 1:100	<b>Skiz.:</b> 04.10.24	<b>Format:</b> A2	<b>Dat.:</b> 20.11.23	<b>Blatt:</b>

**Legende**

- Türschwelle / Kantenmarkierung
- Türschwelle
- Fenstergrube

0 2 4 6 8 10 m

# Raumprogramm

## Sonnenbühl

47 Alterswohnungen

4 x 1.5-Zi-Whg (47m<sup>2</sup>)

6 x 2-Zi-Eco-Whg (42-46m<sup>2</sup>)

24 x 2.5-Zi-Whg (53-66m<sup>2</sup>)

13 x 3.5-Zi-Whg (75-82m<sup>2</sup>)

1 Loft-Whg (89m<sup>2</sup>)

1 x 7.5 Zi-Haus à 338m<sup>2</sup> (Bauernhaus)

## Gemeinschaftsräume

1 x Gemeinschaftsraum inkl. Nebenräume à 90.8m<sup>2</sup>

5 x Waschsalon (12-14m<sup>2</sup>)

1 x Gästezimmer à 18.7 m<sup>2</sup>

## Almacasa

2 x Pflegewohngruppe

1 Pflegewohngruppe à 447m<sup>2</sup>

1 Pflegewohngruppe à 478m<sup>2</sup>

1 x 6-Zi-Whg à 151m<sup>2</sup> (Entlastungsang.)

Pflegestützpunkt mit MZ-Raum 148m<sup>2</sup>

## Detaillist

Gemäss Raumprogramm Migros

## Parkierung

Bewohnende 12

Beschäftigte 7

Besucher/ Kunden 28

Total 47

# Wichtigste Projektüberarbeitungen seit der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung durch den Kanton

## Auflagen des Kantons aus der Vorprüfung des Gestaltungsplanes

- › Auflagen Lärmschutz
- › Auflagen Parkierung

## Auflage Gemeinde

- › Verbesserung Verkehrserschliessung

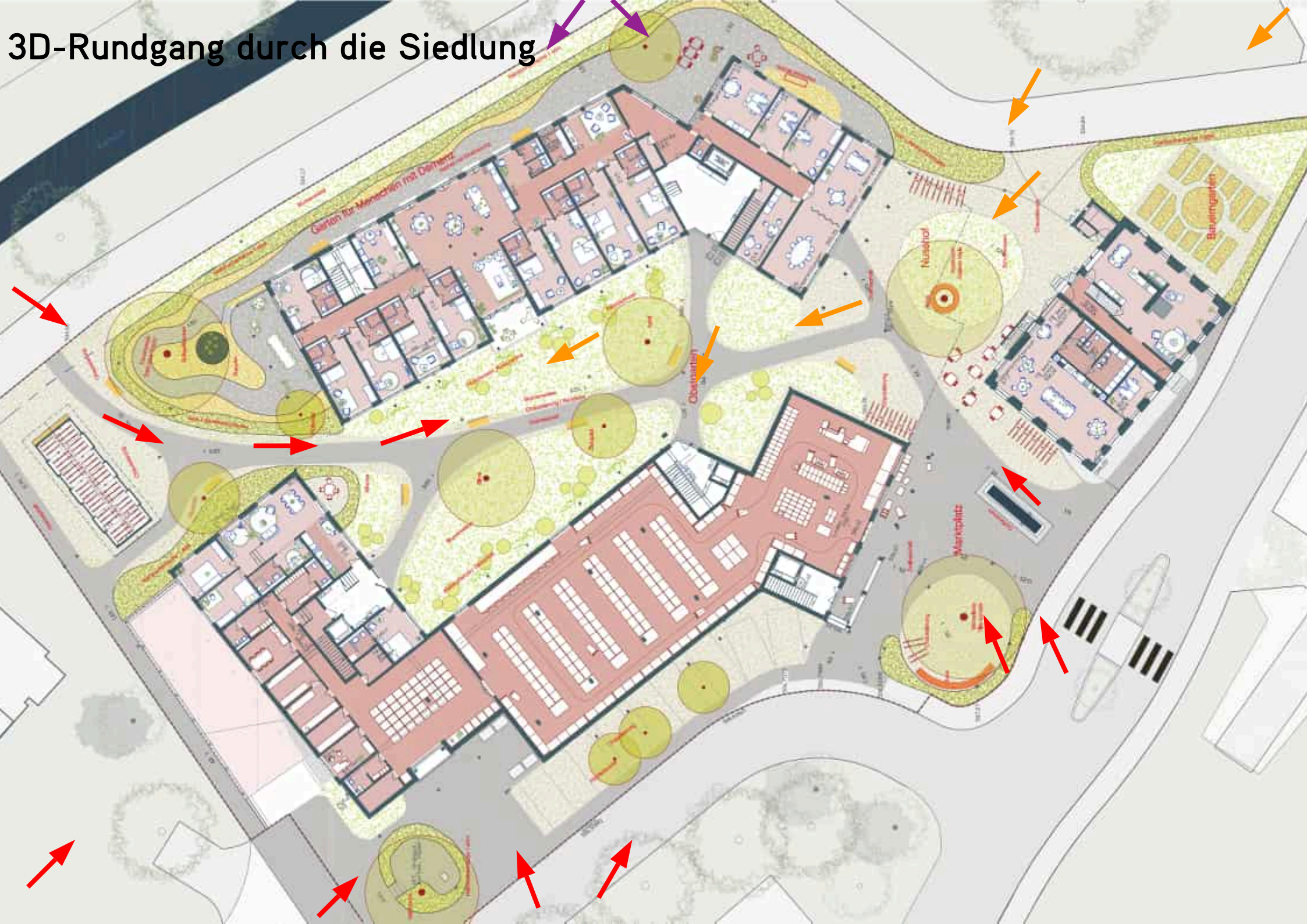
## Auftrag Bauträgerschaft

- › Zugänglichkeit der Waschküchen und Keller
- › Massnahmen zur Kostenreduktion

# Grobterminplan

Baueingabe	Ende 2023
Rechtskraft Gestaltungsplan	Frühjahr 2024
Rechtskraft Bauentscheid	Sommer 2024
Baufreigabe / Baubeginn	Herbst 2024
Bezug	Ende 2026 / Anfang 2027

# 3D-Rundgang durch die Siedlung















































# Wohnen 60plus - Wohn- und Pflegekonzept

## Genossenschaft Sonnenbühl in Kürze

- Gründung Genossenschaft Rehbühl 1964
- Fusion per 1.1.2016 - Übernahme der Genossenschaft Sonnental
- Siedlungen: Sonnental, Rehbühl (Ersatzneubau im Bau), Gupfen (in Planung)
- Aktuell ca. 450 Mitglieder
- **Vorstand**
  - Präsidium Jürg Binkert
  - Ressort Immobilien Matthias Alber
  - Ressort Siedlungsleben Martina Gebhardt
  - Ressort Bauwesen Beat Salzmann
  - Ressort Finanzen Andreas Widmer
- Geschäftsstelle in Uster, Siedlung Sonnental  
Rund 70% verteilt auf drei Personen, Geschäftsleiterin, Verwaltung und Siedlungsassistentz

# Wohnen 60plus - Wohn- und Pflegekonzept I

- **Grundlage** bildet das Nutzungskonzept Wohnenplus Gupfen der Stadt Illnau-Effretikon als integrierter Bestandteil des Kaufvertrags
- **Wesentliche Punkte** aus dem Konzept Wohnenplus: Drei Wohnformen, autonomes altersgerechtes Wohnen, begleitetes Wohnen und Pflegewohngruppe, Gemeinschaftsraum zur Förderung der Hausgemeinschaft, Ladenlokal für Lebensmittelgeschäft, Mietzinsgestaltung (Kostenmiete und teilweise EL-tauglich), Bewerber aus Illnau-Effretikon haben Vorrang
- Aufgrund dieser Anforderungen wurde ein **Wohn- und Pflegekonzept** erstellt. Bis zur Inbetriebnahme wird dieses weiterentwickelt und vertieft. Neue Erkenntnisse und Gegebenheiten sollen berücksichtigt werden. Verantwortliche der Stadt werden regelmässig informiert und einbezogen.
- Das **Angebot** umfasst barrierefreie Wohnungen, welche über einen zweckmässigen Ausbaustandard verfügen. Technische Einrichtungen für die Notfallintervention, ein Anschluss für Waschmaschine / Tumbler (Kombigerät) und ein Kellerabteil im UG. Tiefgaragenparkplätze können dazu gemietet werden.
- Es verfügen alle Wohnungen über den gleichen Standard. Bei höherem Pflegebedarf ist daher ein **interner Umzug nicht nötig**.

## Wohnen 60plus - Wohn- und Pflegekonzept II

- Gemeinschaftsraum mit Küche für genossenschaftliche aber auch private Nutzung, grosszügiger Aussenraum, Gästezimmer, Waschküchen auf jedem Stockwerk stehen **allen zur Verfügung**.
- **Je nach Bedarf** können, nicht nur im begleiteten Wohnen, ein 24h-Notruf, Pflegedienstleistungen durch Spitex, Mahlzeitendienst, Wohnservice oder auch das Entlastungsangebot Almacasa beansprucht werden.
- **Hauswart+/Siedlungsassistenz** als Ansprechpersonen im Alltag und für besondere Situationen, für Handreichungen und zur Förderung der Gemeinschaft. Es wird hierfür ein Beitrag erhoben.
- **Gemeinschaft** wird gefördert und soll gepflegt werden. Wobei sich auch die Mieterschaft einbringen soll. Gegenseitige Unterstützung im Alltag ist erwünscht.
- Unterstützung des **Siedlungslebens** durch Bereitstellung Gemeinschaftsraums, Genossenschaftsbeitrag und Hauswart+/Siedlungsassistenz.
- Wo möglich werden gemeinsam mit den Mietern **partizipative Prozesse** durchgeführt (z. B. Gestaltung Siedlungsleben, Bedarf Mittagstisch, Car-Sharing, Garten)
- Bei mittlerem und hohem Pflegebedarf **Umzug in die Pflegewohngruppe** möglich.

## Wohnen 60plus - Wohn- und Pflegekonzept III

### Kosten und Vermietung

- **Projektkosten** aktuell rund 37 Mio., dabei macht das Wohnen rund die Hälfte aus
- **Herausforderungen** für die Genossenschaft: erhöhte Anforderung des Grundstücks (3 verschiedene Zonen), Teuerung und Zinsentwicklung
- **Mieten** berechnen sich nach einem Kostenmietmodell und liegen teilweise im Bereich der Ergänzungsleistungen
- **Vermietung** erfolgt voraussichtlich auf Q1/2027
- **Start** Vermietung rund ein Jahr im voraus

# Wohnen 60plus - Wohn- und Pflegekonzept IV

## Mietzinsen

basierend auf den aktuellen Kosten (Abweichung +/- 15%) inkl. Nebenkosten:

**4 x 1.5 Zi-Wohnung**, 46.5m<sup>2</sup>, CHF 1'250-1'300,  
Anteilscheinkapital CHF 6'000

**6 x 2 Zi-Wohnung**, 42.4m<sup>2</sup> bis 46.0m<sup>2</sup>, CHF 1'100-1'300,  
Anteilscheinkapital CHF 8'000

**24 x 2.5 Zi-Wohnung**, 53m<sup>2</sup> bis 65.5m<sup>2</sup>, CHF 1'400-1'800,  
Anteilscheinkapital CHF 10'000

**13 3.5 Zi-Wohnung**, 75.0 m<sup>2</sup> bis 89m<sup>2</sup>, CHF 2'050-2'300,  
Anteilscheinkapital CHF 14'000

- Nebenkosten werden individuell abgerechnet
- Beitrag für den Genossenschaftsfonds und Hauswart+/Siedlungsassistenz
- Kosten für weitere Dienstleistungen fallen je nach Bedarf an und müssen selbst übernommen werden

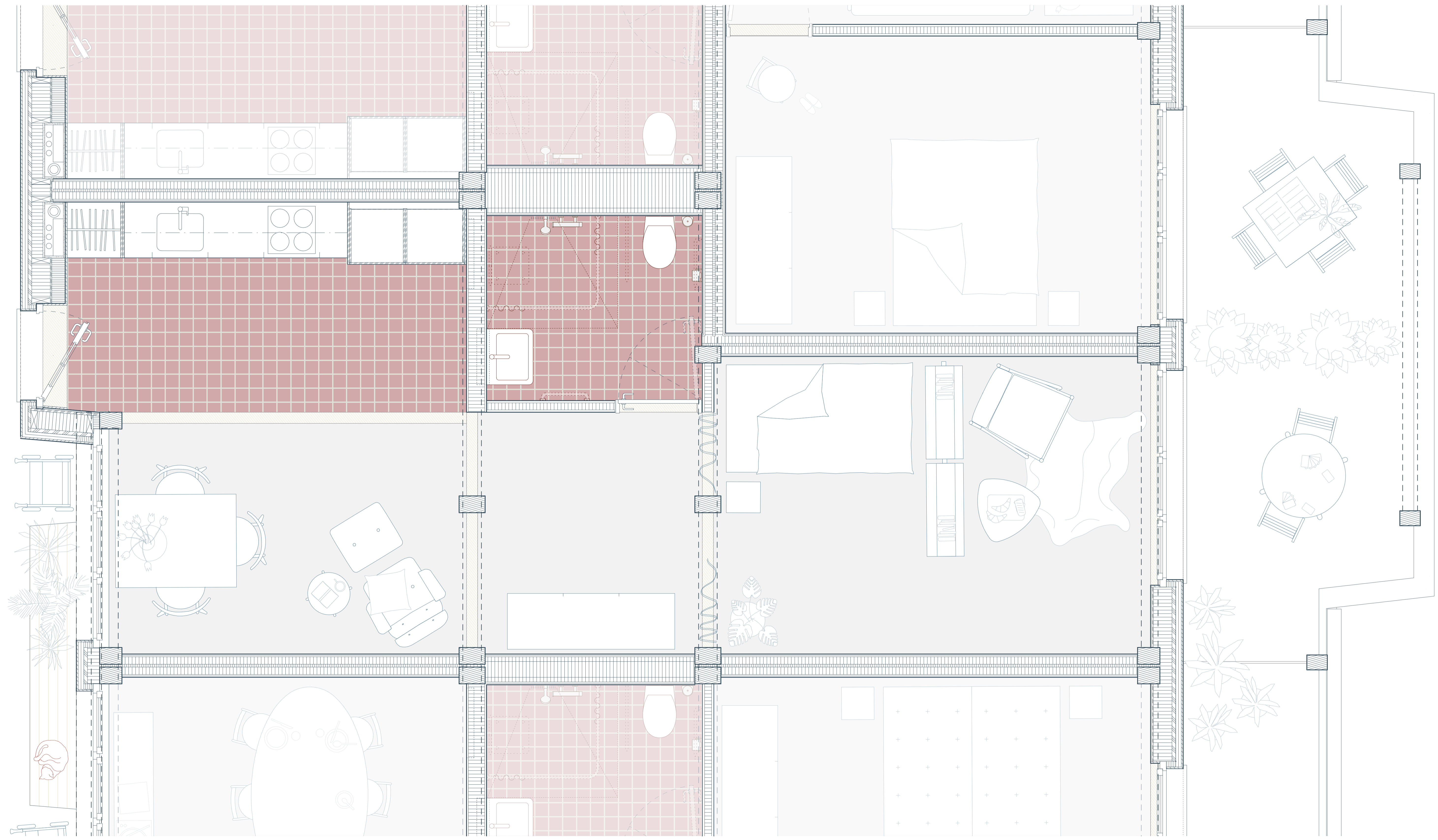
# Wohnen 60plus - Wohn- und Pflegekonzept V

## Grundrisse

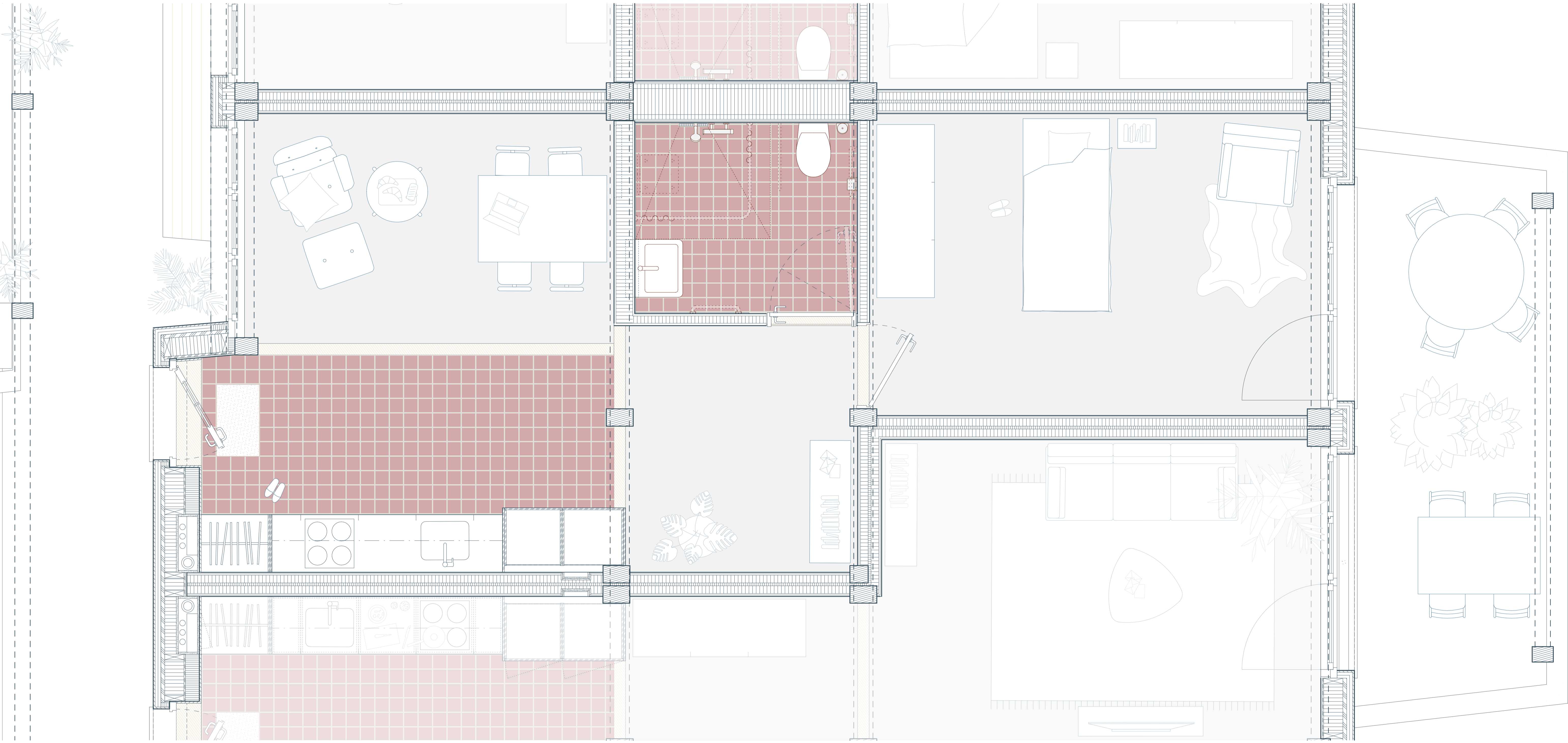




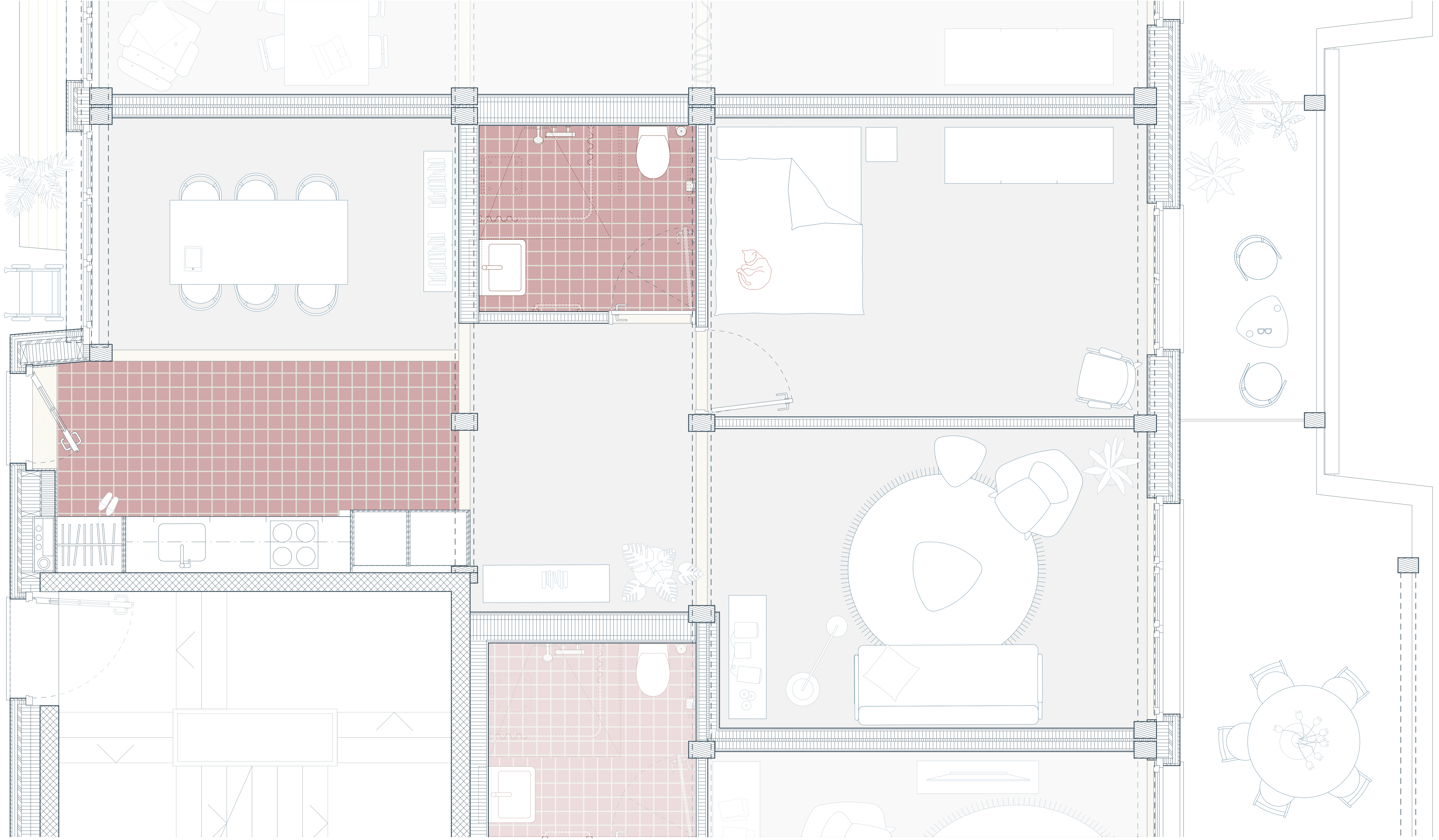
# Genossenschaft Sonnenbühl - 1.5-Zimmer-Wohnung



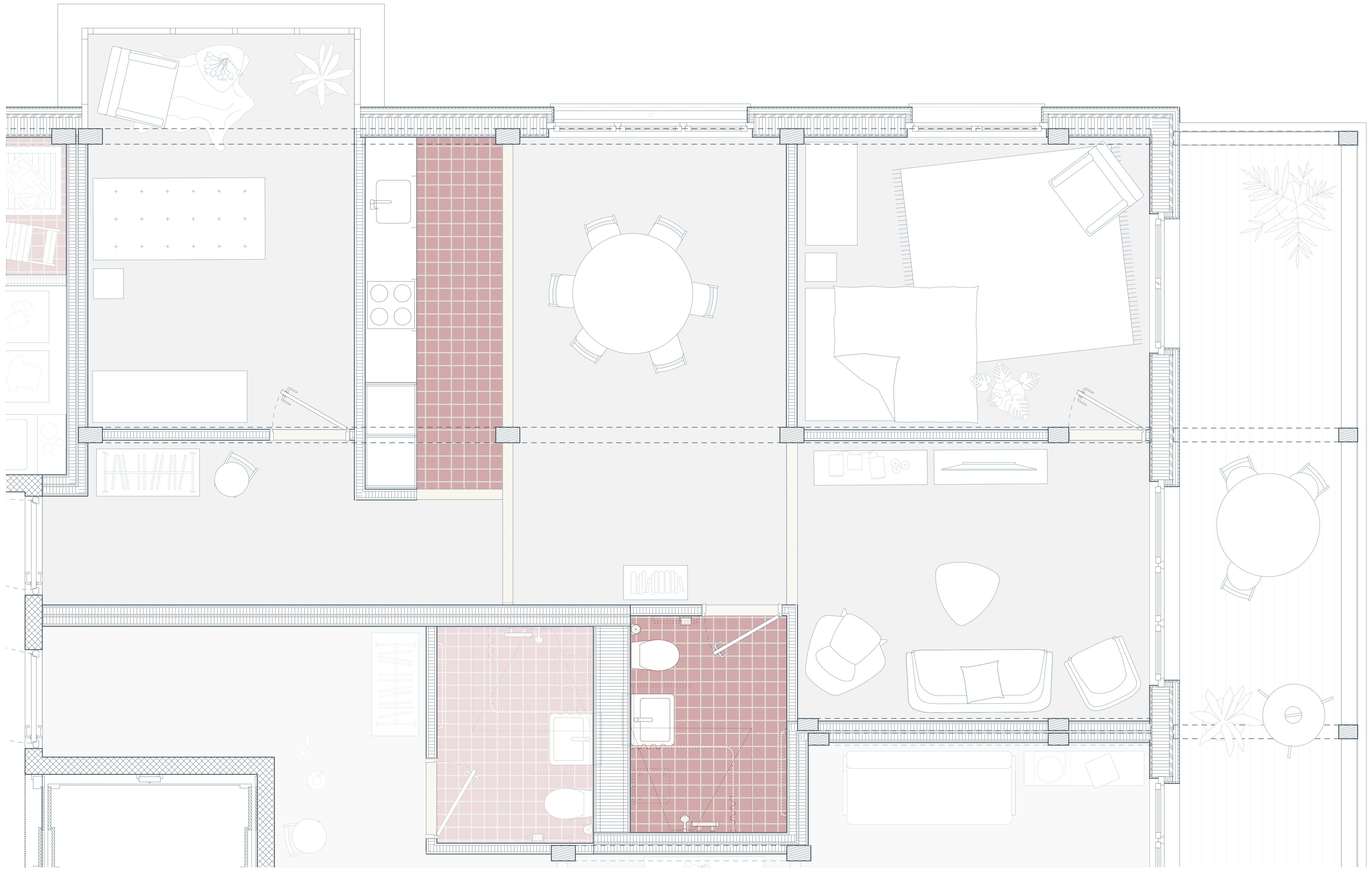
# Genossenschaft Sonnenbühl - 2-Zimmer-Wohnung



# Genossenschaft Sonnenbühl - 2.5-Zimmer-Wohnung



# Genossenschaft Sonnenbühl - 3.5-Zimmer-Wohnung



Almacasa



# Almacasa - Erdgeschoss, Pflegewohnung und Stützpunkt mit Gemeinschaftsraum



# Almacasa - Obergeschoss, Pflegewohnung und Entlastungsangebot





**Sonja Jenny, Geschäftsleiterin GSBU**  
**[sonja.jenny@gsbu.ch](mailto:sonja.jenny@gsbu.ch)**

**Andreas Wirz, Archipel, Bauherrenvertretung**  
**[wirz@archipel.ch](mailto:wirz@archipel.ch)**

**Vincenzo Paolino, Almacasa**  
**[vincenzo.paolino@spectren.ch](mailto:vincenzo.paolino@spectren.ch)**

