

Erneuerung Hof Waberg, Adetswil ZH

Biologisch-dynamischer Bauernhof mit Sozialtherapie



**Neubau und Sanierung Wohnhaus
und Laufstall**

08. November 2019

**Vereinigung
Heilpädagogisches
Institut St. Michael**



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Zukunft	4
Situation	6
Projektbeschreibung	7
Raumprogramm	9
Kostenschätzung	10
Planunterlagen Landwirtschaft	11
Planunterlagen Wohnen	14
Kontakt	16

Vorwort

Soziale Landwirtschaft – eine Investition in die Zukunft

Seit über vierzig Jahren leben und arbeiten Menschen mit und ohne Behinderung auf dem Hof Waberg. Der kleine Bauernhof liegt in einem Weiler der Gemeinde Adetswil an einer wunderschönen Lage mit Blick auf den Pfäffikersee. Die Gebäude des Bauernhofes sind in die Jahre gekommen, auch die Wohnsituationen der Menschen mit Unterstützungsbedarf und der Bauernfamilie genügen den aktuellen Anforderungen nicht mehr. Mit der Realisierung des Projektes Waberg geht ein lange gehegter Wunsch der Vereinigung St. Michael in Erfüllung. Der geplante Um- und Neubau ermöglicht eine qualitative Verbesserung der Grundlagen für die Arbeit auf dem Bauernhof und eröffnet gleichzeitig neue Möglichkeiten für Wohn- und Arbeitsplätze für Menschen mit Unterstützungsbedarf. Die Arbeit auf einem Bauernhof ist für Menschen mit Unterstützungsbedarf ideal; sie sind eingebettet in einem kleinen und überschaubaren und dadurch auch verstehbaren Zusammenhang und erleben die Früchte ihres Tuns unmittelbar. Der tägliche Kontakt mit den Tieren und der Natur ist real und unmittelbar und birgt in sich etwas Heilsames und Kräftigendes. Diese positiven Erfahrungen dürfen auch immer wieder Schülerinnen und Schüler des nahe gelegenen Instituts St. Michael bei ihren regelmässigen Einsätzen auf dem Bauernhof machen. Der Hof Waberg wird biologisch-dynamisch bewirtschaftet, was bedeutet, dass Boden, Pflanze, Tier und Mensch als Teil eines zusammengehörigen Ganzen gesehen werden. Die Begleitung der Menschen mit Unterstützungsbedarf orientiert sich auf der einen Seite an der «UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen» (UN-BRK). Diese wurde von der Schweiz vor einigen Jahren ratifiziert, sie stellt mit ihren Leitmotiven Autonomie, Teilhabe und Inklusion hohe Anforderungen an die Praxis. Auf der anderen Seite bildet das anthroposophisch orientierte Menschenverständnis für die Mitarbeitenden eine wichtige Orientierung, um die Menschen mit Unterstützungsbedarf adäquat begleiten zu können. Soziale Landwirtschaft – die Verbindung nachhaltiger Bewirtschaftung mit der Schaffung von Wohn- und Arbeitsplätzen für Menschen mit Unterstützungsbedarf – ein sinnvolles Projekt mit grossem Zukunftspotenzial! Dürfen wir mit Ihrer Unterstützung rechnen?

Dr. Andreas Fischer
Heilpädagoge, Rehetobel



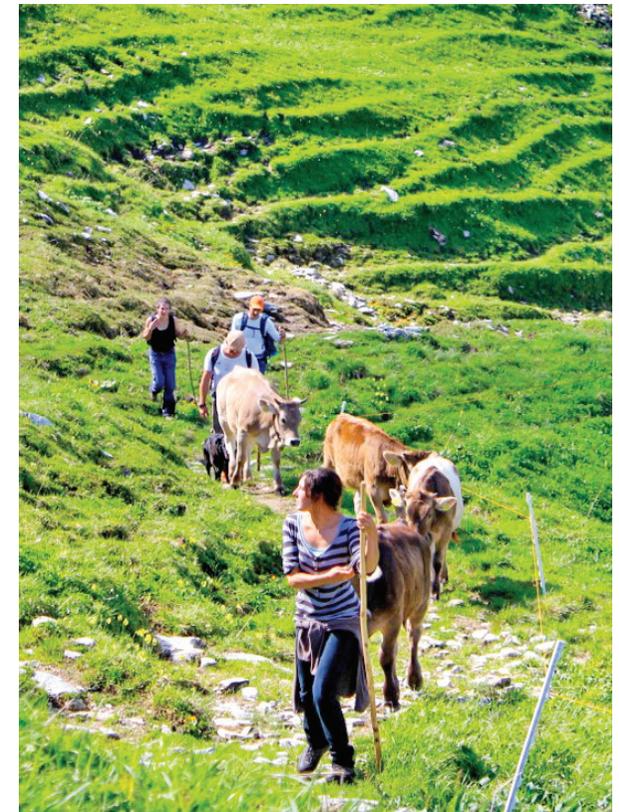
Zukunft

Zur Vereinigung Heilpädagogisches Institut St. Michael mit Sitz in Adetswil gehören ein Sonderschulheim und 4 Betriebe für Erwachsene mit einer kognitiven Beeinträchtigung. Der Betrieb Waberg ist der älteste Betrieb der Vereinigung: Seit 1976 bietet er 3-4 Menschen mit Unterstützungsbedarf Wohn- und Arbeitsplätze auf einem Landwirtschaftsbetrieb. Der Hof Waberg befindet sich etwas ausserhalb von Adetswil in einem kleinen Weiler. Beim Wohngebäude handelt es sich um ein traditionelles Flarzgebäude mit angebautem Stall. Zum Landwirtschaftsbetrieb gehören noch weitere landwirtschaftliche Gebäude in unmittelbarer Umgebung des Wohnhauses. Das Wohnhaus wurde 1998 sanft renoviert. Die Menschen mit Beeinträchtigung leben mit der Bauernfamilie in der gleichen Wohnung. Stube und Küche werden gemeinsam benützt.

Bereits seit längerem zeichnete sich ab, dass im Waberg mittelfristig zwingend bauliche Veränderungen nötig werden:

- Eigenständige Wohneinheiten für die Menschen mit Unterstützungsbedarf sind mittlerweile die Regel in der Sozialpädagogik. Dass die Betriebsleiterfamilie mit den zu begleitenden Menschen in der gleichen Wohnung leben, ist nicht mehr zeitgemäss in einem institutionellen Rahmen. Indem aber auch Wohnraum für nichtbehinderte Menschen erstellt wird, kommt der Aspekt der Inklusion weiterhin zum Tragen.
- Auch für die Betriebsleiterfamilie wünschen wir uns eine eigene Wohnung mit einer gewissen Privatsphäre.
- Es besteht dringender Sanierungsbedarf bei den Gebäuden: die Wände bröckeln, die Wärmeisolation ist mangelhaft, die Fassade muss erneuert werden etc.
- Der Stall ist nach wie vor ein Anbindestall und entspricht nicht mehr einer zeitgemässen Tierhaltung. Es ist eine Frage der Zeit, wann er auch nicht mehr den Tierschutzverordnungen entspricht. Ein Umbau am jetzigen Ort ist aus Platzgründen nicht möglich.
- Der angebaute Stall ist von seinen Geruchsemissionen her eine Belastung für die Wohnsituation.
- Die Arbeitssituation beim Heuen ist in der heutigen Zeit nicht mehr zumutbar: Das Heu muss nach wie vor von Hand im Heustock verteilt werden. Dies bedeutet, man arbeitet bei 30°- 40°Grad in einem engen, staubigen Raum.

Ziel des hier vorgestellten Projekts ist es, den Standort Waberg zu erhalten und dort die Lebens- und Arbeitsmöglichkeiten den heutigen Standards anzupassen.



Verbesserung der Wohnsituation

- Entflechtung der Betriebsleiterwohnung und der Räume der Klienten.
- Jeder Klient hat ein eigenes Zimmer.
- Entflechten von Tierhaltung und Wohnbereich, Stall grenzt direkt an die Küche, Stallgeruch dringt direkt in den Wohnteil im EG und OG.

Verbesserung der Tierhaltung

- Laufstall für behornte Milchkühe mit melken am Fressplatz, Boxen mit Langstroh, Platz für Rinder, befestigter Auslauf mit Ablauf in die Jauchegrube.
- Erfüllen der Gewässerschutzauflagen, d.h. genügend Stapelvolumen für die Gülle.
- Immissionsabstand erfüllen zu den nicht landwirtschaftlichen Wohngebäuden im Weiler Waberg.
- Die Zufahrt zu Stall und Remise ist unzugänglich für Futter-, Stroh- und Tierumschlag.

Der Standort Waberg ist sehr schön gelegen und erwies sich in all den Jahren, die er als sozialpädagogischer Landwirtschaftsbetrieb geführt wurde, als sehr geeignet, um Menschen mit Beeinträchtigung ein Zuhause und sinnhafte Arbeitsmöglichkeiten zu bieten. Zudem ergeben sich durch die Nähe zum Sonderschulheim in Adetswil sehr interessante Synergien für die Gesamteinstitution. Allerdings lässt seine Lage in der Landwirtschaftszone, die enge räumliche Situation im Waberg sowie die Tatsache, dass der Waberg im Inventar denkmalgeschützter Bauten ist, nur wenig Raum für Veränderungen. Noch im Sommer 2011 wurde uns auf eine entsprechende Anfrage beim Amt für Raumplanung beschieden, dass sie...»weder eine zonenkonforme Bewilligung (Art. 22 und Art. 16a Raumplanungsgesetz (RPG)) noch eine Ausnahmegewilligung (Art. 24b RPG) in Aussicht stellen.«... können.

Aufgrund der vielen involvierten Instanzen und den verschiedenen geltenden Vorschriften musste das Projekt unter Einbezug der beteiligten Stellen nochmals überarbeitet werden. Was am Anfang sehr unrealistisch erschien, ist uns nun schlussendlich gelungen: Wir haben sowohl für den Stallneubau wie auch für die Umnutzung des alten Stallgebäudes eine Baubewilligung erhalten! Das vorliegende Projekt ist sowohl vom Amt für Landwirtschaft wie auch vom Heimatschutz bewilligt worden und entspricht auch unseren Vorstellungen eines zeitgemässen sozialpädagogischen Landwirtschaftsbetriebes. Zusammen mit der neuen Scheune und dem angrenzenden Land, das die Vereinigung im Jahr 2014 ziemlich unerwartet kaufen konnte, hätte der Waberg nun nach Umsetzung unseres Projekts optimale Voraussetzungen für 6 Wohn- und 8 Arbeitsplätze für Menschen mit Beeinträchtigung.

Das Kantonale Sozialamt als Aufsichts- und Subventionsbehörde unterstützt grundsätzlich die geplanten Verbesserungen. Da aktuell nur zusätzliche Plätze für Menschen mit besonders intensivem Betreuungsbedarf finanziert werden, beteiligt sich das Kantonale Sozialamt nur im Rahmen der bereits bewilligten 4 Wohn- und Arbeitsplätze an unserem Bauprojekt.

Deshalb sind wir dringend auf Spenden angewiesen.

Situation

Hof Waberg
Wabergstrasse 11
8345 Adetswil

Standort im Zürcher Oberland



Übersicht der geplanten Erneuerungen



- Neubau Laufstall (Nr. 1)
- Neubau Remise (Nr. 2)
- Umbau Heustock (Nr. 3)
- Ersatzneubau Wohnheim (Nr. 4)
- Sanierung bestehendes Wohnheim (Nr. 5)

Umbau Heustock (Nr. 3)

Das Obergeschoss des bestehenden Heustocks wird räumlich belassen. Es ist vorgesehen, dieses mit zeitgemässen arbeitserleichternden Geräten für eine entsprechende Heulagerung auszurüsten. Im Erdgeschoss werden für eine Bewirtschaftung notwendige Nebenräume eingebaut. Garderoben, Dusche/ WC, Waschraum und Büro sollen in einer möglichst einfachen aber nachhaltigen Bauweise realisiert werden. Zudem wird die Möglichkeit für den Einbau einer neuen Schnitzelheizung vorgesehen, um die beiden Wohnhäuser zu beheizen.

Neubau Laufstall (Nr. 1) und Remise (Nr. 2)

Der neue Laufstall für 21 Milchkühe, 1 Stier und 8 Kälber sowie die Remise befinden sich in Hanglage oberhalb der bestehenden Hofanlage. Der Laufstall und die Remise werden in der üblichen Holzbauweise auf einer Betonplatte erstellt. Die Fassaden bestehen aus einer rohen vertikalen Fichtenholzschalung, die Bedachung aus Welleternitplatten. Die Bedachung wird durch ein Oblichtband unterbrochen, welches Licht und Lüftung für das Futtertenn gewährleistet. Es ist eine einfache, pragmatische aber dennoch nachhaltige Materialisierung vorgesehen, welche eine gute Funktionalität der landwirtschaftlichen Arbeitsabläufe ermöglicht. Der Laufstall und die Remise werden elektrisch erschlossen und an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Der Laufstall wird mit Frischwasser versorgt, das Warmwasser wird mit einem lokalen Durchlauferhitzer erhitzt. Das Südwestdach des Laufstalles wird, falls die Spendensituation es zulässt, mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet.



Visualisierung: Nordansicht Neubau Laufstall (Nr. 1) und Remise (Nr. 2)

Ersatzneubau Wohnheim (Nr. 4)

Dient der Entflechtung der bestehenden Wohnsituation. Er bietet im Erdgeschoss zusätzliche Zimmer für Menschen mit Beeinträchtigung und eine eigenständige Betriebsleiterwohnung im Ober/- und Dachgeschoss. Aus bewilligungstechnischen Gründen muss die bestehende Kubatur eingehalten und der Neubau in der bestehenden Tragstruktur errichtet werden.

Dem bäuerlichen Umfeld entsprechend zeigt sich die Materialisierung bei den Fassaden mit einer Fichtenholzschalung mit einem massivem Betonsockel als Fundament. Im Innenbereich sind einfache, nachhaltige und beständige Materialien vorgesehen.

Sanierung bestehendes Wohnheim (Nr. 5)

Das bestehende Wohnhaus wurde im Laufe der Zeit behelfsmässig den wachsenden Anforderungen angepasst. Im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau wird mit pragmatischen Eingriffen ein funktionierendes Wohnkonzept geschaffen. Das bedingt Veränderungen betreffend Schallschutz, Brandschutz und Erschliessung. Die Fenster werden energetisch aufgerüstet und die Haustechnik auf einen zeitgemässen Stand gebracht.



Visualisierung: Südansicht Ersatzneubau Wohnheim (Nr. 4)

Raumprogramm

<u>Neubau Laufstall innen (Nr. 1)</u>	<u>m2</u>	<u>Umbau Heustock OG (Nr. 3)</u>	<u>m2</u>	<u>Ersatzneubau Wohnheim (Nr. 4)</u>	<u>m2</u>	<u>Sanierung Bestand (Nr. 5)</u>	<u>m2</u>
Futterterrenn	192.00	Heustock mit Belüftung	152.00	EG Zimmer Betreute 1	12.50	EG Küche Essen Betreute	56.40
Liegeboxen	47.00	Abladetenn	26.00	EG Zimmer Betreute 2	12.00	EG Spensa (Vorratsraum)	2.30
Abkalbebox	30.60	Schopf	12.20	EG Zimmer Betreute 3	12.00	EG Technik	11.50
Kälber Tiefstreu	16.10	Total	190.20	EG Zimmer Betreute 4	12.00	EG Wohnen Betreute	26.10
Fressplatz Kälber	5.90			EG WC Dusche Betreute	3.30	EG Erschliessung	7.00
Milchraum	18.00			EG Erschliessung	13.30	OG1 Küche	14.20
Lager	140.00	<u>Umbau Heustock EG (Nr. 3)</u>	<u>m2</u>	EG Abstellraum	2.90	OG1 Wohnen Essen	33.60
Total	449.60	Garderobe Männer	17.00	OG1 Loggia	9.00	OG1 Bad	4.30
		Garderobe Frauen	14.70	OG1 Küche/ Essen	16.40	OG1 Zimmer 1 Betreute	23.90
		WC Männer	5.50	OG1 Tages WC	2.10	OG1 Zimmer 2 Betreute	13.30
<u>Neubau Laufstall aussen (Nr. 1)</u>	<u>m2</u>	WC Frauen	5.50	OG1 Erschliessung	11.80	OG1 Bad Betreute	5.20
Jauchegrube	663.50	Büro	12.50	OG2 Wohnzimmer	11.5	OG1 Erschliessung	9.2
Kälber Auslauf	31.8	Waschraum	11	OG2 Zimmer	12.80	OG2 Erschliessung	14.10
Aussen Tiefstreu	450.00	Lager	16.50	OG2 Bad	5.00	OG2 Bad	8.10
Mistplatz	65.00	Best. Werkstatt	37.50	OG2 Erschliessung	2.40	OG2 Zimmer 1	13.50
Total	1'210.30	Best. Garage	11.90	Total	139.00	OG2 Zimmer 2	9.40
		Best. Holzlager	35.30			OG2 Zimmer 1 Betreute	25.20
		Total	167.40			Total	277.30
<u>Neubau Remise (Nr. 2)</u>	<u>m2</u>						
Lager 1	58.20						
Lager 2	118.5						
Total	176.70						

Kostenschätzung +/- 15%

BKP Bezeichnung	Neubau Laufstall (Nr. 1)	Neubau Remise (Nr. 2)	Umbau Heustock (Nr. 3)	Ersatzneubau Wohnheim (Nr. 4)	Sanierung best. Wohnheim (Nr. 5)
1 Vorbereitungsarbeiten	42'000	4'000	10'000	63'000	23'100
2 Gebäude	1'066'000	237'000	265'000	1'056'500	282'900
3 Betriebseinrichtungen	126'000		23'000		
4 Umgebung	98'000.00	6'000.00		8'000.00	2'000.00
5 Baunebenkosten	114'000.00	10'000.00	20'000.00	148'500.00	6'000.00
Total inkl. MwSt	1'446'000.00	257'000.00	318'000.00	1'276'000.00	314'000.00

Gesamtkosten inkl. MwSt.

3'611'000.00 chf

(maximal Baukosten, +15%)

4'153'000.00 chf)

Finanzierungsplan

Gesamtkosten Bauprojekt «Waberg» ¹⁾	4'200'000
<i>Projektkosten</i>	<i>100%</i>
Finanzierungsnachweis:	
Barmittel Institut St. Michael	400'000
Spendenziel «Waberg»	950'000
Eigenkapital Institut St. Michael	1'350'000
<i>Anteil Projektkosten</i>	<i>32%</i>
Kantonale Subventionen	720'000
Kredit «Waberg» Kt. Zürich	480'000
Projekt-Finanzierung Kt. Zürich ²⁾	1'200'000
<i>Anteil Projektkosten</i>	<i>29%</i>
Übrige Bank-Finanzierung	1'650'000
<i>Anteil Projektkosten</i>	<i>39%</i>
TOTAL	4'200'000
Total Kreditfinanzierung	2'130'000
Zinsaufwand Bank-Kredit total p.a. ⁴⁾	-106'500
davon Zinsaufwand z.L. Pauschalen KSA	59'000
Netto-Zinsaufwand p.a.	-47'500
Entschädigung IV-Ausbildungsplätze	30'000
Mieterträge Betreuer-Wohnungen ⁵⁾	30'000
Mehr-Erträge nach Projektrealisierung	60'000
Netto-Zinsaufwand (-) / Netto-Zinsertrag (+)	+12'500

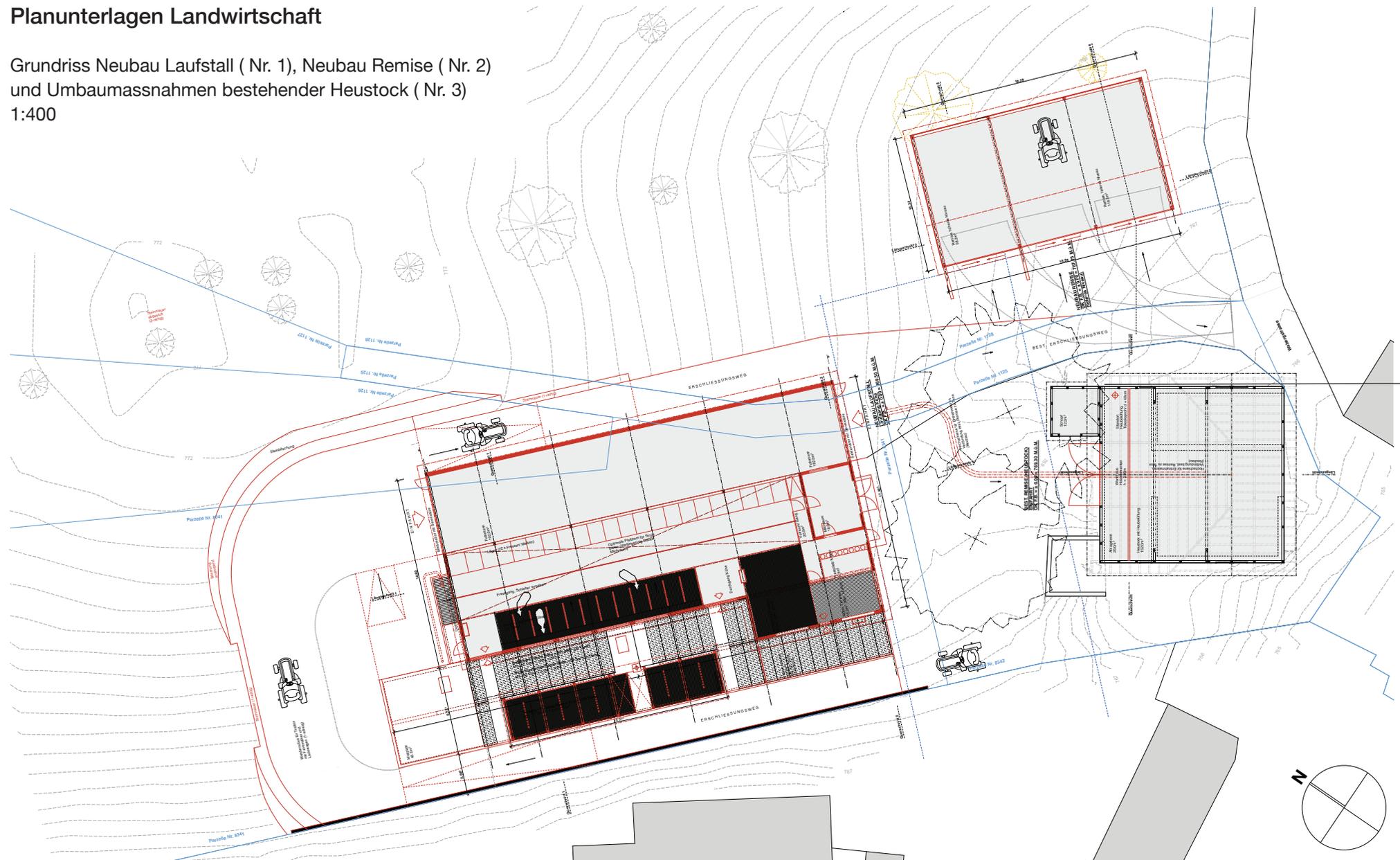
¹⁾ Gemäss Vorprojekt (+15%)

²⁾ Anrechenbare Kosten Proj. Waberg gem. Gutachten Vorprojekt KSAZH vom 2.10.2019: 1.2 MCHF

³⁾ Anrechenbare Kosten übrige Liegenschaften (Hofschür, Oberdorf)

Planunterlagen Landwirtschaft

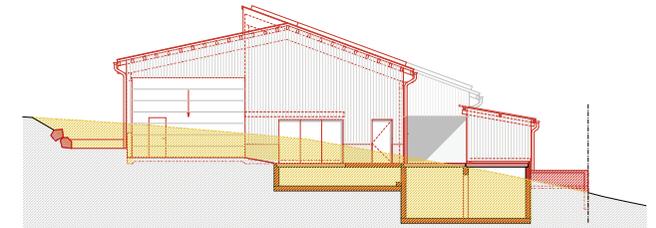
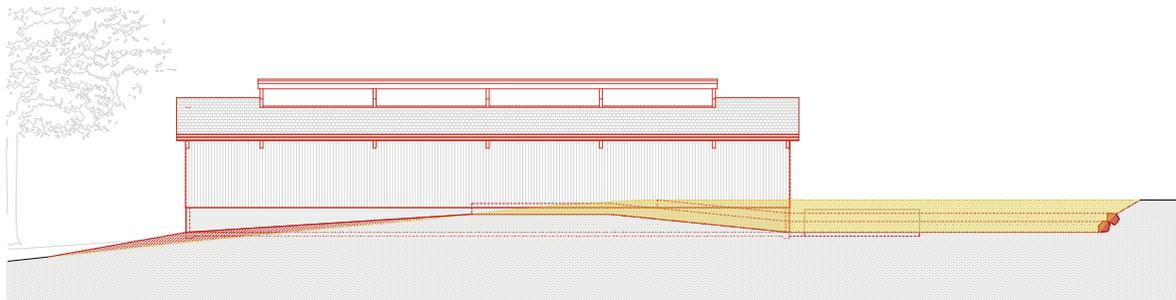
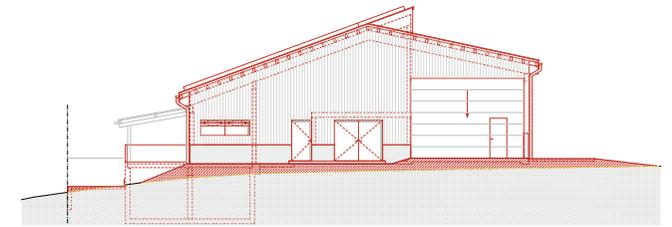
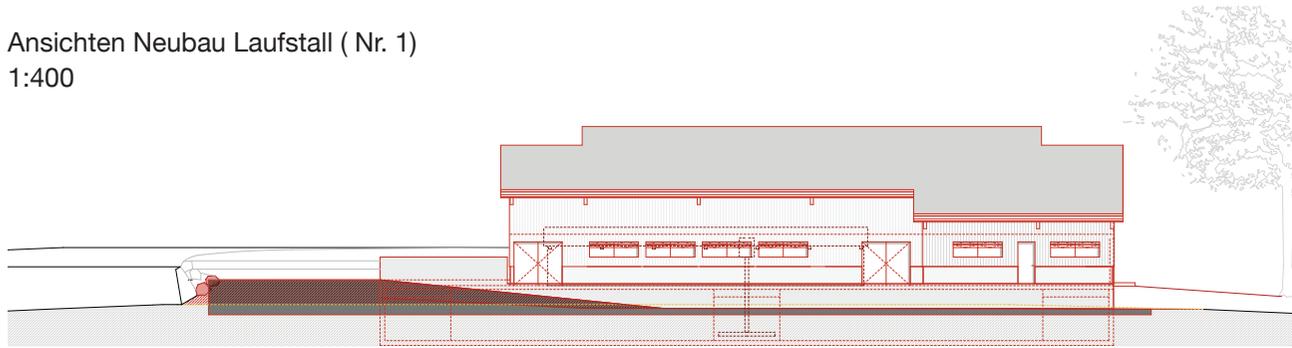
Grundriss Neubau Laufstall (Nr. 1), Neubau Remise (Nr. 2)
und Umbaumaßnahmen bestehender Heustock (Nr. 3)
1:400



Planunterlagen Landwirtschaft

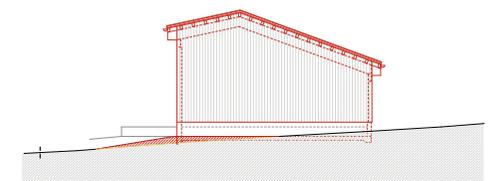
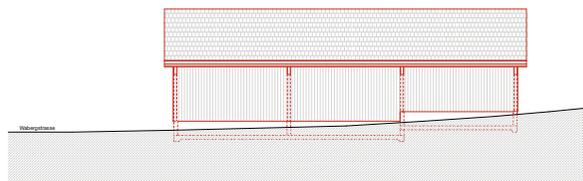
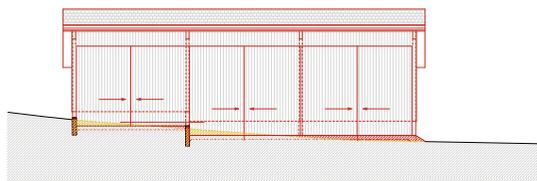
Ansichten Neubau Laufstall (Nr. 1)

1:400



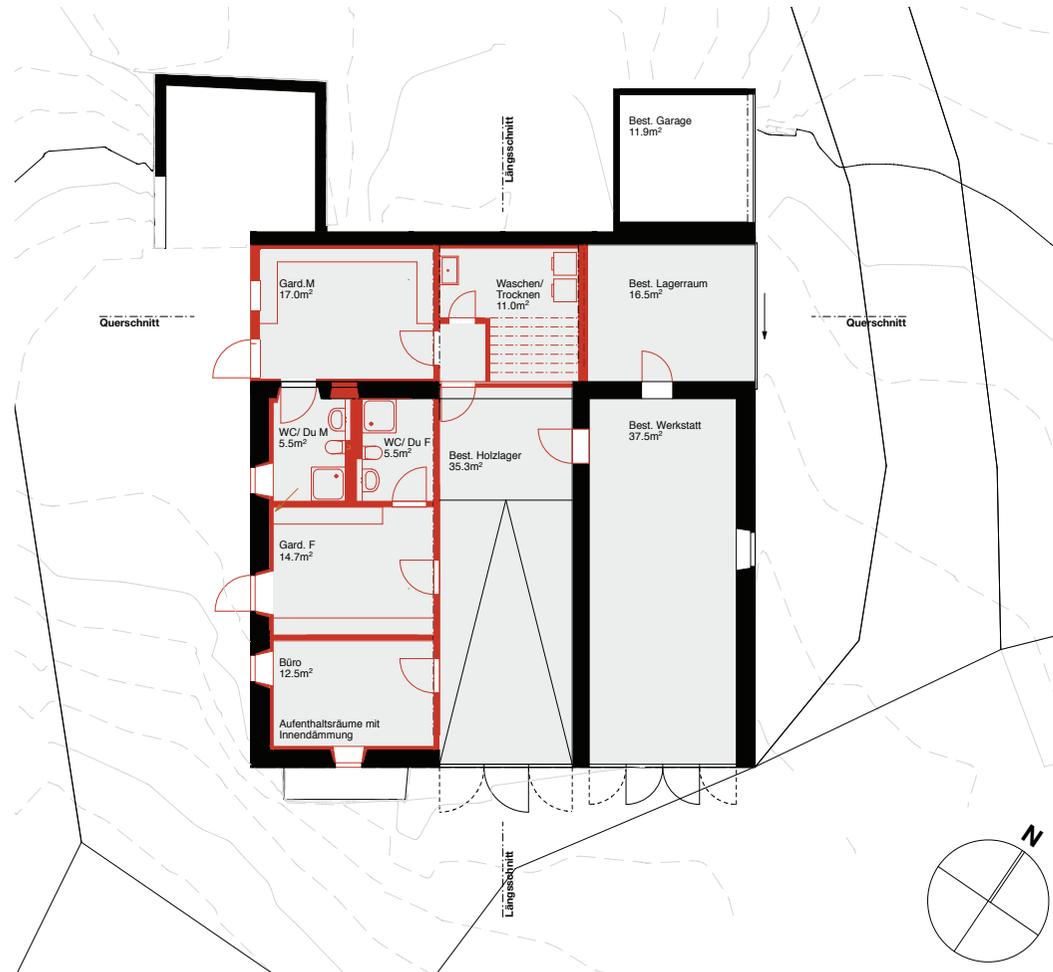
Ansichten Neubau Remise (Nr. 2)

1:400



Planunterlagen Landwirtschaft

Umbau bestehender Heustock (Nr. 3)
1:200



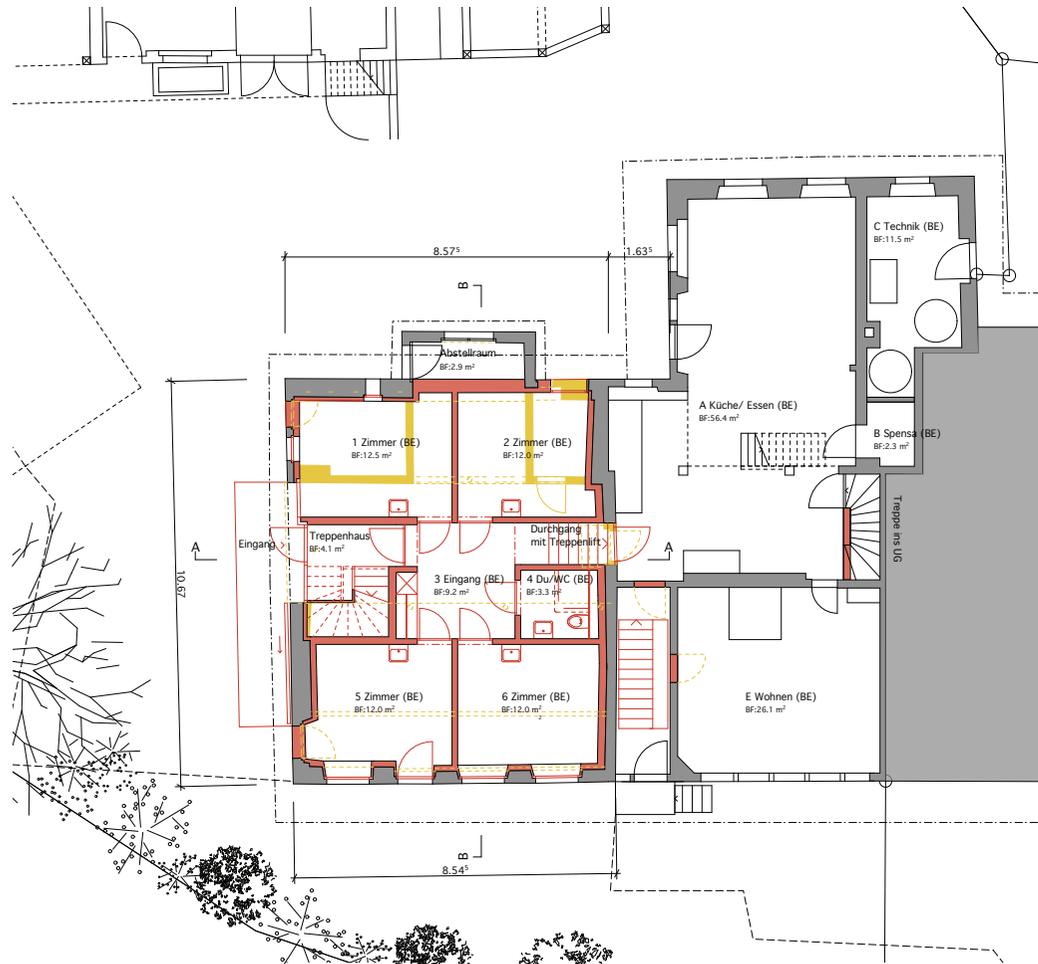
Grundriss Erdgeschoss



Ansichten Südwest und Südost

Planunterlagen Wohnen

Ersatzneubau Wohnheim (Nr. 4) und Sanierung bestehendes Wohnhaus (Nr. 5)
1:200



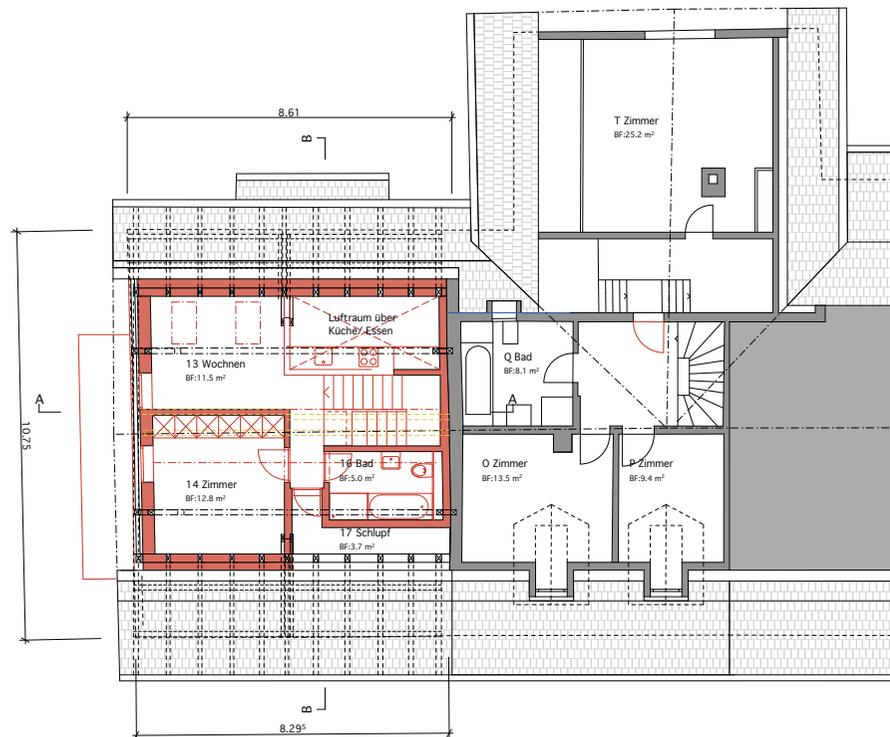
Grundriss Erdgeschoss, Zimmer Betreute



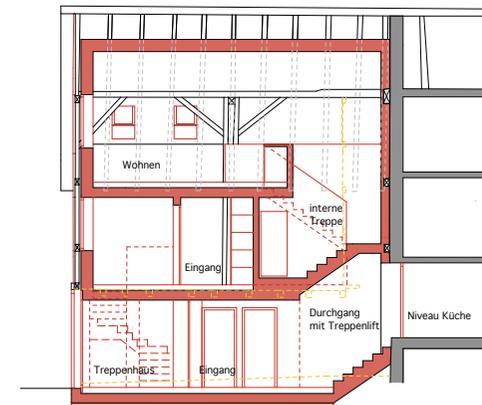
Grundriss Obergeschoss, Wohnung Betreuer

Planunterlagen Wohnen

Ersatzneubau Wohnheim (Nr. 4) und Sanierung bestehendes Wohnhaus (Nr. 5)
1:200



Grundriss Dachgeschoss, Wohnung Betreuer



Kontakt

Vereinigung Heilpädagogisches Institut St. Michael

Hof Waberg
Wabergstrasse 11
8345 Adetswil

Ansprechsperson:

Petra Indermühle
044 939 21 74
p.indermuehle@institut-st-michael.ch

Bankverbindung:

Zürcher Kantonalbank 80-151-4
CH73 0070 0110 0025 7115 5

