



Praxisblatt

Nutzungsvorgaben in der ÖW-Zone – Wohnen mit Betreuungsleistungen im Alter

Konkret formuliert für Parzelle Nr. 2365

1. Ziel und Zweck der Nutzung

ÖW-Zonen dienen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Gemeinde Ormalingen verfügt über eine ÖW-Zone mit Zweckbestimmung „Alterswohnungen“. Reine Wohnnutzungen mit optionaler Nutzung von Leistungen wie Spitex oder Pro Senectute gelten nicht als zonenkonform. Es müssen weitergehende öffentliche Aufgaben nachgewiesen werden.

Das «betreute Wohnen» gemäss APG dient der Unterbringung älterer oder betreuungsbedürftiger Menschen in altersgerechten Wohnungen mit vor Ort organisierter Betreuung und Pflege. Es erfüllt eine öffentliche Aufgabe und unterscheidet sich vom normalen Wohnen durch:

- ständige Betreuungssicherheit, insbesondere auch nachts
- organisierte Pflegeunterstützung, angepasst an individuelle Bedürfnisse
- infrastrukturelle und organisatorische Einbindung in ein betreutes Gesamtkonzept mit verbindlichen Qualitätsstandards

Die Wohnungen sind für Einzelpersonen- oder Paarhaushalte zu konzipieren.

2. Betriebsform und Betreuungsangebot

Die Nutzung muss als betreute Wohnform im Sinne des Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes (APG) ausgestaltet und anerkannt sein. Sie richtet sich an ältere Menschen, die nicht mehr selbstständig im eigenen Haushalt leben können, jedoch noch keine stationäre Pflege benötigen. Eine Bescheinigung der SVA ist vorzulegen, die bestätigt, dass die Finanzierungslücke von der Vorgängergemeinde getragen wird (APG §32 Abs. 2).

Für die Genehmigung eines Bauprojekts ist ein Betriebskonzept vorzulegen, das folgende Anforderungen erfüllt:

- Betreuungskonzept: Die Grundversorgung muss über die übliche ambulante Tagesbetreuung hinausgehen. Ein 24-Stunden-Notrufsystem ist sicherzustellen, das garantiert:
- eine Pflegefachperson ist innerhalb von fünfzehn Minuten vor Ort (nicht Ambulanz)
- Pflegeangebot: Die Wohnungen und das Umfeld sollen eine bedarfsgerechte Versorgung ermöglichen und als Zwischenlösung zwischen privat organisierter Hilfe und dem Eintritt in eine Pflegeinstitution dienen. Kooperationen mit externen Pflegediensten (z. B. Spitex oder Zentrum Ergolz) sind erwünscht.
- Hauswirtschaft und Alltagsunterstützung: Das Angebot umfasst Unterstützung bei Reinigung, Wäsche, Einkaufen oder administrativen Aufgaben. Die Organisation dieser Leistungen ist Bestandteil des Betriebskonzepts.
- Gemeinschaftsaktivitäten: Wünschenswert ist ein Angebot sozialer Aktivitäten wie Mittagstisch, Kulturangebote oder Bewegungsgruppen, welche das Miteinander stärken und zur sozialen Integration beitragen.
- Organisationsform: Der Betrieb muss klar strukturiert sein. Zuständigkeiten, Personalverfügbarkeit, Vertretungsregelungen sowie Finanzierung und Qualitätssicherung sind nachvollziehbar darzustellen. Zusammenarbeitsverträge mit Drittinstitutionen sind vor der Baubewilligung einzureichen.

Werden diese Leistungen oder Teile davon durch externe Dienstleister erbracht, müssen mit Baueingabe Vertragsentwürfe eingereicht werden.

Vor Inbetriebnahme der Wohnform sind die unterzeichneten Verträge nachzureichen.

3. Zulässiger Personenkreis

Bezugsberechtigt sind betreuungsbedürftige Personen mit einem Mindestalter von 70 Jahren (Richtwert) und deren Lebenspartnerinnen oder Lebenspartner, auch wenn diese selbst nicht betreuungsbedürftig sind.

Vorrangig berücksichtigt werden in der Regel Personen mit Wohnsitz in Ormingen und dem höchsten Pflegebedarf.

4. Sicherung der Zwecknutzung

Zur langfristigen Sicherung des öffentlichen Nutzungszwecks sind folgende Massnahmen erforderlich:

- Nutzungsrecht mit Zweckbindung als Grundbucheintrag, inklusive Aufteilungsverbot (Abparzellierung / Stockwerkeigentum)
- Vermietungspflicht: Die Wohnungen dürfen nur vermietet werden. Ein Verkauf ist nur als Ganzes zulässig. Der Vertrag mit der Institution ist im Grundbuch anzumerken und ist im Fall eines Verkaufs zu übernehmen.
- Änderungen an der Nutzung oder am Betriebskonzept bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

5. Nutzungen

5a. Hauptnutzung: Betreutes Wohnen

Mindestens 55 Prozent der oberirdischen Geschossflächen (GF nach SIA 416) sind Nutzungen mit öffentlicher Aufgabe zuzuweisen, insbesondere:

- Wohnflächen im Rahmen des betreuten Wohnens nach APG
- Räume für Pflege, Betreuung, Hauswirtschaft und Verwaltung
- Gemeinschaftsflächen zur internen Nutzung

5b. Nebennutzungen

Maximal 45 Prozent dürfen für ergänzende oder untergeordnete Nutzungen vorgesehen werden, sofern sie das Hauptnutzungskonzept nicht beeinträchtigen.

Zur Förderung von Begegnung und Generationenvielfalt sind folgende ergänzende Nutzungen zulässig, sofern sie das betreute Wohnen sinnvoll ergänzen:

- Kinderbetreuung wie Mittagstisch oder Tagesstrukturen
- gastronomische Angebote, z. B. ein öffentlich zugängliches Café oder Restaurant
- Mehrzweckräume für Veranstaltungen, Vereine, Kultur oder Bildung
- Dienstleistungen wie Coiffeur, Physiotherapie, Beratung oder Läden

Diese Nutzungen müssen im Betriebskonzept ausgewiesen und organisatorisch eingebunden sein. Sie gelten als untergeordnet und dürfen das Wohn- und Betreuungskonzept nicht übermässig beeinträchtigen.

6. Bauliche Anforderungen

Die Anlage ist gemäss der Checkliste «Altersgerechte Wohnbauten»

https://hindernisfreie-architektur.ch/wp-content/uploads/2017/06/Richtlinien_Alters_Wohnbauten_Checkliste_D.pdf zu gestalten.

6a. Allgemeine Vorschriften

Dabei gilt die aktuelle Version des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Ormalingen.

6b. Spezifische Vorschriften

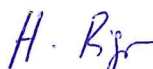
Das Zonenreglement Siedlung dient als Grundlage und Definition der weitergenannten Begrifflichkeit.

Gebäudedefinitionen:

Bebauungsziffer in %	frei, unter Einhaltung der Baulinien und Bauvorschriften, sowie der Abstände zu den geschützten Bäumen
Maximale Fassadenhöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt	9.50
ab höchstem Terrainpunkt	9.00
Maximale Gebäudehöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt	14.00
ab höchstem Terrainpunkt	13.50
Maximale Gebäudelänge in m	frei (Blockrandbebauung erwünscht)
Zulässige Wohnungen pro Baukörper	frei
Zulässige Dachform für Hauptbauten	Satteldach mit Wiederkehr, Kreuzgiebelartige Dachformen
Zulässige Dachneigung für Hauptbauten	25 – 40°
Dachfarbe/-material	Satteldach: matte Tonziegel in Rot-Brauntönen
Dachaufbauten	erlaubt Mindestabstand von Dachenden, Kehlen und Gräten 1.5 m Pflicht zur Durchführung der Dachhaut
Fronthöhe	max. 2.6 m (Messung Oberkante Fussboden bis Oberkante Dachaufbau-Konstruktion roh)
Dacheinschnitte	nur auf strassenabgewandte Seite zulässig, nur mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zulässig
Dachflächenfenster	nur auf strassenabgewandte Seite zulässig, Kombinationen zulässig, jedoch nicht auf gleicher Ebene
Nebenbauten	Definition und Grösse gem. Art. 4, Ziff. 2a. ZR Siedlung
Maximale Gebäudehöhe in m ab höchstem Terrainpunkt	3.50
Zulässige Dachform und Dachneigung	frei

Gemeinderat Ormalingen

Präsident


Henri Rigo

Verwalterin


Corinne Heuberger