

## Abschlussbericht Ergänzung Altersheimzimmer mit neuen Wohnungen

### 1. Zielsetzung, Bedürfnis

- Angebot von 25 zweckmässigen und komfortablen Wohnungen für Ehepaare und Einzelpersonen, mit der Möglichkeit, Dienstleistungen modular abzurufen.
- Senken des Eintrittsalters.
- Vollständige Durchlässigkeit zwischen Wohnungen, Altersheimzimmern mit Vollpension und Pflegeabteilung.

### 2. Zielerreichung

Nach einem Jahr Betrieb dürfen wir feststellen, dass die Zielsetzungen mit einer Ausnahme erreicht werden konnten: Die angestrebte Verjüngung ist leider nicht eingetreten. Auch der Wechsel in eine komfortable Wohnung mit völliger Unabhängigkeit scheint ein grosser Schritt zu sein. Vielen fällt die mindestens teilweise Auflösung des bisherigen Haushalts schwer (v.a. Hausbesitzer).

### 3. Planungs- und Bauablauf

Am 1. September 1999 konnte der Asylverein Wädenswil das an das bestehende Altersheim angrenzende Grundstück kaufen. Schon im Juni desselben Jahres begann eine Baukommission mit den ersten Arbeiten: Bedürfnisabklärung, Raumprogramm, Kostenrahmen, Finanzierung, Mietzinsniveau und Besichtigung verschiedener vergleichbarer Institutionen, um von deren Erfahrungen profitieren zu können.

Bis zum Vorliegen der definitiven Baubewilligung vergingen dann allerdings volle dreieinhalb Jahre (April 2003), weil zwei Nachbarn durch Rekurse das Projekt immer wieder verzögerten.

Die Bauzeit dauerte vom Juni 2003 bis Oktober 2004 und verlief praktisch reibungslos. Wir verzichteten auf eine Generalunternehmung und begleiteten mit der Baukommission den Bau sehr eng (wöchentliche Sitzung). Ein Vorteil war sicher, dass der Architekt als Vereinsmitglied die Verhältnisse in der bestehenden Liegenschaft und damit auch die spezifischen Bedürfnisse und Anforderungen an die Erstellung von altersgerechtem Wohnraum kannte.

Nebst der Baukommission hatten wir je einen Finanz- und einen Marketingausschuss eingesetzt.

Durch die Generalversammlung des Trägervereins mussten die Kreditentscheide sowie Bauprogramm und Gesamtprojekt genehmigt werden.

### 4. Finanzen

Der durch die Generalversammlung beschlossene Kreditbetrag konnte leicht unterschritten werden. Dies wurde ermöglicht durch die in der Bauphase herrschenden relativ tiefen Preise

sowie durch die rigorose Kostenkontrolle und -disziplin während der ganzen Baudauer durch die Baukommission.

Dank der Unterstützung durch die Age Stiftung konnten wir das planerisch vorgesehene Therapiebad bereits mit dem Neubau realisieren und damit Kosten einsparen, da eine nachträgliche Fertigstellung sicher teurer zu stehen gekommen wäre und auch für die Bewohner zu Beeinträchtigungen geführt hätte.

Dank dieser Baukostensituation konnten auch die vorgesehenen Mietzinsen eingehalten werden. Die Baukosten wurden mit Festhypotheken in Tranchen zwischen 4 und 8 Jahren finanziert. Dadurch sollte es möglich sein, über die nächsten Jahre keine Mietzinserhöhungen vornehmen zu müssen.

## 5. Marketing

Während der gesamten Bauzeit widmete sich ein Team den Fragen der Kommunikation. Gemeinderatsbeschluss betreffend Änderung der Bauzone, Spatenstich, Aufrichte- sowie Einweihungsfeier und ein Tag der offenen Tür bildeten Aufhänger für die Information der Bevölkerung in und um Wädenswil über das geplante Vorhaben. Zusätzlich erfolgten während der Bauzeit Informationsveranstaltungen mit Baubesichtigung.

Durch eine Bedürfnisabklärung bei der Bevölkerung im Vorfeld der Realisierung verfügten wir über Adressmaterial interessierter Personen, die direkt angeschrieben werden konnten. Auch über Service Clubs und andere Institutionen konnte informiert werden.

Als Dokumentation erstellten wir eine Mappe mit losen Blättern und eine Internetseite ([www.wohncentrum-fuhr.ch](http://www.wohncentrum-fuhr.ch)). Letztere wird demnächst aufgeschaltet.

Wichtig war uns auch, den Begriff Altersheim Fuhr zu ändern. Wir entschieden uns für den Namen Wohnzentrum Fuhr für das Ganze sowie Senioren-Pension (für das ehemalige Altersheim) und Senioren-Wohnungen.

Schliesslich platzierten wir einige Inserate in der Lokal- bzw. Regionalzeitung und in der NZZ, allerdings mit eher mässigem Erfolg.

## 6. Betriebskonzept

### Senioren-Wohnungen

Die Wohnungen werden vermietet ohne Verpflichtung, gewisse Dienstleistungen in Anspruch nehmen zu müssen. Im Mietzins sind lediglich gewisse Bereitschaftskosten wie 24-Stunden-Bereitschaftsdienst, Benutzung, Reinigung und Unterhalt der allgemeinen Anlagen, Teilnahme an Veranstaltungen, Altersturnen u.ä. enthalten.

Die Mieter können jedoch gegen Verrechnung folgende Leistungen beziehen:

- Mahlzeiten (in der eigenen Wohnung oder in der Cafeteria)
- Reinigung der Wohnung
- Besorgen der Wäsche (waschen, bügeln)
- Pflegedienstleistungen

### Senioren-Pension

Die Zimmer werden ausschliesslich mit Vollpension vermietet. Dies umfasst folgende Dienstleistungen:

- Mahlzeiten im Speiseraum
- Reinigung der Zimmer
- Besorgen der Wäsche inkl. persönliche Wäsche
- Einfache betreuerische Dienstleistungen
- Benutzung, Reinigung und Unterhalt der allgemeinen Anlagen
- Veranstaltungen und Altersturnen

## Pflegeabteilung

Die Pflegeabteilung ermöglicht entsprechend intensive Betreuung und Pflege. Moderne Pflegeeinrichtungen.

## 7. Bisherige Erfahrungen

Zur Zeit sind 24 von 25 Wohnungen vermietet, wobei sich die Mieterschaft aus 5 Ehepaaren und 19 Einzelpersonen zusammensetzt. Die Atmosphäre unter den Bewohnern ist sehr gut; im Haus ist eine spürbare Harmonie vorhanden. Unsere Mieter organisieren selbständig Zusammenkünfte, wie Jass-Nachmittage, Schifffahrten, feiern saisonale Feste wie Fasnacht mit selbstgebackenen Fasnachtschüechli, den Dreikönigstag oder treffen sich ungezwungen an warmen Sommerabenden im Garten. Auch Hilfeleistungen untereinander (z.B. Einkaufen) sind ganz selbstverständlich. Gerne werden auch Veranstaltungen in der Senioren-Pension besucht (z.B. Konzerte, Metzgete, Gartenfest, etc.), so entsteht ganz automatisch ein Kontakt zwischen den beiden Häusern.

Vermieden werden, konnte eine gewisse Eigendynamik betreffend „Dekoration“ von Korridoren und Gemeinschaftsraum, indem wir mit unseren Mietern über deren Bedürfnisse diskutierten. So gelang es uns, ein zum Haus passendes Interieur zu schaffen, wo sich nun alle wohl fühlen.

Bewährt hat sich auch das modulare System bei den Zusatz-Dienstleistungen. Heute reinigen wir regelmässig ca. 7 Wohnungen, Tendenz steigend. Täglich nehmen 4 Bewohner in unserer Cafeteria das Mittagessen ein, an Wochenenden können es mit deren Besuchern bis zu 15 Personen sein.

Das Therapiebad konnte von Anfang an zu Therapiezwecken vermietet werden (2 Halbtage pro Woche). Diese Einnahmen decken die Unterhaltskosten des Bades. Ebenso ist ab 2006 der Therapieraum an eine ausgebildete Therapeutin an ca. 3 Tagen pro Woche vermietet.

Die 17 Garagenplätze in der Einstellhalle sind in Anbetracht des hohen Alters der Bewohner nicht voll vermietet. Diese wurden auch den Nachbarn angeboten, allerdings bisher nur mit mässigem Erfolg.