

---

# Wohnen im Paradiesli Stein/AR

Informationen für Genossenschafter



Machen Sie mit beim  
neusten Appenzeller  
Altersheim und werden  
Sie Teil des Generationen-  
projekts «Wohnen  
im Paradiesli  
Stein/AR»

---

---

## Das Vorhaben kurz erläutert

Die Gemeinde Stein/AR besitzt und betreibt das Altersheim Büel. Das Ende dieser Institution ist absehbar. Einerseits, weil die Liegenschaft nicht mehr den geforderten Auflagen entspricht und andererseits, weil die Gemeinde zukünftig kein Altersheim mehr in Eigenregie betreiben will.

In Anbetracht der Tatsache, dass Pflegekosten in jedem Fall durch die Gemeinde mitfinanziert werden müssen, vertreten wir die Meinung, dass dieses Geld besser im Dorf investiert ist als andernorts. Wir schaffen für die kommunale Gemeinschaft positive wirtschaftliche Effekte wie zum Beispiel Arbeits- und Ausbildungsplätze. Zusätzlich möchten wir jenen Menschen, die ein Leben lang dazu beigetragen haben, dass es uns heute so gut geht wie nie zuvor, den Lebensabend in ihrer gewohnten Umgebung ermöglichen.

Mit dieser Broschüre möchten wir Sie als zukünftige Genossenschafterin und als zukünftigen Genossenschafter gewinnen und bitten Sie, Genossenschaftsanteile zu zeichnen. Um die Altersbetreuung mit eigener Infrastruktur in der Gemeinde Stein/AR betreiben zu können, benötigen wir 3.75 Millionen Franken Genossenschaftskapital.

Machen Sie mit und seien Sie Teil einer tollen Idee, auf die wir noch in Jahren stolz sein werden. Danke für Ihre Bereitschaft, Anteilscheine der Genossenschaft zu zeichnen.

Verwaltung der Genossenschaft «Wohnen im Paradiesli Stein/AR»,  
Schnädt 986, 9063 Stein:

Ernst Messmer | Präsident | 079 622 95 85

Arnold Zellweger | Vizepräsident | 079 798 82 00

Conny Müller | Pflege | connymueller1@bluewin.ch

Fabian Hüni | Aktuar | fabianhueni@gmail.com

Charles Lehmann | Finanzen | lehmann.charles@bluewin.ch

Silvan Schneider | Bauherrenvertretung | silvan.schneider@gmx.ch

Marcel Walker | Information | info@marcelwalker.ch

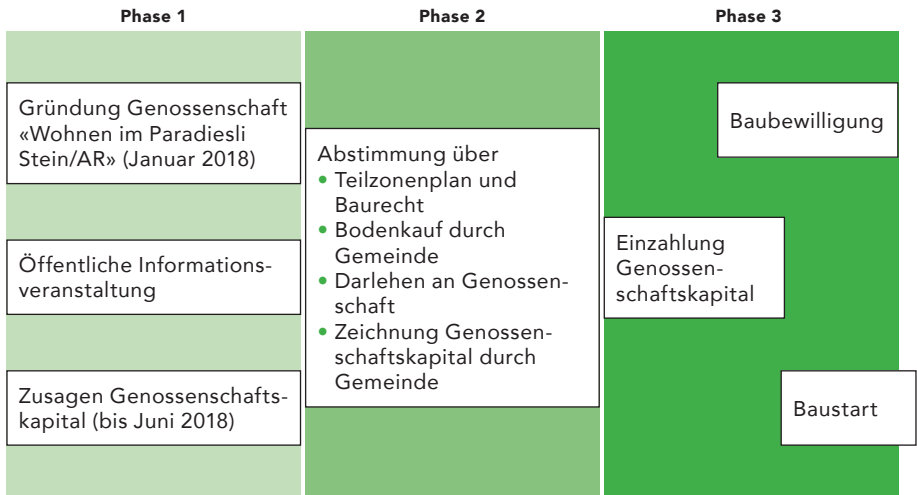
Die Genossenschaft ist eine gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Gesellschaft. Sie ist einzig den Genossenschaftern und der langfristigen, gesunden Erhaltung der zu erstellenden Liegenschaft verpflichtet.

---

# Reihenfolge

Vieles muss zusammenpassen, damit wir schliesslich unser neues Alters- und Pflegeheim einweihen können. Die Darstellung unten illustriert diesen Umstand. Wir gehen es Schritt für Schritt an.

Zusätzlich zur erfolgreichen Beschaffung von genügend Genossenschaftskapital ist die Zustimmung der Steinerinnen und Steiner von zentraler Bedeutung. Sobald eine erfolgreiche Kapitalbeschaffung absehbar ist, wird eine Gemeindeabstimmung mit vier Abstimmungsfragen erarbeitet. Ein neuer Teilzonenplan muss verabschiedet werden. Es ist geplant, dass die Gemeinde einen Teil der Parzelle 291 erwirbt und der Genossenschaft im Baurecht abtritt. Auch dafür benötigen wir das Einverständnis der Bevölkerung. Weiter soll die Gemeinde selber Genossenschafterin werden und den Bau des neuen Alters- und Pflegeheims mit einem Darlehen unterstützen. Nur wenn wir für jede einzelne Abstimmungsfrage eine zustimmende Mehrheit erhalten, kann das Vorhaben wie geplant weiterverfolgt werden und nur dann zahlen Sie als zukünftiger Genossenschafter den Betrag ein, für welchen Sie Genossenschaftsanteile gezeichnet haben.



---

## 8 Fragen – 8 Antworten

### 1. Wer ist Betreiber des Altersheims und welche Rolle spielt zukünftig die Gemeinde?

Die Stiftung Altersbetreuung Herisau mietet das zu erstellende Gebäude von der Genossenschaft «Wohnen im Paradiesli Stein/AR». Die Paul Preisig AG ist die Bauherrschaft der 15 neu zu erstellenden Alterswohnungen. Auch diese Wohnungen werden von der Stiftung Altersbetreuung Herisau verwaltet. Die Institutionen sind im Leistungsaustausch miteinander verknüpft, zum grossen Vorteil der Bewohner. Die Genossenschaft «Wohnen im Paradiesli Stein/AR» ist eine Immobiliengesellschaft, welche das zu erstellende Objekt an die Stiftung (Betreiberin) langfristig vermietet. Die Gemeinde tritt das zu erwerbende Land an die Genossenschaft im Baurecht ab und erhält für den Gebäudeteil Altersheim ein Vorkaufsrecht.

### 2. Welche Rahmenbedingungen müssen erfüllt sein, damit das neue Alters- und Pflegeheim erstellt werden kann.

Die Darstellung im Abschnitt Reihenfolge auf Seite 3 illustriert die einzelnen Schritte: (1) Genügend Genossenschaftsanteile müssen gezeichnet werden und (2) jede einzelne Abstimmungsfrage muss eine zustimmende Mehrheit vom Stimmbürger erhalten. Dann können wir das Bauprojekt, welches im Rahmen der Teilzonenplanänderung erarbeitet wurde, bis zur Baubewilligungsfähigkeit weiterentwickeln und einreichen. Wenn eine der genannten Hürden nicht gemeistert wird, scheitert der Bau der Alterswohnungen und der Bau des Altersheims.

### 3. Ein existenzielles Risiko besteht für die Genossenschaft in Form von möglichen Baukostenüberschreitungen. Wie wird mit diesem Risiko umgegangen?

Die Genossenschaft schliesst einen Vertrag mit einem zu evaluierenden Anbieter zum Bau der Liegenschaft mit einer Termin-, Ausführungs-, Qualitäts- und Preisgarantie. Die Genossenschaft kann aus finanziellen Gründen die Unsicherheit der Baukostenüberschreitung nicht tragen. Es wird mit einer Baukostengarantie gearbeitet.

### 4. Gibt es in Appenzell Ausserrhoden nicht schon heute zu viele Alters- und Pflegeplätze? Weshalb möchte man jetzt trotzdem zusätzliche Plätze erstellen?

Es stellt sich die Frage, wo und welche Kapazitäten vorhanden sind und in welcher Qualität? Ja, es besteht heute ein Überangebot an Pflegeplätzen,

---

aber auf tiefer Pflegestufe. Wir richten uns auf Menschen mit mittlerem und hohem Pflegebedürfnis aus. Für die Nachfrage auf tiefer Pflegestufe haben wir Alterswohnungen. Unsere Kalkulation (vgl. Finanzielles) basiert auf dem Businessplan, welcher die Stiftung Altersbetreuung Herisau erarbeitet hat. Wir planen mit 32 Pflegeplätzen.

### **5. Wie kann verhindert werden, dass trotz Teilzonenplanänderung die beabsichtigte Nutzung nicht realisiert wird?**

Die Gemeinde erwirbt unter den erwähnten Voraussetzungen jenen Teil der Parzelle 291, auf dem das Alters- und Pflegeheim stehen wird. Wenn die Finanzierung der Genossenschaft nicht gelingt, kommt es nicht zur Abstimmung über die Teilzonenplanänderung und nicht über die Abstimmung zum Kauf des Parzellenteils. Mit der Ausgestaltung des Baurechtsvertrags hat es die Gemeinde in der Hand, dass das Land der vorgesehenen Bestimmung zugeführt wird. Zusätzlich zum Baurecht und Heimfall (Bauland) wird der Gemeinde auch ein Vorkaufsrecht an der Immobilie des Altersheims eingeräumt. So ist sichergestellt, dass die Gemeindeinteressen stets gewahrt werden.

### **6. Wie ist die Gemeinde bei der finanziellen Ausstattung der Genossenschaft beteiligt?**

Unter der Voraussetzung, dass die Bevölkerung bei der entsprechenden Abstimmung jeweils zustimmt (vgl. Darstellung «Reihenfolge» auf Seite 3), wird die Gemeinde das Land erwerben und im Baurecht der Genossenschaft zur Verfügung stellen, sie wird für CHF 250'000.– Genossenschaftsanteile erwerben und der zu gründenden Genossenschaft ein Darlehen über CHF 2'000'000.– zur Verfügung stellen.

### **7. Wie stark belastet das Engagement der Gemeinde die Gemeinderechnung jedes Jahr?**

Im Umfang wie die Gemeinde die vorgesehenen Mittel beschafft, werden sie von der Genossenschaft verzinst. Diesbezüglich wird die Gemeinderechnung nicht belastet.

### **8. Ich möchte das Vorhaben unterstützen und Genossenschafter werden, wie muss ich vorgehen?**

Diese Broschüre enthält einen Zeichnungsschein. Füllen Sie diesen aus. Im Fall der Realisierung des Vorhabens wird der Betrag fällig, für den Sie Anteilscheine gezeichnet haben.

Zu den Statuten und der Broschüre in elektronischer Form:

[www.stein-ar.ch/paradiesli](http://www.stein-ar.ch/paradiesli)

---

# Finanzielles

Wie Sie auf der Darstellung auf Seite 9 sehen, wird die Genossenschaft jenen Teil der Liegenschaft besitzen, in welchem der Pflgetrakt untergebracht ist. Wir sind Bauherrin und faktisch eine Immobiliengenossenschaft. Betrieben wird die ganze Anlage von der Stiftung Altersbetreuung Herisau. Die Genossenschaft vermietet der Stiftung das Gebäude.

Die nachfolgenden Berechnungen beruhen auf dem Datenstand per 3.1.2018. Abweichungen sind möglich.

## Investitionen

Anlagekosten (ohne Land) CHF 12'550'000.–

## Finanzierung

Genossenschaftskapital	CHF	3'750'000.–	(davon Anteil Gemeinde CHF 250'000.–)
Darlehen Gemeinde	CHF	2'000'000.–	
Hypotheken	CHF	6'800'000.–	

Der Businessplan wurde von der Finanzkommission der Gemeinde überprüft und nach dem vorliegenden Datenstand als korrekt befunden.

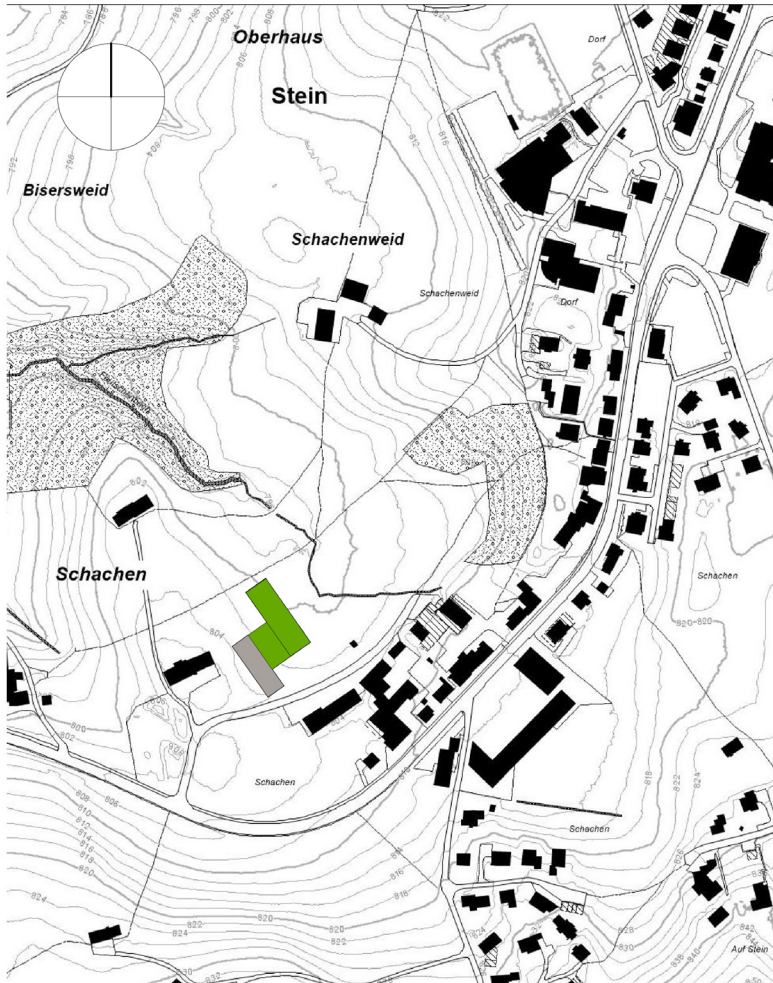
In den ersten drei Jahren nach Eröffnung ist eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals nach heutigen Berechnungen nicht möglich. Im 4. Jahr kann allenfalls mit einer Verzinsung von 0.5% p.a. gerechnet werden und ab dem 5. Jahr ist eine Verzinsung von 1.0% möglich. Voraussetzung dafür sind die vorgesehene Kapazitätsauslastung des Alters- und Pflegeheims sowie die Einhaltung des Businessplans.

Gemäss dem Businessplan der Stiftung Altersbetreuung Herisau kalkulieren wir drei Jahre nach der Eröffnung mit folgenden Erträgen und Aufwänden:


	im Jahr 3	im Jahr 4	im Jahr 5	im Jahr 6
<b>Erträge</b>				
Mietzinserträge netto	630'000	640'000	650'000	650'000
Übrige Einnahmen	–	–	–	–
<b>Total Erträge</b>	<b>630'000</b>	<b>640'000</b>	<b>650'000</b>	<b>650'000</b>
<b>Aufwände</b>				
Hypothekarzinsen	125'000	120'000	114'000	109'000
Baurechtszinsen Gemeinde	8'750	8'750	8'750	8'750
Darlehenszinsen Gemeinde	10'000	10'000	10'000	10'000
Übrige Nebenkosten Liegen- schaft	79'000	79'000	79'000	79'000
Div. Aufwände zusammengefasst	31'000	31'000	31'000	30'500
Abschreibungen (auf 35 Jahre)	359'000	359'000	359'000	359'000
<b>Total Aufwände</b>	<b>612'750</b>	<b>607'750</b>	<b>601'750</b>	<b>596'250</b>
<b>Reingewinn</b>	<b>17'250</b>	<b>32'250</b>	<b>48'250</b>	<b>53'750</b>
Cash Flow	376'250	391'250	407'250	412'750
Amortisation Hypothek	272'000	272'000	272'000	272'000
Cash Flow nach Amortisation Hypothek	104'250	119'250	135'250	140'750
Notwendiger Zinsaufwand Genossenschaft	–	18'750	37'500	37'500
Verzinsung Genossenschafts- kapital	nein	ja, mit 0.5%	ja, mit 1.0%	ja, mit 1.0%
Höhe Hypothek anfangs Jahr	6'256'000	5'984'000	5'712'000	5'440'000

# Situation

Wir planen einen Neubau mit 32 Pflegeplätzen im Paradiesli, auf einem Teil der Parzelle 291. Die Darstellung unten zeigt, wo sich das Gebäude befindet. Die Bauherrschaft teilt das Anliegen der Bewilligungsbehörden, dass der Baukörper insbesondere bezüglich der Materialisierung von einem einheimischen Eindruck geprägt sein soll. So ist beispielsweise die Fassade aus Holz geplant.



Situation (Projekt eingefügt in Planschnitt geoportal.ch)

 Pflegeabteilung

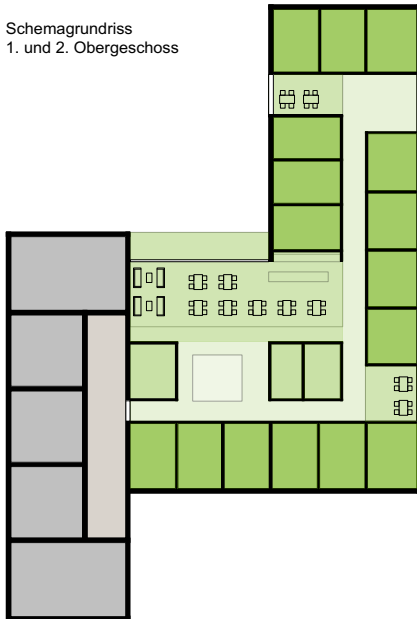
 Alterswohnungen



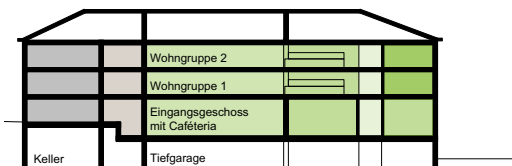
# Schema

Der westliche Teil des Baukörpers (grau) beherbergt die 15 Alterswohnungen. Der grüne, östliche Teil beheimatet das Alters- und Pflegeheim. Obwohl mit der Paul Preisig AG und der Genossenschaft «Wohnen im Paradiesli Stein/AR» zwei Bauherrschaften involviert sind, ist das Gebäude zum Vorteil der Bewohner und der Betreiberin durchgängig erschlossen. Die Genossenschaft besitzt den grünen Teil der Baute. Dem Zusammenspiel von Aktivierungs- und Therapiezonen, Rückzugs- und Begegnungsräumen wird ein grosses Augenmerk geschenkt. So ist die geplante Cafeteria nicht zufällig als zentraler Dreh- und Angelpunkt im Eingangsbereich geplant.

Schemagrundriss  
1. und 2. Obergeschoss



Schemaschnitt



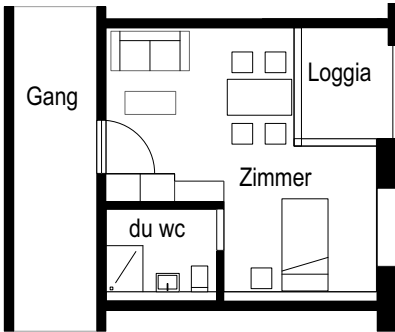
Legende

- Pflegezimmer
- Allg. Räume
- Erschliessung
- Alterswohnungen

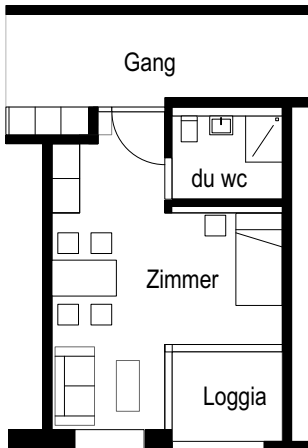
---

# Zimmer

Der aktuelle Planungsstand erlaubt die Darstellung der angedachten Ausstattung der zwei Pflegezimmertypen unten. Die Erarbeitung und auch die Weiterentwicklung erfolgen in enger Kooperation mit der Betreiberin. So stellen wir den Brückenschlag zwischen Wirtschaftlichkeit und Kundenbedürfnis sicher.



Pflegezimmer Typ A  
(Planungsstand Herbst 2017)



Pflegezimmer Typ B  
(Planungsstand Herbst 2017)



## Zeichnung von Anteilscheinen der Genossenschaft «Wohnen im Paradiesli Stein/AR».

Die/der Unterzeichnende erklärt hiermit ihren/seinen Beitritt zur Genossenschaft «Wohnen im Paradiesli Stein/AR». Folgende Anteilscheine werden gezeichnet:

\_\_\_\_\_ Anteilschein(e) à CHF 1'000.– CHF \_\_\_\_\_

Die/der Unterzeichnende möchte das Vorhaben mit einem «à fonds perdu»-Baubeitrag unterstützen:

CHF \_\_\_\_\_

Alle Gönner/Spender von «à fonds perdu»-Beiträgen ab CHF 5'000.– werden, sofern gewünscht, auf der «Gönnerwand» im neu erstellten Altersheim namentlich aufgeführt.

Wenn Sie weitere Informationen benötigen, bzw. Wünsche und Anregungen einbringen möchten, melden Sie sich bitte bei einem der Genossenschaftsgründer. Vielen herzlichen Dank.

Ihre Überweisung: Sobald wir die Voraussetzungen für die Einzahlung Ihres Beitrags erfüllt haben (erfolgreiche Finanzierung und zustimmende Mehrheit bei der Abstimmung), werden wir Ihnen den in Aussicht gestellten Betrag in Rechnung stellen.

Ihre Angaben:

Vorname \_\_\_\_\_ Name \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_ PLZ/Wohnort \_\_\_\_\_

Geburtsdatum \_\_\_\_\_ e-Mail-Adresse \_\_\_\_\_

Ort \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_



Genossenschaft «Wohnen im Paradiesli Stein/AR»  
c/o Ernst Messmer  
Schnädt 986  
9063 Stein/AR