Wohnbaugenossenschaft Waldpark Neuhausen am Rheinfall

Wohnen im Alter in Neuhausen am Rheinfall
Alterswohnungen „Rhysicht“

Schlussbericht

Die Wohnbaugenossenschaft Waldpark in Neuhausen am Rheinfall baute 40 Wohnungen als Ergänzung zum Alters- und Pflegeheim. Die neuen Wohnungen ermöglichen preisgünstiges, autonomes Wohnen bei gleichzeitiger Gewährleistung von Sicherheit und Betreuung durch das benachbarte Heim.

Genossenschaft

Die Genossenschaft wurde 1958 gegründet und umfasst heute 258 Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Sie setzt sich ein für Wohnungen in allen Preislagen mit guter bis sehr guter Wohnqualität, einem gewissen Komfort und moderaten Wohnungszinsen und Nebenkosten. Die Mitglieder machen mit und helfen auch bei der Finanzierung.
An Liegenschaften besitzt sie heute 9 Mehrfamilienhäuser mit 118 Wohnungen und 4 Einfamilienhäuser.
Die Mitgliedschaft wird durch die Zeichnung eines Anteilscheines von Fr. 300.- erworben.
Als Mieter müssen für jedes Zimmer der gemieteten Wohnung weitere Fr. 600.- gezeichnet werden. Diese Anteilscheine werden nicht verzinst.
Die Mitglieder können aber weitere Anteilscheine zeichnen, die in der Regel nach dem Zinsfuss der ersten Hypothek der Schaffhauser Kantonalbank verzinst werden (heute 2.25%).

Idee „Wohnen im Alter“

Gegenüber dem Alters- und Betreuungszentrum Rabenfluh (ABZ), auf einem Grundstück der Gemeinde, sollten altersgerechte Mietwohnungen mit gutem mittlerem Wohnungsstandard gebaut werden.
Betrieb durch eine Wohnbaugenossenschaft. Sie sollen die Grundbedürfnisse von Senioren abdecken. Als Option können Ergänzungsleistungen durch das ABZ bezogen werden. Unabhängigkeit, Individualität und Selbständigkeit, bei gleichzeitiger Gewährung von Sicherheit und Betreuung sollen gewährleistet werden.

Konzept

Unabhängiges Wohnen im Alter als preisgünstige Alternative zum öffentlichen ABZ. Baulich sollen sich die Bauten abheben von herkömmlichen Wohnbauten durch hinderungsfreien Zugang und altersgerechte Nasszellen und Küchen. Gut lesbare Beschriftungen und Gehhilfen wie Geländer, Handläufe etc. sollen die freie Bewegung ermöglichen. Notrufanlagen und elektrische Storen sollen Sicherheit bringen. Eine zweckmässige, bedürfnisorientierte und zeitgemässe Architektur wie auch Aussenräume als Begegnungs- und Wohlfühlzonen sollen im Alter ein Gefühl von zu Hause bringen.
Die Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Waldpark stimmte dem Projekt zu und bewilligte die nicht unbedeutende Summe von fast 18 Millionen Franken.

Wohnsiedlung Rhysicht

Die Wohnbaugenossenschaft Waldpark bekam das Grundstück der Gemeinde im Baurecht und erwarb ein weiteres mit einem Einfamilienhaus durch Kauf. Eine Umzonung verbesserte die Ausnützung für das ganze Areal.
Bei der Verwirklichung konnten die Ziele erreicht werden. Die Wohnungen sind auf drei Gebäude verteilt, in unmittelbarer Nähe zum Alterspflege- und Betreuungszentrum Rabenfluh. Sie wurden bewusst im mittleren Ausbaustandard realisiert, um kostengünstiges Wohnen anbieten zu können. Im Vordergrund der Architektur stehen die Zweckmässigkeit und die Berücksichtigung altersgerechter Bauweise. Entsprechend hat das Projekt auch die Beurteilung anhand des Wohnungsbewertungssystems durch das BWO erfolgreich bestanden.

Die Bauweise erfüllt den Minergie Standard. Jedes Haus besitzt eine Erdgasheizung mit Warmwasserkollektoren. Zusätzlich sind auch Elektrokollektoren installiert. Sie erzeugen einen Teil des allgemeinen Stroms. Die Wohnungen sind mit dreifacher Verglasung versehen und besitzen Komfortlüftung. Sie sind behindertengerecht ausgebaut und sicherheitstechnisch mit dem Zentrum Rabenfluh vernetzt. Der 24-Stunden-Notrufdienst gehört ebenso zu den Grundleistungen des Wohnangebotes wie der Zugang zur Auskunftsstelle, zu den Gottesdiensten, zum Veranstaltungsangebot sowie zum Café und zur Bibliothek des benachbarten Alterszentrums. Diese Grundleistungen sind fix als Nebenkosten im Mietzins inbegriffen. Die Einnahmen dafür werden von der Wohnbaugenossenschaft Waldpark an die Gemeinde Neuhausen weitergereicht. Weitere medizinisch-pflegerische, hauswirtschaftliche, soziale

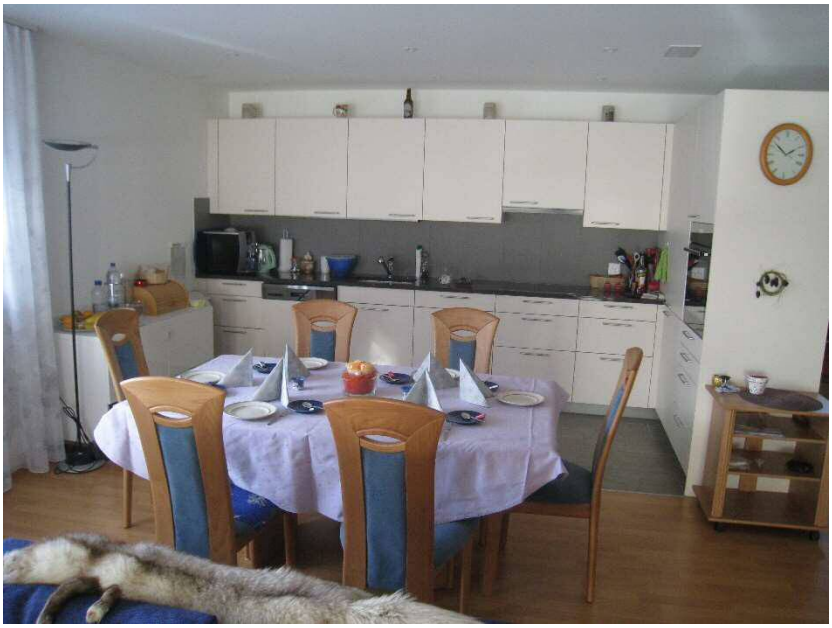
und sicherheitstechnische Dienstleistungen können ergänzend angefordert werden und werden vom Alterszentrum oder von der Spitex direkt abgerechnet.
Die drei Wohnhäuser konnten gestaffelt im Juli, August und September 2013 bezogen werden. Die 40 Wohnungen waren von Beginn an vermietet. Mit 3 Ausnahmen sind alles Rentner. Die Bewohner sind ausnahmslos begeistert von der zweckmässigen Gestaltung der Räume und Einrichtungen.

- **Konzeption:**
  - 3 Gebäude, Ausrichtung gegen Süden
  - Einstellhalle im Untergeschoss, 30 Parkplätze à Fr. 120.-
  - Mehrzweckraum mit Aussensitzplatz
  - Grosszügiger Aussenraum mit Bezug zum Wasser und zum Rhein

- **Wohnungsmix:**
  - 13 x 2.5 Zimmer Wohnungen à 63 m2 (33%) 1200 – 1250 Fr. NK 110 Fr.
  - 22 x 3.5 Zimmer Wohnungen à 86 - 108 m2 (55%) 1450 – 1750 Fr. NK 120 – 140 Fr
  - 5 x 4.5 Zimmer Wohnungen à 112 - 128 m2 (12%) 1800 – 2100 Fr. NK 155 Fr.
  - 40 Keller 8 – 12 m2

  - Total 40 Wohnungen
  - 10 Hobbyräume ca. 17 m2 zu Fr. 80.- / 100.-

- **Wohnungseinrichtung**
  - Einbauküche, Nasszelle mit Dusche, Waschmaschine/Wäschetrockner in jeder Wohnung
  - Telefon-, Kabelfernseh- und Internetanschluss in jedem Zimmer (Abonnement zu Lasten der Mieter)
  - Notruftaster zum Alters- und Pflegeheim
  - Türöffner mit Gegensprechanlage
  - Gemeinsame Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler, wie auch zwei Trocknungsräume in jedem Haus



Wohnzimmer mit offener Küche
(3 1/2 Zimmer Wohnung)

Mehrzweckraum

In der Überbauung soll eine Kultur der guten, solidarischen Nachbarschaft etabliert werden, in der man auf gegenseitige Unterstützung und Hilfe zählen kann. Deshalb wurden die Wohnungen nicht nur durch zehn Hobby-Räume, sondern auch durch einen grossen Mehrzweckraum ergänzt. Dieser wird durch die Bewohner selbstverwaltet und dient ihnen als komfortabler interner Treffpunkt. Er verfügt über eine eigene Küche, Toiletten und eine Dusche. Hier können auch Feste mit Angehörigen gefeiert werden oder Veranstaltungen des Alterszentrums stattfinden.

Durch den Beitrag der Age Stiftung konnte der Mehrzweckraum sinnvoll gestaltet, eingerichtet und möbliert werden. Die Tische und Stühle für 70 Personen können bei Nichtgebrauch in den Nebenräumen versorgt werden. Für Vorführungen steht eine leistungsfähige Bild- und Tonanlage zur Verfügung. Im Aussenraum können die Mieter auf einem Gas Grill ihre Würste oder Filetstücke braten.
Der Raum wird durch ein Mieterteam betreut. Ein Reglement schafft klare Verhältnisse für alle.
Die bisherige Benützung zeigt das grosse Bedürfnis.

Im August konnte die Anlage an einem Tag der offenen Tür besichtigt werden. Im Mehrzweckraum und auf dem dazugehörigen Aussenraum wurden die Besucher verpflegt.
Im November konnten die Instruktionen der Mieter über die Küchengeräte in der Küche zum Mehrzweckraum erfolgen.
Eine Mieterin feierte ihre traditionelle Familienweihnacht mit Kindern und Enkeln.
Das Neujahr feierten die Mieter mit einem gemeinsamen Brunch.
Anfangs Januar diente der Mehrzweckraum der Wohnbaugenossenschaft als Treffpunkt zu einem Apero anlässlich des traditionellen Wintermarsches.
Ein Mieter zeigte einen Film über seine Namibia-Reise.
Im Februar fand nach einem Suppenzmittag eine Information der Mieter durch die Genossenschafts-Verwaltung statt.
Das benachbarte Alters- und Pflegeheim konnte eine 4-tägige Weiterbildung für Pflegerinnen zum Thema Aggressionen durchführen.

Das Rhysichtteam plant mindestens eine Veranstaltung pro Monat für die Mieter. Dazu gehören regelmässige Spielnachmittage, Grillieren und Ausflüge. Die Gemeinde-Altersheime planen weitere Personalschulungen. Auch Mieter haben bereits persönliche Familien- und Freundesfeiern angemeldet.

Kenndaten zum Projekt

Trägerschaft
Wohnbaugenossenschaft Waldpark Neuhausen am Rheinfall

Partnerorganisationen
Baurechtgeber: Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Sozialdienst: Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Projektgruppenmitglieder
Karl Lenz, Präsident WBG Waldpark
Hanspeter Bischofberger, Kassier WBG Waldpark
Franz Baumann, Vorstand WBG Waldpark
Heidi Maag, Pflegefachfrau
Otto Streif, Rentner

Architektur/Berater/Totalunternehmer
Rellstab Partner Architekten GmbH, Neuhausen
GENU Partner AG, Schaffhausen
LBM Partner AG, Schaffhausen

Finanzierung
Schaffhauser Kantonalbank, Schaffhausen
Fonds de Roulement Wohnen Schweiz, Luzern
Genossenschaftsanteilscheine verzinst

Gesamtprojektkosten
CHF 18'000'000
Investitionsbeitrag Gemeinde
CHF 300'000
Beitrag der Age Stiftung
CHF 250'000

Geplanter Wohnbezug
Oktober 2013

Effektiver Wohnbezug
Juli bis September 2013

Bilder Rhysicht

Beim Grillieren

Das Grillgut ist gegessen

Das benachbarte Alterszentrum

Innenhof mit Blick zum Alterszentrum

Innenhof mit Bächlein

EINGANGSPARTIE

TREPPENHAUS

INNENHOF MIT WASSERSPIEL

BLICK ZUM RHEIN

BLICK VOM BALKON

BLICK VON DER RHEINSEITE