SELZACH
Genossenschaft Wohnen im Alter

Schlussbericht

Zum Projekt "Bieli-Haus" der Genossenschaft Wohnen im Alter Selzach

Bauherrin/Projektleitung:
Genossenschaft Wohnen im Alter Selzach
Christoph Scholl
Werner Klausner
Max Heimgartner
Ruth Bur
Manfred Scholl

Finanzierung/Unterstützung:
Einwohnergemeinde Selzach
Bürgergemeinde Selzach
Raiffeisenbank Wandfluh, Selzach
Age-Stiftung
Architekturbüro:
baderpartner AG, Solothurn

Neubau Alterswohnungen "Bieli-Haus" der Genossenschaft Wohnen im Alter Selzach, 2015

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung ... 3
2. Ausgangslage ... 3
2.1. Wohnen im Alter in Selzach ... 3
2.2. Bieli-Haus ... 3
2.3. Genossenschaft Wohnen im Alter Selzach ... 3
3. Projekt "Bieli-Haus" ... 4
3.1. Projektskizze ... 4
3.2. Projektstudien ... 4
3.3. Vorprojekt ... 5
3.4. Finanzierung ... 5
3.5. Bauphase ... 6
3.6. Vermietung ... 7
3.7. Projektabschluss ... 7
3.8. Herausforderungen ... 8
3.8.1. Finanzierung ... 8
3.8.2. Bauführung ... 8
3.8.3. Aussenraumgestaltung ... 8
4. Empfehlungen für ähnliche Projekte ... 9
4.1. Öffentlichkeitsarbeit ... 9
4.2. Durchhaltevermögen ... 9
4.3. Finanzierung ... 9
5. Fazit ... 9
6. Anhang ... 10
6.1. Grundrisse ... 10
6.2. Impressionen ... 11
6.3. Kontaktangaben ... 11

1. Einleitung

Dieser Schlussbericht zum Projekt "Bieli-Haus" wird im Zusammenhang mit der Förderung des Projektes durch die Age-Stiftung erstellt. Ziel des Schlussberichtes ist es, einen Eindruck des gesamten Ablaufs der Vorbereitung, Durchführung und Nachbearbeitung des Projektes zu geben. Damit soll es Organisationen welche ein ähnliches Projekt ins Auge fassen möglich sein ihre Planung kritisch zu hinterfragen und von bereits gemachten Erfahrungen zu profitieren.

Der Vorstand der Genossenschaft Wohnen im Alter Selzach wünscht Ihnen viel Vergnügen beim Lesen des nachfolgenden Schlussberichtes.

2. Ausgangslage

2.1. Wohnen im Alter in Selzach

Bereits in der Legislatur 2005 - 2009 hat sich der Gemeinderat (Exekutive) der Einwohnergemeinde Selzach mit der Frage auseinandergesetzt, wie Alterswohnungen in Selzach gefördert werden können. Dies mit dem Ziel die Lücke im Angebot zu schliessen für ältere Einwohnerinnen und Einwohner welche sich nicht mehr fit genug fühlen im eigenen Haus zu leben, aber trotzdem noch bei viel zu guter gesundheitlicher Verfassung für eines der beiden Alters- und Pflegeheime (Baumgarten in Bettlach und Bellevue in Oberdorf) sind. Obwohl dies ein wichtiges Anliegen der Gemeinderäte war, blieb das Thema aufgrund der Tagesgeschäfte weitgehend unbehandelt.
Erst als sich 2008 die Möglichkeit ergab die Liegenschaft "Bieli-Haus" im Zentrum der Gemeinde zu erwerben, nahm die Diskussion um dieses Thema neuen Schwung auf. Der Gemeinderat war sich zusammen mit dem Bürgerrat (Exekutive) der Bürgergemeinde einig, dass die Liegenschaft erworben werden soll und die Schaffung von Alterswohnungen nun vertieft geprüft werden soll. Dazu wurde eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Einwohner- und Bürgergemeinde geschaffen.

2.2. Bieli-Haus

Das Bieli-Haus liegt in Zentrum der Gemeinde und war vor dem Erwerb durch die Einwohner- und Bürgergemeinde während längerer Zeit leer gestanden, nachdem der ehemalige Besitzer verstorben war. Die Liegenschaft war in einem sehr schlechten Zustand und es war absehbar, dass eine Sanierung kostenmässig mit einem Neubau vergleichbar wäre.
Die Einwohnergemeinde wollte dennoch sicherstellen, dass diese Liegenschaft in der Kernzone des Dorfes vom Charakter her erhalten bleibt. Es sollte also möglich sein, die Nutzung der Liegenschaft zeitgemäss zu ermöglichen, trotzdem sollte das Dorfbild davon aber keinen Schaden nehmen.
Mit dem Erwerb der Liegenschaft konnten Einwohner- und Bürgergemeinde sicherstellen, dass sie bei der Planung der zukünftigen Nutzung mitentscheiden können.

2.3. Genossenschaft Wohnen im Alter Selzach

Die von der Einwohner- und Bürgergemeinde eingesetzte Arbeitsgruppe prüfte unter Beizug eines Experten von Wohnen Schweiz die verschiedenen Möglichkeiten wie Alterswohnungen in Selzach im Bieli-Haus gebaut werden können. Im Vordergrund standen dabei die organisatorischen Fragen, insbesondere in welcher Rechtsform dieses Projekt angegangen werden soll.
Nach dem Abwägen sämtlicher Vor- und Nachteile entschied sich die Arbeitsgruppe den beiden Gemeinden die Gründung einer Genossenschaft vorzuschlagen. Da es für die Gründung einer Genossenschaft gemäss Obligationenrecht immer mindestens sieben Mitglieder benötigt, erklärten sich mehrere Gemeinde- und Bürgerräte bereit als natürliche Personen Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu werden. Damit erreichte das Projekt automatisch eine hohe Unterstützung in der Politik. Gleichzeitig stellte sich später aufgrund der Ausstandspflicht heraus, dass dieses Vorgehen bei einer erneuten Gründung wohl eher vermieden würde. Trotzdem kam die Gründung der Genossenschaft schlussendlich am 8. Oktober 2011 und somit gut zwei Jahre nach dem definitiven Kauf der Liegenschaft Bieli-Haus zu Stande.
Sowohl Einwohnergemeinde als auch Bürgergemeinde sind selber als öffentlich-rechtliche Körperschaften ebenfalls Genossenschafterinnen und damit mit jeweils einer Stimme an den Genossenschafts-versammlungen vertreten.

3. Projekt "Bieli-Haus"

3.1. Projektskizze

Eine erste Projektskizze wurde im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft Bieli-Haus durch die Einwohnergemeinde in Auftrag gegeben. Um aber eine breite Auswahl zu ermöglichen, hat sich der Vorstand der Genossenschaft Wohnen im Alter Selzach entschieden, einen Projektwettbewerb durchzuführen, bei dem drei Architekturbüros zur Teilnahme eingeladen wurden.

3.2. Projektstudien

Die Entschädigung für die eingereichten Studien betrug je CHF 5'000.- wobei sich die Genossenschaft damit auch das Recht sicherte, über sämtliche Elemente der verschiedenen Projektstudien frei verfügen zu können.
Zwei der eingereichten Studien gingen von einer Komplettsanierung der bestehenden Liegenschaft aus, während die dritte Projektstudie den Abbruch der bestehenden Liegenschaft und den anschliessenden Neubau vorsah. Mit der Forderung der Einwohnergemeinde nach einem Erhalt des Dorfcharakters konfrontiert, braucht der Vorstand einige Zeit, sich mit dem Neubau-Projekt anzufreunden. Insgesamt zeigte diese Studie aber hinsichtlich der Wohnungs-Qualität und Kostensicherheit das deutlich beste Gesamtkonzept. Dies bestätigten auch die beigezogenen Fachpersonen welche aus einem neutralen Architekten und der Geschäftsführerin der örtlichen Spitex-Leistungserbringerin bestanden.
Entsprechend entschied sich der Vorstand nach Rücksprache mit der Einwohner- und Bürgergemeinde für die Variante Abbruch und Neubau.

Bild der ersten Version der Projektstudie Abbruch und Neubau Bieli-Haus

3.3. Vorprojekt

Im Vorprojekt ging es darum zusammen mit dem Architekturbüro die Verträglichkeit der Projektstudie mit den Anforderungen an altersgerechte Wohnungen zu verifizieren. Weiter diente das Vorprojekt als Grundlage um die Öffentlichkeit über die geplanten Alterswohnungen zu informieren. Auch im Zusammenhang mit der geplanten Finanzierung war das Bestehen eines Vorprojektes eine Voraussetzung für die Aufnahme der Verhandlungen.
Das Vorprojekt zeichnete sich durch eine durchgängige Erschliessung vom Keller bis ins Dachgeschoss mit einem Lift aus. Weiter profitiert das Projekt von der örtlichen Einbindung in das Dorfleben wie bspw. der nur rund 20m entfernten Bushaltestelle, den innert 50m erreichbaren zwei Dorfbäckern und der Metzgerei welche nur gerade rund 250m entfernt ist. Auch ein Coiffeur und die Kirche befinden sich in unmittelbarer Nähe. Selbst die Gemeindeverwaltung ist mit einer Distanz von weniger als 400m für Mieterinnen und Mieter jeden Alters bestens erreichbar.
Alle Wohnungen verfügen ausserdem über einen Sitzplatz, einen Balkon oder eine Loggia. Die Mieterinnen und Mieter können dabei ganz ihren Bedürfnissen entsprechend eine Wohnung wählen welche ganz zum Dorf hin oder eher ins "Grüne" gerichtet ist. Damit bietet das Projekt die ideale Wohnung für alle Wünsche.
Durch die Zusammenarbeit mit der örtlichen Spitex-Organisation können auch zusätzliche Pflegeleistungen angeboten werden ohne, dass die Genossenschaft selber ein entsprechendes Angebot aufbauen musste.

3.4. Finanzierung

Bei der Finanzierung musste der Vorstand einen Fehler ausbügeln, welcher bei der Gründung der Genossenschaft durch eine kurzfristige Änderung durch die Einwohner- und Bürgergemeinde verursacht wurde. Während in den ursprünglichen Überlegungen immer die Rede davon war, die Liegenschaft Bieli-Haus in die Genossenschaft einzubringen und deren Gegenwert als Genossenschaftsanteile den beiden Gemeinden auszustellen, wurde im letzten Moment entschieden, die Liegenschaft im Besitz der beiden Gemeinden zu belassen. Dies weil der Gemeinde- und Bürgerrat befürchtete an einer Genossenschaftsversammlung der Mehrheit aus natürlichen Personen zu unterliegen und somit nur unzureichend Einfluss auf die Gestaltung der Liegenschaft nehmen zu können. Das nachvollziehbare Anliegen führte aber dazu, dass der Genossenschaft schlicht das notwendige Eigenkapital entzogen wurde.
In der Folge arbeitete der Vorstand einen Vorschlag aus, wie die Finanzierung dennoch sichergestellt werden könnte. Der Gemeinderat und der Bürgerrat stimmten diesem Vorgehen 2011 zu und sprachen insgesamt zusätzliche CHF 73'000.- in Form von 73 Anteilscheinen sowie den gleichen Betrag als Beitrag "a fonds perdu". Zusätzlich wurde der entsprechende Gesamtbetrag in Form eines langfristigen Darlehens mit Rangrücktritt gesprochen. Die ursprünglich geplante Eigenkapitelbasis von CHF 300'000.- (Preis der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Kaufs durch die beiden Gemeinden) konnte somit trotzdem hergestellt werden.
Weiter hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde ein Darlehen im Umfang von 0,5 Mio. gesprochen. Der Zinssatz sollte dabei jenem des Fond de roulement entsprechen.
Als Ergänzung zum Eigenkapital und dem Darlehen der Einwohnergemeinde wurde vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ein Darlehen aus dem Fond de roulement im Umfang von CHF 240'000.- (CHF 30'000.- pro Wohnung) bewilligt.
Damit wurde der Weg geebnet um die Verhandlungen mit den Banken über den restlichen Finanzierungsbedarf von rund 1,8 Mio. (Gesamtkosten rund 2,9 Mio.) aufzunehmen. Mit der vorhandenen Eigenkapitalbasis und den zusätzlichen Darlehen mit Rangrücktritt, stellte die grundsätzlich kein Problem dar. Allerdings zeigte sich rasch, dass die innere Abhängigkeit der zu erstellenden Unterlagen (Berechnung Wohnungsmieten ohne Kenntnis der zu erwartenden Zinskosten, Antrag Hypothek ohne Kenntnis der definitiven Wohnungsmieten, etc.) eine grosse Herausforderung für den Vorstand darstellte. Durch die gute Unterstützung der Banken konnten die Unterlagen aber zu deren Zufriedenheit erstellt werden.
Die Finanzierung sah zudem von Beginn weg einen Beitrag durch Dritte (Stiftungen, etc.) vor. Dieser Betrag sollte aber die Finanzierung - sollte kein Beitrag zu Stande kommen - unter keinen Umständen gefährden. Der Vorstand wollte sicherstellen, dass die Finanzierung auch ohne Beiträge von Dritten funktioniert und sah deshalb im Bauprojekt mögliche Einsparungen (bspw. weglassen der Überdachung der Parkplätze) vor, welche beim Fehlen dieser Beiträge hätten realisiert werden können. Dadurch war die Finanzierung des Projektes ab diesem Zeitpunkt nicht mehr vom Entscheid Dritter abhängig.

3.5. Bauphase

Die Bauphase stellte für den Vorstand eine grosse Herausforderung dar. Obwohl wir von der Bauführung gut unterstützt wurden, war eine regelmässige Präsenz während dem Tag (zu Bürozeiten) notwendig. Glücklicherweise ist der Vizepräsident der Genossenschaft bereits im Ruhestand und konnte so diese wichtige Aufgabe übernehmen. Dadurch waren wir immer bestens über den aktuellen Fortschritt informiert und konnten rasch Einfluss nehmen wenn etwas drohte sich in die falsche Richtung zu entwickeln.
So waren wir bspw. bereits zu Beginn der Bauphase stark gefordert, als uns der Geometer dringend nahe legte den Baugrund zu pfählen und somit die langfristige Stabilität zu sichern. Die Mehrkosten von insgesamt rund CHF 75'000.- konnten glücklicherweise im späteren Projektverlauf kompensiert werden. Der Vorstand wähnt sich aber noch heute zurück an den Punkt als der schwierige Entscheid, die Liegenschaft abzureisen und neu aufzubauen, fiel und ist dankbar dafür diesen Schritt gemacht zu haben. Nicht auszudenken, welche Folgen ein schlechter Baugrund bei einer Totalsanierung in späteren Jahren gehabt haben könnte.
Der Bau schritt aber nach diesem kurzen Rückschlag rasch voran und die gesetzten Termine konnten stets eingehalten werden. Wobei der Vorstand sämtlichen zurückhaltenden Schätzungen der Bauführerschaft nicht nachkam und stets den ursprünglichen Termin mit Vehemenz einforderte. Somit konnten die Alterswohnungen schlussendlich nach einer einjährigen Bauzeit im Juni 2014 den Mieterinnen und Mieter übergeben werden.

Oben: Spatenstich / unten: Bild aus der Bauphase

3.6. Vermietung

Die Vermietung der Alterswohnungen wurde bereits nach Vorliegen der definitiven Baupläne initiiert. Als erstes wurden sämtliche Interessenten der Informationsanlässe angeschrieben und später auch im "Dorfblitz", der Gemeindezeitung, Werbung gemacht. Die erste Wohnung konnte sehr rasch vermietet werden, was das Eis gebrochen hatte und damit konnten wir auch bei Gesprächen darauf verweisen, dass die ersten Mieter ja bereits feststehen würden.
Der Tag der offenen Tür, welchen wir kurz vor Abschluss der Bauphase am 17. Mai 2014 durchführten, hat dann in der Vermietung nochmals einen grossen Schub ausgelöst. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung hatten wir aber bereits drei von acht Wohnungen vermietet. Weniger als zwölf Monate nach der Fertigstellung, konnten per 1. April 2015 alle Wohnungen vermietet werden.

3.7. Projektabschluss

Der offizielle Projektabschluss wurde anschliessend am 19. August mit den Mieterinnen und Mietern der Liegenschaft Bieli-Haus gefeiert. Der Vorstand lud zum gemeinsamen Grillieren und Diskutieren ein. Die Mieterinnen und Mieter waren sichtlich begeistert vom Anlass und so konnten die Alterswohnungen endgültig dem eigentlichen Zweck übergeben werden.

Bild des Abschluss-Anlasses mit den Mieterinnen und Mietern

3.8. Herausforderungen

3.8.1. Finanzierung

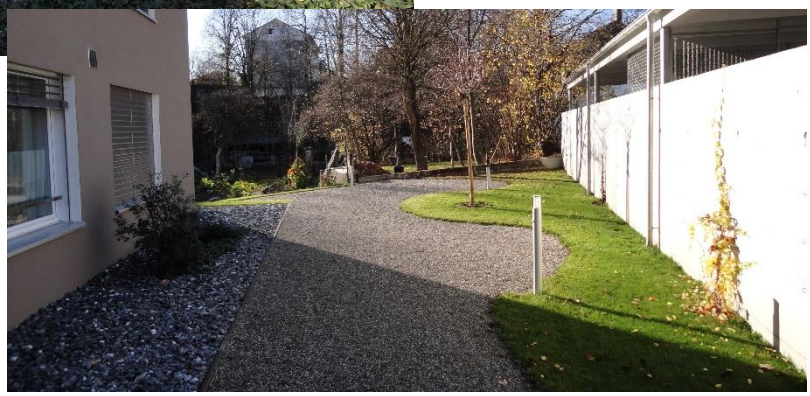
Die Finanzierung spielte von Beginn weg eine wichtige Rolle. Die grosse Unterstützung der Einwohner- und Bürgergemeinde war dabei ein Schlüsselelement. Ohne diese Unterstützung wäre es nicht möglich gewesen das durchgeführte Projekt zu finanzieren.
Die Unterstützung durch die Age-Stiftung hat ihrerseits ermöglicht die Autoabstellplätze trotz engem finanziellen Korsett zu überdachen und der Gartenanlage mehr Raum zu geben. An dieser Stelle sei insbesondere die unkomplizierte und sehr zuvorkommende Unterstützung der Verantwortlichen bei der Age-Stiftung erwähnt.

3.8.2. Bauführung

Die Bauführung stellt aus unserer Sicht für einen Vorstand (immer vorausgesetzt es steht nicht eine vollamtliche Verwaltung zur Verfügung) eine grosse zeitliche Belastung dar. Sofern nicht wie in unserem Fall ein Vorstandsmitglied einen grossen Teil der Zeit dafür einsetzen kann, ist eine gute Planung und eine flexible Arbeitseinteilung mindestens eines Vorstandsmitgliedes unabdingbar.

3.8.3. Aussenraumgestaltung

Die Aussenraumgestaltung wurde bereits früh im Projekt thematisiert und mögliche Ansätze diskutiert. Auch bei den Gesprächen mit der Age-Stiftung war dieser Teil des Projektes immer wieder Gegenstand des gemeinsamen Austausches. Allerdings mussten wir feststellen, dass der Markt für solche Konzepte noch nicht wirklich gross ist und trotz intensiven Recherchen war es schwer die richtigen Leute dazu zu finden.
Auch auf der Suche nach entsprechenden Mobilien (bspw. altersgerechte Bänke) mussten wir uns immer wieder mit wenig zufriedenstellenden Antworten auseinandersetzen. Wenn dann endlich ein Lieferant gefunden wurde, wollte sich dieser hauptsächlich auf die Lieferung beschränken und war wenig interessiert mit dem Vorstand gemeinsam die Integration in das Gesamtkonzept zu entwickeln.
So war der Vorstand im Wesentlichen auf die eigenen Ideen und Wünsche angewiesen. Daher haben wir uns entschlossen, das Thema der Aussenraumgestaltung zusammen mit den Mieterinnen und Mietern aufzunehmen und anlässlich des gemeinsamen Anlasses aufzunehmen. Die Ideen haben guten Anklang gefunden und so wird die Aussenraumgestaltung im Frühjahr 2016 (aus Rücksicht auf die Witterungsbedingungen im bevorstehenden Winter) endlich zu einem Abschluss kommen.



Bilder aktueller Stand Aussenraum

4. Empfehlungen für ähnliche Projekte

4.1. Öffentlichkeitsarbeit

Bereits im Rahmen der ersten Abklärungen durch die Arbeitsgruppe der Einwohner- und Bürgergemeinde wurde uns durch Wohnen Schweiz empfohlen die Bevölkerung so rasch wie möglich einzubeziehen. Durch Informationsabende haben wir dies als Genossenschaft denn auch als eine unserer ersten Tätigkeiten überhaupt wahrgenommen.
Dabei geht es nicht nur darum das neu zu schaffende Angebot vorzustellen, sondern insbesondere dann wenn es sich um das erste solche Angebot in einer Gemeinde handelt, wie dies bei uns der Fall war, die potenziellen Mieterinnen und Mieter darauf vorzubereiten. Der Schritt von den eigenen vier Wänden hin zu einer Alterswohnung bedingt einen wichtigen Prozess, welcher durchaus auch einige Monate bis Jahre dauern kann. Es ist daher für den Erfolg eines solchen Projektes (insbesondere auch im Hinblick auf die erfolgreiche Vermietung) wichtig, dass die Öffentlichkeit einbezogen wird und regelmässig über den aktuellen Stand informiert werden kann.
In unserem Fall hat dies auch dazu geführt, dass der Antrag des Gemeinderates an der Gemeindeversammlung - bis maximal 25% der Projektkosten durch Darlehen zu finanzieren - Einstimmig angenommen wurde.

4.2. Durchhaltevermögen

Ein weiterer wichtiger Punkt ist das Durchhaltevermögen des Vorstandes. In unserem Fall setzt sich der Vorstand aus vier Mitgliedern zusammen, welche alle aus verschiedenen beruflichen Richtungen kommen und so die unterschiedlichen Aspekte eines solchen Projektes optimal abdecken. Die Tatsache das alle vier Vorstandsmitglieder in der kommunalen Politik aktiv sind oder es früher waren hat in Bezug auf das Vorgehen und die Zusammenarbeit mi den politischen Behörden den Prozess massiv erleichtert.
Trotz allen Herausforderungen waren alle Mitglieder des Vorstandes während dem ganzen Projekt motiviert etwas Gutes für das Dorf und die ältere Bevölkerung zu erreichen.

4.3. Finanzierung

Von Anfang an hat der Vorstand ein grosses Augenmerk auf die Finanzierung gelegt. Es war dem Vorstand wichtig, ein Projekt vorzulegen welches seriös finanziert ist. Hätten wir die nachhaltige Finanzierung nicht vor Beginn des Baus nachweisen können, wäre für uns ein Bau nicht in Frage gekommen. Dabei war für uns auch absolut klar, dass die Sicherheit nicht daraus bestehen kann, dass die öffentliche Hand ein solches Projekt sicher nicht hätte eingehen lassen.
Die Tatsache, dass wir nach rund einem Jahr der Vermietung die Mietpreise (im Rahmen der Senkung des Referenzzinssatzes) bereits ein erstes Mal senken konnten zeigt deutlich, dass sich eine seriöse finanzielle Planung später bezahlt macht.
Vor unseren ersten Verhandlungen mit den Banken haben wir einen Finanzierungsplan erstellt, welcher nicht nur die ersten 5 Jahre, sondern auch die folgenden 20 Jahre aufzeigt.

5. Fazit

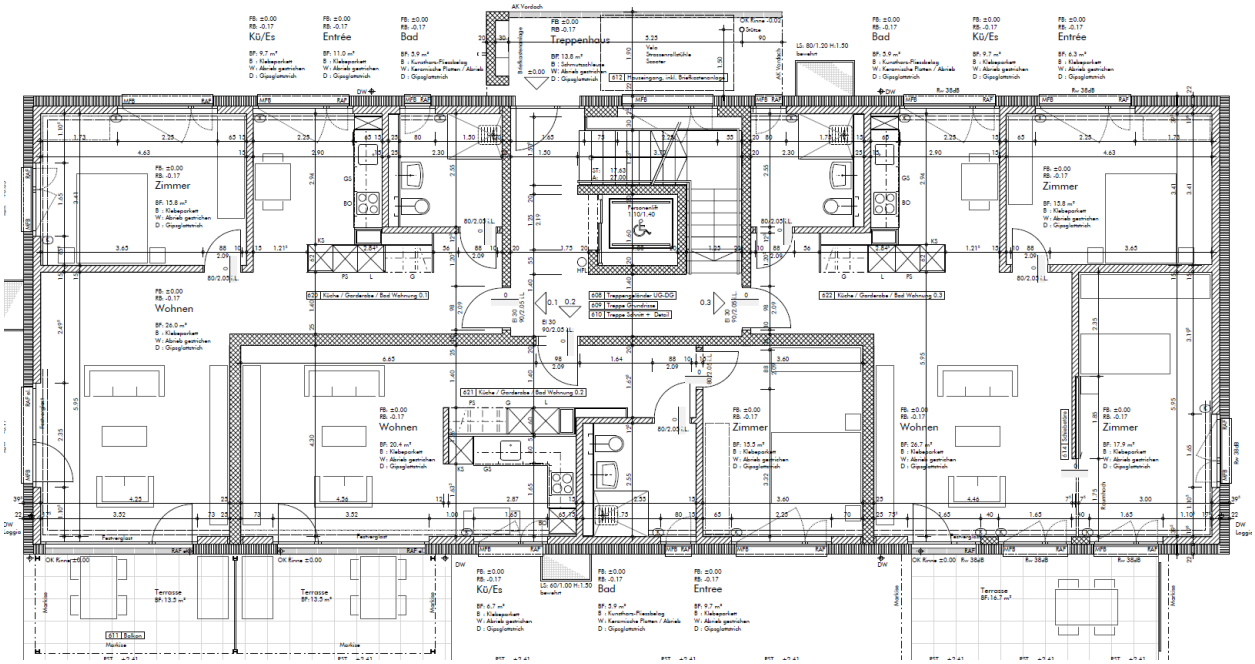
Die Gründung einer Genossenschaft und der anschliessende Bau von Alterswohnungen nimmt viel Zeit in Anspruch und bringt einige Herausforderungen mit sich. Dennoch ist es eine sehr befriedigende Erfahrung am Ende eines solchen Projektes den realen Gegenwert zu sehen.
Die Freude der Mieterinnen und Mieter an ihrem neuen Zuhause ist dabei eine der schönsten Anerkennungen für die geleistet Arbeit.
Wenn sie sich selber damit befassen ein solches Projekt in Angriff zu nehmen so können wir ihnen nur empfehlen beharrlich weiter zu machen. In diesem Sinn wünschen wir ihnen für ihr Projekt bereits jetzt viel Erfolg!

Vorstand Genossenschaft Wohnen im Alter Selzach, 21. November 2015

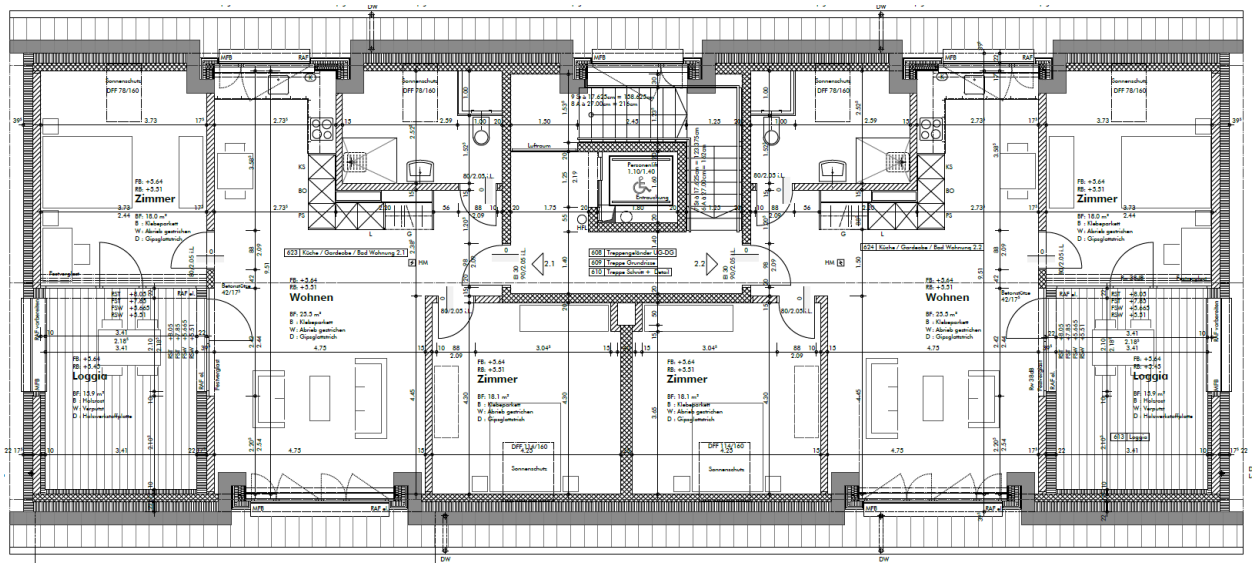
6. Anhang

6.1. Grundrisse

Erdgeschoss



Dachgeschoss



6.2. Impressionen

6.3. Kontaktangaben

Genossenschaft Wohnen im Alter Selzach
Präsident, Herr Christoph Scholl
Steinackerweg 4a
2545 Selzach
christoph.scholl@bdo.ch / 079 707 85 17