Wohnbaugenossenschaft
Lingenberg
Büsserach

Wohnen im Alter

Schlussbericht

Projekt Lingenberg

4227 Büsserach

Impressum

Titelbild	Neubau Lingenberg
Fotos	Liliane Scherrer, 4227 Büsserach
Bericht	Heinz Jeker, 4227 Büsserach
Layout	Liliane Scherrer, 4227 Büsserach
Architektur	Zwimpfer und Partner Architekten, 4000 Basel
Druck	Onlinedruck, 4142 Münchenstein
Auflage	200 Exemplare

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 4
2. Ausgangslage 6
3. Geschichte 7
4. Politisches Umfeld 8
5. Gemeinnützigkeit und Solidarität 9
6. Genossenschaft 10
7. Öffentlichkeitsarbeit 11
8. Nutzungskonzept 12
9. Finanzierung 13
10. Architektur 15
11. Gestaltung 16
12. Raumangebot 18
13. Wirkung 19
14. Bewohnermeinungen 20
15. Danke 21
16. Chronologie 22
17. Projektdaten 25
18. Fotos 26
19. Pläne 31

1. Einleitung

1.1. Das Ziel

Die demographische Entwicklung führt auch in Büsserach zu einer zunehmenden Überalterung der Dorfgemeinschaft. Die meisten der betagten Einwohner leben in Einfamilienhäusern und geniessen das individuelle Wohnen in den eigenen vier Wänden. Das Verlassen dieser idyllischen Wohnumgebung fällt verständlicherweise schwer und erfordert oft einen längeren Prozess. Ein entscheidendes Kriterium in dieser Phase der Neuorientierung ist ein adäquates Wohnangebot im Dorf und im privaten Umfeld. Das Fehlen von altersgerechtem Wohnraum in Büsserach zwingt ältere Dorfbewohner zu einem Wohnortswechsel. In der Nachbargemeinde Breitenbach wohnen denn auch einige Frauen und Männer aus unserem Dorf. Mit dem Neubau für das Wohnen im Alter soll entsprechend ein spezifisches Wohnangebot im Ort realisiert werden. Ziel dieses Projektes ist, dass unsere älteren Dorfbewohner trotz dem Verlassen des eigenen Hauses weiterhin in ihrem gewohnten Umfeld wohnen können.

1.2. Das Konzept

Das Projekt Wohnen im Alter und damit der realisierte Neubau mit 13 Wohnungen und Dienstleistungsnutzung sowie einer speziell konzipierten Gemeinschaftszone schafft altersgerechte Wohnungen mit einer hohen Wohnqualität. Die verschiedenen Wohnungen wurden in ihrem Flächenangebot gegenüber üblichen Alterswohnungen grösser konzipiert und bieten den neuen Bewohnern entsprechend mehr Nutzfläche für ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Alle Wohneinheiten sind auf den als Kommunikationszone konzipierten Erschliessungsbereich orientiert. Die resultierende Begegnung im Alltag fördert das gemeinschaftliche Bewusstein, respektiert jedoch die unterschiedlichen Bedürfnisse. Helle und funktional gestaltete Räume generieren eine hohe Wohnqualität und die geschützten Loggien laden zum Verweilen im Aussenbereich ein. Die eventuell benötigte Betreuung durch die Dienstleistung der Spitex, erlaubt allen Mitbewohnern eine möglichst langfristige Autonomie im Wohnen.

1.3 Die Wirkung

Von den 13 Wohnungen sind bis heute 12 vermietet. Für die noch leere Wohnung melden sich immer wieder Interessierte aus Büsserach und den umliegenden Gemeinden. Die interne Physiotherapie ist eine Bereicherung für die Bewohner und die Patienten aus dem Dorf. Das Gebäude an der Breitenbachstrasse fügt sich trotz seiner Modernität harmonisch in den Kontext im Dorfzentrum ein und bildet gleichzeitig einen spannenden Blickpunkt. Das Projekt der Wohnbaugenossenschaft Lingenberg hat denn auch über die Gemeindegrenzen hinaus positive Aufmerksamkeit generiert. Interessierte Gruppierungen und Behördenmitglieder besuchen häufig den Neubau und zeigen sich beeindruckt über das Wohnkonzept, die grosszügigen Wohnungen und die hervorragende Stimmung unter den Mitbewohnern. Regelmässige Veranstaltungen und Aktivitäten fördern den Gemeinschaftssinn und öffnen das Haus für Aussenstehende. Trotz der progressiven Informationspolitik der Genossenschaft besteht nach wie vor eine gewisse Zurückhaltung der Zielgruppe im Dorf. Die Projektinitianten sind jedoch zuversichtlich, dass sich die Skepsis in kurzer Zeit legen wird und die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum grösser sein wird als das bestehende Angebot.

2. Ausgangslage

Die demographische Entwicklung verändert die Struktur unserer Gesellschaft und die Überalterung bildet eine grosse Herausforderung. Während noch bis vor einigen Jahren insbesondere urbane Orte davon betroffen waren, sind nun auch ländliche Orte mit dieser Entwicklung konfrontiert. Dieser Umstand begründet sich in verschiedenen Aspekten. Die Abnahme der landwirtschaftlichen Tätigkeit und die Industrialisierung im letzten Jahrhundert haben das soziale Gefüge in der Landbevölkerung stark verändert. Hinzu kommt die starke Zuwanderung, insbesondere von jungen Familien und ausländischen Personen sowie die Atomisierung der Gesellschaft im Allgemeinen. Vor allem aber die Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse und die breite medizinische Versorgung und Betreuung der Menschen haben die allgemeine Lebenswertwartung massiv ansteigen lassen. Die zudem sinkende Geburtenrate hat die heutige Situation der Überalterung zusätzlich begünstigt.

Mit der resultierenden Zunahme von älteren Menschen in unserer Gesellschaft werden adäquate Wohnangebote notwendig. Auch die steigenden Gesundheits- und Betreuungskosten sowie kostenintensive Alters- und Pflegeheime erfordern alternative und wirtschaftliche Wohnmodelle. Altersgerecht gestaltete Wohnungen sichern eine Verlängerung der Selbständigkeit der älteren Menschen. Mit der optionalen Betreuung durch die Spitex kann der aus gesundheitlichen Gründen zwingende Eintritt in ein Heim hinausgezögert werden. Alterswohnungen fördern zudem die Gemeinschaft und wirken der häufigen Vereinsamung älterer Menschen im Einfamilienhaus entgegen.

Gemeinden mit kleineren Einwohnerzahlen tun sich oft schwer mit der konkreten Förderung und Initiierung von Alterswohnungen. Die vielen realisierten Wohnbauprojekte für Betagte belegen, dass in der Folge ein grosses privates Engagement bei der Entwicklung einer Vision für Wohnen im Alter erforderlich ist. Investoren interessieren sich grundsätzlich nicht für kleinere Bauprojekte in einem ländlichen Umfeld. Da spezifischer Wohnraum als Alternative zum bestehenden Einfamilienhaus zu Beginn nicht die geforderte Rendite generiert, können nur alternative Modelle, z.B. Wohnbaugenossenschaften, in diesem Wohnbausegment Erfolg haben. Entsprechend schwer ist die Realisierung von adäquatem Wohnraum für ältere Menschen.

3. Geschichte

Ein erstes Projekt für altersgerechtes Wohnen in der Gemeinde Büsserach von 1999 basierte auf der Umnutzungsidee der alten Seidenfabrik. 10 Alterswohnungen und 5 Maisonette-Wohnungen im Dachgeschoss bildeten den inhaltlichen Rahmen für die Umnutzung des mittlerweile 150 jährigen Gebäudes. Eine politische Mehrheit war gegen die erforderliche materielle Beteiligung der Gemeinde und der Aufbau einer wirtschaftlichen Trägerschaft war damit nicht mehr möglich.

Mit der zum Verkauf angebotenen Liegenschaft Breitenbachstrasse 25, welche in unmittelbarer Nähe zur alten Seidenfabrik liegt, wurde die Idee für altersgerechtes Wohnen im Frühjahr 2008 wieder aufgenommen und thematisiert. Erste Gespräche mit Vertretern der Gemeinde und mit von der Idee überzeugte Bürgerinnen und Bürgern verliefen erfolgversprechend. Das folgende klare Verdikt des Gemeinderates in der Entwicklung nicht selber aktiv zu werden, stoppte die erste Euphorie. Die ersten Monate der konkreten Projektentwicklung und der Aufbau einer Bauträgerschaft verliefen entsprechend harzig.

Intensive Gespräche im Frühjahr 2009, zwischen dem Projektentwickler und einem im Ort wohnhaften und in der Sache engagierten Ehepaars, führten zu einer neuen Dynamik. Mit dem privaten Darlehen und einem Bankkredit konnte der Erwerb der zum Verkauf stehenden Liegenschaft gesichert und ein konkretes Projekt ausgearbeitet werden. Für den Aufbau der Wohnbaugenossenschaft und für die Findung interessierter lokaler Persönlichkeiten für den Vorstand war ein grosses Engagement notwendig.

Am 30. Juni 2009 wurde die Wohnbaugenossenschaft Lingenberg Büsserach mit 23 Genossenschaftern gegründet. Der weiterführende politische Prozess für die Unterstützung durch die öffentlichen Körperschaften, Einwohner-, Bürger- und Kirchgemeinden mittels eines zinsfreien Baurechtes über 20 Jahre, dauerte in der Folge bis ins Frühjahr 2011. An der erzwungenen Urnenabstimmung vom 13. Februar 2011 stimmten über 60% der Stimmenden der Vorlage 1 mit einem erhöhten Engagement der Gemeinde zu.

4. Politisches Umfeld

Bereits beim ersten Projekt für altersgerechten Wohnraum von 1999 zeigten sich politische Vorbehalte. Obwohl bereits im Leitbild der Gemeinde von 1995 die Förderung von Alterswohnungen definiert wurde, taten sich Gemeinderat und Bevölkerung mit der Umsetzung dieser Forderung schwer. Die Vorbehalte der ersten Projektentwicklungsphase waren dann zu Beginn der Wiederaufnahme der Projektidee noch immer präsent. Während in einer repräsentativen Umfrage im Jahr 2000 die Notwendigkeit für Alterswohnungen eine deutliche Zustimmung fand, war ein Engagement der Gemeinde noch nicht mehrheitsfähig. Das neue Konzept generierte jedoch zunehmend grössere Zustimmung und die Erwartung für eine Beteiligung der öffentlichen Hand im Projekt wurde stärker.

In der neuen Konstellation im Gemeinderat bestand ebenfalls eine zunehmende Bereitschaft für die Unterstützung des privat initiierten Projektes. Die Form und die Grössenordnung der öffentlichen Unterstützung erforderten einen politischen Prozess, welcher die Bevölkerung in der entstandenen Kontroverse stark gefordert hat. Teilweise wurde von den Projektgegnern mit harten Bandagen agiert und Unsicherheit geschürt.

Der politische Wille einer Bevölkerungsmehrheit und die Klarheit des Beteiligungs- und Förderungskonzeptes des Gemeinderates haben letztlich dem Projekt zum Durchbruch verholfen. Auch wenn die Wohnbaugenossenschaft Lingenberg den Alleingang alternativ immer im Auge behalten hat, entstand mit dem Baurecht der Einwohnergemeinde Büsserach und mit der Befreiung vom Baurechtszins über 20 Jahre eine wirtschaftliche Basis für das gemeinnützige Projekt.

5. Gemeinnützigkeit und Solidarität

Das enorme Engagement des Vorstandes und das in ihn durch die einzelnen Genossenschafter gesetzte Vertrauen, waren Stützen und Motivation in einem langen und schwierigen Planungsprozess. Die grossartige Unterstützung des Projektes durch die Bevölkerung in der Phase vor der Urnenabstimmung war für die Genossenschaft Lingenberg der Lohn für eine intensiv geführte Debatte.

Mit der Übernahme des Baurechtszinses durch die Einwohner-, Bürger- und Kirchgemeinde Büsserach wird die Solidarität der Bevölkerung gegenüber der Projektidee manifestiert und der gemeinnützige Gedanke im Projekt deutlich.

Mit der Zustimmung des Souverains am 13. Februar 2011 an der Urne wurde die letzte Hürde genommen. Nach drei intensiven Jahren strategischer, konzeptioneller und planerischer Arbeit und der Entwicklung des ambitionierten Finanzierungskonzeptes, konnte mit dem Spatenstich im März 2011 die physische Umsetzung der Vision Wohnen im Alter begonnen werden.

6. Genossenschaft

Am 30. Juni 2009 haben 23 Gründungsgenossenschafter die Wohnbaugenossenschaft Lingenberg gegründet. Zwischenzeitlich konnten 112 Anteilscheine, davon 84 an private Personen, platziert werden. Das Ziel von 200 privaten Genossenschafterinnen und Genossenschafter, entspricht ca. 10% Anteil an der aktuellen Bevölkerung, wurde nicht erreicht. Entsprechend besteht weiterhin eine grosse Herausforderung für den Vorstand und die Genossenschaft.

Aus den zahlreichen Begegnungen mit der Bevölkerung resultiert die Erkenntnis, dass viele Private ein falsches Bild von Genossenschaften im Allgemeinen besitzen und teilweise auch Vorurteile oder rechtliche Bedenken bestehen. Ziel des Vorstandes und der Genossenschaft muss deshalb sein, Aufklärung zu betreiben und immer wieder mit Anlässen Symphatien und Interesse an einer Mitgliedschaft zu generieren.

Der mit der Gründungsversammlung gewählte Vorstand hat in drei intensiven Jahren über 70 Vorstands- und Baukommissionssitzungen durchgeführt. Dies ist Ausdruck für ausserordentliches Engagement und Zielstrebigkeit.

Zusammensetzung:

René Joray	1. Präsident bis 31. August 2013
Werner Hartung	Beisitzer, Präsident seit dem 1. September 2013
Heinz L. Jeker	Vize-Präsident
Liliane Scherrer	Aktuarin
Christel Joray	Kassiererin
Fabienne Joray	Verwaltung

Seit der Gründung der Genossenschaft hat Niklaus Schwarb den Vorstand in spezifischen Fragen der Finanzierung und der Konsolidierung des Baukredites latent unterstützt.

7. Öffentlichkeitsarbeit

In den unterschiedlichen Projektphasen wurden durch die Genossenschaft verschiedene Informationsveranstaltungen durchgeführt. In der Phase des Gestaltungsplanverfahrens geschah dies auch unter Mitwirkung der Gemeinde Büsserach. Die unterschiedliche Resonanz und die teilweise schwach besuchten Veranstaltungen waren für den Vorstand der Genossenschaft entsprechend schwierig zu interpretieren.

Die Arbeit des Vorstandes in der Projektentwicklung basierte letztlich auf Vermutungen und Hoffnung. Letztere wurde insbesondere bei der Unterschriftensammlung im Vorfeld der Urnenabstimmung durch eine grosse Unterstützung und Solidarität eindrücklich sichtbar. Die offensichtliche Zurückhaltung in der Bevölkerung um Genossenschaftsanteile zu erwerben, gehört scheinbar zu der dörflichen Mentalität, ist aber auch Ausdruck für Unsicherheit und Anonymität.

Am 23. September 2013 hat der Vorstand der Genossenschaft Lingenberg zu einer weiteren öffentlichen Informationsveranstaltung mit drei Fachpersonen eingeladen. Reflektiert wurden verschiedene Facetten im Genossenschaftswesen. Die Resonanz und der Publikumsaufmarsch waren einmal mehr sehr bescheiden. Der gewünschte Effekt der Findung neuer Genossenschafter blieb aus. Entsprechend müssen weiter neue Möglichkeiten gesucht und entwickelt werden, um als Genossenschaft weiter wachsen zu können.

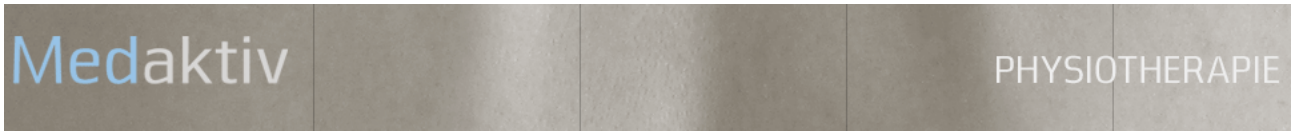
8. Nutzungskonzept

Die Bebauungsstruktur von Büsserach reflektiert die typische Landgemeinde mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern. Die wenigen Mehrfamilienhäuser weisen grösstenteils keine Wohnungen auf, welche alters- und behindertengerecht konzipiert wurden. Ein entsprechendes Wohnangebot für Betagte fehlt. Es müssen Anreizs geschaffen werden ältere Menschen zu animieren, aus ihren vier Wänden und ihren Häusern in eine altersgerechte Wohnung umzuziehen. Die Genossenschaft hat deshalb den Fokus auf ein Wohnangebot mit leicht höheren Nutzflächen fokussiert. Die Wohnungen sollten eine grosse Wohnqualität aufweisen und der Aussenbereich einladend und mit guter Aussicht gestaltet werden.

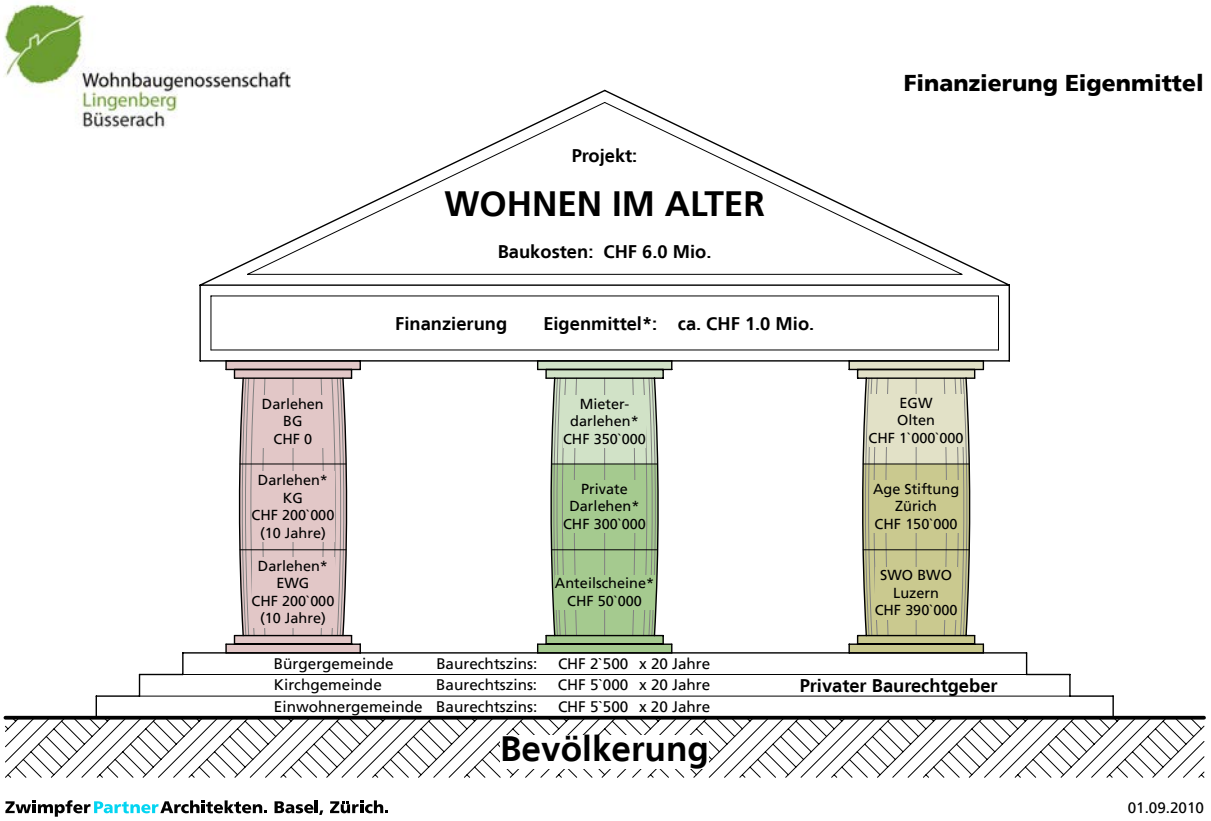
Zur Förderung der Kommunikation innerhalb der Bewohnerschaft wurde die Erschliessungzone grosszügig konzipiert und als Begegnungsort gestaltet. Die Treppenanlage ist einladend und zur Förderung der Bewegung komfortabel gestaltet und positioniert. Sämtliche Wohnungseingänge und die festverglasten Fenster im Kochbereich sind auf diese Gemeinschaftszone orientiert. Die visuellen Bezüge zwischen Wohnungen und der Erschliessungszone fördern den zwischenmenschlichen Bezug und reduzieren diskret die Gefahr der Vereinsamung.

Im Sockelgeschoss sind Dienstleistungsnutzungen mit dem Ziel der Öffnung des Gebäudes zur Dorfgemeinschaft angeordnet. Die Flächen wurden von einer Gruppe innovativer Physiotherapeutinnen gemietet. Dieses Angebot hat sich sehr bewährt.

Bewohnerinnen und Bewohner nutzen das qualifizierte Angebot. Aber auch viele Menschen aus dem Dorf und über die Dorfgrenzen hinweg profitieren von der spezifischen Nutzung.



9. Finanzierungskonzept



Das Finanzierungskonzept basiert auf drei Säulen, wobei diese in der Projektphase respektive nach der Konsolidierung unterschiedliche Gewichtungen aufweisen. In der Mitte die zentrale Säule mit den privaten Beiträgen, dem Genossenschaftskapital und den Mieterdarlehen. Flankiert auf der einen Seite die Mittel von öffentlichen Institutionen: Fonds de roulement und EGW, gegenüber die öffentlichen Mittel und Beiträge der Einwohner-, Bürger- und Kirchgemeinde Büsserach.

Zu Beginn der Projektentwicklung standen private Darlehen im Fokus. Ohne diese Beiträge wäre die Entwicklung des Projektes sowie dessen Umsetzung nicht möglich gewesen. Der Erwerb des ersten Grundstücks erforderte aber auch einen Landerwerbkredit der Raiffeisen Bank Laufen. Der von der Age-Stiftung à fonds perdu Beitrag von CHF 150'000, respektive die erste Auszahlung von CHF 100'000, war sehr hilfreich und zeitweise eine existenzielle Absicherung.

Der politische Prozess dauerte fast zwei Jahre und in dieser Zeit mussten die zur Verfügung stehenden Mittel haushälterisch eingesetzt werden. Mit den privaten Darlehen, dem Beitrag der Age-Stiftung und dem Bankkredit wurde die Planung voran getrieben und die erforderliche Öffentlichkeitsarbeit finanziert. Erst nach der Zustimmung der Gemeinde Büsserach die Grundstücke zu übernehmen, im Baurecht abzugeben und gleichzeitig gemeinsam mit der Bürger- und der Kirchgemeinde Büsserach den erforderlichen Baurechtszins während 20 Jahren zu tragen, wurde der Baukredit für die Realisierung von der Bank freigegeben.

Mit der Konsolidierung des Baukredites Ende 2012 und dem Abschluss langfristiger und günstiger Hypotheken sowie privater Darlehen steht die Genossenschaft auf einer finanziell soliden Basis. Mit dem vorliegenden langfristigen Finanzplan können die erforderlichen Amortisationen und Rückstellungen getätigt werden.

Foto und Logo-Design: Rolf Joray, Büsserach

10. Architektur

Die vertikale Gliederung des Baukörpers mittels eines architektonisch differenzierten Sockelgeschosses, zwei Vollgeschossen und einem im Westen zurückgesetzten Attikageschoss erzeugt eine im Kontext angemessene Massstäblichkeit. Der monolithische Kubus wird umzogen von einem grobkörnigen zweifarbigen Putz, welcher als Referenz gegenüber der Textur des südlich angrenzenden alten Schulgebäudes aus dem 19 Jahrhundert wirkt.

Die grossformatigen und aussen bündig gesetzten Fenster der Ostfassade reflektieren zusammen die inneren räumlichen Schwerpunkte der Erschliessungs- und Kommunikationszone. Sie schaffen den visuellen Bezug zur Öffentlichkeit und geben den Blick auf den Lingenberg frei. Die fehlende Stringenz in der Anordnung der Standardfenster visualisiert die Positionen der dahinerliegenden Treppen. Auf der gegenüberliegenden Fassade sind die Loggien der Wohnungen mit Blick auf den Kienberg und die Juralandschaft im Süden und Westen angeordnet.

Die Kommunikationszone mit Sichtbetonwänden steht im Kontrast zur Gestaltung im Wohnungsinnern. Der einheitlich ausgeführte Eichenparkett verbindet im Gegenzug Wohnungen und Erschliessungszone und schafft durch die natürliche Wärme des Parketts eine angenehme und beruhigende Atmosphäre. Die komfortabel und ebenfalls in Parkett ausgelegten Treppen sind einladend und haben dadurch eine prophilaxische Wirkung. Die zweigeschossigen Bereiche schaffen räumliche Verbindungen zwischen den einzelnen Geschossen und generieren spannende Durch- und Einblicke.

Alle Wohnungen verfügen über dieselben gestalterischen Attribute; offene Kochbereiche mit einem visuellen Bezug zur Erschliessungs- und Kommunikations-zone, helle und funktionale Wohn- und Schlafräume und altersgerechte Nassräume. Dazu gehört auch die Option für das individuelle Waschen und Trocknen im Reduit bei allen Wohnungen.

11. Gestaltung

Der Gestaltung der Wohnungen wurde ein besonderes Augenmerk gewidmet. Insbesondere sollten die individuellen Ansprüche und Präferenzen der zukünftigen Mieterinnen und Mieter in der Materialisierung und Farbgebung der Wohnungen eine breite Akzeptanz finden. Der im ganzen Gebäude durchlaufende und vertikal gestellte Eichenparkett schafft eine grosszügige und warme Raumwirkung. Besondere Aufmerksamkeit wurde der Gestaltung der Küchen und der Nassräume geschenkt. Die gegenüber anderen Gebäuden leicht grössere Raumhöhe und die Fenstergrössen generieren helle Innenräume und spannende Aussichten in die nähere und weitere Umgebung.

Aussicht auf den Lingenberg und das Gemeindehaus Büsserach

Die den Wohnungen vorgelagerte Erschliessungs- und Kommunikationszone lädt durch ihre Ausgestaltung mit Aufenthaltsbereichen die Bewohner zu kollektiver Nutzung ein und fördert den Austausch und die Kommunikation im Haus. Mit dem festverglasten Fenster der Küche zum Erschliessungsbereich entsteht ein visueller Bezug zwischen privatem und halböffentlichem Raum. Gleichzeitig wird durch die vorgelagerten äusseren Fenster der Blick auf den Lingenberg freigegeben.

Der Aussenraum im Osten, dem Gebäude direkt vorgelagert, ist als erweiterter Fussgängerbereich konzipiert und gestaltet. Dieser öffentliche Freiraum soll die Bevölkerung animieren, das Gebäude zu betreten und vielleicht eine Bekannte oder einen Bekannten im Haus zu besuchen. Der Garten im Westen lädt die Menschen im Haus, aber auch Passanten, zu einem spontanen Zusammentreffen oder einem Gedankenaustausch ein. Die Bepflanzung soll die Bewohner durch ihre Farben im Wechselspiel der Jahreszeiten erfreuen.

12. Raumangebot

Das spezifische Nutzungsangebot basiert auf der Erkenntnis verschiedener analysierter altersgerechter Wohnbauprojekte in der Nordwestschweiz. Die Realisierung von 3 ½ Zimmerwohnungen entspricht der allgemeinen Entwicklung im Wohnungsbau und dem Bedarf für mehr Wohnfläche sowie einem konkreten Bedürfnis bei einem Zweipersonenhaushalt.

Das Erd- und das 1. Obergeschoss weisen je vier 2½ Zimmer-Wohnungen mit 65 m2 und je eine 3½ Zimmerwohnung mit 85 m2 Wohnfläche auf. Im Attikageschoss sind drei 3½ Zimmerwohnungen mit 95 – 100 m2 Nutzfläche und mit grosszügigen Terrassen konzipiert.

Im Sockelgeschoss wurde eine Praxis für Physiotherapie mit einem breiten Behandlungsangebot eingerichtet.

Im Untergeschoss wurden 17 grösstenteils behindertengerechte Autoeinstellplätze erstellt.

13. Wirkung

Mit dem realisierten und altersgerechten Wohnangebot entspricht die Wohnbaugenossenschaft Lingenberg Büsserach einem konkreten Bedürfnis betagter Menschen im Dorf. Das neue Gebäude bildet einen städtebaulichen Akzent und durch seine Setzung und mit der Verlegung der südlichen Strassenführung entsteht eine interessante Freifläche, welche als zentraler Dorfplatz das Image von Büsserach weiter aufwerten kann. Der Neubau und seine Architektur finden eine breite Zustimmung in der Dorfbevölkerung. Die Mieter sind sehr zufrieden und fühlen sich in ihren neuen Wohnungen und in der entstandenen aktiven Gemeinschaft sehr wohl.

Das Projekt hat über die Grenzen der Gemeinde hinaus eine breite Resonanz generiert, welche zu einigen Besichtigungen interessierter Personen sowie zu Gesprächen mit Vertretern von bauwilligen Gemeinderäten und Interessenvertretern für das Wohnen im Alter geführt hat. Die Geschichte des Projektes Wohnen im Alter Büsserach und die damit verbundenen Leistungen der Genossenschaft und des Vorstandes beeindrucken immer wieder. Das erforderliche grosse Engagement der Verantwortlichen in diesem Projekt generiert bei Vertretern anderer Gemeinden aber auch Respekt und Zurückhaltung.

Die von der Genossenschaft erwartete Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen im Dorfzentrum hat sich nur teilweise eingestellt. Für die beiden noch freien Wohnungen gibt es immer wieder Interessenten, vor allem auswärtige Personen. Das spezifische Nutzerpotential ist in Büsserach nachweislich in grosser Anzahl vorhanden. Trotzdem bestehen bei vielen betagten Bewohnern nach wie vor gegenüber dem genossenschaftlichen Gedanken und dem gemeinnützigen Charakter des Projektes Vorbehalte. Die Genossenschaft ist jedoch überzeugt, dass sich in den nächsten Monaten die Vollvermietung einstellen wird und entsprechend in Zukunft auch eine Warteliste geführt werden muss.

14. Bewohnermeinungen

❖ Warum haben Sie sich für das Haus Lingenberg entschieden?

Da wir in Rente sind mussten wir eine neue Wohnung suchen, das Haus Lingenberg, die Lage und die Wohnungen haben uns so begeistert, dass wir gleich eine Wohnung reservieren mussten. Und wir wollten gerne in der Gemeinde bleiben.

Ich konnte den Unterhalt für mein Haus und mein Garten leider nicht mehr selbst bewerkstelligen. Da ich aber immer noch sehr aktiv bin habe ich etwas gesucht, dass zentral liegt, wo man sich wohl fühlt und trotzdem einen Aussenbereich hat. Das Haus Lingenberg hat sich da ideal angeboten auch wenn es für mich in einer neuen Gemeinde war.

Mein Hause wurde mir zu gross, daher habe ich etwas Neues gesucht und mit dem Haus Lingenberg gefunden.

❖ Fühlen Sie sich wohl?

Wir fühlen uns sehr wohl, das Klima im Haus ist sehr angenehm, die Lage zentral im Dorf mit Post, Bäckerei, Bank und Postautoanschluss ist ideal.

Die hellen und freundlichen Räumlichkeiten sind sehr einladend und zum Wohlfühlen.

❖ Empfehlung für jemand Neues

Wie gesagt, das Haus und die Lage sind ideal für jemanden in Rente - wir haben es schon einigen Bekannten weiterempfohlen.

Nach 1 Jahr Erfahrung kann ich das Haus Lingenberg nur weiterempfehlen.

15. Danke

Der Vorstand dankt allen GenossenaschafterInnen, der Gemeinde und den Behörden für die Zusammenarbeit und das Vertrauen. Es waren arbeitsintensive Jahre bis zur Vollendung. 44 Vorstandssitzungen und einige Baukommissionssitzungen wurden in ehrenamtlicher Zeit absolviert. Doch dürfen wir stolz auf das gelungene Projekt zurückblicken. Der Vorstand ist interessiert an der Entwicklung der Bewohner zu einer solidarischen und mit gegenseitiger Nachbarschaftshilfe basierten Hausgemeinschaft. Das Haus Lingenberg soll auch für weitere zukünftige regionale Projekte ein Meilenstein sein.

16. Chronologie

1999	Konzeptidee „Wohnen im Alter“ in der alten Seidenfabrik; Heinz L. Jeker Dipl. Architekt.
Frühjahr 2008	Kenntnisnahme der zu verkaufenden Liegenschaft Breitenbachstrasse 20, Erbengemeinschaft Georg Meier.
Sommer 2008	Gespräche mit EG Georg Meier betreffend Verkaufspreis.
	Ideenskizze für Projekt mit altersgerechten Wohnungen, Zwimpfer Partner Architekten
Herbst 2008	Gedankenaustausch mit Kerngruppe für das Wohnen im Alter.
	Negativer Grundsatzentscheid des Gemeinderates betreffend finanziellem Engagement durch die Gemeinde.
Winter 2008	Gespräche mit privaten Sympathieträgern für das Projekt.
Frühjahr 2009	Zusage für ein privates Darlehen von CHF 100'000 zum Erwerb des Grundstücks der EG Georg Meier.
	Grundsätzliche Zustimmung der Genossenschaft für Jung und Alt, Eigentümerin der nördlich angrenzenden Parzelle, zum Verkauf ihrer Liegenschaft für die Arrondierung des für die Planung zur Verfügung stehenden Areals.
	Vorprojektskizze durch Zwimpfer Partner Architekten.
	Bildung eines Kerns von Personen für die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft.
29. Juni 2009	Gründungsversammlung der Wohnbaugenossenschaft Lingenberg Büsserach mit 23 Gründungsmitgliedern; 1. Präsident René Joray.
Herbst 2009	Gespräche mit Banken für die Finanzierung des Liegenschaftserwerbes.
	Ausarbeitung der erforderlichen Gestaltungspläne Dorfzentrum Nord und Süd.
	Zwei weitere private Darlehen über je CHF 100'000.

Winter 2009	Aufgrund von politischen Forderungen wird der Gestaltungsplan Dorfzentrum Süd nicht weiter verfolgt. Verhandlungen mit der EG Georg Meier für den Kauf des Grundstücks.
Frühjahr 2010	Der Gestaltungsplan wird rechtskräftig. Das Bundesamt für Wohnungswesen bestätigt den Beitrag des Fonds-de-roulement über CHF 390'000. Gespräche mit den Behörden betreffend Beiträgen aus dem Fonds-de roulement. Zustimmung der Einwohner-, Bürger- und Kirchgemeinde für die Übernahme der Baurechtszinsen über 20 Jahre.
Sommer 2010	A fonds perdu Beitrag der Age Stiftung in Zürich über CHF 150'000.
Herbst 2010	Der Gemeinderat Büsserach stimmt der Übernahme des durch die Wohnbaugenossenschaft Lingenberg erworbenen Grundstücks und dem Erwerb der Parzelle der Genossenschaft für Jung und Alt zu. Die Kirchgemeindeversammlung beschliesst die Übernahme eines Teils des Baurechtszinses über 20 Jahre sowie ein verzinsbares Darlehen über CHF 100'000 mit einer Laufzeit von 10 Jahren. An der erforderlichen Gemeindeversammlung vom Dezember 2010 wird von einem Drittel der anwesenden Stimmbürger eine Urnenabstimmung für das Geschäft „Übernahme der Liegenschaften und Abgabe der Grundstücke im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft“ durchgesetzt. Zwei weitere private Darlehen von je CHF 200'000 werden gesprochen. Baueingabe erfolgt.
Winter 2010	Engagierte Abstimmungsvorbereitungen mit 300 Unterschriften von Projektbefürwortern.
13. Februar 2011	erfolgt die politische Zustimmung des Souverains zum Projekt mit einer 2/3 Mehrheit.

März 2011	Die Baubewilligung wird erteilt.
	Die EGW, Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, bestätigt ein Darlehen über CHF 2.0 Mio.
	Der Vorstand startet die physische Umsetzung des Projektes „Wohnen im Alter“ mit dem Spatenstich.
Mai 2011	Drittes privates Darlehen über CHF 200'000.
September 2011	Nach der erfolgreichen Umsetzung des Rohbaus erfolgt die „Aufrichtefeier“.
Mai 2012	Das Projekt „Wohnen im Alter“ wird an einer schlichten aber herzlichen Feier den zukünftigen Mietern übergeben.
Juni 2012	Der erste Mieter zieht ein.
Oktober 2012	Die Bauabrechnung bestätigt die über die gesamte Bauzeit geführte Kostenprognose und die Einhaltung des Kostenvoranschlages von CHF 6.0 Mio.
Winter 2012	Die Konsolidierung des Baukredites wird erfolgreich abgeschlossen und die budgetierten Betriebskosten können dank der tieferen Hypothekar- und Darlehenszinsen gesenkt werden.
Frühjahr 2013	Ab Februar 2013 sind 11 der 13 Wohneinheiten vermietet.
1. Dez. 2013	Die zweitletzte Wohnung ist vermietet.

17. Projektdaten

Bauvolumen SIA	8'350 m^3
Geschossfläche	2'700 m^3
Wohnangebot	8 2½ Zimmer Wohnungen
	5 3½ Zimmer Wohnungen
Dienstleistung	Physiotherapie
Parkierung	17 unterirdische Parkplätze
	6 oberirdische Besucherparkplätze
Baukosten	CHF 6.0 Mio.
Gebäudekosten SIA	630 CHF/m^3
Baurecht	Abgabe der Baurechtsparzelle durch die Einwohnergemeinde Büsserach, zinsfrei über 20 Jahre.
	Der Baurechtszins in dieser Zeit wird durch die Einwohner-, Bürger und Kirchgemeinde übernommen.
	Option für Erwerb nach 20 Jahren.
Projektidee	Heinz L. Jeker und Zwimpfer Partner Architekten, Basel
Vorstandsmitglieder	Rene Joray, Präsident Juli 2009 bis August 2013
	Heinz L. Jeker, Architekt und Vice-Präsident
	Liliane Scherrer, Aktuarin
	Christel Joray, Kassiererin
	Werner Hartung, Beisitzer, ab September 2013 Präsident
Finanzen	Niklaus Schwarb
Finanzierung	BLKB Liestal, 1. Hypothek CHF 2.2 Mio.
	EGW Olten, Darlehen über CHF 2.0 Mio.
	Darlehenskasse HGW CHF 200’000
	Fonds de Roulement CHF 390’000
	Darlehen Kirchgemeinde CHF 100’000
	Private Darlehen CHF 900’000
	Age Stiftung à fonds perdu Beitrag CHF 150’000
	Mieterdarlehen CHF 340’000
	Genossenschaftskapital CHF 112’000
	Darlehenskasse Baugenossenschaft Lingenberg

18. Fotos

Bauphase

Wohnen im Alter

Eröffnungsfeier

Inneneinrichtungen

Die ersten Bewohner ziehen ein

19. Pläne

Wohnbaugenossenschaft
Lingenberg
Büsserach

Wohnen ü60

Angebot Gastronomie

0. Neuer Dorfplatz
1. Bistro Impuls
2. Restaurant Traube
3. Pizzeria
4. Café Brüggli

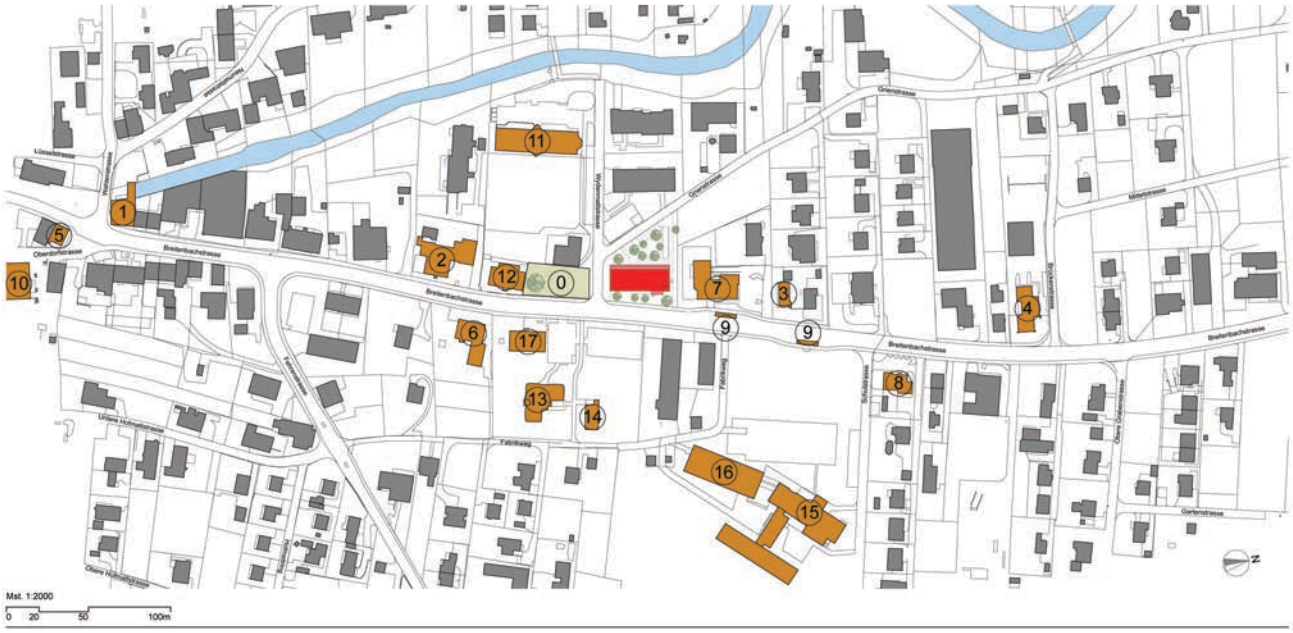
Angebot Dienstleistungen

5. Bäckerei - Konditorei
6. Bäckerei & Shop
7. Poststelle
8. Bank / Geldautomat
9. Haltestelle Postauto

Öffentliche Einrichtungen

10. Katholische Kirche Büsserach
11. Werkhof / Feuerwehr / Zivilschutz
12. altes Schulhaus
13. Kindergarten
14. Spielgruppe
15. Primarschulhaus
16. Turnhalle
17. Gemeindeverwaltung Büsserach

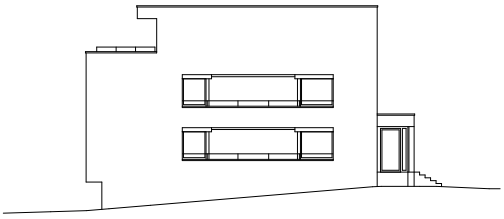
Dorfzentrum Büsserach



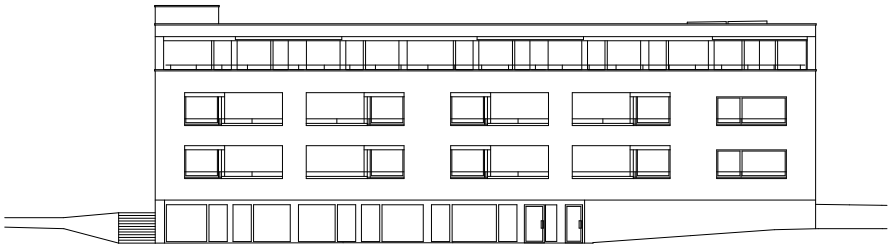
Zwimpfer Partner Architekten. Basel, Zürich.

15.10.2010

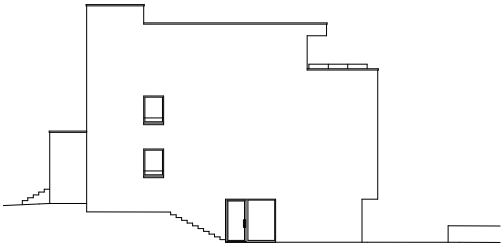
ANSICHTEN 1:200



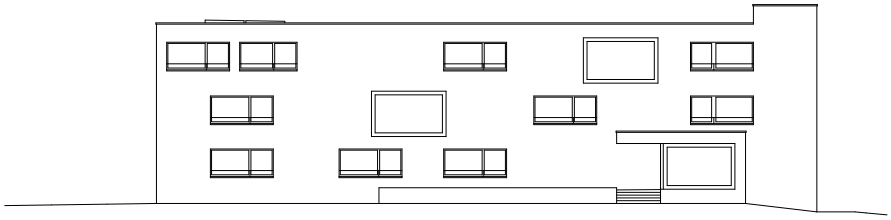
SÜDANSICHT



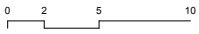
WESTANSICHT



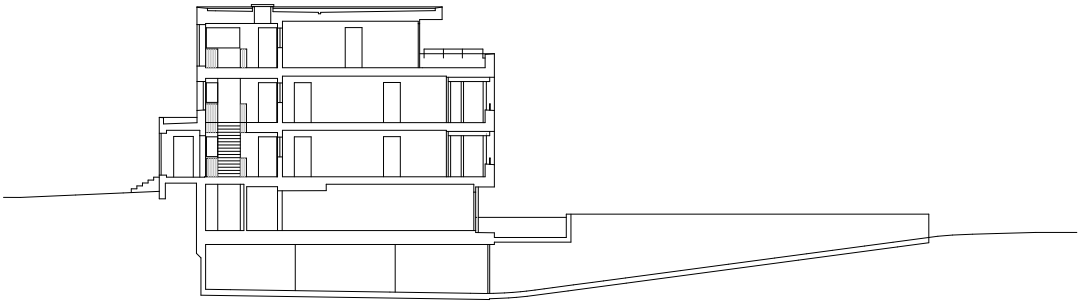
NORDANSICHT



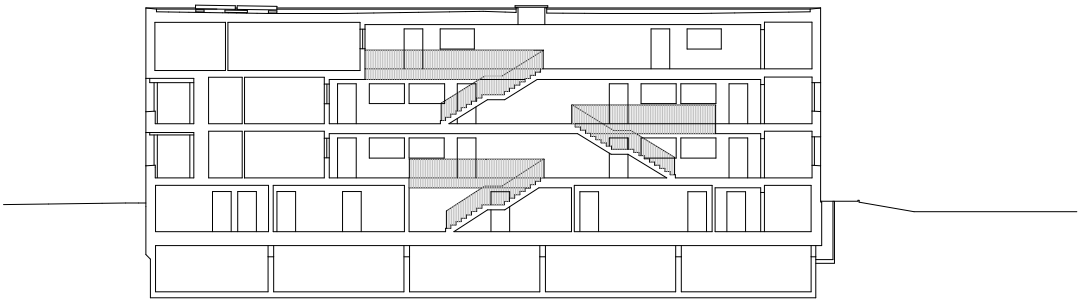
OSTANSICHT



SCHNITTE 1:200



QUERSCHNITT



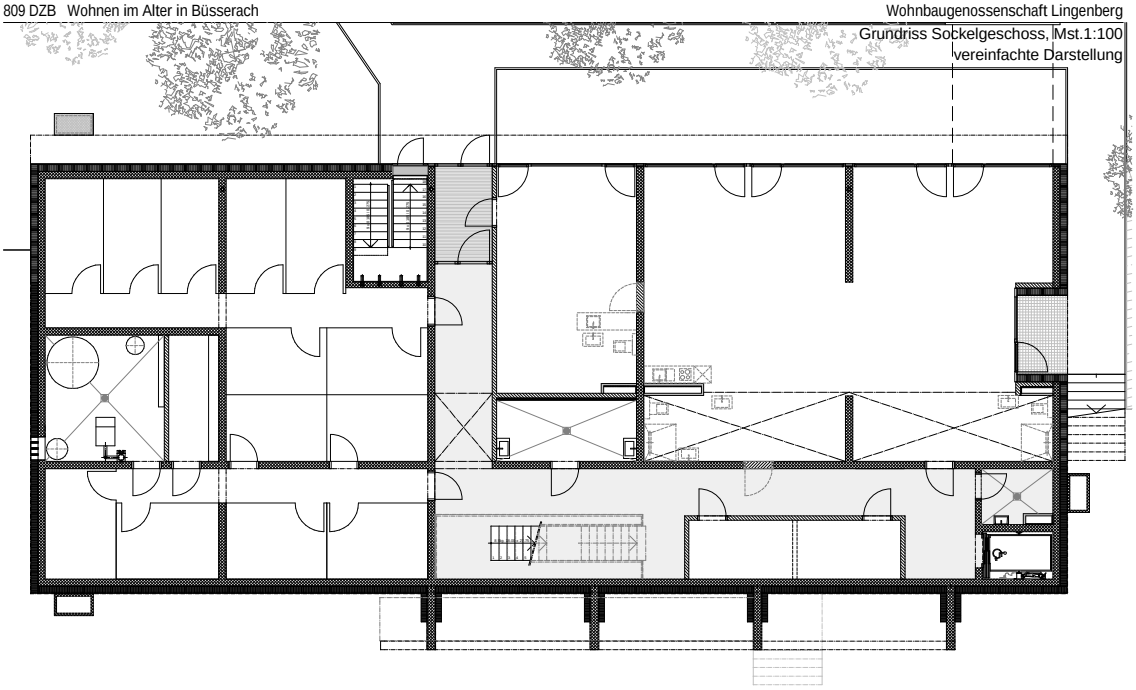
LÄNGSCHNITT

0 2 5 10

Wohnen im Alter

809 DZB Wohnen im Alter in Büsserach

Wohnbaugenossenschaft Lingenberg
Grundriss Sockelgeschoss, Mst.1:100
vereinfachte Darstellung

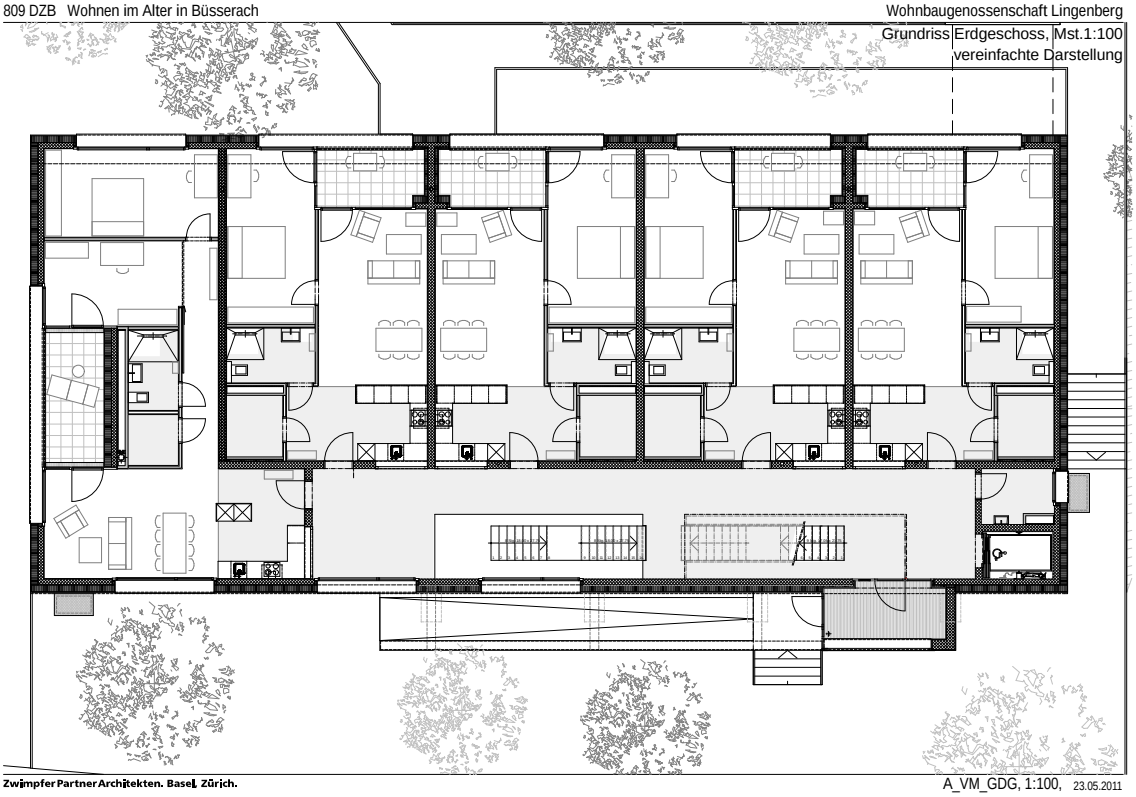


Zwimpfer Partner Architekten. Basel, Zürich.

A_VM_GDG, 1:100, 23.05.2011

809 DZB Wohnen im Alter in Büsserach

Wohnbaugenossenschaft Lingenberg
Grundriss Erdgeschoss, Mst.1:100
vereinfachte Darstellung

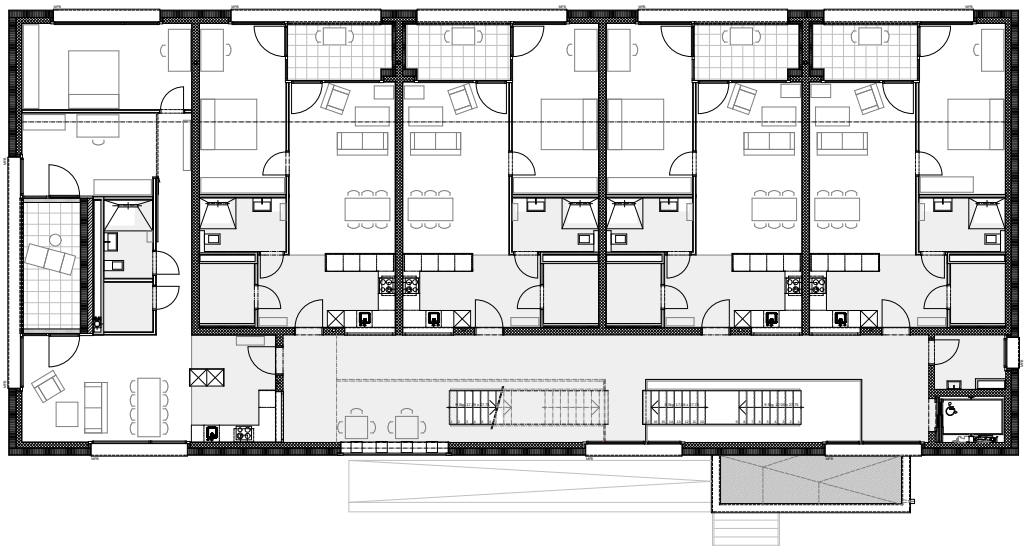


Zwimpfer Partner Architekten. Basel, Zürich.

A_VM_GDG, 1:100, 23.05.2011

809 DZB Wohnen im Alter in Büsserach

Wohnbaugenossenschaft Lingenberg
Grundriss Obergeschoss, Mst.1:100
vereinfachte Darstellung



Zwimpfer Partner Architekten. Basel, Zürich.

A_VM_GDG, 1:100, 23.05.2011

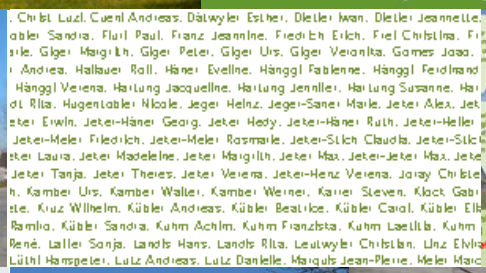
809 DZB Wohnen im Alter in Büsserach

Wohnbaugenossenschaft Lingenberg
Grundriss Dachgeschoss, Mst.1:100
vereinfachte Darstellung

Zwimpfer Partner Architekten. Basel, Zürich.

A_VM_GDG, 1:100, 23.06.2011

Wohnbaugenossenschaft
Lingenberg
Büsserach

Wohnen im Alter

Meilensteine des Projekts