



Stiftung Hofwiesen
Wohnen im Alter in Dietlikon

Schlussbericht **zum Projekt** **Wohnen im Alter in Dietlikon**



Alterswohnungen an der Hofwiesenstrasse 10

Einleitung

Der vorliegende Bericht gibt einen Überblick über das Projekt «Wohnen im Alter in Dietlikon» vom Start im Jahr 2009 bis zum ersten Betriebsjahr 2012/13. Er richtet sich speziell an Personen und Institutionen, die ein ähnliches Vorhaben planen. Das Gewicht liegt deshalb auf organisatorischen, baulichen und betrieblichen Aspekten, wie sie auch an anderen Orten von Bedeutung sein könnten. Der Bericht ist gegliedert in die Abschnitte

1. AUSGANGSLAGE	4
1.1 SITUATION IN DIETLIKON.....	4
1.2 VORGESCHICHTE DES PROJEKTS	4
1.3 PROJEKTSTART – TRÄGERSCHAFT	4
2. KONZEPT	6
2.1 ZIELPUBLIKUM.....	6
2.2 ANGEBOT, SERVICES «A LA CARTE»	7
2.3 BETREUUNG	7
2.4 ORGANISATION	8
2.5 PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP	8
2.6 FINANZIERUNG	8
2.7 KOMMUNIKATION	9
2.8 EINORDNUNG.....	9
3. UMSETZUNG	10
3.1 VORBEREITUNGSPHASE	10
3.2 BAUPHASE.....	11
3.3 VERMIETUNG UND BETRIEB	12
4. WIRKUNG	14
4.1 GEBÄUDE UND UMGEBUNG.....	14
4.2 BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER	14
4.3 STIFTUNGSTEAM	14
5. EMPFEHLUNGEN	15
5.1 EMPFEHLUNGEN ZUR ORGANISATION.....	15
5.2 EMPFEHLUNGEN ZUM BAU	15
5.3 EMPFEHLUNGEN ZUM BETRIEB.....	15
6. ANHANG	16
6.1 KONTAKTE.....	16
6.2 ECKWERTE ZUM BAU	16
6.3 PROJEKTABLAUF	17
6.4 GRUNDRISS WOHNUNGEN.....	17
6.5 GRUNDRISS ERSTES WOHNGESCHOSS MIT GEMEINSCHAFTSRAUM	18

An dieser Stelle möchte ich mich bei den Partnerinnen und Partnern bedanken, die uns bei der Vorbereitung und Umsetzung des Projekts unterstützt haben. Von den vielen beteiligten Privaten und Institutionen greife ich hier nur einige heraus und danke ganz herzlich

den Stifterfamilien für ihre finanzielle und persönliche Unterstützung
der Age Stiftung für den grossen Förderbeitrag und die fachliche Begleitung
den Spendern für ihre Beiträge an verschiedene Zusatz-Anschaffungen
der Gemeinde Dietlikon für das hervorragende Umfeld, das sie für die Stiftung, die Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen hat
dem Alterszentrum Hofwiesen für die konstruktive Zusammenarbeit und die Entwicklung der Services
dem Stiftungsteam (Stiftungsrat, Baukommission, Hauskommission) für den unermüdlichen Einsatz in den letzten vier Jahren

Dietlikon im August 2013

Rolf Hartmann, Stiftungspräsident

Skulptur «geborgen und doch frei» von Franz Strohmeier



1. Ausgangslage

1.1 Situation in Dietlikon

In Dietlikon besteht seit langem ein ausgebautenes öffentliches Angebot für alte Menschen. Namentlich wurden in den achtziger und neunziger Jahren ein Altersheim und ein Pflegeheim erstellt. Die Gemeinde verfügte auch über Alterswohnungen, welche allerdings ungünstig gelegen und schlecht mit den übrigen Angeboten vernetzt waren. Ein Ersatz dieser Wohnungen drängte sich deshalb auf – möglichst im Zentrum des Dorfes und kombiniert mit den vorhandenen Dienstleistungen.

1.2 Vorgeschichte des Projekts

Eine Arbeitsgruppe der Sozialabteilung klärte die Bedürfnisse und Möglichkeiten für den Bau von zentralen Alterswohnungen ab. Sie empfahl im Bericht vom Dezember 2007 den Bau von Wohnungen mit unterschiedlichem Servicegrad in unmittelbarer Nähe des Alterszentrums Hofwiesen. Im Weiteren definierte sie einen Katalog von Eigenschaften, welche die Wohnungen je nach Zielgruppe aufweisen sollten (Pflichtenheft).

Aufgrund dieses Berichts und weiterer Abklärungen bewilligte die Gemeindeversammlung im März 2008 einen Projektierungskredit von Fr. 505'000 für rund zwanzig neue Alterswohnungen. Eine öffentliche Baukommission «Wohnen im Alter» (BKW) wurde mit der Durchführung des Vorhabens betraut. Der Kredit war allerdings mit der Auflage verbunden, es seien vorab private Investoren für die Realisierung und den Betrieb zu suchen.

Die Arbeit der öffentlichen Baukommission BKW zog sich aus verschiedenen Gründen in die Länge. Dies hing nicht zuletzt damit zusammen, dass viele Entscheidungsträger den Bau von Alterswohnungen nicht als öffentliche Aufgabe sahen. Im Frühling 2009 wurde dann das Pflichtenheft für begleitete Wohnungen aufdatiert und

verschiedenen privaten Investoren vorgelegt. Das Interesse hielt sich in engen Grenzen. Vor allem die grossen unter den möglichen Anbietern erachteten das vorgesehene Bauvolumen als zu klein. Eine Firma schlug vor, gleich das ganze Alterszentrum mit seinen 66 Plätzen zu übernehmen und auszubauen.

1.3 Projektstart – Trägerschaft

In der öffentlichen Baukommission BKW waren die vier grössten politischen Parteien Dietlikons mit je einer Person vertreten. Enttäuscht von den Resultaten und vom schleppenden Fortschritt starteten sie auf eigene Initiative die Suche nach einer privaten Dietliker Lösung. Als erstes wurden die möglichen Gesellschaftsformen für die Trägerschaft evaluiert. Hier die untersuchten Varianten mit den erwarteten Vor- und Nachteilen bezogen auf die Situation:

Verein

Vorteile: Minimale formelle Anforderungen, grosse Gestaltungsfreiheit, geringe Kosten.

Nachteile: Bei einem neuen Verein ohne erarbeitetes Kapital besteht Zurückhaltung bei Geldgebern und Geschäftspartnern. Es müssten deshalb mindestens Garantien beschafft werden.

Genossenschaft

Vorteile: Die Genossenschaft ist geeignet zur Beschaffung von (verzinslichem) Eigenkapital. Die formellen Anforderungen sind relativ bescheiden.

Nachteile: Es ist davon auszugehen, dass die Genossenschafter bei der Vermietung der Wohnungen bevorzugt sein wollen (pro Wohnung sind mindestens Fr. 50'000 Eigenkapital nötig). Das kommt fast nur in Frage, wenn alle Interessenten einen namhaften Betrag aufbringen können.

In Dietlikon besteht eine Baugenossenschaft, welche den Bau und den Betrieb

hätte übernehmen können. Ein Zusammen-spannen wäre eine realistische Alternative zur effektiv gewählten Lösung mit einer Stiftung gewesen.

Aktiengesellschaft

Vorteile: Einfacher Zutritt für Leute mit verschiedenen finanziellen Möglichkeiten. Klare Trennung zwischen Kapitalgebern und Bewohnern.

Nachteile: Die Anforderungen (Gründung, Mindestkapital, Revision usw.) sind heute grösser und kostspieliger als etwa bei einem Verein oder einer Genossenschaft. Ohne spezielle Absicherung in den Statuten kann eine AG „aus dem Ruder laufen“, zum Beispiel durch den Erbgang bei einem wichtigen Aktionär.

Stiftung

Vorteile: Die Zweckbestimmung ist gut abgesichert. Entsprechend hoch ist das Vertrauen von zusätzlichen Kapitalgebern und Partnern.

Nachteile: Es braucht Stifter, die einen Grundbetrag ohne Rückzugsmöglichkeit zur Verfügung stellen (realistisch ab z. B. Fr. 100'000 pro Partie). Der formelle Aufwand ist relativ gross bezogen auf den Bau von zwanzig Wohneinheiten.

Im Juni 2009 konnten drei Dietliker Familien gefunden werden, die ein Stiftungskapital von vorerst Fr. 550'000 einbrachten. Am 17. Juli 2009 wurde die Stiftung Hofwiesen – Wohnen im Alter in Dietlikon – gegründet. Zwei der Parteienvertreter aus der öffentlichen Baukommission BKW nahmen Einsitz im Stiftungsrat, zwei weitere in der neuen Baukommission der Stiftung. Zusätzlich konnte die kürzlich pensionierte Leiterin des Alterszentrums als Fachfrau für Altersfragen gewonnen werden.

Das Konzept der geplanten Wohnungen wurde nun überarbeitet und auf die Situation einer privaten Trägerschaft angepasst. Dank der personellen Verknüpfung gingen kaum Informationen und Know-how aus den Vorarbeiten der Arbeitsgruppe und der öffentlichen Baukommission BKW verloren. Hingegen war ein grosser Aufwand nötig, bis die Stiftung mit einem Sekretariat, den erforderlichen Verträgen, Reglementen usw. betriebsbereit war.

Südfassade im Frühling 2012 beim Bezug



2. Konzept

2.1 Zielpublikum

Die grösste Lücke im Angebot Dietlikons bestand aus Sicht der Stiftung bei alten Menschen, die zwar ihren Haushalt noch selbständig führen können, aus anderen Gründen aber ungeeignet wohnen. Sie leben zum Beispiel in Wohnungen ohne Lift, als einzelne Person in einem anonymen Wohnblock, als Ehepaare oder einzeln in einem zu grossen Haus usw. Für viele unter ihnen ist ein Übertritt ins Alterszentrum (noch) keine Alternative. Private Wohnungen mit altersgerechtem Ausbau sind jedoch in Dietlikon schwer erhältlich und oft sehr teuer.

Die Stiftung hat das Ziel, bezüglich Einkommen die ganze Bevölkerung anzusprechen. Das setzt enge Grenzen bei den Wohnungspreisen. Für Personen mit Ergänzungsleistungen ist der Umzug in eine nicht subventionierte, neu erstellte Wohnung heute fast unmöglich. Für sie konnten spezielle Vorkehrungen getroffen werden (siehe Umsetzung 3.1).

Selbst bei Personen mit einem mittleren Einkommen kann der Wechsel problematisch sein. Sie wohnen oft seit Jahrzehnten in einer grossen Altwohnung, deren Preis dank langjähriger Miete vielleicht weit unter dem marktüblichen Niveau liegt. Für sie bringt der Wechsel in eine kleinere, neue Wohnung so oder so einen deutlichen Mietzinsanstieg.

Die Stiftung hat sich entschieden, mit allen Möglichkeiten, die in einer Gemeinde zur Verfügung stehen, eine Lösung für die beschriebene Personengruppe anzubieten.

Bereits zu Beginn wurde diskutiert, ob das Angebot auch für jüngere Personen, also für zwei bis drei Generationen offen gehalten werden solle. Aus mehreren Gründen entschied sich die Stiftung dagegen. Vorerst ist ein kompromisslos altersgerechter Bau deutlich teurer. Jüngere Leute sind nur unter sehr speziellen Bedingungen

(zum Beispiel Verwandtschaft) bereit, diesen Mehrpreis zu bezahlen. Im Weiteren ist das Raumangebot neben dem Alterszentrum sehr beschränkt. Wenn nur rund zwanzig Parteien die Möglichkeiten haben, von der Infrastruktur des Alterszentrums zu profitieren, sollte aus Sicht der Stiftung nicht ein Teil davon an jüngere Personen vermietet werden. Mit einem grosszügigen Preisrahmen oder an einer anderen Lage würde sich die Frage sicher anders stellen.

Aufgrund des Stiftungsstatuts werden Einwohnerinnen und Einwohner von Dietlikon bei der Vermietung bevorzugt. Ähnlich wie beim benachbarten Alterszentrum wird jedoch auch ein Familienbezug im Dorf berücksichtigt, konkret heisst das: Töchter oder Söhne wohnen im Dorf. Einzelne Anfragen kommen von Personen, die lange in Dietlikon wohnten, ihre Wohnungen aber wegen einer Kündigung verloren. Auch sie werden in die Auswahl genommen.

Grosse Diskussionen gab es betreffend Maximalalter beim Einzug. Die Stiftung entschied sich, das Haus (mindestens vorderhand) nicht für schwer pflegebedürftige Personen auszurüsten. Das würde zum Beispiel die Einrichtung von Stationszimmern voraussetzen. Somit müssen Bewohnerinnen und Bewohner damit rechnen, bei schwerer Pflegebedürftigkeit ein weiteres Mal umzuziehen. In Anbetracht der vielen Anmeldungen beschloss die Stiftung deshalb, bei der Erstvermietung Personen unter 85 Jahren zu bevorzugen. Das wurde dann in der Presse als «Altersguillotine» bezeichnet. Der Entscheid war sicher nicht zwingend und nicht für alle leicht verdaulich. Aus Sicht der Erfahrungen bei der Vermietung und den Schwierigkeiten vieler Mieterinnen und Mieter beim Umzug würden wir jedoch die Prioritäten für die Erstvermietung wieder so oder ähnlich setzen.

2.2 Angebot, Services «à la carte»

Viele der neuen Mieterinnen und Mieter haben sich lediglich im Hinblick auf mögliche zukünftige Probleme für einen Umzug entschieden. Sie brauchen heute keine speziellen Services, freuen sich aber vielleicht an den Kontakten, welche die neue Gemeinschaft ermöglicht. Die Frage des Serviceangebots im neuen Haus war aber sicher für alle wichtig beim Umzugsentscheid. Aktuell gibt es Angebote für

- Mahlzeiten im Alterszentrum (AZH)
- Mahlzeiten in der Wohnung (Spitex)
- Wäschebesorgung (AZH)
- Wohnungsreinigung (AZH)
- technische Unterstützung (AZH)
- die Services im Alterszentrum (Coiffeur, Fusspflege, Physiotherapie auf ärztliche Verordnung usw.)

Die Leistungen werden von den Mieterinnen und Mietern auf eigene Kosten «à la carte» in Anspruch genommen. Die Stiftung macht lediglich Vorschläge für das Angebot und unterstützt die Kommunikation.

Der Gesundheitsdienst ist im neuen Haus gleich wie im Dorf durch Hausärzte und Spitex gewährleistet. Zu Beginn wurde mit den Bewohnerinnen und Bewohnern das Angebot einer speziellen Nothilfe diskutiert. Je nach Bereitschaftsgrad hätte das einen Aufschlag pro Wohnung von etwa Fr. 20 bis Fr. 200 pro Monat bedeutet – die Kosten der effektiven Einsätze nicht gerechnet. Die Hausgemeinschaft entschied sich grossmehrheitlich, auf diese Vorsorge zu verzichten. Als Alternativen werden die allgemeinen Notfalldienste, die Hilfe durch Angehörige und die Nachbarschaftshilfe bevorzugt. Dieser Entscheid muss sicher periodisch überprüft werden, da das Durchschnittsalter vorderhand steigen wird.

2.3 Betreuung

Viele der heutigen Bewohnerinnen und Bewohner sehen das Angebot der Stiftung primär als Wohnungsvermietung. Wichtig ist ihnen zusätzlich die Gemeinschaft von Leuten in einer ähnlichen Situation und je nach Bedarf ein breites Serviceangebot.

Trotzdem ist eine Begleitung oder Betreuung ein Thema und wird es voraussichtlich immer mehr werden. Im Moment konzentriert sich die Hauskommission darauf, die Gemeinschaft unter den Bewohnerinnen und Bewohnern zu fördern. Dabei steht die Eigeninitiative der Beteiligten immer im Zentrum. Wenn ein Ausflug, ein Essen, ein Grillabend, ein Jubiläum, ein Jassnachmittag usw. zur Diskussion stehen, soll der Anstoss stets von den Bewohnerinnen und Bewohnern kommen. Hilfreich ist dabei der wöchentliche Treff, bei dem jeweils jemand von der Hauskommission dabei ist. Das Stiftungsteam hilft erst dann, wenn sich niemand im Haus findet, der die Durchführung selbst an die Hand nimmt oder wenn es gewisse Beziehungen oder Bewilligungen braucht.

Im mittelfristigen Budget ist ein Posten von Fr. 15'000 pro Jahr für Betreuung eingesetzt, er wird aber sehr zurückhaltend ausgeschöpft. Die Anlässe sind weitgehend selbsttragend. Wenn eine Idee geboren ist, findet sich meist jemand, der finanziell oder anderswie beiträgt. Daneben gibt es immer wieder Fälle persönlicher Betreuung. Auch hier ist aber die Nachbarschaftshilfe sehr viel wichtiger als diejenige durch das Stiftungsteam. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Situation mit steigendem Alter der Bewohnerinnen und Bewohner ändert. Das Ziel ist aber, mit allen Mitteln die Initiative und die gegenseitige Hilfe innerhalb der Gemeinschaft zu fördern und zu stärken.

2.4 Organisation

Die Stiftung ist nebenamtlich organisiert. Die Geschäfte werden vom Stiftungsrat und der Hauskommission erledigt oder bei Bedarf delegiert. Es besteht ein Sekretariat – teilweise betrieben durch den Präsidenten, die Aktuarin und den Buchhalter. Das erfordert den Beizug diverser Spezialisten, die im Auftragsverhältnis für die Stiftung tätig sind, namentlich für

- Baufragen (ein Architekt im Team)
- technische Wartung (Alterszentrum)
- Hausreinigung und Umgebung (extern)
- administrative Hausverwaltung (extern)
- Versicherungsfragen (extern)

Es liegt auf der Hand, dass mit dieser Organisationsform ein grosser Koordinationsaufwand geleistet werden muss. Dieser wird vom Stiftungsteam mit zurzeit sieben Leuten wahrgenommen.

2.5 Public-Private Partnership

Das Angebot der Stiftung, wie es sich heute präsentiert, wäre einerseits ohne enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde nicht möglich gewesen. Auf der anderen Seite hätte die Gemeinde alleine keine Chance gehabt, in dieser kurzen Zeit so günstig ein entsprechendes Angebot zu realisieren. Zusammengefasst stehen Gemeinde und Stiftung in einer engen Partnerschaft, die heute oft als Public-Private Partnership (PPP) bezeichnet wird.

Dass diese Partnerschaft entstand, setzte vieles voraus, vor allem den guten Willen auf beiden Seiten. Aus Sicht der Stiftung brauchte es viel Geduld, den langsamen Takt und die Eigenheiten öffentlicher Prozesse in Kauf zu nehmen. Aus Sicht der öffentlichen Hand war es vielleicht eher das Problem, eine echte oder vermeintliche Bevorzugung zu vermeiden (zum Beispiel finanzielle Konditionen).

Ein grosses Thema der Partnerschaft war das Baurecht, welches die Gemeinde der

Stiftung einräumte. Mit einem Gemeindeversammlungsbeschluss wurde der Wert des Landes auf Fr. 600 pro m² eingesetzt und der minimale Baurechtszins für 2'700 m² Land auf Fr. 34'000.

In der Zwischenzeit konzentriert sich die Zusammenarbeit vor allem auf die Schnittstellen zum Alterszentrum. Dank gemeinsamen Interessen bezüglich Services und Leistungsaufträgen kann sie als Win-Win-Situation bezeichnet werden.

2.6 Finanzierung

Im Abschnitt 2.1 Zielpublikum wurde auf die Mietpreisproblematik hingewiesen. Die Stiftung steht im Spannungsfeld zwischen grossen Erwartungen an die Wohnqualität und den beschränkten finanziellen Mitteln von vielen Interessierten. In dieser Situation kamen uns einige Private und Institutionen weit entgegen:

Die rund Fr. 8.0 Mio. Baukosten konnten wie folgt finanziert werden:

Stifter und Spender	Fr. 1.0 Mio.
Age Stiftung	Fr. 0.4 Mio.
zinsgünstige Festdarlehen von rund 30 Privatpersonen / Ehepaaren	Fr. 1.8 Mio.
Kredit der Gemeinde Dietlikon zu deren Konditionen bei der Kantonalbank	Fr. 3.0 Mio.
Hypotheken	Fr. 2.0 Mio.

Präsentation des Projekts



Für die Finanzierung fallen zurzeit Fr. 120'000 Zinsen pro Jahr an oder im Durchschnitt 1.5% auf dem Kapital. Hinzu kommen Fr. 34'000 für Baurechtszinsen. Ein grosser Teil der Kredite hat feste Laufzeiten und Zinssätze für fünf bis zehn Jahre. Die Finanzierung ist somit sehr günstig verglichen mit den üblichen Konditionen und macht es aus heutiger Sicht möglich, das mit nur 16% der Baukosten knapp bemessene Eigenkapital nachhaltig zu steigern.

Als gemeinnützige Stiftung besteht kein Anlass, Gewinne zu erwirtschaften. Ein wesentlicher Teil der Mietzinseinnahmen muss allerdings für Abschreibungen beziehungsweise die Rückzahlung der Bankkredite aufgewendet werden. Bis zum Ablauf der Garantiefristen und bis zu den ersten grösseren Renovationen dürften das ungefähr Fr. 200'000 pro Jahr sein.

2.7 Kommunikation

Als Anbieter auf öffentlichem Grund und auch wegen der politisch geprägten Vorgeschichte steht die Stiftung oft im öffentlichen Fokus. Entsprechend gross waren die Anstrengungen einer offenen Information über alle wichtigen Schritte. Periodisch wurden Artikel im lokalen «Kurier» und in den regionalen Medien publiziert – teilweise selbst eingesandt, mehrheitlich aufgrund von Interviews. Zur aktiven Kommunikation trug die erforderliche Behandlung durch die Gemeindeversammlung bei: Sie erforderte zwar viel Vorbereitung und Überzeugungsarbeit, half aber enorm beim Informationsaustausch mit der Dorfbevölkerung.

Auf einer zweiten Ebene findet eine intensive Kommunikation zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern einerseits und dem Stiftungsteam andererseits statt. Sie läuft fast vollständig über persönliche Begegnungen. Wir treffen uns oft bei Veranstaltungen oder am wöchentlichen Treff im Gemeinschaftsraum, zwischendurch aber auch auf der Strasse oder beim Einkaufen.

Als eine wichtige Plattform hat sich das Anschlagbrett erwiesen. Im Eingangsgeschoss gibt es eine Wand, an der alle Bewohnerinnen regelmässig vorbeikommen, sei es beim Verlassen oder Betreten des Hauses, auf dem Weg zur Parkgarage oder auf dem Weg zum Briefkasten. An dieser Tafel hängen Einladungen zu allen gemeinsamen Anlässen, aber auch Kleininserate oder kulturelle Hinweise.

Die dezentrale Teamarbeit erfordert einen intensiven Informationsaustausch. Wichtige Dokumente wurden eingescannt und sind für das Team via Internet zugänglich. Dadurch ist selten ein Gang zum Stiftungsarchiv im Keller des Hauses nötig.

2.8 Einordnung

Zusammenfassend richtet sich das Angebot an Personen im Pensionsalter, die selbständig sind und es möglichst lange bleiben wollen. Die Services und die Gemeinschaft geben ihnen bessere Voraussetzungen dazu, als dies in einer üblichen, individuellen Wohnsituation der Fall ist.

Der Ausbau entspricht einem modernen Wohnstandard im mittleren Preissegment. Dank gestiftetem Eigenkapital und guten Konditionen der Gemeinde steht das Angebot grundsätzlich allen Bevölkerungsgruppen offen. Das Durchschnittsalter der Bewohnerinnen und Bewohner ist zurzeit 77 Jahre und wird voraussichtlich steigen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass mittelfristig das Angebot im Pflegebereich ausgebaut werden muss, speziell die Nothilfe. Als Heim oder gar als Pflegeheim ist das Haus aber weder geplant noch geeignet.

3. Umsetzung

3.1 Vorbereitungsphase

Mit der Gründung der Stiftung im Juli 2009 war der Weg frei für die praktische Arbeit. Zwei Architekturbüros wurden mit der Erstellung einer Projektstudie beauftragt. Als Grundlage diente das Pflichtenheft für den Bau aus Sicht der zukünftigen Nutzung. Die beiden Studien wurden verglichen und der Planungsauftrag an Stutz + Bolt + Partner Architekten in Winterthur erteilt. Bis zum Frühling 2010 erstellte das Büro ein Projekt und die Unterlagen zur Baueingabe.

In der Planungsphase mussten mehrere Rückschläge hingenommen werden, z. B.:

Eine genauere Untersuchung des Baugrundes zeigte auf, dass das Gebäude vollständig auf Pfähle gestellt werden musste.

Wegen der Nutzung für Alterswohnungen wurde der Baubehörde ein Gesuch zur Halbierung der üblichen Parkplatzzahl eingereicht (0.75 Plätze pro Wohnung statt 1.5). Die Baubehörde gewährte nur einen Teil der beantragten Reduktion (1 Platz pro Wohnung). Dadurch konnte die Tiefgarage nicht vollständig unter dem Wohnteil gebaut werden.

Die Zusatzkosten für eine konsequente altersfreundliche Bauweise erwiesen sich höher als ursprünglich geschätzt. Die Anforderungen gehen deutlich über die bekannten Mobilitätsanliegen („barrierefrei“) hinaus. Beispiele sind:

Grössere Korridore, Liftkabinen und Eingangsräume

Reduits und Waschküchen auf den (teureren) Wohnstockwerken

elektrische Antriebe für Türen, Storen und Rollläden

in unserem Fall der Gemeinschaftsraum und die Verbindung zum Alterszentrum

Insgesamt machen die altersspezifischen Anforderungen mindestens 10% der Bau-
summe aus.

Zwischen dem Neubau und dem Alterszentrum verläuft ein Kabelkanal mit elektrischen Versorgungsleitungen. Vorerst musste abgeklärt werden, ob die Abstrahlungen wohnungsverträglich sind. Das erwies sich als problemlos. Hingegen machte das Elektrizitätswerk die Auflage, dass die Kabel zugänglich bleiben müssen und nicht zusätzlich belastet werden dürfen, was die Konstruktion des Verbindungsgangs massiv verteuerte.

Diese Überraschungen und Ergänzungen liessen die geschätzten Kosten um über 1 Mio. Franken ansteigen. Die prospektiven Mieten mussten entsprechend neu kalkuliert werden. Die Vorgaben der Nettomieten von

Fr. 1'600 für 2½-Zimmerwohnungen

Fr. 2'000 für 3½-Zimmerwohnungen

reichten nicht mehr für alle Wohnungen. Damit wenigstens ein Teil der Wohnungen für einkommensschwache Personen in Frage kam, mussten die Mietzinsen nach Stockwerken differenziert werden (oberstes Stockwerk rund 25% teurer als die untersten zwei).

Während der Vorbereitungsphase wurde durch die Gemeindeversammlung ein wichtiger Entscheid betreffend Mietzinsen gefällt: Für wenig bemittelte Personen in den geplanten Wohnungen kann ein spezieller Mietzinsbeitrag der Gemeinde beantragt werden (zusätzlich zu den Ergänzungsleistungen).

Erster Spatenstich am 28. August 2010



3.2 Bauphase

Kurz nach der Baubewilligung machten am 28. August 2010 die Mitglieder der Baukommission (und ein Bagger) den ersten Spatenstich. Zum Anlass wurde nebst den vielen Beteiligten von Gemeinde, Stiftung und Planungsbüros auch die Bevölkerung eingeladen. Bis zum Wintereinbruch konnte dann die Pfählung abgeschlossen und die Bodenplatte erstellt werden.

2011 folgte der Rohbau Stockwerk um Stockwerk, so dass 10 Monate nach dem ersten Spatenstich am 5. Juli die Aufrichte gefeiert werden konnte. Die Fertigstellung des Gebäudes verlief schneller als geplant. Die Bewohnerinnen und Bewohner konnten (gestaffelt) ein bis zwei Wochen vor dem vertraglichen Termin vom 1. April 2012 einziehen. Dadurch wurden Engpässe auf dem Parkplatz und im Aufzug vermieden.

Die Ausrüstung mit Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung war Teil des Projektes und funktionierte bereits. Die zusätzliche Ausrüstung mit einer Fotovoltaik-Anlage zur Stromproduktion gab die Baukommission hingegen erst frei, als diverse Spenden dafür zugesichert waren. Seit der Inbetriebnahme vor einem halben Jahr wurden bereits 6'000 KWh ins Netz eingespielen.

Während der Bauphase war die Baukommission für Grundsatzentscheide, Projektänderungen und die Überwachung zuständig.

Die Bauleitung wurde durch das Architekturbüro abgedeckt. Zwischenzeitlich gab es Diskussionen, ob zusätzlich verantwortliche Fachplaner für die Unterstützung der Bauleitung erforderlich seien. Die Baukommission entschied, dass dies nur im Auftragsverhältnis und nur für spezielle Aufgaben angeordnet würde. Sie erachtete eine zusätzliche Verantwortungsebene als kontraproduktiv. In unserem Fall hat sich diese Lösung sehr bewährt, ist aber bei Bauten mit komplexer Haustechnik (Minergie!) offenbar nicht mehr üblich.

Eine ganz wichtige Funktion der Baukommission betraf die Vertretung von Benutzerbedürfnissen. Bauten für alte Menschen sind auch für erfahrene Architekten eine schwierige Aufgabe. Dank einer Fachperson in der Baukommission konnten viele heikle Punkte bereinigt werden. Das betraf zum Beispiel die Lichtverhältnisse, die Küchengeräte usw.

Einbau der Bodenplatte im Dezember 2010



Abschluss des Rohbaus im Juli 2011



3.3 Vermietung und Betrieb

Für die Vermietung wurde einerseits eine Hauskommission gebildet und andererseits eine professionelle Liegenschaftsverwaltung mit den administrativen Belangen beauftragt. Die Hauskommission ist für die Kontakte mit Interessenten und für die Auswahl verantwortlich. Die Verwaltung stellt die Verträge aus, erledigt das Inkasso und verwaltet Schlüssel, Mietzinsdepots usw.

Die Interessentinnen und Interessenten wurden von je zwei Personen der Hauskommission besucht. Das Treffen in der Wohnumgebung gab einen guten Einblick in die Motive und Eignung für einen Umzug. Ausser dem Führen eines eigenen Haushaltes ist ja auch die Eingliederung in eine Gemeinschaft gefragt, was aufgrund einer schriftlichen Anmeldung kaum beurteilt werden kann. Die Interessentinnen und Interessenten konnten bei der Erstvermietung auch bis zu einem gewissen Grad auswählen, welche Wohnlage sie bevorzugten. Natürlich war das Zusammentragen der Informationen und die definitive Zuteilung der Wohnungen sehr schwierig und auch belastend.

In Zusammenarbeit mit der professionellen Verwaltung konnten wichtige Fragen zum Mietvertrag bereinigt werden. Es handelt sich zwar um Mietwohnungen, für die ein Standardmietvertrag abgeschlossen werden kann.

Aufrichtefest am 5. Juli 2011



Es gibt aber für viele Bewohnerinnen und Bewohner praktisch kein Zurück – sei dies wegen gesundheitlicher Probleme oder wegen des hohen Alters.

Das ist besonders gravierend, wenn einzelne Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit verlieren sollten, selbständig einen Haushalt zu führen. Wir haben uns entschieden, dies nicht detailliert im Mietvertrag abzuhandeln, sondern in solchen Fällen einen Lösungsprozess zu initialisieren, bei dem durchaus auch Angehörige und Fachleute beigezogen werden können.

Bei der Erstvermietung liessen wir uns fast ein Jahr Zeit. Dabei wurde klar, dass Wohnungswechsel auch bei einem grossen Interesse oft zu vorübergehenden Leerständen führen werden. Schnelle Entscheide und Kontakte via Internetportale sind für den Aufbau und die Bewahrung einer aktiven Gemeinschaft von alten Menschen nicht geeignet.

Parallel zur Vermietung der Wohnungen lief die Vermietung von Garageplätzen und Nebenräumen. Bei den Garageplätzen waren mit dem Entscheid der Baubehörde (ein Platz pro Wohnung) Leerstände bereits vorprogrammiert. Mit Inseraten und direkten Anfragen wird jetzt die Vermietung an Externe forciert. Ein Platz wurde für das Parkieren und Aufladen von Elektromobilen umgebaut.

Nachträglich erstellte Fotovoltaikanlage



Bei den fünf Bastel- und Hobbyräumen im Haus braucht die Vermietung ohnehin viel Zeit. Unmittelbar beim Einzug sind die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner oft unklar. Die Vermietung an Externe wird deshalb erst mit einer gewissen Verzögerung freigegeben. Aus heutiger Sicht wären weniger solche Räume nötig gewesen.

Eine besondere Bedeutung im Haus hat der Gemeinschaftsraum. Er ist Treffpunkt für gemeinsame Veranstaltungen, kann aber auch von einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern reserviert werden. Der Gemeinschaftsraum, die zugehörige Küche und das Besucher-WC haben zusammen die Fläche einer 2½-Zimmerwohnung. Der Raum eignet sich für etwa dreissig Personen.

Aus heutiger Sicht würde man ihn eher grösser bauen, damit zum Beispiel alle Bewohnerinnen und Bewohner zusammen mit dem Stiftungsteam essen könnten. Vor allem die Küche sollte grösser als eine Normküche in den Wohnungen sein. Mehr als zwei bis drei Leute können darin nicht gleichzeitig kochen und rüsten, wie es für die Vorbereitung von dreissig Mahlzeiten (durch nicht-Profis) wünschbar wäre.

Im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsraum stellt sich auch immer wieder die Frage, wie viel Gemeinsamkeit die verschiedenen Bewohnerinnen und Bewohner suchen. Es muss in der Gemeinschaft Platz haben sowohl für zurückgezogene als auch für kontaktfreudige Menschen. Bei Einladungen und Anlässen muss das stets berücksichtigt werden.

Aufgrund der Vorabklärungen entschieden wir uns für einen Anteil von zwei Dritteln 2½-Zimmerwohnungen und einem Drittel 3½-Zimmerwohnungen. Die verbindlichen Anmeldungen trafen aber fast im Verhältnis eins zu eins ein.

Die weiteren Erfahrungen werden zeigen, ob sich das beim Bau gewählte Verhältnis bewährt. Einen grossen Einfluss haben dabei die Konjunktur und die Zinssätze, welche sich direkt auf die Wohnungspreise auswirken (seit der Erstvermietung wurden die Mietzinsen bereits zwei Mal an eine Senkung des Referenzzinssatzes angepasst).

Gemeinschaftsraum



4. Wirkung

4.1 Gebäude und Umgebung

Insgesamt würden heute einige Entscheide zum Bau und der Umgebung anders getroffen, es handelt sich aber um eher untergeordnete Punkte, die auch kaum von genereller Bedeutung sind. Im Grossen und Ganzen wird der Bau sehr gelobt. Hervorgehoben wird immer wieder, dass die Wohnungen hell sind. Entgegen den ursprünglichen Bedenken kommen die Bewohnerinnen und Bewohner auch sehr gut klar mit der neuen Belüftungstechnik (Minergie!).

Viele Kritikpunkte betreffen Eigenschaften, die sich aus der neuen Haustechnik und Isolation ergeben. So ist es schlecht verständlich, dass mit der allgegenwärtigen Haustechnik in vielen Wänden keine Dübellöcher mehr gebohrt werden dürfen oder dass bei der enormen Dicke der Aussenisolation jede Befestigung an den Aussenwänden sehr lange Verankerungen braucht. Bei den Nebenkosten stellt man etwa fest, dass die Heizenergie nur noch wenig Geld kostet, der Betrieb der ganzen Haustechnik aber umso mehr. Das alles sind Dinge, die nicht spezifisch sind für Alterswohnungen. Den Menschen, die lange in konventionellen Häusern gewohnt haben, sind sie einfach neu.

Die Umgebung des Hauses ist noch in Entwicklung. Die Wiesen mit ihren Blumen und zum Teil ungewollten Gästen wie Blacken werden laufend betreut. Dabei legen auch begabte Bewohner Hand an.

Weit fortgeschritten ist die künstlerische Ausstattung des Hauses. Im Garten steht die Skulptur eines verstorbenen Stifters mit dem Namen «geborgen und doch frei». Dieser Leitsatz steht auch über dem ganzen Haus.

In drei Stockwerken sind Fotografien aus einer historischen Dietliker Sammlung ausgestellt. Es sind zum Teil Bilder, wie sie die Bewohnerinnen und Bewohner noch

selbst erlebt haben. Im Erdgeschoss sind Bilderschienen für Wechselausstellungen montiert. Die erste Ausstellung findet noch im laufenden Jahr 2013 statt.

4.2 Bewohnerinnen und Bewohner

Der Umzug war für viele Bewohnerinnen und Bewohner sehr belastend. Nach einem halben Jahr hörte man etwa den Satz „jetzt bin ich endlich richtig angekommen“. Man unterschätzt gerne die Emotionen, welche das Verlassen einer gewohnten Umgebung hervorrufen, auch wenn die neue Umgebung in vielen Beziehungen geeigneter ist. Vielleicht war die Umstellung bei der Erstvermietung besonders gross, weil sich alle gleichzeitig in einer neu entstehenden Gruppe orientieren mussten. Die Erfahrungen werden zeigen, ob das für einzelne, die in die bestehende Hausgemeinschaft einziehen, einfacher ist.

Das Angebot der Stiftung betrifft auch die Angehörigen der Bewohnerinnen und Bewohner. Für viele ist der Umzug der Eltern eine grosse Entlastung. In einigen Fällen sind Kinder auch in die frei werdenden Wohnungen oder Häuser der Eltern gezogen.

4.3 Stiftungsteam

Die Aufgaben des Teams haben sich in den vergangenen Jahren stark verschoben. In der Konzeptphase, in der Bauphase und in der Betriebsphase sind die Anforderungen und auch die Partnerinnen und Partner sehr verschieden. Was bleibt, ist eine beträchtliche arbeitsmässige und emotionelle Belastung. Über die grosse Leistung hinaus muss das Team oft schwierige Situationen meistern, speziell im politischen Umfeld. Die Arbeit ist aber auch sehr befriedigend. Immer wieder zeigt sich die Freude der Bewohnerinnen und Bewohner an ihrer neuen Situation. Und das ist ja das erklärte Ziel der Stiftung.

5. Empfehlungen

Nach einer Betriebszeit von nur einem Jahr sind Empfehlungen mit Zurückhaltung zu werten. Trotzdem sollen hier einige Punkte herausgegriffen werden, die wir heute an Personen mit ähnlichen Zielen weitergeben möchten.

5.1 Empfehlungen zur Organisation

Eine nebenamtliche Organisation kann zwar sehr kostengünstig betrieben werden, ist aber für alle Beteiligten anspruchsvoll. Wir erachten es als zwingend, dass Risiken durch Erfahrungsaustausch mit anderen Institutionen und den Beizug von professionellem Know-how reduziert werden.

In der Anfangsphase darf die Bedeutung der Finanzierung nicht unterschätzt werden. Die Wahl der Gesellschaftsform und der wichtigsten Geschäftspartner (Architekt, Planer, Banken usw.) muss sehr gewissenhaft getroffen werden.

5.2 Empfehlungen zum Bau

Die Architektur des Hauses besteht ihre Prüfung erst im Betrieb. Das ist ein später Zeitpunkt für Korrekturen. Die Planung erfordert deshalb reichlich Zeit: Praktisch heisst das zum Beispiel Zeit für das Einholen von Referenzen, für die Abklärung von Varianten und für allfällige Korrekturen.

Häuser sind heute aus verschiedenen Gründen nicht mehr so flexibel wie früher. Das Anpassen an ändernde Bedürfnisse scheitert leicht an den vielen technischen Installationen, den feuerpolizeilichen Vorschriften, den Isolationserfordernissen usw.

Umso sorgfältiger muss deshalb das Bauprogramm abgeklärt werden. Wir haben viele Referenzobjekte besucht und dabei wichtige Hinweise zu Chancen und Risiken erhalten. Beeindruckend war, wie viel Zeit sich die angefragten Verantwortlichen für Informationen und Führungen nahmen.

Wichtig für den Bau ist die Zusammensetzung der Baukommission. Neben den üblichen Mitgliedern muss unbedingt jemand fundierte Erfahrungen mit alten Menschen einbringen.

Die Anschaffung von Mobiliar hat keine Eile. Wenn am Anfang nur das Minimum zur Verfügung steht, kann der Rest den aktuellen Bedürfnissen entsprechend eingekauft werden.

5.3 Empfehlungen zum Betrieb

Das Betriebskonzept bleibt immer ein Entwurf. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Gewohnheiten der Bevölkerung ändern sich so schnell, dass das Konzept immer wieder überprüft werden muss. Allein schon der Umbau des Gesundheitswesens (Heimkosten, Spitex, Krankenkassenleistungen usw.) hat das Umfeld für Alterswohnungen in den letzten Jahren stark beeinflusst.

Alterswohnungen sind heute ein volatiler Markt. Vor allem im oberen Preissegment gibt es viele Anbieter. Der Bedarf hängt von so vielen Faktoren ab, dass Vorhersagen vage sind. Einer der wichtigsten Faktoren ist – wie bei Heimen – der Ruf der Institution. Alte Leute sind untereinander gut vernetzt und hören, was die Bewohnerinnen und Bewohner erzählen.



6. Anhang

6.1 Kontakte

Adresse, Sekretariat	Stiftung Hofwiesen Peterweg 9 8305 Dietlikon www.stiftung-hofwiesen.ch info@stiftung-hofwiesen.ch	
Stiftungsrat	Rolf Hartmann, Dietlikon Otto Zuberbühler, Dietlikon Dr. Markus Meili, Kloten Edith Sigg, Dietlikon	Präsident Vizepräsident Mitglied Aktuarin
Kontaktpersonen Betrieb	Rolf Hartmann Rosmarie Kummer Edith Sigg	vergleiche auch homepage

6.2 Eckwerte zum Bau

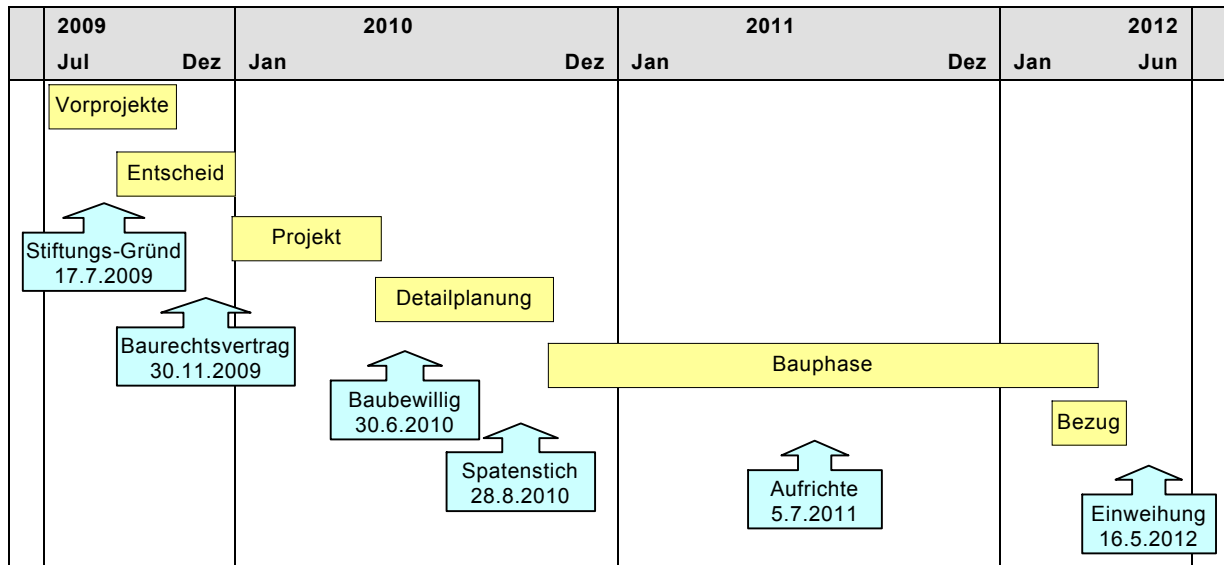
Der Bau umfasst

- vierzehn 2½- und sieben 3½-Zimmerwohnungen (59 bzw. 81 m²)
- fünf separat vermietbare Einzelräume (Basteln, Hobbies)
- 22 Garageplätze, zwei davon rollstuhlgerecht
- einen Gemeinschaftsraum mit Küche, Sitzplatz und Besucher-WC

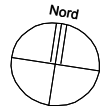
Im Pflichtenheft sind speziell die folgenden Merkmale gefordert:

- hindernisfreie, altersgerechte Bauweise mit hellen Räumen
- grosszügiger Abstellraum in den Wohnungen, kleiner Kellerraum pro Wohnung
- Balkon windgeschützt (Loggia)
- Geschirrspüler
- elektrisch betriebene Storen und Rollläden
- Rollstuhl-gängige Dusche, keine Badewanne
- zusätzliches WC in den 3 ½-Zimmerwohnungen
- Fernseh-, Telefon- und Breitbandanschluss in allen Zimmern
- eine Waschzone pro Etage
- Brandmeldeanlage in den Allgemeinräumen
- Bodenheizung und Belüftung nach Minergiestandard
- Abstellraum für Velos, Rollatoren, Rollstühle; Batterieladestationen
- Verbindungsgang zum benachbarten Alterszentrum

6.3 Projektablauf



6.4 Grundriss Wohnungen



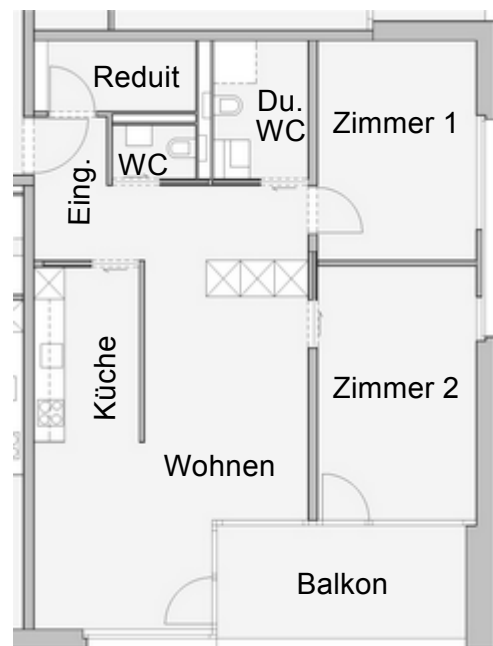
2½-Zimmerwohnung Süd, Zwischenetagen

Wohnung 59 m², Balkon 11 m²



3½-Zimmerwohnung Süd, Zwischenetagen

Wohnung 81 m², Balkon 11 m²



6.5 Grundriss erstes Wohngeschoss mit Gemeinschaftsraum

