Genossenschaft
WohnenPLUS Fläsch

Schlussbericht 1. Betriebsphase 2016–2017

Wohnen mit Service, Treffpunkt für jung und alt

Auftraggeber
Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung – weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch. Der Bericht ist ein integraler Bestandteil der Förderung.

Projektverantwortung: Genossenschaft WohnenPLUS Fläsch

Autoren: Margrit Weber, Maya Höhneisen
(Zitate Bau / Bericht Magazin cubatura)

Weitere Beteiligte: Architekten: Marc Saladin, Sargans,
Hutter und Nüesch, Berneck,
Fotos: Frederic Saladin, Bad Ragaz

Kontakt: Genossenschaft WohnenPLUS Fläsch
Ausserdorfstr. 1, 7306 Fläsch
Margrit Weber, Präsidentin
Telefon: 081 302 74 51
Mail: wohnenplus@bluewin.ch
Internet: www.wohnenplusfläsch

Erscheinungsdatum August 2017

EINLEITUNG

Der nachfolgende Bericht gibt einen Überblick über das Projekt WohnenPLUS Fläsch – von der Idee bis und mit den Erfahrungen in der ersten Betriebsphase 2016 –2017. Er soll Personen und Institutionen, die ein ähnliches Projekt planen, unterstützen und ermutigen.

Inhaltsverzeichnis

1 AUSGANGSLAGE
1.1 Vorgeschichte
1.2 Abklärungen und Sammlung von Informationen
1.3 Neue Trägerschaft WohnenPLUS
1.4 Verhältnis der zwei Trägerschaften

2 PROJEKTBESCHREIBUNG WohnenPLUS
2.0 Ziele
2.1 Wohnen
2.2 Betreuung
2.3 Pflege
2.4 Soziales und Administration
2.5 Hauswirtschaft/Verpflegung
2.6 Zusätzliche Angebote im Haus

3 PROJEKTVERLAUF
3.1 Projektwettbewerb
3.2 Offene Finanzierungsfragen
3.3 Standort und Verhältniswechsel
3.4 Neue Ausgangslage
3.5 Zusammenarbeit Bauherr und zukünftiger Mieter

4 BAU
4.1 Architektur
4.2 Wohnungen und Räume
4.3 Grundrisse (im Anhang)

5 BAUKOSTEN

6 BETRIEBSKONZEPT
6.1 Organigramm

7 ERFAHRUNGEN
7.1 Planungsphase
7.2 Bauphase
7.3 Vermietung der Wohnungen

8 ERSTE BETRIEBSERFAHRUNGEN
8.1 Allgemeines
8.2 Mieterinnen und Mieter
8.3 Betreuung
8.4 Betrieb Bistro und Angebot Service Leistungen

Dank

An dieser Stelle geht der Dank an die vielen Beteiligten, die in den letzten acht Jahren am Projekt gearbeitet haben und seit einem Jahr im Betrieb mitwirken.

- Danke an die weitsichtig denkenden ehemaligen Vorstandsmitglieder der Landwirtschaftlichen Genossenschaft Fläsch, welche die Idee von WohnenPLUS aufgegriffen und mit dem neuen Vorstand realisiert haben.
- Danke an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter von WohnenPLUS Fläsch, dass sie dem Vorstand der Genossenschaft immer wieder den Rücken stärken.
- Danke an die Age-Stiftung, dass sie unser Projekt gefördert hat und uns damit den Aufbau und den Betrieb in der Anfangsphase ermöglichen.
- Danke den Vorstandsmitgliedern der Genossenschaft WohnenPLUS Fläsch, dass sie über all die Jahre unermüdlich mitziehen.

Fläsch, August 2017

Margrit Weber, Präsidentin
Genossenschaft WohnenPLUS

Einblicke und Ausblicke in die Entstehungsgeschichte von WohnenPLUS

«Du kannst nicht ein Haus lieben, das ohne Gesicht ist und in dem Deine Schritte keinen Sinn haben.»

Antoine de Saint-Exupéry

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Vorgeschichte

Die landwirtschaftlichen Genossenschaft Fläsch, besitzt im Dorfzentrum eine sanierungsbedürftige Liegenschaft. Der Dorfladen mit integrierter Postfiliale ist an den Ladenbetreiber VOLG vermietet. Im Obergeschoss des Gebäudes befinden sich eine Wohnung und ein nicht mehr genutzter «Saal». Das Dachgeschoss und die Kellerräume sind weitgehend ungenutzt.

Der Vorstand der landwirtschaftlichen Genossenschaft beschäftigt sich seit längerem mit der Frage der Sanierung und Umnutzung der Liegenschaft.

Zudem ist die eigentliche Zweckbestimmung der landwirtschaftlichen Genossenschaft (gemeinschaftlicher Ankauf und Verkauf von Produkten für die Landwirtschaft) seit Jahren überholt. Der Vorstand sucht nach einer Möglichkeit, die vorhandenen Mittel im und für das Dorf zu nutzen.

Im Gespräch mit der kantonalen Beraterin für Altersfragen entsteht die Idee, für die älteren Einwohnerinnen und Einwohner von Fläsch geeigneten Wohnraum anzubieten, wenn das Wohnen in der bisherigen Form, in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus nicht mehr gewünscht oder möglich ist, und ein Eintritt in ein das Pflegeheim verfrüht erscheint. Neben dem Wohnangebot sollen der Dorfladen und die Postfiliale, sowie ein kleines Restaurant in der neuen Liegenschaft integriert sein.

Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern des Vorstandes der landwirtschaftlichen Genossenschaft, einer Architektin, einem Finanzberater und der Beraterin für Altersfragen des Kantons Graubünden, erarbeitet einen «Wunschkatalog» und klärt die Bedürfnisse und Möglichkeiten.

1.2 Abklärungen und Sammlung von Informationen

1.2.1 Arbeit der Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe beschäftigt sich in der ersten Phase des Projekts mit der Abklärung der folgenden Punkte:

Erfahrungen anderer Trägerschaften

- Besuch von 4-5 Institutionen und Liegenschaften mit ähnlichen Angeboten
- Besuche von Fachtagungen
- Info Austausch mit kantonalen Stellen

Bedürfnisklärung mittels eines Fragebogens bei der ganzen Bevölkerung. Daraus resultierte:

- 85 % der über 65-Jährigen erklären, dass sie sich vorstellen könnten, in einer betreuten Einrichtung im Dorf zu leben.
- Eine entsprechende Wohnform im eigenen Dorf wird bevorzugt.
- Die Wohnung soll wenn möglich im Zentrum, respektive in der Nähe der Einrichtungen wie Laden, Post, Kirche und öffentlichem Verkehr liegen.
- Es wird ein Haus gewünscht, in dem sich Generationen treffen können.
- Das Sicherheitsbedürfnis und der Kontakt mit anderen Menschen kann ein Grund sein, um die angestammte Wohnform zu wechseln.
- Die Angliederung oder die Zusammenarbeit mit der Spitex oder einem Pflegeheim wird als Vorteil erachtet.
- Weitere Bedürfnisse, die genannt werden sind ein Mittagstisch für Schulkinder, ein Senioren-Mittagstisch und ein Versammlungsraum.

Finanzierung

- Welche Finanzierungsquellen können erschlossen werden.
- Bedingungen und Möglichkeiten bezüglich allfälliger Bankkredite.
- Allfällige Mitwirkung und Mitfinanzierung durch die politische Gemeinde.
- Fundraising und Spendenmöglichkeiten.

Die landwirtschaftliche Genossenschaft ihrerseits beauftragt einen Architekten mit der Abklärung und Untersuchung, inwieweit die alte Liegenschaft umgenutzt werden kann und mit welchen Kosten gerechnet werden muss. Das Resultat ist eine erste Ernüchterung; die Bausubstanz ist schlecht und die Kosten für die Sanierung werden als extrem hoch eingeschätzt.

Trotzdem beschliessen die Mitglieder der Landwirtschaftlichen Genossenschaft, dass auf dem Grundstück ein Neubau entstehen soll. Die Federführung für den Bau und der spätere Betrieb soll an eine neue Trägerschaft überwiesen werden.

1.3 Neue Trägerschaft WohnenPLUS

Auf Grund der bestehenden Rechtslage kann die Landwirtschaftliche Genossenschaft die vorhandenen Mittel nicht für den neuen Zweck einsetzen.

Für das Projekt wird nach einer neuen Rechtsform für die Trägerschaft gesucht und schliesslich erfolgt die Gründung der Genossenschaft Wohnen PLUS Fläsch am 16. November 2010 im Beisein von 40 Gründungsmitgliedern, welche Anteilscheine zu je Fr. 500 zeichnen. Der Start erfolgt mit einem Genossenschaftskapital von Fr. 60‘000.

Grundlagen der Statuten der Genossenschaft sind die verpflichtenden Bestimmungen des Obligationenrechts. Zudem wurden die Musterstatuten des Verbandes für Wohnbaugenossenschaften zu Hilfe genommen.

Die Genossenschaft wird am 18. März 2011 in das Handelsregister des Kantons Graubünden eingetragen.

Der Vorstand besteht aus der bisherigen Arbeitsgruppe, welche bereits das Vorprojekt erarbeitet hat. Bereits an der Gründungsversammlung wird dem Vorstand der Auftrag erteilt, das Projekt für einen Neubau weiter zu bearbeiten.

1.4 Verhältnis der zwei Trägerschaften

Die ersten Schritte zwischen den beiden Trägerschaften dienen der Klärung der Zusammenarbeit und der Kompetenzfragen.

Mittels eines Zusammenarbeitsvertrages werden die folgenden Punkte geregelt:

Verantwortung für Bau und Betrieb:	Genossenschaft WohnenPLUS
Abtretung Bauland:	Baurechtsvertrag zwischen den Parteien
Zinsloses Darlehen LGF an WohnenPLUS:	Fr. 500‘000
Informationsfluss:	Vertretung LGF im Vorstand von WohnenPLUS

2 PROJEKTBESCHREIBUNG WohnenPLUS

2.0 Ziele

Die Projektidee besteht darin, dass ältere Menschen, die nicht mehr allein in ihrer gewohnten bisherigen Wohnung leben wollen oder können, trotzdem möglichst lange selbstbestimmt und unabhängig sein können ohne einsam zu sein.

Neben einem altersgerechten und hindernisfreien Wohnangebot können die Mieterinnen und Mieter auf ein modulares und individuelles Serviceangebot an Hilfe, Pflege und Betreuung zurückgreifen.

Durch die vielschichtigen Angebote im Haus sind Begegnungen auf einfache Art und Weise möglich. Ältere Menschen können, wenn gewünscht zum Beispiel bei der Betreuung des Mittagstisches, bei der Aufgabenhilfe oder bei der Organisation von kleinen Anlässen etc. mithelfen.

Die Kundinnen und Kunden des Dorfladens oder der Post, sowie die Gäste des Bistros bringen das Dorf ins Haus. Veranstaltungen wie Seniorenanlässe, kulturelle Veranstaltungen und Vereinsversammlungen sind im Haus willkommen. Die Bewohner und Bewohnerinnen der Wohnungen haben so die Möglichkeit am früheren gewohnten Leben im Dorf teilzuhaben.

2.1 Wohnen

Das Wohnangebot der Genossenschaft WOHNENPLUS richtet sich in erster Linie an ältere Menschen, mit einem **geringen** bis **mittleren** Betreuungsbedarf.

Ausnahmsweise können auch jüngere, behinderte Menschen aufgenommen werden, sofern sie die Aufnahmekriterien erfüllen.

Mit den Mieterinnen und Mieter wird ein schriftlicher Mietvertrag gemäss OR abgeschlossen. **Alle** Mieterinnen und Mieter verpflichten sich den unter Betreuung beschriebenen Anteil an den allgemeinen Kosten für die Bereitstellung der BASIS Serviceleistungen* und der allgemeinen Räume mit zu finanzieren.

Aufnahmekriterien

- Personen im Seniorenalter, ausnahmsweise auch jüngere Personen mit einer Behinderung
- Wohnsitz in Fläsch
- Bereits mindestens 1 Genossenschaftsanteil von WOHNENPLUS, respektive Verpflichtung Genossenschafter zu werden
- Bereitschaft Abklärungsfragen zu beantworten

Ausschlusskriterien

- Personen, die rund um die Uhr der Pflege und Betreuung bedürfen (vorübergehende Betreuung in der Nacht gemäss Spitex Bestimmungen Graubünden möglich)
- Personen mit einer diagnostizierten Demenzerkrankung, die rund um die Uhr Betreuung verlangt

2.2 Betreuung

Das Betreuungsangebot umfasst verschiedene Leistungen, die von den Mieterinnen und Mietern ihren individuellen Bedürfnissen gemäss in Anspruch genommen werden.
Angeboten werden unter anderem:

- Tägliche Befindlichkeitsgespräche
- Unterstützung und Beratung bei der Strukturierung des Alltags

- Begleitung bei Spaziergängen
- Begleitung bei Arzt- oder Therapiebesuchen
- Einkaufen
- etc.

Diese Leistungen sind im Preis des BASIS Betreuungspaket enthalten, soweit sie 1 Stunde pro Woche nicht überschreiten.

Besonderes
WOHNENPLUS kann **keine** rund um die Uhr Betreuung übernehmen.

2.3 Pflege

Bei einem allfälligen Bedarf an regelmässigen Pflegeleistungen wählen die Mieterinnen und Mieter einen Pflegedienst nach ihrer Wahl. Die Leitung von WOHNENPLUS kann die Dienstleistungen nach Wunsch vermitteln. Mit der regionalen Spitex Organisation Bündner Herrschaft besteht eine Zusammenarbeitsvereinbarung, welche auch den Einsatz des hausinternen Betreuungspersonals berücksichtigt. Damit soll dem häufigen Wechsel der Mitarbeitenden entgegengewirkt werden.

Diese Leistungen werden individuell abgerechnet. Der Tarif richtet sich nach den aktuellen kantonalen Spitex-Tarifen.

2.4 Soziales und Administration

Bei Bedarf werden für die Mieterinnen und Mieter gemeinsame Anlässe organsiert (Ausflüge, Reisen, kulturelle Veranstaltungen). Unterstützung bei Behördengängen, beim Erledigen von Korrespondenzen oder beim Ausfüllen von Formularen etc. kann vermittelt werden.

Die Inanspruchnahme muss mind. 24. Stunden vor dem ersten Bedarf angemeldet werden.

Diese Leistungen sind im Preis des BASIS Betreuungspaket enthalten, soweit sie 1 Stunde pro Woche nicht überschreiten.

2.5 Hauswirtschaft/Verpflegung

Mieter und Mieterinnen, die nicht mehr selber in der Lage sind, die alltäglichen Verrichtungen im Haushalt selbständig auszuführen, können individuell angepasste hauswirtschaftliche Leistungen in Anspruch nehmen. Art und Umfang der Leistung wird mit einer kleinen Abklärung ermittelt und in einer schriftlichen Vereinbarung festgehalten.

Die Mieterinnen und Mieter haben die Möglichkeit, sich selber zu verpflegen oder sie können im integrierten Bistro ihre Mahlzeiten einnehmen oder beziehen.

Für Mieterinnen und Mieter, die ein tägliches Verpflegungsangebot benötigen, wird an den «bistrofreien» Tagen (Sonntag und Montag) ein Mahlzeitendienst organisiert.

2.6 Zusätzliche Angebote im Haus

- Mittagstisch für Schulkinder
- Mittagstisch für Seniorinnen und Senioren aus dem Dorf
- Dorfladen und Postfiliale

Blick in das Bistro.

3 PROJEKTVERLAUF MIT HINDERNISSEN

3.1 Projektwettbewerb

Aufgrund der Projektbeschreibung, des definierten Raumprogramms und der vorhandenen Unterlagen der Machbarkeitsstudien werden fünf Architekturbüros zum Wettbewerb für einen Neubau eingeladen. Alle anonym eingereichten Projekte werden durch einen unabhängigen Bauberater und die Vorstandsmitglieder anhand der im Wettbewerbsprogramm festgelegten Kriterien bewertet.

Ausgewählt wurde ein Projekt der Arbeitsgemeinschaft Saladin und Hutter. Das Projekt gefällt, durch die geschickte Ausnutzung des Baugrundstückes und der Einfügung in die Umgebung.

3.2 Offene Finanzierungsfragen

Für die Genossenschaft WohnenPLUS mit einem Eigenkapital von knapp Fr. 60‘000 (Anteilscheine der Genossenschafter) wird die Beschaffung von Bankdarlehen zu einem Problem.

Die anfänglichen Abklärungen bezüglich Bankdarlehen erweisen sich als ungefestigt und die zukünftige Ladenbetreiberin weigert sich, eine entsprechende Miete zu akzeptieren. Glücklicherweise erkennt die politische Gemeinde, dass mit dem Verlust des Dorfladens ein wichtiges Service-Public-Angebot verloren gehen würde, so dass in der Folge eine Vereinbarung über die (teilweise) Übernahme des Mietzinses für das Ladenlokal getroffen wird.

Nach längeren Verhandlungen mit verschiedenen Bankinstituten, welche immer noch kein grünes Licht für den Baukredit gewähren, wird schliesslich ein Finanzierungskonzept erstellt, wonach vorgesehen ist, dass die einzelnen Wohneinheiten im Eigentum durch die politische Gemeinde, die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde, die Landwirtschaftliche Genossenschaft und die Genossenschaft WohnenPLUS übernommen werden sollten.

3.3 Standort und Verhältniswechsel

Das geplante Projekt mitten im Dorf musste im November 2012, kurz vor der Erteilung der Baubewilligung abgebrochen werden, weil die Eigentümer einer Nachbarliegenschaft das seit Jahren bestehende Näherbaurecht nicht im Grundbuch eintragen wollten, respektive dafür eine sehr hohe Entschädigung verlangten. Parkplatzprobleme, sowie die offenen Fragen bezüglich der von der zukünftigen Ladenbetreiberin geforderten Ladenfläche, führten dazu, dass der Vorstand der Genossenschaft WohnenPLUS das Vorhaben als gescheitert erklären musste.

Nach einem anfänglichen Motivationstief wurde das Gespräch mit der Landwirtschaftlichen Genossenschaft erneut aufgenommen. Diese stellte in der Folge ein neues Grundstück, das sich in ihrem Besitz befand zur Verfügung. Das Raumprogramm wurde noch einmal überprüft und an die neuen Verhältnisse angepasst und innert kurzer Zeit legten die Architekten zwei neue Vorschläge für die bauliche Umsetzung vor.

Noch in der Phase der Evaluierung wurden im Vorstand der Landwirtschaftlichen Genossenschaft, wegen Erkrankung eines Vorstandsmitgliedes Ersatzwahlen notwendig, was für das Projekt von WohnenPLUS abermals eine Wende bedeutete.

Die neuen Mitglieder im Vorstand der Landwirtschaftlichen Genossenschaft beschliessen, dass sie das geplante Projekt in eigener Regie bauen, finanzieren und realisieren wollen.

Der Genossenschaft WohnenPLUS wird angeboten, das Haus so zu bauen, dass das vorgesehene Projekt umgesetzt werden kann.

Diesem neuen «Verdikt» stimmen die Mitglieder der Genossenschaft mit einem weinenden und einem lachenden Auge zu.

Weinend, weil eine gewisse Gestaltungsfreiheit im Bau, aber auch in der Gestaltung der Mietzinse nicht mehr ganz einfach sein wird. Lachend, weil die die Geldbeschaffung nicht mehr das Problem von WohnenPLUS sein wird.

3.4 Neue Ausgangslage

Die Landwirtschaftliche Genossenschaft Fläsch erstellt am neu festgelegten Standort, der sich im Moment des Baubeginnes noch am Rande des Dorfes befindet, einen Neubau mit einem Dorfladen, einer darin integrierten Postfiliale, einem Bistro mit maximal 25 Sitzplätzen, sowie 6 bis 7 Kleinwohnungen für ältere Menschen. Das Bistro ist öffentlich, wird aber so ausgestaltet, dass es auch als Mittagstisch für Schulkinder und ältere Menschen, sowie für kulturelle und gesellschaftliche Kleinanlässe genutzt werden kann.

3.5 Zusammenarbeit Bauherr und zukünftiger Mieter

Mit der neuen Ausgangslage veränderten sich Kompetenzen und Verantwortung. Die Landwirtschaftliche Genossenschaft als Bauherrin und die Genossenschaft WohnenPLUS mussten sich über die Rollenteilung einig werden.

So wurde in einer gemeinsamen Vereinbarung festgehalten:

- dass das von WohnenPLUS ausgearbeitete Betriebskonzept auch unter den neuen Vorzeichen umgesetzt werden soll.
- das bereits bestehende Raumkonzept sowie die vom kantonalen Gesundheitsamt erlassenen Vorgaben für Wohnen mit Service auch für den neuen Standort berücksichtigt werden, soweit der finanzielle Rahmen gewahrt bleibt.

Der von der Bauherrin eingesetzten Baukommission gehört auch die Präsidentin von WohnenPLUS an, deren Aufgabe es vor allem war, dafür zu sorgen, dass die räumlichen Strukturen für den vorgesehenen Betrieb geeignet sind. Die Umsetzung der Normen für altersgerechtes Bauen (SIA Norm 500) führt zu einigen Diskussionen mit der Bauherrschaft, da die

Norm einige kostentreibende Vorgaben enthält. Schliesslich konnten aber für die meisten Fragen gute und zweckmässige Lösungen gefunden werden.

4 BAU

Die örtliche Baubehörde erteilt im Oktober 2014 die Baubewilligung. Es folgen zahlreiche Diskussionen mit den kantonalen Behörden, da angrenzend an das Grundstück eine Kantonsstrasse verläuft und die geforderten Zufahrten zum Dorfladen, die Sichtzonen und die Anzahl Parkplätze immer wieder neu überlegt werden mussten.

Im August 2015 erfolgt der Spatenstich mit einem öffentlichen Anlass mit Flohmarkt und Festwirtschaft für das ganze Dorf.

Im Spätherbst wird schliesslich mit dem Rückbau des alten Ökonomiegebäudes, welches sich noch auf dem Grundstück befand, begonnen.

Der definitive Baubeginn erfolgt im Januar 2016. Dank dem Wohlwollen des Wettergottes, eines hervorragenden Bauführers, und der guten Arbeit aller Beteiligten, gingen die Bauarbeiten zügig voran. Die ersten Mieter konnten bereits am 1. November 2016 einziehen.

Spatenstich August 2015

Rohbau Juni 2016

4.1 Architektur

Altersgerecht zu bauen heisst, an viele Details zu denken. Am südlichen Dorfrand von Fläsch wurde ein Zentrum errichtet, welches ohne die Ästhetik zu vernachlässigen die Dorfbevölkerung und die älteren Menschen zusammenbringt.

4.1.1 In Nord- und Südteil getrennt

Das Gebäude liegt an einer leichten Hanglage mit einer Höhendifferenz von knapp fünf Metern. Da die Grundmasse des dreieckigen Grundstücks relativ eng war, legte der Architekt den Dorfladen und die allgemeinen Räume, wie Waschküche, Heizung und Werkraum in den Keller. Der Hauptzugang zu «WohnenPLUS» wurde im Erdgeschoss von Osten her gebaut. Der grosszügig gestaltete Erschliessungsbereich mit Treppe und Lift erstreckt sich auf allen Geschossen in Ost-West-Richtung und trennt die Grundrisse in einen Nord- und einen Südteil. Darin ist auch eine allen Bewohnern zur Verfügung stehende Loggia untergebracht, die bis in den Dachraum reicht. Der Südteil umfasst im Erdgeschoss das öffentliche Bistro, zugänglich vom Erschliessungsbereich als auch von aussen her. Im selben Hausteil sind die Bistro-Küche, ein Lagerraum, ein Büro, zwei behindertengerechte Toiletten und ein Gästezimmer, welches Passanten oder Besuchern vermietet werden kann, untergebracht.

4.1.2 Durchdachtes Raumkonzept

Über dem Bistro und dem Eingangsbereich liegen die Wohnungen, behindertengerecht nach den Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen konzipiert. Das bedeutet, Verkehrsflächen für Menschen im Rollstuhl oder mit Rollator, grosszügigen Nasszellen mit den notwendigen Hilfsapparaturen, Küchen mit hochliegenden Backöfen, guten Lichtverhältnissen und vieles mehr.

Die grosszügigen Fensteröffnungen, welche die Verbindung zum Dorf und zur Aussenwelt schaffen, sind mit schmalen Lüftungsfenstern versehen, um das Bild beim Ausblick nicht zu teilen.

Da im Keller kein Platz vorhanden war für Abstellräume, ist in jede Wohnung ein solcher integriert. Das Gebäude entspricht dem Minergie-Standard. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe. Die Gebäudehülle wurde in Anlehnung an die alten Wohnbauten in der Kernzone von Fläsch mit einem muralen Charakter ausgebildet.

4.2 Wohnungen und Räume (siehe auch Anhang Raumprogramm)

Kellergeschoss

- Dorfladen mit integrierter Post, Kühlräumen und Arbeitsräume für den Dorfladen.

- Separater Eingang zum Wohnteil, Wasch- und Trockenraum, Technikräume, Veloraum und Abwart, Werkraum für die Bewohnerinnen und Bewohner, Lift und Erschliessung Parterre

Parterre

- Im Wohnteil, Eingang und Erschliessung Treppenhaus und Lift
- 1 x 2,5 Zimmerwohnung mit eigenem Abstellraum, ca. 64 Quadratmeter
- 1 x Gästezimmer mit Nasszelle für Gäste der Bewohner und externe Gäste (Hotelbetrieb)
- Im Südteil: Bistro mit 25 Sitzplätzen, 2 x behindertengerechte Toiletten, Büro und Garderobe für Personal Bistro
- Gastroküche und Vorratsraum

Obergeschoss

- 3 x 2,5 Zimmerwohnung , 62 bis 65 Quadratmeter

- Grosse Loggia als Aufenthaltsraum für Bewohnerinnen und Bewohner
- Lift und Erschliessung Dachgeschoss

Dachgeschoss

- 3 x 1,5 Zimmerwohnungen ca. 45 Quadratmeter mit separaten Abstellräumen (wovon 1 Wohnung möbliert, für Rehabilitation nach Spitalaufenthalt oder zur Entlastung von pflegenden Angehörigen).

4.3 Grundrisse und Pläne (im Anhang)

Loggia im Obergeschoss.

Möblierte 1,5 Zimmer-Wohnung für vorübergehenden Aufenthalt.

5 BAUKOSTEN

Zum Zeitpunkt der Entstehung dieses Berichtes hat die Genossenschaft WohnenPLUS keine Einsicht in die Bauabrechnung, der landwirtschaftlichen Genossenschaft.

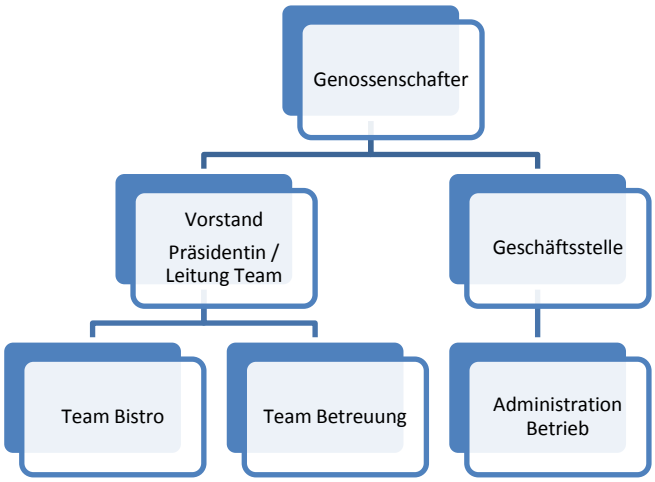
Der Mietvertrag zwischen der Landwirtschaftlichen Genossenschaft und der Genossenschaft WohnenPLUS für die ganze Liegenschaft (ohne Ladenlokal) hat provisorischen Charakter.

Es wurde mit Baukosten von Fr. 3,4 Millionen (ohne Landanteil) gerechnet, welche im Moment die Basis für den Mietvertrag darstellen. Der monatliche Mietzins für das Bistro, die Wohnungen und die Nebenräume beträgt Fr. 8‘000.

Küche in 2, 5 Zimmer Wohnung

6 BETRIEBSKONZEPT

6.1 Organigramm



«Alle sagten, das geht doch nicht, da kam einer, der wusste das nicht und hat es einfach gemacht.»

7 Erfahrungen

Das diesem Kapitel vorangestellte Sprichwort, hat dem Vorstand der Genossenschaft geholfen, daran zu glauben, dass das Projekt, allen Widrigkeiten zum Trotz erfolgreich umgesetzt werden kann.

In diesem Sinne sei die Hoffnung ausgesprochen, dass die nachfolgenden Hinweise auch für weitere Visionäre hilfreich sind.

7.1 Planungsphase

Würden wir wieder so machen:

- Mutig eine Vision entwickeln
- Mit der Vision auf den Marktplatz gehen und immer wieder bekannt machen
- Informationen bei ähnlichen Betrieben einholen
- Ein sorgfältig ausgearbeitetes Raumprogramm entwickeln
- Möglichst viele ideelle Mitdenkerinnen und Mitdenker ins Boot holen
- Eine Genossenschaft gründen

Haben wir in dieser Phase gelernt

- Vertrauen ist gut, schriftliche Vereinbarungen sind immer besser
- Enttäuschungen und Frustration gehören zu einer Projektidee – wir haben gelernt, dass längerfristig daraus jedoch auch ein neuer Motivationsschub entsteht

7.2 Bauphase

Würden wir wieder so machen:

- Einen strengen Bauoptimierer einsetzen, das investierte Geld lohnt sich
- Darauf achten, dass Personen, die den Betrieb später leiten bereits in der Baukommission sitzen
- Beharrlich auf der Umsetzung der Vorgaben für altersgerechtem Bauen bestehen
- Gute Materialien wählen, mit neutralen Farben arbeiten
- Ein (oder mehrere) Gästezimmer für die Gäste der späteren Mieter planen
- Die Genossenschafter und die Bevölkerung in jeder Bauphase informieren

Haben wir in dieser Phase gelernt

- Für die Bauübergabe von der Bauherrin an die Betreiberin, einen Profi beiziehen (Treuhandbüro, professionelle Verwaltung)

7.3 Vermietung der Wohnungen

Würden wir wieder so machen:

- Tag der offenen Türe wenn Rohbau abgeschlossen ist und das Gebäude kurz vor der Fertigstellung steht
- Viel Geduld haben mit den Mietinteressenten, ehrliche Beratung, viel Zeit für Besichtigungen einplanen. Entscheidungshilfen bereitstellen, niemanden zu einem Entschluss drängen
- Mietverträge erst abschliessen, wenn die Wohnungen und das ganze Gebäude fertiggestellt sind. Die meisten älteren Personen können sich keine exakte Vorstellung von den Räumen machen, wenn sie nur den Plan sehen
- Genaue Abklärung der Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter, damit die gegenseitige Frustration ausbleibt
- Ehrliche und sachliche Informationen geben

Haben wir in dieser Phase gelernt

- Ältere Menschen, die sich für ein betreutes Wohnen interessieren brauchen sehr viel Unterstützung. Sie sind sich bewusst, dass sie mit dem Wohnungswechsel auch einen neuen (eventuell den letzten) Lebensabschnitt beginnen. Sie brauchen Beratung, Unterstützung und Ermutigung
- Auf das „Bauchgefühl“ hören und eventuell vor Abschluss eines Mietvertrages einholen

8 ERSTE BETRIEBSERFAHRUNGEN

8.1 Allgemeines

Die Motivation nach den ersten 6 Monaten seit Betriebseröffnung ist nach wie vor ungebrochen. Mit grosser Freude kann festgestellt werden, dass das vorgesehene Betriebskonzept ohne Einschränkungen umgesetzt werden kann. Das Interesse an unserem Projekt ist sehr gross und wir geben unsere Erfahrungen und unser erworbenes Wissen gerne weiter.

Wir können mit Befriedigung feststellen, dass das Modell des betreuten Wohnens für ältere Menschen gesucht ist. Das Haus, speziell unser Bistro Angebot, entwickelt sich mehr und mehr zu einem Treffpunkt von jung und alt.

Mit dem Angebot von sieben Wohnungen hat unser Angebot jedoch eine kritische Grösse. Speziell für die Angebote Betreuung, Soziales und Gesellschaft sucht die Genossenschaft WohnenPLUS in naher Zukunft Lösungen mit anderen Partnern (Pro Senectute, Alters- und Pflegeheim in Maienfeld).

8.2 Mieterinnen und Mieter

Von den sieben Wohnungen sind bis auf das möblierte Studio alle an die gewünschten Zielpersonen vermietet worden. Im Studio wohnt eine junge Frau, welche für ein Jahr in der Schweiz lebt und in Liechtenstein arbeitet. Sie ist so eine Art «Leihenkelin» für die übrigen Bewohner. In den Wohnungen leben 5 Männer und eine Frau. Der jüngste Bewohner ist 55 Jahre alt und der älteste feiert seinen 82. Geburtstag.

Gründe der jetzigen Mieterinnen und Mieter für die Wahl der neuen Wohnform:

- Zunehmende Probleme mit der eigenen Haushaltführung
- Einsamkeit
- Gesundheitliche Einschränkungen
- Inanspruchnahme von Service Leistungen

8.3 Betreuung

Es sind ein unterschiedlicher Bedarf und unterschiedliche Bedürfnisse nach Betreuung feststellbar. Die Bewohnerinnen und Bewohner schätzen die Anwesenheit der tagsüber im Bistro anwesenden Ansprechpersonen. Kleinere Alltagsprobleme lassen sich so unbürokratisch und sofort lösen.

Das Bistro beugt der Vereinsamung vor. Unsere Bewohnerinnen und Bewohner benutzen die Möglichkeit im Bistro mit anderen Menschen in Kontakt zu treten.

Zu beachten
Die Art und Umfang des Betreuungsangebots ist gut zu kommunizieren. Angehörige erwarten oft mehr an Betreuung, als die zu betreuende Person wünscht. Es ist deshalb sehr genau zu klären, was in der Basisbetreuung (siehe Betriebskonzept) enthalten ist und wo zusätzliche Leistungen zu vereinbaren sind.

Werden auch Personen mit leichten Hirnleistungsstörungen aufgenommen, ist der regelmässige Austausch mit den Angehörigen besonders wichtig.

Der Schulung und Begleitung der Mitarbeitenden ist in diesem Bereich besondere Beachtung zu schenken. Ein Schulungskonzept ist in Arbeit.

8.4 Betrieb Bistro und Angebot Service Leistungen

Der ganze Betrieb wird aus finanziellen Überlegungen mit freiwilligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern organisiert. Während 5 Tagen in der Woche sind zwei Personen im Einsatz, die den Service im Bistro sicherstellen und für durchschnittlich 10 bis 15 Personen kochen. Diese Personen sind auch die Anlaufstelle für die Bewohnerinnen und Bewohner für die ganze Palette von Fragen, die vorhanden sind.

Für ihre Einsätze werden die Freiwilligen für eine Tagesschicht von rund 8 Stunden mit Fr. 75 entschädigt. Die entsprechenden Finanzen stammen aus dem Förderbeitrag der age Stiftung sowie aus dem bisher bescheidenen Erlös aus dem Bistro und den Betreuungsleistungen.

Die Koordination der vielfältigen Aufgaben des anspruchsvollen Betriebes obliegt ebenfalls zwei freiwillig Mitarbeitenden.

Der Einsatz der freiwilligen Mitarbeitenden erweist sich als eine Gratwanderung.

Die hohe Motivation, die freiwillig Mitarbeitende mitbringen, kann nicht genug gewürdigt werden. Gäste des Bistros, die Angehörigen der Mieterinnen und Mieter und diese selber bestätigen dies immer wieder.

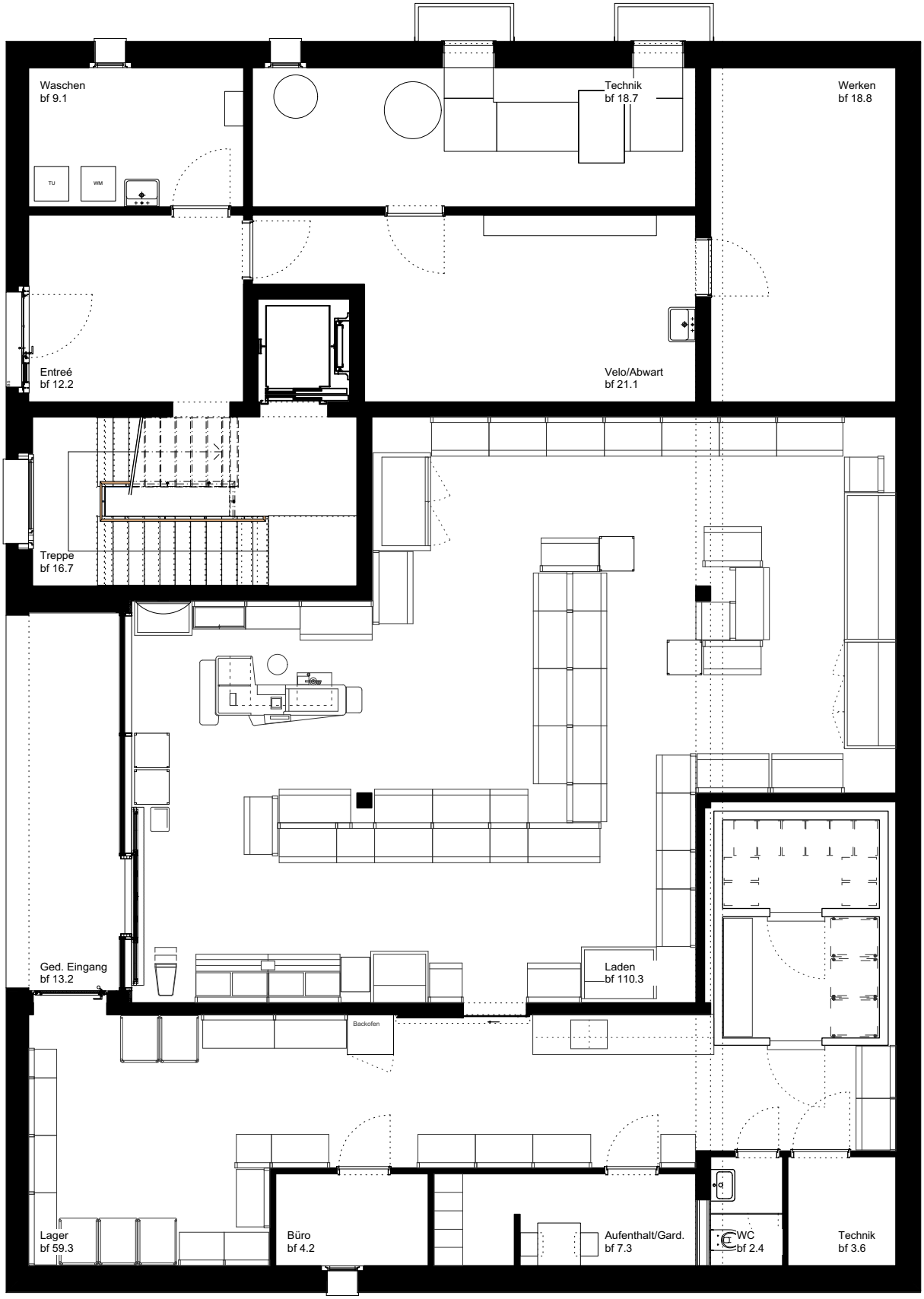
Trotzdem sind Grenzen des Konzepts spürbar, so etwa bei Fragen der Personalführung, der Kontinuität und der Qualität des Angebotes und dem unterschiedlichen Verständnis für die Betriebsphilosophie.

Das Betriebsjahr 2017 ist als Versuchsphase bezeichnet worden, wo wichtige Erfahrungen in Bezug auf die Führung des Betriebs gesammelt werden können.

Anhang Grundrisse und Pläne zu 4.3

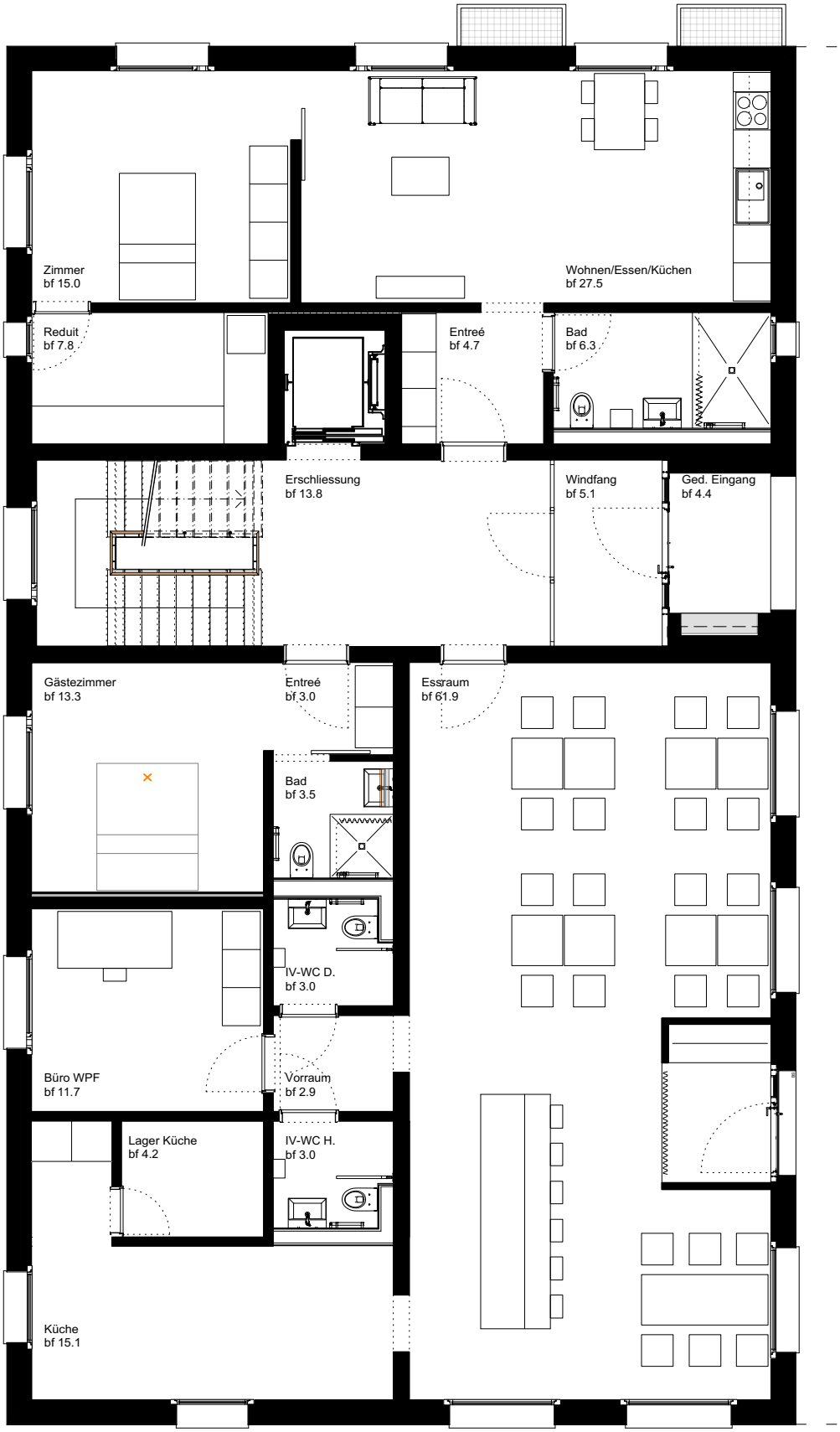
Untergeschoss

Übersicht / Massstab 1/100



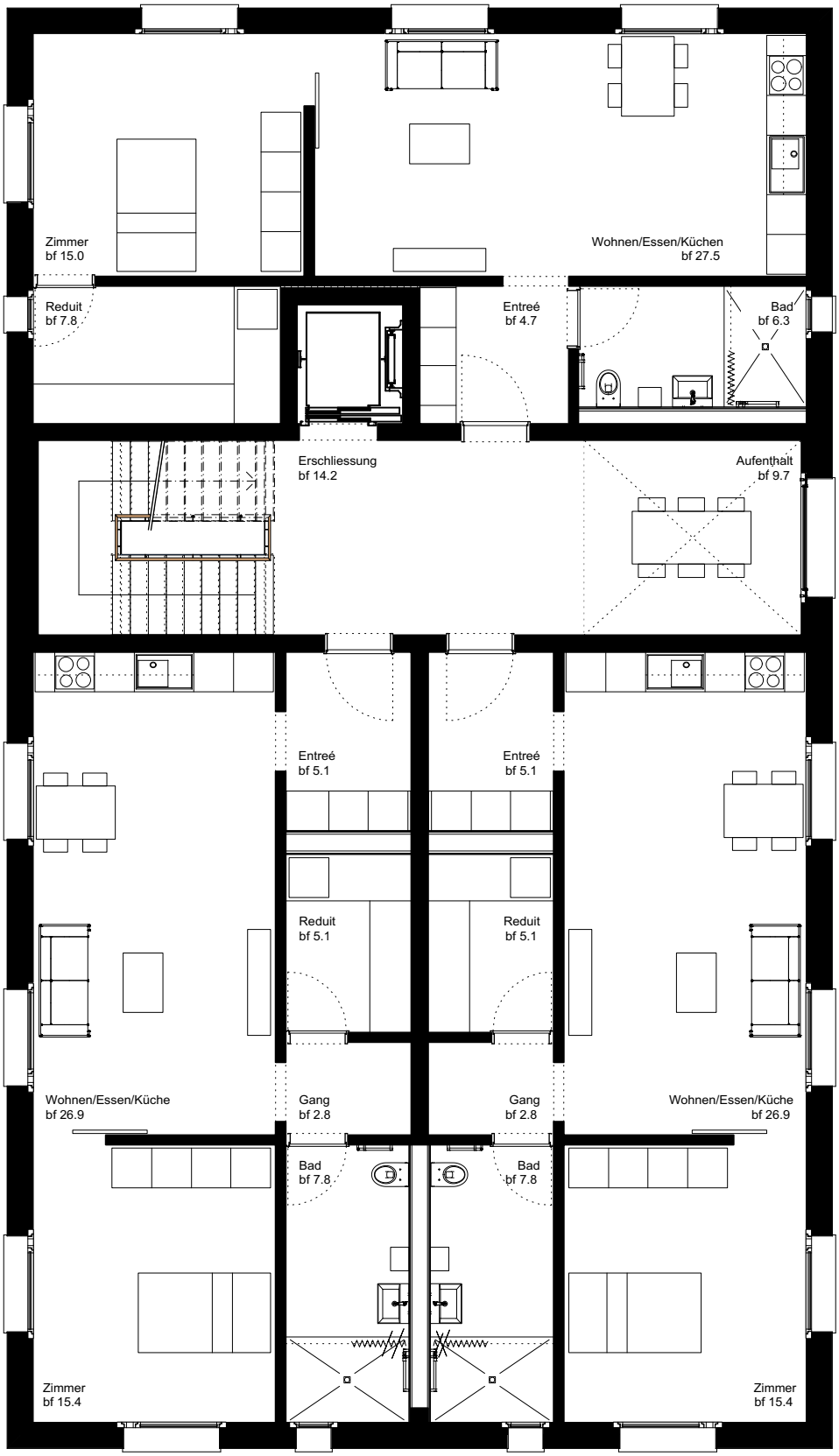
Erdgeschoss

Übersicht / Massstab 1/100



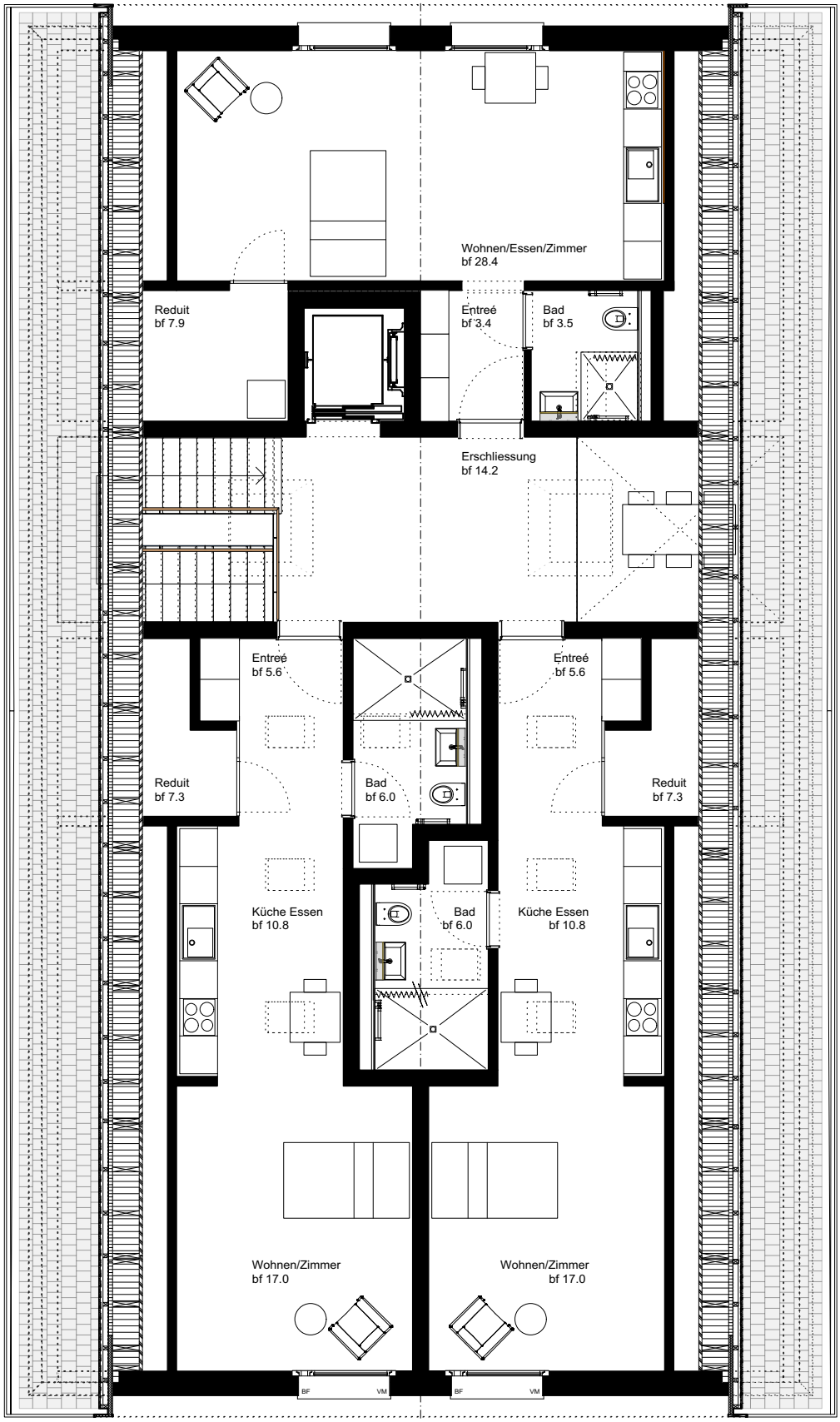
Obergeschoss

Übersicht / Massstab 1/100



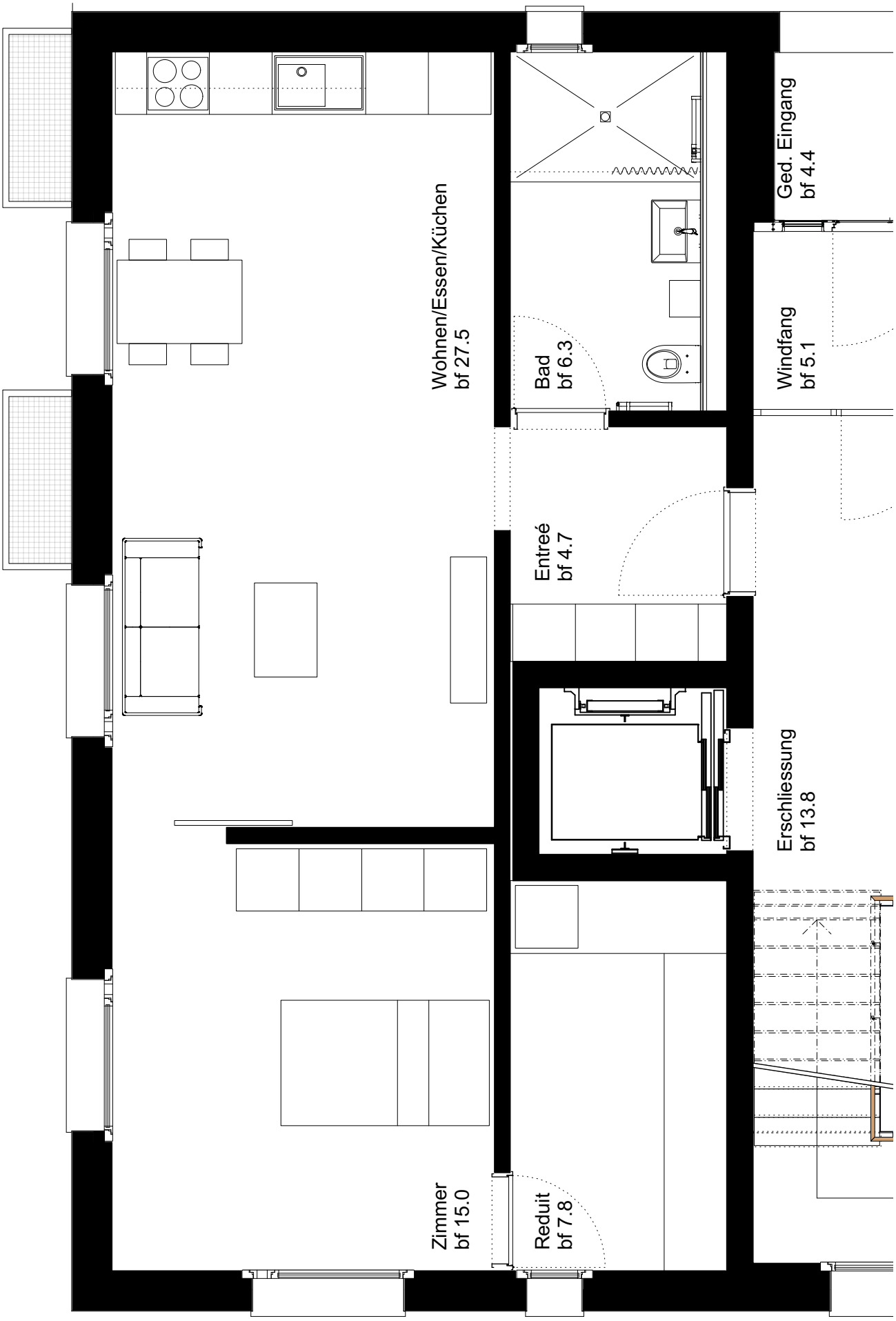
Dachgeschoss

Übersicht / Massstab 1/100



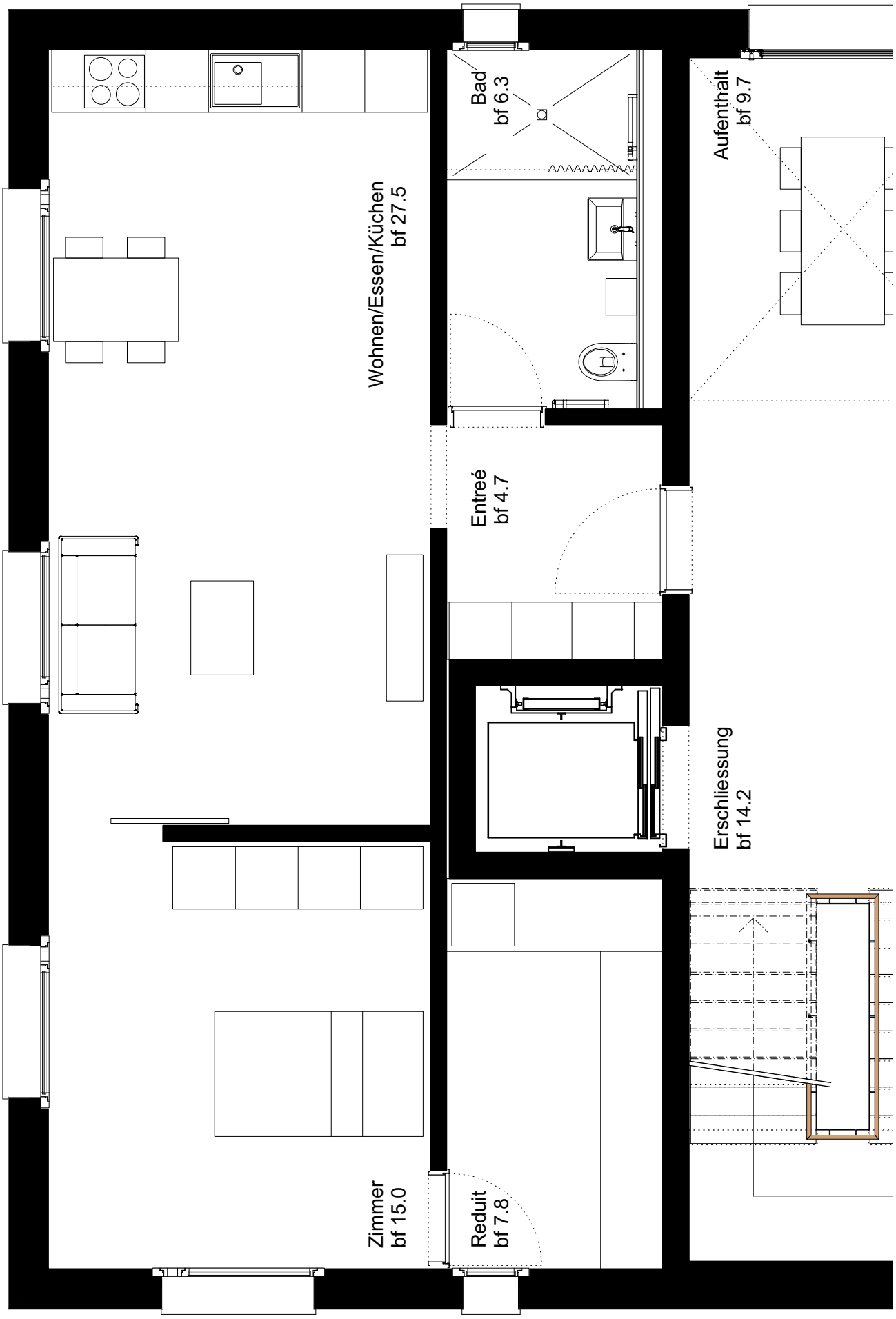
Wohnung 1 / Erdgeschoss

2 1/2 Zimmer-Wohnung / Massstab 1/50



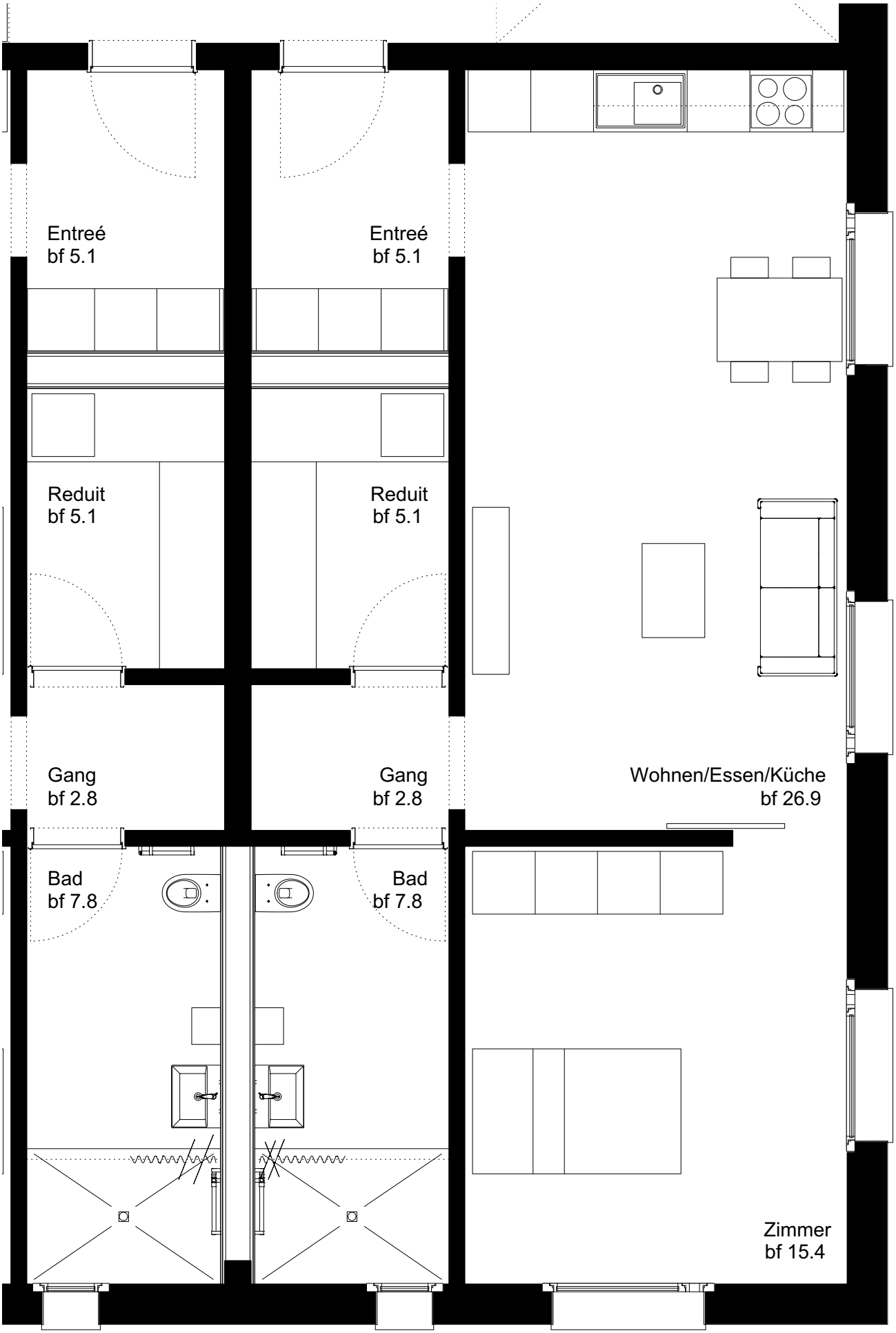
Wohnung 2 / 1.Obergeschoss

2 1/2 Zimmer-Wohnung / Massstab 1/50



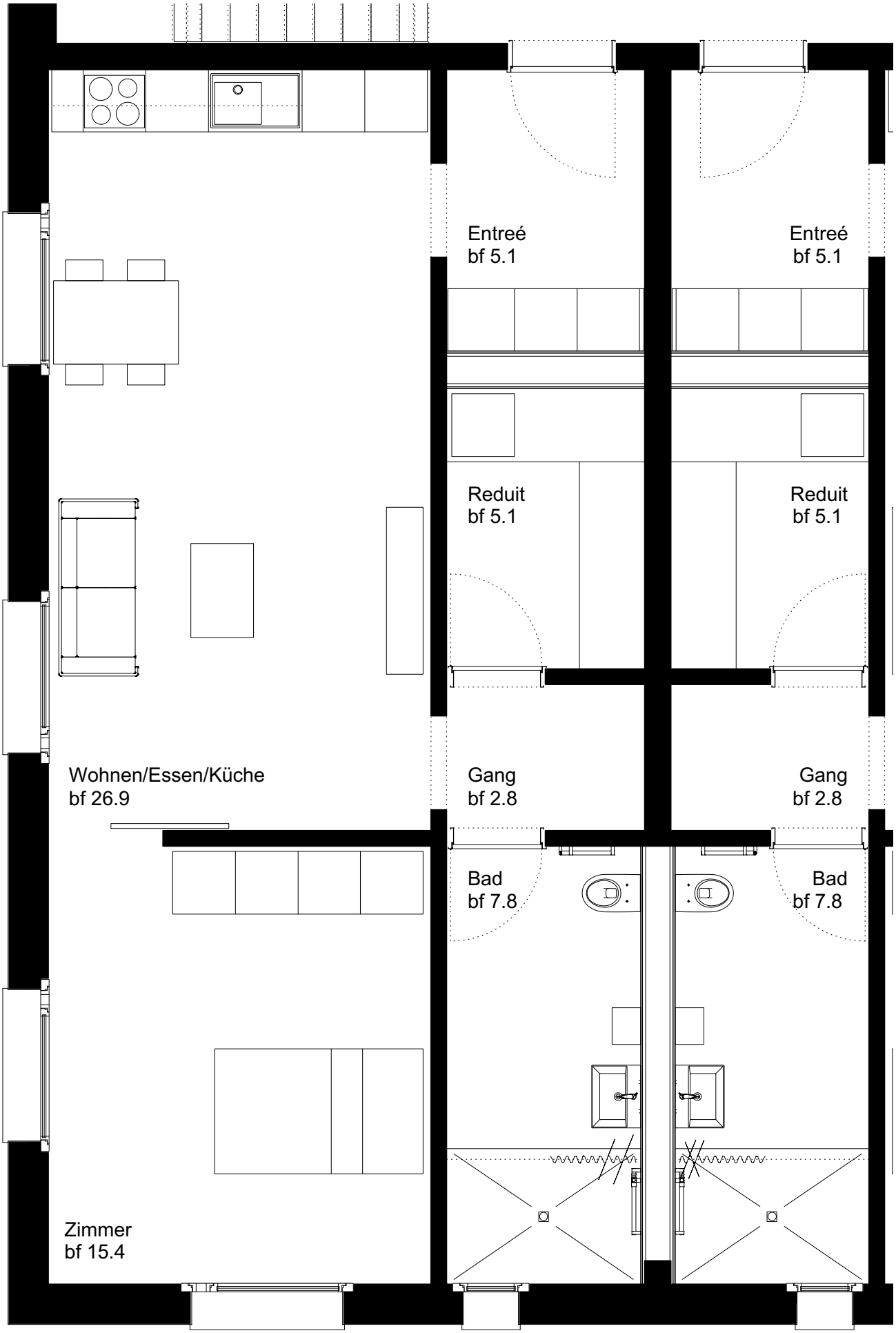
Wohnung 3 / 1.Obergeschoss

2 1/2 Zimmer-Wohnung / Massstab 1/50



Wohnung 4 / 1.Obergeschoss

2 1/2 Zimmer-Wohnung / Massstab 1/50



Wohnung 5 / Dachgeschoss

1 1/2 Zimmer-Wohnung / Massstab 1/50

Wohnung 6 / Dachgeschoss

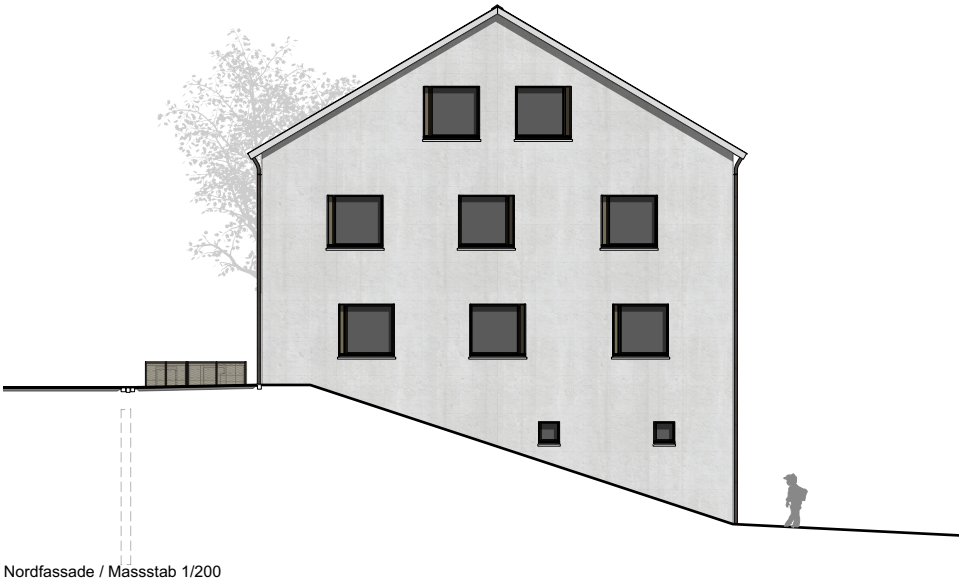
1 1/2 Zimmer-Wohnung / Massstab 1/50

Wohnung 7 / Dachgeschoss

1 1/2 Zimmer-Wohnung / Massstab 1/50

Fassaden

Übersicht/ Massstab 1/200

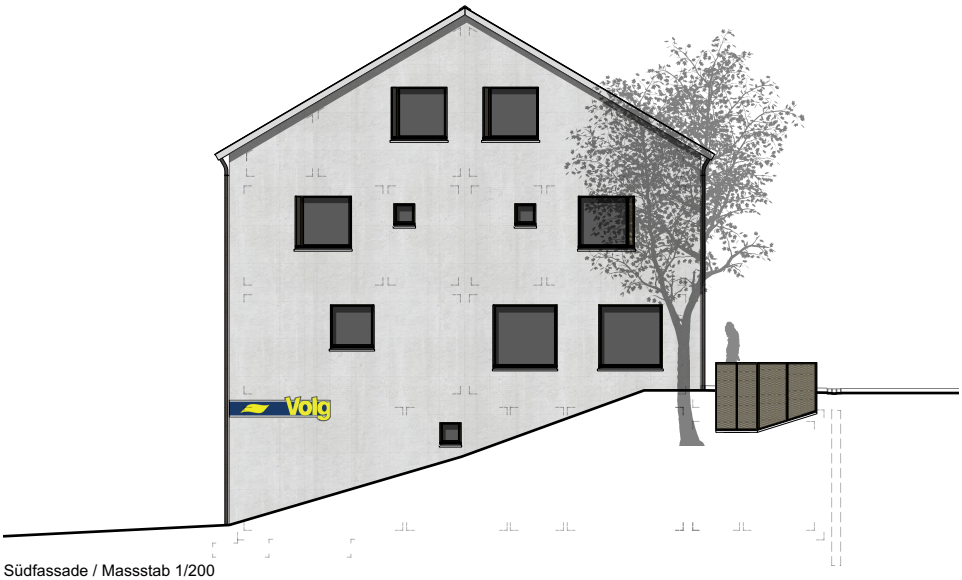


Nordfassade / Massstab 1/200

Ostfassade / Massstab 1/200

Fassaden

Übersicht/ Massstab 1/200



Südfassade / Massstab 1/200

Westfassade / Massstab 1/200