

Abschlussbericht Begleitetes Wohnen Urtenen-Schönbühl zuhanden der Age Stiftung

1. Zielsetzungen

Kundenorientiert	Kreativ	Kostensenkend
------------------	---------	---------------

Ausgangsthesen

- Das Thema Alterspolitik ist in unserer Gesellschaft hoch aktuell
 - wegen der demographischen Entwicklung
 - wegen der damit verbundenen Aufgaben und Herausforderungen (z.B. medizinische Versorgung, altersgerechter Wohnraum, Pflegeplätze, Lebensgestaltung, Sozialversicherungen ...)
- Erheblicher Handlungsbedarf besteht im Bereich alters- und behindertengerechtes Wohnen mit medizinischer und/oder psychosozialer Betreuung zu tragbaren Kosten
- Angesprochen und gefordert für die Umsetzung von entsprechenden Massnahmen ist nicht nur die öffentliche Hand; private Initiative ist unabdingbar.

Konkrete Zielsetzungen für das Projekt „Begleitetes Wohnen“

- Menschen mit Behinderungen physischer oder psychischer Art und Menschen mit drohender oder bereits realisierter Vereinsamung sollen unabhängig von ihrer Einkommenslage in ihrer Wohnge-
meinde oder deren nächster Umgebung geeigneten und günstigen Wohnraum finden.
- Die Generationenmischung ist erwünscht, die gegenseitige Hilfe der Bewohner und deren Ange-
hörigen soll mit Unterstützung und durch Anleitung der SPITEX-Dienste gefördert werden.
- Die Wohnungen sollen zentral gelegen sein und in eine Wohnsiedlung integriert sein.
- Durch die Standortwahl soll ebenfalls zur Selbständigkeit beigetragen werden.
- Verfrühte Heimeintritte sollen verhindert werden.

2. Zielerreichung

Allgemeines

- In Urtenen-Schönbühl hiess die Antwort auf die unter „Ausgangsthesen“ erwähnten Herausforde-
rungen „Genossenschaft Begleitetes Wohnen“. Diese wurde im Jahr 2002 auf Initiative der örtli-
chen SPITEX-Dienste innert kurzer Zeit ohne Inanspruchnahme öffentlicher Finanzmittel gegrün-
det. Mittlerweile werden fünfunddreissig neu erstellte Wohnungen in den Gemeinden Urtenen-
Schönbühl und Jegenstorf an betagte oder betreuungsbedürftige Personen vermietet. Der Kauf
weiterer Wohnungen ist aufgrund der grossen Nachfrage nicht ausgeschlossen.
- Vorteile der Genossenschaft gegenüber anderen denkbaren Rechtsformen (Verein, AG, Stiftung
etc.): breite Verankerung in Bevölkerung möglich; Identifikation der Mitglieder; mit Genossen-
schaftskapital zinsfreies Eigenkapital (Basis für kapitalintensive Bauprojekte); Gründung relativ
einfach möglich; da keine Gewinnstrebigkeit besteht, können die Mietzinsen tief gehalten werden.

Wohnraum in zentraler Lage

Alle 35 Wohnungen befinden sich mitten im Dorf, als Teil einer Siedlung mit neu erstellten Eigentumswohnungen.



Selbständigkeit durch zentrale Lage

Der Wohnraum in zentralster Lage trägt zur Selbständigkeit bei; auch mit Gehhilfen kann von jeder Wohnung der Weg bis zum Dorfzentrum ohne Hindernis zurückgelegt werden.

Selbständigkeit durch rollstuhlgängige Wohnungen

Die Wohnungen, die durch einen Lift erreicht werden, sind mit allen Gehhilfen selbständig begehbar.



Kostengünstiger Wohnraum

Durch die Wahl eines einfachen, zweckmässigen Innenausbaus und den Verzicht auf Luxus sowie dank attraktiven Finanzierungsmodellen (siehe Ziffer 4) können die Mietzinse auch von Personen mit Ergänzungsleistungen und von Sozialhilfeempfängern bezahlt werden.



3. Bisherige Ausbautappen

Von der Burgergemeinde Urtenen-Schönbühl wurde uns für die Erstellung der ersten 12 Wohnungen zu sehr günstigen Bedingungen Land an zentralster Stelle im Baurecht abgegeben; die Wohnungen der ersten Etappe auf dem Bürgerfeld Urtenen-Schönbühl wurden als Stockwerkeigentum erworben und konnten im März 2004 bezogen werden (*siehe Bild auf Seite 2 oben*).

Später konnten wir auf demselben Areal u.a. dank des finanziellen Beitrages der Age Stiftung weitere 17 Wohnungen erwerben (*Bild unten, rechte Hälfte*). Diese waren im November/Dezember 2005 bezugsbereit.



Als vorläufig letzte Ausbautappe liess die Genossenschaft in der Nachbargemeinde Jegenstorf im Dorfkern sechs Wohnungen erstellen (*Bild unten*); deren Bezug erfolgte anfangs Mai 2006.



Damit verfügt die Genossenschaft heute über insgesamt 35 Wohnungen, 29 Zweieinhalb-Zimmerwohnungen und 6 Studios.

Ein wesentliches konzeptionelles Element ist die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen mit Kochgelegenheit auf praktisch jeder Etage aller Liegenschaften. Damit soll die Voraussetzung für gemeinschaftliche Aktivitäten der Bewohner/innen geschaffen werden. Die Möblierung der Aufenthaltsräume erfolgt mit überzähligen Möbeln und Einrichtungsgegenständen der Bewohner, ergänzt durch die Genossenschaft.

4. Finanzen

Als Voraussetzung für die Kalkulation von Mietzinsen, die grundsätzlich von jedermann tragbar sind, musste ein attraktives Finanzierungsmodell gefunden werden. Folgende Faktoren trugen dazu bei, diese Zielsetzung zu erreichen:

- Rechtsform der Genossenschaft (→ zinsfreies Eigenkapital; aktuell verfügt die Genossenschaft über ein solches von rund Fr. 400'000.-)
- Zinsgünstige Hypothekendarlehen der Bank Coop, welche gemeinnützigen Genossenschaften einen Vorzugszins mit einer vergleichsweise hohen Belehnungsgrenze gewährt
- Zinsgünstige Privatarlehen
- Beitrag der Age Stiftung
- Ehrenamtlich arbeitender Vorstand; damit entstehen praktisch keine Verwaltungskosten

5. Betreuungskonzept und bisherige Erfahrungen

Das Konzept für die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner basiert grundsätzlich auf den SPITEX-Leistungen, wie sie der Kanton Bern für alle SPITEX-Dienste in den Minimalstandards beschreibt:

- die Erreichbarkeit rund um die Uhr (Pikettdienst)
- reguläre Leistungen der Pflege und Betreuung zwischen 07.00 Uhr bis ca. 22.00 Uhr
- die Erbringung von Leistungen auf Abruf bei neuen Klienten innerhalb eines halben Tages für die Pflege und eines Tages für die Hauswirtschaft
- der Mahlzeitendienst an 7 Tagen pro Woche



Die erforderlichen Dienstleistungen der SPITEX werden direkt von dieser mit den Klienten vereinbart und abgerechnet. Die Genossenschaft hat diesbezüglich keine besondere Funktion (wenn man vom Umstand absieht, dass die Leiterin des SPITEX-Stützpunktes Urtenen-Schönbühl in ihrer Funktion als Mitglied des Genossenschaftsvorstandes auch die wichtige Aufgabe des Kontaktes zu den Bewohnern/innen ausübt).

Zuteilung der Wohnung

Die Zuteilung der Wohnungen erfolgt durch den Vorstand anhand folgender Kriterien:

- Bedarf und Dringlichkeit
- Wohnort
- Genossenschaftsbeteiligung

Vermietung

Die Wohnungen werden in der Regel durch die SPITEX-Dienste, die Sozialdienste sowie von Pro Senectute vermittelt; es besteht durch den grossen Bekanntheitsgrad des „Begleiteten Wohnens“ aber auch eine immer grössere direkte Nachfrage von Privaten.

Eltern von Gemeindebürgern wohnen oft in anderen Kantonen oder Gegenden. Sie werden wie Einheimische behandelt. Damit sollen die immer älter werdenden Töchter und Söhne entlastet und gleichzeitig dieses Betreuungsangebot optimal genutzt werden.

Die Genossenschaftsbeteiligung ist, da es sich oft um Empfänger von Ergänzungsleistungen handelt, keine Bedingung. Wenn aber aufgrund der Dringlichkeit zwei gleichwertige Bewerbungen vorhanden sind, hat der Bewerber mit der Genossenschaftsbeteiligung Vorrang.

Die Genossenschaft musste bisher noch keine einzige Wohnung öffentlich ausschreiben. Alle Wohnungen sind besetzt, zudem besteht eine lange Warteliste (derzeit 20 Einzelpersonen und Ehepaare). Wie in der Konzeptphase angenommen, werden vor allem 2 ½-Zimmer-Wohnungen gewünscht. Es besteht ebenfalls eine bescheidene Nachfrage für 3-Zimmer-Wohnungen, die wir aber nicht anbieten

können. Unsere Vermutung, dass ältere Personen unabhängig von ihrem Einkommen im Alter nicht mehr Wohneigentum erwerben wollen, hat sich bestätigt.

Bisherige Erfahrungen mit den Aktivitäten der Bewohner/innen

Die Bewohner/innen wählen diese Wohnform bewusst. Das heisst, sie verpflichten sich, Kontakte in mindestens bescheidenem Rahmen pflegen zu wollen. Die aktive Unterstützung von aussen war sehr gering; eigentlich beschränkte sie sich auf die Erwartung, dass die Bewohner/innen selber die ideale Zusammenarbeitsform finden würden.

Zurzeit finden regelmässig durch Bewohner/innen organisierte Spielnachmittage, Suppenessen und „Kaffeekränzli“ statt. Ein offenes Singen, durch einen Bewohner organisiert und geleitet, hat durch dessen unerwarteten Tod vorläufig ein Ende gefunden. Die Bewohner suchen aber nach Lösungen.



Daneben haben sich viele nachbarschaftliche Aktivitäten wie gemeinsames Einkaufen, Besuche von Bewohnern im Spital etc. herausgebildet.

Die SPITEX-Dienste bieten in einem der insgesamt zehn Aufenthaltsräume mit Küche seit kurzem täglich einen Mittagstisch an. Dieser wird regelmässig von 6-10 Personen besucht. Einige der Teilnehmer sind SPITEX-Klienten aus dem Dorf.



6. Voraussetzungen; Trägerschaft

Nach unseren Erfahrungen müssen für das Gelingen eines solchen Projekts folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- initiative Personen mit Engagement, Ausdauer und hoher Frustrationstoleranz
- optimaler Standort für Wohnungen (zentral, nahe öffentlicher Einrichtungen)
- flexibler Architekt für Planung und Bau
- engagiertes Finanzinstitut für Finanzierung
- leistungsfähige SPITEX vor Ort für Betreuung / Begleitung
- Vernetzung mit Behörden und anderen Institutionen
- Verankerung in der Bevölkerung

Der Vorstand der Genossenschaft arbeitet rein ehrenamtlich und setzt sich aus Personen zusammen, welche die Ressorts Bau, Finanzen und Betreuung sowie die Vernetzung zu Institutionen und Behörden abdecken.



Fotos Theo Iff

7. Zusammenfassung

Wir glauben, dass wir die gesteckten Ziele vor allem durch die Beachtung der folgenden Punkte erreicht haben:

- Vernetzung mit lokalen Institutionen und Behörden
- Verankerung in der Bevölkerung
- Zentraler Standort

Die in Urtenen-Schönbühl gegründete „Genossenschaft Begleitetes Wohnen“ mit der engen Verbindung zu den örtlichen SPITEX-Diensten ist ein Erfolg versprechendes Modell. Es kann auch andernorts realisiert werden, sofern die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die gefundene Lösung ist:

Kundenorientiert	Kreativ	Kostensenkend
-------------------------	----------------	----------------------

Urtenen-Schönbühl, Mai 2006

Genossenschaft Begleitetes Wohnen Urtenen-Schönbühl

Marianna Iff und Hans-Jakob Stricker
begleitetes.wohnen@gmx.ch