GEMEINSAM ÄLTER WERDEN IM OBEREN SEETAL

Eine Projektdokumentation von Philipp Bürge – Oktober 2020

ADRESSEN

Age-Stiftung
Kirchgasse 42
CH-8001 Zürich
Tel. 044 455 70 60
info@age-stiftung.ch
www.age-stiftung.ch

Altersheimverein Fahrwangen-Meisterschwanden
Daniel Kühne
Niederlenzer Kirchweg 9
5600 Lenzburg
Tel. 056 676 60 69
daniel.kuehne@kuehnefruit.ch

Altervia GmbH
Romeo Kunz und Matthias Hürlimann
Neustadtstrasse 7
6003 Luzern
Tel. 041 227 30 45
mehr@altervia.ch
www.altervia.ch

Simone Gatti
Gerontologin – Organisationsentwicklerin
Melchrütistrasse 26
8304 Wallisellen
Tel. 079 287 41 44
oe@simonegatti.ch
www.simonegatti.ch

Hülle&Fülle GmbH
Philipp Bürge
Waldeggstrasse 38
3097 Liebefeld
Tel. 031 372 51 11
phi@huelleundfuelle.ch
www.huelleundfuelle.ch

Koller Liegenschaften AG
Samuel Koller
Dorfplatz 6
5612 Villmergen
Tel. 056 622 18 19
www.kolag.ch

Lengacher Emmenegger Partner AG
dipl. Architekten ETH SIA BSA
Landenbergstrasse 36
6005 Luzern
Tel. 041 369 60 90
kontakt@le-ar.ch
www. le-ar.ch

Spitex Oberes Seetal
Jarka Machka und Marianne Marti,
Stützpunktleitung
Lindenmatt 1
5615 Fahrwangen
Tel. 056 667 25 00
www.spitex-oberes-seetal.ch

Wohnbaugenossenschaft Oberes Seetal WGOS
Daniel Kühne
Tel. 079 703 78 83
www.wgos.ch

IMPRESSUM

Herausgeberin: Age-Stiftung
Verfasser/Autor: Philipp Bürge, HÜLLE & FÜLLE
Fotos: Titelseite: Fritz Beeri • Seiten 3 und 13–21: Philipp Bürge • Seite 7: Silvan Zülle • Seite 10: Philipp Nanz

Gestaltung/Layout, Illustration und Grafiken:
HÜLLE & FÜLLE, Liebefeld, www.huelleundfuelle.ch
Publiziert: Oktober 2020

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.

HÜLLE & FÜLLE
ATELIER FÜR INHALT UND GESTALT

Im Auftrag von:
Age Stiftung
Wohnen und Älterwerden

Wohnen mit Mehrwert

Über der Lindenmatt geht die Sonne auf: Blick auf die Südfassade der Liegenschaft mit grosszügigen Balkonen.

Im aargauischen Fahrwangen ist seit zwei Jahren die Alterssiedlung mit ihrem Wohnangebot «Selbstständig Wohnen» in Betrieb. Die Lindenmatt zeichnet sich durch die Präsenz der Spitex im Haus und durch eine Kontaktperson vor Ort aus. Ihr zentrales Element ist die gegenseitige Nachbarschaftshilfe ihrer Bewohnerinnen und Bewohner.

Das Konzept fusst auf drei Stützen: Die regionale Spitex-Organisation, die mit ihrem Stützpunkt im Haus eingemietet ist, stellt zusätzlich auch das Angebot einer Kontaktperson als Projektbegleiterin sicher. Die Wohngenossenschaft Oberes Seetal WGOS schliesst damit eine Lücke im regionalen Wohnangebot für ältere Menschen ohne oder mit geringem Pflegebedarf. Als Ergänzung zum Angebot der zwei Einrichtungen in Sarmenstorf (Alters- und Leichtpflegeheim) und Seengen (Alterswohnungen und Pflegebetten) richtet es sich vorwiegend an Seniorinnen und Senioren, die selbstständig wohnen und einen Haushalt führen können.

Für die WGOS gilt die «Hilfe zur Selbsthilfe» als oberstes Gebot. Als hauptsächlich tragendes, drittes Element gelten deshalb die vorhandenen Ressourcen der Bewohnenden. Ebenfalls Bestandteil des Konzepts sind sogenannte Mikrojobs; das sind Aufgaben im und ums Haus, die Bewohnende freiwillig ausführen können und mit denen sie zum Gemeinwohl beitragen und sich nebenbei ein Taschengeld verdienen.

Dreh- und Angelpunkt für das Zusammenleben ist der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss mit vorgelagerter Terrasse und einem Gärtchen mit drei grosszügigen Hochbeeten. In der Liegenschaft sind insgesamt 15 Wohnungen untergebracht. Ihre Grundrisse sind funktional, sie sind hell, modern ausgebaut und bewusst klein gehalten. Darin leben zurzeit 17 Menschen, hauptsächlich zwischen 70 und 90 Jahren. Die Mieterschaft pflegt ein aktives Gemeinschaftsleben und leistet gegenseitig Nachbarschaftshilfe.

Freiwilligkeit wird hier grossgeschrieben, und es besteht kein Zwang zur aktiven Beteiligung an der Gemeinschaft. In ihrer Arbeit geht die Projektbegleiterin auf die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohnenden ein und nimmt die Rolle einer Moderatorin, manchmal einer Vermittlerin ein. Damit bietet sie Kontinuität im Gemeinschaftsleben.

Auch der Hauswart spielt für das Funktionieren des Betriebs eine bedeutende Rolle. Als vormaliger Mitbesitzer des Grundstücks und Ur-Fahrwanger erfreut er sich bei der Mieterschaft grosser Akzeptanz. Die Lindenmatt steht heute auf dem Land, wo er als Junge noch Äpfel auflesen musste.

«MEIN KONZEPT: DIE BEWOHNENDEN GEBEN DAS KONZEPT VOR.»

Margrit Massmann, Projektbegleiterin

Die Trägerin und Betreiberin WGOS und das Projekt Lindenmatt stehen am Übergang zwischen Aufbau und Konsolidierung. So ist der Bau noch nicht definitiv abgeschlossen, gewisse Abläufe sind noch nicht ganz gefestigt, die letzte Mieterin ist erst vor Kurzem eingezogen, und personelle Wechsel an Schlüsselpositionen kündigen sich an. Die Lindenmatt in ihrer heutigen Form ist die erste Etappe eines grösseren Gesamtkonzepts. Und so steht mittelfristig, nach der Festigung des bisherigen Betriebs, die Planung und Realisierung der zweiten Etappe bevor.

DAS PROJEKT

Projektübersicht 5
Kurzporträt und Lage 6
Entstehungsgeschichte 6
Leitidee und Kontext 6
Projektierungs- und Bauphasen 7
MEILENSTEINE 8–9
Projektfinanzierung 8
FINANZIERUNGSSTRUKTUR 9
Gebäudestruktur und Wohnungstypen 10
GRUNDRISSE 11
Mietkosten 10
ÜBERSICHT MIETKOSTEN 12
Mikrojobs 12

DIE AKTEURE

Die Genossenschaft WGOS 13
Die Spitex Oberes Seetal 14
Die Projektbegleiterin 15
Die Verwaltung 15
Der Hauswart 15
Die Mietenden 16
ALTERSSTRUKTUR MIETERSCHAFT 16
Finanzierung des Betriebs 17

TRAGFÄHIGE GEMEINSCHAFT

Interview mit Margrit Massmann 18–19

VERMIETUNGSERFAHRUNG

Mietbedingungen 20
Erstvermietung 20
Bewährte Grundrisse/Wohnungstypen 21
Weniger bewährte/beliebte Wohnungstypen 21

FAZIT

Erfolgversprechende Faktoren 22
Empfehlungen der Projektverantwortlichen 22
Herausforderungen 23
Überlegungen des Verfassers für die Zukunft 23
Schlussgedanken des Verfassers 24

ZUR PERSON

DANIEL KÜHNE 13
MARTIN BIEDERMANN 13
MARGRIT MASSMANN 15
MAX LINDENMANN 16
MARIE-LOUISE LÜTHI 21

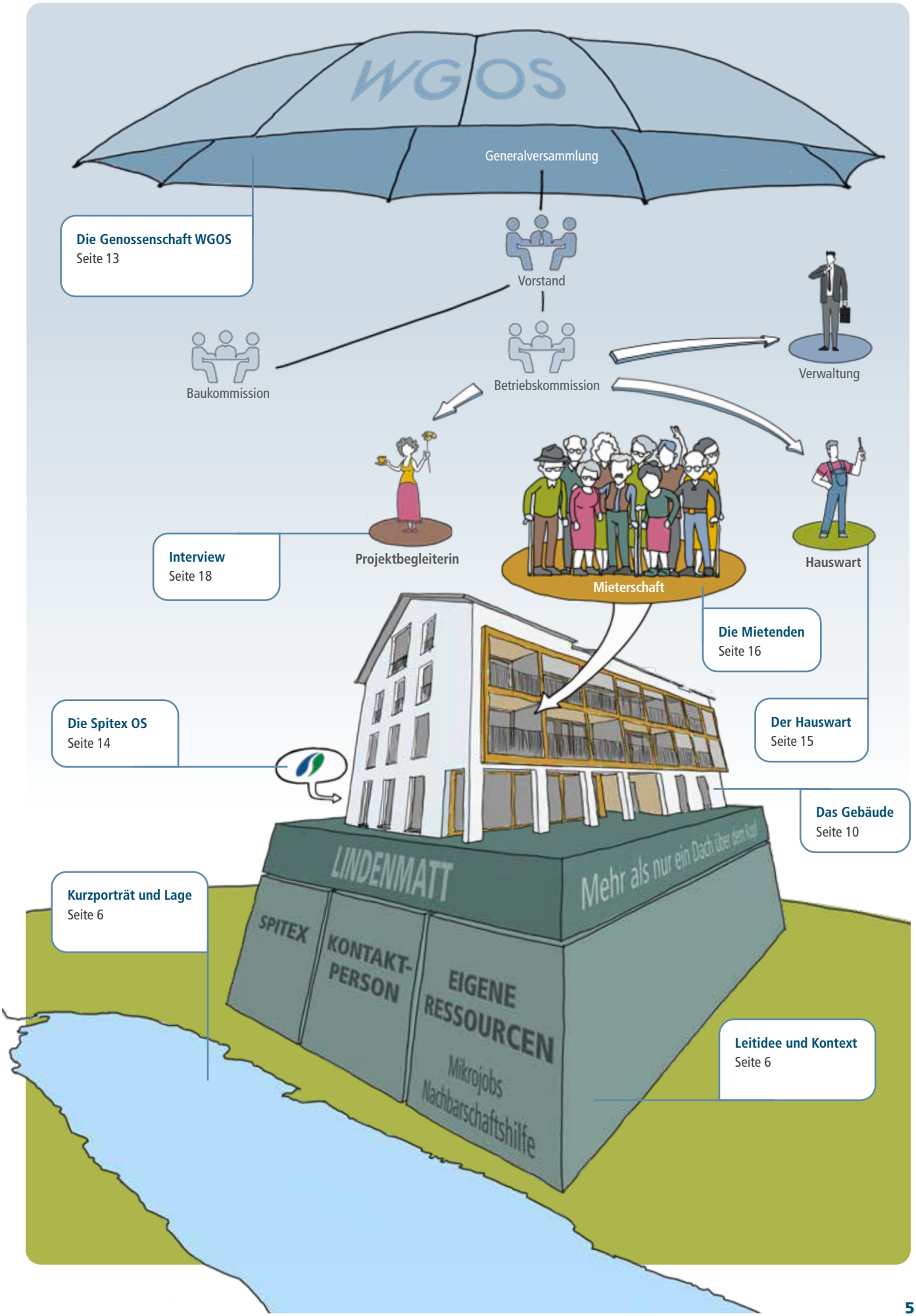
Vorbemerkung I

Ist unter den Projektverantwortlichen vom Wohnprojekt die Rede, verwenden sie meistens den Begriff WGOS (sprich: We-Gos). Da die Liegenschaft, in der sich die Alterswohnungen befinden, die Adresse Lindenmatt 1 hat, ist in der vorliegenden Dokumentation jedoch von der Lindenmatt die Rede, wenn das Gebäude bzw. die Hausgemeinschaft gemeint ist. Damit wird eine klare Unterscheidung zwischen dem Wohnhaus und dem organisatorischen Überbau, der Wohnbaugenossenschaft Oberes Seetal WGOS, gemacht.

Der Name Lindenmatt wurde übrigens von den Projektinitianten gewählt, da die Liegenschaft ursprünglich keine eigene Adresse hatte. Die Namensgebung ist eine Reminiszenz an die Familie Lindenmann – die vorgängige Landbesitzerin – und würdigt deren grosses Engagement.

Vorbemerkung II

Die Menschen, die in der Lindenmatt leben, stossen sich laut der Projektbegleiterin am Ausdruck «Bewohnerinnen und Bewohner». Dies, weil sie ihn mit der Bewohnerschaft von Pflegeheimen assoziieren und weil sie sich gegenüber Heimbewohnenden abgrenzen möchten. Aus Respekt vor dieser Tatsache werden sie in dieser Dokumentation vorwiegend als «Mieterinnen und Mieter», «Mietende» oder als «Mieterschaft» bezeichnet.


WGOS
Generalversammlung
Vorstand
Baukommission
Betriebskommission
Verwaltung
Projektbegleiterin
Mieterschaft
Hauswart
LINDENMATT
Mehr als nur ein Dach über dem Kopf
SPITEX
KONTAKT-PERSON
EIGENE RESSOURCEN
Mikrojobs
Nachbarschaftshilfe
Die Genossenschaft WGOS
Seite 13
Interview
Seite 18
Die Mietenden
Seite 16
Der Hauswart
Seite 15
Die Spitex OS
Seite 14
Das Gebäude
Seite 10
Kurzporträt und Lage
Seite 6
Leitidee und Kontext
Seite 6

Kurzporträt und Lage

Auf dem Lindenberg am östlichen Ufer des Hallwilersees im Oberen Seetal liegt die aargauische Ortschaft Fahrwangen. Hier steht auf 546 Metern über Meer in Zentrumsnähe die Alterswohnsiedlung Lindenmatt. Das Gesamtprojekt sieht total 40 altersgerechte Wohnungen vor, von denen bisher 15 realisiert wurden. Seit zwei Jahren wird das Mehrparteienhaus bewohnt und seit Kurzem ist es voll vermietet.

Die Wohnbaugenossenschaft Oberes Seetal WGOS als Trägerin und Betreiberin baut den Siedlungsbetrieb auf ihrem Konzept «Leben und Wohnen in der WGOS» auf. Dieses hat zum Ziel, den Zusammenhalt der Wohngemeinschaft und die Hilfe zur Selbsthilfe zu fördern, um so «mehr zu bieten als nur ein Dach über dem Kopf».

Die enge Kooperation zwischen der WGOS und der lokalen Spitex-Organisation bildet dabei das Fundament. Die Präsenz der Spitex vor Ort als Ankermieterin im Erdgeschoss des Gebäudes entspricht dem erhöhten Bedürfnis nach Sicherheit mit zunehmendem Alter. Als zweiter Pfeiler steht hier eine Ansprech- und Koordinationsperson zur Verfügung: Mit einem Anstellungspensum von etwa 10 % übernimmt die Projektbegleiterin Betreuungsaufgaben innerhalb der WGOS.

Den dritten Pfeiler bilden die Ressourcen der Mietenden. Diese sollen einerseits durch Freiwilligenarbeit oder sogenannte Mikrojobs zum Siedlungsbetrieb beitragen, andererseits ist die Nachbarschaftshilfe zentral für das Zusammenleben.

Entstehungsgeschichte

Vorgeschichte

Initiiert wurde das Projekt vom Altersheimverein Fahrwangen-Meisterschwanden AFM. Er wurde 1971 gegründet mit der Absicht, in Fahrwangen ein Altersheim zu errichten. Doch bereits 1974 wurde in der Nachbargemeinde Sarmenstorf ein Altersheim gebaut. Dieses deckt den Bedarf an stationären Betreuungsplätzen in der ganzen Region ab. Ein Altersheim in Fahrwangen zu bauen, kam also in den vergangenen Jahrzehnten nicht mehr infrage.

Auf Initiative seines Präsidenten, Daniel Kühne, suchte der AFM im Jahr 2010 nach einem neuen Ansatz; dies, da der Verein nach eigenen Angaben «zu viel Vermögen hatte, um nichts zu machen, aber zu wenig, um ein eigenes Projekt im Alleingang zu stemmen».

So wurde eine Spurgruppe gebildet, die sich zu Beginn aus Vertretenden der drei Gemeinden Fahrwangen, Meisterschwaden und Sarmenstorf sowie des AFM und der Spitex Oberes Seetal rekrutierte. Sie verfolgte folgende vier Ziele:

1. Den Bedarf an Alterswohnungen in der Region abklären; das Projekt sollte regional ausgerichtet sein.
2. Ein Vorprojekt mit Kostenrahmen und Betriebskonzept erstellen.
3. Ein geeignetes Grundstück in der Region finden.
4. Als Trägerschaft eine vom AFM unabhängige Genossenschaft gründen.

Als sich 2012 die konkreten Grundstückangebote auf die Gemeinde Fahrwangen beschränkten, zogen sich die Vertretenden der umliegenden Gemeinden aus der Gruppe zurück.

Professionelle Begleitung

Der Spurgruppe wurden professionelle Begleitpersonen beigestellt, die durch den AFM finanziert wurden. Dies war einerseits die Firma Altervia GmbH (www.altervia.ch), vertreten unter anderem durch Romeo Kunz. Er leitete die Bedürfnisabklärung und trieb die Entwicklung des baulichen Vorprojekts voran.

Zudem unterstützte die Zürcher Gerontologin und Organisationsentwicklerin Simone Gatti (www.simonegatti.ch) die Gruppe beim Erstellen des Betriebskonzepts, das aus den Erkenntnissen der Bedürfnisabklärungen entstand. Die Evaluation brachte zwei Hauptanliegen hervor: den Wunsch nach zahlbarem Wohnraum sowie ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis mit zunehmendem Alter. Simone Gatti begleitete auch die Genossenschaftsgründung.

Zusammengehen mit der Spitex

Zu den ersten Mitgliedern der Spurgruppe zählte Martin Biedermann. Er war zu diesem Zeitpunkt Präsident der Spitex Oberes Seetal (OS). Er und Daniel Kühne sahen bereits in der Anfangsphase des Vorprojekts im Zusammengehen einen Mehrwert für beide Seiten. Die wachsende Spitex-Organisation war gezwungen, mittelfristig eine grössere und zweckdienlichere Lokalität zu finden. Aus politischen Gründen war eine finanzielle Beteiligung der Spitex am WGOS-Projekt zwar nicht möglich, aber als Ankermieterin und als Auftragnehmerin im Rahmen des Betreuungskonzepts konnte sie einen wertvollen Beitrag leisten.

Gründung der WGOS

Die neue Trägerschaft hatte zum Ziel, in der Region bezahlbaren Wohnraum für Seniorinnen und Senioren zu schaffen. Sie sollte daher möglichst breit abgestützt sein – ideell, aber auch finanziell. Die Form einer Genossenschaft schien dafür die geeignete, und so wurde am 7. Mai 2013 die Wohnbaugenossenschaft Oberes Seetal WGOS gegründet. Die Mitglieder der Spurgruppe formierten sich auch gleich zu deren Vorstand.

Leitidee und Kontext

Selbstständig Wohnen

Ein Wechsel in eine hindernisfreie Wohnung in Kombination mit punktuellen Hilfestellungen (kleine Handreichungen, Fahrdienst usw.) kann einen Heimübertritt oft auf Jahre hinauszögern. «So hat die WGOS beschlossen, das dreistufige Konzept ‹Selbstständig Wohnen – Betreutes Wohnen – Pflegewohngruppe› in einer Wohnüberbauung zu vereinen», so Daniel Kühne. Das Wohnangebot der WGOS sieht sich demnach als Ergänzung zu den bestehenden Einrichtungen in Sarmenstorf und Seengen.

Die heutige Lindenmatt ist die erste Stufe des Konzepts und grenzt sich gegenüber «Betreutem Wohnen» deutlich ab. Sie ist als langfristige Lösung nach dem Eigenheim – oft mit grossem Umschwung – gedacht und setzt eine grosse Selbstständigkeit der Mietenden voraus. «Selbstständig Wohnen» eben. Das Wohnangebot richtet sich an Menschen im Alter von etwa 60 bis 90 Jahren.

Drei Pfeiler als Fundament

Das Begleit- und Betreuungskonzept der WGOS fasst die Präsenz der Spitex und die Arbeit der Projektbegleiterin in einem Gefäss zusammen; es beruht auf zwei Pfeilern. Dem Verfasser des vorliegenden Berichts scheint die dreiteilige Konzeptbasis aufgrund der gelebten Form heute als Modell ebenso sinnvoll (vgl. Grafik Seite 5):

1. Pfeiler: Präsenz der Spitex, Angebot einer regelmässigen Sprechstunde zu Gesundheitsfragen. Individuelle Präsenzkontrolle und Kontrollbesuche (auf Anmeldung). Reinigung und Bewirtschaftung des Gemeinschaftsraums.

2. Pfeiler: Begleitung und Betreuung, punktuelle Hilfe und Aktivierung. Regelmässige Besprechungen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Klärung ihrer Bedürfnisse. Flexible Anpassungen der Hilfsangebote, unter Nutzung von internen sowie externen Ressourcen aufgrund der angemeldeten Bedürfnisse.

3. Pfeiler: Nachbarschaftshilfe, Freiwilligenarbeit und Mikrojobs. Bewohnerinnen und Bewohner unterstützen sich gegenseitig und nutzen ihre Kompetenzen. Rüstige Personen können sich im Haus und im Garten mit Hauswartsarbeiten beschäftigen und einen Zustupf zur Rente verdienen. So können externe Kosten und somit auch die Nebenkosten reduziert werden.

Grundsätze für das Gemeinschaftsleben

Die WGOS hat vier Grundsätze definiert, nach denen sich das Zusammenleben in der Lindenmatt richten soll:

1. Das Mitmachen ist freiwillig und soll kein Zwang sein.
2. Alles nach Mass: Die Mietenden bestimmen, was wann, wie und wo gemacht oder nicht gemacht wird.
3. Die Projektbegleiterin unterstützt, vermittelt und initiiert; sie hilft mitorganisieren und sorgt für Kontinuität der gewünschten Tätigkeiten/Veranstaltungen der Mietenden.
4. Der Gemeinschaftsraum steht allen Mietenden und der Spitex frei und kostenlos zur Verfügung.

Für weitere Details sei hier auf das Betreuungskonzept der WGOS verwiesen.

Projektierungs- und Bauphasen

Grundstücksuche und -kauf

Bereits vor der Gründung der WGOS begaben sich die Verantwortlichen auf die Suche nach geeignetem Bauland für das geplante Projekt. Mehrere Grundstücke in der ganzen Region wurden evaluiert. Die WGOS-Vertretenden standen schon seit Längerem mit der alteingesessenen Bauernfamilie Lindenmann in Kontakt. Die sechs Brüder, vertreten durch Max Lindenmann, suchten damals für ihre Eltern eine Wohnlösung fürs Alter. Im Projekt der WGOS sahen sie die optimale Möglichkeit.

Das unbebaute Grundstück in der Bauzone, das im Familienbesitz war, schien passend für das WGOS-Projekt: Die Lage und die mögliche Ausnützung waren ideal, es war genügend Platz für eine zweite Bauetappe vorhanden, und der Preis war bezahlbar. Die Verkäufer, alle in Fahrwangen ansässig, entschieden sich, der Genossenschaft fürs Projekt einen Teil ihres Stammsitzes zu überlassen. Max Lindenmann seinerseits stellte sich gleichzeitig als Vorstandsmitglied der WGOS zur Verfügung.

Ende 2014 wurde ein Vorvertrag im Sinne einer Absichtserklärung für den Landerwerb unterschrieben. Der eigentliche Grundstückkauf für die Parzelle, auf der die erste Bauetappe umgesetzt werden sollte, wurde rund zwei Jahre später, Ende 2016, abgeschlossen. Der Vertrag sieht nebst dem Kauf vor, dass die Familie Lindenmann das Nachbargrundstück für die zweite Bauetappe für die WGOS unentgeltlich bis im Jahr 2024 reserviert hält.

Vorprojekt

In der Phase, als sich das Projekt konkretisierte, gingen die WGOS-Verantwortlichen einige ähnlich gelagerte Projekte besichtigen. Unter der Leitung der Firma Altervia wurde ein Vorprojekt entwickelt, das als Grundlage für die Ausschreibung des Architekturwettbewerbs diente. Die fachlichen Inputs der Beraterfirma bezeichnen alle Beteiligten als sehr hilfreich.

Architekturwettbewerb

Im Frühjahr 2014 wurde der Architekturwettbewerb ausgeschrieben und vier Architekturbüros wurden eingeladen. Die Jury, die sich nebst dem WGOS-Vorstand aus Architektur-Fachpersonen zusammensetzte, entschied sich Ende 2014 für das Projekt der Lengacher Emmenegger Partner AG aus Luzern (www.le-ar.ch). Dazu Daniel Kühne: «Gewählt wurde ein Projekt, das bei hoher Flexibilität der Grundrisse doch ein rationelles Baukonzept mit zu erwartenden günstigen Baukosten und hoher Funktionalität aufzeigte. Baustil und verwendete Materialien sollen es erleichtern, sich zu Hause zu fühlen.»

Bemerkenswert ist, dass trotz eingehender Aufbereitung und klarer Ausschreibung durch die Altervia GmbH von den vier eingereichten Wettbewerbseingaben nur eine die gültigen Bauvorschriften so weit einhielt, dass sie realisierbar war.

Jedem der teilnehmenden Architekturbüros wurde ein Wettbewerbshonorar entrichtet; zusammen mit den Vorbereitungsarbeiten kostete der Wettbewerb die WGOS rund 100 000 Franken. Ein Umstand, den die befragten Vorstandsmitglieder in der Rückblende kritisch beurteilen.

Ausführungsplanung und Bau

Das Siegerprojekt ging 2015 in die weitere Planung, das Baugesuch wurde in der Folge bei der Gemeinde Fahrwangen eingereicht. Die Einsprachefrist verstrich ungenutzt, und so wurde am

8. August 2016 die Baubewilligung erteilt. Zu Beginn des darauffolgenden Jahres fand der Spatenstich statt. Fast genau ein Jahr später konnte die Fertigstellung des Rohbaus gefeiert werden. Anfang September 2018 war das Haus bezugsbereit und die ersten Mietenden zogen ein.

Der Echoraum

Wesentlich zur Verankerung des Projekts in der Bevölkerung hat aus Sicht des WGOS-Vorstandes die Installation eines «Echoraums» als begleitendes Gremium der Baukommission beigetragen. Dieser setzte sich aus neun Personen zusammen, die als engagierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das Projekt gewonnen werden konnten und deren beruflicher Hintergrund der Projektbeurteilung diente: eine Pflegefachfrau eines Pflegeheims, eine ehemalige Spitexleiterin, ein Mitglied des Altersheimvereins, ein zukünftiger Mieter, ein Inhaber eines Innendekorations-Geschäfts, ein pensionierter Altersheim-Abwart sowie drei weitere Privatpersonen. Ihnen allen wurden parallel zur Baukommission beratende und ergänzende Aufgaben zugeteilt wie die Anordnung und die Auswahl der Küchengeräte, die Auswahl und Farbgebung der Bodenbeläge, die Ausstattung und Möblierung des Gemeinschaftsraums und der Gemeinschaftsterrasse, die Gestaltung der Nasszellen usw.

Blick in die Zukunft

Die benachbarte Landreserve bleibt für die WGOS bis Ende August 2024 reserviert, um darauf den zweiten Bau zu realisieren. Das ist demnach der zeitliche Spielraum für die WGOS, um bis dahin die Finanzierung für den Kauf zu sichern und den Erwerb abzuschliessen. Daniel Kühne definiert diesen Kauf noch als persönliches Ziel in seiner Funktion als WGOS-Präsident. Er lässt offen, wie es danach weitergeht. Martin Biedermann hat angekündigt, dass er sich für die zweite Bauphase altershalber aus der WGOS zurückziehen wird. Max Lindenmann ist hingegen fest entschlossen, sich bei der zweiten Bauphase wiederum zu beteiligen.

In der zweiten Etappe ist ein Gebäude vorgesehen, in dem sowohl Alterswohnungen (betreutes Wohnen) als auch Pflegewohngruppen untergebracht werden können. Gemäss Daniel Kühne soll die genaue Nutzung und Gewichtung möglichst lange offenbleiben, sodass flexibel auf die Entwicklung der Bedürfnisse reagiert werden kann.

Die konkrete Planung der zweiten Bauphase ist kein Thema, solange der Bau der ersten Etappe noch nicht definitiv abgeschlossen ist. In den Wochen der Erarbeitung dieses Schlussberichts findet die Zweijahresabnahme mit dem Architekten statt, in deren Folge die letzten Mängel behoben werden sollen.

Projektfinanzierung

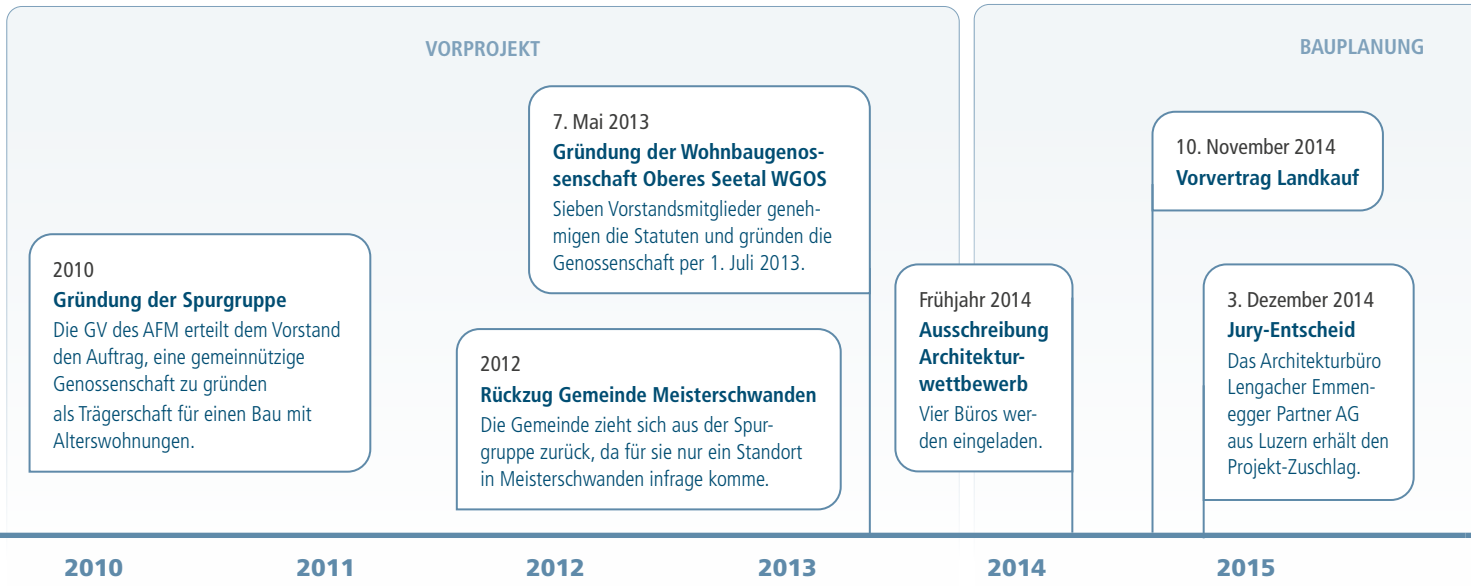
Übersicht und Gesamtkosten

Die gesamten Projektkosten belaufen sich auf über 6,8 Mio. Franken. Knapp 6,5 Mio. davon machten der Grundstückkauf sowie die Planung und der Bau der Liegenschaft aus. Die Eigenmittel der WGOS setzten sich zusammen aus 18 % Genossenschaftskapital und 20 % Darlehen Dritter. 61 % konnten mit Hypotheken finanziert werden, und 1 % der Gesamtkosten macht eine Schenkung der Ortsbürger- und Einwohnergemeinde Fahrwangen in Form einer Fotovoltaikanlage aus.

Legat Marie Lehmann

Bei ihrem Tod 1980 hinterliess Marie Lehmann aus Fahrwangen ihr Vermögen testamentarisch der Gemeinde Fahrwangen mit dem Zweck, dieses für den Bau eines Altersheims in Fahrwangen oder für die Beteiligung an einem Altersheim in der Region zu verwenden. Mit dem Legat hat die Gemeinde im Frühjahr 2014 Genossenschaftsanteilscheine der WGOS erworben. Bis dahin war es zu einem Betrag von 512 000 Franken angewachsen. Die Gemeinde hat zwei Bedingungen an die Beteiligung geknüpft: Zum einen sollen fünf der 15 Wohnungen auf einer Warteliste prioritär Fahrwangens Einwohnern zugeteilt werden. Der wirtschaftliche Zwang zur Vermietung sollte aber

MEILENSTEINE



vorgehen (keine Reservierung von leerstehenden Wohnungen). Zudem sollte sich der Gemeinderat durch maximal zwei Mitglieder im Vorstand der Genossenschaft vertreten lassen können.

Genossenschaftsanteile

Die breite Akzeptanz des Vorhabens war von Beginn weg ein zentrales Anliegen der WGOS. Das geht auch aus der Zusammensetzung der Spurgruppe oder aus der Installation des Echoraumes hervor. Die Bevölkerung wurde seit Beginn des Projekts in dessen Verlaufsprozess involviert; die Meilensteine wurden als öffentliche Events gefeiert: eine Projektpräsentation nach dem Wettbewerbsentscheid, das Stellen der Bauprofile, der Spatenstich, das Aufrichtefest und natürlich die Einweihung des Baus.

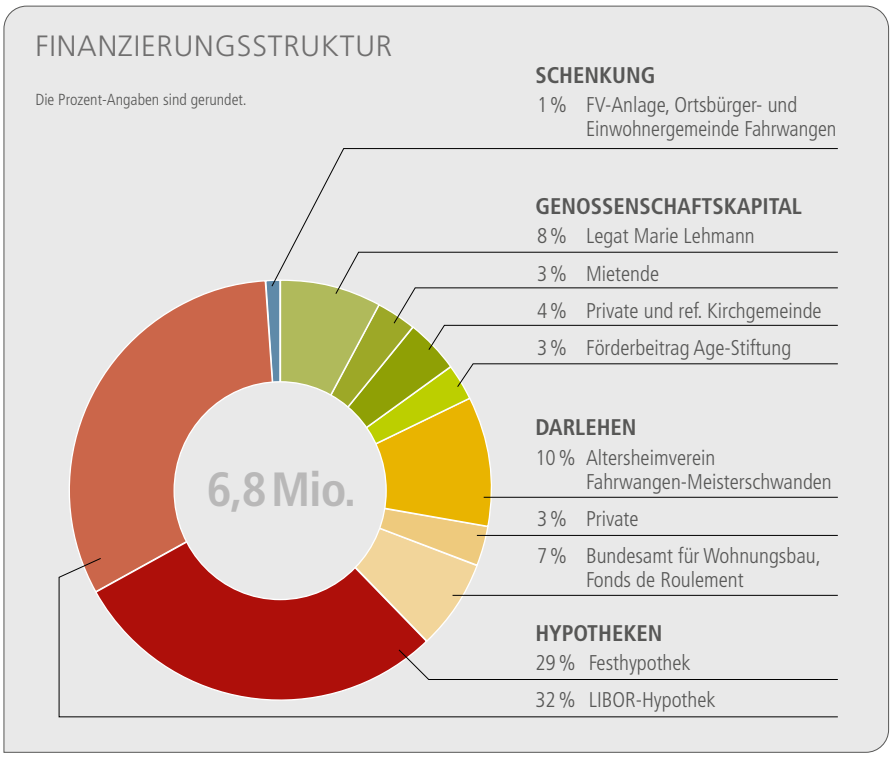
Diese Strategie hat sich für das Projekt ausgezahlt; so wurden bisher Genossenschaftsanteile in der Höhe von 256 000 Franken alleine durch private Interessierte gezeichnet. Dazu kommen weitere 178 000 Franken durch die Mieterinnen und Mieter der Lindenmatt, die zu einem Kauf von Genossenschaftsanteilen verpflichtet sind.

Darlehen

Im April 2014 sprach der Altersheimverein Fahrwangen-Meisterschwanden dem Projekt zwei zinsgünstige und sehr langfristige (40 Jahre) Darlehen in der Gesamthöhe von 700 000 Franken zu. Ein Darlehen des Fonds de Roulement der Schweizerischen Stiftung zur Förderung von Wohneigentum (SFWE) wurde zudem im Juni 2016 gesprochen. Es beträgt 510 000 Franken und bedeutet für die WGOS-Verantwortlichen einen Beweis der Sinnhaftigkeit und Qualität des Projekts. Auch private Darlehen durfte die WGOS entgegennehmen.

Hypothekarkredite

Mit einem Vorprojekt und einer Kostenschätzung, basierend auf dem Siegerprojekt des Wettbewerbs, einem Bedürfnisnachweis und dem



BAU

11. Januar 2017
Landkauf

15. November 2016
Kaufvertrag Bauland

8. August 2016
Baubewilligung

14. Januar 2017
Spatenstich/Baubeginn
Innerhalb eines Jahres wird der Rohbau erstellt.

20. Januar 2018
Aufrichte
Die Fertigstellung des Rohbaus wird mit einem Fest gefeiert.

BETRIEB

1. September 2018
Erstbezug/Betriebsstart
Die ersten drei Wohnungen werden bezogen.

22. September 2018
Einweihungsfest

1. Juni 2020
Vollvermietung
Alle Wohnungen konnten vermietet werden.
Das Haus ist komplett.

bis 2024
Erwerb Baulandreserve
Das Nachbargrundstück soll erworben werden, um darauf die zweite Etappe zu bauen.

2016 2017 2018 2019 2020 2021

Betriebskonzept hat die WGOS sechs Offerten für einen Baukredit bzw. für eine Hypothek eingeholt. Letztlich verblieben zwei lokal verankerte Banken, die interessiert waren, einen Baukredit zu gewähren, und die praktisch gleichwertige Konditionen anboten.

Gebäudestruktur und Wohnungstypen

Das Gebäude hat fünf Stockwerke (Unter- und Erdgeschoss sowie drei Obergeschosse). Es verfügt über insgesamt 15 Wohnungen. Im Gebäudekern befinden sich das Treppenhaus (Aussenraum) sowie ein Lift. Das Haus ist durchgängig hindernisfrei gebaut, und alle Wohnungen verfügen über einen eigenen gedeckten Balkon.
Im Untergeschoss gibt es nebst der Tiefgarage eine gemeinsam genutzte Waschküche; dies mit der Absicht, dass sich die Mietenden auch hier im Alltag begegnen und in Kontakt kommen. Auf Waschmaschinen in den Wohnungen wurde bewusst verzichtet.

Das Erdgeschoss

Die Räumlichkeiten im Westteil des Erdgeschosses werden von der Spitex als Stützpunkt genutzt. Sie könnten bei einer allfälligen Rochade zu zwei zusätzlichen Mietwohnungen umfunktioniert werden. Weiter gibt es im Erdgeschoss ein 1-Zimmer-Studio sowie eine 2,5-Zimmer-Wohnung.
Auch der Gemeinschaftsraum (28,8 m^2) mit angeschlossenem IV-WC und Reduit (3,0 m^2) befindet sich im Erdgeschoss, auf der Nordseite des Gebäudes. Er ist Dreh- und Angelpunkt des Gemeinschaftslebens und darf von den Mieterinnen und Mietern sowie von der Spitex kostenlos genutzt werden. Hier finden die meisten Veranstaltungen und Treffen der Mieterschaft statt. Die WGOS hat den Raum vollständig möbliert; in der dazugehörenden Küche kann gemeinsam gekocht werden. Dem Gemeinschaftsraum sind eine teilweise gedeckte und möblierte Terrasse und ein kleines Wiesenstück mit drei Hochbeeten vorgelagert – ebenfalls zur gemeinsamen Nutzung.

Die Obergeschosse

Das 1. und das 2. Obergeschoss haben identische Grundrisse und verfügen über je zwei 2-Zimmer-Wohnungen stirnseitig sowie je drei 2,5-Zimmer-Wohnungen. Letztere haben ein Zimmer mit einer breiten Schiebetür, die das Umfunktionieren in ein spezielles Zimmer mit Pflegebett ermöglicht. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind über einen Laubengang zugänglich. Im Dachgeschoss sind zwei grosse 3,5-Zimmer-Wohnungen und eine 2-Zimmer-Wohnung untergebracht.

Mietkosten

Die Mieten setzen sich aus drei Faktoren zusammen: Grundmiete, Nebenkosten und Gemeinschaftsbeitrag.

Grundmiete

Diese wurde aufgrund der Wohnungsflächen und der Kriterien Stockwerk und Ost-West-Ausrichtung kalkuliert. Später hat sich bei der Vermietung herausgestellt, dass der Preisunterschied von den 2- zu den 2,5-Zimmer-Wohnungen zu gering ausgefallen war, was die Attraktivität der 2-Zimmer-Wohnungen geschmälert hat (siehe Vermietungserfahrung, Seite 21).

Nebenkosten

Die Nebenkosten-Akontobeträge sind realistisch berechnet. Die Schlussabrechnungen der Nebenkosten sind natürlich immer vom individuellen Strom- und Wasserverbrauch abhängig. Die Rück- bzw. Nachzahlungen bewegten sich bisher im normalen Rahmen.

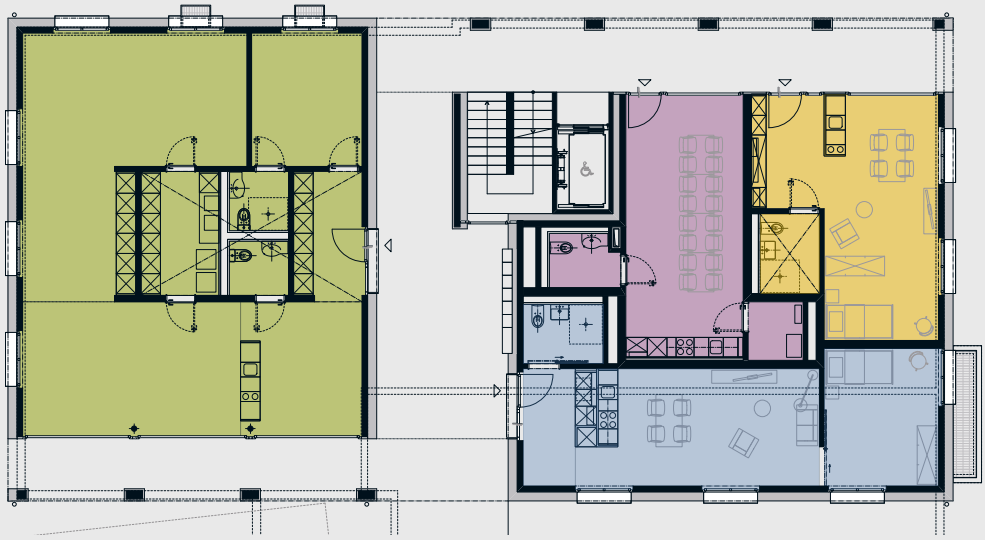
Gemeinschaftsbeitrag

Pro Person und Monat fällt ein sogenannter Gemeinschaftsbeitrag von 35 Franken an. Dieser finanziert einerseits die Dienstleistungen der Projektbegleiterin sowie die freie Benützung des Gemeinschaftsraums. Andererseits werden mit der Pauschale die vertraglich vereinbarten Kosten für den Betrieb, für Veranstaltungen und für die Sicherstellung der Kontinuität finanziert (vgl. Seite 15). Der Betrag muss geleistet werden, unabhängig davon, ob Leistungen bezogen werden oder nicht. Der Gemeinschaftsbeitrag gibt bei der Mieterschaft immer wieder Anlass zu Diskussionen, da die Gegenleistungen im Alltag nicht immer wahrgenommen werden.

Genossenschaftsanteil

Alle Mieterinnen und Mieter sind Genossenschaftsmitglieder. Sie erwerben vor dem Einzug einen Genossenschaftsanteilschein von

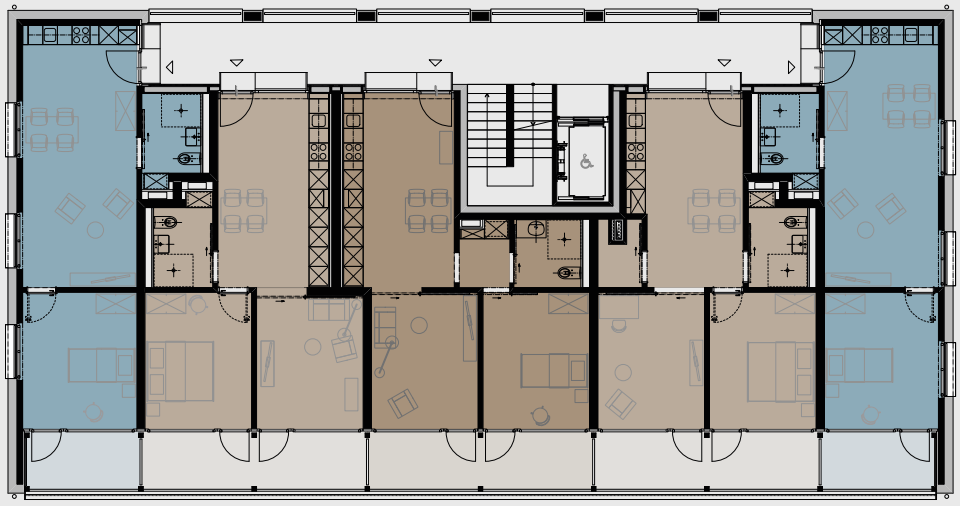
Der Wohn- und Essbereich einer 2-Zimmer-Wohnung.



Räumlichkeiten Spitex
Gemeinschaftsraum
Studio
2,5-Zimmer-Wohnung

N

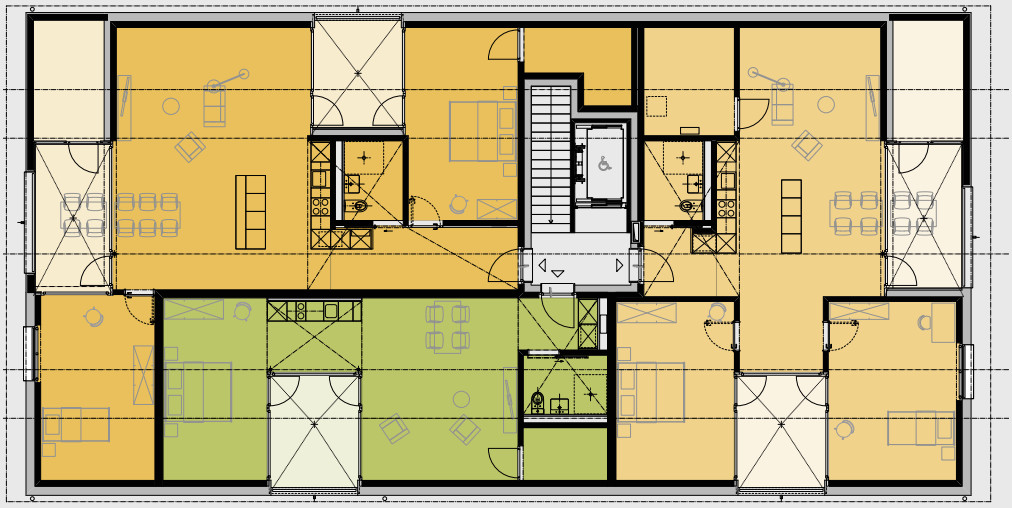
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



2-Zimmer-Wohnungen
2,5-Zimmer-Wohnungen

N

GRUNDRISS 1. UND 2. OBERGESCHOSS



2-Zimmer-Wohnung
3,5-Zimmer-Wohnungen

N

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

ÜBERSICHT MIETKOSTEN

Anzahl Zimmer	Lage im Haus	Fläche	Grundmiete	Nebenkosten-Akonto	Gemeinschafts-beitrag	Brutto-miete
1	EG Ost	38,5 m²	Fr. 890	Fr. 100	Fr. 35	**Fr. 1025**
2,5	EG Süd	52,3 m²	Fr. 1250	Fr. 150	Fr. 35	**Fr. 1435**
2	1. OG West	48,1 m²	Fr. 1140	Fr. 140	Fr. 35	**Fr. 1315**
2	1. OG Ost	48,1 m²	Fr. 1120	Fr. 140	Fr. 35	**Fr. 1295**
2,5	1. OG Süd	52,4 m²	Fr. 1270	Fr. 150	Fr. 35	**Fr. 1455**
2,5	1. OG Süd	56,1 m²	Fr. 1270	Fr. 150	Fr. 35	**Fr. 1455**
2,5	1. OG Süd	54,9 m²	Fr. 1270	Fr. 150	Fr. 35	**Fr. 1455**
2	2. OG West	48,1 m²	Fr. 1160	Fr. 150	Fr. 35	**Fr. 1345**
2	2. OG Ost	48,1 m²	Fr. 1140	Fr. 150	Fr. 35	**Fr. 1325**
2,5	2. OG Süd	52,4 m²	Fr. 1290	Fr. 160	Fr. 35	**Fr. 1485**
2,5	2. OG Süd	56,1 m²	Fr. 1290	Fr. 160	Fr. 35	**Fr. 1485**
2,5	2. OG Süd	54,9 m²	Fr. 1290	Fr. 160	Fr. 35	**Fr. 1485**
2	DG Süd	44,6 m²	Fr. 1180	Fr. 160	Fr. 35	**Fr. 1375**
3,5	DG West	82,4 m²	Fr. 1720	Fr. 200	Fr. 35	**Fr. 1990 ***
3,5	DG Ost	75,9 m²	Fr. 1570	Fr. 200	Fr. 35	**Fr. 1840 ***

* Doppelter Gemeinschaftsbeitrag berechnet, da Zweipersonenhaushalt

1000 Franken pro Person oder Ehepaar. Ausserdem sind sie verpflichtet, ebenfalls im Voraus Anteilscheine der WGOS zu kaufen. Die WGOS gibt hier folgende Mindestbeiträge entsprechend der Wohnungsgrössen vor:

Wohnungen mit einem Zimmer: Fr. 7000.–
Wohnungen mit 2 und 2,5 Zimmern: Fr. 10 000.–
Wohnungen mit 3,5 Zimmern: Fr. 15 000.–

Mikrojobs

Grundsätzlich ist der Hauswart für die Werterhaltung und den betrieblichen Unterhalt der Liegenschaft und deren Umgebung sowie für die Sauberkeit im und ums Haus zuständig. Das Betriebskonzept sieht jedoch im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe vor, dass interessierte Mieterinnen und Mieter verschiedene kleinere Aufgaben selber übernehmen können, um so weiterhin aktiv zu bleiben. Die WGOS versteht dies als ein niederschwelliges Aktivierungsprogramm.

Regelmässige Aufgaben

Meldet eine Mieterin Interesse an, eine Arbeit spontan oder regelmässig selber zu erledigen (wie beispielsweise Treppenhaus wischen), muss der Hauswart diese Aufgabe abtreten und sie auch kurzfristig wieder übernehmen, sobald die Mieterin sich aus der Verantwortung zurückziehen möchte. Der Hauswart muss also flexibel reagieren können. In seinem Pflichtenheft sind sämtliche Aufgaben und Arbeiten aufgelistet, und unter der Spalte «Abtretung Mikrojobs» ist «nein» oder «möglich» vermerkt. So gibt es rund 40 kleinere Arbeiten wie Geländer reinigen oder Liftkabine putzen, die als regelmässige Mikrojobs infrage kommen.

So weit die Idee. In der Realität wird die Möglichkeit, im und ums Haus tätig zu sein und mitzuwirken, kaum genutzt. Offenbar möchten sich die Mietenden möglichst wenig zu etwas Festem verpflichten, wenn sie schon mal den Schritt aus dem Eigenheim hierhin geschafft und damit eine gewisse Freiheit erlangt haben.

Der einzige regelmässige Mikrojob, der zurzeit zuverlässig funktioniert, ist der der «Hüttenwartin»: Eine Mieterin übernimmt die regelmässige Reinigung des Gemeinschaftsraums. Sie erhält dafür eine Entschädigung entsprechend ihrer Aufwendungen. Entlastungen des Hauswarts durch regelmässig ausgeführte Mikrojobs werden über die Verwaltung bezahlt.

Einmalige Einsätze – mehr Mitwirkung

Es gibt auch sporadische Einsätze, kleine Verrichtungen, die erledigt werden müssen (beispielsweise Parkschilder auf dem Gelände aufhängen), für die ein WGOS-Verantwortlicher oder der Hauswart eine Mieterin oder einen Mieter direkt anspricht. Hier werden die Arbeiten bereitwillig übernommen. Diese spontanen «Mikrojobs auf Anfrage» sind in sich geschlossene, meistens einmalige Arbeiten und werden mit Fr. 20.– pro Stunde abgegolten.

Den Kehricht an die Strasse zu stellen, wenn der Hauswart in den Ferien ist, ist eine typische Kleinstaufgabe, für die Mietende direkt angefragt werden. Solch kleine Handreichungen werden nicht monetär abgegolten, sondern beispielsweise mit einem Präsent Ende Jahr verdankt. Auch hier zeigen sich die Mietenden sehr hilfsbereit.

«NIEMAND MUSS MÜSSEN. ABER ALLE, DIE WOLLEN, MÜSSEN DÜRFEN – MIT VERGNÜGEN.»

Trudi, Mieterin

Die Genossenschaft WGOS

Die Genossenschaft wurde im Mai 2013 als Trägerschaft für den Betrieb gegründet und zählt heute 92 Mitglieder. Die Mitgliedschaft ist für jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person möglich. Es gibt Anteilscheine von mindestens Fr. 1000.– (Fördermitglieder: Fr. 5000.–). Zum Zweck heisst es in den Statuten:

1. Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung die Beschaffung und die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen und Wohnhäusern zur Vermietung und zum Verkauf. Die Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig und schliesst jede spekulative Absicht aus.
2. Zu diesem Zweck kann die Genossenschaft Liegenschaften oder Grundstücke kaufen oder verkaufen, Liegenschaften mieten und vermieten und Bauland und Baurechte erwerben, dieselben um- oder überbauen.
3. Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinne des WFG, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

Wahl der Form der Genossenschaft

Die Form der Genossenschaft ist eher schwerfällig im Betrieb und aufgrund des unproportionalen Stimmrechtprinzips (eine Stimme pro Mitglied, unabhängig von der Höhe der Beteiligung) für grössere Investoren unattraktiv. Die breite Abstützung des Projekts in der Bevölkerung war den Gründungsmitgliedern jedoch wichtiger als hohe Rendite. «Wir haben diesen schwierigen Weg gewählt, um das Projekt in der Bevölkerung zu verwurzeln und möglichst viele Genossenschafter als aktive, mitdenkende und mitarbeitende Mitglieder zu gewinnen», so Daniel Kühne.

Der Vorstand

Der Vorstand ist zuständig für die Genossenschaft insgesamt: Strategie, Landkauf, Bauprojekte usw. Der heutige Vorstand setzt sich wie folgt zusammen: Daniel Kühne (Präsident und Vertreter des AFM), Martin Biedermann (Ressort Finanzen), Marie-Louise Lüthi (Aktuarin, sie tritt im Sommer 2020 zurück), Patrick Fischer (Nachfolger von Martin Biedermann als Spitex-Präsident; er ist Gemeindeammann und vertritt die Gemeinde Fahrwangen im WGOS-Vorstand; er war schon 2010 Mitglied der Spurgruppe, vgl. Seite 6), Manuela Joller (Pflegefachfrau, Pflegeheim Muri), Philipp Lanz (ref. Pfarrer Fahrwangen), Max Lindenmann (Mitglied Baukommission und Bauherrenvertreter) sowie Silvan Zülle (Vorsitz der Baukommission).

Die Baukommission

Die Baukommission wurde als Begleitgruppe für die Bauplanung und -ausführung gebildet. Sie besteht auch heute noch. Die erste Bauetappe ist noch nicht ganz abgeschlossen und die zweite noch gar nicht in Planung. So wird die Baukommission wohl noch weiterhin existieren – vielleicht in etwas anderer Zusammensetzung.

Die Betriebskommission

Sie regelt den eigentlichen Betrieb des Hauses, das Zusammenleben sowie die Beziehung zwischen der WGOS und den Mietenden. Sie berät die Verwaltung, nimmt die Anliegen des Vorstands innerhalb des Hauses wahr und stellt sicher, dass das Betriebskonzept «Leben in der WGOS» funktioniert. Die Betriebskommission ist auch zuständig für den technischen Unterhalt des Gebäudes und der Umgebung. Bis jetzt hat erst eine einzige Betriebskommissionssitzung stattgefunden. Eine zweite wurde mangels Traktanden abgesagt.

ZUR PERSON

DANIEL KÜHNE

Alter	61
Beruf	Geschäftsführer und -inhaber
Funktion	Präsident WGOS, als Vertreter des Altersheimvereins Fahrwangen-Meisterschwanden

«Wir haben nichts Neues erfunden, sondern Selbstverständliches neu zu einem Konzept zusammengestellt, damit sich die Lindenmatt von einem normalen Mietshaus unterscheidet.»

ZUR PERSON

MARTIN BIEDERMANN

Alter	72
Beruf	Pensionierter Maschinenbauingenieur mit betriebswirtschaftlichem Nachdiplomstudium
Funktion	Vorstandsmitglied WGOS (Ressort Finanzen)

«Wir wollten ein Konzept auf kleiner Flamme erstellen, das für alle Bewohner über lange Zeit bezahlbar ist.»

«FÜR EIN SOLCHES PROJEKT BRAUCHT ES DREI BIS FÜNF SCHLÜSSELPERSONEN, DIE SICH ENGAGIEREN MÖCHTEN.»

Max Lindenmann, Vorstandsmitglied WGOS

Die Abgrenzung zwischen Vorstand und Betriebskommission funktioniert noch nicht optimal. Weil der Bau noch nicht abgeschlossen ist und das Gebäude bis vor Kurzem nicht voll vermietet war, hat der Vorstand bisher viele Aufgaben übernommen. Die Idee ist es, dass sich die Betriebskommission etwa dreimal jährlich trifft. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Samuel Koller als Vertreter der Immobilienverwaltung, der Firma Koller Immobilien AG
- Ein Vorstandsmitglied der WGOS (zurzeit Martin Biedermann)
- Projektbegleiterin (zurzeit Margrit Massmann)
- Hauswart (zurzeit Max Lindenmann)
- Evtl. Beisitzende (z.B. Bewohnerin, Externe usw.; zurzeit ist das Daniel Kühne als zweites Vorstandsmitglied)

Nach dem Prinzip von «primus inter pares» ist Samuel Koller Vorsitzender der Betriebskommission.

Die Spitex Oberes Seetal

Die Spitex Oberes Seetal ist eine Non-Profit-Organisation mit öffentlichem Auftrag für die Gemeinden Bettwil, Fahrwangen, Meisterschwanden und Sarmenstorf. In ihrem Einzugsgebiet leben über 8800 Menschen (Stand Dezember 2019). Die Spitex OS beschäftigt 19 Mitarbeiterinnen und bietet Dienstleistungen in den Bereichen der Grund- und Behandlungspflege, der Palliativ- und der psychiatrischen Pflege sowie in der Hauswirtschaft an. Sie koordiniert auch den Mahlzeitendienst; das Essen wird in der Küche des Altersheims Eichireben in Sarmenstorf zubereitet.

Zudem gibt es das Angebot des Betreuungsdienstes, das 2017 unter dem damaligen Spitex-Präsidenten Martin Biedermann geschaffen wurde. Der Betreuungsdienst ist ein freiwilliges Angebot ausserhalb des Leistungsauftrages, das sich an alle Einwohnenden des Einzugsgebiets richtet. Vier Mitarbeiterinnen der Spitex-Hauswirtschaft arbeiten zusätzlich als Betreuerinnen für den regionalen Spitex-Betreuungsdienst. Für diesen Dienst haben sie einen zusätzlichen, separaten Arbeitsvertrag, da er anders finanziert wird als das restliche Spitex-Angebot.

Die Projektbegleiterin in der Lindenmatt ist ein Teil dieses Spitex-Angebots. Sie wird weiter unten separat als Akteurin vorgestellt, da sie für die Umsetzung des WGOS-Betriebskonzepts eine bedeutende Rolle spielt.

Zusammenarbeitsvertrag

Zwischen der WGOS und der Spitex OS besteht nebst dem Mietvertrag auch ein Zusammenarbeitsvertrag. In diesem «Vertrag für die Begleitung und Betreuung der Bewohner der WGOS» sind die Spitex-Leistungen im Haus vereinbart sowie deren Entschädigung geregelt. Er wurde im Frühling/Sommer 2020 neu ausgehandelt bzw. angepasst. Darin sind auch die Aufgabenbereiche der Spitex, des Hauswarts und der Mieterin mit dem Mikrojob für den Bereich des Gemeinschaftsraums und die Terrasse gegenseitig abgegrenzt.

Ausserhalb der vertraglich festgelegten Leistungen kommt die Spitex in der Lindenmatt übrigens nur auf ärztliche Verordnung eines Arztes zum Einsatz, zum Beispiel wenn eine Mieterin vom Spital heimkehrt. Dies gilt für das gesamte Angebot der Spitex, auch für das Angebot des individuellen Betreuungsdienstes für einzelne Personen.

Vereinbarte Leistungen der Spitex

Sprechstunde

Den Mietenden steht seit diesem Sommer eine Sprechstunde zur Verfügung. Während eines Zeitfensters von einer halben Stunde pro Woche haben sie die Möglichkeit, ohne Voranmeldung ein Beratungsgespräch mit einer Pflegefachfrau der Spitex (nicht die Projektbegleiterin) zu führen, sich den Blutdruck messen zu lassen usw. Bei dieser Gelegenheit würden die Spitex-Mitarbeiterinnen auch merken, wenn jemand den Hausarzt oder medizinische Abklärung bräuchte.

Da dieses Angebot erst seit Kurzem institutionalisiert ist, hat die Sprechstunde zum Zeitpunkt der Befragung erst einmal stattgefunden. Sie blieb noch ungenutzt. Bis zur Einführung dieser Sprechstunde liefen die Kontakte direkt und spontan, was für die Spitex-Mitarbeitenden im Alltagsablauf oft schwierig wurde.

Individuelle tägliche Präsenzkontrolle

Weiter steht ein Kontrollsystem der Spitex zur Verfügung: Eine Mieterin kann bei der Spitex eine Kontaktnummer von Angehörigen hinterlegen. Mittels eines Reitersystems auf der Innenseite des Paketfachs bei der Briefkastenanlage kontrolliert die Spitex, ob die Mieterin den Reiter auf Grün gestellt hat. Wenn ja, ist alles in Ordnung; bleibt der Reiter auf Rot, stattet die Spitex-Mitarbeiterin einen Kontrollbesuch bei der entsprechenden Mieterin ab.

Dieses Angebot wurde bisher noch nicht genutzt. «Letztes Mal, als ich auf die Möglichkeit hingewiesen habe, sagten sie, sie bräuchten das nicht», so die Projektbegleiterin Margrit Mass-

Der Wandschmuck im Gemeinschaftsraum – ein Gemeinschaftswerk der Mietenden.

mann. «Sie würden schon selber aufeinander schauen, das funktioniere genauso gut.»

Reinigung des Gemeinschaftsraums
Der Spitex obliegt auch die Reinigung des Gemeinschaftsraums. Sie «überwacht die Sauberkeit der Räumlichkeiten des Gemeinschaftsraumes (Raum, WC und Reduit, Boden und Fenster) und reinigt diese nach Bedarf und eigenem Ermessen» (Vertragstext). Sie füllt zudem Toilettenpapier, Papierhandtücher und Seife nach.

Die Projektbegleiterin

Den Mietenden steht eine Projektbegleiterin zur Seite. Sie sorgt dafür, dass die Abläufe in der Wohnbaugenossenschaft funktionieren und eine gewisse Kontinuität geschaffen wird. Diese Stelle hat zurzeit Margrit Massmann inne. Sie begleitet die Gemeinschaft seit der ersten Stunde und steht in dieser Funktion im Arbeitsverhältnis zur Spitex, ist also deren Mitarbeiterin (10%-Pensum). Ihre Einsätze beschränken sich auf die Lindenmatt.
Margrit Massmann ist die Ansprechpartnerin für Mietende und Bindeglied zwischen der Mieterschaft, der WGOS, der Spitex und dem Hauswart. Durch ihre Präsenz im Haus und bei der Mieterschaft bekommt sie oft unmittelbares Feedback. «Ich habe hier Menschen aus Fleisch und Blut gegenüber. Und wenn die etwas nicht gut finden, sagen sie es mir direkt.»
Ihre Aufgaben gibt sie sich vorwiegend selber; es existiert kein eigentliches Pflichtenheft. Im Vertrag zwischen der WGOS und der Spitex steht unter «Umfang des Vertragsverhältnisses»: «Regelmässige Besprechungen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Klärung ihrer Bedürfnisse. Flexible Anpassung der Hilfsangebote unter Nutzung von internen sowie externen Ressourcen aufgrund der angemeldeten Bedürfnisse.»
Heute organisiert sie monatlich mindestens ein Treffen ganz unterschiedlicher Art: Gemeinsam Guezli backen, Malen, Kaffee trinken usw. «Es ist aber mehr als ein bisschen gemeinsames Kaffeetrinken. Man muss sensibel sein für das, was da ist», sagt sie zu ihrer Arbeit.

ZUR PERSON

MARGRIT MASSMANN

Alter	72
Beruf	Pensionierte Sozialarbeiterin (war vorwiegend im Gesundheitsbereich tätig)
Funktion	Betreuungsperson vor Ort und Vorstandsmitglied der Spitex Oberes Seetal (Ressort Betreuungsdienst)

«Mich interessiert es, das Projekt aufzugleisen und alles in Fahrt zu bringen. Es war von Anfang an klar, dass ich nach einer ‹Amtsperiode› aufhöre. Danach übernimmt es jemand anderes oder es läuft von alleine.»

Das Angebot der Projektbegleiterin ist kein individueller Dienst an einer Person, sondern richtet sich an alle Mietenden der Lindenmatt. Die Besetzung mit Margrit Massmann ist für die WGOS-Verantwortlichen ein Glücksfall und prägend dafür, dass die Gemeinschaft nach zwei Jahren Betrieb so gut funktioniert.

Doppelrolle
Margrit Massmann hat eine Doppelfunktion inne, denn nebst ihrer Funktion als Betreuungsperson vor Ort ist sie im Spitex-Vorstand für das Ressort Betreuungsdienst zuständig. Sie kennt also nicht nur den praktischen Alltag im Haus, sondern trägt die Mitverantwortung auf der strategischen Ebene für den gesamten Betreuungsdienst ihrer Arbeitgeberin. Beide Funktionen trat sie im Jahr 2017 an. In der Anfangsphase ging es darum, den Betreuungsdienst für das ganze Einzugsgebiet aufzubauen und gleichzeitig die Stelle in der Lindenmatt vorzubereiten.

Der direkte Draht zu den Pflegemitarbeiterinnen der Spitex ist für die Mietenden ein Vorteil. «Ich kann die Stützpunktleiterin auf kritische Situationen bei Mietenden hinweisen oder bei ihr nachfragen, ob sie da schon involviert sind», so Margrit Massmann. Interessenkonflikte sieht sie keine, da die übrigen Spitexdienste nur auf ärztliche Verordnung geleistet werden.
Frau Massmann hat angekündigt, sich im Frühling 2021 als Projektbegleiterin und Vorstandsmitglied der Spitex zurückzuziehen.

Die Verwaltung

Die Suche der Erstmietenden für alle Wohnungen hat das WGOS-Vorstandsmitglied Marie-Louise Lüthi übernommen (siehe Seite 20). Die Mietverträge wurden dann aber von der Verwaltungsfirma ausgestellt. Für die Verwaltung des Gebäudes, sämtliche Zahlungen, die Verantwortung über die Mietverträge und die Nebenkostenabrechnungen besteht ein Vertrag zwischen der WGOS und der Firma Koller Immobilien AG aus Villmergen.
Ihr Geschäftsführer Samuel Koller ist verantwortlich für die Liegenschaft Lindenmatt 1 und wird in Zukunft auch allfällige Neumieterinnen und -mieter rekrutieren. Er schlägt dann der Betriebskommission valable Interessierte vor und gibt seine Empfehlung ab. Die Kommission, von der er in seiner Funktion als Verwalter Mitglied und sogar Vorsitzender ist, befindet dann über die vorgeschlagenen Personen als neue Mietende, bevor die Verträge endgültig abgeschlossen werden.

Der Hauswart

Hauswart ist nur eine von mehreren Rollen, die Max Lindenmann im WGOS-Projekt innehat. So war er zusammen mit seiner Familie Vorbesitzer des Grundstücks. Zudem durfte er als Mitinhaber einer Zimmerei mit seiner Firma den Dachstuhl des Gebäudes an der Lindenmatt stellen. Weiter ist er seit Beginn im WGOS-Vorstand und eines von fünf Mitgliedern der begleitenden Baukommission.

ZUR PERSON

MAX LINDENMANN

Alter	59
Beruf	Unternehmer, Ko-Inhaber der Zimmerei WYLI HOLZ AG in Muri
Funktion	Vorstandsmitglied WGOS (Baukommission)

«Weil mir das Projekt am Herzen liegt und ich ganz in der Nähe wohne, habe ich mich dazu entschieden, den Hauswartsjob zu übernehmen. Die Bewohner haben immer noch das Gefühl, es käme kein Fremder, sondern einer von hier, der alles kennt.»

Für seine Tätigkeit als Hauswart gibt es einen Mandatsvertrag zwischen der WGOS und seiner Firma; als selbstständiger Unternehmer stellt er für seine Hauswartsleistungen Rechnung. Er arbeitet vor Ort etwa einen Halbtag pro Woche.

Nähe zu den Mietenden

Als Hauswart hat er einen direkten Draht zu den Nutzerinnen und Nutzern der Liegenschaft. Zudem kann er sich gleich mit potenziellen Ausführenden von Mikrojobs absprechen (siehe Seite 12). Er ist jeweils am Donnerstag Nachmittag vor Ort «oder auch mal am Samstag, wenn es nötig ist». Für ihn ist der Hauswartsjob ein willkommener Ausgleich zum Beruf als Zimmermann. Und auch hier ist sein handwerkliches Geschick gefragt: Wenn einmal etwas repariert oder ausgewechselt werden muss, rufen ihn die Mietenden meistens direkt an oder «warten auf dem Bänkli, bis ich vorbeigehe». Er mache das gerne, und der persönliche Kontakt zu den Menschen im Haus sei ihm wichtig.

Bei Gelegenheit schaut er jeweils kurz bei den monatlichen Treffen der Mietenden mit der Projektbegleiterin vorbei und fühlt so den Anliegen der Mietenden auf den Zahn. Dabei stellt er immer wieder fest, dass die Mietenden mit dem Selbstverständnis hier leben, dass die Wohnung, das Haus, der Garten ihr Eigentum sei, was für sie als Genossenschafter ja (zumindest teilweise) auch stimmt. «Das ist für den Hauswart manchmal schwieriger, es ist aber eigentlich gut so», meint Max Lindenmann. Das zeige nämlich, dass die Identifikation mit dem Gebäude und der Wohnumgebung gegeben sei – fast wie bei einem Eigenheim.

Die Mietenden

Altersstruktur

Zurzeit bewohnen 17 Menschen das Haus an der Lindenmatte – 13 Frauen und vier Männer. Die jüngste Mieterin ist 40 Jahre alt, die älteste 93. Das Durchschnittsalter beträgt 77,7 Jahre (ohne die mit grossem Abstand jüngste Mieterin sogar 80 Jahre). Es liegt damit im oberen Drittel der ursprünglich angepeilten Alters-Spannweite von 60 bis 90 Jahren (vgl. Leitidee und Kontext, Seite 6). Dies wirkt sich auf die durchschnittliche Vitalität der Mietenden sowie auf deren Sicherheitsbedürfnis aus.

Vitalität und Mobilität

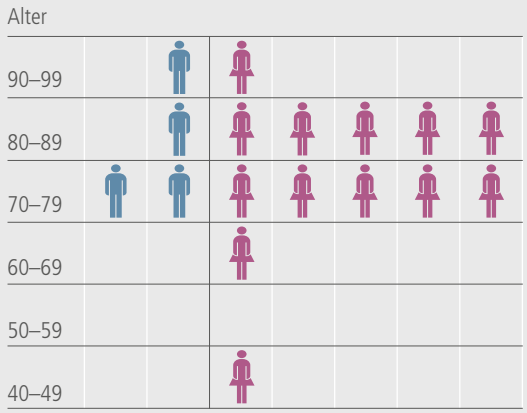
Der Übergang von Selbstständigkeit zu einer Lebensphase, in der betreutes Wohnen oder gar ein Pflegeplatz nötig wird, kann schnell erfolgen – oft ausgelöst durch ein Ereignis wie einen Sturz oder eine Krankheit. In solchen Fällen ist die Unterstützung der Angehörigen unabdingbar. Das WGOS-Konzept «Selbstständig Wohnen» ist nicht so angelegt, dass eine Mieterin oder ein Mieter hohen Pflegebedarf hat. Wenn dieser zu hoch wird und Spitex nicht mehr reicht, gilt dies als Austrittslimit für die Lindenmatt-Mietenden.

In den ersten zwei Betriebsjahren war bereits eine deutliche Abnahme des Gesundheitszustands einzelner Mietender spürbar. Es leben zum Teil Menschen im Haus, bei denen die Selbstständigkeit bereits ziemlich eingeschränkt ist. Bei ihnen könnte die Fähigkeit zum selbstständigen Wohnen in näherer Zukunft schon bald infrage gestellt sein.

Sicherheitsbedürfnis

Mit steigendem Alter nimmt naturgemäss auch der Sicherheitsanspruch zu. Der Wunsch nach einem Alarmsystem wurde von Mietenden schon mehrfach geäussert. So hören die Spitex-Mitarbeiterinnen bis 20 Uhr den Telefonbeantworter ab, nach 22 Uhr ist seitens der Spitex aber niemand mehr vor Ort. Um die Zeit danach bis in die Morgenstunden zu überbrücken, gibt es die Möglichkeit der Rotkreuz-Notfalluhr, von der Mieten-

ALTERSSTRUKTUR MIETERSCHAFT



de vereinzelt Gebrauch machen: Im Notfall geht per Knopfdruck ein Alarmanruf zu Angehörigen. Dies ist jedoch ein externes Angebot und kostet die Mietenden zusätzlich. Ein Rund-um-die-Uhr-Dienst ist im WGOS-Konzept «Selbstständig Wohnen» nicht vorgesehen; hier liegt der Unterschied zu «Betreutem Wohnen».

Gut funktionierendes Gemeinschaftsleben

Die Nachbarschaftshilfe funktioniert gut. «Die gegenseitige Solidarität ist gross, die Leute sind wach», so Margrit Massmann. Die Mietenden helfen sich gegenseitig und nehmen eine gewisse soziale Kontrolle wahr (siehe auch Interview, Seite 18). «Die Hilfe zur Selbsthilfe ist ein Selbstläufer geworden», ist Martin Biedermann überzeugt.

Es finden immer wieder Gemeinschaftsanlässe statt, teilweise auch unter Einbezug der Öffentlichkeit (Adventsfenster, Spitex-Tag usw.). Auf die Vernetzung mit der Dorfbevölkerung wird grosser Wert gelegt. Daniel Kühne beschreibt das Engagement der Mietenden so: «Alle machen sehr gerne mit, wenn jemand den Lead hat.»

Finanzierung des Betriebs

Die Mietenden können die vertraglich vereinbarten Spitex-Leistungen gratis beziehen, von der Arbeit der Projektbegleiterin profitieren und den Gemeinschaftsraum frei benützen.

Die Spitex-Leistungen inklusive Dienste der Projektbegleiterin kosten die WGOS jährlich pauschal 5000 Franken. Zusätzlich fliessen pro Jahr 1000 Franken von der WGOS an die Projektbegleiterin zur freien Verfügung zugunsten der Gemeinschaft (Mal- und Bastelutensilien, Auslagen für Feste, Grillabende usw.). Martin Biedermann: «Es werden keine Quittungen oder Abrechnungen verlangt. Und wenn einmal bereits im Oktober nichts mehr in der Kasse ist, schauen wir das an und schiessen nach.»

Weiter bezahlt die Betreiberin jährlich 200 Franken an die «Hüttenwartin» (vgl. Mikrojobs, Seite 12) in die Kasse des Gemeinschaftsraums. Beides sind «À-fonds-perdu»-Beiträge der WGOS.

Spontanes Treffen unter Nachbarinnen an einem gewöhnlichen Nachmittag.

Finanzierung

Die Kosten für das Gemeinschaftsleben werden einerseits durch den Gemeinschaftsbeitrag als Bestandteil der Monatsmiete (vgl. Seite 10) berappt. Andererseits stiftet der Altersheimverein Fahrwangen-Meisterschwanden jährlich einen Betrag von 1000 Franken an die Gemeinschaft. Die Defizite der ersten zwei Betriebsjahre wurden durch die WGOS (Förderbeitrag der Age-Stiftung) getragen – ohne Abwälzung auf die Mieterschaft.

Kontinuität geben, bündeln und koordinieren

Margrit Massmann hat als Projektbegleiterin die ersten zwei Betriebsjahre in der Lindenmatt massgebend mitgeprägt. Im Interview erzählt sie, worin sie ihre Rolle sieht, wie sich die Gemeinschaft in den ersten zwei Jahren zu einem tragfähigen Kollektiv entwickelt hat und wie sie die Zukunft der Lindenmatt sieht.

Frau Massmann, als was sind Sie in der Lindenmatt tätig, als Begleit- oder Kontaktperson, als Animatorin oder Motivatorin?
Ich bin alles ein bisschen. Betreuungsperson trifft es ziemlich gut – Betreuungsdienst heisst ja auch das Angebot der Spitex.* Meine Funktion heisst offiziell Projektbegleiterin; das finde ich passend.

Mit welchem Ziel wurden Sie vor zwei Jahren eingestellt?
Meine Aufgabe sehe ich darin, mitzuhelfen, damit die Mieterinnen und Mieter der Lindenmatt eine Gemeinschaft vorfinden, in der sie sich wohlfühlen. Dass es mehr ist als einfach eine beliebige Mietwohnung in einem Block. Der Gemeinschaftsraum ist dabei Dreh- und Angelpunkt für das Zusammenleben.

Welche Erwartungen wurden zu Beginn an Sie gestellt?
Ich hatte im Prinzip keine Vorgaben. Niemand wusste, wie wir hier beginnen sollten, was ich machen sollte. Die Leute zogen erst nach und nach in der Lindenmatt ein. Das gab mir zwar viele Freiheiten. Aber ich hatte immer auch eine gewisse Unsicherheit, was überhaupt von mir erwartet wird.

Was für eine Persönlichkeit muss man sein, um Ihre Funktion auszuüben?
Man muss Verständnis für ältere Menschen und den Zugang zu ihnen haben. Man muss eine gewisse Sensibilität mitbringen, um zu spüren, was die Bedürfnisse der alten Leute sind.

Äussern sie diese denn nicht selber?
Doch, natürlich, zum Teil schon. Aber es gibt auch die ruhigen, die nie etwas von sich aus sagen. Diese Menschen muss man ein bisschen herauslocken. Dann gibt es aber auch die anderen, die mehr Einfluss nehmen, und solche, die zum Teil sogar über die anderen bestimmen wollen. Es darf aber nicht eine Person über die Bedürfnisse der anderen bestimmen; dann muss ich jeweils intervenieren. Dabei braucht es ziemliches Fingerspitzengefühl. Aber ich habe in der Zwischenzeit gemerkt, dass die Hausgemeinschaft sehr tragfähig ist.

Was heisst das?
Sehen Sie gerade das Beispiel von vorhin: Da verabreden sich drei Nachbarinnen spontan zum Nachmittagskaffee. Oder an Silvester: Ein Paar, das hier im Haus lebt, hat das ganze Haus zu einem grossen Raclette im Gemeinschaftsraum eingeladen. Es sagte sich, an Silvester müsse niemand alleine sein. Man konnte einfach kommen, wann man wollte, und bleiben, so lange man wollte. Und es wurde ein richtiges Käferfest. Die gleiche Frau hat kürzlich anlässlich ihres Siebzigsten ein Lotto im Gemeinschaftsraum veranstaltet, und auch das war ein Riesenfest. Sie hat die Preise alle selber organisiert. Ausserdem werden hier inzwischen alle Geburtstage gemeinsam gefeiert; dabei organisieren sich die Mieterinnen und Mieter jeweils selber.

Geburtstage, Silvester, Lotto – das sind ja immer freudige Ereignisse. Wie sehen Sie die Tragfähigkeit im Alltag?

Ein Beispiel: Im Haus wohnt ein Mieter, der für sich und seine Partnerin regelmässig kocht. Als leidenschaftlicher Koch bereitet er manchmal etwas mehr zu und dann wird dieses Essen der vierzigjährigen Mieterin im ersten Stock gebracht, die wegen ihrer Hemiplegie beim Kochen stark eingeschränkt ist. Bei dieser Gelegenheit gibt es einen Austausch zwischen den Nachbaren, wobei sie gegenseitig erfahren, wie es dem anderen geht.

Oder: Die Mieterinnen und Mieter müssen auf der Galerie an den Küchenfenstern der Nachbarwohnungen vorbeigehen, um in die eigene Wohnung zu gelangen. Dadurch entstehen spontane Kontakte. Die Leute merken gegenseitig schnell, wenn es jemandem nicht gut geht.

Was ist ihr Anspruch an Ihre Arbeit?

Ich möchte der Gemeinschaft Kontinuität geben, Bedürfnisse, Ansprüche und Ideen etwas bündeln und Aktivitäten koordinieren. Es ist mein persönliches Anliegen, die Leute nicht zu gängeln, sie nicht an der Leine zu führen oder sie zu bevormunden. Wenn sie etwas nicht wollen, dann wollen sie es eben nicht. Dann akzeptiere ich das. Ich erwarte nicht, dass die Leute etwas machen, nur weil ich finde, das sei jetzt gut für sie. Sie müssen es wollen und dahinterstehen können.

Fällt es Ihnen schwer, wenn Angebote nicht genutzt werden und ins Leere laufen?

Nein, aber da habe ich vielleicht einen gewissen Vorteil. So habe ich immer noch beide Elternteile – mein Vater wird bald 101 und meine Mutter ist 96. Sie leben in einem Pflegeheim. Als Tochter sehe ich in der Rolle der Angehörigen, ob und wie sie das Angebot des Heims nutzen und wie sie darauf reagieren. Das ist für mich wie ein Spiegel und sehr hilfreich zu sehen, ob ein Angebot überhaupt ein Bedürfnis abdeckt oder nicht. Meine Eltern sind auch sehr freiheitsliebende Menschen – ich habe das wohl von ihnen übernommen. Und deshalb will ich auch hier in meiner Rolle nicht einfach meinen Plan und meine Ideen durchsetzen. Ich bin überzeugt, dass die meisten sehr empfindlich darauf reagieren würden. Und das gäbe Widerstand.

Da müssen Sie flexibel agieren können.

Als Projektbegleiterin muss ich mit dem arbeiten können, was vorhanden ist. Ich darf nicht mit irgendwelchen Erwartungen oder vorgefassten Visionen einsteigen. Das wäre frustrierend. Ich schaue, was da ist, wer welche Fähigkeiten hat und welche Initiativen von den Leuten her kommen. Wenn etwas kommt, nehme ich mich zurück, und wenn nichts kommt, bringe ich Ideen ein. Das ist eine Gratwanderung, und man muss die Balance finden.

Wie gelingt Ihnen das?

Mit einzelnen Personen aus der Mieterschaft, die besonders tragfähig und initiativ sind und aufmerksam auf die Bedürfnisse der Leute hier im Haus. Auf sie kann ich mich abstützen. Sie rufen mich auch bei besonderen Ereignissen an, beispielsweise wenn jemand ins Spital gehen musste. Sachen, die ich nicht einfach so erfahre, weil ich ja nur punktuell im Haus bin. Wenn hier Kaffee gemacht oder sonst gekocht wird, sind sie es, die aktiv und initiativ sind. Sie decken den Tisch, servieren, waschen ab und räumen auf. Es hat starke Leute hier im Haus, und davon profitieren letztlich alle. Manchmal habe ich heute schon das Gefühl, es ginge auch ohne mich.

Heisst das, es braucht irgendeinmal keine Projektbegleiterin mehr?

Mein Ziel ist es, dass die Menschen hier im Haus ohne mein Zutun als Gemeinschaft gut funktionieren können. Ich möchte mich überflüssig machen. Das ist die Idee der Hilfe zur Selbsthilfe, die in der Sozialarbeit schon seit mehr als fünfzig Jahren gepredigt wird.

Ist es wirklich realistisch, Ihre Stelle ganz aufzulösen?

Wenn die verlässlichen Frauen einmal nicht mehr hier wären, müsste man wieder von Neuem schauen. Aber solange sie da sind, kann es als Selbstläufer funktionieren.

Noch braucht es sie: Margrit Massmann blieb auch während des Corona-Lockdowns mit sporadischen Telefonanrufen in Verbindung mit den Menschen vor Ort.

* Die Ausführungen zum Betreuungsdienst der Spitex finden Sie auf Seite 14.

Mietbedingungen

Die WGOS als Betreiberin hat für die Vermietung der 15 Wohnungen folgende Bedingungen gesetzt:

- Die Wohnungen werden ausschliesslich an WGOS-Mitglieder vermietet.
- Die Wohnungen werden in der Regel nur an über 60-Jährige aus dem Oberen Seetal vermietet.
- Das Jahreseinkommen muss grösser sein als das 20-Fache des monatlichen Mietzinses (inkl. NK) oder das Vermögen dreimal grösser als eine Jahresmiete (inkl. NK).
- Gesuchen von Mietbewerbern wird nur entsprochen, wenn diese beim Einzug nicht pflegebedürftig sind oder wenn sie den Nachweis erbringen, dass für ihre Pflege gesorgt ist (Spitex, Angehörige usw.).
- Können für die Pflege und Betreuung die Spitex und/oder Angehörige nicht mehr genügend sorgen, gilt das als Ausschlusslimit.
- Die Mindestmietdauer beträgt zwei Jahre. Muss eine Mieterin oder ein Mieter die Wohnung aus medizinischen Gründen früher verlassen, gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten.
- Die beiden 3,5-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss werden ausschliesslich an Paare bzw. zwei Personen vermietet. Stirbt ein Partner, muss der verbleibende hausintern umziehen, sobald es die Situation ermöglicht und eine kleinere Wohnung frei wird. Drei der sechs 2,5-Zimmer-Wohnungen werden nach Möglichkeit ebenfalls zu Zweierhaushalten.

Erstvermietung

Vom Lobbying …

Bereits ab 2013 warb die WGOS um Genossenschafterinnen und Genossenschafter, um eine breit abgestützte Trägerschaft zu bilden. Dabei spielte Marie-Louise Lüthi eine wichtige Rolle. Mit ihrer offenen und direkten Art sah sie sich seit Beginn als überzeugte Botschafterin und rührte kräftig die Werbetrommel für das Wohnkonzept: «Jedem, den ich getroffen habe, erzählte ich vom Projekt. Auch jungen Leuten, damit sie schon mal davon gehört haben.»

Während der ersten Jahre war es also reine Lobby-Arbeit, ohne ein konkretes Wohnangebot vorzeigen zu können. Nach der Präsentation des Architekturwettbewerbs und dem Spatenstich wurde die wachsende Resonanz in der Bevölkerung spürbar, und die Mitgliederzahl stieg. Die Bauzeit brachte dann die entscheidende Wende bezüglich Mieterwerbung, da man den konkreten Bau besichtigen bzw. zeigen konnte.

> «ÜBER DIE WOHNSITUATION IM ALTER SOLLTE MAN SICH BEREITS VOR DER PENSIONIERUNG GEDANKEN MACHEN.»
> Marie-Louise Lüthi, Aktuarin WGOS

… bis zur kompletten Vollvermietung

Am 1. September 2018 zogen die ersten Mietenden ein. Bis Ende des gleichen Jahres waren zwölf der 15 Wohnungen bewohnt. Für die WGOS-Verantwortlichen lag das über den Erwartungen. Jedoch konnten drei verbleibende 2-Zimmer-Wohnungen lange Zeit nicht vermietet werden. Und bereits rund ein Jahr nach seinem Einzug musste ein Ehepaar aus medizinischen Gründen wieder ausziehen. So zog die letzte Mieterin erst im Juni 2020 ein; seither ist das Haus also voll vermietet. Die meisten Mieterinnen und Mieter wechselten aus einem Eigenheim in die Lindenmatt.

Schwierigkeiten

Geschönte Pflegebedürftigkeit

Für die Eltern einen Heimplatz organisieren zu müssen, kann sehr unangenehm sein; ein Pflegeheim ist für viele tabu. So wird einem mit dem Einzug in ein Heim vor Augen geführt, dass es sich wohl um die letzte Wohnstätte handeln wird. Das WGOS-Wohnangebot wurde daher von einigen Interessierten als willkommene Übergangslösung für ihre Eltern ausgelegt und die Pflegesituation gegenüber der WGOS-Verantwortlichen deshalb als besser dargestellt, obwohl die Fähigkeit zum selbstständigen Wohnen bereits nicht mehr gegeben war. Bei den zahlreichen Gesprächen und Wohnungsführungen zeigte sich, dass viele der potenziellen Mietenden bereits einen stationären Pflegeplatz oder zumindest betreutes Wohnen benötigt hätten.

Zögern und Unverbindlichkeit

Kam eine interessierte Person als Mieterin infrage, wurden die Details besprochen. Ging es dann um den konkreten, verbindlichen Vertragsabschluss für das Mietverhältnis, erfuhr Marie-Louise Lüthi oft lange Verzögerungen: Die Betreffenden konnten sich nicht abschliessend entscheiden, erneute Bedenkzeiten wurden ausbedungen und zusätzliche Gesprächstermine gewünscht, bis der Vertrag endlich unterschrieben werden konnte. «Selbst die Menschen, die wirklich interessiert waren und einen Mietvertrag unterzeichnen wollten, mussten immer wieder von Neuem aufgebaut werden», so Marie-Louise Lüthi. Die Verantwortliche hat beispielsweise erlebt, dass potenzielle Mietende selbst am vereinbarten Unterzeichnungstermin verlauten liessen, es sei dann noch gar nicht sicher, dass sie überhaupt einziehen würden.

Für die letzten zwei Wohnungen hatte Frau Lüthi fünf sehr konkrete Interessenten, sodass sie sich schon Sorgen machte, wem sie zusagen sollte. Letztlich zogen alle ihre Bewerbung zurück, und beide Wohnungen blieben weiterhin leer.

Gemeinschaftsbildung vs. Ökonomie

Ein Problem, das viele ähnlich gelagerte Projekte betrifft, ist das Spannungsfeld zwischen der Zusammenstellung des mutmasslich besten Bewohnergefüges und dem ökonomischen Druck, möglichst schnell alle Wohneinheiten vermieten zu können. Das war auch im Fahrwangener Projekt nicht anders.

Beim Blick auf die Gemeinschaft schaute die Verantwortliche gemäss eigenen Angaben vor allem darauf, ob die Leute «in die Norm» passten. Sie liess eine Wohnung lieber vorläufig leer, wenn die Bewerberin nicht ins Gefüge der übrigen Mietenden gepasst hätte. Dazu sprach sie sich jeweils mit den anderen Vorstandsmitgliedern ab und durfte auf deren Rückhalt zählen.

In einer ersten Phase wurden die Wohnungen nur für über 60-Jährige aus dem Oberen Seetal ausgeschrieben. Für die ersten zwölf Wohnungen funktionierte dies recht gut. Bei der Vermietung der letzten drei Wohnungen allerdings erwies sich die Suche nach passenden Mietenden als besonders schwierig. So hat der WGOS-Vorstand die Alterslimite im Frühling 2019 nach unten korrigiert sowie die Ausschreibung auch für Auswärtige geöffnet. Die Publikation auf homegate.ch hatte zur Folge, dass es zwar mehr Anfragen und Besichtigungen gab, aber nicht, dass die Wohnungen schneller vermietet werden konnten, weil viele Anfragende aus verschiedenen Gründen für die WGOS nicht infrage kamen. Daraufhin wurden die Wohnungsinserate wieder von der Plattform entfernt und ausschliesslich in der regionalen Zeitung «Wochen-Post» veröffentlicht, was dem gewünschten Zielpublikum wieder besser entsprach.

Dokumentation

Um Interessierte zu gewinnen und Mietende zu finden, diente Marie-Louise Lüthi eine achtseitige Informationsbroschüre. Nebst Grundrissplänen, Fassadenansichten und Bildern vom Bau enthält sie aufschlussreiche Informationen zum Wohnen in der Lindenmatt, wie die Mietzinse und -bedingungen, das Betreuungsangebot oder die Erläuterung des Genossenschaftsgedankens. Die Publikation ist zudem illustriert mit Porträtbildern von Seniorinnen und Senioren um die 80.

Persönliche Begleitung und Nachbetreuung

Marie-Louise Lüthi beging sehr oft mit Interessierten die Baustelle oder später die fertig ausgebauten Wohnungen, damit die Bewerbenden mit dem Projekt vertraut wurden. Da sie in der Nachbarschaft der Lindenmatt wohnt, konnte sie bei einer telefonischen Anfrage jeweils auch sehr spontan reagieren und eine Ad-hoc-Besichtigung anbieten.

Die Töchter einer heutigen Bewohnerin suchten sie beispielsweise mit ihrer Mutter ein paarmal zu Hause auf, um mit ihr zu sprechen. Ihre Mutter sollte Vertrauen zur WGOS-Verantwortlichen aufbauen können und sich keinesfalls «abgeschoben» fühlen. Und Marie-Louise Lüthi nahm sich die Zeit, um sie von den Vorteilen der Lindenmatt zu überzeugen.

Die persönliche Begleitung der Bewohnenden war ihr immer ein Anliegen. So hat sie nach Vertragsabschluss nachgefragt, ob es mit dem Einzug klappe, und ob es noch weitere Bedürfnisse gebe. Später hat sie die Neuankömmlinge jeweils mit einem kleinen Präsent persönlich willkommen geheissen und sie nach dem Einzug gelegentlich erneut besucht, um sich zu erkundigen, wie es ihnen geht im neuen Zuhause.

ZUR PERSON

Alter	63
Beruf	Ehemalige Schul- und Gemeindebibliothekarin in der Gemeinde Fahrwangen. Erstausbildung Hotelfachschule und kaufmännisches Diplom
Funktion	Vorstandsmitglied WGOS (Aktuarin)

«Ich machte dies aus Idealismus und unentgeltlich. Die Leute kennen mich und wissen, dass ich in der Region verwurzelt bin. Da ist das Vertrauen wohl grösser, als wenn ich von Berufs wegen einfach 15 Wohnungen hätte füllen müssen.»

Bewährte Grundrisse/ Wohnungstypen

Die beiden grossen 3,5-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss sind sehr beliebt. Sie wirken besonders offen und hell. Viele der Besuchenden reagierten bei den Besichtigungen spontan sehr positiv auf die beiden Grundrisse. «Ich hätte sie sicher fünfmal vermieten können», so Marie-Louise Lüthi. Allerdings zweifelt sie aufgrund ihrer Erfahrung daran, ob es dann auch wirklich jedes Mal zu einem Vertragsabschluss gekommen wäre.

Weniger bewährte/ beliebte Wohnungstypen

Die vier 2-Zimmer-Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss (vgl. Grundrisse Seite 11) waren am schwierigsten zu vermieten. Drei davon blieben lange leer, obwohl die Wohnungen mit grossen Fenstern auf zwei Seiten versehen sind. Dazu gibt es zwei Erklärungen:

Die befragten WGOS-Vorstandsmitglieder sind sich nach den gemachten Erfahrungen einig, dass der Preisunterschied von diesen Wohnungen zu den 2,5-Zimmer-Wohnungen zu klein angesetzt war, sodass sich viele Interessierte mit einem relativ kleinen Aufpreis ein halbes Zimmer mehr leisten konnten und wollten. Die Attraktivität der 2-Zimmer-Wohnungen litt darunter.

Als zweites Argument hörte Marie-Louise Lüthi bei den Besichtigungen oft, dass die 2-Zimmer-Wohnungen zu klein seien und zu wenig Platz und Stauraum böten. Der Sprung vom voll möblierten, grosszügigen Eigenheim mit vielen Nebenräumen in die kleine Mietwohnung schreckte viele Interessierte ab. Diese hätten keinen Platz für ihren Hausrat gesehen.

Die leicht grösseren 2,5-Zimmer-Wohnungen waren hingegen von Anfang an belegt. Jedoch: Die ursprüngliche Idee war es, einen Teil dieser Wohnungen an Paare zu vermieten; der Grundriss würde das ermöglichen. Doch vielen Interessierte schienen sie zu klein für einen Zweipersonenhaushalt.

Erfolgversprechende Faktoren

Engagierte Persönlichkeiten

Wie in vielen vergleichbaren Projekten zeigt sich auch bei der WGOS, dass das persönliche Engagement der Beteiligten in unterschiedlichen Positionen erfolgsrelevant ist und dass ein solches Unternehmen erst durch sie überhaupt möglich wird. Besonders seien hier die ehrenamtlichen Vorstandsmitglieder erwähnt. Über die Jahre wurden durch freiwillige Arbeit zugunsten des Gemeinwohls wahrscheinlich mehrere zehntausend Franken eingespart. Geld, das oft gar nicht zur Vefügung steht oder anderweitig investiert werden kann.

Nebst dem monetären Faktor ist hervorzuheben, wie wichtig die persönliche Art und die individuellen Fähigkeiten der Akteure sind, damit die Alterssiedlung Lindenmatt gelingen konnte und zu dem wurde, was sie heute ist. Sei es der Scharfsinn, um einen vorhandenen Bedarf auszumachen, das betriebswirtschaftliche Wissen, ein weitsichtiges Planungsvermögen, die persönliche Begeisterungsfähigkeit, um eine breite Trägerschaft zu bilden, oder die Sensibilität im Umgang mit einer neu zusammengestellten Schicksalsgemeinschaft.

Dieser Erfolgsfaktor – die Menschen hinter dem Projekt – ist nur bedingt planbar. Oder um es mit den Worten von Martin Biedermann auszudrücken: «Bei jedem Projekt ist Glück dabei, damit es zustande kommt.»

Breite Akzeptanz als solides Fundament

Die lokale Herkunft und Verankerung der Verantwortlichen scheint ebenfalls ein erfolgversprechender Faktor zu sein. Die WGOS ist ein Projekt von Einheimischen für Menschen aus der Region. Wie bewusst die WGOS von Anfang an den Rückhalt in der Bevölkerung suchte und mit welcher Konsequenz und Ausdauer sie darauf hinarbeitete, ist bemerkenswert. Die Genossenschaft als Rechtsform der Trägerschaft zu wählen, war bestimmt der aufwendigere Weg, ermöglichte es aber letztlich, das Projekt auf ein breiteres, solides Fundament zu bauen.

Regionale Ausrichtung

Dass die Mieterschaft grösstenteils aus der Region stammt, gibt ihr eine gemeinsame Identität. Die regionale Ausrichtung des Projekts erweist sich als klug. Trotz des frühen Rückzugs der Nachbargemeinden aus dem Projekt hielten die Initianten an diesem Gedanken fest. Dazu ein Vorstandsmitglied: «Was die Gemeindegremien an regionalem Verständnis vermissen liessen, wurde dann durch die Bewohnerinnen und Bewohner der fertigen Liegenschaft korrigiert. Die regionale Ausrichtung war richtig und bestätigt sich seit Bezug der Liegenschaft.»

Vermietung nur an Genossenschaftsmitglieder

Die Auflage, dass die Mietenden auch Genossenschaftsmitglieder werden müssen, hat zwei Vorteile: Erstens identifizieren sich die Bewohnenden mehr mit der Wohnumgebung, dem Gebäude, dem Garten; sie fühlen sich mitverantwortlich. Zweitens gibt es eine gewisse Hürde, um hier einzuziehen, weil ein Teil des Vermögens während der Zeit des Wohnens in der Lindenmatt gebunden ist. Kurzfristige Mietende, die «aus einer Laune heraus» hier wohnen wollen und es sich vielleicht bald wieder anders überlegen, hält es davon ab. Damit ist eine gewisse Kontinuität gesichert.

Freiwillige Partizipation

Der verkürzte Grundsatz «niemand muss – alle dürfen» bewährt sich. Das Konzept steht zur Anwendung zur Verfügung und lässt den Mietenden grossen Handlungsspielraum. Es gibt keinen Zwang zum Mitmachen. Damit wird die Mieterschaft als mündige Gemeinschaft ernstgenommen; und das schliesst Anregungen und Anstösse der Projektbegleiterin oder Anfragen bezüglich Mikrojobs durch die WGOS ja nicht aus.

Mikrojobs

Die Idee der Mikrojobs scheint vor allem dann gut zu funktionieren, wenn die Aufgaben einmalig ausgeführt werden müssen und wenn die Leute direkt angefragt werden. Die Mietenden möchten sich hingegen kaum für regelmässige Aufgaben verpflichten. Es kann gemutmasst werden, dass eine jüngere Mieterschaft vom Angebot der Mikrojobs mehr Gebrauch machen würde.

Empfehlungen der Projektverantwortlichen

Professionelle Kostenkontrolle während der Bauphase einrichten

Während der Bauphase kam es zu Kostenüberschreitungen, die erst spät im Prozess erkannt wurden, obwohl die Bauarbeiten eng durch die Baukommission begleitet wurden. Die WGOS-Verantwortlichen regen an dieser Stelle an, dass sich Verantwortliche ähnlich positionierter Projekte überlegen sollten, einen Bautreuhänder zu engagieren, der im Auftrag der Bauherrschaft deren Interessen gegenüber den Vertragspartnern wahrnimmt und die Verantwortung für eine zeitnahe Kostenkontrolle trägt. Als Alternative könnte erwogen werden, eine Generalunternehmung zu beauftragen, die diese Funktion übernimmt. Ein vorgängiges Abwägen von Vor- und Nachteilen ist hier sinnvoll.

«FRÜHZEITIG IN EINE ALTERSWOHNUNG ZU ZIEHEN, BEDEUTET KÖRPERLICHE RESSOURCEN ZU SCHONEN UND KRÄFTE ZU SPAREN.»

Marie-Louise Lüthi, Aktuarin WGOS

Eigene Recherchen vertiefen anstelle eines Architekturwettbewerbs

Die Ausschreibung und Jurierung des Architekturwettbewerbs hat viele Ressourcen gebunden, sowohl finanziell als auch durch den grossen Zeitaufwand seitens des WGOS-Vorstands. Im Rückblick ist es für die Verantwortlichen fraglich, ob nicht eine vertieftere Recherche und die Besichtigung weiterer vergleichbarer Projekte in der Schweiz einen Wettbewerb erübrigt hätten. Dazu Martin Biedermann: «Es geht nicht darum, die Kosten des Wettbewerbs komplett wegzusparen, aber ein gut erarbeitetes Vorprojekt, das auch Erfahrungswerte von besichtigten Projekten enthält, wäre eine ausreichende Basis, die durch einen ausgewählten Architekten und den Bauherrn baureif weiterentwickelt werden könnte.»

Herausforderungen

Altersstruktur der Mieterschaft

Als eine der zentralen Herausforderungen kann die Diskrepanz zwischen dem gewünschten (optimalen) und dem effektiven Alter der Mieterschaft bezeichnet werden. Denn die Altersgruppe zwischen 80 und 90 Jahren

- hat ein gesteigertes Sicherheitsbedürfnis,
- hat einen erhöhren Pflegebedarf,
- bietet nicht die gleiche Kontinuität und Beständigkeit wie eine altersmässig durchmischtere Mieterschaft,
- ist gegenüber Mikrojobs aus körperlichen/gesundheitlichen Gründen wohl zurückhaltender als junge Seniorinnen und Senioren
- bietet weniger initiative Mitwirkende, die die Gemeinschaft «mitziehen» können.

Da die erste Etappe der Lindenmatt ausschliesslich «Selbstständiges Wohnen» beinhaltet, gilt es hier immer wieder, Widersprüche abzufangen. (Beispiel: Mieterschaft besteht ausdrücklich darauf, als «selbstständig» bezeichnet und nicht «betreut» zu werden, andererseits wünscht sie sich mehr Sicherheit durch ein Alarmsystem rund um die Uhr.) Die Bedürfnisse decken sich also nicht durchgehend mit dem Angebot. Hier bietet die Fortsetzung des Projekts eine grosse Chance. Die Initianten betonen denn auch, dass die Erkenntnisse aus der ersten Phase in die Planung der zweiten einfliessen sollen. Die Bewohnerprofile pro Wohnkategorie könnten im Rahmen der Konzepterweiterung geschärft werden. So scheint die vorgängig definierte Spannbreite der Ziel-Altersgruppe von 60- bis 90-Jährigen etwas gross. Und auch die zukünftige Mieterwerbung kann gegenüber der bisherigen Dokumentation zielpublikumsgerechter gestalten werden, um damit mehr jüngere Seniorinnen und Senioren abzuholen.

Grösse des Gemeinschaftsraums

Das Gemeinschaftsleben ist in der Lindenmatt ein Bedürfnis, und der zur Verfügung stehende Platz wird genutzt. Das Platzangebot des Gemeinschaftsraums ist nach Meinung des Verfassers jedoch eher knapp bemessen. Gerade während der Corona-Zeit stiess der Raum mit den geltenden Abstandsregeln an seine Grenzen (29 m^2 für 15–20 Personen). Den Sommer hindurch wird aber auf die Terrasse ausgewichen, und ganzjährig kann der grosszügige Trocknungsraum für Gruppenaktivitäten wie beispielsweise Malen oder Basteln miteinbezogen werden.

Überlegungen des Verfassers für die Zukunft

Weiteres Raumangebot

Es könnte kritisch beurteilt werden, dass bei den bewusst klein geschnittenen Wohnungen nebst dem Gemeinschaftsraum keine weiteren Nebenräume für die gemeinsame Nutzung vorgesehen sind. Die Kellerabteile, die zu jeder Wohnung gehören, bieten zwar zusätzlichen Stauraum. Jedoch gibt es weder einen zentralen Bastelraum noch eine Werkstatt, also ein Raumangebot, das ein Eigenheim in den meisten Fällen bietet. Solche ergänzende Räumlichkeiten könnten den Bedürfnissen der gewünschten Altersgruppe jüngerer Seniorinnen und Senioren noch besser gerecht werden. Dass solche Angebote genutzt würden, beweist die Tatsache, dass die Hochbeete bei der Terrasse rege genutzt und individuell aktiv bewirtschaftet werden.

Externes Verwaltungsmandat

Gespannt sein darf man darauf, wie sich die Mieterschaft als Kollektiv entwickeln wird, wenn eine der 15 Wohnungen frei wird und neue Mietende einziehen. Wie stark wird der ökonomische Druck gewichtet, die Wohnungen zu vermieten? Wie sehr werden das bestehende Gefüge und die gesundheitlichen und sozialen Umstände der Interessierten berücksichtigt?

Es wird entscheidend sein, dass die zuständige Verwaltung die Lindenmatt nicht wie ein «normales» Mietshaus behandelt, sondern den besonderen Umständen Rechnung trägt. Dass die Betriebskommission neue Mietende zuerst bestätigen muss, bevor ein Mietvertrag definitiv abgeschlossen wird, ist ein geschickter Mechanismus, um die Argumente zur Gemeinschaftsbildung und den wirtschaftlichen Überlegungen gegeneinander abzuwägen. Wichtig scheint dabei, dass die Projektbegleiterin ihr Mitspracherecht innerhalb der Betriebskommission wahrnimmt, denn durch die Nähe zur Gemeinschaft hat sie einen fundierten Blick für das gesellschaftliche Gefüge.

Personelle Wechsel

In naher Zukunft wird es personelle Abgänge bzw. Wechsel geben. Frau Lüthi und Herr Biedermann werden sich aus dem WGOS-Vorstand zurückziehen, und Frau Massmann wird im Frühling 2021 als Projektbegleiterin zurücktreten. Für das Projekt wird es einschneidende Folgen haben, wenn drei derart prägende Personen aus dem System ausscheiden. Es wird sich zeigen, wie sich der Betrieb nach den personellen Wechseln weiterentwickeln wird.

Vermischung der Rollen verhindern

Mit dem gewählten Modell der Genossenschaft als Betreiberin und Vermieterin auf der einen Seite und der Mieterschaft auf der anderen sind klare Verhältnisse geschaffen. Die Betriebskommission koordiniert den gesamten Betrieb und versteht sich als Lenkungsgremium; sie ist – vertreten durch verschiedene Exponenten – erstes Ansprechorgan für die Mieterschaft. Mit der Aufnahme von Mietenden in genau dieses Gremium würden die Rollen vermischt, was innerhalb der

Mieterschaft zu Missstimmung führen könnte. Es ist empfehlenswert, diese geplante Option noch einmal zu überdenken.

Spätere Aufhebung der Projektbegleitung überdenken

Dass sich die Stelle bzw. die Arbeit der Projektbegleiterin wirklich einmal erübrigen könnte, ist fraglich. Die Dynamik innerhalb der Mieterschaft wird sich mit jedem Abgang oder Neuzugang verändern, die Rollen innerhalb des Gefüges werden neu verteilt. Ein unabsehbarer Prozess, der schnell in ein Ungleichgewicht geraten kann. Dann ist eine professionelle Begleitung durch eine bereits involvierte Vertrauensperson erst recht bedeutend. Die Projektbegleiterin ist eine von drei tragenden Säulen des Betriebskonzepts. Wenn es der Nachfolgerin von Frau Massmann ebenso wie ihr gelingt, das Gleichgewicht zwischen Einbringen und Zurücknehmen zu finden, bleibt sie für das Gemeinschaftsleben ein Gewinn, auch wenn es von alleine läuft.

So oder so wird Vertrautes hinterfragt werden und Neues wird entstehen. Ich wünsche der Wohngemeinschaft in der Lindenmatt, dass sie weiterhin gedeihen kann und wie bisher von einer starken Betreiberin – auch in neuer Zusammensetzung – getragen wird.

Schlussgedanken des Verfassers

Im Rahmen der Interviews für diesen Bericht habe ich alle fünf Gesprächspartnerinnen und -partner gefragt, ob sie es sich vorstellen können, selber in der Lindenmatt zu wohnen. Als Einziger hat Herr Lindenmann spontan mit einem überzeugten Ja geantwortet. Obwohl beinahe alle Befragten vom Alter her innerhalb der gewünschten Projekt-Zielgruppe liegen, fühlen sie sich noch zu fit, zu jung oder einfach noch nicht reif genug, um hierhin zu ziehen. Unter gewissen Voraussetzungen können es sich jedoch alle vorstellen.

Beim Mittagessen am türkisblauen Hallwilersee haben wir gemeinsam über diese Frage philosophiert und kamen zum übereinstimmenden Schluss, dass es wohl meistens zuerst ein Initialereignis braucht, wie den Verlust des Partners oder eine plötzliche Einschränkung der eigenen Mobilität, um den Schritt aus dem Eigenheim in eine Alterssiedlung wirklich zu wagen.

Es gibt also eine grössere Diskrepanz zwischen der theoretischen Idealvorstellung für ein Projekt wie dieses und der persönlichen Haltung gegenüber der eigenen, individuellen Situation. Das halte ich als wertfreie Beobachtung fest.

Diese Tatsache zeigt, dass es für die meisten Menschen eine grosse Hürde zu überwinden gilt, um das über Jahre lieb gewonnene, vertraute Eigenheim zu verlassen und sich auf eine ungewisse neue Wohnsituation einzulassen. Je freier dieser Schritt vollzogen werden kann, je weniger Sachzwänge mitwirken, desto besser für die Betroffenen. Umso mehr ist es die Aufgabe der Initianten von Wohnprojekten, den Menschen die Entscheidung so einfach wie möglich zu machen, indem sie attraktive, auf die Bedürfnisse zugeschnittene Raum- und Dienstleistungsangebote schnüren und die Vorteile des neuen Wohnangebots zielpublikumsgerecht bewerben.

Dass ein solcher einschneidender Wechsel meistens neue Freiheiten mit sich bringt und einen grossen Gewinn bedeuten kann, wird übrigens oft erst erkannt, wenn der Wechsel vollzogen ist.