

SCHENKON

am Sempachersee

„Wohnen im Alter“

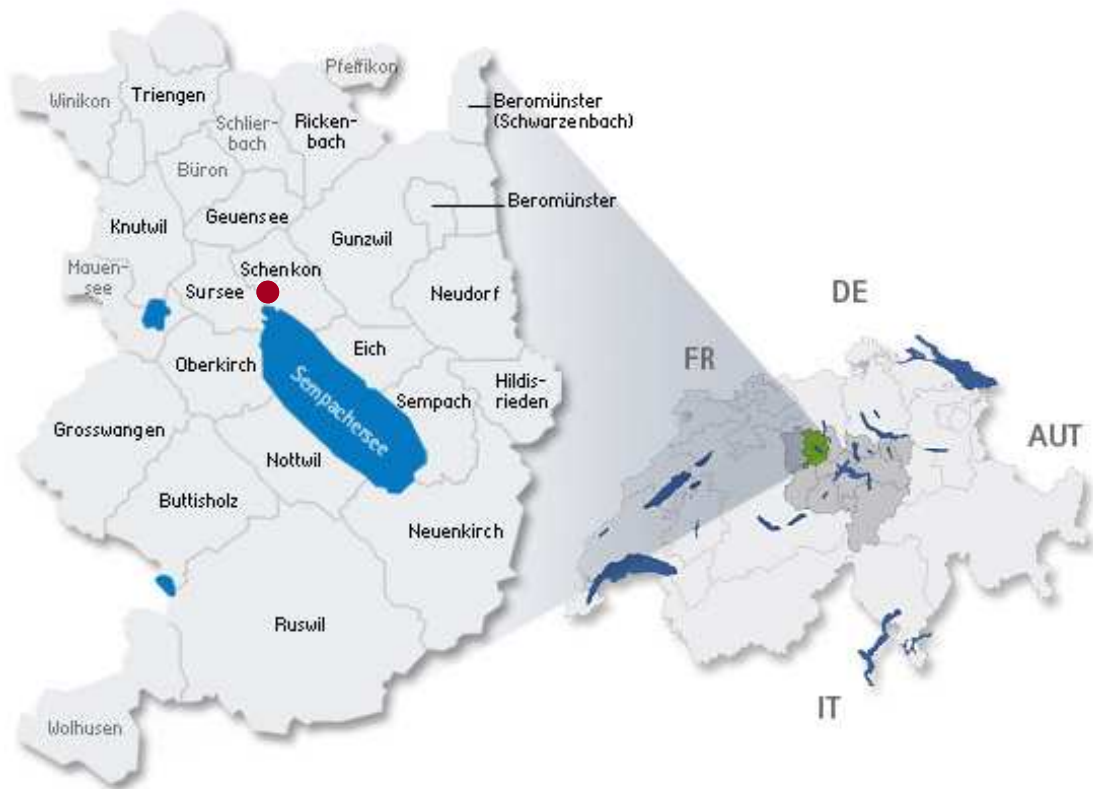
VERMIETUNGSDOKUMENTATION

Ein Projekt der Gemeinde Schenkon





Wohnen im Alter





1 Schenkon: Leben und Auftanken

Die Region rund um den Sempachersee gehört zu den landschaftlich reizvollsten Gegenden des Kantons Luzern. Das Surental ist eine Bilderbuchlandschaft und ist geprägt von sanften Landstrichen und schattigen Wäldern, von breiten Tälern und ausladenden Hügelzügen, von romantischen Bächen und Weihern - und natürlich vom wunderschönen Sempachersee. Die einladende, einzigartige Landschaft und das milde Klima lassen Wohn- und Lebensträume wahr werden.

Wohnlich, sympathisch, attraktiv und innovativ: Das ist die Gemeinde Schenkon. Schenkon ist an der Sonnenseite des idyllischen Sempachersees gelegen. Von der Hanglage der Gemeinde geniesst man eine atemberaubende Sicht auf den Sempachersee und die Alpenkette. Die reizvolle Natur rund um Schenkon verspricht Entspannung und Erholung im Grünen.

Schenkon grenzt unmittelbar an das Regionalzentrum Sursee und liegt auf der Entwicklungsachse des kantonalen Richtplanes. Mit dem Auto erreicht man Schenkon in fünf Minuten ab dem Autobahn-Anschluss Sursee (A2) und in 15 Minuten von Luzern aus. Zürich, Bern oder Basel liegen eine Autofahrtstunde von der herzlichen, lebendigen Gemeinde Schenkon entfernt. Mit Busverbindung ins Zentrum ist man via Sursee dank den Intercity-Verbindungen überregional verbunden.

Die rund 2'600 Einwohner profitieren vom sehr attraktiven Steuersatz der Gemeinde. Schenkon liegt auf Platz zwei im Kanton Luzern. Schenkon ist als bevorzugter Wohnort und Lebensmittelpunkt seit Jahren im Aufschwung und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in unmittelbarer Nähe. Mit öffentlichen Anlagen wie dem Tenniscenter, der Seeparkanlage mit Bootssteg, dem Seebad, viel gesundem Wald und poetischen Spazier- und Wanderwegen, dem Begegnungszentrum und vielem mehr, kann Schenkon auf grosszügige Infrastrukturen zurückgreifen. Mit Schulen und Kindergärten, dem Jugendtreff, dem Einkaufszentrum COOP, dem COOP-Bau und Hobby, der neuen Einkaufsmeile Zellfeld-Zentrum, einer Dorfbäckerei, Gasthäuser, etc. rundet die attraktive Gemeinde den perfekten Lebensraum ab.

Schenkon pflegt ein besonders reges Vereins- und Kulturleben. So findet man Anschluss und neue Freunde in zahlreichen Sport- und anderen Vereinen, und das Begegnungszentrum gilt als Drehscheibe des aktiven und pulsierenden Dorflebens.

Leben, Arbeiten und Erholen werden in Schenkon zur leidenschaftlichen Begegnung!



2 Die Idee „Wohnen im Alter“

Der gesellschaftliche Wandel erfährt in der heutigen Zeit eine unglaubliche Dynamik und Geschwindigkeit. Tief greifende gesellschaftliche Umwälzungen wie zunehmende Mobilität, Individualisierung und demografischer Wandel erfordern Anpassungen und Veränderungen. Heutzutage werden die Menschen älter und bleiben oft bis ins hohe Alter vital und unternehmungsfreudig. Daneben haben sich die Familienstrukturen komplett verändert. Heutzutage haben ältere Menschen selten noch Gelegenheit, bei ihren erwachsenen Kindern im gleichen Haushalt leben zu können und versorgt und umsorgt zu werden.

Deshalb ist es für eine fortschrittliche Gemeinde unerlässlich, sich mit dem soziokulturellen Wandel auseinander zu setzen und sich zu entwickeln. Dazu gehören auch Lösungsansätze im Bereich der künftigen Wohnform für ältere Menschen auszuarbeiten. Mit dem Projekt „Wohnen im Alter“ stellt sich die Gemeinde Schenkon diesem Thema und auch der damit verbundenen Verantwortung.

Mit der entstandenen Wohnanlage will Schenkon älteren Menschen die Möglichkeit bieten, auch im Alter ihre Eigenständigkeit und Lebensqualität behalten zu können und dabei einer Gemeinschaft angeschlossen zu sein und soziale Kontakte bis ins hohe Alter pflegen zu können. Mit dem Bau von Alterswohnungen bekundet Schenkon Solidarität und Fürsorge für die ältere Generation. Denn eine Alterswohnung erleichtert nicht nur das Leben im Alter, sondern gibt der Bewohnerin oder dem Bewohner die nötige Sicherheit und nimmt die Angst vor dem Alleinsein. Die Privatsphäre im geschützten Rahmen ist gewährleistet. Zudem vermittelt eine von der Gemeinde angebotene Alterswohnung das Gefühl der Zugehörigkeit in der Wohngemeinde, wo man seit Jahrzehnten verwurzelt ist. Bei Bedarf kann auch auf ein umfassendes Angebot im Bereich der Pflege zurückgegriffen werden. In den letzten Jahren wurde in unserer Region mit der Spitex ein flächendeckendes Dienstleistungsangebot, wie ambulante Krankenpflege, Haushalthilfe, Mahlzeiten- und Fahrdienste geschaffen. In Zukunft wird unsere Region von einem 24 Std. Spitex-Service profitieren können. Zudem bieten immer mehr private Organisationen ihre Dienste an. Die Wohnungen sind rollstuhlgängig geplant und ausgestattet. Beim vorliegenden Projekt sind die Kosten sorgfältig abgewogen worden. Das Projekt muss für die Gemeinde wie auch für die Mieterinnen und Mieter, welche sich für das Angebot Wohnen im Alter in Schenkon entscheiden, wirtschaftlich tragbar sein.

Schenkton will mit dem Projekt Wohnen im Alter eine Gemeinde sein, in welcher man geboren wird, heranwächst und älter werden kann, ohne die Gemeinde verlassen zu müssen oder in die man im Alter zurückkehren kann.



Wohnen im Alter – sollte ebenso frei gestaltet und gewählt werden können, wie das Wohnen in jungen Jahren!





3 Das Projekt Wohnen im Alter

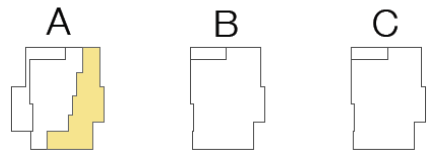
Charakteristisch für gegenwärtige Entwicklungen in Architektur und Städtebau ist die wachsende Bedeutung von sozialen, demografischen, ökologischen, klimatischen und wirtschaftlichen Aspekten. Dies hat zur Folge, dass von einem Gebäude oder einer Wohnanlage eine höhere Anpassungsfähigkeit, Dynamik, Wahrnehmungsfähigkeit und Unterstützung gefordert wird. Die Notwendigkeit der Anpassungsfähigkeit bezieht sich auf unterschiedliche Bereiche, beispielsweise auf die Nutzbarkeit oder die energetische Bilanz eines Gebäudes und deren materielle Voraussetzungen wie die Konstruktion, den Grundriss, das Material, die Gebäudetechnik, die Gebäudesicherheit oder die Gebäudeinformatik.

Bei der Wohnanlage „Wohnen im Alter“ hat man versucht, sich all diesen Aspekten anzunehmen und nachhaltig umzusetzen.

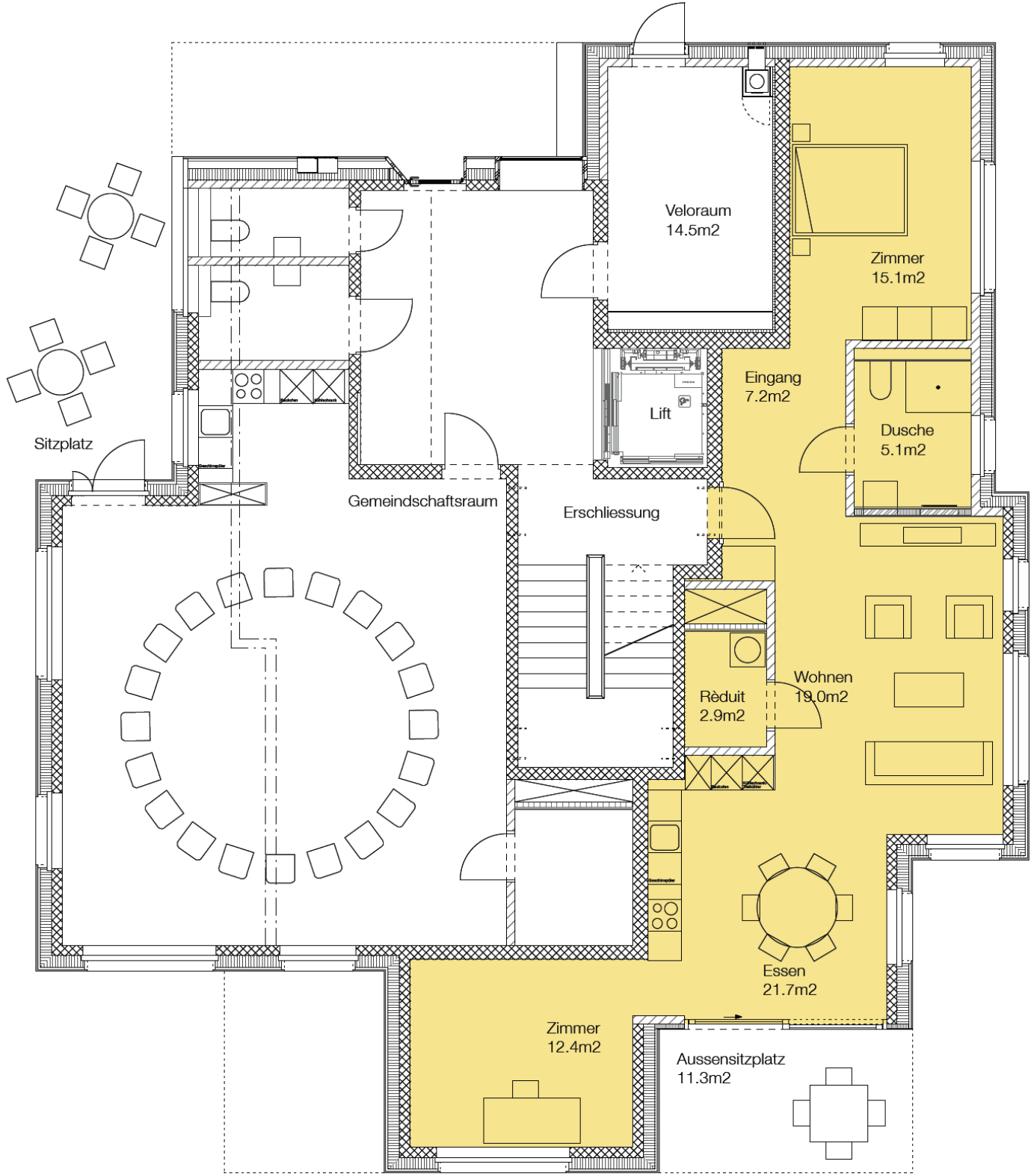
Die Elmiger Tschuppert Architekten setzen mit den drei Bauten einen Akzent mit einer hohen Wahrnehmungsfähigkeit. Das Projekt wird durch drei gleichartige mehrgeschossige Baukörper bestimmt. Es entsteht ein komplett neuer Siedlungsteil, welcher das Muster und die Ausrichtung der angrenzenden Bebauung übernimmt, jedoch mit seiner starken Ausprägung eine neue Identität des Ortes generiert. Die drei Gebäude sind von der ehemaligen Kindergartenstrasse her über attraktiv gestaltete Zugangszonen für Bewohner und Besucher erschlossen. Die Eingangshalle mit Treppe, Lift und Vorplatz erfüllt die Vorstellung einer Kommunikationszone. Die Wohnungsgrundrisse wirken grosszügig, offen und sind gut proportioniert. Der Wohnungsmix und die Flexibilität der Grundrisse sind optimale Voraussetzungen für die Individualität der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Anordnung der Grundrisse innerhalb des Gebäudes ermöglicht schöne lichtdurchflutete Wohnungen mit durchgängigem Wohn- und Essbereich. Alle Wohnungen sind dreiseitig orientiert – die Balkone sind auf der südwestlichen Seite des Hauses angeordnet. Die Wohnungen sind im Wohn-, Ess- und Kochbereich offen gestaltet und sind qualitativ gut ausgestattet. Der Ökologie wird mit einer Erdwärmeheizung (Wärmepumpe mit Erdsonden) und einer Solaranlage auf dem Dach Rechnung getragen. Im Erdgeschoss verfügen die Wohnungen über Sitzplätze. Unterbaut ist die Liegenschaft mit einer Autoeinstellhalle. Im Erdgeschoss von Haus A befindet sich der Gemeinschaftsraum. Der Gemeinschaftsraum im ersten Gebäude ist gut platziert und lässt vielfältige auch halböffentliche Nutzungsmöglichkeiten zu.

Die innere Raumgestaltung bestimmt weitgehend die Ausformulierung der Fassade. Die klare Formensprache wird durch ein klares Farbkonzept unterstützt. Insgesamt besticht das Projekt durch seine klare, räumliche Idee, die grosszügigen Grundrisse und eine gekonnt umgesetzte Gestaltung der Fassaden und der Umgebung.

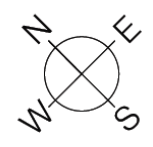
Ein architektonischer Akzent inmitten des Dorfkerns.



Erdgeschoss



02
3.5 Zi-Whg
86.0m²





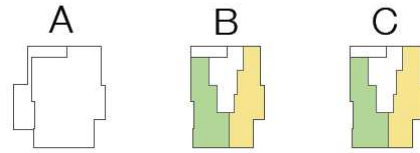
4 Gutes Wohngefühl. Zentral gelegen.

Das Quartier der bisherigen Kindergartenstrasse liegt zentral, in nächster Nähe des Gemeindezentrums, unmittelbar neben den öffentlichen Verkehrsanbindungen und in zumutbarer Nähe von Restaurants und Café. Alle wichtigen Besorgungen können zu Fuss oder mit dem Bus innert weniger Minuten erledigt werden. Die Lage ist gerade für ältere Menschen einfach optimal.

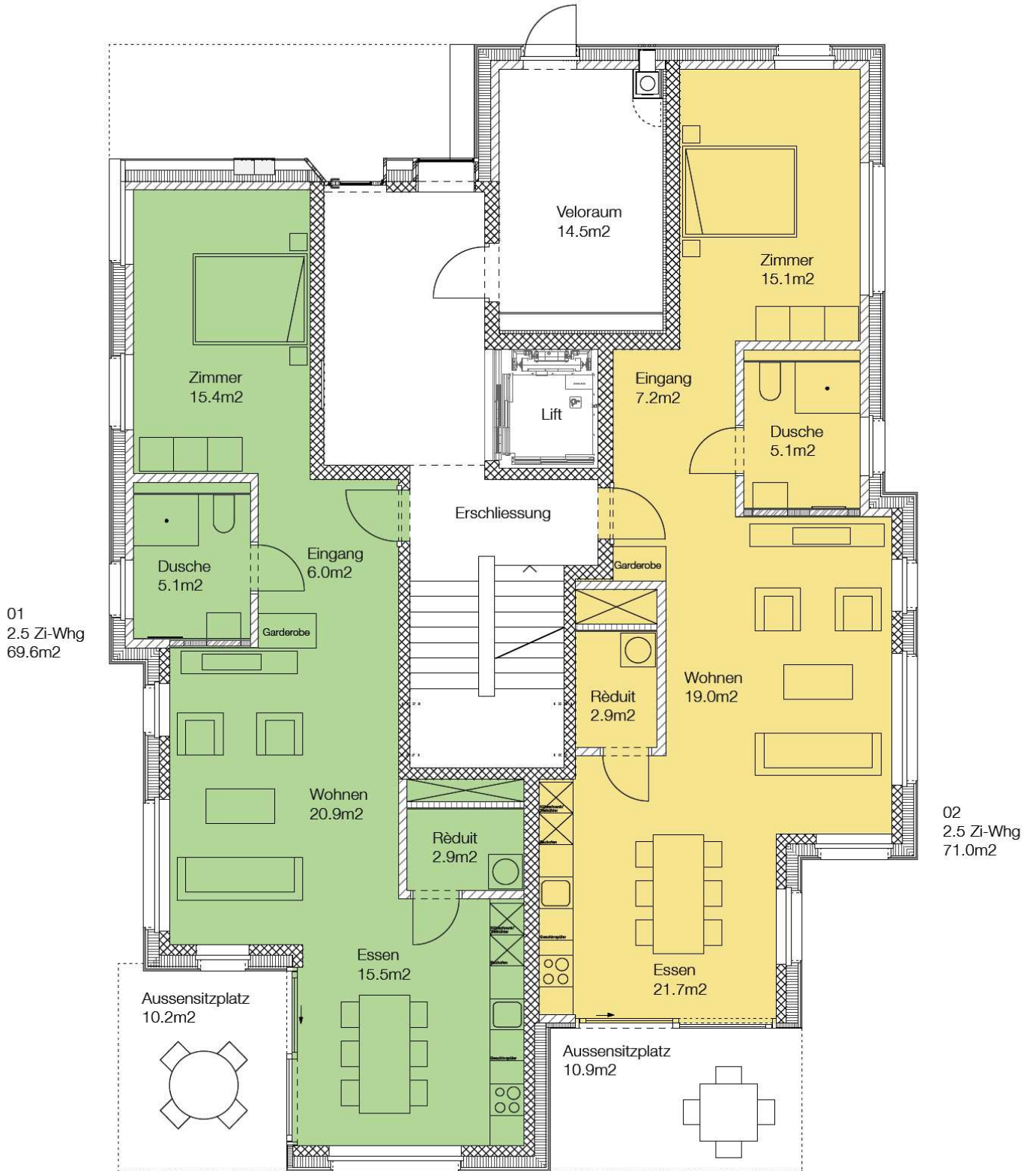
Die Gemeinde Schenkon bietet insgesamt 20 Wohnungen an. Mit 2.5-Zimmer-Wohnungen, 3.5-Zimmer-Wohnungen und 4.5-Zimmer-Attika-Wohnungen geht sie auf die verschiedenen Wohnbedürfnisse ein und bietet einen guten Wohnungsmix an. Ältere Menschen, egal ob alleinstehend oder Paare finden hier geeigneten Wohnraum.

Alle Wohnungen sind mit grosszügigen Verglasungen ausgestattet, welche eine gute natürliche Belichtung ermöglichen. Grosszügige Balkone bilden im Wohnbereich eine Art zusätzliches Freiluftzimmer mit Weitblick. Zu den untersten Wohnungen gehören Aussensitzplätze.

Die Wohnungen sind modern und qualitativ gut ausgestattet. Die offene Raumaufteilung im Wohn-, Ess- und Kochbereich vermitteln Transparenz und Weite. Zudem sind die Wohnungen altersgerecht ausgestaltet. Bei der Farb- und Lichtgestaltung wurden Aspekte von Seheinschränkungen mit einbezogen. Die Innenräume bestechen durch einfache Gestaltung mit verschiedenen ästhetischen Details. Die Wände und Decken sind in leicht gebrochenem Weiss gehalten. Die Fussböden im Wohnbereich sind durchgehend in Eichen-Riemenparkett ausgeführt. Die Türen und Fenster sind in einem leichten Grauton gehalten. In allen Wohnungen sorgen Bodenheizungen für angenehme Wärme. Die Küchen sind gut eingerichtet: Natursteinabdeckung, Glas-keramikherd, Geschirrspüler, ein Backofen auf angenehmer Höhe und ein grosser Kühlschrank erfüllen funktionale sowie ästhetische Bedürfnisse. Die Holzfronten der Küchenschränke sind in einem dezenten und warmen Grauton gehalten. Im Badezimmer sorgen die Platten und der Farbton der Wände je nach Lichteinfluss für ein subtiles Farbenspiel. Die Böden sind mit grauen Platten und Wände sind mit weissen Platten ausgelegt. Alle Wohnungen verfügen über eine Nasszelle, die 4.5-Zimmer-Attika-Wohnungen verfügen über zwei Nasszellen. Die Nasszellen sind rollstuhlgängig und mit mobilen Trennwänden ausgestattet. Alle Wohnungen verfügen über ein Réduit mit Anschlüssen für Waschmaschine und Tumbler. Die Wohnungen werden ergänzt durch einen Mehrzweckraum, welcher die Möglichkeit bietet, sich als Gemeinschaft zu treffen und die soziale Aktivität zu fördern.



Erdgeschoss





Pro Haus steht den Mieterinnen und Mietern eine Waschküche mit zwei Trocknungs-räumen zur Verfügung. Sie sind mit Waschmaschine, Tumbler, Raumtrocknungsgerät und Wäscheleinen ausgerüstet. Die Benützung der Waschküche wird individuell direkt über den Wohnungszähler abgerechnet. Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil mit elektrischem Anschluss.

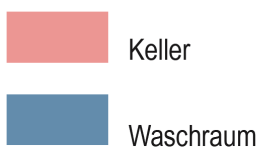
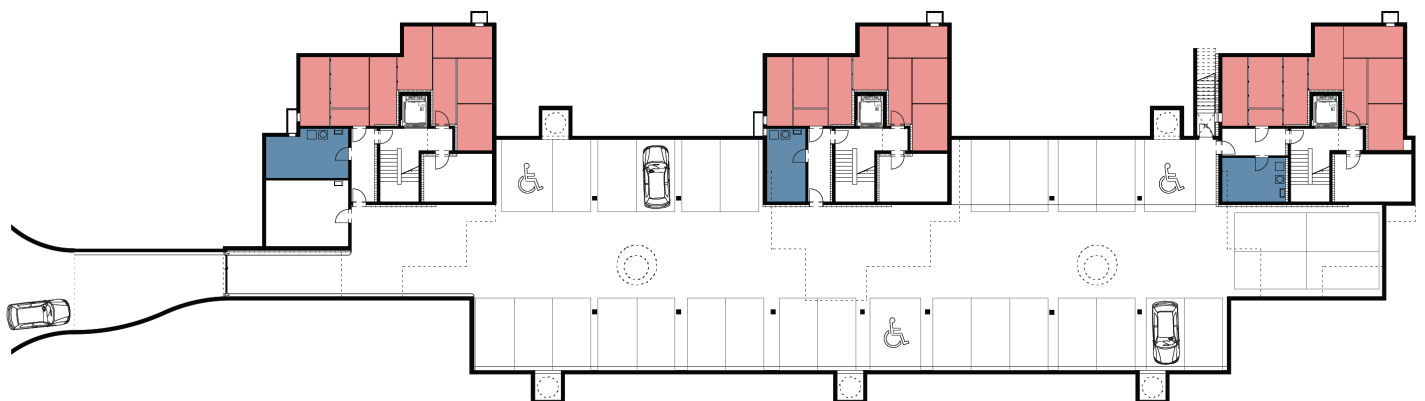
Die Gemeinde Schenkon hat beim Bau der Wohnanlage auf eine ökologische Bauweise Wert gelegt. Sie realisiert ihr erstes Gebäude, bei dem Heizung und Warmwasseraufbereitung vollständig über eine Erdsondenheizung mit Wärmepumpe erfolgt. Eine Solaranlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung zusätzlich. Beim Innenausbau wurde darauf geachtet, Strom sparende Geräte zu verwenden.

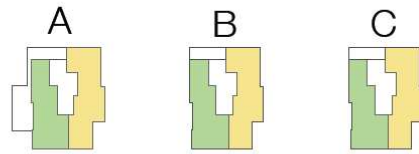
Die gesamte Liegenschaft ist mit einer Tiefgarage unterbaut. Den Mieterinnen und Mietern stehen insgesamt 28 Parkplätze für Autos zur Verfügung, davon sind drei Parkplätze behindertengerecht ausgelegt. Für Fahrräder steht ein separater Raum im Eingangsbereich zur Verfügung.

Das Projekt Wohnen im Alter befindet sich übrigens an einer verkehrsarmen Quartierstrasse. Sie werden sich bestimmt wohl fühlen.

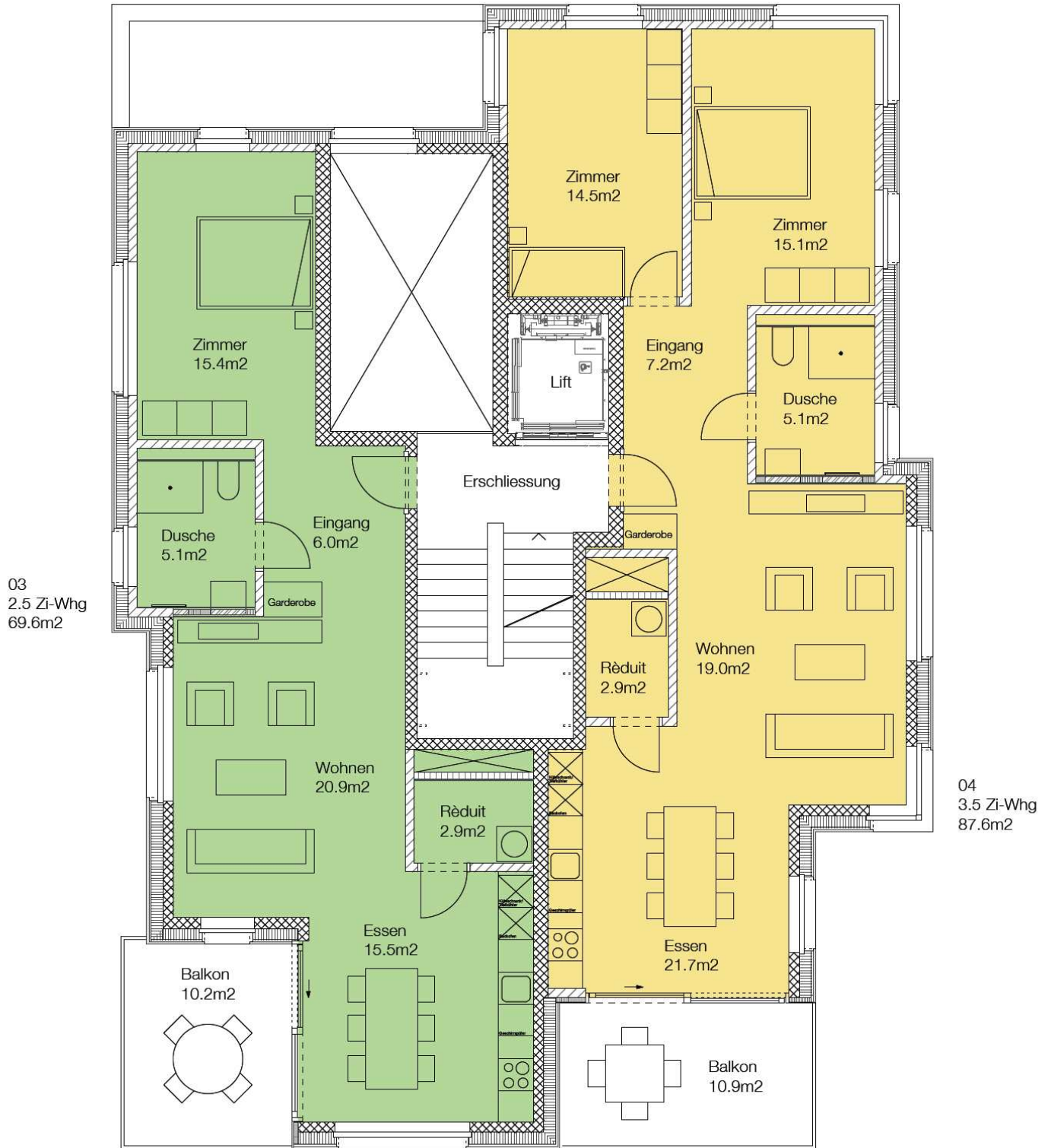
Die Wohnanlage als Ruheoase im Alter.

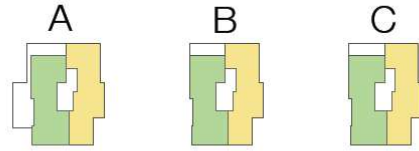
Untergeschoss



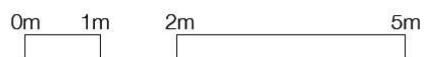
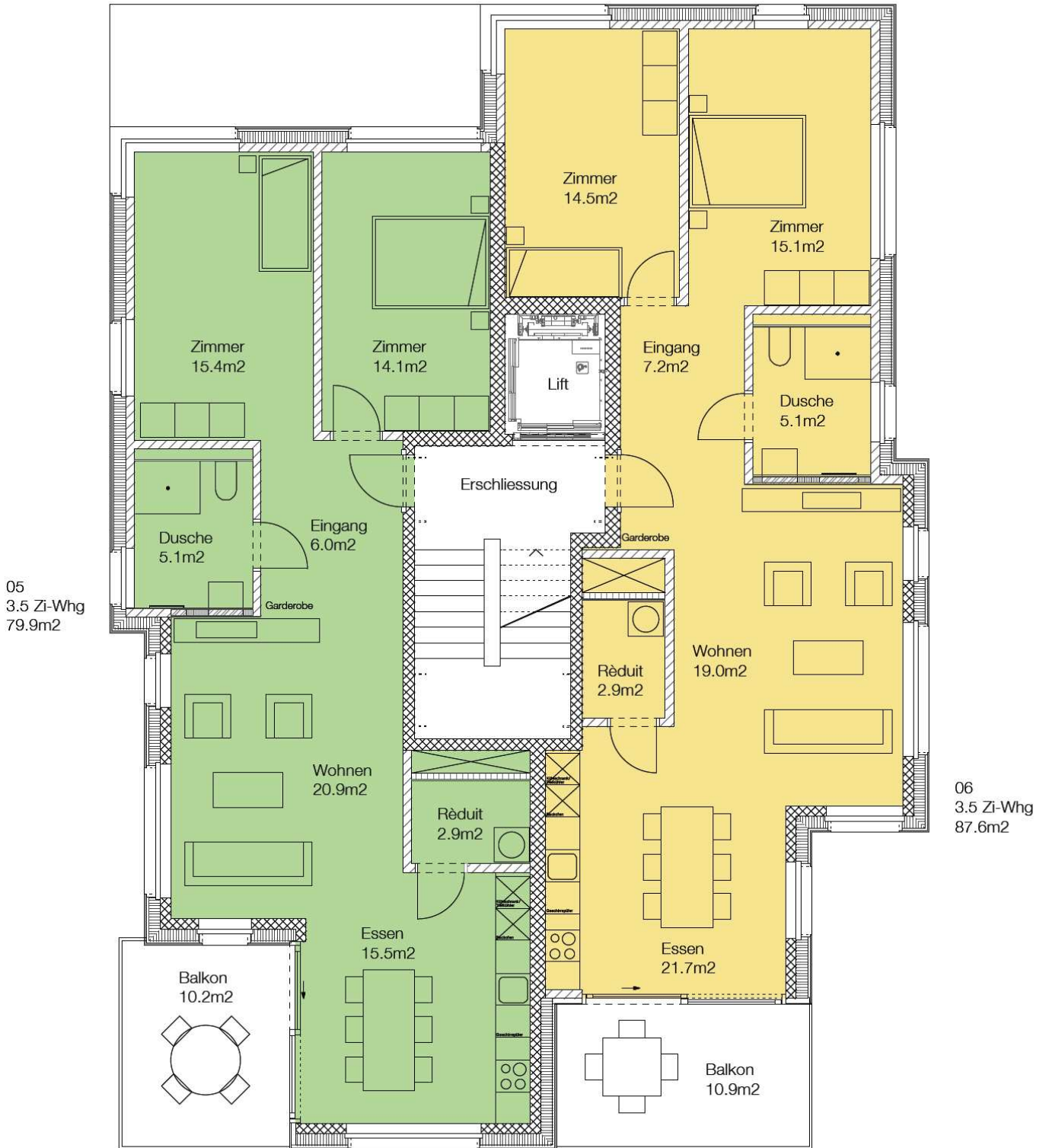


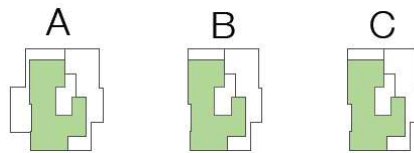
1. Obergeschoss



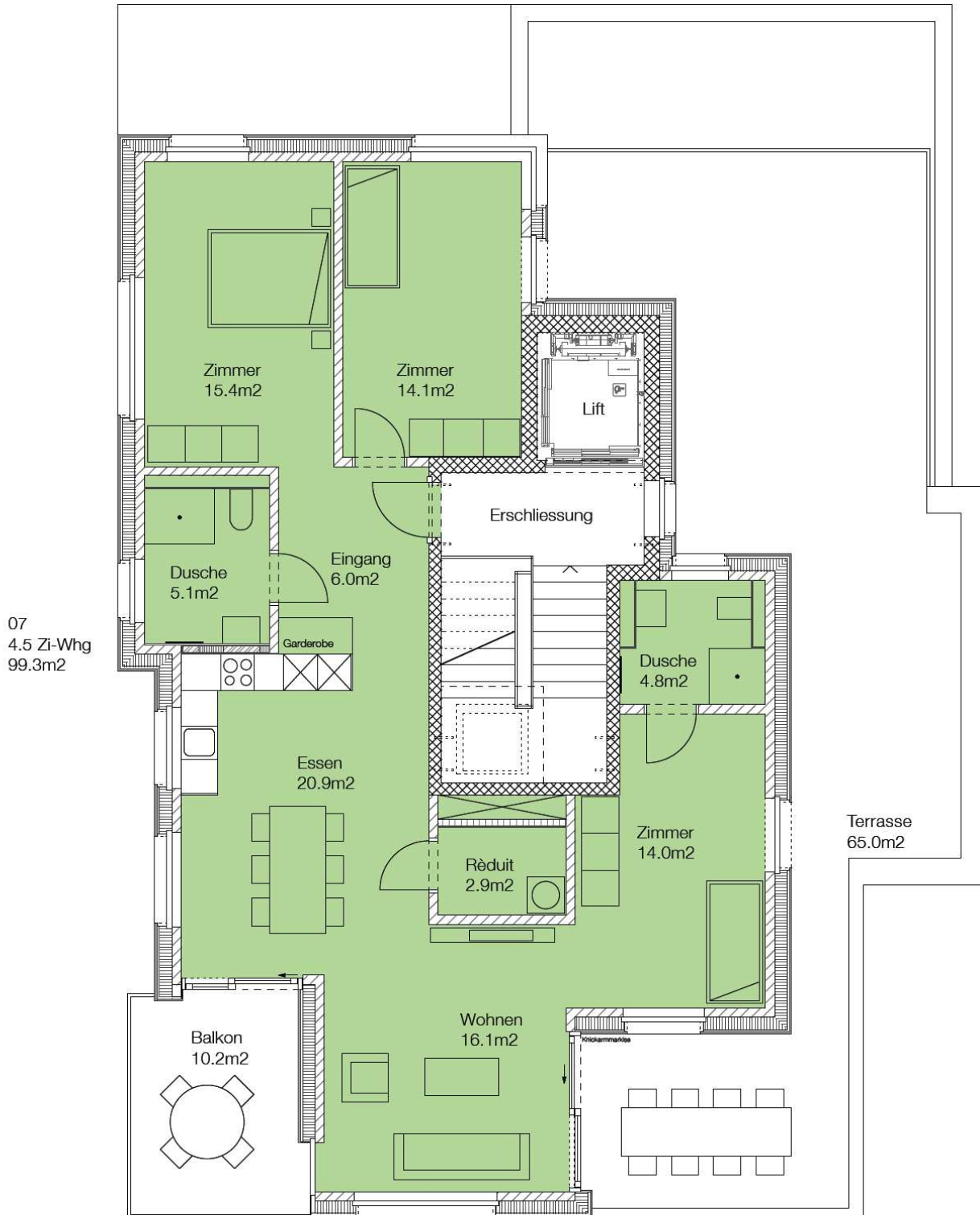


2. Obergeschoss





Attikageschoss





5 Wohnungsspiegel, Mietzinsübersicht

Die Mietzinsberechnung für die Überbauung „Wohnen im Alter“ basieren auf Investitionskosten (Gebäudekosten, Umgebungskosten, Kapital- und Betriebskosten), ohne Landkostenanteil. Die Mietkosten verstehen sich excl. Nebenkosten.

Haus A		Haus B		Haus C		
4.5 Zimmer Miete 2'400 CHF		4.5 Zimmer Miete 2'400 CHF		4.5 Zimmer Miete 2'400 CHF		Attika
3.5 Zimmer Miete 1'700 CHF	3.5 Zimmer Miete 1'700 CHF	3.5 Zimmer Miete 1'700 CHF	3.5 Zimmer Miete 1'700 CHF	3.5 Zimmer Miete 1'700 CHF	3.5 Zimmer Miete 1'700 CHF	OG 2
2.5 Zimmer Miete 1'320 CHF	3.5 Zimmer Miete 1'700 CHF	2.5 Zimmer Miete 1'320 CHF	3.5 Zimmer Miete 1'700 CHF	2.5 Zimmer Miete 1'320 CHF	3.5 Zimmer Miete 1'700 CHF	OG 1
	3.5 Zimmer Miete 1'700 CHF	2.5 Zimmer Miete 1'320 CHF	2.5 Zimmer Miete 1'320 CHF	2.5 Zimmer Miete 1'320 CHF	2.5 Zimmer Miete 1'320 CHF	EG
Einstellhallenplatz Miete 120 CHF						

Nebenkosten Akonto:

2.5 Zimmer ca.	CHF	140
3.5 Zimmer ca.	CHF	170
4.5 Zimmer ca.	CHF	190

6 Voraussetzung für die Miete

Die Wohnungen werden in erster Priorität an Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Schenkon vermietet. Das Eintrittsalter ist grundsätzlich ab dem AHV-Alter möglich, bevorzugt werden jedoch ältere Menschen, die ihren Lebensalltag noch vorwiegend selbständig besorgen können, jedoch in absehbarer Zeit auf eine behindertengerechte Wohnung angewiesen sein könnten.

1. Priorität

Schenkoner mit gesetzlichem Wohnsitz in Schenkon;

Abstufung: Alter massgebend / Dringlichkeit und gewünschter Mietbeginn

2. Priorität

Ehemalige Einwohner / Bürger von Schenkon mit Wegzug oder Bezug zu Schenkon.

3. Priorität

Junge Schenkoner, mit allfälliger Mietvertragsbeschränkung (Dauer)

Werden Mieterinnen oder Mieter krank oder pflegebedürftig, müssen Angehörige oder ein privater oder öffentlicher Betreuungsdienst, z. Bsp. die Spitex Sursee und Umgebung die nötige Betreuung oder Pflege sicherstellen können.



Bedingungen für Anspruch Mietzinsermässigung:

Die Mietzinse sind kostendeckend festgelegt. Die Wohnungen sollen auch für Personen erschwinglich (bezahlbar) sein, welche auf Ergänzungsleistungen (EL) angewiesen sind. Mieter, welche in den Genuss von Ergänzungsleistungsbezügen gelangen, haben derzeit auf Mietzinszuschüsse der AHV in der Höhe von max. Fr. 1'100.00 (Einzelpersonen) bzw. Fr. 1'250.00 (Ehepaare) Anrecht. Je nach den persönlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten der Mieterschaft gewährt die Gemeinde auf Grund von erlassenen Vermietungsrichtlinien Mietzinsreduktionen. Im Falle einer im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gewährten Mietzinsreduktion wird der Ermässigungssatz alle 2 Jahre neu beurteilt und nötigenfalls angepasst. (Infos zum Thema Ergänzungsleistungen erhalten Sie unter www.ahv-iv.info.)

Grundlage:

Grundlage für die Einkommensgrenze bzw. Vermögensgrenze bildet das rechtskräftige steuerbare Einkommen bzw. das steuerbare Vermögen des dem Mietvertragsabschluss zu Grunde liegenden Steuer-Vorjahres. Bei der Vermögensfeststellung werden Schenkungen / Erbvorempfänge der letzten 10 Jahre mitberücksichtigt.

7 Bezugstermine

04. Juli 2012	Spatenstich
August 2012	Baubeginn
Mai 2013	Aufrichte
März 2014	Bauende
01. April 2014	Erstbezug (Mietbeginn)



8 Vermietung und Beratung

Vermietung

Gemeinde Schenkon
Schulhausstrasse 6214 Schenkon
Tel. 041 925 70 90 Fax. 041 925 70 99

Eingeschränkte Besichtigungen werden nach Eingang der Wohnungsbewerbungen organisiert. Bitte beachten Sie, dass es verboten ist, sich ohne Führung auf der Baustelle aufzuhalten.

Information / Kontakt

Gemeinde Schenkon
Marie-Therese Vogel-Haas, Sozialvorsteherin
Schulhausstrasse 6214 Schenkon
Tel. 041 925 70 90 Fax. 041 925 70 99
marie-therese.vogel@swissonline.ch

**Interessiert? Dann wenden Sie sich an uns.
Geniessen Sie ihren Lebensabend in Schenkon!**