Abschlussbericht Siedlung Schmidebach Grossaffoltern

Blick auf Gesamtanlage

Peter Hausdörfer
Christian Boner
März 2013
schmidebach.ch

Zusammenfassung

Ausgangslage

Das Altersleitbild der Gemeinde Grossaffoltern zeigte deutlich auf, dass viele ältere Bewohner des Dorfes ihre „alten Tage“ gern in der gewohnten Umgebung verbringen möchten. Bis zur Realisierung des Schmidebaches fehlte es an einem entsprechenden Angebot im Dorf und in der Umgebung.

Im Winterkleid

Die politische Gemeinde Grossaffoltern konnte aus der Liquidationsmasse der Berner Dezenium AG das Areal der ehemaligen Sägerei Dick günstig erwerben.

Lange war unklar, was auf diesem Areal entstehen sollte. Dem Weitblick des damaligen Gemeinderates und Architekten Erwin Frey ist es zu verdanken, das nach langem hin und her die Überbauung Schmidebach entstehen konnte.

Realisation

Am Rande des Dorfzentrums Grossaffoltern, im Dreieck zwischen Ammerzwilstrasse und Subergstrasse entstand in den letzten drei Jahren die altersgerechte Überbauung Schmidebach, die im Minergie-Standard ausgeführt wurde.

Das Konzept der Siedlung überzeugte auch die Verantwortlichen der age-Stiftung, sie unterstützte das Projekt mit einem namhaften Beitrag.

Nun ist die Überbauung praktisch vollendet. Noch sind nicht ganz alle Wohnungen bezogen. Zurzeit wohnen 58 Personen in den Total 34 von 37 Wohnungen, wobei die Pflegeabteilung das ganze Parterre im Haus Ammerzwilstrasse 1 mit 4 Wohneinheiten umfasst.

Die Altersstruktur weist 17 Personen unter 60 Jahre und 41 Personen über 60 Jahren auf.

Leider konnte der geplante und gewünschte Anteil an jungen Familien und sogar von solchen mit Kindern, nicht realisiert werden. Die möglichen Gründe dafür sind weiter hinten in diesem Bericht beschrieben.

Die Pflegeabteilung, als eine Aussenstelle des Alters- und Pflegeheimes Schüpfen, ist seit dem Bezugsbeginn voll besetzt.

Als treibende Kraft für das Zusammenleben des Schmidebaches wurde der Verein WAS = Wohnen am Schmidebach gegründet. Der Verein WAS ist neutral und mischt sich nicht in die Geschäfte der Verwaltung der Stockwerkeigentümer ein. Der Verein hat dank der grossen Arbeit des Vorstandes und seiner Mitglieder bereits viele der geplanten Aktivitäten realisieren können.

Dazu gehört unter anderem der Betrieb des mit 60 Plätzen ausgestatteten Gemeinschaftsraumes. Aktivitäten wie zum Beispiel gemeinsame Frühstücke, Spielnachmittage sind bereits durchgeführt. Auch Bilder-Ausstellungen von künstlerisch begabten Bewohnern, sind für die allernächste Zukunft vorgesehen. Ein Transportdienst als Nachbarschaftshilfe in Notfällen, wurde bereits eingerichtet.

Unser Gemeinschaftsraum

Was noch zu tun bleibt, ist der Ausbau des Raumes unter dem Gemeinschaftsraum sowie die Gestaltung der Umgebung mit Sitzplätzen und anderer weiterer gewünschter Objekte.

Alles in Allem fühlen sich die Bewohner im Schmidebach sehr wohl und schätzen das angenehme Klima im Zusammenleben. Wenn auch einigen der Umzug von einem Einfamilienhaus in eine Wohnung sicher schwer gefallen sein dürfte.

Schlussfolgerung

Es braucht manchmal den Weitblick und die Initiative einzelner, um ein solches Projekt, das vielen Bewohnern dient, zu verwirklichen.

Eingangsbereich

Es braucht aber auch aktive Personen, die nach Vollendung des Baues, die damit erhofften Ziele, in die Tat umsetzen.

Es braucht aber auch Bewohner die gewillt sind, aktiv am gemeinsamen Leben mitzuwirken.

Es braucht trotz allem, auch eine gewisse gegenseitige Rücksichtnahme, einen gewissen Respekt, Achtung und Willen, um das angenehme Zusammenleben zu ermöglichen.

In Zukunft wird es sich erweisen, ob die Bewohner der Überbauung Schmidebach mit ihren gesteckten Zielen auf dem richtigen Weg sind.

Die Verfasser dieses Berichtes sind diesbezüglich davon überzeugt.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung 1

Ausgangslage 1

Realisation 1

Schlussfolgerung 2

Inhaltsverzeichnis 3

Ausgangslage 4

Die Umsetzung 5

Praxis 6

Auswirkung 6

Empfehlungen 8

Kontakte / Informationen 9

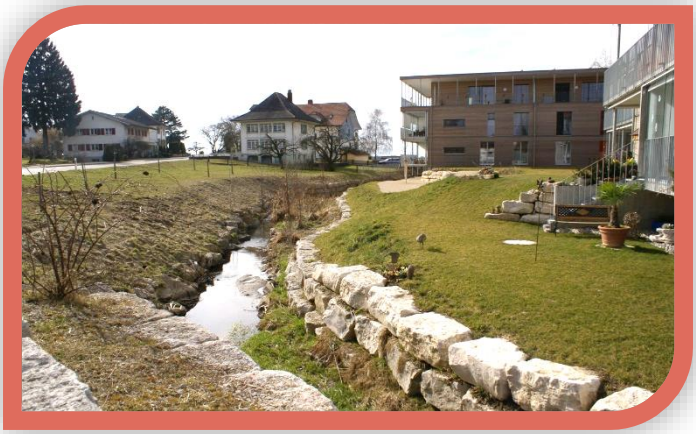
Schlusswort 9

Weitere Dokumentation 10

Ausgangslage

Das Bauland „alte Säge“ konnte von der Gemeinde aus der Liquidationsfirma Dezennium der Berner Kantonalbank günstig erworben werden. Lange Zeit war unklar, was die Gemeinde mit diesem an zentraler Lage befindlichen Bauland beginne sollte.
Zur Diskussion standen sowohl eine Einkaufszentrum wie auch Wohnungen mit einer Arztpraxis.

In der Zwischenzeit wurde das Areal an eine lokale Baufirma vermietet, die auch ihr Interesse für die Übernahme anmeldete.
Eine Umfrage und ein Altersleitbild (siehe auch weiter unten) die zeigten klar auf, dass der Bedarf an altersgerechten Wohnungen im Dorf vorhanden war. Das gemeinsam mit zwei weiteren Gemeinden geführte Altersheim Schüpfen war für viele Dorfbewohner nicht sehr attraktiv, da keine guten öffentlichen Verbindungen dorthin führen, Grossaffoltern eher in Richtung Lyss orientiert ist und die älteren Bewohner lieber ihre „alten Tage“ weiter im Dorf verbringen wollten. Diese Ansichten ebneten den Boden für das folgende Projekt.


Der Taufpate: DER Schmidebach

Das Architekturbüro Erwin Frey in Grossaffoltern gelangte am 17. Juli 2000 mit der Idee an den Gemeinderat, das Bauland „alte Säge" für den Bau von Seniorenwohnungen zu verwenden. (Herr Frey war damals Mitglied im Gemeinderat von Grossaffoltern) Projekte dieser Art kannte man zu diesem Zeitpunkt eher in städtischen Regionen, kaum jedoch im ländlichen Raum. In einer Seniorensiedlung / Seniorenwohnungen wäre ein Zwischenschritt vom Eigenheim zum Altersheim möglich. Im Überbauungskonzept könnte auch eine Pflegewohnung eingeplant werden. Die Realisierung wäre im Rahmen einer Planungsgesellschaft / Baugesellschaft und einer Wohnbaugenossenschaft möglich.

Blick auf Dorfkirche

2003 wurde die Idee konkreter formuliert und der Gemeinderat ermächtigte in der Folge die Firmen Erwin Frey und Arn + Partner das Projekt Alters-siedlung weiter zu verfolgen um hier die dringend benötigen Wohngelegenheiten, vor allem für ältere Bewohner von Grossaffoltern und Um-gebung, zu schaffen.

Nach der Zustimmungen des Souveräns an der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2004 zur Planungsänderung, wurde am 19. November 2004 eine Planungsvereinbarung unter den Parteien, Gemeinde und Planungsgesellschaft, unterzeichnet und es konnte mit den ersten Planungsschritten über die Fläche von 6‘830m2 begonnen werden.

Diese Parzelle und eine angrenzende Parzelle in privatem Besitz von 2‘258m2 waren mit einer ZPP (Zone mit Planungspflicht) belegt. Die Planergemeinschaft Arn + Frey boten den Landeigentümern eine für sie kostenlose Überbauungsplanung dieser Grundstücke an.

Blick von Haus C

Sechs Jahre dauerte es, bis das Projekt alle Hürden genommen hatte. Am 20. September 2010 wurde die Bauphase mit dem Spatenstich eröffnet.

Am 1. Januar 2012, also nach einem Jahr und drei Monaten konnten die ersten Bewohner ihr neues Heim bereits beziehen. Die 7 Pflegeplätze des Altersheim Schüpfen waren vom ersten Tag an ausgebucht.

Nach und nach bevölkerten sich danach auch die Wohnungen. Heute sind alle Wohnungen bezugsbereit und bis auf 2 Wohnungen verkauft oder vermietet.

Die Umsetzung

Ziel und Zweck der Baugesellschaft Schmidebach ist der Bau von hindernisfreien und qualitativ hochwertigen Wohnungen für Alt und Jung.
Nebst der Pflegewohnung mit 7 Betten für pflegebedürftige ältere Mitbürger wurden 9 Mietwohnungen über die Baugenossenschaft Säge und 25 altersgerechte Wohnungen im Stockwerkeigentum erstellt.

Von Osten gesehen

Auf Antrag des Kantons wurden in den Gemeinden Altersleitbilder erstellt. Mit dem Projekt Schmidebach kommt die Baugesellschaft dem politischen Auftrag, speziell auch mit der Einbindung der Pflegewohnung, den Forderungen im Altersleitbild der Gemeinde entgegen.

Für Grossaffoltern bedeutet dieses Projekt ein Meilenstein in der Entwicklung. Es bringt der Gemeinde viele Vorteile, gerade auch für ältere Menschen. Ältere Mitbürger möchten gemäss den Umfragen für das Leitbild im Alter in der Gemeinde, in ihrer gewohnten Umgebung, wohnen bleiben.

Mit den angebotenen Dienstleitungen, aber auch mit der Nachbarschaftshilfe soll so viel Selbstständigkeit wie möglich, aber auch so viel Hilfe wie nötig, ermöglicht werden.

Die Überbauung weist einen hohen Qualitätsstandard auf. Mit dem nach Minergie - Standard erstellten und dem Anschluss an die von der Burgergemeinde betriebene Holzschnitzelheizung, den Sonnenkollektoren auf den Dächern für die Warmwasser Aufbereitung, sowie den gewählten Baumaterialien erfüllt die Überbauung das heute geforderte ökonomische Bauen.

Praxis

Mit der Gründung des Vereins WAS (Wohnen am Schmidebach) bestätigen auch die Eigentümer dass das aktive Zusammenleben in der Überbauung Schmidebach, aber auch die Nachbarschaftshilfe und die Verbindungen und Kontakte zu den Behörden und anderen Organisationen, sowie zur übrigen Bevölkerung ein wichtiges Anliegen ist.

Unsere „grand rue“

Der grosszügige Gemeinschaftsraum wird sehr rege benützt, sei es morgens zu einem Kaffee-schwatz oder auch an den gemeinsamen Anlässen, wie der wöchentliche Spielnachmittag oder die monatlichen Frühstückstische.

Auch ausserhalb der Überbauung findet der schöne freundliche Raum regen Anklang, finden doch regelmässig Informationsabende und Vorstandssitzungen der örtlichen Vereine und Behörden statt. Für alle Bewohner der Überbauung steht der Raum zweimal im Jahr gratis zur Verfügung (für Familienfeiern usw.), die externen Benützer bezahlen einen moderaten Betrag für die Benützung und die Reinigung des Raumes.

Auswirkung

Die Zusammensetzung der Bewohner in der Überbauung Schmidebach zeigt auf, dass fast 60 Prozent der heutigen Bewohner aus der Gemeinde Grossaffoltern oder der unmittelbaren Umgebung stammen. Dies bestätigt, dass das Bedürfnis, im Alter in der Gemeinde wohnen bleiben zu können, vorhanden ist.

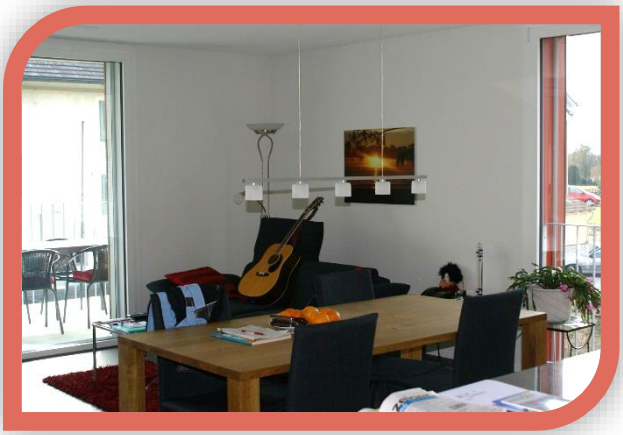
Zusammensetzung der Bewohner im Schmidebach

Haus-Nr.	Anzahl bewohnter Wohnungen		Total Anzahl Bewohner	Alter der Bewohner			Herkunft der Bewohner			
	Im Eigentum	Genossen-schaft		Unter 60	Über 60	In % > 60 Jahre	Einheimisch		Auswärtig	
								In %		In %
Pflegeabt.	0	4 *)	7	0	7	100	3	43	4	57
1	2	5	12	7	5	42	6	50	6	50
1 a	5	2	12	3	9	75	8	67	4	33
1 b	7	0	10	3	7	70	6	60	4	40
1 c	9	0	17	4	13	76	10	59	7	41
Total	**23**	**11**	**58**	**17**	**41**	**71**	**33**	**57**	**25**	**43**

*) Im Haus 1 ist das ganze Parterre als Pflegeabteilung eingerichtet und entspricht damit 4 Wohneinheiten.

Was nicht erreicht wurde, ist die Durchsetzung der Altersstruktur mit jüngeren Bewohnern oder gar mit Familien und Kindern. Im Kapitel ,,Empfehlungen" kommen wir noch einmal drauf zurück.

Von den 17 Personen unter 60 Jahren wohnen 10 zur Miete in Eigentumswohnungen, welche von ihrem Besitzer weiter vermietet werden. Dies zeigt auch auf, dass junge Leute die Miete bevorzugen und sich noch nicht mit Eigentum belasten wollen.



Ein Wohnzimmer

In Anbetracht, dass es sich bei dem grössten Teil der Wohnungen um Eigentumswohnungen handelt, ist der Anteil von Bewohnern aus Grossaffoltern sehr erfreulich. Nicht jeder der eine neue Wohnform im Alter sucht, möchte sich mit Eigentum belasten.

Dass die Pflegewohnungen "nur" einen Anteil von 43 Prozent Einheimische aufweist, hat sicher auch damit zu tun, dass die jetzigen Bewohner der Eigentumswohnungen noch selbstständig wohnen können. Nicht zuletzt spielt hier auch die angestrebte Nachbarschaftshilfe eine grosse Rolle, indem man dem Nachbar dort hilft, wo es kurzfristig nötig ist.

Ein Vorteil der Durchmischung mit Einheimischen ist, dass diese sich seit Jahren sehr gut kennen, und das dies das Einleben der Auswärtigen in die Gemeinschaft erleichtert. Die soziologische Zusammensetzung der heutigen Bewohner ist sehr positiv und dem guten Zusammenleben förderlich. Das Niveau Ist sehr gut ausgeglichen.

Wenn auswärtige Zuzügler gefragt werden, was der Grund Ist, den Wohnsitz nach Grossaffoltern zu verlegen, hört man oft, dass die Überbauung Schmidebach die einzige Wohnform dieser Art weit und breit sei. Wenn man so etwas suche, müsse man entweder in eine Stadt zügeln oder dort bleiben wo man ist. Die Überbauung Schmidebach hat sich also schon weit herumgesprochen. Grossaffoltern kann stolz sein, hier weitherum wegweisend zu sein.

Im Zusammenleben in der Überbauung Schmidebach spielt, wie bereits erwähnt, der Verein WAS (Wohnen am Schmidebach) mit dem Gemeinschaftsraum eine sehr wichtige Rolle. Der Raum Ist Treff- und Mittelpunkt. Hier trifft man sich, hier lernt man sich kennen und hier werden auch Pläne für die Zukunft geschmiedet.

Sicht aus westlicher Richtung

An den Mittwoch Spielnachmittagen trifft man sich zwanglos, wobei auch Bewohner der Pflegeabteilung, obwohl pflegebedürftig, gern zu einem Jass dazu kommen. Dass junge Bewohner relativ selten daran teilnehmen, ist mit deren beruflicher Tätigkeit erklärbar und verständlich. Dies ist auch der Grund, dass gewisse Aktivitäten abwechselnd auch an Samstagen oder Sonntags stattfinden oder stattfinden werden.

Der Verein WAS mischt sich grundsätzlich nicht in die Belange der Verwaltung der Stockwerk Eigentümer ein. So können Vereins-Aktivitäten von den Problemen der Verwaltung getrennt werden. Der Verein kann auf diese Weise neutral arbeiten und sich zum Wohle der Gemeinschaft entwickeln.

Es wird sehr interessant sein, die Entwicklung des Vereins in der nächsten Zukunft zu verfolgen. Es sind noch einige gesteckte Ziele offen. Sei es der Ausbau des Raumes unter dem Gemeinschaftsraum als

Hobby oder Fitnessraum, oder um die Gestaltung der Umgebung mit den grossen Wiesenflächen. Es hat jemand einmal treffend gesagt: „Es gibt noch viel zu tun, packen wir's an". Das trifft genau auch für den Verein WAS zu.

Die Pflegeabteilung, die vom Alters- und Pflegeheim Schüpfen geführt wird, hat sich sehr positiv entwickelt. Viele Bewohner des Schmidebaches schätzen die Nähe einer solchen Pflegestation. Man weiss ja nie ob man nicht einmal Pflege braucht und dann wäre es gut, eine solche Institution in der gleichen Überbauung zu haben ist. Man müsste sich dann nicht unbedingt vom Partner trennen, der in der Wohnung bleiben könnte.

Den neusten Information der Wohnbaugenossenschaft nach, wird demnächst ein Physiotherapeut mit seinen Fitnessgeräten in eine der Genossenschafts Parterrewohnungen einziehen. Das ist eine weitere sehr willkommene Bereicherung des (medizinischen) Angebotes.

Empfehlungen

Eine der leider nicht realisierten Wünsche ist die Durchmischung von Alt und Jung. Was könnte der Grund dafür gewesen sein?

Zum ersten wohl der, dass junge Familien mit Kindern, die etwas Eigenes suchen, lieber ein freistehendes Einfamilienhaus als eine Eigentumswohnung bevorzugen. Dies ganz besonders heute, mit den niedrigen Hypothekarzinsen.

Der Treffpunkt: unser Gemeinschaftsraum

Ein weiterer Grund ist wohl auch der, dass es relativ wenige Wohnungen im Schmidebach gibt die mehr als 3,5 Zimmer haben. Für eine Familie mit vielleicht zwei Kindern ist eine 3,5 Zimmerwohnung heute einfach zu klein.

Die Zusammensetzung nach der Herkunft der Bewohner zeigt auch auf, dass die Wohnform „Eigentum" im Alter doch auch gewisse Probleme aufwirft. Bewohner die sich mit der Wohnform im Alter befassen, würden eher eine Mietwohnung bevorzugen.

Ältere Personen, die früher ein Eigenheim besassen, dieses an die Jugend übergeben oder verkauft haben, wollen im Alter nicht noch einmal in eine Eigentumswohnung investieren.

Der Verkauf an jüngere Familien bietet diesen dafür die Möglichkeit in der Gemeinde Wohnsitz zu nehmen, ohne dass wertvolles Bauland für zusätzliche Einfamilienhäuser beansprucht wird.

Das „freigeben", von im Alter meist zu grossen Eigenheimen, an jüngere Nachfolger, ist durchaus auch im Interesse einer Verbesserung der Altersstruktur der ganzen Gemeinde.

Ältere Bewohner stellen sich auch die Frage, was geschehen wird, wenn sie einmal pflegebedürftig werden und dann die hohen Kosten kommen. Sie müssten dann unter Umständen das Eigentum wieder verkaufen. So macht sich vielleicht mancher Gedanken, in eine Mietwohnung um zu ziehen, um später das Ersparte flüssig zu haben. Dies gilt besonders für Mietwohnungen in einer Genossenschaft mit attraktiven Mietpreisen.

Eine Wohnbaugenossenschaft, wie bereits gesagt mit attraktiven Wohnungen und Mietpreisen, könnte in Zukunft eine wichtige Rolle in Bezug auf das altersgerechte Wohnen spielen.

Es wäre vermehrt Aufgabe der Politik und der Gemeindebehörden entsprechende Angebote anzubieten oder bei der Realisation tatkräftig mitzuwirken. Grössere Städte sind hier wegweisend, indem dort wesentlich mehr Wohnbaugenossenschaften zu finden sind.

Im Zusammenleben in einer Überbauung wie dem Schmidebach ist es auch wichtig, dass die aktive Mitarbeit in der Gemeinschaft eine ausgewogene Mischung aus „Mitmachen" und „Rückzug" haben muss. Es darf nicht der Eindruck erweckt werden, man müsse immer und überall mit dabei sein. Man soll und darf auch einmal „Nein" sagen und sich zurückziehen.

Der Verein WAS muss der Information grosse Beachtung schenken. Die Mieter und Eigentümer wollen informiert werden, was alles so läuft und geht. Ganz besonders wichtig ist, auch, dass der Verein bei wichtigen Entscheiden die Mitglieder mit einbezieht. Lösungen bei denen man nachher die Bemerkung hört „man hat uns ja nicht gefragt", sind keine guten Lösungen und führen oft zur Unzufriedenheit.

Kontakte / Informationen

Der Vereins WAS bezeichnet in den Stauten als Zweck:

»Der Verein fördert das aktive Zusammenleben in der Überbauung Schmidebach und stellt die Verbindungen und Kontakte zu den Behörden, und anderer Organisationen, sowie zur übrigen Bevölkerung her."

Käsebuffet zum monatlichen Frühstück

Der erste Teil ist dem Verein WAS sicher bereits gelungen, der zweite Teil, die Kontakte und Verbindungen könnten sicher noch intensiviert werden. Immerhin hat die politische Gemeinde Grossaffoltern den Verein bereits anerkannt und ihm einen Jährlichen Beitrag gesprochen.

Wichtig wären aber auch vermehrte Kontakte zu kirchlichen Stellen und zu Stellen die sich mit allgemeinen Aktivtäten und mit Aktivitäten im Alter befassen. Es darf aber hier vermerkt werden, dass der Beauftragte für Altersfragen in der Gemeinde bereits einen Informationsabend mit dem Thema „Gesundheit im Alter" im Gemeinschaftsraum durchgeführt hat.

Was die Kontakte zur übrigen Bevölkerung betrifft, hat hier die Einweihungsfeier im letzten Herbst gezeigt, dass das Interesse der Bevölkerung sehr gross ist. So war die Besichtigung bereits bewohnter Wohnungen ein grosser Erfolg. Die Kritiker dieser Überbauungsform, der Häusergruppe an sich, aber auch der Gebäude mit Flachdach, die übrigens mit den Sonnenkollektoren für Warmwasser sorgen, werden täglich weniger. Der Schmidebach fügt sich gut an das Dorf an und bildet als eigenständige Häusergruppe einen schönen Kontrast zu den Bauerhäusern. Dies ganz besonders, da der Schmidebach nicht mitten im Dorf, sondern am Rand des Dorfkernes steht.

Osterdekoration

Schlusswort

Die Überbauung Schmidebach hat einen Meilenstein im ganzen Seeland, in Bezug auf das Wohnen im Alter gesetzt. Es bleibt zu hoffen, dass dies Schule macht.

Dem Initianten, Architekt und alt Gemeinderat Erwin Frey, Grossaffoltern, und auch den Planern dieses gelungenen

Projektes, der Firma Arn + Partner kann nicht genug für ihre Initiative und ihren Weitblick gedankt werden.

Ein Dank gilt aber auch allen, die aktiv am gemeinsamen Leben in der Überbauung mitarbeiten. Sei es die Frauen die jeweils für die Öffnung, Schliessung und Ordnung im Gemeinschaftsraum besorgt sind. Sei es für diejenigen die immer für Nachschub und Sauberkeit im Raum schauen oder diejenigen die sonst wie mit Ideen und deren Durchführung besorgt sind.

Auch dem Präsidenten des Vereins WAS, Christian Boner, gilt der Dank für seine Arbeit. Christian Boner ist gleichzeitig auch die technische Anlaufstelle, wenn in der Überbauung einmal technisch etwas nicht so funktioniert wie es sein sollte. So kann man Geld für Handwerker und technisches Personal sparen.

Alles in Allem kann gesagt werden:
Der Schmidebach ist zum Leben erweckt und hier kann man sich in der Gemeinschaft wohl fühlen.

Weitere Dokumentation

Website Wohnen am Schmidebach (WAS): schmidebach.ch

- Statuten des Vereins
- Konzeptbericht
- Aktivitäten

Age-Stiftung: age-stiftung.ch

Gemeinde Grossaffoltern: grossaffoltern.ch

Architekturbüro Frey: frey-architektur.ch

Architekturbüro Arn & Partner: arn-architekten.ch