



ZENTRUM
SEEWADEL

Seewadel 1552

gaiwo 
Genossenschaft für
Alters- und Invalidenwohnungen

 Überall für alle
SPITEX
Flaachtal

 **LAND
PERMANENCEAG**
7-22 365



Physiotherapie Henggart GmbH

Physiotherapie
Craniosacraltherapie
Therapeutische Massage



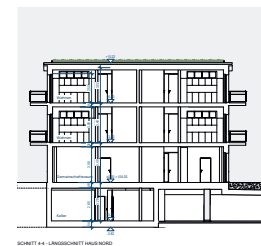
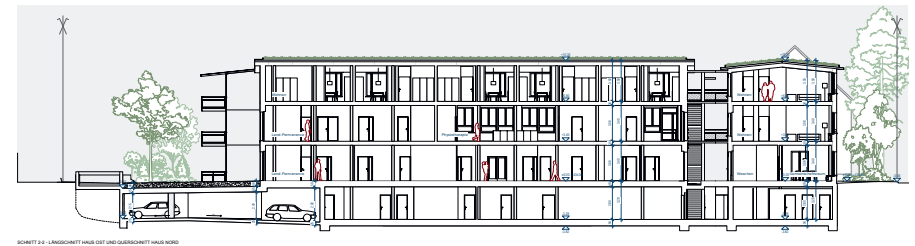
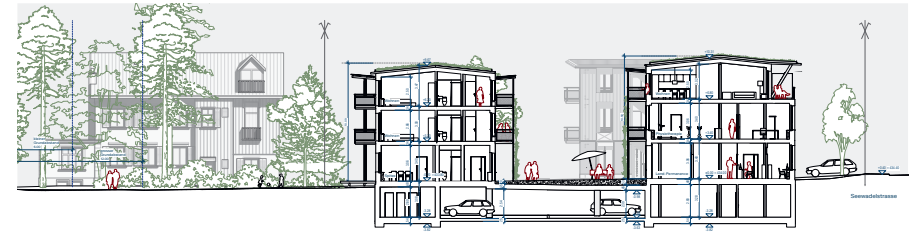
Projekt Henggart 1552: Überblick und Hintergründe

Henggart steht vor einer wichtigen Weichenstellung:
Mit dem Projekt «Henggart 1552» könnte das Dorf nicht
nur seine Gesundheitsversorgung langfristig sichern,
sondern auch neuen, passenden Wohnraum für ältere
Menschen schaffen. Was heute fehlt, soll hier
unter einem Dach entstehen. Dieses Dokument fasst die
wichtigsten Fakten, Hintergründe und nächsten
Schritte zum Projekt zusammen.

Die Bevölkerung in Henggart wird älter und die ärztliche Versorgung ist unter Druck: Die Spitex Flaachthal, Land-Permanence und Physio brauchen dringend mehr Platz. Das Projekt «Henggart 1552» ist ein Versuch, genau hier anzusetzen: Es will Gesundheitsangebote bündeln, Pflege erleichtern und neuen Wohnraum für ältere Menschen schaffen. Es wurde initiiert von lokalen Anbietenden: Trägerin sind mit der Land-Permanence, der Spitex Flaachthal und der Physiotherapie Henggart drei Akteur:innen aus der lokalen Grundversorgung, zusammen mit der Baugenossenschaft gaiwo. Das Ziel: ein Gesundheitszentrum für Henggart, dass das Platzproblem der Anbieter:innen nachhaltig und langfristig löst und älteren Menschen ermöglicht, möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung zu wohnen.

Es ist der zweite Anlauf für ein Gesundheitszentrum für Henggart: Bereits 2019 hat die Gemeinde den Verkauf eines Grundstücks an der Alte Andelfingerstrasse beschlossen für das sogenannte «Haus der Medizin». Doch das Projekt wurde nie realisiert. Der damalige Investor hatte zu wenig Bezug zum lokalen Kontext. Die Gesundheitsanbietenden wurden zu spät eingebunden, hohe Mieten und ungeeignete Rahmenbedingungen machten eine Beteiligung unmöglich.

Nur wenige Jahre später steht also erneut eine Abstimmung zu einem Gesundheitszentrum an. Der grosse Unterschied: Dieses Mal kommt das Projekt aus der lokalen Versorgung selbst statt von einem externen Investor. Und: Das Land soll nicht verkauft, sondern im Baurecht vergeben werden. Die Gemeinde bleibt damit Eigentümerin und hat mit dem privaten Gestaltungsplan mehr Handhabe und Kontrolle darüber, dass das Projekt wirklich im Sinne der Bevölkerung realisiert wird.



WIESO BRAUCHT ES DAS PROJEKT?

Henggart hat eine gut funktionierende medizinische Grundversorgung. Doch die Anbieter:innen sind räumlich an der Grenze. Gleichzeitig fehlt es an bezahlbaren, hindernisfreien Wohnungen für ältere Menschen, die in Henggart wohnen bleiben möchten, aber auf Unterstützung angewiesen sind. Das Projekt schafft hier gezielt Abhilfe: Alle Angebote sollen unter einem Dach gebündelt und mit Wohnungen kombiniert werden, die barrierefrei, preiswert und nahe an Pflege und medizinischer Versorgung sind. Zusätzlich ist eine Tagesbetreuung für pflegebedürftige Menschen geplant, damit Angehörige gezielt entlastet werden und pflegebedürftige Personen tagsüber gut betreut bleiben, ohne gleich ihr Zuhause aufgeben zu müssen. So bleiben Selbstständigkeit und soziale Einbettung bestehen.

Das hat auch Auswirkungen über das Gesundheitszentrum hinaus: Wenn ältere Menschen in passende, kleinere Wohnungen umziehen können, werden bestehende Einfamilienhäuser und grössere Mietwohnungen frei – das schafft neuen Platz für Familien im Dorf. So entsteht eine nachhaltige Lösung, die den akuten Platzmangel der Gesundheitsanbieter:innen langfristig behebt und dem demografischen Wandel proaktiv begegnet, statt dass Lösungen ausserhalb von Henggart gesucht werden müssen. Die Gemeinde Henggart kann damit ihre Attraktivität und ihre Wohn- und Lebensqualität insgesamt ausbauen.

Nichts, im Gegenteil: Die Gemeinde gibt das Land im Baurecht ab. Das bedeutet: Sie bleibt Eigentümerin, überlässt der Trägerschaft aber für eine definierte Zeit (in der Regel 80 bis 100 Jahre) das Nutzungsrecht. Dafür bezahlt die Trägerschaft jährlich einen Baurechtszins. Für die Gemeinde hat das zwei Vorteile: Sie behält das Land langfristig im eigenen Besitz und erhält regelmässige Einnahmen. Das Baurecht ist aber kein Blankocheck. Es ist vertraglich geregelt, was gebaut wird, wie es genutzt wird, wie lange das Baurecht gilt und was passiert, wenn sich Rahmenbedingungen ändern. Die Geschichte mit dem Haus der Medizin kann sich so nicht wiederholen. Die Gemeinde trägt also weder Bau- oder Betriebskosten. Auch bei Mietausfällen haftet nicht die öffentliche Hand.

Für die Spitex Flaachtal geben die sechs Spitex-Gemeinden – wie schon heute – eine sogenannte Defizitgarantie ab. Das heisst: Falls die Spitex Flaachtal künftig ein Defizit schreibt, tragen die Gemeinden wie bisher diesen Betrag gemeinsam. In den letzten Jahren war das nie nötig, weil die Spitex Überschüsse erwirtschaftet hat, die wiederum an die Gemeinden zurückgeflossen sind. Neu ist: Am neuen Standort sind die Betriebskosten zwar höher, dafür stehen der Spitex mehr als doppelt so viel Fläche zur Verfügung. Dieser Platz ist nötig, denn die Spitex wächst schnell und eine Entspannung dieses Trends ist angesichts der immer älter werdenden Bevölkerung nicht absehbar. Die Verantwortung liegt bei allen sechs Gemeinden – Henggart ist nicht allein betroffen. Entscheidend wird sein, dass alle Beteiligten die Entwicklung gemeinsam tragen und konstruktiv begleiten.

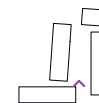
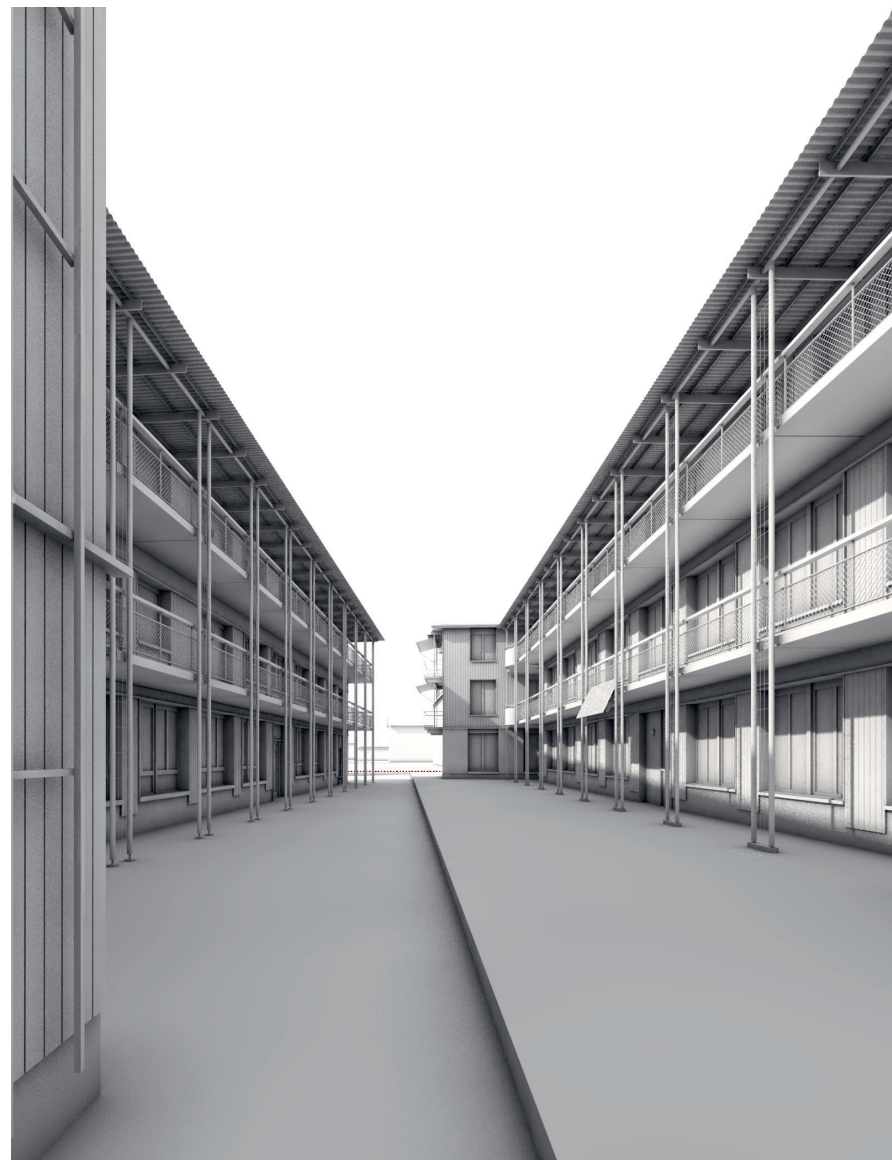
WAS KOSTET DAS DIE GEMEINDE?

WAS GESCHAH BISHER?

Viele erinnern sich an das Projekt «Haus der Medizin», das 2019 angekündigt wurde. Die Gemeinde verkaufte damals ein Grundstück beim Bahnhof an einen privaten Investor mit der Hoffnung, dort ein Gesundheitszentrum mit Alterswohnungen zu realisieren. Doch daraus wurde nichts. Für die Organisationen, die heute hinter dem Projekt «Henggart 1552» stehen, war der Einstieg damals nicht möglich. Der Investor band sie erst nach dem Landverkauf ein, als wichtige Entscheide bereits gefällt waren, und die Zusammenarbeit gestaltete sich schwierig. Zudem waren die angebotenen Mietpreise weit über dem Machbaren – für die Spitex hätten sie beispielsweise langfristig zu finanziellen Risiken geführt, die sich mit ihrem öffentlichen Auftrag nicht vereinbaren lassen. Auch der Standort und die Anzahl geplanter Parkplätze war für einzelne Organisationen nicht ideal.

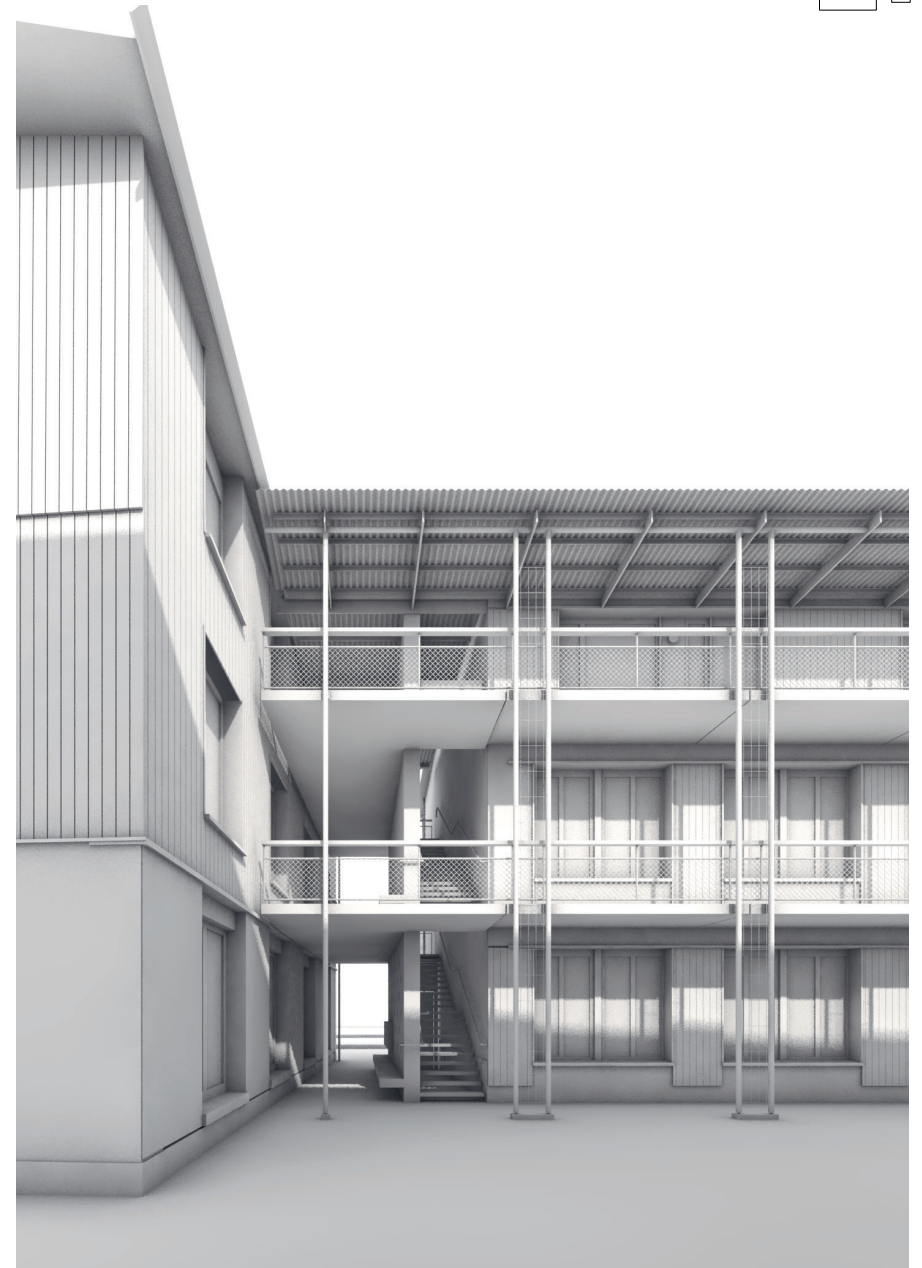
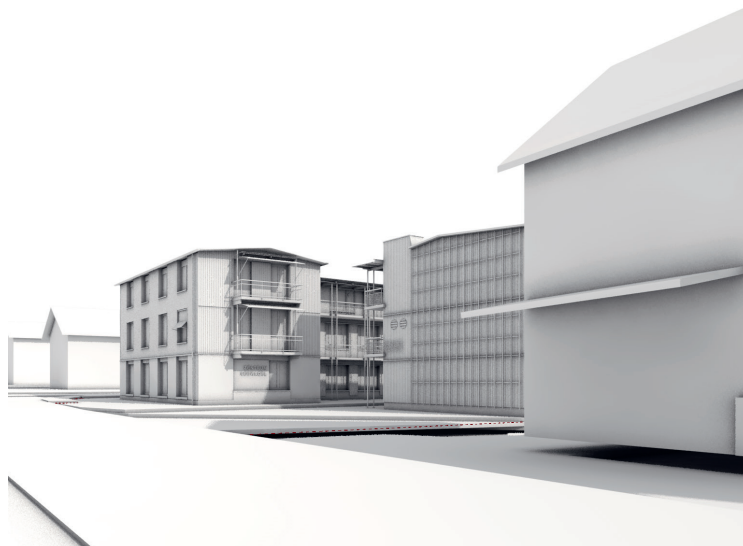
Heute ist die Ausgangslage grundlegend anders: Die Idee für ein Gesundheitszentrum in Henggart stammt von lokalen Anbietern selbst, nicht von einem externen Investor. Und das Grundstück der Gemeinde wird nicht verkauft, sondern im Baurecht vergeben. Die Gemeinde Henggart und die Trägerschaft haben Ende 2024 dazu eine Absichtserklärung (Letter of Intent) unterzeichnet. Darin ist geregelt, dass die Trägerschaft das Land im Baurecht übernehmen darf – unter der Bedingung, dass die Bevölkerung zustimmt. Auch die Nutzung (Gesundheitsangebote, Alterswohnungen), die Rechte und Pflichten der Beteiligten sowie die Eckwerte für den Baurechtszins sind darin bereits festgehalten und von beiden Seiten unterzeichnet worden.

2024 hat die Trägerschaft zudem ein Richtprojekt ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Architekturbüro. Es zeigt auf, wie das Gesundheitszentrum räumlich organisiert werden kann, welche Nutzungen vorgesehen sind und wie sich das Projekt in den bestehenden Dorfkern einfügt. Dieses Richtprojekt bildete die Grundlage für den privaten Gestaltungsplan, der die baurechtlichen Voraussetzungen schafft. Der Gestaltungsplan wurde im Frühjahr 2025 dem kantonalen Amt für



Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht – mit positiver Rückmeldung. Gleichzeitig wurde das Projekt öffentlich aufgelegt. Während dieser Mitwirkungsphase konnten Rückmeldungen aus der Bevölkerung eingebracht werden. Diese fliessen nun in die Überarbeitung der Planung ein. Von Seiten Kanton steht dem Projekt also rechtlich nichts im Weg.

Die politische Situation in Henggart ist jedoch seit Beginn der Planung unübersichtlich. Der Gemeinderat hat sich mehrfach neu zusammengesetzt, und gewisse Absprachen der früheren Exekutive werden nun hinterfragt oder neu bewertet – unter anderem gewisse Abmachungen in der Absichtserklärung zwischen Gemeinde und Trägerschaft. Das erschwert nicht nur die bauliche, sondern auch die politische Planung: Ob die Bevölkerung wie ursprünglich vorgesehen im Herbst 2025 über das Projekt abstimmen kann, ist derzeit unklar. Die Trägerschaft hat sich bewusst entschieden, den eingeschlagenen Weg dennoch weiterzugehen, weil der Bedarf am Gesundheitszentrum unbestritten ist. Und weil das Projekt durch den privaten Gestaltungsplan, die Volksabstimmung(en) und den Baurechtsvertrag demokratisch, transparent und verbindlich abgestützt ist.



Das letzte Wort zum Projekt «Henggart 1552» hat also die Henggart-Bevölkerung. Geplant ist, dass über vier miteinander verbundene Vorlagen einzeln (aber an einem Abstimmungstermin) abgestimmt wird. Sie sind Voraussetzung dafür, dass das Projekt umgesetzt werden kann:

1. **Baurechtsvertrag:** Die Gemeinde vergibt das Grundstück im Baurecht. Sie bleibt Eigentümerin, das Land wird nicht verkauft.
2. **Überführung ins Verwaltungsvermögen:** Damit kann das Land einem öffentlichen Zweck zugeführt werden. Hierbei handelt es sich um einen formalen Schritt.
3. **Privater Gestaltungsplan:** Er schafft die planungsrechtliche Grundlage für das Projekt.
4. **Beteiligung an einer Immobilien AG der Spitex Flaachthal (in Abklärung):** Damit können sich alle sechs Gemeinden an den Räumen der Spitex beteiligen. Ob darüber an der Urne abgestimmt werden muss, wird derzeit noch geprüft.

Wichtig zu wissen: Diese vier Entscheide regeln administrative und rechtliche Rahmenbedingungen. Wer das Gesundheitszentrum will, muss bei allen drei (resp. vier) Vorlagen Ja sagen.

Falls die Henggart-Bevölkerung im Herbst 2025 über die Vorlagen entscheiden kann und diese annimmt, erfolgt der Baustart frühestens 2027. Der Bezug ist für das Jahr 2029 vorgesehen.

Können sich auch Nicht-Henggarter:innen auf die Alterswohnungen bewerben?

Ja – aber zuerst werden Anfragen aus Henggart berücksichtigt. Danach aus den umliegenden Gemeinden.

Hätte es nicht ein Architektur-Wettbewerb geben müssen?

Aus submissionsrechtlicher Sicht ist kein Architekturwettbewerb erforderlich, da der öffentlich finanzierte Anteil – bedingt durch die Beteiligung der Spitex Flaachthal – unterhalb der Schwelle für eine öffentliche Ausschreibung liegt. Der Vergabeentscheid wurde öffentlich bekannt gemacht. Über den Baurechtsvertrag, den Gestaltungsplan und weitere Vorlagen entscheidet schliesslich das Volk. Die demokratische Legitimation ist damit ebenfalls gegeben.

Wäre ein Landverkauf an die Trägerschaft nicht einfacher gewesen?

Ein Verkauf hätte bedeutet, dass die Gemeinde das Land endgültig abgibt. Mit dem Baurecht bleibt sie Eigentümerin und erhält jährlich einen Baurechtszins. Gleichzeitig ist im Vertrag genau geregelt, was gebaut und wie es genutzt wird, die Gemeinde behält also langfristig Einfluss. Die Trägerschaft kann sich grundsätzlich aber auch den Landerwerb vorstellen.

Was ist mit der Land-Permanence, wird sie mitmachen?

In den Medien wurde über Rückforderungen gegenüber der Land-Permanence berichtet. Diese betreffen ein älteres Abrechnungsmodell und haben nichts mit dem Projekt Henggart 1552 zu tun. Die Land-Permanence wird auf jeden Fall mitmachen, da sie dringend mehr Platz benötigt. Falls das Projekt nicht zustande kommen sollte, weil es von der Bevölkerung abgelehnt wird, wird sich die Land-Permanence nach einer anderen Lösung (vielleicht nicht mehr in Henggart) umsehen müssen.

Gibt es wirklich Bedarf an Alterswohnungen?

Ja. Bereits heute besteht eine Warteliste von knapp zwei Dutzend Interessierten. Viele ältere Menschen in Henggart möchten im Dorf bleiben, wenn das eigene Haus zu gross oder beschwerlich wird. Gleichzeitig fehlen passende, hindernisfreie Mietwohnungen. Altersgerechter Wohnraum ist entscheidend, damit ältere Menschen selbstbestimmt und in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben können.

Warum ein privater Gestaltungsplan?

Weil das Projekt gewisse Abweichungen von der geltenden Bauordnung braucht (z. B. Ausnutzung, Gebäudelänge, Dachform). Diese werden mit dem Gestaltungsplan transparent und verbindlich geregelt. Was passiert mit den Pünften? Die bisherigen Gärten können am geplanten Standort nicht bleiben. Die Gemeinde hat signalisiert, Ersatzflächen zu prüfen.

Was ist mit der Kita?

Die Kita war in einer frühen Phase bis zum Abschluss des Richtprojekts Teil des Gesamtprojekts. Eine zentrale Voraussetzung für die weitere Planung war, dass die Gemeinde Henggart gegenüber der gaiwo eine Bürgschaft für die Miete und den Mieterausbau übernimmt. Diese Bürgschaft konnte die Gemeinde jedoch nicht eingehen. Heute ist die Kita nicht Teil des Projekts.

Warum verlässt die Spitex die Räumlichkeiten in der Gemeinde Henggart?

Für die Räumlichkeiten, in welchen die Spitex eingemietet ist, kündigte die Gemeinde Henggart im November 2022 der Spitex-Geschäftsleitung Eigenbedarf für die Werke an.



Marco Oss
Präsident



Roland Jelinek
Leiter Unterhalt
& Erneuerung



Samuel Schwitter
Geschäftsführer



Dr. med.
Verena Spahn
Verwaltungsrat



Dr. med.
Hans-Rudolf Etter
Verwaltungsrat



Daniela Grob
Geschäftsführung



Thomas Sawires
Präsident



Séverine Fluri-Müller

