GENOSSENSCHAFT IM ZELGLI – WOHNEN IM ALTER

SCHLUSSBERICHT

Im Zelgli

INHALT

01 AUSGANGSLAGE/HISTORISCHES 3

Entwicklungsgeschichte 3
Die Motivation der Initianten und die Bedürfnisabklärung 3

02 KONZEPT 4

Bauliches Konzept 4
Allgemeine Angaben 4
Alterswohnungen 5
Pflegewohngruppe 6
Kindertagesstätte «KiTa Wunderland» 6
Gemeinschaftsraum «Zelgli-Treff» 6
Gruppenpraxis Zelgli 7
Für die Initiativgruppe waren folgende Fragen und Kriterien wegleitend:
- Zielgruppe Bewohnerschaft Alterswohnungen 8
- Für die Vergabe der Wohnungen wurden die folgenden Kriterien festgelegt 9

03 UMSETZUNG 10

1. Etappe 10
2. Etappe 10
- Pflegewohngruppe: Rahmenbedingungen und Herausforderungen für eine Wohnbaugenossenschaft / Zusammenarbeit mit einer Institution 10
- Finanzierung 12
- Wohnformen und Dienstleistungen 13
- Zelgi-Treff 14

04 WIRKUNGEN UND AUSWIRKUNGEN 15

Integration in die Gemeinde 16
Kindertagesstätte (KiTa) 17
Gruppenpraxis 18
Alterswohnungen und Pflegebetten 18

01 AUSGANGSLAGE/ HISTORISCHES

ENTWICKLUNGS-GESCHICHTE

«Jede grosse Reise fängt mit dem ersten Schritt an», sagt eine gängige Redensart. Dieser Schritt wird getan, lange bevor wir aus dem Haus treten, um ins Auto zu steigen oder zum Bahnhof zu gehen. Den ersten Schritt im übertragenen Sinn tun wir, wenn sich der Wunsch zu einer Reise in uns festsetzt. In Gedanken malen wir uns aus, wie die Reiseroute aussehen könnte, was wir dafür benötigen, was wir am Ziel sehen, wen wir unterwegs treffen möchten und vieles mehr. Bis zur Umsetzung kann es unter Umständen Jahre dauern.

Den Werdegang des Projektes Zelgli möchten wir mit einer Reise vergleichen. Schon Jahre bevor Bagger aufgefahren sind, hat der ehemalige Madiswiler Fritz Käser sich gedanklich mit dem Projekt befasst. Einen ersten sichtbaren Schritt unternahm er, als er den Architekten Thomas Ledermann ansprach, auch er ein ehemaliger Madiswiler. Die beiden wurden sich einig, auf ihrem aneinander grenzenden Land ein Alterszentrum zu realisieren. Von den ersten Strichen auf einem Blatt Papier bis zum fertigen Projekt vergingen wieder Monate. Die beiden hätten das Projekt locker im Alleingang umsetzen können um dann zu schauen, was passiert. Sie haben den mühsameren Weg gewählt: Sie haben Leute ins Boot geholt, die dann an den ersten Entwürfen Kritik anbrachten und Wünsche formulierten. Was für Architekt Michael Ledermann, Sohn von Thomas, sicher manchmal aufreibend war, entpuppte sich auf lange Sicht als eine der Voraussetzungen zum Erfolg und zur Akzeptanz des Projekts.

Dabei denken wir zum Beispiel an die breite Abstützung in der Bevölkerung: Die Mitglieder der Arbeitsgruppe, die ihre ganz spezifischen Fachkenntnisse einbringen konnten und die dem Vorhaben einen Vertrauensvorschuss gebracht haben, weil sie im Dorf bekannt sind. Das Zweite ist die Integration einer Pflegewohngruppe. Dass dort rund um die Uhr Ansprechpersonen anwesend sind, trägt dazu bei, dass sich auch die Mieter/innen in den Wohnungen sicherer fühlen.

Schliesslich ist Thomas Ledermanns Idee, auf dem Areal im Haus seiner verstorbenen Tante eine Kita einzurichten, nicht zu unterschätzen. Damit ist nämlich erreicht worden, dass sich im Zelgli alle Generationen ohne grossen organisatorischen Aufwand begegnen können.

DIE MOTIVATION DER INITIANTEN UND DIE BEDÜRFNISABKLÄRUNG

Die von den Initianten einberufene Spurgruppe konnte sich rasch für das Projekt erwärmen, stellte aber gleichzeitig die Frage nach dem Bedürfnis. Hilfreich war, dass der Altersheimverband Lotzwil, zu dem auch die Gemeinde Madiswil gehört, zur gleichen Zeit im Auftrag des Kantons ein Altersleitbild erstellt hatte. Mit einer breit angelegten Umfrage in der Bevölkerung waren die Wohnsituation und Bedürfnisse der Generation 60+ erhoben worden. Die Auswertung zeigte eine starke Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und zusätzlichen Pflegebetten. Auf dieser Grundlage konnte die Spurgruppe dem Architekten für die Ausarbeitung des Projekts grünes Licht geben.

(Bild: Michael Ledermann)

02 KONZEPT

BAULICHES KONZEPT

…das zentrale Wegkreuz, das unsere Überbauung verbindet und zusammenhält sowie zusätzlich von den Dorfbewohnern als öffentlicher Fussweg zum Bahnhof benutzt wird, steht symbolisch für das Spannungsfeld von…

ALT + JUNG + PFLEGE

Für die «ALTEN» grosszügige und sonnendurchflutete Wohnungen mit sehr grossen Terrassen als Verbindung zu den Aussenräumen und gedeckte Laubengänge auf der Zugangsseite.

Für die «JUNGEN» und ganz Kleinen im «Olgahaus» eine Kindertagesstätte mit Aussenspielplatz und Velogarten.

Für die «PFLEGE» eine Pflegewohngruppe mit Personal rund um die Uhr und eine Hausarzt-Gruppenpraxis.

Die schlanken Baukörper mit West-Ost-Orientierung definieren durch ihre versetzte Anordnung den zentralen Platz mit dem öffentlichen Fussweg. Durch diese Gebäudeanordnung entstehen interessante Ein- und Ausblicke ins Zelgli.

In dieser klaren Situation kann sich jedermann gut orientieren. Die roten Türme der Personenaufzüge weisen zu den Eingängen.

Die verglasten und raumhohen Südfronten ermöglichen helle und lichtdurchflutete Räume, die vorgelagerten Terrassen spenden im Sommer genügend Schatten.

Die gedeckten Laubengänge auf der Nordseite dienen der Erschliessung und den Bewohnern als halbprivate Vorzone zur Wohnung.

Die Massivbauten in Beton/Stahl und Backstein werden mit einer zentralen Holzschnitzelheizung im Haus A über eine Fernleitung beheizt. Auch die Warmwasserversorgung wird mit CO^2-neutraler Wärme gespiesen.

Selbstverständlich ist die ganze Anlage im Aussen- wie Innenbereich rollstuhlgerecht ausgebaut.

ALLGEMEINE ANGABEN

- → Landfläche = 6500 m²
- → Pflegewohngruppe mit 10 Betten (16 m²/Zimmer)
- → Gruppenpraxis (430 m²)
- → 15 x 2½-Zimmer-Wohnung (ab 58 m²)
- → 7 x 3½-Zimmer-Wohnung (ab 79 m²)
- → 1 x Studio (29 m²)
- → Kindertagesstätte «Wunderland» mit 12 Plätzen
- → Gemeinschaftsraum «Zelgli-Treff»
- → Gemeinsamer Bastelraum
- → Coiffeursalon / Fusspflege
- → Einstellhalle mit 12 Parkplätzen
- → Parkplätze oberirdisch für Bewohner, Besucher und Behinderte

ALTERS-
WOHNUNGEN

- → Gedeckter Laubengang als Erschliessungszone (Aufzug und Aussentreppe)
- → Grosszügige Wohnräume mit grosser Fensterfront auf der Südseite
- → Eingebaute Garderobe mit Putzschrank
- → Wohn- und Schlafzimmer mit Telefon-, TV- und Internetanschluss
- → Helle und pflegeleichte Böden aus Linoleum (Bad: Platten)
- → Küche ausgestattet mit leicht bedienbarem Kochfeld (Drehknöpfe), Backofen, Geschirrwaschmaschine, genügend elektrische Anschlüsse für diverse Küchenmaschinen
- → Küche kann für den Rollstuhl unterfahrbar gemacht werden
- → Badezimmer genügend gross zur Benützung mit Rollstuhl und Rollatoren. Bodenebene Dusche mit Duschvorhang. Gut ausgeleuchteter Raum (Spiegelschrankleuchte und Leuchte über Dusche) mit hellen Platten
- → Dusch-WC-Aufsatz, Winkelgriff, Klappsitz, Klappgriff und/oder ein Haltegriff kann montiert werden (Notwendige Ausholzungen sind vorhanden)
- → Bodenheizung
- → Behindertengerechte Schwelle zur Terrasse
- → Sehr grosszügige gedeckte Terrassen. Die tiefen Balkone spenden im Sommer zudem Schatten
- → Elektrisch betriebene Lamellenstoren

- → Ein Kellerabteil pro Wohnung
- → Gemeinsame Wasch- und Trockenräume
- → Bastelraum für alle Zelgli-Bewohner
- → Gartenanteil möglich

- → Abstellplätze für Rollatoren und Rollstühle
- → Elektrische Anschlüsse zum Aufladen der elektrischen Rollstühle

(Bild: Michael Ledermann)

PFLEGEWOHN-GRUPPE

- → 10 Zimmer (4 x mit Sanitärzelle, 6 x mit Lavabo im Zimmer)
- → Jedes Zimmer hat einen Einbauschrank
- → Elektrisch betriebene Lamellenstoren
- → Raumhohe Fenster südseitig mit Brüstung/Sichtschutz aus satiniertem Glas
- → Grosser Aufenthalts- und Essraum mit Terrasse und Pergola zum Park
- → Kleinerer Aufenthaltsraum gegen Westen
- → Pflegebad steht allen Zelgli-Bewohnern zur Verfügung

Untergässli 11 mit integrierter Pflegewohngruppe im Parterre (Bild: Michael Ledermann)

KINDERTAGES STÄTTE «KITA WUNDERLAND»

- → Zweckmässiger Umbau des bestehenden Wohnhauses
- → Küche/Essen
- → Spielräume
- → Schlafzimmer
- → Verschiedene Aussenräume

GEMEINSCHAFTS-RAUM «ZELGLI-TREFF»

- → Bankettbestuhlung für 40 Personen/ Konzertbestuhlung für 50 Personen
- → Der Gemeinschaftsraum steht allen Zelgli-Bewohnern gratis zur Verfügung
- → Kleine Küche mit Steamer
- → Grosser Aussensitzplatz
- → Besucher-WC

(Bild: Michael Ledermann)

Untergässli 13 mit integrierter Gemeinschaftspraxis im Parterre (Bild: Michael Ledermann)

GRUPPENPRAXIS ZELGLI

- → Flexibler Grundriss durch Stützenraster
- → Heruntergehängte Metalldecke für flexible Leitungsführung
- → 8 Behandlungszimmer
- → Notfallzimmer mit direktem Zugang für Fahrzeug
- → Apotheke mit direktem Zugang für Lieferanten
- → Aufenthalt
- → Wartezimmer mit Aussenraum

FÜR DIE INITIATIVGRUPPE WAREN FOLGENDE FRAGEN UND KRITERIEN WEGLEITEND:

- → Ist der Standort des angebotenen Landes für ein solches Vorhaben geeignet?
- → Ist die Idee eines Generationenübergreifenden Projektes richtig und realisierbar?
- → Ist dafür ein ausreichendes Bedürfnis vorhanden?
- → Wie kann das Vorhaben in der Bevölkerung verankert werden und bei der Gemeinde Unterstützung finden?
- → Welche Rechtsform muss gewählt werden?
- → Ist das Projekt finanzierbar und wie?

Die Frage nach der Eignung des Standortes konnte leicht bejaht werden. Die angebotenen Parzellen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Bahn, Post und Einkaufsmöglichkeiten. Alles ist ebenen Weges und ohne Hindernisse erreichbar.

Das Bedürfnis für eine Kindertagesstätte ergab sich aus den Rückmeldungen einer Umfrage.

Gleich zu Beginn wurden die Gemeindebehörden und die Bevölkerung eingehend informiert (Dorfzeitung, regionale Presse, öffentliche Orientierungsversammlung), welche alle wohlwollend reagierten.

Die vorgeschlagene Rechtsform - eine Genossenschaft - fand Anklang. Sie ist in der noch stark von bäuerlichem Denken geprägten Bevölkerung bestens bekannt und hat zudem den Vorteil, dass in ihr die Stimme der Menschen mehr Gewicht hat als das Gewicht des Kapitals.

Die Einwohnergemeinde Madiswil sprach einen Kredit für Anteilscheine in der Höhe von total CHF 500 000 und ein günstiges Darlehen in gleicher Höhe. Die Gemeinden Lotzwil und Rütschelen stellten ebenfalls langfristige Darlehen in der Höhe von je CHF 250 000 zu vorteilhaften Bedingungen in Aussicht. Damit war eine ausreichende Basis für die Restfinanzierung mit Hypotheken vorhanden. Konkrete Schritte konnten eingeleitet werden.

ZIELGRUPPE BEWOHNERSCHAFT ALTERSWOHNUNGEN

Der Vorstand der Genossenschaft Zelgli hat die Zielgruppe für die Alterswohnungen wie folgt festgesetzt:

> «Die Alterswohnungen im Zelgli sind für weitgehend selbständige Einzelpersonen und Ehepaare im gesetzlichen AHV-Alter vorgesehen. Ausnahmen können bewilligt werden. Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft ist obligatorisch.»

Ergänzend ist zu erwähnen, dass in einem Fall der behindertengerechte Wohnungsausbau zu Gunsten einer Rollstuhlfahrerin weitergehend erfolgte. So wurden die Kücheneinrichtungen unterfahrbar eingebaut. Damit soll aufgezeigt werden, dass die Genossenschaft einem aktuellen Bedürfnis spontan nachgekommen ist.

FÜR DIE VERGABE DER WOHNUNGEN WURDEN DIE FOLGENDEN KRITERIEN FESTGELEGT

1. Die Zuteilung der Wohnungen erfolgt durch die Verwaltung in der nachstehenden Reihenfolge:
   - → Mitglieder der Genossenschaft «Im Zelgli, Wohnen im Alter» Madiswil.
   - → Einwohner aus den Verbandsgemeinden des Gemeindeverbandes Alterszentrum Lotzwil. (Bleienbach, Lotzwil, Madiswil*, Obersteckholz, Oeschenbach, Rütschelen, Ursenbach. *Am 1. Januar 2011 haben die Verbandsgemeinden Gutenburg, Kleindietwil und Leimiswil mit der Gemeinde Madiswil fusioniert.)
   - → Ehemalige Einwohner der vorstehenden Gemeinden.
   - → Übrige Personen
2. Die Finanzierungssicherheit ist nachzuweisen.
3. 3 ½ Zimmerwohnungen werden vorwiegend an 2 Personen vermietet.
4. Bei Vollvermietung wird eine Warteliste erstellt. Die Reihenfolge der Wohnungszuteilung erfolgt nach obgenannten Kriterien. Zusätzlich wird das Datum der Anmeldung berücksichtigt.
5. Für die Besetzung allfälliger Leerwohnungen können auch weitere Personen aufgenommen werden.

(Bild: Michael Ledermann)

03 UMSETZUNG

1. ETAPPE

Am 6. Dezember 2005 wurde die Genossenschaft im Zelgli, Wohnen im Alter, gegründet. Das Projekt enthielt die folgenden Elemente:

- → 5 Wohnungen mit 3 ½ Zimmern
- → 10 Wohnungen mit 2 ½ Zimmern
- → eine Pflegewohngruppe mit 10 Betten
- → eine Kindertagesstätte mit 12 Plätzen (Kita Wunderland)
- → einen Gemeinschaftsraum (Zelgli-Treff)
- → Bastelraum und Gartenland

Auf dem Situationsplan ist die Lage der einzelnen Bauteile ersichtlich. Ausgwählte Grundrisse finden Sie im Anhang.

Das Einfügen einer Pflegewohngruppe und ihre Angliederung an das Alterszentrum Lotzwil erweist sich heute als Schlüsselfaktor für den Erfolg des ganzen Projekts. Nicht nur bestätigt die lückenlose Belegung ein vorhandenes Bedürfnis. Die Anwesenheit von Fachpersonal gibt auch den Mieterinnen und Mietern der Alterswohnungen zusätzliche Sicherheit, weil sie sich an die interne Alarmanlage anschliessen können und dadurch rund um die Uhr Erste Hilfe für den Notfall gewährleistet ist. Weiter können die Mieter/innen nach Bedarf in der Pflegewohngruppe Mahlzeiten bestellen und dort einnehmen sowie von weiteren Dienstleistungen profitieren (Fusspflege, Coiffeuse, Vorlesen, Anlässe etc.).

Am 1. Dezember 2007 wurden alle 15 Wohnungen bezogen und die Pflegewohngruppe konnte ihren Betrieb aufnehmen. Das bei der Planung angenommene Bedürfnis (siehe Ausgangslage) wurde bestätigt.

2. ETAPPE

Bereits bei der Gründung der Genossenschaft bestand die Option, bei Bedarf eine weitere angrenzende Landparzelle von Fritz Käser zu erwerben (auf dem Situationsplan rechts von Haus A). Nachdem die Nachfrage nach Wohnungen bald einmal anstieg und die Warteliste immer länger wurde, hat die Genossenschaft 2012 von dieser Option Gebrauch gemacht. Auf der zusätzlichen Landparzelle bestand die Möglichkeit 10 – 12 weitere Wohnungen zu erstellen. Wie sollte die noch junge Genossenschaft, die noch über keinen Kapitalstock verfügte, dies jedoch finanzieren?

Um die gleiche Zeit entschlossen sich die beiden Hausärzte der Gemeinde, Dr. Dieter Braun und Dr. Christoph Hug, ihre Nachfolge mit einer Gruppenpraxis zu regeln, weil sich seit längerer Zeit abzeichnete, dass Einzelpraxen keine Nachfolger mehr finden.

Aus Gesprächen zwischen den Ärzten und der Verwaltung der Genossenschaft im Zelgli entwickelte sich die Idee, die beiden Vorhaben, Erweiterung des Wohnungsangebots und Gruppenpraxis, zusammenzulegen. Das würde den Ärzten den Vorteil bringen, einen Teil der Infrastruktur mitbenützen zu können und für die Genossenschaft wäre die Investition quasi halbiert. Das Projekt würde sich dadurch auf sieben Wohnungen verkleinern, aber mit der Gruppenpraxis hätte man eine langfristig sichere Mieterin.

Trotzdem stellte die Finanzierungsfrage eine Hürde dar. Nicht nur verfügte die Genossenschaft wie erwähnt über ungenügende Reserven, die Ärzte standen ebenso vor dem Problem, dass junge Ärzte nicht mehr bereit sind, ihren Vorgängern die Praxis abzukaufen. Es mussten neue Finanzierungsmodelle gefunden werden. Die politischen Gemeinden im Einzugsgebiet zeigten zwar Interesse an der geplanten Gruppenpraxis aber kaum Bereitschaft, zu deren Finanzierung etwas beizutragen. Und doch geschehen heute bisweilen noch Zeichen und Wunder! Nachdem die beteiligten Ärzte ihr Vorhaben über die regionale Presse bekanntgegeben hatten, meldete sich spontan ein Spender, der bereit war, ihnen drei Millionen Franken für ihr Vorhaben zur Verfügung zu stellen. Einzige Bedingung: Der Spender wünscht anonym zu bleiben.

Weil die Steuerverwaltung des Kantons Bern der Genossenschaft zudem den Status «Gemeinnützigkeit» zugesprochen hatte, konnte der ganze Betrag ohne Abzug von Schenkungssteuern in das Projekt einfliessen.

Auf den 1. Dezember 2014 konnte der Neubau mit vier 2 ½ Zimmer- Wohnungen und drei 3 ½ Zimmer-Wohnungen bezogen werden sowie die Gruppenpraxis ihren Betrieb aufnehmen.

PFLEGEWOHN-GRUPPE:

RAHMENBEDINGUNGEN UND HERAUSFORDERUNGEN FÜR EINE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT / ZUSAMMENARBEIT MIT EINER INSTITUTION

Ausser einem zehnjährigen Mietvertrag für Geschäftsräume bestehen zwischen der Genossenschaft Zelgli und dem Alterszentrum Lotzwil keine schriftlichen Verträge.

Natürlich mussten sich beide Partner über Strategien, Konsequenzen und betriebswirtschaftliche Aspekte eingehende Gedanken machen. Auch übergreifende Regelungen wie zum Beispiel die Rechte der Wohnungsmieter in Bezug auf den Übertritt in die Pflegewohngruppe. Bewährt haben sich weitgehend identische Betriebsstrukturen, Angebote und Dienstleistungen wie im Haupthaus in Lotzwil.

Die Einbindung der Heimleitung sowie der Heimbehörden im Vorstand der Genossenschaft Zelgli erweist sich als sinnvoll, wenn nicht sogar nötig.

SITUATIONSPLAN

A Pflegewohngruppe Alterswohnungen

B Alterswohnungen

C Kindertagesstätte

D Gemeinschaftsraum

E Gruppenpraxis Alterswohnungen

Alterswohnungen «Im Zelgli», 4934 Madiswil

0 10 20 m

© ArchitekturbüroLedermann AG, Langenthal

FINANZIERUNG

Wie bereits erwähnt, unterteilen sich die Investitionen nach dem Kostenvoranschlag auf zwei Etappen mit folgenden Anlagekosten:

1. ETAPPE 2006 – 2008 Landkäufe, Bau von 2 Häusern mit 15 Mietwohnungen und einer Pflegewohngruppe für 10 Personen, Kauf Wohnhaus mit Umbau in eine KITA, Ergänzungsbau mit Mehrzweckraum	CHF	5 850 000.–
2. ETAPPE 2013 – 2015 Landkauf, Neubau mit 7 Mietwohnungen und einer Gruppenpraxis	CHF	5 050 000.–
Anlagekosten total:	**CHF**	**10 900 000.–**

Bei der Gründung der Genossenschaft verfügte diese noch über keine Geldmittel. Die Verantwortlichen waren sich von Anfang an bewusst, dass die Geldbeschaffung für die Realisierung eine echte Herausforderung darstellen würde. Mit Orientierungsversammlungen wurden beim Start der ersten Etappe Privatpersonen und auch die umliegenden Gemeinden ersucht, der Genossenschaft durch Zeichnung von Anteilscheinen Eigenkapital oder Kapitalbeträge in Form von zinsgünstigen Darlehen zur Verfügung zu stellen. Madiswil als Standortgemeinde sowie zwei weitere Gemeinden und viele Einzelpersonen haben die junge Genossenschaft dabei in sehr wohlwollender Weise unterstützt. Dies wurde in der zweiten Etappe noch akzentuiert, indem zugunsten der Ärzte für die Gemeinschaftspraxis eine Spende von CHF 3 Mio. von einer anonym bleibenden Person zur Verfügung gestellt wurde. Da unsere Genossenschaft steuerbefreit ist, wurde diese Spende zweckgebunden für die Gruppenpraxis an uns ausgerichtet, wobei wir aber als Bauherr auch Eigentümer dieser Gruppenpraxis bleiben. Die Gruppenpraxis zahlt jedoch jährliche Unterhaltsbeiträge an die Genossenschaft. Mit der Gründung eines Vereins wurde die KITA verselbständigt und anschliessend zwischen ihr und der Genossenschaft ein Mietvertrag abgeschlossen. Seit Inbetriebnahme der Neubauten sind alle Wohnungen vermietet. Für die Pflegewohngruppe wurde mit dem Alterszentrum Lotzwil ein Mietvertrag abgeschlossen.

Die Gesamtfinanzierung konnte somit wie folgt geregelt werden:

→ Anteilscheinkapital	CHF	1 011 000.–
→ Darlehen von Gemeinden (im Nachgang zu Banken)	CHF	1 000 000.–
→ weitere Darlehen	CHF	200 000.–
→ Förderbeitrag der Age-Stiftung	CHF	150 000.–
→ Spende für Investition in Gruppenpraxis	CHF	3 000 000.–
→ Bankfinanzierung	CHF	5 539 000.–
Total Finanzierung	**CHF**	**10 900 000.–**

Die definitive Bauabrechnung ist wegen der Ausscheidung der Kosten für die einzelnen Bauteile noch in Bearbeitung und dient nachher auch für die Berechnung und Aufteilung der jährlichen Unterhaltskosten. Dank der umsichtigen Baubegleitung wird die definitive Bauabrechnung mit Minderkosten gegenüber dem KV abschliessen, womit sich auch die Fremdfinanzierung noch etwas reduzieren wird.

WOHNFORMEN UND DIENST-LEISTUNGEN

Die Kombination Alterswohnungen/Pflegewohngruppe im gleichen Haus oder Areal bewährt sich. Dienstleistungsangebote wie Notruf, Essen, Coiffeur und Fusspflege, welche von der Pflegewohngruppe nach Bedarf bezogen werden können, sind für die Bewohner der Alterswohnungen entscheidend, um noch weitgehend selbständig in einer eigenen Wohnung leben zu können. Weitergehende Betreuung und Pflege wird von der örtlichen Spitex angeboten.

Wichtig sind die klare Deklaration der Dienstleistungen sowie deren Anbieter, damit bei Bedarf die Anlaufstelle korrekt angegangen wird.

(Bild: Ursula Meisser)

ZELGLI-TREFF

Der Zelgli-Treff bietet Platz für ca. 40 Personen bei Bankettbestuhlung und gegen 50 Personen bei Konzertbestuhlung. Dazu gehört eine Küche, in der kleinere Mahlzeiten gekocht oder angelieferte grössere Speisen für Bankette aufbereitet werden können.

Der Zelgli-Treff steht der Kita für Sitzungen, Elternabende usw. und den Mieter/innen z.B. für Familienfeste unentgeltlich zur Verfügung. Der Genossenschaft dient der Raum für Verwaltungssitzungen, Hauptversammlungen und Vortragsveranstaltungen zu Altersfragen sowie für das Seniorentanzen, für die «Zelgli-Lerchen» (offenes Singen für Menschen 60+) und neuerdings für ein Fitnessturnen.

Mehrere Dorfvereine benützen den Raum für Gesangsproben, Adventsfeiern, Sitzungen usw. Die Kirchgemeinde nutzt den Raum für den Elki-Treff und bietet hier im Winterhalbjahr ein Seniorenessen und einen Suppentag an. Ein Angebot, das auch von den Zelgli-Bewohner/innen gerne benutzt wird.

Alle diese Aktivitäten tragen zur Integration des Zelgli in das Gemeindeleben bei.

Seniorentanz, (Bild: Werner Scheidegger)

«Zelgli-Höck» (Bild: Werner Scheidegger)

04 WIRKUNGEN UND AUSWIRKUNGEN

(Bild: Ursula Meisser)

In seiner heutigen Gestalt kann das Projekt Zelgli als eine Art «Gesamtkunstwerk» betrachtet werden. Dank der räumlichen Nähe von Kita, Wohnungen, Pflegewohngruppe und Gruppenpraxis sowie der zentralen Lage im Dorf ergeben sich hier ohne grossen organisatorischen Aufwand Begegnungsmöglichkeiten zwischen Alt und Jung, zwischen Gesunden und Kranken und mit der Dorfbevölkerung. Skeptische Stimmen, die anfangs an der Notwendigkeit oder an der Finanzierbarkeit des Projekts gezweifelt hatten, sind sehr rasch verstummt.

Der Umzug, häufig vom Eigenheim in eine meist viel kleinere Alterswohnung, ist für ältere Menschen ein grosser Schritt. Es ist deshalb besonders wichtig, dass sie hier ein Umfeld vorfinden, in dem sie sich rasch heimisch und geborgen fühlen können. Das Verlassen der über Jahrzehnte vertrauten Umgebung in eine Nachbarschaft mit meist noch unbekannten Mitbewohnern in direkter Nähe bedeutet eine Neuorientierung und ist für viele eine grosse Herausforderung. Dass dies gelingt, ist nicht selbstverständlich.

Hilfreich empfinden die Mieter/innen die Zweckmässigkeit und Pflegeleichtigkeit der Wohnungen, die Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten sowie zu Post, Gemeindeverwaltung und öffentlichem Verkehr, die zusätzliche Sicherheit durch die Pflegewohngruppe mit ihren Angeboten wie Erste Hilfe, Mittagstisch, Fusspflege, Coiffeuse sowie gesellschaftlichen Aktivitäten wie Vorlesen, Spielen usw. und neu natürlich die unmittelbare Nähe einer Hausarztpraxis.

Als ganz wichtig erachten wir, dass die Besitzerin der Wohnungen, die Genossenschaft im Zelgli, ein Gesicht hat. Die meisten Verwaltungsmitglieder sind den Mieter/innen persönlich bekannt, sie sind sichtbar und ansprechbar und nehmen häufig persönlich Anteil an den Freuden und Sorgen der Bewohner/innen.

Was für die einzelnen Mieter/innen ein Vorteil ist, ist es auch für die Genossenschaft. Vom Tag der Eröffnung an bis heute waren alle Wohnungen lückenlos belegt. So ist auch die Genossenschaftsrechnung ausgeglichen und sie kann ihren Verpflichtungen nachkommen.

INTEGRATION IN DIE GEMEINDE

Keines der Mitglieder des Verwaltungsrates hätte wohl allein alle Voraussetzungen für die erfolgreiche Umsetzung eines solchen Projekts mitgebracht. Es sind die gekonnte Bündelung verschiedenster Fachkompetenzen und die Einbindung der Gemeindebehörden, die zum Erfolg geführt haben und dazu die Tatsache, dass alle Verwaltungsratsmitglieder innerhalb des Einzugsgebiets bekannt und vernetzt sind.

Rückmeldungen über die Zufriedenheit der Mieter/innen und der Bewohner/innen der Pflegewohngruppe resp. deren Angehörigen liessen nicht lange auf sich warten. Sie wurden aber von der Verwaltung bewusst auch abgeholt, indem nach relativ kurzer Zeit alle Mieter/innen zu einem «Zelgli-Höck» eingeladen wurden. Ihnen wurde Gelegenheit geboten, ihre Befindlichkeit kundzutun und allfällige Mängel an Wohnungen und Installationen zu melden und zusätzliche Bedürfnisse zu äussern.

Dank der umsichtigen Planung und Bauleitung durch Architekt Michael Ledermann mussten wir kaum Mängelrügen entgegennehmen, die Mieter/innen äusserten sich durchwegs zufrieden mit ihrer neuen Wohnsituation und lobten z.B. das günstige Preis-/Leistungsverhältnis oder die grosszügig dimensionierten Balkone. Allein die Tatsache, die Personen im Genossenschaftsvorstand zu kennen und mit ihnen den persönlichen Dialog zu pflegen, statt mit einer anonymen Verwaltung, wurde von allen lobend hervorgehoben. Dies bewog uns, solche «Zelgli-Höcks» zu institutionalisieren und zweimal im Jahr abzuhalten.

Mehrere Mieterinnen erkundigten sich nach Gartenland und/oder nach einem Bastelraum. Beidem konnte ohne zusätzlichen Aufwand entsprochen werden. Der rege begangene öffentliche Fussweg mitten durch das Areal führt dazu, dass die Bewohner/innen des Zelgli ohne grosse Mühe zu Begegnungen mit der Dorfbevölkerung sowie den Besuchern der Arztpraxis kommen oder zu einem Gespräch am Gartenzaun. So wird vermieden, dass die Alterswohnungen zu einem Ghetto werden. Das sind wichtige Elemente der Integration!

Die positive Grundstimmung zwischen Mieter/innen und Verwaltung wie auch der Bewohner/innen untereinander strahlt ins Dorf aus und lässt das Zelgli sehr rasch zu einer ins Dorfleben integrierten Institution werden. Ein wesentlicher Beitrag dazu ist der Gemeinschaftsraum Zelgli-Treff, der nicht nur den Zelgli-Bewohnern und der Kita für verschiedenste Anlässe dient, sondern auch von Dorfvereinen rege benützt wird.

(Bilder: Werner Scheidegger)

KINDERTAGES-STÄTTE (KITA)

Was am Anfang noch etwas vage war und durchaus auch kritische Stimmen hervorrief, hat sich mittlerweile zu einer nicht mehr wegzudenkenden und voll ausgelasteten Institution entwickelt. Die Familienstrukturen haben sich in den letzten Jahren deutlich gewandelt. In vielen Familien sind beide Elternteile ganz oder teilweise erwerbstätig. Eine geregelte und professionelle Kinderbetreuung wirkt sich positiv auf die Arbeitsmoral der Väter und Mütter aus.

Unser Dorf wird mit dem familienergänzenden Angebot der Kita ganz klar aufgewertet. Für junge Familien wird Madiswil attraktiver. Dies kann bei der Wohnungssuche oder bei der Standortwahl für ein Eigenheim vielleicht sogar ausschlaggebend sein. Es lohnt sich auch finanziell. Die Doppeleinkommen generieren für die Gemeinde höhere Steuereinnahmen.

Der Standort der Kita im Zelgli ist optimal. Das Miteinander von Jung und Alt kann so vermehrt gepflegt werden und es ergeben sich wunderschöne Begegnungen. Dies ist wirklich eine Win-Win-Situation für alle.

Velogarten der Kita (Bild: Werner Scheidegger)

Blick aus der Pflegewohngruppe (Bild: Ursula Meisser)

GRUPPENPRAXIS

Die Eröffnung der Gruppenpraxis ist für die Einwohnergemeinde Madiswil und die umliegenden Gemeinden ein absoluter Glücksfall. Die ärztliche Grundversorgung ist somit auch in Zukunft gewährleistet. Dies ist in der heutigen Zeit überhaupt nicht mehr selbstverständlich. Gerade in ländlichen Gebieten kann oft keine Nachfolgeregelung gefunden werden, wenn der Hausarzt in Pension geht.

Neben der Schule, der Post, den verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, dem Zahnarzt und den guten Zugsverbindungen braucht es auch die Ärztin oder den Arzt. Dies ist eine sehr wichtige Dienstleistung für eine Gemeinde. Für die jüngere Generation ist es noch nicht so wichtig, wo und bei wem sie ihre ärztliche Hilfe bekommt. Aber für die Älteren – es werden auch in unserer Gemeinde immer mehr – ist dies entscheidend. Das über all die Jahre gewachsene Vertrauen zum Hausarzt ist ganz zentral. Es ist ein grosser Unterschied, ob man in einem Spital zu fremden Ärzten muss oder zu Hause die Arztpraxis aufsuchen kann. In der vertrauten Umgebung, beim Hausarzt, ist vieles einfacher.

ALTERSWOHNUNGEN UND PFLEGEBETTEN

Der Gemeinderat von Madiswil stand der Idee «Zelgli – Wohnen im Alter» von Anfang an sehr positiv gegenüber. Mit dem Standort quasi mitten im Dorf sind die Zelgli-Bewohner voll im Dorfgeschehen integriert. Sie sind denn auch öfters unterwegs anzutreffen und so entstehen ganz spontane Kontakte. Dies ist ein rundum gelungenes Projekt.

IMPRESSUM

Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung. Weitere Informationen dazu finden Sie unter: age-stiftung.ch

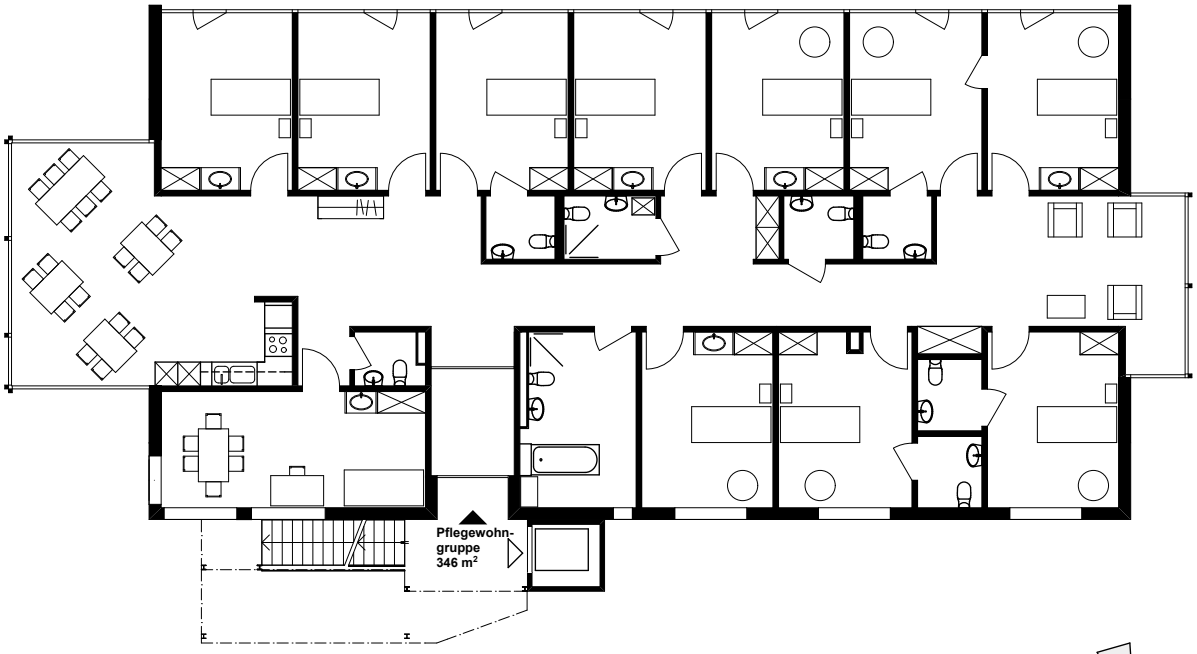
- → Projektverantwortung: Vorstand Genossenschaft «Im Zelgli», Wohnen im Alter
- → Autoren: Werner Scheidegger, Vreni Flückiger, Michael Ledermann, Ueli Iseli, Christian Zaugg

KONTAKTADRESSE

Thomas Ledermann
Architekturbüro Ledermann AG
Mittelstrasse 40
4900 Langenthal
062 923 22 44

Dezember 2015

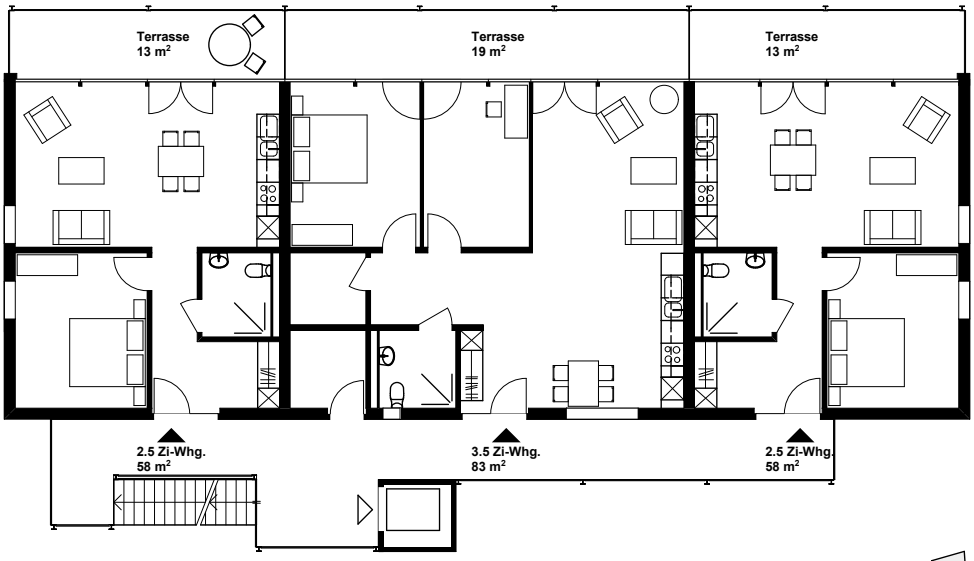
ANHANG



Alterswohnungen "Im Zelgli", 4934 Madiswil
Grundriss Pflegewohngruppe EG, Haus A

© Architekturbüro Ledermann AG, Langenthal

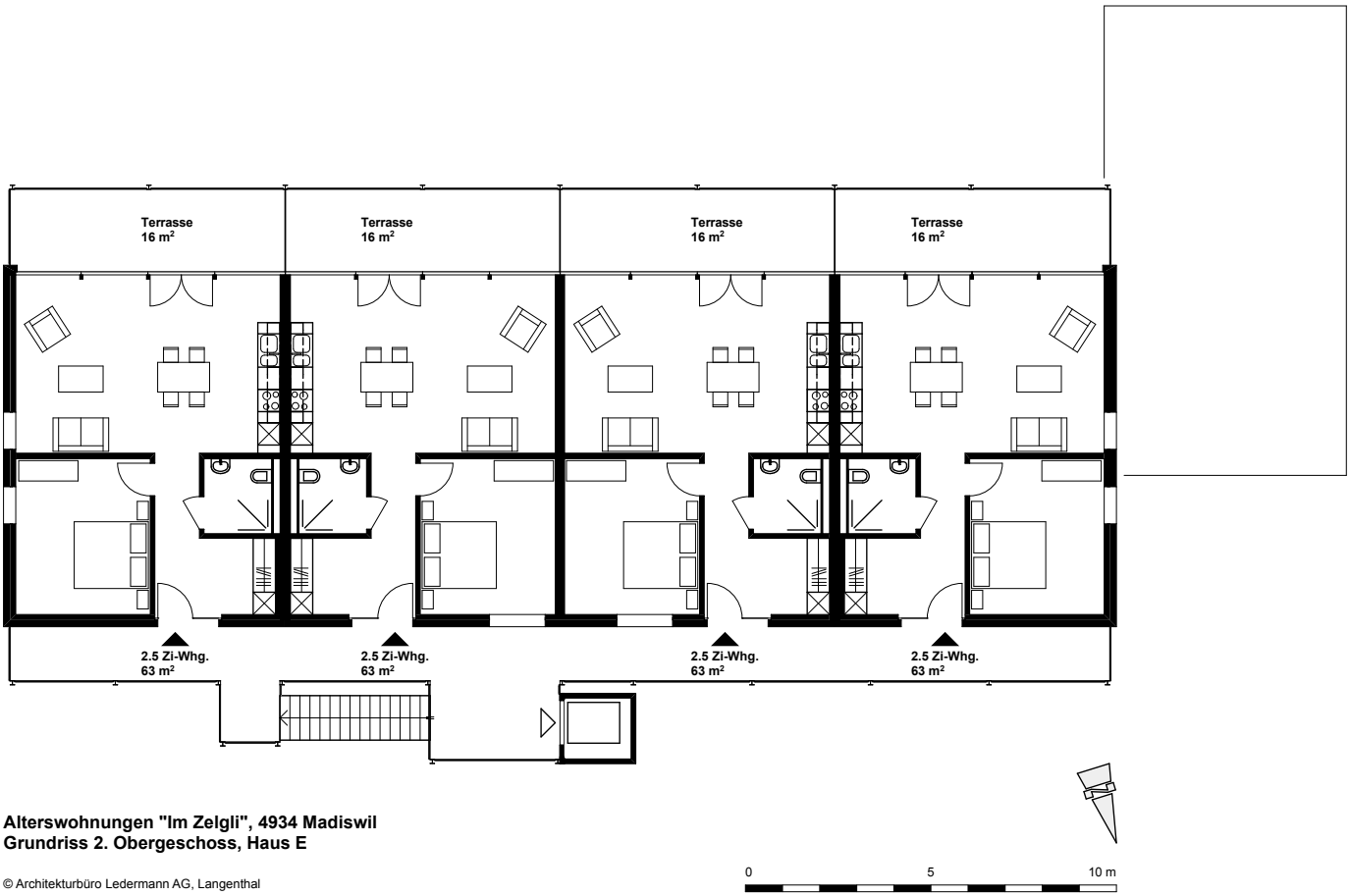
0 5 10 m



Alterswohnungen "Im Zelgli", 4934 Madiswil
Grundriss 2. Obergeschoss, Haus B

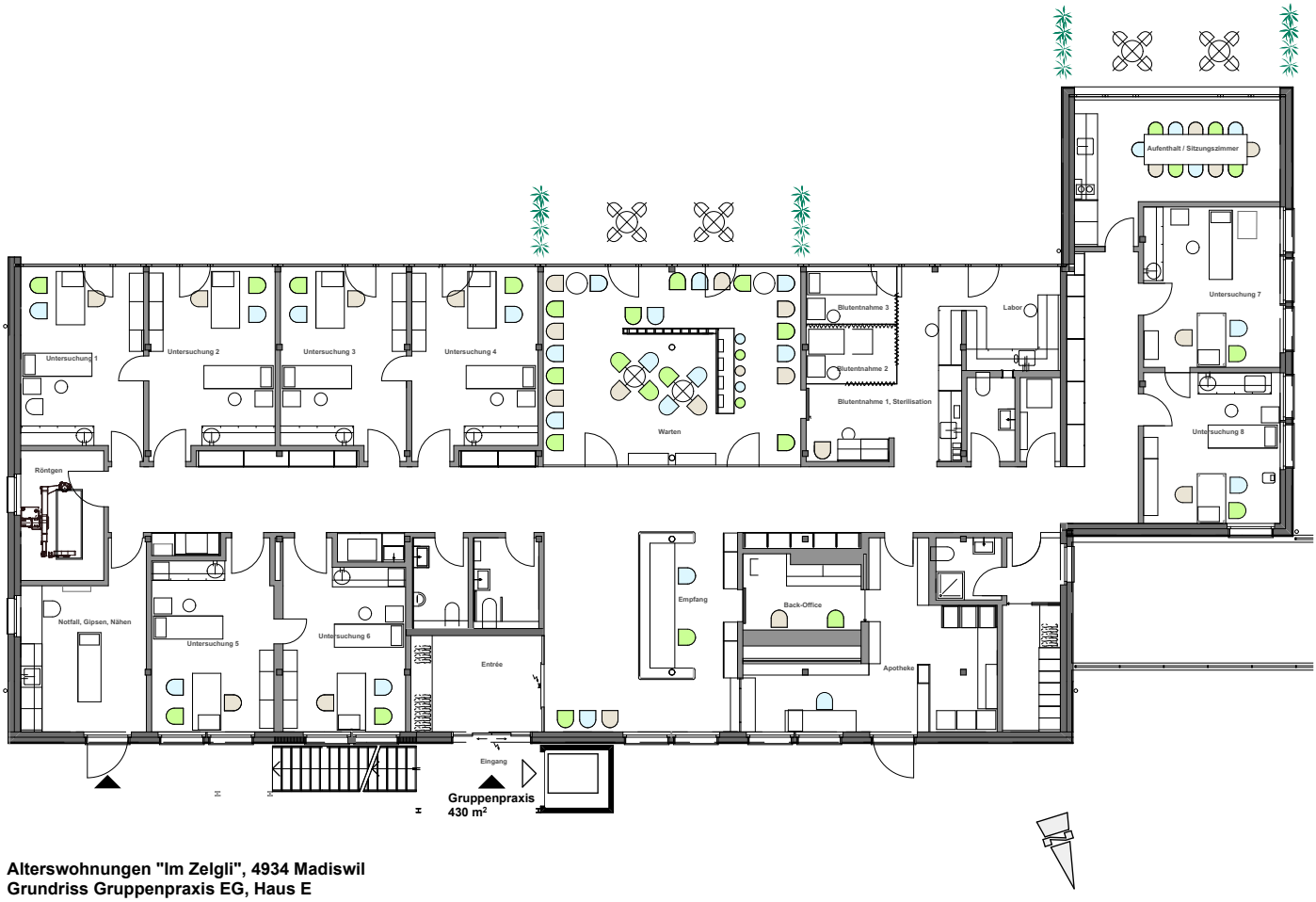
© Architekturbüro Ledermann AG, Langenthal

0 5 10 m



Alterswohnungen "Im Zelgli", 4934 Madiswil
Grundriss 2. Obergeschoss, Haus E

© Architekturbüro Ledermann AG, Langenthal



Alterswohnungen "Im Zelgli", 4934 Madiswil
Grundriss Gruppenpraxis EG, Haus E

© Architekturbüro Ledermann AG, Langenthal
© ARTIV Innenarchitektur AG, Schwarzenburg

0 5 10 m