



Reglement altersgerechte Wohnungen im Stapfe

1. Grundlage

Im Gebiet Stapfe werden altersgerechte Wohnungen in der Dorfzone DZ mit Spezialbestimmungen gemäss § 9 Abs. 9 BNO errichtet. Um diese altersgerechten Wohnungen und damit den Zweck der Spezialzone zu sichern, wird dieses Reglement erstellt und durch den Gemeinderat Schafisheim beschlossen.

§ 9 Abs. 9 BNO hält fest:

Im schraffierten Bereich der Dorfzone DZ sind mindestens 25 % der anrechenbaren Geschossfläche, inklusive weitere dem Wohnen dienende Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen, als altersgerechte Wohnungen zu konzipieren. Die Nutzungsverteilung und altersgerechte Konzeption muss nach den Erfordernissen von § 4 BNO festgelegt werden. Die altersgerechten Wohnungen sind mit adäquaten Gemeinschafts- und Begegnungsräumen auszustatten. Der Gemeinderat sichert diese Nutzungsbeschränkung mittels Anmerkung im Grundbuch. Er erlässt zur Sicherstellung der Zweckbestimmung der altersgerechten Wohnungen ein Reglement.

Der schraffierte Bereich umfasst die Parzellen Nrn. 67, 68, 1490 und 1613.

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird in diesem Reglement in der Regel die männliche Schreibweise verwendet.

2. Zweck der altersgerechten Wohnungen

Die altersgerechten Wohnungen im Stapfe stehen prioritär älteren Menschen zur Verfügung, die noch selbständig einen Haushalt führen können. Die Bewohner der altersgerechten Wohnungen bedürfen keiner andauernden intensiven Pflege.

3. Eigentumsverhältnisse

Die altersgerechten Wohnungen bleiben im Eigentum des jeweiligen Grundeigentümers und dürfen nicht einzeln verkauft werden.

4. Vermietung der Wohnungen

4.1. Kriterien

Mieten können die altersgerechten Wohnungen Einwohner der Gemeinde Schafisheim und, sofern es die Platzverhältnisse erlauben, weitere Personen.

Für die Berücksichtigung als Mieter gelten die folgenden Prioritäten:

1. Personen, die mindestens ein Jahr den Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schafisheim haben und das Alter von 60 Jahren erreicht haben.
 2. Personen aus Partnergemeinden der Alters- und Pflegeheim Länzerthus AG sowie den umliegenden Gemeinden, die das Alter von 60 Jahren erreicht haben.
 3. Personen, die bereits den Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schafisheim haben und aufgrund einer körperlichen Behinderung eine zweckmässige Wohnung benötigen.
 4. Personen, die bereits den Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schafisheim haben, jedoch das Alter von 60 Jahren noch nicht erreicht haben, und ihr Eigenheim in Schafisheim verkaufen oder-vermieten wollen.
- Bei Ehepaaren oder Lebensgemeinschaften muss nur einer der beiden Partner die Kriterien erfüllen.
 - Erfüllen zwei oder mehrere Personen die gleiche Prioritätsstufe, ist das Datum des Eingangs des Anmeldeformulars massgebend.
 - Die Wohnungen werden nicht vermietet an pflegebedürftige Personen ab BESA-Stufe 7.

4.2. Mietverhältnisse

- Grundlage der Miete ist das unterzeichnete Anmeldeformular und der Mietvertrag.
- Mit dem Mietbeginn der altersgerechten Wohnung ist in der altersgerechten Wohnung Hauptwohnsitz zu nehmen. Der Mieter muss persönlich in der Wohnung Wohnsitz nehmen. Die Miete für eine Drittperson sowie Untermieten sind ausgeschlossen. Ein Zweitwohnsitz oder Wochenaufenthalt ist nicht zulässig. Der Mietvertrag ist auf die bewohnende Person abzuschliessen. Eine Vermietung an Firmen ist nicht zulässig. Gegenüber allen vorstehenden Bestimmungen bleibt jedoch die gesamthafte Vermietung der altersgerechten Wohnungen eines Grundeigentümers an einen gewerblichen Betreiber zulässig. In diesem Fall sind die Bestimmungen dieses Reglements bei der Untervermietung durch den gewerblichen Betreiber zu beachten.
- Über die Vermietung entscheiden die Grundeigentümer bzw. Betreiber nach Priorität und Dringlichkeit gemäss Interessentenliste. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat auf Antrag der Grundeigentümer bzw. Betreiber.
- Soweit im Zeitpunkt einer möglichen Vermietung keine Mietinteressenten gemäss vorstehender Prioritätenordnung auf der von der Einwohnergemeinde geführten Liste vorhanden sind, ist der Grundeigentümer bzw. Betreiber frei, die Wohnung an beliebige Personen zu vermieten.
- Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Miete einer altersgerechten Wohnung.

4.3. Interessentenliste

Mietinteressenten melden sich bei der Einwohnergemeinde Schafisheim, welche eine Liste mit Mietinteressenten und deren Prioritätseinstufung führt.

Die Einwohnergemeinde Schafisheim stellt diese Liste den Grundeigentümern bzw. Betreibern mit Einverständnis der Mietinteressenten zur Verfügung.

Die Grundeigentümer bzw. Betreiber sind verpflichtet, diese Liste bei der Neu- und Wiedervermietung einer Wohnung zu berücksichtigen.

Die Einwohnergemeinde führt ein entsprechendes Controlling.

4.4. Pflichtanteil für Ergänzungsleistungs-Bezüger

Pro Grundeigentümer sind 20 % des Pflichtanteils der altersgerechten Wohnungen zu dem Preis inklusive Nebenkosten und exklusive Dienstleistungen zu vermieten, welcher von der Ergänzungsleistung (Region 2, Stand 2021) als Mietpreis akzeptiert wird. Dadurch ist sichergestellt, dass Personen mit minderen Einkommensverhältnissen eine Möglichkeit zur Wohnsitznahme in den altersgerechten Wohnungen haben.

5. Dienstleistungsumfang

Die Grundeigentümer bzw. Betreiber informieren die Mieterschaft schriftlich mindestens jährlich über die altersspezifischen Dienstleistungsangebote. Zusätzlich erfolgt die Information über einen permanent zugänglichen Schaukasten.

Die Dienstleistungen können durch Dritte angeboten werden und sind in der Regel kostenpflichtig. Bei Drittanbietung der Dienstleistung informieren Grundeigentümer bzw. Betreiber die Mieterschaft lediglich über die vorhandenen Angebote sowie die Bezugsadressen und Anmeldeformalitäten. Das Angebot ist vorzugweise durch das Alters- und Pflegeheim Länzerthus AG zu beziehen.

Als minimaler Dienstleistungsumfang ist zu informieren über:

- Mahlzeitendienste
- Wäscheservice
- Hausdienst
- Alarmierungssysteme

6. Ausbaustandard

Die Gebäude mit den altersgerechten Wohnungen sind nach dem Platin-Standard des LEA-Labels oder gleichwertig zu erstellen. Dieser Ausbaustandard wird durch entsprechende Auflagen in der Baubewilligung sichergestellt.

7. Kostenbeteiligung der Gemeinde Schafisheim

Die Gemeinde Schafisheim leistet weder Defizitbeiträge noch Kostengutsprachen für Wohnungsmieten, Dienstleistungen oder andere Auslagen.

Die Gemeinde Schafisheim übernimmt allfällige Kosten für die Zertifizierung mit dem LEA-Label.

8. Anwendbares Recht

Für entsprechende Mietverhältnisse gelten ausschliesslich die Bestimmungen des privatrechtlichen Mietrechts.

Dieses Reglement wird im Grundbuch Schafisheim, zu Lasten Parzellen Nrn. 67, 68, 1490 und 1613 eingetragen.

Beschlossen an der Gemeinderatssitzung vom 25. April 2022.

GEMEINDERAT SCHAFISHEIM

Gemeindeammann Gemeindeschreiberin

Nadine Widmer

Sandra Schauli