SCHWIRREN-PARK
ALTERSWOHNUNGEN
Postfach 174
3150 Schwarzenburg

Schlussbericht zum Projekt Schwirren-Park Alterswohnungen, 3150 Schwarzenburg

Mit freundlicher Unterstützung der age stiftung für gutes Wohnen im Alter

age stiftung
Für gutes Wohnen im Alter

SCHWIRREN-PARK
ALTERSWOHNUNGEN
Postfach 174
3150 Schwarzenburg

Genossenschaft **3**

Von der Projektidee zur Realisierung **4**

Bericht Architekten **6**

Finanzen **8**
Kosten und Finanzierung
Sponsoren, Gönner

Betrieb **9**

Dank und Ausblick **10**

Kontakt **10**

SCHWIRREN-PARK
ALTERSWOHNUNGEN
Postfach 174
3150 Schwarzenburg

Genossenschaft
Die Genossenschaft Schwirren-Park wurde eigens zur Realisierung der Projektes Alterswohnungen Schwarzenburg im Jahre 2006 gegründet. Zurzeit gehören ihr 107 Genossenschafter an.

Die Organe sind:
Generalversammlung (oberster Entscheidungsträger)
Vorstand (Geschäftsführendes Organ)
Kontrollstelle

Vorstand

Präsident	Schwarz Urs
Vizepräsidentin	Vifian Rosmarie
Sekretär	Riesen Marcel
Kassier/Finanzen	Steck Monika
Beisitz	Martin Verena

Kontrollstelle
Gfeller & Partner Treuhand, Bern

SCHWIRREN-PARK
ALTERSWOHNUNGEN
Postfach 174
3150 Schwarzenburg

Von der Projektidee zur Realisierung

Am 3. März 2005 trafen sich die Vertreter der in der Gemeinde tätigen Organisationen rund um die Altersbetreuung erstmals zum Projektstart „Betreute Alterswohnungen“.

Ausgangspunkt war das Altersleitbild der Gemeinde Wahlern, welches ein klares Bedürfnis nach geeigneten, altersgerechten und bezahlbarem Wohnraum auswies.

In der Folge wurde ein bereits sehr detailliertes Konzept ausgearbeitet, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben und im Weiteren dann in enger Zusammenarbeit mit dem beauftragten Architekturbüro Ehrenbold & Schudel das Projekt soweit voran getrieben, dass mit Datum 4. Mai 2006 folgende Eckdaten als Basis für das weitere Vorgehen vorlagen:

Konzept Machbarkeitsstudie - Finanzierungsanschub durch Gemeinde Fr. 40'000.—

Standortwahl erfolgt – Schwirrenparzelle Nr. 5246 - Grobprojekt mit Wohnungsgrössen, Anzahl - Kostenschätzung als Finanzierungsgrundlage.

Diese Fakten waren Anlass genug, das Projekt mit vollem Elan voranzutreiben. In effizienter Manier wurden Statuten entworfen, die Genossenschaft am 7. Juli 2006 gegründet, der Handelsregistereintrag bewerkstelligt und eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung am 29. November 2006 mit grossem Erfolg durchgeführt. Das rege Interesse an der Verwirklichung dieses Projektes durften wir als Auftrag auffassen, nun mit Vehemenz die Finanzierung aufzugleisen. Anteilscheine wurde gezeichnet, Darlehen gesprochen, Bankinstitute um Mitfinanzierung angefragt und in den Firmen AEK und Raiffeisenbank auch gefunden und nicht zuletzt auch eine namhafte Spende der Age Stiftung in der Höhe von Fr. 270'000.— entgegennommen. Der Baurechtsvertrag mit der Gemeinde für die gewünschte Parzelle wurde durch die Gemeindeversammlung genehmigt und die Architektengemeinschaft Schudel/Vifian definitiv mit der Projektierung des Baus beauftragt.

Ende Oktober durften wir die lang erwartete Zusage für das Restdarlehen zur Eigenkapitalbeschaffung entgegennehmen und Anfangs November konnte nach Bereinigung der Pläne das Baugesuch eingereicht werden.

Fazit: die Finanzierung stand, das Baugesuch war unterwegs, der Bauausschuss bereit – sollten keine gravierenden Einsprachen erfolgen, war davon auszugehen, dass wir im Juni 2008 den Spatenstich feiern und im Herbst/Winter 2009 die ersten Bewohner einziehen würden.

Soweit so gut – irgendwann mussten dann aber die ersten Rückschläge kommen. Einsprachen bezüglich Parkplatzsituation und Gebäudedimensionen führten letztendlich dazu, dass das Projekt auf 17 Wohnungen redimensioniert werden musste und ein ganzes Jahr verloren ging.

Da die Beteiligten von Anfang an wussten, dass zur erfolgreichen Realisierung eines solchen Projektes vor allem Durchhaltevermögen und eine hohe Frustrationsgrenze unabdinglich sind, liessen wir uns natürlich nicht entmutigen. Am 26. Mai 2009 erfolgte dann doch durch die Architekten und den Präsidenten der Genossenschaft der Spatenstich.

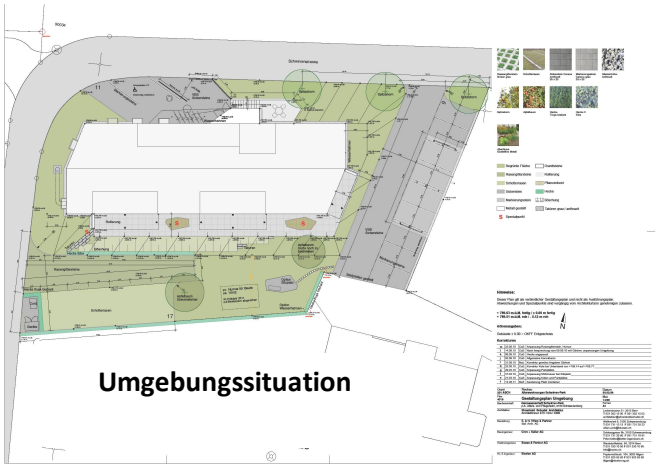
Und tatsächlich – am 31. Oktober 2010 konnte der Schwirren-Park mit einem Tag der offenen Türe der Bevölkerung präsentiert und tags darauf vollvermietet den Bewohnern übergeben werden. Ein paar Wochen später zog dann auch die Spitex ins Untergeschoss ein und im Frühling 2011 konnte die Umgebung fertiggestellt werden. Bis auf ein paar Kinderkrankheiten, welche es noch zu beheben gilt und der Konsolidierung auf der finanziellen Ebene, steht er nun also – der Schwirren-Park!

Die Genossenschaft, die Initianten dürfen für sich in Anspruch nehmen, ihrer Gründungsidee nachgekommen zu sein und Ihre Ziele erreicht zu haben.

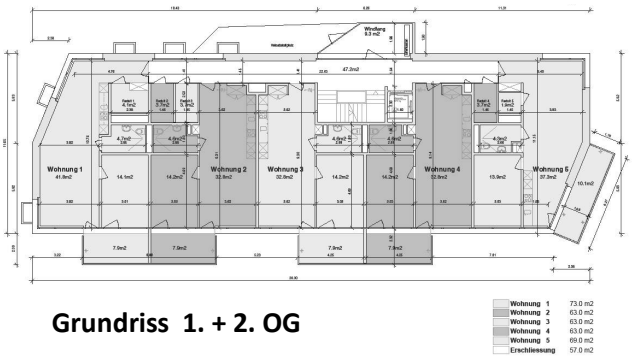
Bericht Architekten

Die Genossenschaft Schwirrenpark hat im Dorfzentrum 17 kostengünstige Alterswohnungen und den Spitex-Stützpunkt im Minergie-P Standard, geheizt mit Fernwärme /Holzschnitzel) erstellt.

Eine besondere Anforderung war die bauliche Einpassung des Volumens in das hochwertige Gebäudeensemble (Schwirrenhütte), das Ausformulieren von 3 individuellen und räumlich grosszügigen Wohnungstypen, das Veredeln der Oberflächen mit Farben und wichtig: Südbalkone mit Aussicht für jede Einheit. Die grossen Wohnküchen und die geräumigen Badzimmer entsprechen zeitgemässer Lebensweise. Die Lage der Balkone erlaubt einen guten Lichteinfall in das Wohnzimmer.

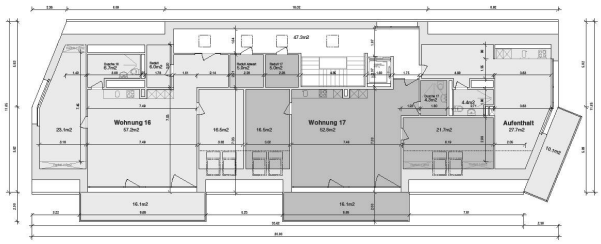


Umgebungssituation



Grundriss 1. + 2. OG

SCHWIRREN-PARK
ALTERSWOHNUNGEN
Postfach 174
3150 Schwarzenburg



Grundriss Dachgeschoss

SCHWIRREN-PARK
ALTERSWOHNUNGEN

Postfach 174
3150 Schwarzenburg

Finanzen

Kosten und Finanzierung

Dank einer rigorosen Budgetkontrolle konnte das vorgesehene Kostendach mit Anlagekosten von CHF 6 Mio. eingehalten werden. Weder wurde das Projekt vom Kanton noch von der Gemeinde subventioniert. Dank Genossenschaftskapital, namhaften Sponsorenbeiträgen und zinslosen bzw. zinsgünstigen Darlehen konnte das Projekt verwirklicht werden.

Zielsetzung weiterer Finanzierungsfragen ist in erster Linie die Amortisation des verzinsbaren Fremdkapitals und der Errichtung eines Erneuerungsfonds.

Dem Gründungszweck entsprechend waren die Mietzinse von Beginn weg so angesetzt, dass sich auch Personen, welche Ergänzungsleistungen beziehen, eine der Wohnungen leisten können. So betragen diese zwischen CHF 1000 und CHF 1200 für die fünfzehn 2 ½ Zimmerwohnungen. Die Mietpreise, Grundrisse und Lage der Wohnungen können nun auch über unsere Homepage www.schwirrenpark.ch eingesehen werden.

Dank des Minergie-P Standard können die Nebenkosten auf tiefstem Niveau gehalten werden. Die Verwaltungskosten (inkl. Hauswart) erreichen ebenfalls nicht das ansonsten übliche Mittel, da sehr viel ehrenamtliche Tätigkeit auch hier einfliesst.

Sponsoren, Gönner

Mit dem schon früh in der Projektierungsphase zugesprochenen Beitrag über CHF 270‘000 der Age Stiftung, Zürich konnte die erfolgsversprechende Basis für das Projekt gesprochen werden. Das zinsgünstige Darlehen des Verbandes liberaler Baugenossenschaften VLB über CHF 765‘000 und Darlehen über insgesamt CHF 350’000 ermöglichte der Bauherrschaft das benötigte Eigenkapital zu erbringen und so vorteilhafte Konditionen bei den finanzierenden Banken aushandeln zu können.

Weitere Zeichnung von Anteilscheinen à CHF 1‘000 und/oder Darlehen sind selbstverständlich weiterhin sehr willkommen.

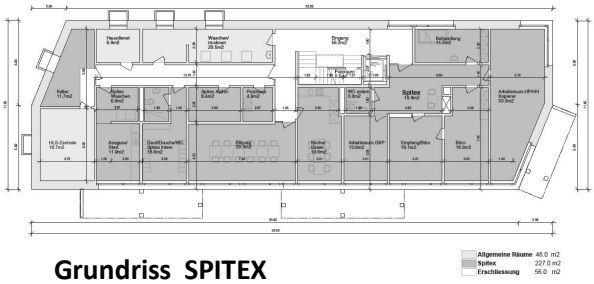
SCHWIRREN-PARK
ALTERSWOHNUNGEN
Postfach 174
3150 Schwarzenburg

Betrieb

Umfeld und Leistungsangebot

Die äusserst zentrale Lage des Schwirren-Parks, mitten im lebhaften Dorfkern Schwarzenburgs, in unmittelbarer Nähe von Einkaufsläden, Ärzten, Restaurants, Post, Bank und öffentlichem Verkehr ermöglicht den Bewohnern, den alltäglichen Bedürfnissen problemlos entsprechen zu können. Der im Untergeschoss beheimatete **Spitex-Stützpunkt** darf als grosses Plus dieses Projektes genannt werden. Er vermittelt den Bewohnern grösstmögliche Sicherheit und die Inanspruchnahme eines breiten Dienstleistungsangebotes, z.B.:

- Mahlzeitendienst
- Hauswirtschaftliche Verrichtungen
- und nicht zuletzt die pflegerischen Dienstleistungen



Grundriss SPITEX

Hinzu kommt die Möglichkeit der Teilnahme an den im nahe gelegenen Alters- und Pflegeheim Ar Sunnsyte angeboten Aktivitäten. Der Schwirren-Park selbst verfügt über einen grosszügigen Aufenthaltsraum, welcher den Bewohnern, je nach Engagement und Bedürfnis, die Möglichkeit offen lässt, ein vielschichtiges Miteinander zu pflegen.

Die Verwaltung und der Hauswart wiederum sind erste Ansprechpersonen, wenn es um die vielen kleinen Fragestellungen und Problemlösungen geht, die der Alltag so mit sich bringt.

All dies ermöglicht den Bewohnern eine höchstmögliche Selbstbestimmtheit und ein längerfristiges Verbleiben im altersgerechten Umfeld.

Die Wohnungen selbst waren schon Monate vor Bezugstermin alle vergeben und es besteht eine gut dotierte Warte- und Interessenliste.

SCHWIRREN-PARK
ALTERSWOHNUNGEN
Postfach 174
3150 Schwarzenburg

Dank und Ausblick

Der Vorstand der Genossenschaft dankt allen Sponsoren und Spendern, den vielen guten Geistern, freiwilligen Helferinnen und Helfern. Wir danken namentlich Frau K. Weiss von der Age Stiftung in Zürich für die positive Beurteilung, Begleitung und Unterstützung unseres nun realisierten Projektes. Der Dank gebührt selbstverständlich auch den Architekten, den Handwerkern, den Behörden- und Amtsstellen und nicht zuletzt den Genossenschaftern sowie den ehrenamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern – sie alle haben es ermöglicht, dass eine Idee erfolgreich umgesetzt werden konnte.

Mit dem Minergie-P Standard-Bau leisten wir zudem unseren Beitrag an einen möglichst nachhaltigen Umgang mit den verfügbaren Ressourcen. In der Art und Weise wie der Bau realisiert werden konnte, kann er Signalwirkung und Vorbildcharakter für weitere Initianten haben.

Die Nachfrage nach günstigen Alterswohnungen würde es zwar rechtfertigen ein Anschlussprojekt ins Auge zu fassen, doch möchte der Vorstand erst Mal eine Verschnaufpause einlegen, eine erste Konsolidierungsphase verstreichen und lassen und wer weiss…..vielleicht packen wir's oder eine andere neue Initiativkraft nochmals.

Kontaktdaten:

Verwaltung: Schwirrenpark
Schlüchtern 14
3150 Schwarzenburg
031 734 13 33

Email: info@schwirrenpark.ch
Homepage: www.schwirrenpark.ch

Schwarzenburg, 20.4.2011

Genossenschaft Schwirren-Park
der Vorstand