



«Henggart 1552»

Ein Gewinn für Dorf, Bevölkerung und Region

Ein solidarisches und zukunftsgerichtetes Projekt für die gesamte Gemeinde.





Ausgangslage

«Henggart 1552» ist ein lokal initiiertes und langfristig tragfähiges Gesundheits- und Wohnprojekt in der Gemeinde Henggart. Es reagiert gezielt auf den demografischen Wandel im Zürcher Weinland sowie auf den steigenden Bedarf an einer wohnortsnahen medizinischen Grundversorgung. An einem zentralen, gut erreichbaren Standort in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Henggart werden medizinische Versorgung, Pflege, Therapie und altersgerechtes Wohnen sinnvoll miteinander verbunden.

Zielsetzung

Ziel des Projekts ist es, Menschen ab 55 Jahren geeigneten Wohnraum im vertrauten Dorfumfeld anzubieten und den Älteren ein möglichst selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die regionale Gesundheitsversorgung langfristig gesichert, indem zeitgemässe und zusammenhängende Räumlichkeiten für medizinische und pflegerische Leistungen geschaffen werden, die dem wachsenden Bedarf gerecht werden. Zudem trägt das Projekt zur Entlastung des Wohnungsmarkts bei, da durch den Umzug älterer Personen in hindernisfreie Wohnungen grössere Wohnobjekte für Familien frei werden.



Lokale und gemeinnützige Trägerschaft

Die Trägerschaft von **«Henggart 1552»** ist lokal verankert und gemeinnützig ausgerichtet. Sie besteht aus vier etablierten Partnern:

Die **Land Permanence AG**, getragen von regionalen Hausärztinnen und Hausärzten, sichert die wohnortsnahe medizinische Grundversorgung sowie den ärztlichen Notfalldienst. Ihr Auftrag ist die medizinische Versorgung der Bevölkerung.

Ergänzt wird das Angebot durch die **Physiotherapie Henggart GmbH**, die Therapie-, Präventions- und Rehabilitationsleistungen direkt vor Ort anbietet.

Die **Spitex Flaachthal** gewährleistet die ambulante Pflege und Betreuung der Bevölkerung mehrerer Gemeinden. Angesichts des wachsenden Versorgungsbedarfs ist sie auf zeitgemässe, funktional zusammenhängende Räumlichkeiten angewiesen.

Die **gaiwo – Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen** bringt ihre jahrzehntelange Erfahrung im altersgerechten Wohnen ein. Sie steht für stabile, bezahlbare Mieten ohne Gewinnmaximierung. Mieterinnen und Mieter müssen weder Anteilscheine zeichnen noch ein Mietzinsdepot oder Pflichtdarlehen leisten, wodurch finanzielle Einstiegshürden entfallen. Als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft richtet die gaiwo ihre Mietzinse kostenbasiert aus (Kostenmiete) und sichert langfristig tragbaren Wohnraum im Alter, der selbstständiges Wohnen ermöglicht.

Gemeinsam bildet diese Trägerschaft die fachliche, organisatorische und soziale Grundlage für ein nachhaltiges Gesundheits- und Wohnprojekt, das konsequent auf die Bedürfnisse der Gemeinde Henggart ausgerichtet ist.



Inhalt und Qualität des Projekts

Das Projekt umfasst ein **Gesundheitszentrum** mit Hausarztpraxis, Spitex und Physiotherapie, eine Tagesbetreuung zur Entlastung pflegender Angehöriger sowie 26 helle, hindernisfreie **Wohnungen für Personen ab 55 Jahren**. Die Wohnungen verfügen über Balkone mit Blick ins Grüne und sind über Laubengänge erschlossen; Begegnungszonen im Innenhof sowie ein Gemeinschaftsraum fördern den sozialen Austausch.

Es handelt sich nicht um eine Seniorenresidenz. Zusätzliche Dienstleistungen können bei Bedarf dennoch individuell organisiert werden. Dieses Modell erlaubt selbstständiges Wohnen mit bedarfsgerechter Unterstützung und vermeidet unnötige Kosten.



Raumplanung, Architektur und Verfahren

Grundlage des Projekts bildet ein sorgfältig erarbeiteter **privater Gestaltungsplan**, der kantonal positiv vorgeprüft wurde und noch der Genehmigung durch den Henggarter Souverän bedarf. Die zuständigen **Fachstellen beurteilen die Planung als verständlich, umfassend und genehmigungsfähig**; sämtliche Vorbehalte wurden umgesetzt oder sachlich begründet.

Architektonisch greift das Projekt typische **Bauformen des Zürcher Weinlands** auf, insbesondere Laubengänge und Hofstrukturen, und fügt sich harmonisch ins Dorfbild ein.



Rolle der Gemeinde

Die **Gemeinde Henggart bleibt Eigentümerin des Grundstücks** und vergibt das Land im Rahmen eines zweckgebundenen Baurechts an die Trägerschaft. **Sämtliche Planungs- und Baukosten werden vollständig von der Trägerschaft getragen**, sodass für die Gemeinde kein finanzielles Risiko entsteht. Über die Zweckbindung im Baurechtsvertrag behält die Gemeinde langfristig Einfluss auf die Nutzung.

Der Gemeinderat hat das Projekt von Beginn an sorgfältig geprüft, begleitet und unterstützt. Dies wurde am 12. Dezember 2024 mit einer **detaillierten Absichtserklärung (Letter of Intent)** zwischen Gemeinde und Trägerschaft verbindlich festgehalten. Die **abschliessende Entscheidung liegt beim Souverän**.

Auch aus vergaberechtlicher Sicht ist das Vorgehen der Gemeinde mit der Trägerschaft **«Henggart 1552»** korrekt: Da es sich um die **Abgabe von Land im Baurecht** handelt, war **keine öffentliche Ausschreibung erforderlich**. Solche Ausschreibungen gelten nur, wenn die Gemeinde **Leistungen oder Güter einkauft**, nicht jedoch beim Verkauf oder bei der Überlassung von Grundstücken. Vor diesem Hintergrund bestand keine Verpflichtung zu einer nachträglichen Investorensuche oder Marktabklärung.



Was bedeutet das Projekt für die Gemeinde

Die **finanziellen Auswirkungen des Projekts** sind differenziert zu betrachten und hängen von mehreren Faktoren ab:

- Sämtliche **Planungs- und Baukosten** werden vollständig **von der Trägerschaft getragen**.
- Die langfristigen finanziellen Effekte hängen wesentlich von der **demografischen Entwicklung**, dem Eintritt der Babyboomer-Generation ins höhere Alter sowie von begrenzten Heimkapazitäten ab.
- Hinzu kommen mögliche **Steuererträge durch Handänderungen**.
- Zudem nimmt nur ein Teil der Bewohnerinnen und Bewohner ambulante Pflegeleistungen in Anspruch.

Erfahrungen aus anderen Gemeinden, unter anderem aus der Stadt Winterthur, zeigen, dass Alterswohnungen das **Gemeindebudget tendenziell entlasten** können, **da Heimeintritte hinausgezögert oder ganz vermieden werden**. Viele Bewohnerinnen und Bewohner bleiben zudem länger selbstständig und benötigen ambulante Unterstützung erst spät oder in geringerem Umfang.

Unabhängig davon werden bei der **Wohnungsvergabe Henggarterinnen und Henggarter prioritär berücksichtigt**. Dies stärkt die gewachsenen sozialen Strukturen im Dorf und trägt dazu bei, Steuereinnahmen langfristig in der Gemeinde zu halten.

Fazit

«**Henggart 1552**» ist ein solidarisches und zukunftsgerichtetes Projekt für die gesamte Gemeinde. Es stärkt die medizinische Grundversorgung, ermöglicht Wohnen im Alter im Dorf und leistet einen nachhaltigen Beitrag zur sozialen, räumlichen und gesellschaftlichen Entwicklung von Henggart.

Trägerschaft:



Physiotherapie
Henggart GmbH



Grundeigentümer und Baurechtgeberin:

Gemeinde Henggart

Architekt:

BDE Architekten GmbH

Bei Fragen zum Projekt melden Sie sich unter:

info@henggart1552.ch

