Projekt „Wohnen im Alter“
in Lüsslingen - Nennigkofen SO

Erfahrungsbericht

Projektlaufzeit 2014 - 2019

Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen
Lüsslingen - Nennigkofen

wohnen
am
dorfbrunnen

Impressum

Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung - weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch. Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung.

Trägerschaft
Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen, Nennigkofen

Autoren
Jürg Hofer, Ernst Hürlimann, Thomas Isch, Madeleine Stuber, Martha Wyss

Gestaltung
Jürg Hofer

Fotos
Ernst Hürlimann

Kontakt
Ernst Hürlimann
Präsident
Tel. 032 622 63 46
eh.huerlimann@bluewin.ch

Wir danken der Age-Stiftung sowie den weiteren Förderorganisationen herzlich für die grosszügige und inhaltliche Unterstützung unseres Projektes.

August 2019

Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen
Bürenstrasse 104
4574 Nennigkofen

www.wohnen-am-dorfbrunnen.ch

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenfassung **3**

2 Kontext und Ausgangslage **4**

3 Idee und Konzept **5**

4 Planungsgeschichte **6**

5 Realisierung und Finanzierung **8**

6 Beschreibung des fertigen Projekts **9**

7 Betrieb **18**

8 Lehren und Konzeptanpassungen **21**

9 Fazit und Ausblick **22**

Glossar **22**

1 Zusammenfassung

Ein im Jahr 1723 erbautes, ehemaliges Bauernhaus (Hochstudhaus), das im Dorfkern von Nennigkofen steht, ist die Ausgangslage des Projekts. Im Dorfkern stehen neben diesem noch weitere ältere Gebäude unter nationalem wie auch kantonalem Denkmalschutz. Die schweizerische Bauernhausforschung bezeichnet das Bauwerk als imposanten Bau mit gestalterisch und handwerklich hervorragenden Details. Zu beachten ist ebenfalls die intakte, grosszügige Umgebung mit den Nebenbauten (Ofenhaus, Speicher), dem Baumbestand, dem Bauerngarten und dem Dorfbrunnen.

Anfangs 2014 bildete der Gemeinderat von Lüsslingen-Nennigkofen eine Arbeitsgruppe „Wohnen im Alter“, mit dem Auftrag abzuklären, ob und wie die Liegenschaft umgenutzt werden könnte. Im April 2014 kaufte die Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen die Liegenschaft. Es wurden drei Architekturbüros beauftragt, eine Projektstudie einzureichen.

Das ausgewählte Projekt sah als Grundidee vor, die neuen Wohneinheiten boxenartig in das grosse Volumen zu stellen. Mit diesem Projekt gelingt es, den Charme und die Ausstrahlung des alten Gebäudes mit einer attraktiven und zeitgemässen Wohnqualität zusammenzubringen und so einen Beitrag an das viel diskutierte Thema „innere Verdichtung“ zu leisten.

In dem seit Jahrzehnten im Ökonomieteil kaum mehr genutzten und daher sanierungsbedürftigen Raum sowie dem bestehenden Wohnteil samt dem darüber liegenden Dachraum, wurden 12 neue Wohneinheiten realisiert. Für ältere Dorfbewohner von Lüsslingen-Nennigkofen soll ein Ort entstehen, in dem sie selbständig und mit weiteren Dienstleistungen nach Bedarf, in ihrer geliebten und gewohnten Umgebung wohnen bleiben können.

Die kantonale Denkmalpflege unterstützte das Projekt aktiv und stand uns vor und während des Umbaus mit Rat und Tat zur Seite.

Im Januar 2015 wurde die Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen gegründet und im Februar ins Handelsregister eingetragen - ein Berater von Wohnen Schweiz unterstützte die Arbeitsgruppe im Gründungsprozess. Die Liegenschaft wurde im Dezember 2015 von der Einwohnergemeinde an die Wohnbaugenossenschaft im Baurecht verkauft.

Die Gesamtkosten des Projektes beliefen sich auf CHF 4,05 Mio., welche vollumfänglich durch die Wohnbaugenossenschaft beschafft wurden. Die Gesamtinvestitionen waren entsprechend hoch, weil einerseits viel von der historischen Substanz erhalten wurde, und andererseits die Statik im alten Wohnteil einige Herausforderungen an die Bauherrschaft stellten.

Im August 2018 zogen die erste Mieterin und die ersten Mieter ein. Von den 12 Wohnungen sind heute 10 vermietet und die Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich in ihrem neuen Zuhause wohl.

2 Kontext und Ausgangslage

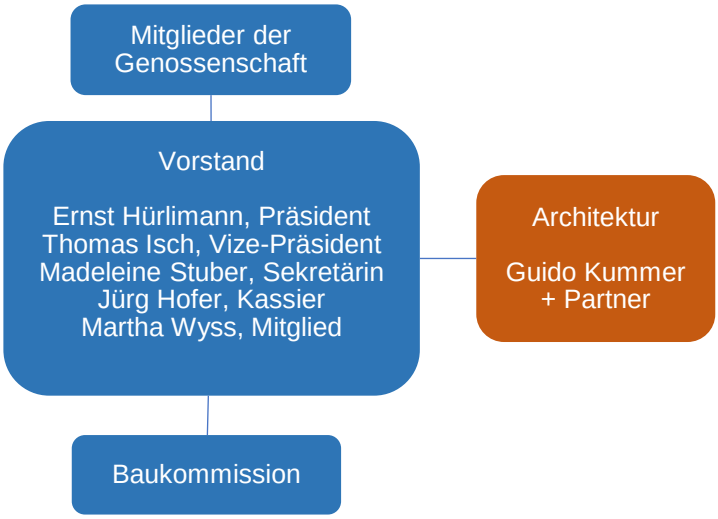
Lüsslingen-Nennigkofen ist eine kleine Gemeinde im Kanton Solothurn und liegt westlich der Stadt Solothurn im Aaretal. Im Gegensatz zu vielen anderen Agglomerationsgemeinden hat die Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen ihren ländlichen Charakter weitgehend bewahrt. In der Gemeinde leben zurzeit 1‘086 Einwohner. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Solothurn. Der Bus benötigt für die Distanz von 5 km ca. 7 bis 8 Minuten. Im Dorfkern befindet sich das „Kafi et cetera“, wo man sich vier Mal die Woche zu Kaffee und Kuchen oder einem Jass treffen kann und wo an einem Hofautomaten frische regionale Lebensmittel (Milch, Brot, Fleisch, etc.) gekauft werden können.

Ausgangslage für das Projekt ist eine denkmalgeschützte Liegenschaft im Dorfkern. Nennigkofen ist als Dorf im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Der zentrale Strassenraum vom Kulturhof Weyeneth bis zur Käserei wird von Einzelbäumen, mächtigen Gehöften, Hofplätzen und Wiesen gesäumt und ist räumlich von besonderer Qualität. Das im Jahre 1942 unter kantonalen Denkmalschutz gestellte Bauernhaus Dorfstrasse 20 ist ein imposanter Bau und bildet zusammen mit dem ebenfalls geschützten Speicher, dem schützenwerten Ofenhaus und der Umgebung mit Baumbestand, Kopfsteinpflästerung und Rest eines Bauerngartens ein kulturhistorisch wertvolles Ensemble. Das **Hochstudhaus*** ist 1723 aufgerichtet, 1787 erneuert und im frühen 20. Jahrhundert stirnseitig beidseitig zu einem Krüppelwalmdach erweitert worden. Die prächtige Längsfront zur Strasse mit üppig barocken Fensterbänken, gefelderter Obergeschosswand, originaler Eingangstür und kräftigen, profilierten **Bügen*** ist gestalterisch und handwerklich herausragend verarbeitet. Die Erhaltung der grossen, oft kaum mehr genutzten, aber das Ortsbild in besonderem Masse prägenden, alten Bauernhäuser ist eine besondere Herausforderung.

Im Januar 2014 setzte der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen (EG L-N) eine Arbeitsgruppe ein, mit dem Auftrag abzuklären, ob sich ein denkmalgeschütztes Bauernhaus für Wohnen im Alter eignen würde. Ein Berater von Wohnen Schweiz - Verband der Baugenossenschaften stand der Arbeitsgruppe bei Projektstart, Ablauf und Gründung der Wohnbaugenossenschaft zur Seite.

Als Trägerin des Projektes wurde schliesslich im Januar 2015 die Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen gegründet. Mit der folgenden Aufbauorganisation wurde das Projekt Wohnen im Alter nach einer mehrjährigen Planungs- und Realisierungszeit im Dezember 2018 erfolgreich abgeschlossen.

Abbildung 1: Aufbauorganisation der Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen



** siehe Glossar*

3 Idee und Konzept

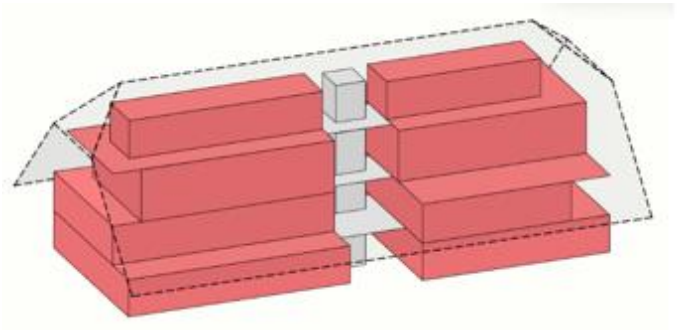
Im Sommer 2013 kam dem damaligen Gemeindepräsidenten der Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen zu Ohren, dass das Bauernhaus Dorfstrasse 20, welches seit einigen Jahren landwirtschaftlich nicht mehr genutzt worden war, verkauft werden soll.

Aus der Bevölkerung war im Vorfeld bereits verschiedentlich der Bedarf nach einer Alterswohnmöglichkeit angemeldet worden. Die Lage mitten im Dorf, gleich neben dem Schulhaus und beim Dorfbrunnen, nicht weit von der Bushaltestelle beim Gemeindehaus, erschien dem Gemeinderat ideal für so ein Projekt. Er beschloss daher, mit der Besitzerin in Verhandlung zu treten. Die Idee, in diesem altehrwürdigen Bauernhaus einen Alterswohnsitz zu errichten, stiess bei der Besitzerin und ihrer Familie auf Unterstützung und man wurde sich rasch handelseinig. Nach der Genehmigung des nötigen Kauf- und Planungskredits durch die überaus gut besuchte Gemeindeversammlung im Dezember 2013 wurde die Einzonung des Bauernhauses samt den Nebengebäuden in die Kernzone beantragt, die im April 2014 vom zuständigen Amt genehmigt wurde. Mittlerweile konnte auch der Kauf der Parzelle samt den Gebäuden durch die Einwohnergemeinde unterzeichnet werden.

Auf Grund der nun vorhandenen Planunterlagen wurden danach drei Architektenbüros eingeladen, ein Konzept gestützt auf einen vorgegebenen Kostenrahmen auszuarbeiten. Die Wahl fiel dann zu Gunsten des Büros Guido Kummer + Partner Architekten, Solothurn, aus, weil deren Vorschlag am schonendsten mit der bestehenden, denkmalgeschützten Bausubstanz umging und am meisten Wohnungen vorsah, bei Einhaltung des Kostenrahmens. Das ausgewählte Projekt sieht als Grundidee vor, die neuen Wohneinheiten boxenartig in das grosse Dachvolumen zu stellen.

Eine grosse Herausforderung war die Anliegen der kantonalen Denkmalpflege und die Hindernisfreiheit unter einen Hut zu bringen. Ebenso war die Belichtung der Wohnungen im Dach zu lösen. Einerseits zeigte die Denkmalpflege in der Hindernisfreiheit und der Belichtung eine sehr grosse Flexibilität, andererseits war es der Denkmalpflege ein grosses Anliegen, dass die alte Dachkonstruktion mit der Hochstud-Struktur über dem alten Wohnteil erhalten bleibt. Auch der Katzensteg* mit den Streben im Treppenhaus war als Element zu erhalten. Das Verbinden von alten und neuen Strukturen kann als sehr gelungen bezeichnet werden

Abbildung 2: Wohnkuben



4 Planungsgeschichte

Im Januar 2014 wählte der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe, bestehend aus 5 Einwohnerinnen und Einwohnern, die abklären sollte, welche juristische Körperschaft dieses Projekt umsetzen soll. Gestützt auf die Erfahrung anderer solcher Projekte sowie die Beratung von Wohnen Schweiz war sich die Arbeitsgruppe schnell einig, dass eine Umsetzung von einer Wohnbaugenossenschaft durchgeführt werden soll. An einer ersten, wiederum sehr gut besuchten Informationsveranstaltung im Juni 2014 wurde diese Idee der Bevölkerung vorgestellt, zusammen mit einer ersten Konzeptidee des Architekturbüros.

Im Verlauf des Sommers wurde die Gründung der Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen (WBG) vorbereitet und abgeklärt, wer Interesse an einem Beitritt hat. Es wurde festgelegt, dass während der Planungs- und Bauphase ausschliesslich Genossenschafter Einsitz nehmen sollen, die öffentliche Körperschaften vertreten.

Weiter wurde in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat der Baurechts- und Kaufvertrag für die Liegenschaft vorbereitet. Gleichzeitig wurde ein Finanzierungskonzept ausgearbeitet.

Im November 2014 wurde das Projekt des Büros Guido Kummer + Partner Architekten samt Finanzierungskonzept dann der Bevölkerung vorgestellt und die weiteren nötigen Schritte erläutert. Auch bei dieser Veranstaltung stiess das Projekt auf grosses Interesse und so wurde an diversen Versammlungen der am Beitritt interessierten Körperschaften Ende 2014 die nötigen Kredite und der jeweilige Beitritt genehmigt und die Delegierten gewählt. Die Gründung der Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen erfolgte dann am 28. Januar 2015, noch gleichentags fand eine erste Sitzung des Vorstandes statt.

Die WBG besteht aus 10 Genossenschaftern, die ihrerseits folgende Körperschaften vertreten:

- Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen
- Bürgergemeinde Nennigkofen
- Bürgergemeinde Lüsslingen
- Kirchgemeinde Lüsslingen
- Zweckverband Alterssitz Buechibärg
- Spitex Aare (vormals Spitexverein Bucheggberg)

Somit konnte die vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen gebildete Arbeitsgruppe „Wohnen im Alter“ aufgelöst und der Stab in die Hände des fünfköpfigen Vorstandes gelegt werden. Dieser machte sich umgehend daran, die für die Umsetzung des Projekts nötigen Vorgaben zu erarbeiten.

Um auch in fachlicher Hinsicht gut beraten zu sein, wählte der Vorstand eine Baukommission, die während der Projektphase und der Umsetzung den technischen Bereich abdecken konnte. Um in finanzieller Hinsicht keine böse Überraschung zu erleben, wurde mit dem Architekturbüro Kummer das Projekt auf der Basis von Offerten ausgearbeitet. So konnte das Risiko von +/- 25% auf +/- 10 % reduziert werden. Angesichts des Alters dieser Liegenschaft, das Haus wurde 1723 als Hochstudhaus erbaut und über die Zeit mehrfach erweitert, und der Tatsache, dass es sich um ein Gebäude handelt, das sich unter nationalem Denkmalschutz befindet, wollte man Vorsicht walten lassen.

Es stellte sich heraus, dass die Bausubstanz im Bereich des alten Wohnteils schlechter war als zunächst angenommen. Damit das Projekt die in Aussicht gestellte finanzielle Unterstützung des Bundesamtes für Wohnungswesen auch erhalten würde, mussten auch hier minimale Ziele im energetischen Bereich erfüllt werden. Insgesamt waren nun 12 Wohnungen verteilt auf 4 Etagen vorgesehen, was ebenfalls mit Mehrkosten verbunden war, auf der anderen Seite aber auch einen besseren Ertrag versprach. Auch statische Massnahmen, d.h. die zusätzliche Lastabtragung für das 3. und 4. Stockwerk über dem alten Wohnteil, verursachten Mehrkosten. Spätestens zu diesem Zeitpunkt wurde klar, dass das vorhandene Finanzierungskonzept nicht ausreichen würde.

Der Vorstand sah sich gezwungen, weitere Mittel zu suchen. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen entschloss sich hier nochmals helfend einzuspringen und an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 29. Oktober 2015 wurde ein Nachtragskredit zur Zeichnung von 40 Genossenschaftsanteilen im Wert von Fr. 200'000 genehmigt. Im Weiteren beschloss die Bürgergemeinde Nennigkofen ihr Darlehen um CHF 50‘000 auf CHF 250‘000 zu erhöhen. Daraufhin beschloss die WBG anlässlich der ausserordentlichen Versammlung am 12. November 2015, nachdem nun die Finanzierung gesichert

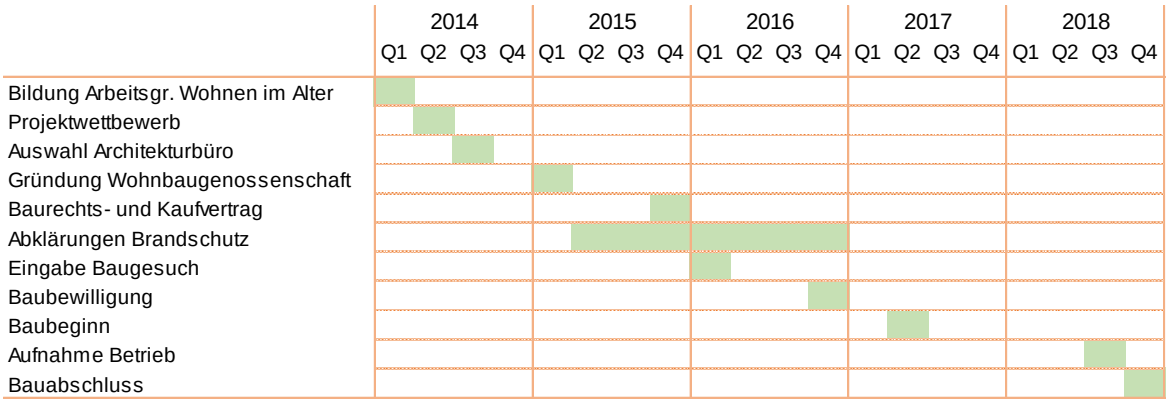
war, das Projekt definitiv umzusetzen, unter Berücksichtigung der entstandenen Mehrkosten. Somit konnte der längst vorliegende und genehmigte Baurechts- und Kaufvertrag zwischen der EG L-N und der WBG am 8. Dezember 2015 unterzeichnet werden.

Das Baugesuch wurde im Februar 2016 bei der Baubehörde eingereicht und umgehend aufgelegt, ohne Eingang irgendwelcher Einsprachen. Bis die nötigen kantonalen Bewilligungen vorlagen, dauerte es nochmals einige Zeit. Vorstand und Baukommission bekamen zu spüren, dass es sich bei diesem Vorhaben um ein Pionierprojekt handelte, das viele Fragen aufwarf und zusätzliche Abklärungen notwendig machten. Unter anderem wurde mittels einer Studie überprüft, ob die Wohnräume genügend Licht erhalten. Zur Beurteilung der Hindernisfreiheit wurde das Projekt bei Pro Cap eingereicht.

Endlich lag am 4. Oktober 2016 die Baubewilligung vor, die allerdings zur Auflage hatte, die von der Gebäudeversicherung geforderte Sprinkleranlage einzubauen. Es stellte sich heraus, dass die architektonische Grundidee eines grossen Daches als Schirm über dem Wohnraum verteilt auf drei bis vier Etagen aus brandschutztechnischen Gründen wegen neuer, ab 2016 gültiger Vorschriften so nicht möglich war. Aber auch eine Sprinkleranlage erwies sich als keine gangbare Lösung, weil teuer in Einbau und Unterhalt. Die Projektanpassung bestand darin, dass das Treppenhaus als rauchfreier Fluchtweg mit Brandschutzglas von den Wohnungen abzutrennen war. Auch dies war mit Mehrkosten verbunden.

Am 17. Februar 2017 beschloss der Vorstand, nach Abwägung aller Optionen und gestützt auf das überarbeitete Finanzierungskonzept sowie den überarbeiteten Kostenvoranschlag, das Projekt nun doch definitiv umzusetzen. Mit einer Kick-off-Sitzung am 7. März 2017 erfolgte der offizielle Start der Projektumsetzung, der Spatenstich fand am 14. April 2017 statt.

Abbildung 3: Projektablauf mit Meilensteinen



Eindrücke des Umbaus

5 Realisierung und Finanzierung

Als Rechtsform wurde die Genossenschaft gewählt, so wie dies andere Organisationen mit gleichem Zweck schon getan hatten. Die notwendigen Regelwerke wurden von den Projektverantwortlichen in Zusammenarbeit mit Wohnen Schweiz - Verband der Baugenossenschaften sowie aufgrund von Vorlagen von Wohnbaugenossenschaften mit ähnlichem Zweck erarbeitet. Damit die Kriterien für ein Darlehen aus dem Fonds de roulement erfüllt werden konnten, wurde das Projekt dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Vorprüfung eingereicht.

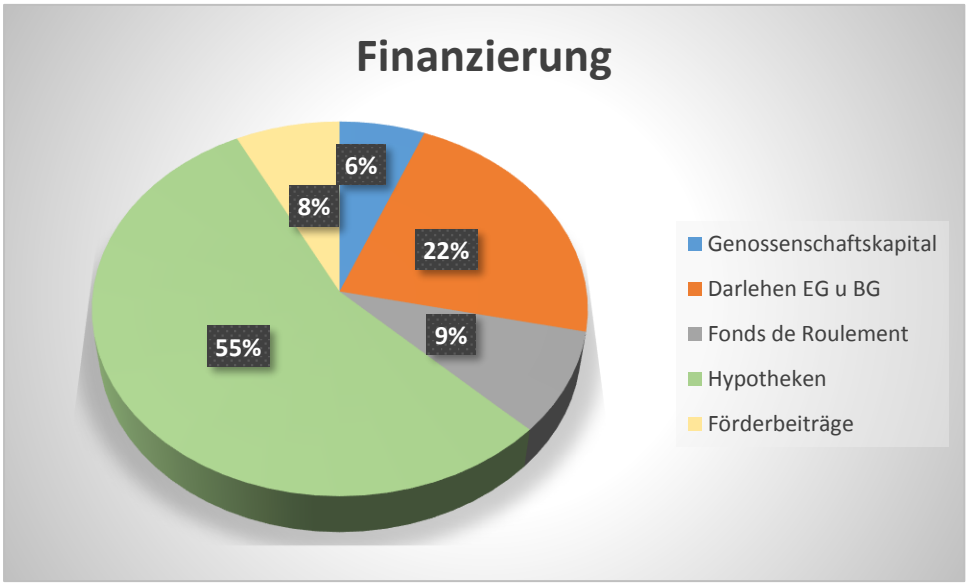
Ein wesentlicher Faktor in der Beschaffung des Eigen- und Fremdkapitals war unsere Trägerschaft, d.h. die Institutionen des öffentlichen Rechtes. Aufgrund des ersten Kostenvoranschlages gingen wir davon aus, dass ein Eigenkapital d.h. Genossenschaftskapital von CHF 50‘000 genügen würde. Weitere vertiefte Abklärungen betreffend der alten Bausubstanz zeigten jedoch, dass gewisse Projektanpassungen nötig waren, die wiederum zu Mehrkosten führten. Ebenfalls bewirkten weitere behördliche Auflagen zusätzliche Kosten. Dies führte dazu, dass zusätzliches Eigenkapital in der Höhe von CHF 200‘000 beschafft werden musste.

Bei der Beschaffung des Fremdkapitals konnte auf die finanzielle Unterstützung durch die Einwohnergemeinde L-N, die Bürgergemeinde Nennigkofen und die Bürgergemeinde Lüsslingen gezählt werden. Diese drei öffentlich-rechtlichen Körperschaften gewährten der Wohnbaugenossenschaft insgesamt Darlehen in der Höhe von CHF 910‘000. Aus dem Fonds de roulement erhielten wir ein Darlehen von CHF 360‘000. Mittels Hypotheken konnten CHF 2‘300‘000 finanziert werden. Das Projekt wurde durch die Age-Stiftung mit CHF 180‘000 gefördert. Die kantonale Denkmalpflege gewährte an die baulichen Massnahmen einen Betrag von rund CHF 130‘000.

Die Zusammensetzung der Finanzierungsquellen ist nachstehend dargestellt.

Ursprünglich war die Inbetriebnahme auf August 2018 vorgesehen. Infolge der Bauverzögerungen konnten nur drei Wohnungen auf diesen Termin vermietet und bezogen werden. Bis im Dezember 2018 waren weitere fünf Wohnungen vermietet

Abbildung 4: Finanzierung



6 Beschreibung des fertigen Projektes

Das gesamte Bauvorhaben wurde vom Architekturbüro Guido Kummer + Partner aus Solothurn geplant und ausgeführt. Verteilt auf vier Stockwerke, befinden sich im Haus am Dorfbrunnen insgesamt 12 Wohnungen für die unterschiedlichsten Bedürfnisse: vom 1-Zimmer Studio mit grosser gedeckter Laube unter dem Dach bis hin zur 4-Zimmer Wohnung mit Terrasse im Erdgeschoss – jede Wohnung ist anders und hat ihren ganz individuellen Charakter.

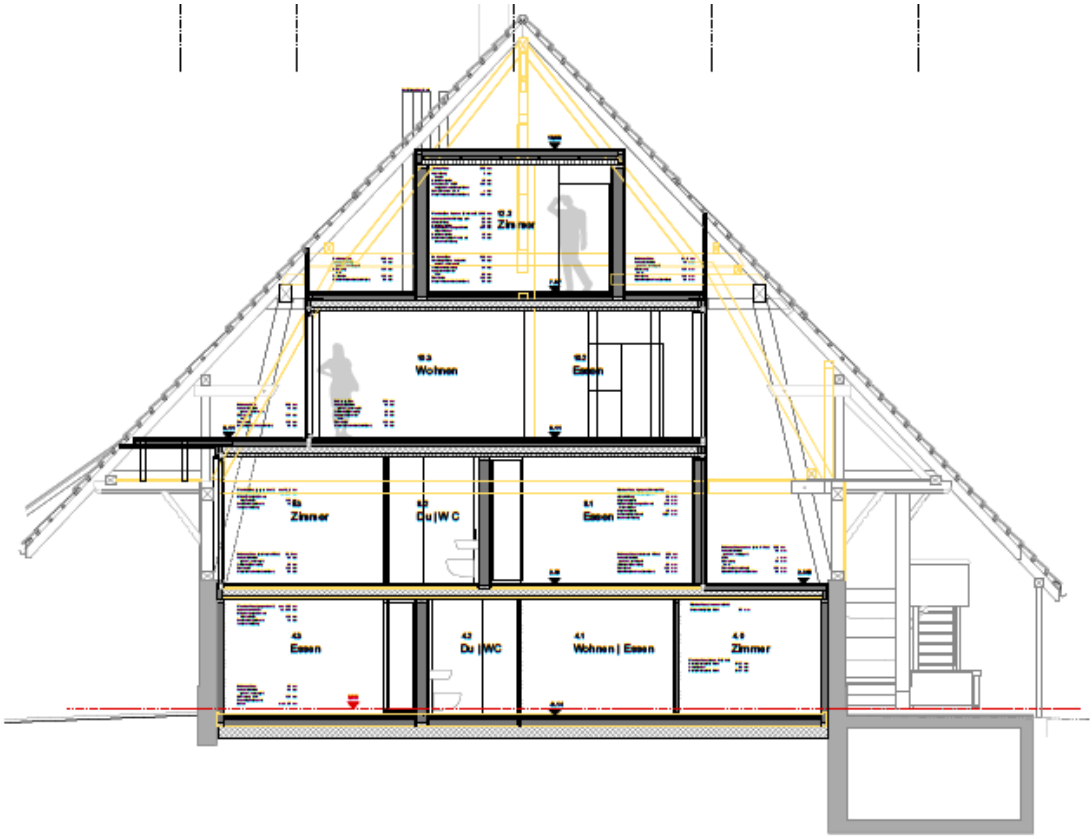
Die folgenden Bilder geben einen Einblick in die individuellen Wohnungen des Hauses am Dorfbrunnen.

Wohnung 2: Zimmer und Bad

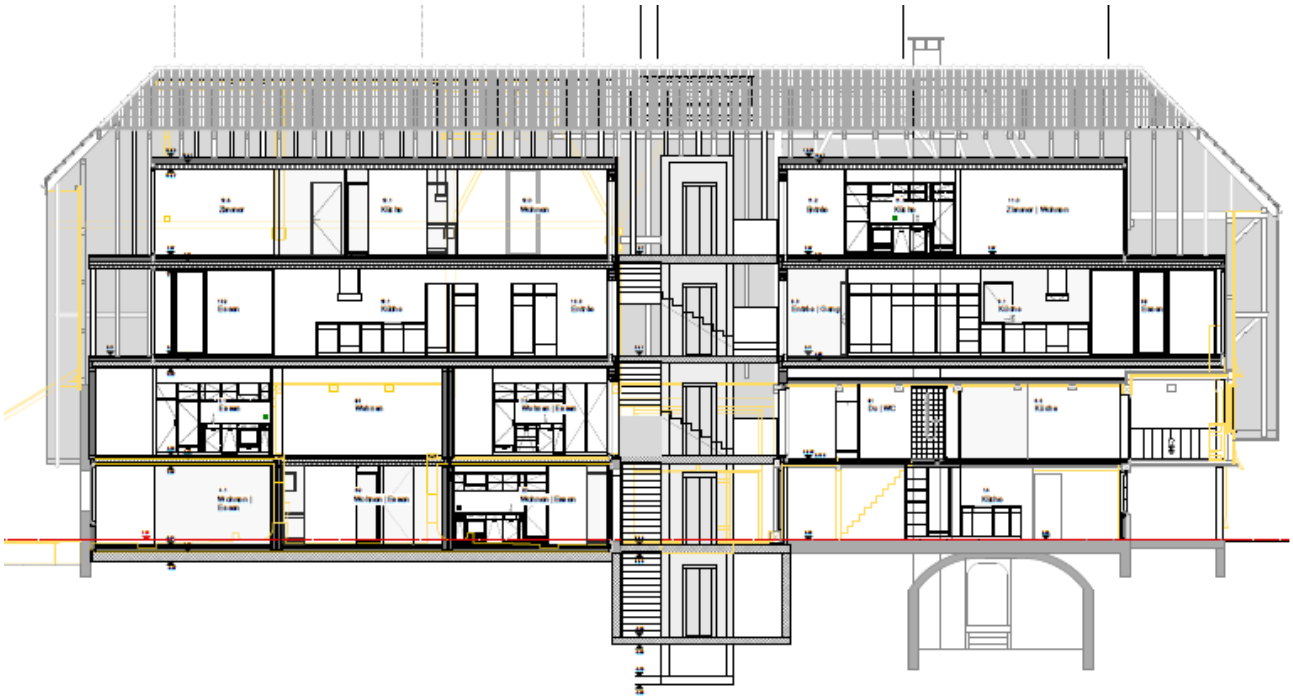
Wohnung 6: Küche und Zimmer

Wohnung 10: Wohnzimmer und Laube

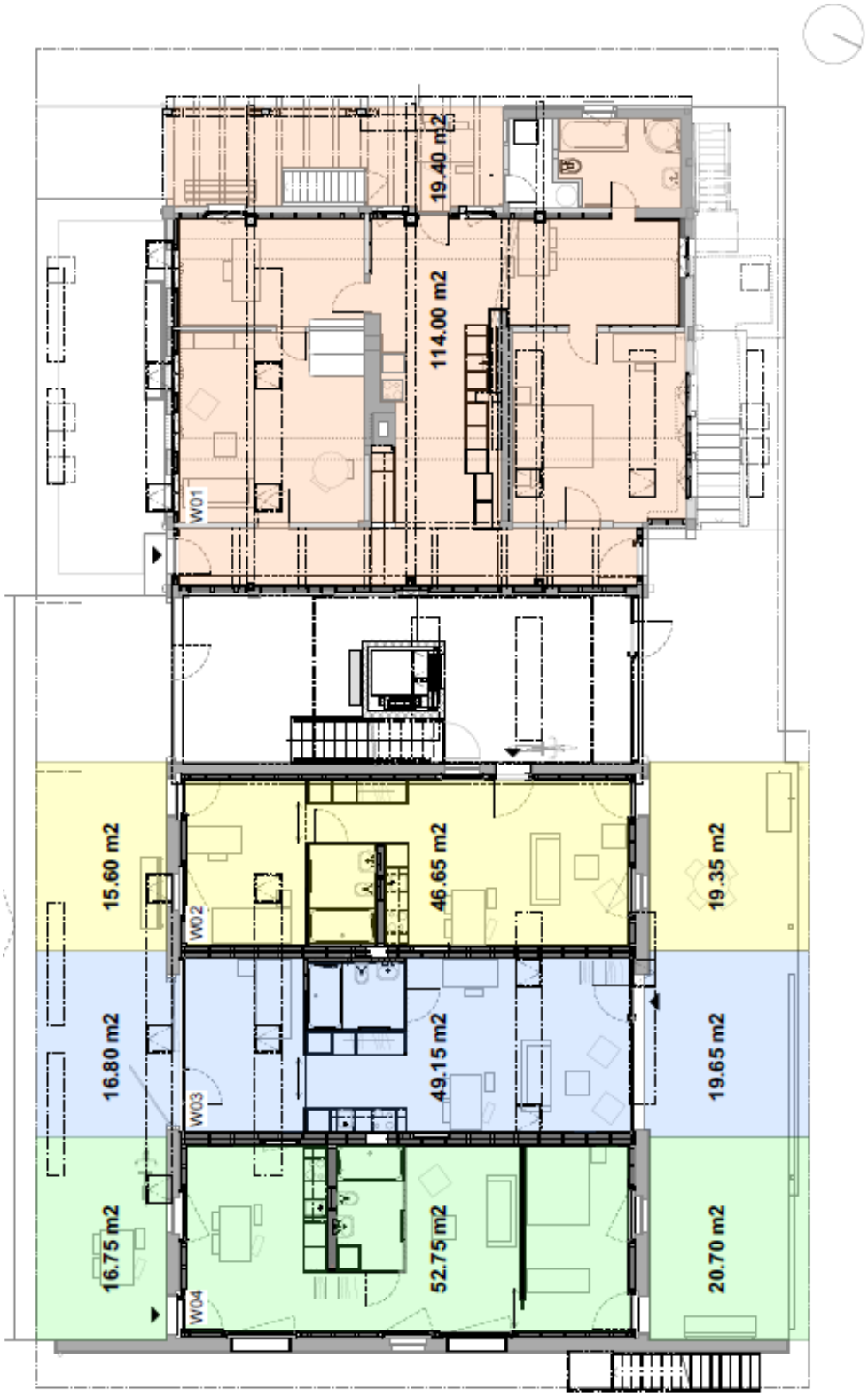
Querschnitt



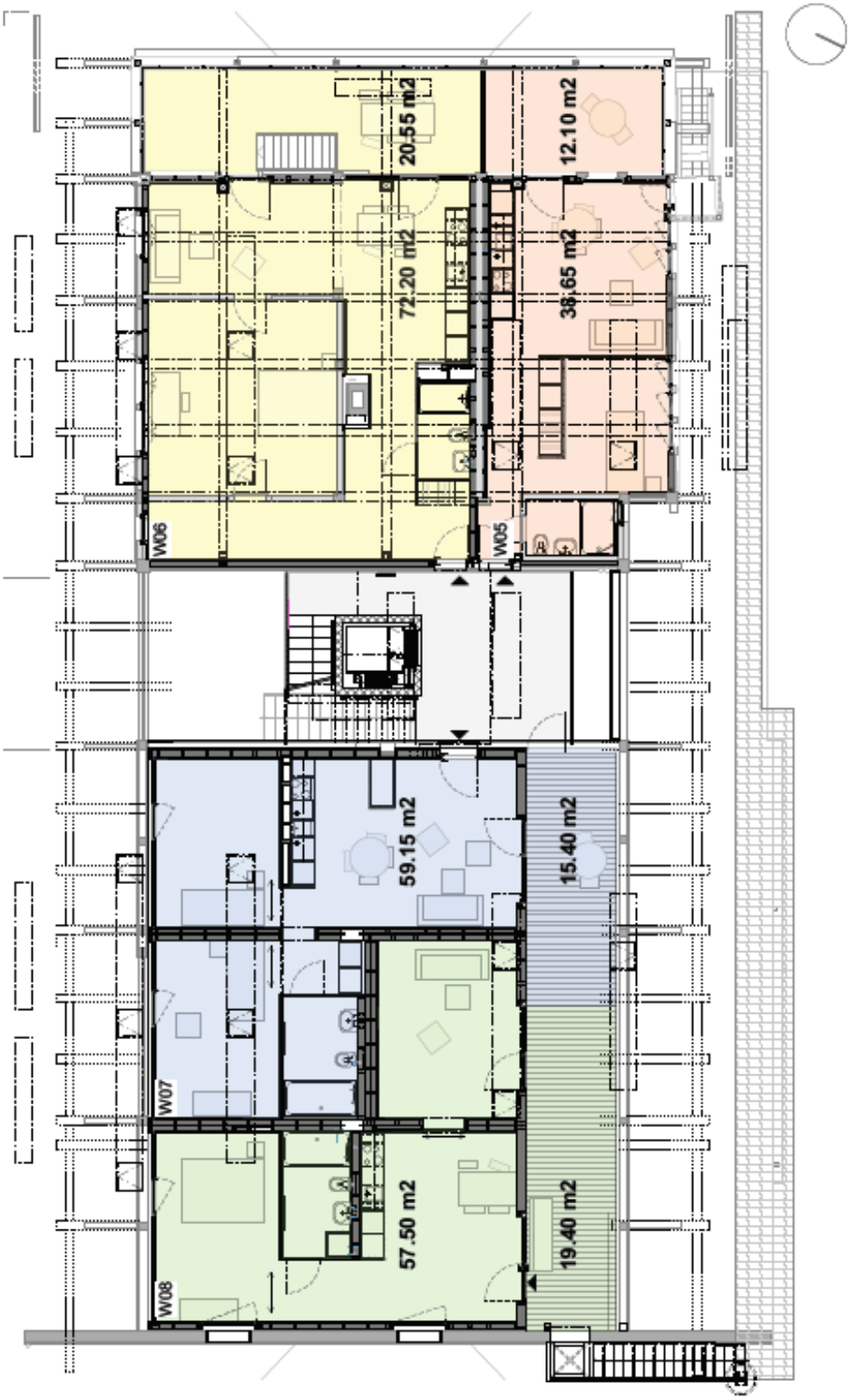
Längsschnitt



Grundriss Erdgeschoss

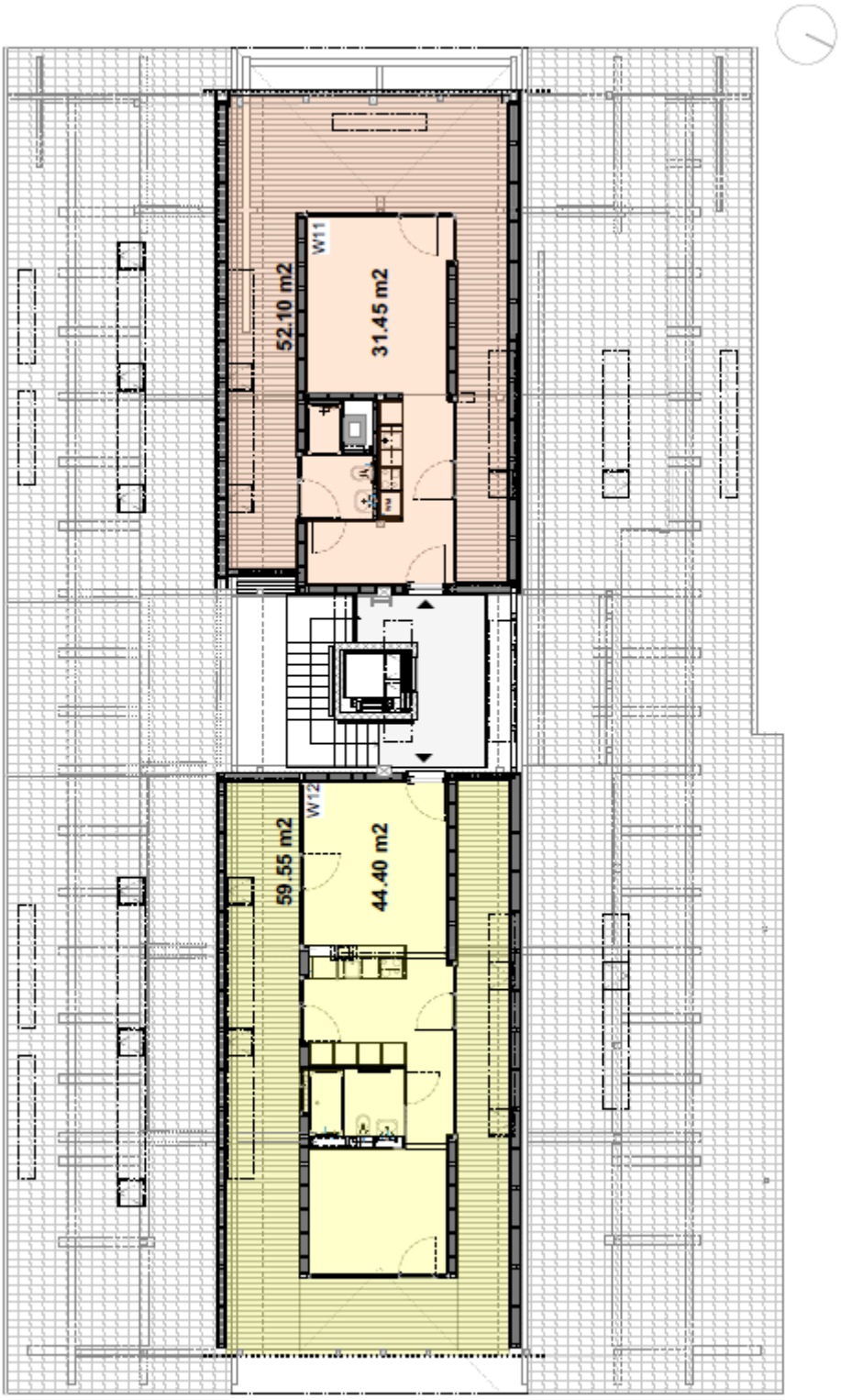


Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss 1

Grundriss Dachgeschoss 2



Die 9 neuen Wohnungen im ehemaligen Ökonomie-Teil und über dem alten Wohnteil sind rollstuhlgängig und via Lift bequem erreichbar. Die 3 renovierten Wohnungen im bestehenden Wohnteil sind grösstenteils hindernisfrei und ebenfalls via Lift oder ebenerdig zugänglich. Die Wohnungen sind in guter Bauqualität, unmöbliert und verfügen über moderne, gut ausgestattete Küchen und Badezimmer sowie über sehr individuelle Terrassen oder gedeckte Lauben. Jede Wohnung beinhaltet eine eigene Waschmaschine inklusive Tumbler (Kombi-Geräte). Zusätzlicher Stauraum steht im Keller sowie in den Nebengebäuden zur Verfügung und wird je nach Bedarf an die Mieter vergeben. Gedeckte und ungedeckte Parkplätze befinden sich im Aussenbereich des Gebäudes und können dazu gemietet werden. Der Erschliessungsbereich des Gebäudes wird über Bewegungsmelder hell beleuchtet. Dank der gelungenen Kombination aus bestehender und neuer Gebäudehülle sowie dem ausgeklügelten Belüftungssystem entsteht im Innern ein ganzjährig angenehmes Wohn-Klima. Fensterbänder im Dach sowie verglaste Türen und Wände sorgen für viel Tageslicht in allen Wohnungen und bieten spannende Einblicke in das alte Unterdach. Für die Belichtung im Dach wurde gemeinsam vom Architekt, Holzbauer und der Denkmalpflege ein neues Konzept mit dreifach geschuppten Fensterbändern entwickelt. Es ist denkbar, dass diese Lösung auch bei anderen Umbauten angewandt wird (siehe nachstehend).

Treppenhaus Nord mit Unterdach

Laubengang 1. Stock

Fensterband Wohnung 12 - Blick auf den Jura

Fensterband Wohnung 10

Dachansicht Süd

Fensterbänder

Die Gebäudehülle sowie viele charakteristische Merkmale im Innern und rund um das Gebäude blieben beim Umbau weitgehend erhalten. Im grosszügigen Umschwung befinden sich ein schöner Bauerngarten sowie verschiedene Grünflächen, welche von allen Mietern mitgenutzt werden können. Die Nebengebäude werden erst teilweise genutzt, bieten aber noch viel Potential für zukünftige Ideen und Erweiterungen.

Südseite

Ofenhaus

Nachbargebäude

Schulhaus

Das Haus am Dorfbrunnen befindet sich mitten im ruhigen alten Ortskern des Dorfteils Nennigkofen in der Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen. Zu den Nachbarn zählen Bauernhäuser und die Schule.

Die Mieterinnen und Mieter sind nicht Mitglieder der Genossenschaft. Die Mietzinse wurden hinsichtlich der Tragbarkeit für den Betrieb des Hauses sowie in Bezug auf die Marktsituation in der näheren Umgebung festgelegt. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über das Wohnungsangebot sowie die Wohnkosten im Haus am Dorfbrunnen. Die Angaben zu den Nebenkosten sind Schätzungen, die genauen Beträge können erst nach dem ersten kompletten Betriebsjahr festgelegt werden. Mit den festgelegten Mietzinsen gelingt es der Genossenschaft, qualitativ gute Wohnungen zu erschwinglichen Preisen anzubieten und gleichzeitig die Zukunft der Genossenschaft zu sichern, auch wenn nicht zu jedem Zeitpunkt alle Wohnungen vermietet werden können.

Abbildung 5: Mieten

Nr.	Wohnungen	Wohnfläche m2	Laube / Terrasse m2	Miete p.Mt. exkl. HK/NK	HK & NK p. Mt.	Miete inkl. HK/NK	Alter Mieter /innen	Jahresmiete
Erdgeschoss								
1	4 Zimmer	114	19	**1'700**	260	1'960	33	20'400
2	2 ½ Zimmer	47	35	**1'050**	120	1'170	85	12'600
3	2 ½ Zimmer	49	36	**1'050**	120	1'170	71	12'600
4	2 ½ Zimmer	53	37	**1'150**	140	1'290	83	13'800
Obergeschoss								
5	2 Zimmer	39	12	**980**	100	1'080	66	11'760
6	3 Zimmer	72	21	**1'400**	180	1'580	59	16'800
7	3 Zimmer	59	15	**1'250**	150	1'400	30	15'000
8	3 Zimmer	58	19	**1'300**	150	1'450	-	15'600
Dachgeschoss 1								
9	3 ½ Zimmer	83	83	**1'700**	210	1'910	54	20'400
10	3 ½ Zimmer	88	63	**1'700**	220	1'920	-	20'400
Dachgeschoss 2								
11	1 Zimmer	31	52	**750**	80	830	33	9'000
12	1 Zimmer	44	60	**1'000**	110	1'110	48	12'000
		737				Ø Alter	54	**180'360**

7 Betrieb

Anfangs August 2018 zogen die ersten Mieterinnen und Mieter im ehemaligen Ökonomiegebäude des Bauerhauses ein und von Anfang an funktionierte das Zusammenleben reibungslos. Da der ehemalige Wohnteil des Bauernhauses zu diesem Zeitpunkt noch nicht fertiggestellt war, brauchte es wegen des Baulärms noch viel Verständnis seitens der Mieterinnen und Mieter. Im September 2018 wurde das Haus mit einem rundum gelungenen Dorffest eingeweiht und es gab viele positive Rückmeldungen zum Projekt. Der Vorstand spürte einmal mehr den grossen Rückhalt in der Bevölkerung. Mit dem Festerlös und Gönnerbeiträgen konnte im Aussenbereich der Liegenschaft zusätzlich ein Grillplatz sowie eine Begegnungszone für die Dorfbevölkerung geschaffen werden.

Die Zielgruppe für das «Wohnen am Dorfbrunnen» waren zu Beginn des Projektes Personen ab 60 Jahren, deren Häuser/Wohnungen nicht alters- und behindertengerecht eingerichtet, zu gross und zu arbeitsaufwändig sind. Dieses Betriebskonzept wurde später geändert, da auch Anfragen von jüngeren Personen eingingen und da das generationenübergreifende Wohnen uns ebenso überzeugte. Zudem wurde festgestellt, dass, wahrscheinlich auch durch die aktuell tiefen Hypothekarzinse bedingt, einige ältere Einwohner/innen in ihren Häusern bleiben wollten. Vorrang für den Erhalt einer Wohnung haben aber nach wie vor Personen 60+ aus Lüsslingen oder Nennigkofen.

Bilder vom Dorffest mit Einweihung Gebäude

Bauerngarten

Von Beginn weg wurde eine Haltung „wir helfen einander“ angestrebt und die sozialen Kontakte gefördert. Dazu gehört auch, dass wir offen sind für mögliche Aktivitäten im und um das Haus. So wurde auch der schöne Bauerngarten bereits während der Bauzeit gepflegt. Erfreulicherweise konnten wir im Frühling 2019 fünf interessierten Mieterinnen und Mieter Gartenbeete zuteilen. Seither ist der Garten auch zu einem Treffpunkt der Bewohner geworden und gegenseitig werden das Gemüse und die Blumen bewundert und auch getauscht. Das Zurückschneiden der Sträucher im Garten wird 1 bis 2 Mal pro Jahr im Frondienst durch die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Ehrenamtliche des Vorstandes durchgeführt.

Ebenfalls organsierte der Vorstand im Frühling 2019 eine Zusammenkunft aller Mieterinnen und Mieter, an welcher die Befindlichkeiten der Mieter/innen ein Thema war und wo Wünsche und Anliegen bezüglich der Wohnungen angebracht werden konnten. Die Nutzungsmöglichkeiten der Nebengebäude (altes Ofenhaus, Speicher, Schweinestall und Hühnerstall) kamen auch zur Sprache. Hier müssen vom Vorstand noch Lösungsmöglichkeiten im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung erarbeitet werden, weil auch die bauliche Sicherheit in diesen Nebengebäuden gewährleistet sein muss.

Für das Reinigen des allgemeinen Bereiches ist der Hauswart zuständig. Dieser wohnt in einer 1-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. In seinem Aufgabenbereich liegt auch die Unterstützung der Mieterinnen und Mieter bei kleineren Problemen. Zudem ist er für die Entsorgung von Glas, Karton und Zeitungen verantwortlich, welche in einem Nebengebäude gesammelt werden. Für den Unterhalt des Aussenbereiches ist der Gemeindearbeiter der Einwohnergemeinde zuständig. In den Pflichtenheften sind die Aufgabenbereiche klar definiert.

Der Präsident der Wohnbaugenossenschaft war von Beginn weg die Ansprechperson für Mietinteressenten und auch die erste Anlaufstelle für die neuen Mieter/innen bei Problemen im Zusammenhang mit der Nutzung von Geräten und baulichen Mängeln. Es war klar, dass eine professionelle Hausverwaltung miteinbezogen werden musste. So wurde mit der Firma Immowengi ein Vertrag für die Liegenschaftsverwaltung abgeschlossen. Der Vorstand entscheidet aber weiterhin, an wen eine Wohnung vermietet wird.

Seit Mai 2019 sind 10 der 12 Wohnungen vermietet. Die Mieterschaft der Wohnungen setzt sich aus acht Frauen und drei Männern zusammen, davon ein Ehepaar mit Kleinkind. Drei Mieterinnen und ein Mieter sind im Pensionsalter 65+. Die anderen Mieterinnen und Mieter sind noch berufstätig. Die meisten Mieterinnen und Mieter stammen aus Lüsslingen-Nennigkofen.

Die Dorfstrasse, gesäumt von den alten Häusern mit **Walm**- oder **Krüppelwalmdächern***, an der auch unser Bauernhaus steht, wird oft als «Klein Ballenberg» bezeichnet. Es ist ein Glück, dass das Haus kein Museum ist, sondern durch die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Besucherinnen und Besucher belebt wird. Das nebenanstehende Schulhaus und der Spielplatz für Kinder sorgen für zusätzlichen Betrieb. Ein paar Schritte von der Liegenschaft entfernt befindet sich das „Kafi et cetera“, wo man sich vier Mal die Woche zu Kaffee und Kuchen oder einem Jass treffen kann. Im Hofautomat davor können frische regionale Lebensmittel (Milch, Brot, Fleisch, etc.) gekauft werden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Solothurn. Der Bus benötigt für die Distanz von 5 km ca. 8 Minuten

Bewohnerinnen und Bewohner beim Kaffee

8 Lehren und Konzeptanpassungen

Zielerreichung
Das Ziel, ein denkmalgeschütztes Bauernhaus aus dem Jahr 1723 wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, ist gelungen. Es wurden neun altersgerechte und drei bedingt hindernisfreie Wohnungen eingebaut. Damit wird älteren Menschen die Möglichkeit geboten, solange wie möglich in ihrem Dorf im bisherigen Umfeld wohnen zu können.

Was hat sich bewährt
Der frühzeitige Einbezug der Bevölkerung, sei es mittels Flyer und Broschüren oder an Anlässen und Gemeindeversammlungen, hat sich sehr bewährt. Die Bildung einer Baukommission mit Baufachleuten aus dem Dorf zur Unterstützung und Beratung des Vorstandes der WBG war ebenfalls sehr wichtig. Die regelmässigen Bauherrensitzungen (Architekt, Bauführer, Baukommission, Mitglieder Vorstand WBG) waren unerlässlich für das gute Gelingen des Bauvorhabens. Sehr wichtig war auch die frühe Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, welche Kooperation und Kompromissbereitschaft förderte.
Die Unterstützung durch einen Berater von Wohnen Schweiz in der Gründungsphase war hilfreich, ebenso die Vorprüfung des Projektes durch das Bundesamt für Wohnungswesen.

Konzeptänderungen
Bezüglich des ursprünglichen Konzepts «Wohnen 60⁺» stellte sich während der Vermietungsphase vermehrt die Frage, ob auch jüngere Personen eine Wohnung mieten können. Nach diversen Diskussionen und Abklärungen mit involvierten Organisationen wurde entschieden, dass auch jüngeren Personen die Möglichkeit gegeben wird, Wohnungen zu mieten. Das generationenübergreifende Wohnen bietet sehr viele Vorteile für alle Beteiligten und scheint eine neue, zukunftsweisende Form des Zusammenlebens zu sein.

Zudem hat sich gezeigt, dass ein definitiver Umzug für ältere Menschen meist schwierig ist (auch wenn zuvor Interesse da war), weil beispielsweise eine Wohnung teurer ist als ein Eigenheim oder das endgültige Verlassen des Hauses emotionell schwer fällt.

Schwierigkeiten
Auf der projekttechnischen Seite hätte der Holzbauingenieur zur Abklärung der ganzen Holzbaukonstruktion früher beigezogen werden müssen. Ebenso der Bauphysiker zur Klärung bezüglich Licht- und Wärmeverhältnisse. Beide haben schlussendlich wichtige Impulse für die technische Umsetzung des Projekts geliefert.

Ein nicht zu unterschätzendes Thema war der ganze Brandschutz, welches uns intensiv beschäftigte und viel Zeit und Geld gekostet hat – ja sogar ein eventueller Projektabbruch stand auf dem Spiel! Wer ein solches Projekt in einem alten und geschützten Gebäude plant, muss sich unbedingt frühzeitig mit dem Thema Brandschutz auseinandersetzen. Die Abklärungen sind sehr komplex, brauchen viel Zeit und die Gebäudeversicherungen sind zum Teil kantonal organisiert! Es empfiehlt sich, so früh wie möglich mit den zuständigen Institutionen (Gebäudeversicherungen, Brandschutzspezialisten, Architekten) Kontakt aufzunehmen und das Projekt überprüfen zu lassen!

9 Fazit und Ausblick

Heute, bald ein Jahr nachdem die ersten Wohnungen bezogen werden konnten, kann gesagt werden, der Einsatz hat sich eindeutig gelohnt. Das Projekt ist in jeder Hinsicht gelungen, auch wenn viel harte Arbeit damit verbunden war. Alle haben mit vereinten Kräften dazu beigetragen, dass dem grösstenteils ungenutzten Haus neues Leben gegeben werden konnte. Mit der Umsetzung der geplanten Arbeiten für die Umgebung, wird diese auch dem Dorf neue Möglichkeiten bieten, indem die Begegnungszone auf der Südseite des Hauses die Einwohnerinnen und Einwohner zum Verweilen beim Dorfbrunnen, gleich neben dem Spielplatz beim Schulhaus Nennigkofen einladen wird.

Der gute Hausgeist, der unter den Mieterinnen und Mietern herrscht, wird sich hoffentlich auch auf die Umgebung auswirken. Schon jetzt zeugt der Gemüse- und Blumengarten davon. In nächster Zeit wird sich der Vorstand der Nutzung der vorhandenen Nebengebäude zuwenden. Zunächst werden kurzfristige Nutzungsmöglichkeiten geklärt und allenfalls nötige kleinere Unterhaltsarbeiten in die Wege geleitet werden. Längerfristig wäre es schade, wenn der Speicher gänzlich ungenutzt bleiben würde. Auch das Ofenhaus samt Hühnerstall bieten Möglichkeiten, die es zu klären gibt. Der Vorstand wird dies an die Hand nehmen.

Der eigentliche Betrieb obliegt der Hausverwaltung und der Vorstand kann sich auf ruhigere Zeiten einstellen.

Die Frage, ob die Genossenschaft in der jetzigen Form bestehen bleibt oder ob der Kreis der Genossenschafter geöffnet werden soll, ist ein weiteres Thema, mit dem sich der Vorstand in absehbarer Zeit beschäftigen wird. Und, sollte der Kreis geöffnet werden, wer Mitspracherecht haben soll und wer nicht.

Das Projekt hat auf eindrückliche Weise gezeigt, was in einer kleinen Gemeinde alles möglich ist, wenn man zusammenhält, das vorhandene Wissen zu Gunsten eines gemeinsamen Projektes bündelt und mit viel Hartnäckigkeit und Herzblut am Ball bleibt.

Glossar

Hochstudhaus
Eine **Firstsäule** auch **Hochsäule**, in der Schweiz und alemannisch **Stud**, **Hochstud** oder **Firststud**; ist ein massiver, senkrecht stehender Balken in einem Firstsäulenhaus, der das Dach mit dem Firstbalken, auch *Firstbaum* genannt, trägt. Die Firstsäule ist typisch für das Hochstudhaus und wurde zumeist aus einer mächtigen Weisstanne gefertigt.

Als **Katzensteg** wird der waagrechte Balken unter dem Firstbalken bezeichnet.

Büge
Als Büge wird das konsolartige Holz zur Unterstützung auskragender Deckenbalken bezeichnet. Es handelt sich um eine Sonderform des Kopfwinkelholzes mit Breiten bis zu ca. 50 cm und Längen bis über 1,50 m.

Walm- / Krüppelwalmdach
Das klassische **Satteldach** weist in der einfachsten Form zwei rechteckige schräge Flächen an den Längsseiten eines Gebäudes auf.

Bei einem **Walmdach** werden diese Seitenflächen zu Trapezen, die auch bei einem **Krüppelwalmdach** vorhanden sind. Ein komplett ausgebildeter Walm entsteht, wenn an den Schmalseiten von Gebäuden statt einem oberen Giebelteil in Dreiecksform eine dreieckige und ebenfalls geneigte Dachfläche angesetzt wird. Bei einem normalen Walmdach zieht sich diese Fläche von Dachfirst bis auf die Höhe der Regenrinnen an den Dachflächen der Längsseiten.

Endet die Schräge des Walms weiter oben, wird diese Dachform als **Krüppelwalmdach** bezeichnet.