Hier lebe ich gern.

AltersSiedlungRoot

Leben und Wohnen im Dorf Huus

Alterswohnprojekt im Dorfzentrum von Root:
Pflegewohngruppen und Wohnungen mit Dienstleistungen

Impressum

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

Fertigstellung Bericht: September 2019

Auftraggeber

Stiftung Alterssiedlung Root
Schulstrasse 23
6037 Root

Kontakt:
Margrit Künzler-Niederberger
Präsidentin Stiftungsrat
T 041 450 53 66
margrit.kuenzler@gemeinde-root.ch

Autorin und Gestaltung

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Bearbeitung:
Sandra Remund, Cornelia Bauer, Maria Andreou, Leana Hahn

Fotografie

Aussenaufnahmen:
ARLEWO AG, Guggistrasse 7, 6002 Luzern

Innenraumaufnahmen:
Sandra Remund, Metron Raumentwicklung AG, Stahlrain 2, 5201 Brugg

Aufnahmen der Eröffnung:
Stefan Maurer, Fotografie/Vermittlung, www.maust.ch, mail@maust.ch

Aufnahmen mit Bewohnern:
Stiftung Alterssiedlung Root, Dorf Huus, Neue Perlenstrasse 1, 6037 Root

Dokumentation
Stand: 20. September 2019

Inhaltsverzeichnis

Management Summary 4

Planen heisst Interessen verknüpfen 6
Eine Luzerner Gemeinde mit hoher Lagegunst 6
Das Gasthaus Rössli, historischer Treffpunkt des Dorfs 6
Gestaltungsplan und neue Besitzerin 6
Altersgerechtes Wohnen im historischen Dorfkern von Root 8
Akteure 8

Zeitlicher Ablauf des Alterswohnprojekts Dorf Huus 10

Entwicklungsprozess 12
Phase 1: Das Entwicklungskonzept «Wohnen im Alter in Root» 12
Phase 2: Entwicklung des Projekts Dorf Huus 16
Phase 3: Umsetzung und Bezug des Alterswohnprojekts Dorf Huus 17

Dorf Huus: Angebot und Vernetzung 18
Vernetzung im Dorf 18
Angebot «Wohnen im Alter» im Dorf Huus 19
Vernetzung von Akteuren, Angeboten und Dienstleistungen 22
Das Betriebsmodell der Pflegewohngruppen 23
Neues Angebot in Root: Wohnungen mit Dienstleistungen 24
Ort der Begegnung: der Gemeinschaftsraum 25

Der rote Faden: Das Wohnen steht im Zentrum 26
Normalität − Integration in den Alltag im Dorfzentrum 26
Die Abwägung von betrieblichem Muss und räumlicher Alltagsnähe 26
Auseinandersetzung mit dem Begriff der Wohnlichkeit 28
Angebotsvielfalt − Wahlmöglichkeiten beim Wohnungsangebot 29

Leben und Arbeiten im Dorf Huus 30
Auslastung 30
Miteinander und nebeneinander − Erkenntnisse nach einem Jahr 32

Fazit 35

Management Summary

Erfahrungen teilen

In einer engen öffentlich-privaten Partnerschaft haben die Gemeinde Root, die Pensionskasse Stiftung Abendrot (PSA) und die Stiftung Alterssiedlung Root (SAR) ein Pionierprojekt zum Thema «Wohnen im Alter» entwickelt: das Dorf Huus. Die Planung war komplex, herausfordernd und zeitintensiv – gleichzeitig sind sich die Verantwortlichen von Gemeinde, SAR und PSA einig: Es hat sich gelohnt − das Dorf Huus ist eine Erfolgsgeschichte. Der vorliegende Bericht dokumentiert die Entstehungsgeschichte des Dorf Huus und zeigt Chancen, aber auch die Hürden auf, die es zu überwinden galt.

Wir danken der Age Stiftung herzlich für die Möglichkeit, das Projekt in diesem Rahmen vorzustellen und unsere Erfahrungen mit Interessierten und all jenen zu teilen, die ähnliche Unterfangen planen.

Planen heisst Interessen verknüpfen − die Ausgangslage

Die Gemeinde Root im Kanton Luzern zählt rund 5'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Mitten im Dorf steht das historische Gasthaus Rössli, das über Jahrhunderte soziales Zentrum war. In den 1990er-Jahren wurde der Betrieb eingestellt; für zwanzig Jahre blieben die Türen des Denkmalschutzobjektes geschlossen; lange war unklar, was mit der Liegenschaft geschehen soll − bis 2006 die Gemeinde Root einen Gestaltungsplan für die Grundstücke im Dorfkern initiierte. Auf dieser Grundlage haben anschliessend zwei Investorinnen − die Pensionskasse Stiftung Abendroth und die Wohnbaugenossenschaft (WBG) Pro Familia – eine Überbauung mit bemerkenswertem Nutzungsmix realisiert. Die Überbauung verdichtet den Dorfkern, wertet ihn auf und belebt ihn neu. Generationenübergreifendes Wohnen verbindet sich mit Dienstleistung und Gewerbe; das Gasthaus Rössli hat seine Türen wieder geöffnet.

Mit dem Dorf Huus, das in die Überbauung integriert ist, ergänzt die PSA das Mehrgenerationenkonzept durch ein in Root neues Angebot: Neben kleinen Wohnungen mit Dienstleistungsangebot gibt es zwei Pflegewohnungen (stationäre Pflege) und einen Gemeinschaftsraum.

Altersgerechtes Wohnen im Dorfkern

Anfang 2014 wendeten sich die Investorin PSA und das Architekturbüro Lengacher Emmenegger Partner an die Gemeinde, um deren Bedürfnisse hinsichtlich des Themas «Wohnen im Alter» abzuholen. Die Gemeinde zeigte sich interessiert. Die auf Alterswohnkonzepte spezialisierte altervia GmbH erhielt den Auftrag für die übergeordnete Konzepterarbeitung und begleitete das daraus entwickelte Projekt Dorf Huus bis zur Eröffnung. Im Februar 2014 wurde der Entwicklungsprozess gestartet, im Dezember gleichen Jahres lag bereits das Konzept Dorf Huus vor. Im Frühling 2015 war Baubeginn, und gut drei Jahre später, im Juli 2018, wurden die Pflegewohnungen, im August 2018 die Wohnungen mit Dienstleistungen bezogen.

Entwicklungsprozess

Das Entwicklungskonzept «Wohnen im Alter in Root» wurde in einem iterativen Prozess unter Einbezug aller wichtigen Akteure und einer Seniorenvertretung entwickelt. Die Pensionskasse Stiftung Abendrot war nicht nur aktiv am Prozess beteiligt, sondern veranlasste zugunsten einer umsichtigen Entwicklung ihrer Wohnüberbauung sogar einen Planungsstopp.

In der 1. Phase richtete der Entwicklungsprozess den Fokus auf den Bedarf und das Potenzial der ganzen Gemeinde. Dabei zeigte sich: Der Standort Rössli eignet sich besonders gut: Das Grundstück liegt ebenso zentral wie nahe bei Dienstleistungen und Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Ausserdem ist es gut mit dem ÖV erschlossen. Das erarbeitete Entwicklungskonzept schlägt eine Angebotskombination von zwei Pflegewohngruppen und von Wohnungen mit Dienstleistungen am Standort Rössli vor. Das Konzept wurde von den sechs Stiftergemeinden, vom Stiftungsrat der Stiftung Alterssiedlung Root sowie vom Kanton Luzern gutgeheissen. Der Regierungsrat erteilte die Bewilligung für die Pflegeplätze. Eine Betriebsgruppe und eine Baukommission konkretisierten das Projekt bis zur Baureife in der 2. Phase der Projektentwicklung. In der 3. Phase erfolgten schliesslich die Umsetzung und der Bezug des Alterswohnprojekts Dorf Huus.

Angebot und Vernetzung des Dorf Huus

Das Dorf Huus befindet sich mitten im Dorf, umgeben von generationenübergreifenden Wohnnutzungen, Bushaltestelle, Läden und dem Gasthaus Rössli. Im Erdgeschoss des Dorf Huus ist eine Pflegewohngruppe für 9 Bewohnende mit geschütztem Garten eingerichtet. Diese Wohngruppe eignet sich sehr gut für die Integration von Menschen mit einer Demenz. Im 1. Obergeschoss steht eine Pflegewohngruppe für 13 Bewohnende zur Verfügung. In den Geschossen 2 und 3 des Dorf Huus befinden sich 16 Wohnungen mit Dienstleistungen: 2 x 1.5 Zimmer, 11 x 2.5 Zimmer und 3 x 3.5 Zimmer.

Der direkt beim Eingang liegende Gemeinschaftsraum steht allen Bewohnenden des Dorf Huus und ihren Angehörigen zur Verfügung. Veranstaltungen und Anlässe sind langfristig so ausgerichtet, dass sie auch Menschen aus der Gemeinde ansprechen. Das Dorf Huus soll ein Ort der Begegnung werden.

Leben und Arbeiten im Dorf Huus

Seit etwas mehr als einem Jahr leben und arbeiten Menschen im Dorf Huus. Eingezogen sind sie noch fast in eine Baustelle. Das stimmige Raumkonzept hat Mitarbeitende wie Bewohnerinnen und Bewohner über das hektische erste Halbjahr gerettet, denn architektonische Struktur und Inneneinrichtung strahlen Ruhe und Harmonie aus. Inzwischen hat sich das Leben eingespielt. Gleich zu Beginn schon waren die Wohnungen mit Dienstleistungen zu 100 % belegt. Die Pflegewohngruppen sind nicht ganz voll ausgelastet, ebenso wie das Rooter Pflegeheim Unterfeld. Zwischen Mieterinnen und Mietern der Wohnungen mit Dienstleistungen sind Freundschaften entstanden; man leistet sich gegenseitig Hilfe. Gerne verpflegt man sich in den Pflegewohngruppen und holt auch Rat bei den Mitarbeitenden.

Fazit

Das Fazit dieser Dokumentation fasst die Erkenntnisse zusammen und konkretisiert sie in Erfolgsrezepten. Sicher ist: Nur das Zusammenspiel umsichtiger Player macht ein konsequent qualitätsorientiertes Wohnen im Alter möglich. Als Glücksfall erwies sich ausserdem der Standort: Die Ziele der Verdichtung, Aufwertung und Belebung des Dorfkerns verbanden sich in idealer Weise mit dem Anspruch des Dorf Huus, Wohnen im Alter in einen durchmischten, «normalen» Alltag zu integrieren. Der Umsicht aller Beteiligten – von der Gemeinde über die Investorin und die Architekten bis zu den Experten – ist es zu verdanken, dass ein Projekt entstanden ist, in dem sich die Bewohnerinnen und Bewohner wohl und zuhause fühlen. Denn zur Professionalität der Beteiligten und zum Prinzip der Wirtschaftlichkeit trat das Bekenntnis zur Wohnlichkeit und Normalität. Dieses blieb von der Idee bis zum Bauabschluss und Bezug handlungsleitend für alle Akteure.

Planen heisst Interessen verknüpfen

Eine Luzerner Gemeinde mit hoher Lagegunst

Root ist eine Luzerner Gemeinde mit rund 5'000 Einwohnern. Die Gemeinde profitiert von einer einmaligen Lagegunst: Zu ihren Naherholungsgebieten gehören das Ufer der Reuss, der Hasliwald und der Rooterberg mit dem bekannten Ausflugsziel Michaelskreuz. Die Gemeinde liegt verkehrstechnisch gut erschlossen in Nähe zu den Zentren Luzern, Zug und Zürich. Für ein reges Sozialleben sorgen die Rooter Vereine.
Der kantonale Richtplan von 2009 stuft Root als Regionalzentrum mit Agglomerationspotenzial ein. Die Gemeinde strebt bis im Zeitraum 2030/2035 ein Bevölkerungswachstum von rund 17% (ausgehend vom Einwohnerstand Ende 2013) resp. eine Bevölkerungszahl von ca. 5‘500 Einwohnern an. Dieses Wachstum soll zu einem grösseren Anteil durch die Überbauung von Bauzonenreserven sowie Verdichtungen und Umstrukturierungen im Bestand ermöglicht werden. Im Räumlichen Entwicklungskonzept ist ausserdem die Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns als Zielsetzung definiert.

Das Gasthaus Rössli, historischer Treffpunkt des Dorfs

Seit Mitte des 18. Jh. wurden im heute denkmalgeschützten Gasthaus Rössli Gäste bewirtet und beherbergt. Neben der Kirche war das Wirtshaus im Spätmittelalter und der frühen Neuzeit einer der wichtigsten öffentlichen Treffpunkte für die Dorfbevölkerung: Beim Weintrinken in der Gaststube wurden Verträge abgeschlossen, Eheversprechen gegeben, Freundschaften bestärkt oder Streitereien ausgetragen.

Im Verlauf der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich das «Rössli» zum kulturellen Mittelpunkt von Root. Zahlreiche Vereine nutzten das Gasthaus für Veranstaltungen und Auftritte. 1994 stellte das Gasthaus seinen Betrieb ein. 1998 wurde es unter Denkmalschutz gestellt, was allerdings nicht verhinderte, dass der bauliche Zustand des Gebäudes immer schlechter wurde. Verschiedene Anläufe zur Sanierung scheiterten in den darauffolgenden Jahren – meist an der Finanzierung.

Gestaltungsplan und neue Besitzerin

Erst die Gesamtbetrachtung mit dem Umfeld des «Rössli» und der Einbezug der umliegenden Parzellen brachten den Durchbruch: Sechs Architekturbüros aus der Region nahmen an einem Studienauftrag für den Gestaltungsplan «Dorf» teil. Das Preisgericht zeichnete das Projekt von Bühler & Wicki Architekten AG, das in Zusammenarbeit mit Bischof Gruber Architekten und Dové Plan AG entstanden war, mit dem 1. Preis aus. Bereits in diesen Studienauftrag involviert war als Investorin die Wohnbaugenossenschaft (WBG) Pro Familia Root. Ihre Aktivität im Gestaltungsplangebiet begann bereits 2005 mit dem Kauf einer Liegenschaft. Durch weitere Zukäufe im Jahr 2013 konnte die WBG Pro Familia nun die erhoffte Strategie einer Gesamtüberbauung realisieren. Für die beiden Grundstücke der Eigentümerfamilie des Restaurants Rössli wurden noch Investoren gesucht. Sie nahmen Kontakt auf mit dem Architekturbüro Lengacher Emmenegger Partner AG aus Luzern. Nach ersten Konzeptüberlegungen machten sich diese auf Investorensuche und kamen so in Kontakt mit der Pensionskasse Stiftung Abendrot (PSA). Diese erwarb

die beiden Grundstücke im Herbst 2013, auf welchen dann später die Wohnüberbauung Rössli und das neue Restaurant Rössli entwickelt wurden. Damit begann die Zusammenarbeit der PSA und des Architekturbüros Lengacher Emmenegger und Partner. Die beiden Investorinnen − die WBG Pro Familia Root und die PSA − wurden zu massgebenden Partnerinnen in der Planungsgemeinschaft zur Umsetzung des Gestaltungsplans, die ihre Vorhaben eng abstimmten.

Zu Beginn der Planungsphase überarbeiteten die Architekten Lengacher Emmenegger Partner den Bereich des Gestaltungsplans mit der Wohnüberbauung Rössli. Die Volumetrie der Wohnüberbauung und insbesondere des heutigen Dorf Huus entspricht nicht mehr genau den Umrissen der Volumen im unten dargestellten Gestaltungsplan «Dorf».

Gestaltungsplan «Dorf»

Altersgerechtes Wohnen im historischen Dorfkern von Root

Anfang 2014 wendeten sich die Investorin PSA und das Architekturbüro Lengacher Emmenegger Partner an die Gemeinde, um deren Bedürfnisse hinsichtlich des Themas «Wohnen im Alter» abzuholen. Da sich die Gemeinde bereits vorgängig mit dem Thema «Alter» auseinandergesetzt und auch erste Schritte eingeleitet hatte, zeigte sie sich interessiert an Abklärungen zum Potenzial des Standorts Rössli. Die PSA beauftragte deshalb die altervia GmbH, eine Offerte mit konkretem Vorgehensvorschlag z.H. der Gemeinde zu erstellen. Diese gab den Anstoss für die Erarbeitung des kommunalen Entwicklungskonzepts «Wohnen im Alter in Root». Denn unabhängig vom Standort Rössli war für die Gemeinde von Anfang an klar, dass einer konkreten Projektentwicklung eine strategische Weichenstellung der Gemeinde vorangehen musste. Die PSA erklärte sich bereit, mit der Festlegung des Nutzungsmixes auf dem Areal zuzuwarten. Die altervia GmbH erhielt den Auftrag für die übergeordnete Konzepterarbeitung und begleitete dann das daraus entwickelte Projekt Dorf Huus am Standort Rössli bis zur Eröffnung.

Akteure

Das glückliche Zusammenspiel der Akteure war oberste Voraussetzung für einen innovativen Nutzungsmix und schliesslich den Projekterfolg. Beteiligt waren in erster Linie:

Hauptakteure

die Gemeinde Root
Im Bewusstsein der demografischen Entwicklung und ihrer Anforderungen hat sich die Gemeinde Root entschieden, ein Konzept für ein erweitertes Angebot ‹Wohnen im Alter› zu entwickeln. Als Sozialvorsteherin und gleichzeitig als Stiftungsratspräsidentin der SAR übernahm Margrit Künzler-Niederberger die interne Projektleitung und agierte als wichtige Vermittlerin zwischen diesen beiden Akteuren.

die Stiftung Alterssiedlung Root (SAR)
Als Trägerin des Alters- und Pflegeheims Unterfeld (APH Unterfeld) in Root (rund 800 m vom Restaurant Rössli entfernt) unterstützte die SAR das Projekt massgeblich und sorgte für seine Akzeptanz in den sechs Stiftergemeinden Root, Gisikon, Inwil, Dierikon, Honau und Dietwil.
Einen wichtigen Part bei der Projektentwicklung übernahm insbesondere die erweiterte Heimleitung des APH Unterfeld (Werner Stutzmann, Heimleiter bis Ende 2015, Tobias Ladner, Heimleiter seit 2016; Monica Lindegger Pflegedienstleiterin APH Unterfeld bis Ende 2017 und neu Wohngruppenleiterin Dorf Huus).

die Pensionskasse Stiftung Abendrot (PSA)
Die PSA ist Eigentümerin des Restaurants Rössli sowie der gegenüberliegenden Baulandparzelle an der Neuen Perlenstrasse, auf welcher die Wohnüberbauung Rössli entwickelt wird (total 6'270 m^2). Teil der Wohnüberbauung ist das Dorf Huus, das Wohnungen mit Dienstleistungen und Pflegewohngruppen (stationäre Pflege) sowie einen Gemeinschaftsraum umfasst.
Das Architekturbüro Lengacher Emmenegger Partner aus Luzern entwickelte die Überbauung der PSA in deren Auftrag und übernahm eine wichtige Rolle in der Vernetzung der Hauptakteure und ihrer Bedürfnisse.

Weitere Akteure

die WBG Pro Familia
Die WBG Pro Familia vermietet bereits 16 Alterswohnungen im Klausfeld, in der Nähe des APH Unterfeld. Auf dem Areal Rössli besitzt sie seit 2017 neu zwei Häuser mit 18 Alterswohnungen und einem Gemeinschaftsraum sowie zwei Häuser mit Familienwohnungen. Sie bietet selber keine Dienstleistungen an und war darum von Anfang an interessiert am Angebot der PSA. Sie hat sich an der Finanzierung des Entwicklungskonzepts beteiligt.

die Spitex Rontal plus
Als weiterer Akteur war die Spitex Rontal plus mit der damaligen Geschäftsführerin Maja Alder von Anfang an in die Entwicklung involviert. Die Spitex Rontal plus übernimmt heute die ambulanten Pflegeleistungen in den Wohnungen mit Dienstleistungen im Dorf Huus.

Expertinnen und Experten

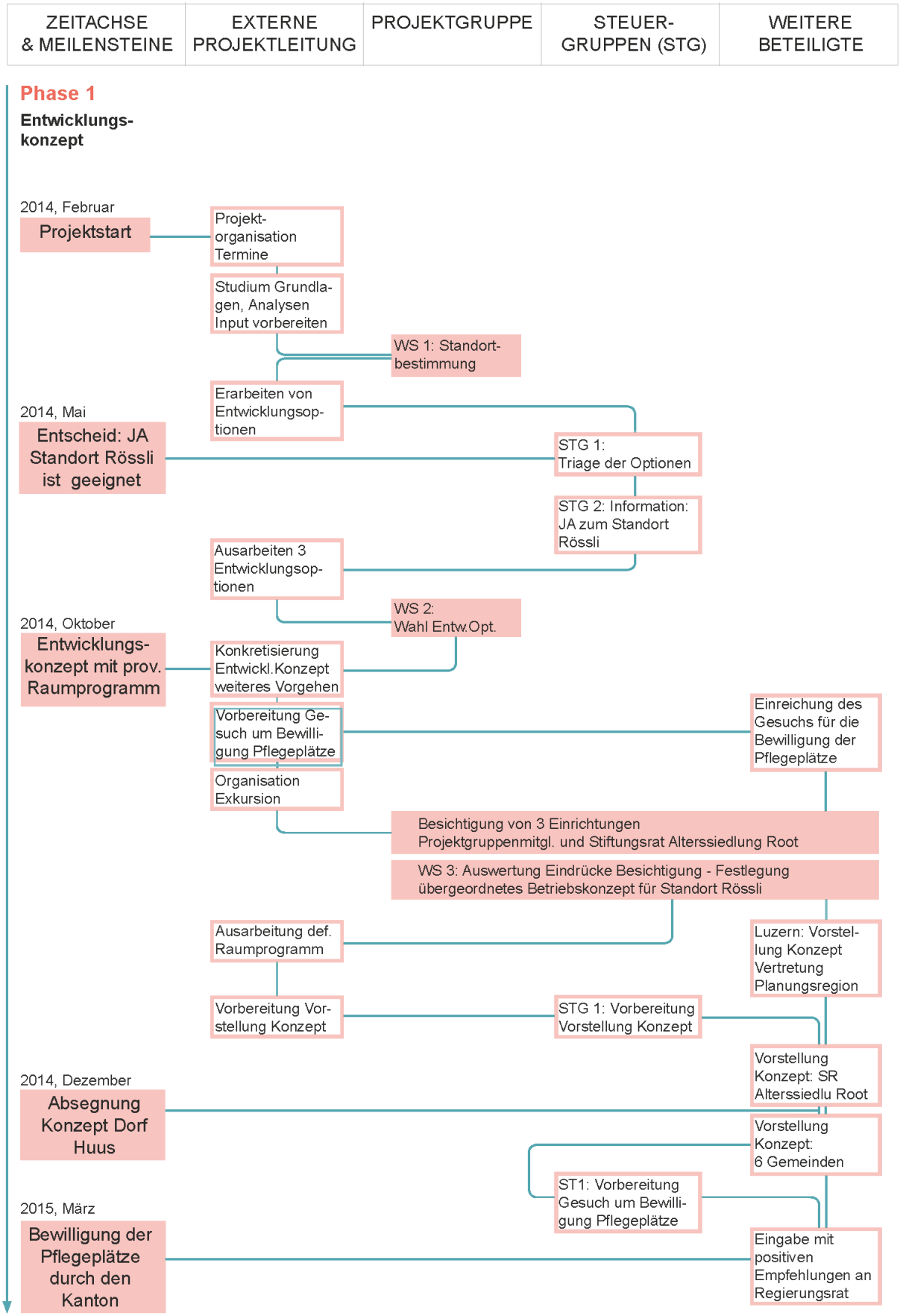
altervia GmbH
Die altervia GmbH erarbeitete das Prozessdesign und die Inhalte des Entwicklungskonzepts «Wohnen im Alter in Root». Als externe Projektleiterin auf Seiten der zukünftigen Nutzenden begleitete Sandra Remund auch die weitere Projektentwicklung und die Konzeption des Angebots im Dorf Huus bis zur Eröffnung.

Orgavisit
Zur Plausibilisierung des Konzepts Dorf Huus hat Ruth Köppel von Orgavisit ein erstes Betriebskonzept mit Erfolgsrechnung erstellt.

Expertin Pflegewohngruppen
Mit Madlen Heer hat sich eine erfahrene Expertin für den Aufbau von Pflegewohngruppen im Rahmen der Betriebsgruppe in den Entwicklungsprozess eingebracht.

Truecolour
Die Firma Truecolour hat auf der Basis des Bauprojekts ein Farb-, Material- und Signaletik-Konzept erarbeitet und umgesetzt.

Zeitlicher Ablauf des Alterswohnprojekts Dorf Huus



ZEITACHSE & MEILENSTEINE	EXTERNE PROJEKTLEITUNG	BETRIEBS-GRUPPE (BeG)	BAUKOM-MISSION	WEITERE BETEILIGTE

Phase 2

Entwicklung Projekt Dorf Huus

2015, April

Start Projektierung Überbauung Rössli mit Dorf Huus

Inputs Architekten aufnehmen und Sitzung mit BeG vorbereiten

betriebliche - raumrelevante Entscheide fällen

Protokoll Si BeG Z.H. Baukommission

Ausschuss BeG: Anträge einbringen Entscheide fällen

Gemeinde Root als Partner für die Planung des öffentlichen Raumes

2016, April

Baubewillligung

Phase 3

Umsetzung und Bezug

2016, September

Spatenstich Wohnüber-bauung Rössli

Inputs Architekten aufnehmen und Sitzung mit BeG vorbereiten

betriebliche - raumrelevante Entscheide fällen

Konzeptgruppen erarbeiten Betriebskonzepte
- Pflegewohngr.
- Wohnen mit DL
- Gem. Raum

2017, Dezember

Start Vermie-tungsprozess Wohnungen mit Dienstleistungen durch ARLEWO

Protokoll Si BeG

Ausschuss BeG: Anträge einbringen Entscheide fällen

Firma Truecolor für Innenraum-, Möblierungs- und Signaletik-Konzept

2018, Juni

Eröffnung Dorf Huus

2018, Juli / August

Bezug Dorf Huus

2019, Januar

Eröffnung Rest. Rössli

Entwicklungsprozess

Phase 1: Das Entwicklungskonzept «Wohnen im Alter in Root»

Das Entwicklungskonzept «Wohnen im Alter in Root» wurde unter Einbezug wichtiger Akteure und einer Seniorenvertretung entwickelt. Die Stiftung Alterssiedlung Root als Trägerin des bestehenden APH Unterfeld und die Gemeinde Root haben dabei eine führende Rolle übernommen. In der Person von Margrit Künzler-Niederberger (interne Projektleitung), gleichzeitig Sozialvorsteherin der Gemeinde Root und Stiftungsratspräsidentin der SAR, war auch die Vernetzung dieser beiden Hauptakteurinnen gewährleistet. Mit der externen Projektleitung wurde die altervia GmbH beauftragt.
Der Kostenteiler für die externe Projektleitung der ersten Phase, die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts, gestaltete sich folgendermassen: Die Hälfte übernahm die PSA, je ein Viertel trugen die Gemeinde und die WBG pro Familia. Damit bekundeten die beiden Investorinnen ihr Interesse, ein potenzielles Alterswohnangebot breit abzustützen und im Einklang mit dem Bedarf der Gemeinde Root zu gestalten.

«Mit dem grossen Engagement der beiden Investorinnen – auch in finanzieller Hinsicht – hatte ich im Gemeinderat eine gute Ausgangslage und konnte den Auftrag erteilen.»

Margrit Künzler-Niederberger
Sozialvorsteherin und Stiftungsratspräsidentin SAR

Die Pensionskasse Stiftung Abendrot war nicht nur aktiv am Prozess beteiligt, sondern veranlasste zugunsten einer umsichtigen Entwicklung der Wohnüberbauung Rössli sogar einen Planungsstopp. Dies ist umso bemerkenswerter, als der Entwicklungsprozess für das Alterswohnangebot ergebnisoffen geführt wurde, das heisst, es hätte aus der Evaluation auch ein anderer Standort resultieren können als das Rössli.

Projektorganisation

Projektgruppe
- Gemeinde Root, Sozialvorsteherin und ein weiterer Vertreter der Exekutive
- Stiftung Alterssiedlung Root (SAR), 2 Mitglieder (Trägerin APH Unterfeld)
- Operative Leitung APH Unterfeld (Heimleitung, Pflegedienstleitung)
- Spitex Rontal plus, Geschäftsführerin
- Interessengruppen (Frauenforum, Abteilung Seniorenaktivitäten)
- Pensionskasse Stiftung Abendrot (PSA)
- Architekt der Überbauung der PSA (LEP)
- WBG Pro Familia Root
- altervia GmbH

Steuergruppe 1 – Interessen Gemeinde Root
- Sozialvorsteherin Root /Präsidentin SAR
- weiterer Vertreter der Exekutive Root
- Heimleitung AHP Unterfeld
- altervia GmbH

Steuergruppe 2 – Interessen Investorengruppe Areal Rössli
- PSA
- Architekt der Überbauung der PSA (LEP)
- WBG Pro Familia Root
- altervia GmbH

Analysen und Standortbestimmung

Der erste Schritt des Prozesses hatte das Ziel, die Ausgangslage zu klären und alle Prozessbeteiligten zu einem ausgeglichenen Wissensstand zu führen. Vorgängige Analysen zum Bedarf und zu Standortfragen sowie diverse Gespräche bildeten die Grundlage für den ersten Workshop.

Als Einstieg in das Thema haben sich die Projektgruppenmitglieder zu zwei Fragen Gedanken gemacht. Die Antworten zu den beiden Fragen machten den Wunsch nach alternativen Wohnformen deutlich.

Fragen an die Projektgruppenmitglieder

Frage 1: Wie möchte ich wohnen im rüstigen bis fragilen Rentenalter?
Einige Teilnehmende können sich im Alter den Umzug in eine kleinere Wohnung vorstellen. Diese soll weniger Aufwand verursachen, zentral platziert sein und ein minimales, flexibles Dienstleistungsangebot bieten. Der Umzug in ein Altersheim ist in dieser Lebensphase für niemanden vorstellbar.
Frage 2: Wie möchte ich wohnen, wenn ich pflegebedürftig bin und nicht mehr alleine leben kann?
Auch hier ist die Möglichkeit, selber zu bestimmen, wichtig, ebenso aber zeigt sich das Bedürfnis nach bedarfsgerechter Betreuung und Sicherheit. Von grosser Bedeutung ist der Verbleib in der vertrauten Umgebung oder aber im gleichen Lebensumfeld.
Fazit:
Die Antworten zu den beiden Fragen zeigen, dass nur ein Teil der Wünsche und Bedürfnisse der Projektgruppenteilnehmenden durch das aktuelle Angebot abgedeckt waren (Betreuung in der eigenen Wohnung durch die Spitex und das bestehende APH Unterfeld). Die Bedürfnisse nach einer kleinen Wohnung im Zentrum mit einem Dienstleistungsangebot nach Bedarf und der Wunsch nach einer alternativen Wohnform für den stationären Aufenthalt wurden bis dahin in Root nicht berücksichtigt.

Alle Teilnehmenden der Projektgruppe wurden gebeten, ihre Bedürfnisse als VertreterInnen der entsprechenden Personengruppe in die Konzeptentwicklung einzubringen. Um den Fächer zu öffnen und auf einer breiten Basis in den Prozess einzusteigen, zeigte die altervia GmbH in einem Input zum Thema «Wohnformen im Alter» diverse alternative und innovative Lösungsansätze auf.

Aus den Analysen und dem Workshop 1 resultierten folgende Vorgaben für das Entwicklungskonzept:

Im Workshop 1 definierte Vorgaben:
- Es geht um das Bereitstellen von Kapazitäten für den prognostizierten Bedarf.
- Gewünscht ist eine Entlastung des APH Unterfeld
- Es zeigt sich das Bedürfnis älterer Menschen, in der vertrauten Umgebung zu verweilen.
- Die Regeln der Pflegefinanzierung sind massgebend für die Wahl des Zielpublikums.
- Für ein erweitertes Angebot geeignet ist ein zentraler Standort mit Integration in ein Wohnquartier.

Bereitstellen von Kapazitäten für den prognostizierten Bedarf

Der starke prozentuale Anstieg an über 65-Jährigen und über 80-Jährigen lässt einen steigenden Bedarf an Betreuungs- und Pflegeangeboten für diese Bevölkerungsgruppen erwarten. Betroffen sind alle Stiftergemeinden der Stiftung Alterssiedlung Root (SAR).

Entlastung des APH Unterfeld

Die SAR war daran interessiert, das Angebot zur Entlastung des APH Unterfeld zu erweitern. Der Druck war gross und der Bedarf zeigte sich auf verschiedenen Ebenen: Zum einen veranlasste die sehr hohe Auslastung das APH Unterfeld, nur noch Notfälle aufzunehmen. Zum anderen war die Struktur des APH Unterfeld nicht geeignet für Menschen mit einer Demenz. Zahlreiche unattraktive Doppelzimmer waren nicht mehr zeitgemäss und schwierig zu belegen. Dazu kam, dass im Heim viele Bewohnende in tiefen BESA-Stufen lebten. Ein grosser Teil von ihnen hätte sehr gut auch in einer ambulanten Wohnform leben können, wäre eine solche vorhanden gewesen.

Verweilen in der vertrauten Umgebung

Idealerweise ermöglicht eine Gemeinde ihren betagten und pflegebedürftigen Einwohnerinnen und Einwohnern, in der vertrauten Umgebung zu bleiben. Die Gemeinde Root nahm diese Herausforderung an und setzte sich im Rahmen des Entwicklungskonzepts mit den Bedürfnissen und Wünschen der Bevölkerung auseinander. Im Rahmen des Workshops zeigte sich klar, dass das bestehende Angebot in Root lediglich einen Teil der Wünsche und Bedürfnisse abdeckte, nämlich nur die Betreuung in der eigenen Wohnung durch die Spitex und das bestehende APH Unterfeld. Es wurden deutlich Bedürfnisse nach alternativen Wohnformen im Zentrum, sowohl ambulant betreut als auch stationär, formuliert.

«Wichtig war mir, dass eine Wohnform entsteht, die sich zwischen Daheim und Heim platziert und in der die Bewohner trotzdem professionell umsorgt sind.»

Margrit Künzler-Niederberger,
Sozialvorsteherin und Stiftungsratspräsdentin SAR

Auswirkung Pflegefinanzierung
Da der Umzug in eine ambulant betreute Wohnform einer anderen Gemeinde den Wohnsitzwechsel erfordert und damit die neue Wohngemeinde für die Restfinanzierung zuständig ist, war für die Gemeinde Root klar, dass nicht die Stiftung Alterssiedlung Root als Trägerin von sechs Gemeinden ein ambulant betreutes Wohnangebot in Root anbieten kann. Das heisst, nur wenn die Gemeinde selber ambulant betreutes Wohnen anbietet, ist es ihr möglich, das Angebot entsprechend ihren Bedürfnissen zu steuern und damit in erster Linie die Rooter Bevölkerung anzusprechen.

Zentraler Standort für ein erweitertes Angebot
Die Dienstleistungsangebote und die Infrastruktur der Gemeinde Root befinden sich hauptsächlich entlang der Zentrumsachse. Für die Entwicklung eines erweiterten Angebots für die Bewohner von Root eignete sich deshalb vor allem ein Standort in Zentrumsnähe mit einem Dienstleistungsangebot für den täglichen Bedarf. Zudem war es von Vorteil, für eine dezentrale Angebotserweiterung einen anderen Dorfteil zu wählen. Ein wichtiger Faktor für die Entwicklung eines Angebots mit hoher Wohnqualität ist die Integration in ein Wohnquartier und eine gewisse geografische Distanz zur Institution, da sich nur so die Wahrnehmung vom «Stigma» Institution lösen kann und ein generationenübergreifendes Miteinander und damit eine lebendige Alltagsatmosphäre erreicht werden können. Diverse potenzielle Standorte für ein Alterswohnangebot wurden unter diesen Aspekten in der Projektgruppe diskutiert.

Das Entwicklungskonzept

Auf der Basis der Erkenntnisse aus dem Workshop 1 erarbeitete die altervia GmbH verschiedene Entwicklungsoptionen für ein Angebot «Wohnen im Alter in Root». Im Austausch mit der Steuergruppe wurden die Optionen sortiert, geschärft und in einem weiteren Workshop diskutiert und ausgewertet. Die im Workshop ausgewählte und anschliessend weiterbearbeitete Entwicklungsoption präsentierte folgende Ergebnisse:

Eignung des Standorts Rössli
Diverse potenzielle Standorte für ein Wohnangebot im Alter in der Gemeinde Root waren in der Projektgruppe diskutiert worden. Keiner der Standorte erfüllte jedoch die Kriterien für ein gutes Angebot «Wohnen im Alter» besser als das Areal Rössli: Es liegt zentral, ist gut mit dem ÖV erschlossen und liegt nahe bei Dienstleistungen und Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Die Volumen der geplanten Gebäude der Stiftung Abendrot sind ausserdem gross genug für die Umsetzung eines Alterswohnangebots, und es bestand die Möglichkeit, die Angebote innert kürzester Zeit zu realisieren. Dem ‹wiederzubelebenden› Restaurant Rössli kam eine Schlüsselfunktion zu. Das zukünftige Areal Rössli, bestehend aus den neuen Wohnüberbauungen und der ursprünglich gewachsenen Struktur, konnte sich städtebaulich und nutzungsmässig um dieses alte Dorfrestaurant entwickeln. Die Entstehung eines belebten Wohnquartiers mit Zentrumsfunktion erwies sich als ideale Ausgangslage für ein Angebot «Wohnen im Alter in Root».

Entwicklung bis 2020
Auf dem Areal Rössli, in der Wohnüberbauung der PSA, sollte also eine Angebotskombination von zwei Pflegewohngruppen (eine davon mit Schwerpunkt Demenz) und von Wohnungen mit Dienstleistungen entstehen, die den prognostizierten Bedarf bis 2020 abdeckt. Die Alterswohnungen der WBG Pro Familia, hinter dem Rössli geplant, sollten die Dienstleistungen teilweise ebenfalls nutzen können. Das Restaurant Rössli sollte zum Quartiertreffpunkt werden und für eine Durchmischung der Generationen sorgen.

Entwicklung bis 2030
Um dem weiteren prognostizierten Bedarf zu entsprechen, wäre eine weitere Nutzungskombination von Pflegewohngruppen und Wohnen mit Dienstleistungen in einer der anderen Stiftergemeinden denkbar. Als weiterer Satellit des APH Unterfeld bestünde damit die Möglichkeit, dass die Einwohner dieser Stiftergemeinde in ihrer eigenen Gemeinde alt werden können. Bei Bedarf wäre zudem eine Erweiterung des Angebots am Standort Rössli oder eine Erweiterung des APH Unterfelds denkbar.

Flexibilität

Das Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebot in der Überbauung der PSA am Standort Rössli ist mit einer gewissen strukturellen Flexibilität zu planen. Je nach Entwicklung der Situation kann das Angebot zu einem späteren Zeitpunkt sowohl im stationären als auch im ambulanten Bereich erweitert werden. Bei der Planung der beiden Häuser der Wohnüberbauung der PSA wurde diese Erweiterungsmöglichkeit berücksichtigt.

Konkretisierung des Konzepts

Projektgruppenmitglieder wie auch der Gesamtstiftungsrat der SAR nahmen an einer Besichtigungsreise teil. Die Reise diente der Besichtigung von drei Einrichtungen und hatte zum Ziel, neue Wohn- und Betreuungsmodelle sowie ihre Rahmenbedingungen und Umsetzungen zu veranschaulichen. Die Eindrücke sind in einem gemeinsamen Workshop gesammelt und ausgewertet worden und waren hilfreich für die Konkretisierung des Angebots in der Wohnüberbauung Rössli. Das übergeordnete Betriebskonzept mit allen raumrelevanten Aspekten wurde festgelegt und das definitive Raumprogramm ausgearbeitet. Für die Erarbeitung eines groben Betriebskonzepts und die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit wurde die Firma Orgavisit beigezogen.

Verankerung des Konzepts

Mit der Beteiligung der SAR und des APH Unterfeld am Entwicklungskonzept waren neben der Gemeinde Root automatisch auch die fünf anderen Stiftergemeinden involviert. Der Radius der Prozessentwicklung wurde dadurch massiv grösser, was das Projekt zwar belastete (Verlangsamung des Prozesses), dafür aber auch besser in der Region und im Kontext verankerte. Das von der Projekt- und Steuergruppe erarbeitete Entwicklungskonzept wurde einerseits der Gemeinde Root vorgestellt, andererseits dem Stiftungsrat der SAR, der sich aus je einem Vertreter der fünf Gemeinden zusammensetzte. Auf den Wunsch der Gemeindevertreter im Stiftungsrat wurde das Entwicklungskonzept ausserdem den Exekutiven der fünf Stiftergemeinden vorgestellt und von diesen wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Bewilligung der Pflegeplätze

Im Oktober 2014 wurde das Gesuch für die stationären Pflegeplätze zusammen mit dem Konzept an die Planungsregion Luzern und an die kantonale Dienststelle Soziales und Gesundes eingereicht. Eine mündliche Präsentation des Vorhabens vor einem Ausschuss der Planungsregion Luzern folgte. Im März 2015 erteilte der Regierungsrat die Bewilligung.

Phase 2: Entwicklung des Projekts Dorf Huus

Bis zu diesem Zeitpunkt hatte die PSA die Wohnüberbauung Rössli auf Eis gelegt. Erst mit der Bewilligung der Pflegeplätze durch den Regierungsrat im März 2015 war definitiv klar, welches Raumprogramm umgesetzt werden kann. Jetzt konnte die Planung für die Wohnüberbauung Rössli und für das Dorf Huus wieder aufgenommen werden. Die Betriebsgruppe und die Baukommission koordinierten das Projekt.

Betriebsgruppe

- Sozialvorsteherin Gemeinde Root / Stiftungsratspräsidentin SAR
- Heimleiter und Pflegedienstleiterin APH Unterfeld
- Geschäftsführerin Spitex Rontal Plus
- Expertin für Wohngruppen
- bei Bedarf Projektleiterin Wohnüberbauung Rössli auf Seiten der Architekten
- altervia GmbH

Baukommission

- Projektleiter PSA
- Bauherrenberater PSA
- Projektleiterin LEP
- Ausschuss aus Betriebsgruppe (Sozialvorsteherin, Heimleiter, altervia GmbH)

Erarbeitung Vorprojekt und Bauprojekt

Die Architekten entwickelten das Vor- und Bauprojekt sukzessive und brachten die entsprechenden Themen regelmässig in die Betriebsgruppe ein.

In der Betriebsgruppe wurden raumrelevante betriebliche Themen aufgearbeitet und entwickelt und z.H. der Baukommission eingebracht. Die Baukommission fällte ihre Entscheidungen unter Einbezug dieser Anliegen. Im Januar 2016 erfolgte die Baueingabe.

«Der Prozess war sehr aufwändig, es waren viele Player involviert, und bei uns sind die Fäden zusammengelaufen. Ich habe die Zusammenarbeit aber als konstruktiv erlebt. Wir haben immer versucht, auf die Wünsche und Bedürfnisse einzugehen und sie zu erfüllen. Das Resultat scheint gut zu funktionieren, das ist, was zählt.»

Hansjörg Emmenegger,
Lengacher Emmenegger Partner

Entscheidende Gremien

- Die baulichen Entscheide traf die PSA
- Die betrieblichen Entscheide für die Pflegewohngruppen traf die SAR
- Die betrieblichen Entscheide für das Wohnen mit Dienstleistungen trafen die Gemeinde Root und die SAR gemeinsam.

Phase 3: Umsetzung und Bezug des Alterswohnprojekts Dorf Huus

Konzeptgruppen
Die Ausführungsplanung begann im Februar 2016. Zusätzlich zu Baukommission und Betriebsgruppe wurden für die Umsetzung Konzeptgruppen eingesetzt. Sie erarbeiteten die Betriebskonzepte der beiden Wohnformen und des Gemeinschaftsraums.

Für das Innenraum-, Möblierungs- und Signaletik-Konzept zog die SAR die Firma Truecolour aus Horw bei.

Baustart
Der Baustart erfolgte im Herbst 2016. Parallel zur Umsetzung haben die Verhandlungen zu Mietverträgen, Rahmenvereinbarungen und Leistungsverträgen stattgefunden. Diese wichtigen Aushandlungen regeln die künftige Zusammenarbeit der drei Hauptakteure PSA, SAR und Gemeinde Root im Dorf Huus (siehe Kapitel «Vernetzung von Akteuren, Angeboten und Dienstleistungen»).

Basierend auf diesen Aushandlungen haben intensive Diskussionen stattgefunden zur Aufteilung der Baukosten. Investitionen, die den Basisbetrag überstiegen, der die Grundlage für die Berechnung des Mietzinses bildete, waren von der Bestellerin SAR zu übernehmen. Der genaue Kostenteiler hat sowohl die Architekten und die von ihnen beauftragte ausführende Firma Kaufmann & Partner GmbH aus Luzern als auch die PSA und die SAR enorm gefordert.

«Wir gehen in unseren Projekten regelmässig so weitgehende Kooperationen ein und nehmen dafür auch langwierige Planungsprozesse in Kauf.
Die Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der Stiftung Alterssiedlung erlebte ich als sehr gut und konstruktiv.
Der Dialog und das Ringen in Bezug auf die Finanzen würde ich als ‹normal› bezeichnen, da es in der Natur der Sache liegt, dass Partner in einem solchen Projekt einfach Zielkonflikte miteinander haben.
Das Schöne ist ja aber, dass man sich immer wieder findet und auch gemeinsam hinter dem Resultat stehen kann.»

Christian Geser ,
Pensionskasse Stiftung Abendrot

Unter grossem Zeitdruck wurden das Dorf Huus und die Wohnüberbauung Rössli im Juni 2018 fertiggestellt und feierlich eröffnet. Die Eröffnung wurde zum Dorffest mit zahlreichen Attraktionen, Ansprachen und der Möglichkeit einer Baustellenbesichtigung des Restaurants Rössli, das etwas später, im Januar 2019, eröffnet wurde.

Trotz enormem Endspurt konnten die Bauarbeiten im Dorf Huus leider erst nach dem Bezug fertiggestellt werden, was den Start für die Bewohner und das Personal sehr erschwert hat.

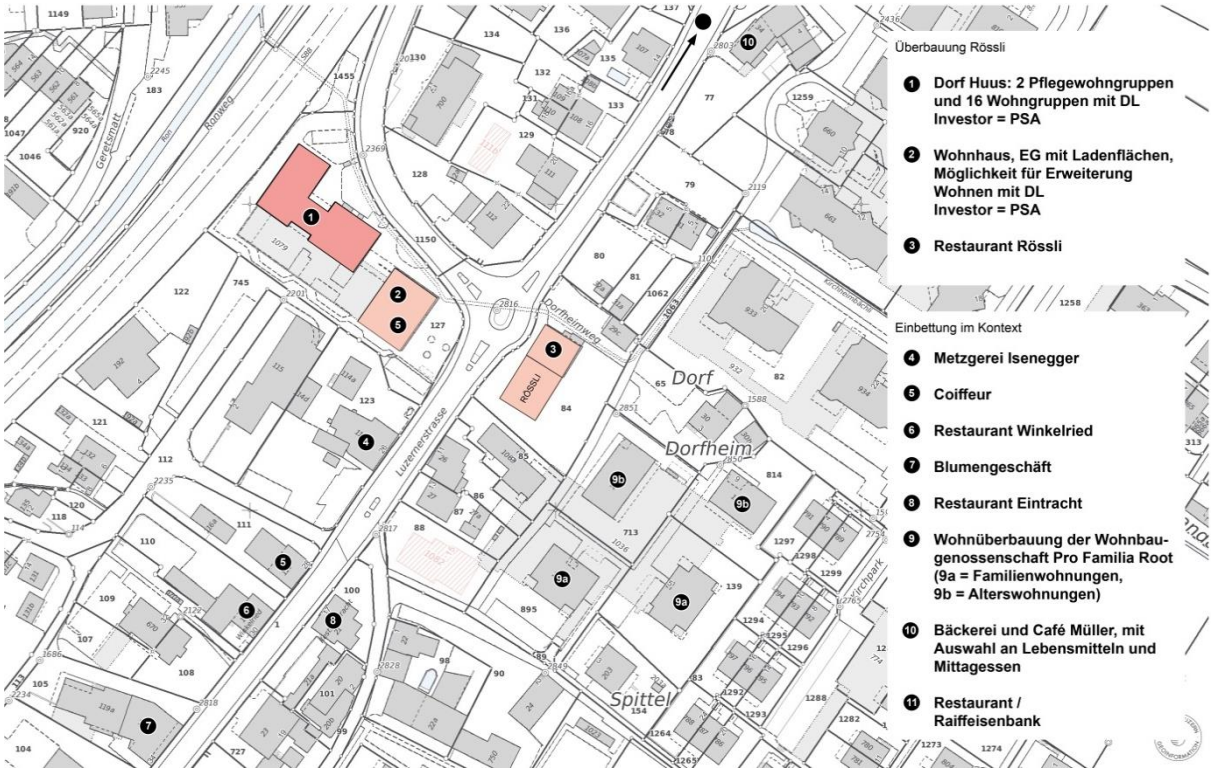
«Ich bin sehr zufrieden mit dem Ergebnis des Dorf Huus. Das Projekt ist ganz nach unseren Zielen gelungen.
Wir sind damit extrem gut verankert vor Ort, obwohl wir selber nicht ortsansässig sind.
Sehr ärgerlich sind natürlich die Probleme mit der verspäteten Baufertigstellung.»

Christian Geser, Pensionskasse Stiftung Abendrot

Dorf Huus: Angebot und Vernetzung

Vernetzung im Dorf

Das Dorf Huus befindet sich mitten im Dorf, umgeben von Wohnnutzungen, Bushaltestelle, Läden und Infrastruktur. Kommunikatives Zentrum ist das Restaurant Rössli (hier in der Mitte des Bildes Bild zu sehen).



Einbettung Dorf Huss im Kontext

Angebot «Wohnen im Alter» im Dorf Huus

Wohnüberbauung Rössli
Das Angebot «Wohnen im Alter in Root» konzentriert sich auf das Dorf Huus in der Wohnüberbauung Rössli. Das Dorf Huus teilt sich die grosszügige Terrasse mit den Bewohnern des kleineren Wohnhauses, in dem 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen frei vermietet werden. Auch diese Wohnungen sind altersgerecht gebaut. Sie lassen sich bei Bedarf anpassen und als erweitertes Angebot ‹Wohnen mit Dienstleistungen› nutzen. Im Erdgeschoss werden Gewerberäume vermietet. Die Coiffeuse, die einen Teil der Räume belegt, wird von vielen Bewohnenden des Dorf Huus regelmässig besucht.

Pflegewohngruppen
Im Erdgeschoss des Dorf Huus ist eine Pflegewohngruppe für 9 Bewohnende mit geschütztem Garten eingerichtet. Diese Wohngruppe eignet sich sehr gut für die Integration von Menschen mit einer Demenz. Im 1. Obergeschoss steht eine Pflegewohngruppe für 13 Bewohnende zur Verfügung.

Die SAR mietet diese beiden Wohnungen von der PSA, betreibt sie und bietet betagten Einwohnern der Gemeinden Root, Dierikon, Gisikon, Inwil, Dietwil und Honau sowie, falls Platz vorhanden, anderer Gemeinden ein Zuhause.

Wohnungen mit Dienstleistungen
In den Geschossen 2 und 3 des Dorf Huus befinden sich 16 Wohnungen mit Dienstleistungen: 2 x 1.5 Zimmer, 11 x 2.5 Zimmer und 3 x 3.5 Zimmer. Das Wohnangebot richtet sich in erster Linie an die Bevölkerung der Gemeinde Root. Das Dienstleistungsangebot unterscheidet zwischen einem Basisangebot und einem Angebot an individuellen Dienstleistungen bei Bedarf.

Eingangsbereich mit Gemeinschaftsraum
Der Gemeinschaftsraum steht allen Bewohnenden des Dorf Huus und ihren Angehörigen zur Verfügung. Veranstaltungen und Anlässe sind langfristig so ausgerichtet, dass sie auch Menschen aus der Gemeinde anziehen. Das Dorf Huus soll ein Ort der Begegnung werden.

Überbauung Rössli, Ansicht von Norden

Wohnüberbauung Rössli: Erdgeschoss mit gemeinsamer Terrasse

Grundriss Erdgeschoss Dorf Huus

Wohnungen

Pflegewohngruppen privat/gemeinschaftlich

öffentliche Nutzung/Erschliessung

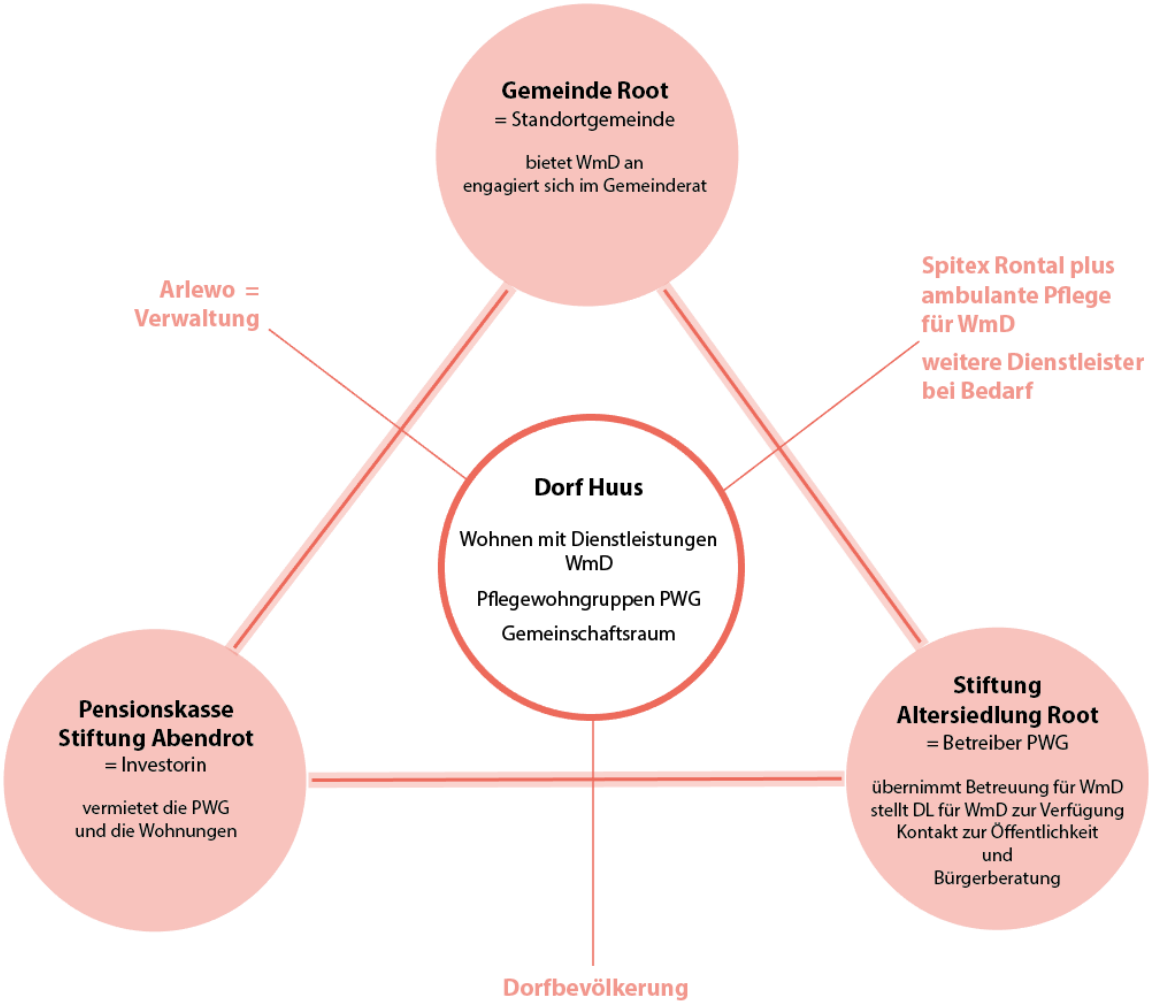
Büros Pflegewohngruppen

Nebenräume

Grundriss 1. OG Dorf Huus

Grundriss 2. OG Dorf Huus

Vernetzung von Akteuren, Angeboten und Dienstleistungen

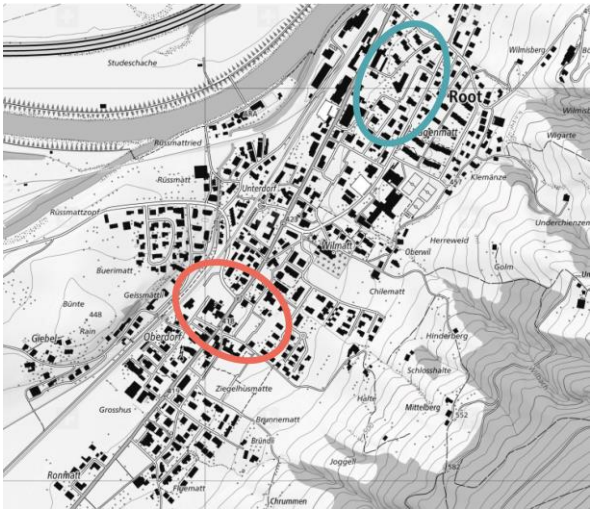


Drei Hauptakteure und ihre Vernetzung

Pensionskasse Stiftung Abendrot (PSA)
Investorin und Erbauerin des Dorf Huus. Die PSA vermietet die Pflegewohnungen und die Wohnungen. Eine externe Verwaltung verwaltet im Auftrag der PSA die Wohnungen.

Stiftung Alterssiedlung Root (SAR)
Trägerin und Betreiberin des Alters- und Pflegeheims Unterfeld, das sich in rund 800 m Entfernung, eher am Dorfrand, befindet. Als ergänzendes Angebot mietet die SAR die beiden Pflegewohnungen bei der PSA im Dorf Huus (15-jähriger Mietvertrag).

Gemeinde Root
Die Gemeinde Root ist daran interessiert, die 16 Kleinwohnungen an betagte Einwohner der eigenen Gemeinde mit einem Betreuungs- und / oder Pflegebedarf zu vermieten. In einer Rahmenvereinbarung zwischen der Gemeinde und der PSA sind die Vermietungskonditionen geregelt. Die Gemeinde beauftragt die SAR, die Triage und Beratung für die Einwohner von Root zu übernehmen. Die Gemeinde entschädigt die SAR für diesen zusätzlichen Aufwand.



blau: Standort APH Unterfeld
rot: Standort Dorf Huus

«Der Prozess und die Art der Kooperation zwischen der Stiftung Alterssiedlung Root, der Gemeinde und der PSA haben sich bewährt. Das würden wir genauso wieder machen.»

Christian Geser, Pensionskasse Stiftung Abendrot

Wohnen mit Dienstleistungen

Dienstleistungen
Die Dienstleistungen werden unterteilt in ein obligatorisches Basisangebot und individuelle Angebote (Verrechnung nach Bedarf). Das Basisangebot wird mit einem zusätzlichen Vertrag zum Mietvertrag zwischen dem Bewohner und der SAR vereinbart und ist gekoppelt an einen pauschalen Betrag. Ein grosser Teil der Dienstleistungen wird vom APH Unterfeld angeboten. Es steht den Bewohnern jedoch frei, individuelle Dienstleistungen von anderen Anbietern zu beziehen.

Betreuung
Die Mieterinnen und Mieter sind grundsätzlich selbständig. Das Personal der Pflegewohngruppen ist aber für Fragen und Anliegen immer erreichbar, wobei Monica Lindegger, die Leiterin der Pflegewohngruppen, die Hauptansprechperson ist. Dieses Konzept des ‹Miteinander› zielt darauf ab, dass die Bewohner der Kleinwohnungen in Kontakt kommen mit den Bewohnern und dem Personal der Pflegewohngruppen. Die 24h-Notfallabdeckung wird durch das Personal der Pflegewohngruppen abgedeckt.

Ambulante Pflege
Ambulante Pflegeleistungen in den Kleinwohnungen werden hauptsächlich von der Spitex Rontal plus übernommen.

Treffpunkt

Gemeinschaftsraum
Der Gemeinschaftsraum wird von der SAR gemietet und unterhalten. Beim Start ist sie auch für die Animation zuständig. Geplant ist, dass der Gemeinschaftsraum später zunehmend auch von Seiten der Gemeinde im Rahmen von Freiwilligenengagement animiert wird. Im Sinn einer Vernetzungsförderung und Prävention beteiligt sich die Gemeinde finanziell am Gemeinschaftsraum. Im Gemeindebudget wird dafür ein fixer Betrag reserviert, der die SAR bei der Bewirtschaftung und Animation des Gemeinschaftsraums unterstützt.

Das Betriebsmodell der Pflegewohngruppen

Die Pflegewohngruppen Dorf Huus ergänzen das stationäre Angebot des APH Unterfeld nicht nur quantitativ, sondern auch durch den bewussten Entscheid einer Angebotserweiterung im Dorfzentrum (800 m vom APH Unterfeld entfernt). Die Integration in eine Wohnüberbauung und der Grundsatz von Normalität und Alltagsorientierung setzen einen anderen Schwerpunkt und eignen sich darum auch sehr gut für die Integration von Bewohnern mit einer zeitlichen und / oder örtlichen Desorientierung. Menschen mit einer Demenz werden grundsätzlich integriert betreut. Die Pflegewohngruppe im Erdgeschoss mit geschütztem Garten kann bei Bedarf jedoch auch als spezialisierte Demenzwohngruppe genutzt werden.

Normalität und Alltagsgestaltung

Den grössten Teil der Alltagsverrichtungen erledigen die Wohngruppen selber. Je nach Wünschen und Gesundheitszustand werden die Bewohner aktiv einbezogen oder sind einfach dabei:

Mahlzeiten
Frühstück und Abendessen werden in den Wohngruppen zubereitet. Das Mittagessen wird von Mitarbeitenden der Küche des APH Unterfeld kalt angeliefert und in den Wohngruppen aufbereitet und angerichtet.

Wäsche, Grund- und Unterhaltsreinigung
Die Bewohnerwäsche wird pro Wohngruppe gewaschen (Waschmaschine und Tumbler vorhanden); das Reinigen der Betriebswäsche übernimmt das APH Unterfeld. Für die Unterhaltsreinigung ist das Personal der Pflegewohngruppen zuständig; für die Grundreinigung kann auch das Personal des APH Unterfeld aufgeboten werden.

Gartenarbeiten
Für die Gartenpflege werden wenn möglich Bewohner des Hauses motiviert. Die grossen Gartenarbeiten werden vom technischen Dienst erledigt.

Neues Angebot in Root: Wohnungen mit Dienstleistungen

Die Wohnungen mit Dienstleistungen werden von der Arlewo AG im Auftrag der PSA vermietet. Im Rahmen einer Leistungsvereinbarung mit der Gemeinde wurde eine Priorisierung betreffend der Wahl der Mieter definiert. Der Grund für diese Priorisierung ist in erster Linie die Pflegefinanzierung: Die Hauptzielgruppe sind Senioren der Gemeinde Root, die gern autonom leben möchten, aber einen Betreuungsbedarf und / oder einen leichten bis mittleren Pflegebedarf haben. Das entspricht zum einen dem Bedürfnis der Bevölkerung, zum anderen erlaubt es, die stationären Plätze auf Menschen mit mittlerem bis schwerem Pflegebedarf zu konzentrieren. Die SAR führt die Vorgespräche und übernimmt im Auftrag der PSA die Vermietung der Wohnungen mit Dienstleistungen.

«Zieht jemand beim Wechsel in ambulant betreute Wohnformen gleichzeitig in eine neue Gemeinde, muss diese zukünftige Restfinanzierungskosten übernehmen. Deshalb haben Gemeinden grundsätzlich wenig Interesse, ambulant betreute Wohnformen für auswärtige Bewohner anzubieten. Die Planung von Wohnungen mit Dienstleistungen hatte darum im Gemeinderat einen schweren Stand. Die Ausarbeitung einer Leistungsvereinbarung zwischen der PSA (Vermieterin) und der Gemeinde hat zum Durchbruch verholfen.»

Margrit Künzler-Niederberger,
Sozialvorsteherin und Stiftungsratspräsdentin SAR

Priorisierungen für die Vermietung der Wohnungen:

1. Priorität:	Personen mit einem Bedarf an Servicedienstleistungen, die in Root Wohnsitz haben
2. Priorität:	Personen ab 60 Jahren ohne Unterstützungsbedarf, die in Root Wohnsitz haben
3. Priorität:	Personen aus anderen Gemeinden mit einem Bedarf an Serviceleistungen, sofern sie nahe Familienangehörige mit Wohnsitz in Root haben
4. Priorität:	Junge Personen ohne Unterstützungsbedarf, die in Root Wohnsitz haben
5. Priorität:	Ältere Personen aus anderen Gemeinden

So wenig Unterstützung wie möglich, aber so viel wie nötig

Es wird unterschieden zwischen dem Basisangebot mit Grundleistungen und den individuellen Dienstleistungen nach Bedarf: Das Basisangebot wird pauschal verrechnet; ein separater Basisvertrag für Dienstleistungen koppelt das Angebot an den Mietvertrag. Die individuellen Dienstleistungen werden bei Bedarf bezogen und separat verrechnet.

Basisangebot mit einer monatlichen Pauschale von CHF 155.-

- Fachperson Betreuung vor Ort (Anlauf- / Beratungsstelle, Organisation Dienstleistungen)
- Teilnahme an soziokulturellen Anlässen und Traditionen
- Informationsveranstaltungen zu Altersfragen
- Hausinterne DL wie Coiffeur, Podologie, Mahlzeiten, Wohlfühlbad etc. können einfach und unkompliziert gebucht werden
- Mitbenützung der Gartenanlage
- Mitbenützung des Gemeinschaftsraums; Reservationen sind möglich
- Kleinreparaturen mit kurzem Zeitaufwand in den Wohnungen werden fachgerecht erledigt
- Bei Bedarf Unterstützung bei der Entsorgung gebührenpflichtiger Abfallsäcke
- Wohlfühlkontrolle mit Briefkastenkontrolle
- Wöchentliches Zeitfenster für eine Kurzberatung
- Einmal wöchentlich alle Böden saugen und feucht aufnehmen
- Wöchentliche Reinigung der Sanitärräume
- Jährliche Reinigung der Fenster mit Storen und Fensterrahmen

Individuelle Dienstleistungen , gemäss separater Liste (Kosten gemäss Aufwand)

- Notruf 365 Tage / 24 Std.
- Mahlzeiten 3x täglich möglich (können nach Wunsch in den eigenen Wohnungen, in den Pflegewohngruppen oder im Gemeinschaftsraum eingenommen werden)
- Organisation von Terminen für hausexterne Dienstleistungen
- Mietung des Gemeinschaftsraum für eigene Anlässe
- Entlastungsdienst Tag und Nacht
- Einkaufen (Bestellunterstützung bei Heimlieferungen)
- Mitnutzung Wohlfühlbad
- Textilpflege
- Raumpflege

Ort der Begegnung: der Gemeinschaftsraum

Der Gemeinschaftsraum steht allen Bewohnern des Dorf Huus und ihren Angehörigen zur Verfügung. Veranstaltungen und Anlässe sollen auch interessierten Senioren aus dem Dorf sowie, je nach Anlass, allen Einwohnern der Gemeinde Root offen stehen und das Dorf Huus zu einem Ort der Begegnung machen.
Die SAR ist die treibende Kraft, wird jedoch von der Gemeinde unterstützt (finanziell und ideell).

Der rote Faden: Das Wohnen steht im Zentrum

Normalität − Integration in den Alltag im Dorfzentrum

«Das Wohnen steht im Zentrum»: Diese Aussage hat in verschiedener Hinsicht Gültigkeit. Sie gilt erstens für den Standort: Das Dorf Huus ist integriert ins Zentrum von Root und in eine Wohnüberbauung − also mitten ins Leben. Die Integration in die Wohnüberbauung im Dorfzentrum ist ein Stück Normalität. Normalität und Alltagsorientierung sind der rote Faden, nach dem sich das Gesamtprojekt orientiert. Zweitens gilt sie für die Architektur, denn es handelt sich um ein Wohnhaus mit Wohnungsstruktur. Drittens gilt sie für das Innenraumkonzept, denn auf den ersten Blick wird klar: Hier wird gewohnt, hier fühlt man sich zuhause. Im Vordergrund steht nicht die betriebliche Optimierung, sondern eine wohnliche Atmosphäre, unterstützt durch eine entsprechende Farb- und Materialwahl.

Die Abwägung von betrieblichem Muss und räumlicher Alltagsnähe

Wohnen mit Dienstleistungen
Die 16 Wohnungen mit Dienstleistungen lassen sich als Mietwohnungen dem Konzept ‹Normalität und Alltagsorientierung› relativ einfach einschreiben. Die Ausgestaltung der Wohnungen ist zwar hindernisfrei und altersgerecht, verzichtet aber auf sichtbare Hilfsmittel wie z.B. Halte- oder Klappgriffe. Bei der Planung wurde aber von Anfang an darauf geachtet, dass das Nachrüsten von Hilfsmitteln bei Bedarf jederzeit und ohne grossen Aufwand individuell möglich ist. Die Mieter und Mieterinnen kümmern sich selbständig darum, in Absprache mit der Verwaltung.

Pflegewohngruppen
Für diese Wohnform ist eine spezielle Sorgfalt notwendig, damit nicht das Angebot der stationären Pflege die Atmosphäre dominiert. Ziel ist, das Wohnen in den Vordergrund zu stellen und ein hohes Mass an Vertrautheit und Gemütlichkeit zu erreichen. Die Assoziation zu Heimstruktur und -atmosphäre, die für viele Menschen angesichts von Pflegeangeboten naheliegt, soll vermieden werden.
Es gilt, eine Abwägung vorzunehmen und eine Balance zu finden zwischen betrieblichem Muss und räumlicher Alltagsnähe. Das Bekenntnis zur Wohnlichkeit und Normalität ist die gemeinsame Haltung hinter diesen Entscheiden.

«Die Summe der Entscheide macht es aus: von den Freiräumen und der Architektur bis zur Struktur des Hauses, zur Innenraumgestaltung mit Materialisierung, Farbe und Textur – und zum Betrieb.»

Sandra Remund, altervia GmbH

In diesem Sinn haben die Architekten mit viel Sorgfalt während der ganzen Planungsphase die betrieblichen Anforderungen in ein wohnliches Raumkonzept übersetzt. Keine Heimarchitektur, sondern eine Wohnüberbauung war das Ziel. Die Anordnung der Räume, die Raumabfolgen und -bezüge sowie die Raumgestaltung entsprechen einer Wohnungsstruktur und vermitteln dadurch Vertrautheit. Eine grosszügige, zweiseitig verglaste Wohnküche und die Wohnräume mit präzisen Aussichtssituationen treten durch ihre Ausrichtung in Bezug zu bekannten ortsspezifischen Objekten wie der Kirche, dem Restaurant Rössli oder dem Pilatus.

Zur Unterstützung einer vertieften Auseinandersetzung mit der Innenraumgestaltung wurde durch die SAR zudem die Firma Truecolour beigezogen, die auf das Konzipieren material- und farbspezifischer Atmosphären für architektonische Innen- und Aussenräume spezialisiert ist. Truecolour hat die SAR und die Architekten beraten und auf Basis des Bauprojekts ein Farb-, Material- und Signaletik-Konzept erarbeitet. Dazu gehörte auch die Wahl und Ausgestaltung eines Teils der Ausstattung, insbesondere der Möbel, Vorhänge, Beleuchtung und Bebilderung der Wohn- und Essräume.

«Das Innenraumkonzept von Truecolor ist für mich etwas rustikal, aber bei uns wäre es vermutlich zu ‹architektonisch›, zu kühl geworden. Wenn es gefällt, so wie es ist, dann ist es richtig.»

Hansjörg Emmenegger,
Lengacher Emmenegger Partner

Auseinandersetzung mit dem Begriff der Wohnlichkeit

Der Beizug von Truecolour gründet in der Auseinandersetzung mit dem Begriff der Wohnlichkeit. Anita Theresia Walker, die Expertin von Truecolour, möchte Vertrautheit und das Gefühl, daheim zu sein, vermitteln, also anknüpfen an die bisherige Wohnbiografie der Menschen. Das Hervorrufen von vertrauten Gefühlen durch Wiedererkennung und die Integration dieser Elemente resp. Atmosphäre in moderne Wohnstrukturen bedingen ein spezifisches Knowhow.
Die ‹richtige› Verwendung von Farbe und Material soll die Orientierung erleichtern, das Wohngefühl unterstützen und Stress vermeiden – beides sind wichtige Faktoren auch für die Integration von Menschen mit einer Demenz. Der Fokus auf die Wohnlichkeit hat also zum Ziel, dass trotz stationärer Pflege ein hohes Mass an Vertrautheit und Gemütlichkeit entsteht.

«Das Raumkonzept gefällt uns sehr. Auch die Besucher und Bewohner sind begeistert. Wir hören immer wieder, wie gemütlich es bei uns sei!

Monica Lindegger, SAR,
Leiterin Pflegewohngruppen Dorf Huus

Das Konzept von Truecolour

Geborgenheit ermöglichen
Anita Theresia Walker ist sich bewusst: Je höher das Eintrittsalter, je schwächer und unselbständiger die Menschen sind, desto mehr treten Ängste auf und desto schwieriger ist es, sich an den neuen Ort zu gewöhnen und in Kontakt mit anderen Menschen zu treten. Der Schritt weg von zuhause in eine Institution ist eine Herausforderung, umso mehr, wenn der Alltag nach dem Umzug kaum noch etwas mit dem gewohnten Leben zu tun hat. Ziel ist deshalb, Geborgenheit und eine weitgehende Verwurzelung am neuen Ort zu ermöglichen. Auch dem Gefühl der Sicherheit soll explizit Rechnung getragen werden. Entstehen soll eine persönliche Stimmungswelt mit dem primären Ziel: sich zu Hause zu fühlen.

Sicherheitsgefühl stärken
Die Raumgestaltung berücksichtigt wichtige Aspekte des Bauens für ältere Menschen, im Speziellen bei Demenzerkrankungen. Die Ausgewogenheit der Farbkontraste soll das Sicherheitsgefühl stärken und die Nerven anregen, aber nicht überreizen. Bodenbeläge, Wandfarbigkeit und Materialien nehmen Rücksicht auf das verminderte Seh- und Hörvermögen alter Menschen und verzichten auf harte Übergänge wie auch auf Überraschungen.

Verknüpfung mit dem Gemeinschaftsbereich
Die Innenraumgestaltung der Pflegewohngruppen strahlt in den Gemeinschaftsbereich und die Erschliessung des Hauses aus. Die wohnliche Atmosphäre holt die Bewohner bereits im Eingangsbereich ab. Nicht nur betrieblich, sondern auch gestalterisch wird das Miteinander angeregt und der Kontakt und die gegenseitige Unterstützung der Bewohner mit unterschiedlichen Bedürfnissen gefördert.

«Immer wieder wird durch verschiedene Personen die wohnliche Athmosphäre im Dorf Huus hervorgehoben. Auch nach Aussagen von neuen Bewohnenden und ihren Angehörigen gab gerade das wohnliche Innenraum- und Farbkonzept den Entscheid, bei uns einzuziehen. Die finanzielle Mehrinvestition in ein Innenraumkonzept hat sich auf jeden Fall gelohnt.»

Margrit Künzler-Niederberger,
Sozialvorsteherin und Stiftungsratspräsidentin SAR

Angebotsvielfalt – Wahlmöglichkeiten beim Wohnungsangebot

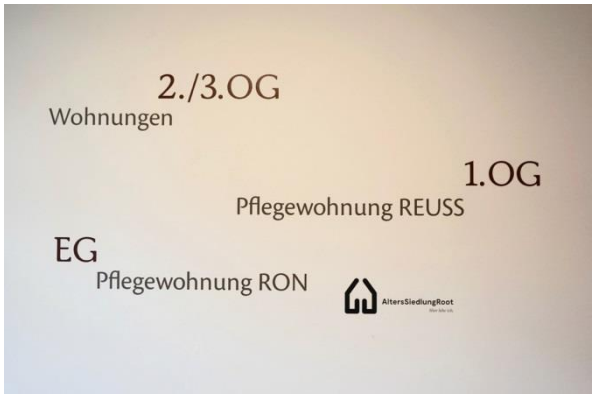
Das Projekt Dorf Huus ergänzt und erweitert das bestehende Angebot der SAR. Die Angebotsvielfalt entspricht einem Bedürfnis der Bevölkerung und bietet Wahlmöglichkeiten insbesondere beim Wohnungsangebot für die beiden letzten Phasen des Alterns, das «fragile Rentenalter» und das «Alter mit Pflegebedürftigkeit».

«Es ist sensationell, unterschiedliche Wohnformen anbieten zu können. Interessierte schauen sich zum Beispiel die beiden stationären Wohnformen an, und der Entscheid für die Eine oder die Andere ist in der Regel sehr klar. Wer gern eine Cafeteria möchte und mehr Öffentlichkeit, der wählt das Alters- und Pflegeheim Unterfeld. Wer vor allem wohnlich und alltagsnah leben möchte, wählt eine Pflegewohngruppe im Dorf Huus.»

Tobias Ladner, Heimleiter

Das Angebot der Pflegewohngruppen bietet eine alltagsnahe ‹Normalität›, die gleichzeitig auch einen komplexen Pflege- und Betreuungsbedarf abzudecken vermag.
In den Wohnungen mit Dienstleistungen können Betagte durch frei wählbare flankierende Dienstleistungen länger autonom leben, auch wenn die Pflegebedürftigkeit zunimmt. Diese Wohnform ist für die betroffene Person wie auch für die Gemeinde als Restfinanzierer günstiger.

Die Kombination der beiden Wohnformen ‹Pflegewohngruppen› und ‹Wohnen mit Dienstleistungen› lässt denn auch zu, dass Bewohner entsprechend ihren Möglichkeiten und Bedürfnissen die für sie passende Wohnform wählen und diese innerhalb desselben Gebäudes verändern, sollte sich eine Veränderung im Gesundheitszustand ergeben. Den Bewohnern wie auch der SAR ermöglicht diese Kombination eine gewisse betreuerische Durchlässigkeit und erhöht damit die Flexibilität der Belegung innerhalb des Hauses.



Beschriftung zur Orientierung
im Windfang des Eingangsbereichs

Leben und Arbeiten im Dorf Huus

Auslastung

Pflegewohngruppen

Die Auslastung von PWG und APH Unterfeld war zum Zeitpunkt der Erhebung noch nicht befriedigend; an beiden Standorten sind Zimmer frei. Der Bewohnerspiegel der Pflegewohngruppen im Dorf Huus sieht per 30. Juni 2019 folgendermassen aus (total 22 Plätze): total 18 Bewohnerinnen und Bewohner (Auslastung ± 80%); davon 2 Feriengäste. 7 Bewohner leiden an einer demenziellen Erkrankung.

Belegung nach BESA-Stufen per 30.6.2019
Stufe 2: 1 Person
Stufe 3: 2 Personen
Stufe 4: 4 Personen
Stufe 5: 1 Person
Stufe 6: 3 Personen
Stufe 7: 3 Personen
Stufe 9: 2 Personen
Stufe 11: 2 Personen

Bewohnerspiegel nach Herkunft
11 Personen aus Root, je 1 Person aus Dierikon, Inwil, Gisikon, Perlen, 3 Personen aus anderen Gemeinden (nicht Stifter-, aber Nachbargemeinden)

Das Problem der ungenügenden Auslastung zeigt sich nicht nur in Root, sondern ist seit ein paar Jahren im ganzen Kanton Luzern und auch in zahlreichen anderen Kantonen spürbar.
Die Gründe sieht Margrit Künzler-Niederberger zum einen in der Verschiebung von stationären zu ambulanten Angeboten wie zum Beispiel das Wohnen mit Dienstleistungen. Zum anderen sind auch im ‹normalen› Wohnungsbau immer mehr hindernisfreie Wohnungen verfügbar und die Spitex-Leistungen gut ausgebaut.

Eine Herausforderung ist die starke Zunahme von Kurzzeitaufenthalten, ebenfalls ein Phänomen, das in vielen Institutionen ein Thema ist. Menschen kommen teilweise kurzfristig in die Pflegewohngruppen um sich zu erholen, zum Beispiel nach einem Spitalaufenthalt oder nach einer vorübergehenden Verschlechterung des Gesundheitszustandes. Immer mehr Menschen zieht es zurück in ihre Wohnungen, sobald ihr Gesundheitszustand dies zulässt. In den Pflegewohngruppen gab es seit August 2018 neben den 16 Bewohnern, die vom APH Unterfeld ins Dorf Huus gezogen sind, 18 Eintritte und 15 Austritte, 7 davon infolge Todesfall. Im Betrieb bedeuten viele Wechsel einen Mehraufwand, was die sonst schon schwierige Startphase zusätzlich belastet hat. Mit der unbefriedigenden Auslastung im Dorf Huus ist eine wirtschaftliche Betriebsführung schwierig. Sobald die Wohngruppen besser ausgelastet sind, können – wie die Wirtschaftlichkeitsberechnung ausweist − jedoch schwarze Zahlen geschrieben werden.

> «Wir erleben eine Durststrecke mit schlechter Belegung. Die demografischen Zahlen zeigen jedoch deutlich, dass diese nur vorübergehend sein wird.»
>
> Margrit Künzler-Niederberger, Sozialvorsteherin und Stiftungsratspräsidentin SAR

Seit dieser Abbildung der Belegung sind rund drei Monate vergangen und das Bild hat sich bereits verändert. Seit Mitte September 2019 sind alle Plätze der beiden Pflegewohngruppen besetzt und auch im APH Unterfeld sind nur noch wenige Plätze frei. Die SAR hat diese Zunahme an Bewohnern kurzfristig mit temporären Stellen besetzen müssen. Bis Ende Jahr wird dann jedoch ein fixes Team zusammengestellt sein. Es bleibt zu hoffen, dass diese Wendung nicht nur vorübergehend ist.

Wohnen mit Dienstleistungen

Der Vermietungsprozess der Wohnungen wurde von der ARLEWO Luzern organisiert und durchgeführt. Der offizielle Start war im Dezember 2017. Zu diesem Zeitpunkt lag jedoch bereits eine Liste mit InteressentInnen vor.

Wohnungsspiegel
2x 1.5 Zimmer (40m²)
11x 2.5 Zimmer (45-58m²)
2x 3.5 Zimmer (68-73m²)
Mietpreise: CHF 980.- bis 1'710.- netto

Bei der Vermietung melden sich die interessierten Personen hauptsächlich direkt bei Monica Lindegger im Dorf Huus. Zum Teil wird der Kontakt auch via APH Unterfeld aufgenommen, selten via Gemeinde. Die Anfragen werden an die ARLEWO weitergeleitet. Wer sich dann tatsächlich für eine Wohnung interessiert wird von Monica Lindegger zu einem Gespräch eingeladen. Dieses Gespräch ist Teil der Triage-Funktion, welche die SAR für die Gemeinde Root ausübt. In diesem Gespräch wird den potentiellen Mietern einerseits das Angebot mit dem Basisvertrag mit Grundleistungen erklärt. Andererseits wird der Kontakt genutzt, um anhand von verschiedenen Kriterien zu erkennen, ob die Person noch selbständig genug ist für eine Wohnung mit Dienstleistungen. Wenn die Kriterien erfüllt sind erhalten die InteressentInnnen den Mietvertrag und den Basisvertrag zur Unterschrift. Die Erstvermietung hat sich von diesem Prozess nicht unterschieden.

Es interessieren sich hauptsächlich Personen aus Root oder Angehörige von Personen aus Root für die Wohnungen mit Dienstleistungen. Falls sich mehrere Personen für dieselbe Wohnung interessieren würden, käme die Prioritätenliste zum Einsatz, bisher war dies nicht der Fall. Das Interesse war von Anfang an gross: Bereits im Oktober 2018 waren alle Wohnungen belegt. Zusätzlich zum Mietvertrag haben alle Bewohner den Basisvertrag mit Grundleistungen unterschrieben.

Mieterspiegel

10 Wgen: Rooter (gemäss 1. Priorität)
4 Wgen: Angehörige von Rootern (3. Priorität)
2 Wgen: Auswärtige (5. Priorität), wobei 1 Person ursprünglich aus Root kommt.

Das Alter der Mieter und Mieterinnen umfasst eine grosse Spannweite. Der jüngste Mieter ist 62 und die ältesten Mieterinnen sind 90 Jahre alt. In die beiden 3.5 Zimmer-Wohnungen sind Ehepaare gezogen.

Die Gründe für den Einzug sind sehr unterschiedlich. Die meisten Mieterinnen und Mieter sind froh um die Unterstützung bei der Reinigung der Wohnungen. Folgende Punkte wurden ebenfalls erwähnt:

- Tod des Ehemannes vor kurzer Zeit, Sohn lebt in Root
- Unzufrieden mit der momentanen Wohnsituation
- Kinder leben in Root
- Versorgt sein im Alter, man weiss ja nicht was noch kommt
- Sicherheit, es ist immer jemand im Haus, wenn Hilfe gebraucht wird
- Momentane Wohnung/Haus zu gross
- Diagnostizierte demenzielle Erkrankung, im Moment noch selbständig
- Kündigung der Wohnung

Die Grundleistungen des Basisvertrages enthalten zwei Typen von Leistungen. Die wöchentliche Reinigung von Böden und Sanitärräumen und die jährliche Reinigung der Fenster sowie die Wohlfühlkontrolle gehören einfach dazu. Die übrigen Leistungen sind Angebote, von welchen Gebrauch gemacht werden kann oder nicht. Der Kontakt zu einer Ansprechperson für Gespräche, Anliegen oder Fragen wird täglich genutzt, mal mehr, mal weniger, am Anfang sehr oft. Der technische Dienst ist vor allem beim Einzug häufig in der Wohnung. Soziokulturelle Anlässe, welche regelmässig im Gemeinschaftsraum stattfinden, werden auch von den Mieterinnen und Mietern der Wohnungen besucht.

Von den individuellen Dienstleistungen werden insbesondere der Notruf und der Mittagstisch in den Wohngruppen genutzt. Gemietet haben den Notrufknopf 3 Personen, der Notruf wird ca. ein bis zweimal pro Monat ausgelöst.

Miteinander und nebeneinander – Erkenntnisse nach einem Jahr

Erkenntnisse aus Sicht des Betriebs

Der Bezug der Pflegewohnungen erfolgte im Juli 2018, jener der Wohnungen mit Dienstleistungen im August 2018 – quasi auf der Baustelle. Letzte Bauarbeiten liefen noch, Vieles war noch provisorisch geregelt. Das erste halbe Jahr gestaltete sich also herausfordernd, weil dies und jenes noch nicht funktionierte.

«Das erste halbe Jahr war sehr happig wegen der noch laufenden Baustelle. Das schöne Raumkonzept hat uns gerettet, denn es strahlt Ruhe und Harmonie aus. Das half uns, den Mut nicht zu verlieren und den schwierigen Start zu überbrücken.»

Monica Lindegger,
SAR, Leiterin Pflegewohngruppen Dorf Huus

Eine weitere Herausforderung war die Einspielung des neuen Teams in die Wohnform Pflegewohngruppe. Das Team musste erst zusammenwachsen und sich an die neue Wohnform herantasten. Jetzt – nach einem Jahr – habe sich das Team gefunden, sagt Monica Lindegger, Leiterin des Dorf Huus. Jetzt erst könne man sich richtig daran machen, am Konzept ‹Pflegewohngruppe› zu arbeiten und dieses weiterzuentwickeln.

«Der Betrieb einer Pflegewohngruppe unterscheidet sich stark vom Heimbetrieb. Diese Umstellung wurde unterschätzt und ist bis heute ein Thema.»

Tobias Ladner, SAR, Heimleiter

Erkenntnisse zur Integration im Dorf

Kontakte zum Dorf bestehen noch kaum. Zu Besuch kommen vor allem Angehörige und zuweilen interessierte Personen aus der Bevölkerung. Geplant ist aber, das Dorf Huus via Gemeinschaftsraum längerfristig besser mit dem Dorf zu vernetzen. Im Zusammenhang mit der Öffentlichkeitsarbeit hat die SAR vor, Angebote zu lancieren und diese öffentlich anzubieten. Damit soll das Dorf Huus auch nach der Eröffnungsfeier im Juli 2018 im Dorf präsent bleiben.

«Im Zusammenhang mit dem schwierigen Einzug ins Dorf Huus waren die Ressourcen aufgebraucht. Die Belastung wäre zu gross gewesen, wenn auch noch gleichzeitig die Vernetzung mit dem Dorf hätte aufgegleist werden sollen.»

Margrit Künzler-Niederberger,
Sozialvorsteherin und Stiftungsrastpräsidentin SAR

Bei der Sanierung des Restaurants Rössli wurde darauf geachtet, dass sowohl das Gartenrestaurant als auch der wunderschöne Speisesaal im ersten Obergeschoss gut zugänglich sind auch für ältere Menschen mit Rollstühlen oder anderen Gehhilfen. Bis jetzt hat noch kein aktiver Kontakt zwischen der SAR und der Rösslil hü AG, den Betreibern des Restaurants Rössli, stattgefunden. Beide Seiten waren bisher sehr in Anspruch genommen mit dem Aufbau und der Lancierung ihrer Angebote. Ein Austausch über vorhandene Bedürfnisse hat darum noch nicht stattgefunden.

«Am Nachmittag ist das Rössli geschlossen. Die Öffnungszeiten sind für unsere Bewohner darum schwierig, Zeit hätten sie vor allem am Nachmittag.»

Monica Lindegger,
SAR, Leiterin Pflegewohngruppen Dorf Huus

Die Rösslil hü AG unterstreicht, dass ihre Türen offen stehen für die Bewohner des Dorf Huus. Konkrete Ideen für eine mögliche Zusammenarbeit von Seiten SAR, z.B. die Durchführung eines Jassnachmittags, würden von der Rösslil hü AG sehr begrüsst. Sie würden Hand bieten bei der Umsetzung und z.B. das Restaurant nach Bedarf auch an einem Nachmittag öffnen. Wichtig wäre natürlich, dass das Angebot auch tatsächlich genutzt wird.

«Wir sind offen für Anfragen von Seiten Dorf Huus und würden gerne mehr erfahren über vorhandene Bedürfnisse.«

Simone Müller-Staubli
Schatz AG

Erkenntnisse zum Miteinander im Dorf Huus

Der Kontakt zwischen den Mieterinnen und Mietern der Wohnungen mit Dienstleistungen untereinander ist gut; zum Teil sind Freundschaften entstanden. Man leistet sich gegenseitig Hilfe.

Insbesondere das Personal der Pflegewohngruppen hat einen guten Kontakt zu den Mietern. Diese nutzen die Möglichkeit, sich mit Fragen an die Mitarbeitenden der Pflegewohngruppen zu wenden. Vier Mietende kommen täglich, drei kommen zwei bis dreimal pro Woche zum Mittagessen in die Wohngruppen; einige essen hin und wieder auf Anmeldung in den Wohngruppen. Interne Wohnungswechsel sind zweimal vorgekommen. So hat sich eine Person gut erholt und konnte von der Pflege- in die Wohnung mit Dienstleistung ziehen. Eine Mieterin, die mit ihrem Mann zusammen in einer Wohnung mit Dienstleistung lebt, wechselte, als es ihr nicht gut ging, für zwei Monate in die Pflegewohngruppe. Sie hat sich dort gut erholt und ist wieder hoch zu ihrem Mann gezogen. Jetzt kommt sie noch regelmässig Kaffee trinken.

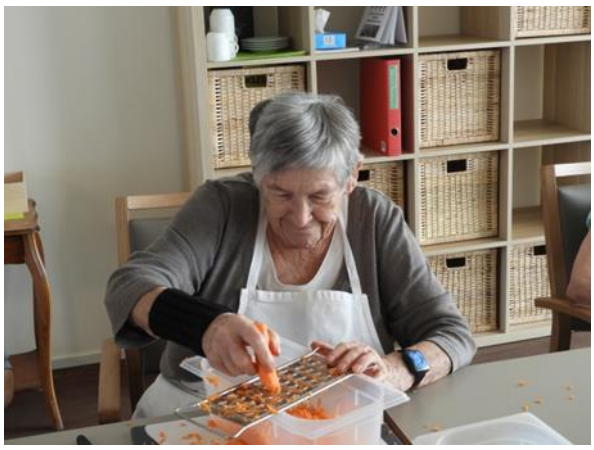
Im Gemeinschaftsraum finden regelmässig soziokulturelle Anlässe statt, welche von Bewohnern des ganzen Dorf Huus genutzt werden. Das wöchentliche Sonntags-Kafi im Gemeinschaftsraum wird im Moment durch die Pflegewohngruppen angeboten und gerne genutzt von Bewohnern des Dorf Huus mit ihren Angehörigen.

«Damit dies dann auch wirklich von Menschen aus dem Dorf genutzt wird, ist vermutlich ein externer Betrieb des Sonntagskafis nötig. Dies wäre eventuell mittels Freiwilligenmanagement möglich. Dafür braucht es aber einfach noch ein bisschen Zeit»

Margrit Künzler-Niederberger
Sozialvorsteherin und Stiftungsratspräsidentin SAR

Erkenntnisse zur Alltagsgestaltung

Die Eröffnung der Pflegewohnungen wurde genutzt, um das APH Unterfeld zu sanieren. Ein Teil der Bewohner mussten während dieser Zeit vom Unterfeld ins Dorf Huus ziehen. Für viele Bewohner war das schwierig, sie konnten sich den Wechsel an einen anderen Ort hin nicht wirklich vorstellen. All diesen Bewohnern wurde angeboten, dass sie nach der Sanierung wieder zurück dürfen ins APH Unterfeld, wenn sie dies wünschen. Die meisten von ihnen waren aber nach einer kurzen Eingewöhnungszeit glücklich im Dorf Huus und haben die wohnliche Atmosphäre und den alltagsnahen Betrieb schätzen gelernt.



«Von den 16 Bewohnern wollten nach der Sanierung des APH Unterfeld nur drei ins Pflegheim zurückkehren. Die anderen wünschten sich, im Dorf Huus zu bleiben.»

Monica Lindegger,
Leiterin Pflegewohngruppen Dorf Huus

Die Beteiligungsmöglichkeit an Alltagsverrichtungen wird von vielen Bewohnern der Pflegewohngruppen sehr geschätzt und auch regelmässig genutzt. Insbesondere beim Kochen, beim Bügeln und beim Zusammenlegen der Wäsche wird gerne Hand angelegt. Ein Bewohner wässert fast täglich den grossen Garten. Alle haben Freude an der Erdbeeren-Ernte und am Zubereiten und Essen der Früchte. Unterstützung erhält das Personal der Pflegewohngruppen auch beim Tragen und Entsorgen der Kehrichtsäcke, und hin und wieder wird der Boden von einem Bewohner gewischt. Beim Tischdecken, beim Tische reinigen, beim Ausräumen der Abwaschmaschine, dem Nachreiben der Gläser und des Bestecks sind oft helfende Hände da. Ebenso beliebt ist es aber auch, Zeitung zu lesen, Kreuzworträtsel zu lösen oder einfach nur dazusitzen und zuzuschauen.

Fazit

Zusammenspiel umsichtiger Player

In einer engen partnerschaftlichen Zusammenarbeit haben die Gemeinde Root, die Pensionskasse Stiftung Abendrot (PSA) und die Stiftung Alterssiedlung Root (SAR) ein Pionierprojekt zum Thema «Wohnen im Alter» entwickelt: das Dorf Huus. Das Entwicklungskonzept «Wohnen im Alter in Root» wurde unter Einbezug aller Akteure und unter Einbezug von Seniorengruppen entwickelt. Die Stiftung Alterssiedlung Root als Trägerin des bestehenden Alters- und Pflegeheims Unterfeld, die erweiterte Heimleitung und die Gemeinde Root haben dabei eine führende Rolle übernommen. Mit der Geschäftsführerin der Spitex Rontal plus und einer Expertin für Pflegewohngruppen haben auch weitere Fachpersonen den Prozess eng begleitet und mit ihrem Fachwissen unterstützt.

Um für das Dorf Huus eine innovative ganzheitliche Lösung zu finden, war die PSA als Investorin bereit, mit der Festlegung des Nutzungsmixes auf dem Areal zuzuwarten, was einem Planungsstopp von gut einem Jahr gleichkam. .

Der intensive gemeinsame Entwicklungsprozess ermöglichte nicht nur ein breit abgestütztes Projekt, sondern war auch dafür verantwortlich, dass der Wunsch nach alternativen Wohnformen erkannt wurde.

Verdichtung, Aufwertung und Belebung des Dorfkerns

Im Dorfkern von Root steht seit dem 18. Jahrhundert das Gasthaus Rössli, einst kulturelle Mitte und wichtiger Treffpunkt für die Dorfbevölkerung von Root. 1994 gaben die Besitzer den Betrieb auf, 1998 wurde der historische Bau unter Denkmalschutz gestellt. Lange blieb unklar, was mit der Liegenschaft geschehen soll. 2006 entstand im Auftrag der Gemeinde Root ein Gestaltungsplan für die Grundstücke im Dorfkern. Zwei Investorinnen − die Pensionskasse Stiftung Abendroth und die BGW Pro Familia – haben in der Folge auf dieser Grundlage den ehemaligen Dorfkern neu gestaltet: Entstanden ist eine Überbauung mit bemerkenswertem Nutzungsmix, die den Dorfkern in einer städtebaulich guten Lösung verdichtet, aufwertet und neu belebt. Generationenübergreifendes Wohnen verbindet sich mit Dienstleistung und Gewerbe; das Gasthaus Rössli hat seine Türen wieder geöffnet. Das Gasthaus Rössli im Zentrum der Überbauungen übt eine Zentrumsfunktion aus als Treffpunkt im Dorfzentrum – für die Bewohner der umliegenden Bauten und für die ganze Gemeinde.

Mit dem Dorf Huus ergänzt die PSA das Mehrgenerationenkonzept durch ein in Root neues Angebot: Neben kleinen Wohnungen mit Dienstleistungsangebot gibt es zwei Pflegewohnungen (stationäre Pflege) und einen Gemeinschaftsraum. Vision ist, dass dereinst auch die Alterswohnungen ausserhalb des Dorf Huus vom Dienstleistungsangebot profitieren können.

Dort, wo sich in vergangenen Jahrhunderten die Dorfbevölkerung traf, ist wieder ein Ort entstanden, der Jung und Alt verbindet: offen, vielfältig und lebendig.

Konsequenter Ansatz: «Das Wohnen steht im Zentrum»

«Das Wohnen steht im Zentrum»: Diese Maxime gilt für das Dorf Huus in verschiedener Hinsicht und unterscheidet dieses grundsätzlich von der Institution Pflegheim. Sie gilt erstens für den Standort: Das Dorf Huus ist integriert ins Zentrum von Root und in eine Wohnüberbauung − also mitten ins Leben. Zweitens gilt sie für die Architektur, denn es handelt sich um ein Wohnhaus mit Wohnungsstruktur. Drittens gilt sie für das Innenraumkonzept, denn im Vordergrund steht die wohnliche Atmosphäre. Viertens gilt die Aussage auch für den Betrieb, der alltagsnah geführt ist.

Die Integration in die Wohnüberbauung im Dorfzentrum ist ein Stück Normalität. Die Normalität und die Alltagsorientierung sind der rote Faden, an dem sich das Gesamtprojekt orientiert. Die Struktur des Gebäudes und dessen Einbettung, die Betriebsform und die Innenraumgestaltung tragen dazu bei, dass das Haus nicht als Institution erlebt wird, sondern als Wohnangebot, das seinen Bewohnern ein Daheim bietet.

Auf den ersten Blick wird klar:
Hier wird gewohnt, hier fühlt man sich zuhause. Das Bekenntnis zur Wohnlichkeit und Normalität ist handlungsleitend für alle Akteure.

Wohnen im vertrauten Umfeld zu moderaten Preisen

Das Angebot der dezentralen Pflegewohngruppen unterscheidet sich deutlich von den meisten Angeboten im Umfeld: Sie sprechen eine Klientel an, die gerne im Dorfleben integriert bleibt und sich von einer gemütlichen Wohnatmosphäre und alltagsorientierter Betreuung angesprochen fühlt.

Das Angebot Wohnen mit Dienstleistungen im Dorf Huus zeichnet sich durch das umfassende Dienstleistungsangebot (bei Bedarf) und die Präsenz einer Betreuungsperson (Personal Pflegewohngruppen) aus. Die Mietpreise sind im Marktvergleich moderat.

Das Dorf Huus ermöglicht seinen Bewohnern, auch im Alter im vertrauten Umfeld zu bleiben.

Wahlmöglichkeiten beim Wohnungsangebot

Das Angebot der Pflegewohngruppen ergänzt das bestehende Angebot der Stiftung Alters-Siedlung Root, indem alltagsnahe ‹Normalität› angeboten wird, die aber gleichzeitig auch einen komplexen Pflege- und Betreuungsbedarf abzudecken vermag. In den Wohnungen mit Dienstleistungen können Betagte durch frei wählbare flankierende Dienstleistungen länger autonom leben, auch wenn die Pflegebedürftigkeit zunimmt. Diese Wohnform ist für die betroffene Person wie auch für die Gemeinde als Restfinanzierer günstiger.

Die Angebotsvielfalt entspricht den unterschiedlichen und sich wandelnden Bedürfnissen der Bevölkerung.

partnerschaftlich

planen

Chancen

nutzen

	DER PROZESS	DIE INHALTE
Partnerschaft eingehen	**Gemeinsame Planungskultur entwickeln** – Akteure und involvierte Personengruppen ins Boot holen – Bedürfnisse und gemeinsame Ziele erkennen – Erfahrungen teilen	**Eine gemeinsame starke Haltung entwickeln** – offen sein für neue Wege – Entwicklung immer wieder mit Haltung abgleichen: Bekenntnis zur Wohnlichkeit und Normalität handlungsleitend für alle Akteure
Umsichtiges Prozessdesign	**Entwicklungsprozess aufgleisen** – Know-How von Planern, Bauherrn und Nutzenden einbeziehen – Dialogbereitschaft	**Gemeinsame Themen und Herausforderungen definieren** – laufend hinterfragen / ergänzen – Suche nach Konsens
Die Investorin als Partnerin	**Gegenseitiges Verständnis** – Investorin – Gemeinde – Nutzende	**Private-Public-Partnership** – aktive Rolle der Gemeinde – gemeinsame Positionen stärken
Finanzen	**Frühzeitige Weichenstellung** – Kostenverantwortung für zusätzliche Investitionen in Mietwohnungen frühzeitig regeln – Pflegefinanzierungsfragen	**Preisniveaus festlegen** – Wohnungen mit Dienstleistung: moderate Mieten – Pflegewohngruppen: wirtschaftl. Betrieb (Vollkostenrechnung)
Schnittstellen	**Aushandlungen im Dialog** – Schnittstellen klären – Vereinbarungen und Verträge aufsetzen	**Denken im Kontext** – Offenheit gegenüber innovativen Lösungsansätzen
Umsetzung und Bezug	**Zeit für Umsetzung sicherstellen** – Termindruck rächt sich spätestens beim Bezug	**Gemeinsame Haltung und Ziele nicht aus den Augen verlieren** – bei Bedarf korrigieren / ergänzen
Praxis und Vernetzung	**Planung im Betrieb ist mit dem Bezug nicht abgeschlossen** – Ressourcen klug einsetzen – Geduld und Hartnäckigkeit sind gefragt	**Ziele weiterverfolgen** – «Einschwören» des Teams in Wohnform Pflegewohngruppe – Offenheit für Weiterentwicklung (z.B. Vernetzung mit Umgebung)

das Wohnen im Alter

lebendig gestalten