Schlussbericht
zum Projekt
Wohnen für Generationen, Ormalingen

Wohngenossenschaft Ribi
Hauptstrasse 165
4466 Ormalingen
www.wohnenimalter-ormalingen.ch

Inhalt

1. EINLEITUNG

1.1 Vorgeschichte des Projekts
1.2 Projekt
1.3 Trägerschaft

2. KONZEPT

2.1 Zielpublikum
2.2 Angebot und Serviceleistungen
2.3 Betreuung
2.4 Organisation
2.5 Finanzierung
2.6 Kommunikation

3. UMSETZUNG

3.1 Vorbereitungsphase
3.2 Bauphase
3.3 Vermietung und Betrieb

4. WIRKUNG

4.1 Gebäude und Umgebung
4.2 Bewohner/innen
4.3 Genossenschaft
4.4. Vorstand

5. EMPFEHLUNGEN

5.1 Empfehlungen zur Organisation
5.2 Empfehlungen zum Bau
5.3 Empfehlungen zum Betrieb

6. ANHANG

6.1 Kontakte
6.2 Eckwerte zum Bau
6.3 Projektablauf
6.4 Grundriss Wohnungen 1. Obergeschoss
6.5 Grundriss Wohnung 01/01

1. Einleitung

1.1. Vorgeschichte des Projekts

Die Vision zur Erstellung von altersgerechten Wohnungen entstand bei der Erarbeitung des Altersleitbildes der 14 Stiftergemeinden des damaligen Alters- und Pflegeheims Ergolz, Ormalingen. Im Altersleitbild wurde der Bedarf von ungefähr 60 betreuten Alterswohnungen festgestellt.
Die Machbarkeitsstudie der Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt Basel hatte aufgezeigt, dass in unserer Region der Bedarf an Seniorenwohnungen und dies vor allem auch mit der Wohnform mit Dienstleistungen à la carte vorhanden ist, und solche Wohnungen sicherlich rasch vermietet wären. Die Studie hatte die zur Gründung der WG Ribi vorbereitende Arbeitsgruppe überzeugt, ihren Weg weiterzugehen.

Zusammenarbeit mit Wohnstadt Basel
Durch die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie entstand eine sehr gute Zusammenarbeit zwischen der Wohnstadt Basel und der WG Ribi, aus welcher ein gemeinsames Projekt für die Parzelle "Ribi" in Ormalingen hervorgehen sollte. Das relativ grosse Grundstück (87 a) war daher für die Realisierung eines gemeinsamen Projektes ideal. Die Wohnstadt Basel beabsichtigte ihrerseits, auf einem Teil der Parzelle Familienwohnungen zu bauen. Die Verbindung Familien- zu Seniorenwohnungen auf dem gleichen Areal hat sich schweizweit vorteilhaft etabliert (Wohnung für Generationen). Auf der im Baurecht abgegebenen Parzelle sollten drei Baukörper entstehen, ein Mehrfamilienhaus durch die Wohnstadt Basel, das Zweite durch die WG Ribi. Der restliche dritte Teil soll bis zum Bedarf weiterer Familien- oder Seniorenwohnungen unbebaut bleiben.

Parzelle "Ribi"
Der Bauplatz liegt im Grünen, am Ufer der Ergolz und hat auf der Ost- und Südseite freie Sicht ins Gelände. Er liegt aber auch in unmittelbarer Nähe der Postautohaltestelle. Eine Bäckerei und der Volg befinden sich ebenfalls in der Nähe (zu Fuss in ca. 5 bis 10 Minuten) und stehen für den täglichen Einkauf zur Verfügung. Die Grenze zu Gelterkinden ist sehr nahe am Bauplatz, sodass dieser Ort, der weitere Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf bietet, mit dem Postauto schnell erreicht werden kann. Neben dem Bauplatz am gegenüberliegenden Ufer der Ergolz steht das Zentrum Ergolz (Alters- und Pflegeheim).

1.2 Projekt

Der im Dezember 2009 durch die Gemeindeversammlung genehmigte Quartierplan gab die bebaubaren Flächen für die einzelnen Gebäude vor. Ende 2010 hatten die beiden Genossenschaften 6 Architekturbüros den Auftrag erteilt, eine Projektstudie auszuarbeiten. Aus den eingegangenen Projektstudien wurde am 1. April 2011 durch die Jury, die besetzt war mit Fachleuten aus dem Bau, Kanton, Gemeinde und Altersbereich, das Projekt des Architekturbüros ds.architekten Daniel Dähler und Benedikt Schlatter, Basel, für die weitere Realisierung ausgewählt. Die Architekten haben es verstanden, die Geometrie des Fabrikweges in das Projekt aufzunehmen und trotz hoher Dichte der Überbauung bietet jede Wohnung Aus- und Einblick. Das Projekt überzeugte durch die diagonale Organisation der Grundrisse mit den grosszügigen Balkonen, welche von allen Zimmern einer Wohnung zugänglich sind. Dies bietet grosse Privatsphäre. Aus dieser Anordnung entsteht ein „Rundlauf" in den Wohnungen. Das gewählte Konzept ermöglichte preiswertes, unterhaltsfreundliches und nachhaltiges Bauen. Insbesondere für die Senioren wurde auf hindernisfreies und seniorengerechtes Bauen geachtet. Die Architekten hatten ein ausgewogenes, starkes

Projekt mit variierbarem Grundmodul und einfachen Spielregeln entworfen. Es bot ein verhältnismässig dichtes Wohnen im Mehrfamilienhaus in ländlicher Umgebung in hoher Qualität. Geplant war ein Baubeginn anfangs 2012 mit Bezug der Wohnungen im Jahr 2013. Das Angebot der WG Ribi besteht aus 18 Wohnungen mit je 3 oder 2 Zimmern unterschiedlicher Flächen sowie einem Gemeinschaftsraum für gemeinsame Aktivitäten jeglicher Art. Die zukünftigen Mieter/innen sollen ganz ungezwungen und freiwillig am gemeinschaftlichen Leben unter dem gleichen Dach teilnehmen können. Die Devise lautet: ein gutes Miteinander mit einer ausgewogenen Balance zwischen Nähe und Distanz. Diverse Räumlichkeiten können individuell als Hobbyraum zugemietet werden.

1.3 Trägerschaft

Eine Strategiekommission der Stiftung APH Ergolz befasste sich mit der Errichtung eines Demenzhauses sowie von Seniorenwohnungen mit Dienstleistungen à la carte. Da sich jedoch die 14 Trägergemeinden des Altersheims nicht für den Bau von Seniorenwohnungen in Eigenregie entschliessen konnten, wurde am 12. Juni 2006 mit 14 Genossenschafter/innen die Wohngenossenschaft Ribi gegründet. Die Form der gemeinnützigen Genossenschaft wurde gewählt, da der soziale Zweck, nämlich die Versorgung der Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum sicher zu stellen, im Vordergrund stand. Mittlerweile gehören der Genossenschaft 68 Mitglieder an. Die Mitgliedschaft wird mit der Zeichnung eines Anteilscheins von CHF 300 erworben.

2. Konzept

2.1 Zielpublikum

Als Zielpublikum definierte die WG Ribi Personen ab 60 Jahren, welche im Alter bequemer, jedoch nach wie vor unabhängig wohnen möchten. Gedacht wurde dabei an ältere Menschen, die zum Beispiel in einem grossen Haus oder an einer für das Alter ungünstigen Wohnlage wohnen, denen Gartenarbeit, Reinigung, Treppen steigen, Schneeräumung werden beschwerlicher oder die in einer Wohnung ohne Lift leben. Auch wollte man ältere Menschen ansprechen, bei denen sich gesundheitliche Einschränkungen bemerkbar machen, jedoch ein Eintritt in ein Pflegeheim (noch) kein Thema ist.

2.2. Angebot und Serviceleistungen

Die Wohnungen der WG Ribi im nördlichen Teil der Überbauung sind als Seniorenwohnungen mit Serviceleistungen à la carte konzipiert. Die WG Ribi Ormalingen plante also für das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, unter dem Motto:

Selbständiges Wohnen mit Serviceleistungen à la carte gibt Sicherheit und Unabhängigkeit ein Leben lang.

Was heisst nun aber "Dienstleistungen à la carte"? A la carte heisst, man kauft sich Dienstleistungen ein soviel man benötigt oder haben möchte. Wir bieten unseren zukünftigen Mieter/innen 2½- oder 3½-Zimmerwohnungen an, die nach Wunsch mit einem Sicherheitssystem ausgestattet sein werden, sodass bei einem eintretenden medizinischen Notfall während 24 Stunden in Zusammenarbeit mit dem Schweiz. Roten Kreuz Hilfe geleistet wird. Die Gerätemiete sowie die Kosten der eigentlichen Hilfeleistung gehen zu Lasten der Person, welche die Hilfe angefordert hat. Die Einrichtungspauschale für den Anschluss eines Gerätes übernimmt die Wohngenossenschaft Ribi Ormalingen. Selbstverständlich können auch die Dienstleistungen der Spitex Gelterkinden und Umgebung bezogen werden. Im weitern - wenn man dann wirklich nicht mehr selber putzen oder waschen kann oder möchte - können auch hauswirtschaftlichen Dienstleistungen aus dem Zentrum Ergolz eingekauft

werden. Wenn das Kochen vom täglichen Menü Mühe bereitet oder einfach keine Lust da ist, selber zu kochen, so steht das „Kaffi Ribi" des Zentrums Ergolz mit seinen guten Tagesmenüs zu günstigen Preisen zur Verfügung.
Das Wohnen im Alter und dies nicht nur in unserer Wohngenossenschaft hat auch noch andere Vorteile. Man findet Gesellschaft, beugt der Einsamkeit vor, es können Kameradschaften entstehen. Dazu dient auch ein Gemeinschaftsraum mit Küche, der für eigene Zusammenkünfte der Mieter/innen, z.B. für Spielnachmittage und weitere Aktivitäten zur Verfügung stehen wird. Welche Aktivitäten dies sein werden, sollen die zukünftigen Bewohner/innen selber bestimmen. Das Mitmachen an jeglicher Art von Zusammenkünften soll aber auf freiwilliger Basis erfolgen. Wenn gutnachbarliche Beziehungen geknüpft werden können, so ist man sicher auch froh, wenn die Nachbarin oder der Nachbar nachschaut, ob der Briefkasten geleert ist.

2.3 Betreuung

Im Vordergrund steht wie bei ähnlichen Institutionen das Mieten der Wohnung. Wichtig ist darüber hinaus jedoch die Gemeinschaft der Mitbewohner/innen sowie ein mögliches Serviceangebot. Gemeinsame Anlässe fördern den Zusammenhalt. Eigeninitiative steht im Zentrum. Natürlich ist auch die Betreuung ein wichtiges Thema.
Falls trotz professioneller und freiwilliger Unterstützung der Eintritt ins Pflegeheim nötig wird, werden die Mieter/innen durch das Zentrum Ergolz prioritär aufgenommen, wodurch auch bei stationärem Pflegebedarf ein Verbleiben im bisherigen Wohnumfeld und in der Nähe der örtlichen Bezugspersonen (Partner, Nachbarn usw.) möglich ist.

2.4 Organisation

Oberstes Organ ist die Generalversammlung. Das Tagesgeschäft wird zurzeit von einem vierköpfigen Vorstand erledigt. Spezielle Aufgaben sind im Auftragsverhältnis wie folgt delegiert:

Verwaltungsaufgaben:	Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel
Rechnungsführung:	Zentrum Ergolz, Ormalingen
Revisionsstelle:	Buser Treuhand GmbH, Sissach
Hauswartung:	Zentrum Ergolz, Ormalingen

2.5 Finanzierung

Als grosse Hürde erwies sich die Finanzierung des Projektes. Die Kreditaufnahme bei den Banken zeigte sich, insbesondere wegen hoher Auflagen bezüglich Eigenmittel, als besonders schwierig. Ellen Heuberger, damalige Präsidentin der WG Ribi, musste daher alle Register ziehen, um die Finanzierung sicherzustellen.

Dank der Gewährung von Darlehen dreier Gemeinden und einiger Genossenschaftern konnten die Planungsphasen Vorprojekt, Bauprojekt und Baubewilligung finanziert werden. Gleichwohl stand die Ausführung des Projektes auf der Kippe, denn zum Zeitpunkt des Eingangs der Baubewilligung lag keine einzige Finanzierungszusage von Bankeninstitutionen vor. Gewissermassen in letzter Minute anerboten sich zwei Pensionskassen zur Finanzierung von 75% der veranschlagten Baukosten. Daraufhin erteilte die Wohngenossenschaft Ribi die Freigabe zur Bauausführung.

Dank der umsichtigen Ausführungsbegleitung konnte das gewünschte Bauvorhaben mit ansehnlichen Minderkosten realisiert werden:

	Kostenvoranschlag	Bauabrechnung
Bruttobaukosten BKP 1 - 9	8‘211‘400	7‘617‘000
Förderbeiträge / Subventionen	- 411‘400	-407‘000
Netto	**7‘800‘000**	**7‘210‘000**

Förderbeiträge und Subventionsbeiträge haben wir erhalten bzw. sind zugesichert worden:

Kanton BL, Wohnbauförderung	149‘000
Kanton BL, Beitrag Minergie-P	141‘000
Kanton BL, Beitrag Energiepaket	7‘000
Age-Stiftung Zürich, Beitrag	150‘000
Hatt-Bucher-Stiftung Zürich, Beitrag	10‘000
Zwischentotal	**457‘000**

Die Kapitalausstattung - nach Abschluss des Bauprojektes – zeigt dieses Bild:

Darlehen und Hypotheken

	30.06.2014
Darlehen Gemeinden (zinslos)	120‘000
Darlehen Genossenschafter (verzinslich)	543‘000
Hypothekardarlehen Pensionskassen (verzinslich)	5‘350‘000
Darlehen Fonds de Roulement (verzinslich)	540‘000
Total	**6‘553‘000**

Eigenkapital

	30.06.2014
Genossenschaftskapital (zinslos)	48‘000
Pflichtanteilkapital Wohnungsmieter (zinslos)	780‘000
Freie Reserven	50‘000
Gewinnvortrag	2‘000
Total	**880‘000**

2.6 Kommunikation

Unabdingbar waren öffentliche Auftritte und Publikationen in diversen Tageszeitungen. Es galt neue Genossenschafter/innen zu gewinnen, die Öffentlichkeit auf das Thema „Wohnen im Alter“ zu sensibilisieren und immer wieder über den aktuellen Stand des Bauprojektes zu informieren.

3. Umsetzung

3.1 Vorbereitungsphase

Ein schönes Areal nahe dem Zentrum Ergolz gelegen, bot sich geradezu an für die Realisierung des Bauvorhabens. Zuerst musste jedoch einer Umzonung von Gewerbezone in eine W2 Zone durch die Gemeinde zugestimmt sowie ein Quartierplan erstellt werden. Der lange Weg zum Land führte über den Kanton, der das Land von der Basellandschaftlichen Kantonalbank zu guten Konditionen erwerben konnte. Am 5. Juni 2012 hatte der Regierungsrat beschlossen, dass das Bauland im Baurecht an die Wohngenossenschaft Ribi sowie an die Wohnstadt abgegeben werden konnte.
Für die Realisierung des Bauvorhabens wurde im Jahr 2008 eine Baukommission bestehend aus 7 Mitgliedern gegründet. Nach der Jurierung im Jahr 2011 wurde diese durch eine gemeinsame Baukommission mit je 3 Mitgliedern der WG Ribi und der Wohnstadt abgelöst und ergänzt mit dem Architekten.

3.2. Bauphase

In die Planung wurden die Vorgaben der Baukommission der WG Ribi vor allem bezüglich Ausführung, Material und Anforderungen an Räumlichkeiten im speziellen für ältere Menschen mit einbezogen (um einen Innenhof angebrachte Wohnungen, Gemeinschaftsräume mit Küche, Hobbyräume, rutschfeste, pflegeleichte Plattenböden, grosszügige Wohnräume, Bad mit bodenebenem Duschbereich, erhöhter WC-Sitz, Möglichkeiten für den Anschluss eines Waschturmes, eingebauten Wandschränken mit z.T. begehbar für das Hineinfahren von Staubsauger etc., Gegensprechanlage mit Bildschirm, grosszügige Fenster mit niedrigen Fenstersimsen u.a.). Dank einer effizienten Planungsphase in Zusammenarbeit mit Fachplanern und der Bauherrschaft sowie nach einigen Sitzungen der gemeinsamen Baukommission konnten wir nach Erhalt der Baubewilligung am 11. September 2012 die Spaten in die Hand nehmen. Wir feierten zusammen mit einigen zukünftigen Mieter/innenn sowie Nachbarn den Spatenstich.

Schon am Nachmittag fuhren die Bagger auf. Das Gebäude der Wohngenossenschaft Ribi (Ribi 1) wurde gleichzeitig wie dasjenige der Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt Basel (Ribi 2) in Angriff genommen. Nach der Fertigstellung der Baugruben für die beiden Häuser fand am 25. Oktober 2012 die Grundsteinlegung statt. Schön verpackt in einer Kupferkiste sind wichtige Dokumente einbetoniert worden. Viele geladene Gäste wohnten diesem denkwürdigen Akt bei.

Nach der Grundsteinlegung sah man bald das Wachsen der Häuser. So konnten trotz kalten, nassen und zum Teil mit Schnee bereicherten Wochen die Maurerarbeiten voranschreiten. Es entstanden zwei Hybridbauten, d.h. der Innenteil ist aus Beton und zum Teil mit Backstein errichteten Wänden, die Aussenfassade wurde später mit einer 50 cm dicken Isolationsschicht, abgedeckt mit einer Holzfassade aus Holz aus dem Emmental angebracht. Die einzelnen Bretter wurden in der Werkstatt der Firma Hinter, Sachseln, in Alpnach zweimal mit Roggenmehl lasiert. Ein dritter Lasuranstrich

mit dem gleichen Material erfolgte später an der errichteten Aussenfassade. Jede Wohnung verfügt über einen 16 m2 grossen Balkon. Diese sind in einer eigenen Holzkonstruktion an die Gebäude angestellt.

Am 7. Juni 2013 erfolgte das Aufrichtungsfest.

Nun konnte der Innenausbau in Angriff genommen werden. Dieser konnte ebenfalls termingerecht ausgeführt werden. In den Häusern ging es zeitweise zu und her wie in einem Ameisenhaufen.

Auf beiden Dächern wurde je eine Fotovoltaik-Anlage errichtet. Sie speist die gewonnene Sonnenergie in das Netz der Elektra Baselland. Direkt profitieren können die beiden Wohngenossenschaften davon leider nicht.

Die beiden Minergie-P-Gebäude erhielten das entsprechende Zertifikat.

Am 11. Januar 2014 waren die Gebäude bereit für die Einweihungsfeier sowie für die Besichtigung durch die Bevölkerung. Es kamen nahezu 1'000 Personen. Gerade das Gebäude der Wohngenossenschaft Ribi fand grossen Anklang. Viele Besucher stellten fest, dass hier wirklich bauseits und einrichtungsmässig an alles gedacht wurde für das Wohnen im Alter. Viele konnten sich vorstellen, hier auch ihren Lebensabend zu verbringen. Beide Präsidialpersonen der Genossenschaften erhielten vom Architekten einen symbolischen Schlüssel zur Schlüsselübergabe.

Am 28. Januar 2014 bezogen Genossenschafter/innen als Erst-Mieter/innen ihre Wohnungen.

3.3 Vermietung und Betrieb

In der Aufbauphase hatte sich die damalige Präsidentin der Wohngenossenschaft Ribi um das Gewinnen von Mietinteressenten/innen gekümmert. Die verschiedenen angefragten Finanzinstitute bestätigten alle, dass bis zur Baubewilligung mindestens die Hälfte aller Wohnungen reserviert sein sollte. Durch die verschiedenen Medienauftritte kamen entsprechend jeweils einige Anfragen von Interessierten. Viele Gespräche mit diesen Wohnungssuchenden und auch Mund-zu-Mund-Propaganda führten dann zum Ziel, dass wir bereits im Herbst 2010 am Projekt stark Interessierte sechs Ehepaare auf der Liste eintragen konnten. Diese leisteten denn auch die Anschubfinanzierung für die Projektierungskosten.

Die jeweils an einer Wohnung Interessierten wurden durch die damalige Präsidentin besucht, um das ganze Projekt vorzustellen. Anfänglich waren noch keine architektonischen Pläne vorhanden, ab Mai 2011 konnten wenigstens Fotos vom Baumodell gezeigt werden und erst ab Sommer 2012 konnten den interessierten Kreisen wenigstens schon Pläne der Wohnungen mit Zimmergrössen usw. gezeigt werden.

So waren zum Zeitpunkt der Grundsteinlegung bereits alle 18 Seniorenwohnungen reserviert. Übrigens hat sich erwiesen, dass die Aufteilung der Wohnungen, d.h. ein Drittel 2½-Zimmerwohnungen und zwei Drittel 3½-Zimmerwohnungen richtig war. Mehrheitlich war das Interesse nach den grösseren Wohnungen vorhanden.

Bei allen Gesprächen stand im Vordergrund wie schwierig es ist, die Motivation zu finden für ein Aufgeben der aktuellen Wohnsituation, doch bei allen, die sich dazu entschlossen hatten, waren die Gründe ähnlich. Die einen sahen ihre Zukunft nicht mehr im Haus mit Garten, im Haus am Hang, in einer grossen Wohnung oder in einer

Umgebung, die nicht mehr zum Alter passt. Viele suchten nach einer Wohnmöglichkeit mit Serviceleistungen und vor allem eine Wohnsituation mit Sicherheit.

Der Kanton Basel-Landschaft schrieb bei Einreichung des Baugesuches vor, für 18 Seniorenwohnungen 15 Einstellplätze zur Verfügung zu stellen. Kurz nach Baubewilligung wurde das Gesetz geändert, welches für Seniorenwohnungen keinen Parkplatz mehr vorschreibt. Das ist auch gut so, denn von den 15 Plätzen, die doch relativ hohe Baukosten verursachten, sind aktuell (1 Jahr nach Mietbeginn) nur acht vermietet. Durch die mit den Familienwohnungen der Wohnstadt gemeinsame Autoeinstellhalle steht die Chance offen, dass die leeren Plätze an junge Familien weitervermietet werden können.

Von den drei zur Verfügung gestellten Hobbyräumen ist einer vermietet an einen Mieter, der dort seine wunderschöne Eisenbahnanlage aufgestellt hat und in einem zweiten Hobbyraum ist eine für alle Mieter benutzbare Werkstatt mit vielen Werkzeugen usw. untergebracht. Der 3. Raum ist noch nicht vermietet.

In den Gemeinschaftsräumen (1 grosser, 1 kleiner, 1 Küche, WC, Vorraum und Abstellraum) finden Zusammenkünfte statt. Diese sind eingerichtet für 36 Personen. Die Hauskommission hat sämtliche Anschaffungen (vom Geschirr bis zum TV-Gerät) in Eigenregie eingekauft.

Im ersten Betriebsjahr hatten aus eigenen Reihen fünf verschiedene Mieterinnen für alle Mitbewohner/innen, die sich angemeldet hatten, jeweils ein Mittagessen angeboten.

Einmal monatlich findet ein Spielnachmittag statt und einmal pro Woche kommt eine externe Turnleiterin vorbei und turnt mit 14 Teilnehmenden. An Ostern wurde von der Hauskommission ein Brunch organisiert, im Dezember einen Chlausenhock und am Heiligen Abend fanden sich einige Mitbewohnende zusammen für ein feines Essen und eine besinnliche Feier. Auch wurden schon Vorträge gehalten und Diashows gezeigt. Alle Angebote waren selbstverständlich unter dem Motto Freiwilligkeit. Die Hauskommission betonte dies immer wieder, weil es ihr bewusst ist, dass es viele Menschen gibt, die zurückgezogen leben möchten, andere hingegen wieder offen sind für Kontakte. Es war immer ein Anliegen, eine schöne Hausgemeinschaft aufzubauen.

Der Punkt Sicherheit war der damaligen Präsidentin stets ein wichtiges Anliegen. Mit dem Roten Kreuz Baselland konnte die Notfallsituation rund um die Uhr entsprechend organisiert werden. Doch hinterfragte sich die Präsidentin, wie kann man verhindern, dass jemand stunden-, ja tagelang irgendwo in der Wohnung liegt? Die Wohnungstüren sind ohne Fenster gebaut und Fensterläden sind auch keine installiert. Das Gebäude weist nur Sonnenstoren auf. So kam dann die Idee auf, sämtlichen Wohnungsmietern einen roten Magnetknopf abzugeben, den sie abends an die Türzargen (diese sind aus Stahl) anbringen und am morgen beim Aufstehen wieder in die Wohnung zurücknehmen könnten. Vor allem bei den alleinstehenden Personen war das der Hauskommission ein Anliegen. Diese Methode funktioniert bestens und hat

sich schon mehrmals bewährt. Auch haben sich die Mieter untereinander - das stockwerkweise - die Schlüssel anvertraut und eine Liste untereinander verteilt, auf welcher die Schlüsselstellvertreter sowie die Angehörigen der Wohnungsinhaber notiert sind.

4. Wirkung

4.1 Gebäude und Umgebung

Auch noch nach einem Jahr werden die beiden Gebäude bewundert. Die Architektur ist hervorragend und die Häuser passen sich in die Umgebung ein, so wie wenn sie schon immer dort gestanden hätten. Die Architekten haben auch auf die Umgebung und auf das Dorfbild Rücksicht genommen.

Die Innenräume der Wohngenossenschaft Ribi werden bestaunt. Alle fühlen sich sehr wohl in ihren hellen, grosszügigen Wohnungen. Auch mit der Umstellung auf das Wohngefühl mit der Minergie-P-tauglichen Heizungs- und Belüftungstechnik haben sich mittlerweile alle Mieter/innen, die teilweise schon ein beachtliches Alter aufweisen, anfreunden können. Anfänglich, d.h. bis zum Anfang der zweiten Heizperiode im Herbst war die Einstellung nicht optimal, resp. die Heizungs- und Lüftungsmonteure sowie der Elektriker mussten einige Mängel der Installation beheben. Aber seither funktioniert alles bestens und die Mieter/innen geniessen die immer gleichbleibende Raumtemperatur.

Die Umgebung bietet Spazierwege innerhalb und rund um die beiden Häuser an mit seniorgerechten Sitzbänken. Es wurden Blumenwiesen gesät und schon im ersten Frühsommer hat es wunderbar geblüht, sodass viele Leute aus dem Dorf kamen, diese Wiesen zu bestaunen. Ein öffentlicher Weg entlang der Ergolz vorbei an der Überbauung ist sehr beliebt.

Innerhalb des Hauses, also im Eingangsbereich und auf den Stockwerken sind die Wände geschmückt entweder mit Fotos oder mit selbstgemalten Bildern einzelner Mitbewohnerinnen und -bewohner. Im grossen Gemeinschaftsraum sind Bilderschienen angebracht, sodass dort auch Ausstellungen stattfinden könnten.

4.2 Bewohner/innen
Eine spezielle Herausforderung war die Planung der Einzugstermine. Sie wurden so organisiert, dass stufenweise die Mieter eingezogen sind. Das hat sich bewährt. Alle waren sehr beschäftigt und noch nach etlichen Wochen hörte man das Wort "müde". Doch nun sind zwischenzeitlich alle "angekommen" und es haben sich auch schon Kameradschaften gebildet. Alle schätzen die gegenseitige Rücksichtnahme und das lockere Gespräch, wenn man sich begegnet.
Seit einem Jahr geniessen die Bewohner/innen das Leben in der Ribi 1. Eine Umfrage hat gezeigt, dass sie sich wohlfühlen, sich jedoch das Eine oder Andere noch einspielen muss.

4.3 Genossenschaft
Es ist in unserer ländlichen Gegend mit vielen Einfamilienhäusern recht schwierig, Genossenschaftsmitglieder zu gewinnen. Der Solidaritätsgedanke spielt in diesem Bereich offensichtlich nicht. Erst wenn jemand eine Wohnung mieten möchte, ist er oder sie zur Zeichnung von Anteilscheinen bereit, dann muss jedoch zwingend zuerst der Genossenschaftsanteilschein gezeichnet werden. Dies war auch der Grund, weshalb der Vorstand Mühe hatte, genügend Eigenkapital bereitzustellen. Denn die Anteilscheine bilden das Fundament des Eigenkapitals einer Genossenschaft.

4.4 Vorstand der Wohngenossenschaft Ribi
Die Vorbereitung zur Gründung der Wohngenossenschaft hat das gleiche Team dazu bewogen, das Ziel, nämlich die Entwicklung der Genossenschaft und das Endprodukt in Form der Wohnungen mit Serviceleistungen für die Senioren der näheren oder weiteren Umgebung weiter zu verfolgen und durchzuziehen. Die Arbeit war intensiv und vor allem für die damalige Präsidentin war es eine grosse Herausforderung, die richtigen und wichtigen Leute am richtigen Ort und zur richtigen Zeit zu finden. Dank der grossen Hilfe und guten Zusammenarbeit mit dem Geschäftsleiter der Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt Basel entstanden für unsere Genossenschaft die Seniorenwohnungen. Vom ersten Vorstand verabschiedeten sich dann nach der sehr aufwändigen Arbeit im Juni 2014 drei Mitglieder, doch mit dem Weiterwirken des Kassiers und des Aktuars ging das Know-how nicht verloren.

5. Empfehlungen

5.1 Empfehlungen zur Organisation
Es hat sich immer wieder gezeigt, dass sich die Wahl der Organisationsform, nämlich die gemeinnützige Wohngenossenschaft, sehr gut bewährt hat. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Zusammensetzung des Vorstandes. Auf jeden Fall zahlt sich aus, wenn ein guter Kassier alles im Griff hat. Daneben soll für die anderen Mitglieder selbstverständlich auch das Mittragen bei den Entscheiden für das Wohnen im Alter im Fokus stehen. Mindestens sollte ein Vorstandsmitglied vertraut sein mit den Fragen der älteren Menschen mit ihren körperlichen und geistigen Bedürfnissen. Nur so entstehen tatsächlich Wohnungen für die älteren Menschen. Deshalb sind viele Fach- und Sachkenntnisse und eine Vertiefung der Materie wichtig und eine gute Voraussetzung.

In der Baukommission müssen die Fach- und Sachkenntnisse über die Lebensweise der älteren Menschen ebenso eingebracht werden. Gut ist auch, wenn der Architekt bereits Bauten realisiert hat für Menschen in der dritten Lebensphase. Wichtig ist bei der Planung nicht nur der Einbezug von Fachplanern, sondern auch den einer Fachperson aus dem Altersbereich.

5.2 Empfehlungen zum Bau

Ein Architekturwettbewerb mit ca. 5 bis 6 eingeladenen Architekten hat sich sehr bewährt. Es erfordert aber Kenntnis über die bereits realisierten Bauten der jeweiligen Architekten, doch auch junge Teams haben gute Ideen.
Eine Besichtigungstour von bestehenden einschlägigen Überbauungen ist sehr zu empfehlen. Die Gespräche zeigen oft Vor- und Nachteile auf.

Wichtig ist die Zusammensetzung der Baukommission. In unserem Fall waren es drei bewährte Vertreter der Wohnstadt Basel und drei Vertreter unserer Genossenschaft. Bald, d.h. nach der vierten gemeinsamen Sitzung hat sich herausgestellt, dass zwei Personen seitens der Wohngenossenschaft Ribi mit den Aufgaben überfordert waren, sodass der Vorstand zwei neue Mitglieder in die Baukommission wählen musste. Danach war ein sehr gutes und fachlich fundiertes Team unterwegs.

Ein weiterer Vorteil ist die Auswahl einer Bauleitung. In unserem Fall wurde die Bauleitung - ein für die Bauleitung ausgewiesenes Architekturbüro - von den Architekten angestellt. Das Zusammenspiel zwischen Architekturbüro, der Bauherrschaft und der Bauleitung tragen wesentlich zu einem guten Ergebnis bei. Eine straffe, aber korrekte Leitung des Baus steht sehr im Vordergrund. Eine Bauleitung zeichnet sich auch aus in der Führung der Kostenabrechnung, wenn sie die Kosten im Griff behält und sich strikt an das Baubudget hält.

3. Empfehlungen zum Betrieb

Ein internes Strategiepapier hat geholfen, das Ziel immer im Auge zu behalten. Wichtig ist aber, dass das Ziel immer wieder hinterfragt wird. Gerade wenn ein Projekt über mehrere Jahre dauert bis zur Vollendung - in unserem Fall waren dies 9 Jahre - verändert sich der Markt. Ganz am Anfang ist man vielleicht fast allein auf weiter Flur mit der Vision und plötzlich schiessen überall Alterswohnungen aus dem Boden. Daher ist es wichtig zu versuchen, spezielle, sich von andern Wohnungen abzugrenzende Innovationen in den eigenen Wohnungen einzubringen. Zukunftsgedanken sollten hier unbedingt verfolgt werden.

Die Imagepflege - also wie man sich wohlfühlt in einer Wohnung oder wie man die Gemeinschaft erlebt, wie das Zusammenleben ist - spielt nach aussen eine wichtige Rolle. Die Mund-zu-Mund-Propaganda ist das gut fundierte Medium zur Gewinnung von weiteren Mieter/innen.

6. Anhang

6.1. Kontakte

Wohngenossenschaft Ribi	Hauptstrasse 165, 4466 Ormalingen www.wohnenimalter-ormalingen.ch
Vorstand: Präsidentin	Esther Freivogel, Telefon 061 981 57 34 praesidentin@wohnenimalter-ormalingen.ch
Kassier	Stephan Zbinden, Telefon 061 985 98 88 kassier@wohnenimalter-ormalingen.ch
Aktuar	Peter Ruepp aktuar@wohnenimalter-ormalingen.ch
Liegenschaft	Gabriele Marty liegenschaft@wohnenimalter-ormalingen.ch

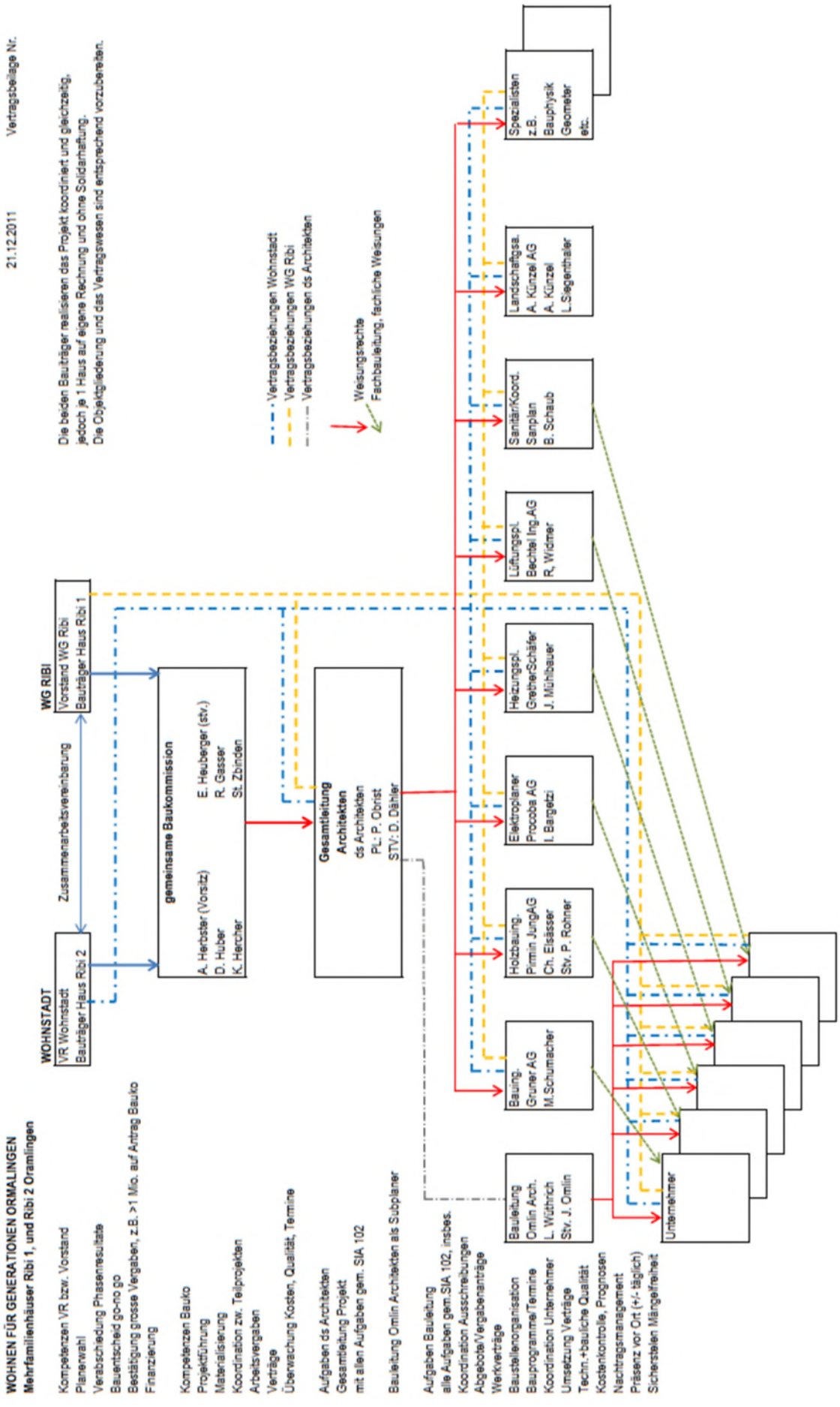
6.2. Eckwerte zum Bau

- 6 $3^{1}/_{2}$-Zimmerwohnungen mit 96 m^2
- 6 $3^{1}/_{2}$-Zimmerwohnungen mit 86 m^2
- 3 $2^{1}/_{2}$-Zimmerwohnungen mit 60 m^2
- 3 $2^{1}/_{2}$-Zimmerwohnungen mit 65 m^2
- pro Wohnung einen Kellerraum
- 2 unterschiedlich grosse Gemeinschaftsräume mit Küche, Besucher-WC, Sitzplatz
- 2 Hobbyräume zum Mieten
- 1 für alle Mieter zugängliche Werkstatt mit Werkzeugen usw.
- 15 Parkplätze in der Einstellhalle, davon 1 rollstuhlgerecht
- Aussenparkplätze für Gäste, 1 davon rollstuhlgerecht

Empfehlungen für den Bau von Seniorenwohnungen:

- hindernisfreie, d.h. auch schwellenlose, kommunikationsfördernde (Begegnungsort) Bauweise mit grossen, hellen Räumen
- Gemeinschaftsräume mit Küche und Besucher-WC
- Treppenstufen müssen einzeln sichtbar sein (am besten helle Treppen mit schwarzen eingebauten, nicht aufgeklebten Streifen
- Schallisolation (zwischen den einzelnen Wohnungen, Treppenhaus, Gemeinschaftsräume, Wohnungstür)
- in den Wohnungen grosszügiger Abstellraum oder Einbaukästen mit einem begehbaren Teil
- grosszügige Wohnräume
- Bodenheizung und Komfortlüftung (bei Minergie P)
- jedes Zimmer mit Telefon-, TV- und Internetanschluss
- helle, pflegeleichte, rutschfeste Böden (kein Holz)
- grosszügiger Balkon (die Konstruktion „Holzrost aus Thermoesche mit Natwood-Behandlung" hat sich **nicht** als optimal erwiesen)
- Küche ausgestattet mit leicht bedienbarem Kochfeld (kein Induktionsherd), Backofen auf Augenhöhe (falls Dampfgarer oder Mikrowellenherd individuell gewünscht wird, diesen auf Augenhöhe über dem Backofen und entsprechend die Anschlüsse einrichten), Geschirrwaschmaschine, genügend elektrische Anschlüsse für diverse Küchenmaschinen, helle musterlose Küchenabdeckung
- helles Badzimmer genügend gross (für Benützung von Rollstuhl und Rollatoren), bodenebene, mindestens 90 x 90 cm grosse Duschwanne (keine Badewanne), flexible Glasduschwände, Waschturm oder mindestens die notwendigen Anschlüsse dazu), Spiegelschrank mit Innensteckdose in einer unteren Ecke
- elektrisch betriebene Storen und/oder Rollläden
- Kellerabteil pro Wohnung (ca. 7 bis 10 m^2)
- Waschküche mit Waschmaschinen und Tumblern
- Autoabstellplatz, aber nicht für jede Wohnung
- Abstellraum für Velos, Rollatoren, Rollstühle, elektrischer Anschluss zum Beladen von Batterien der elektrischen Rollstühle

6.3 Projektablauf



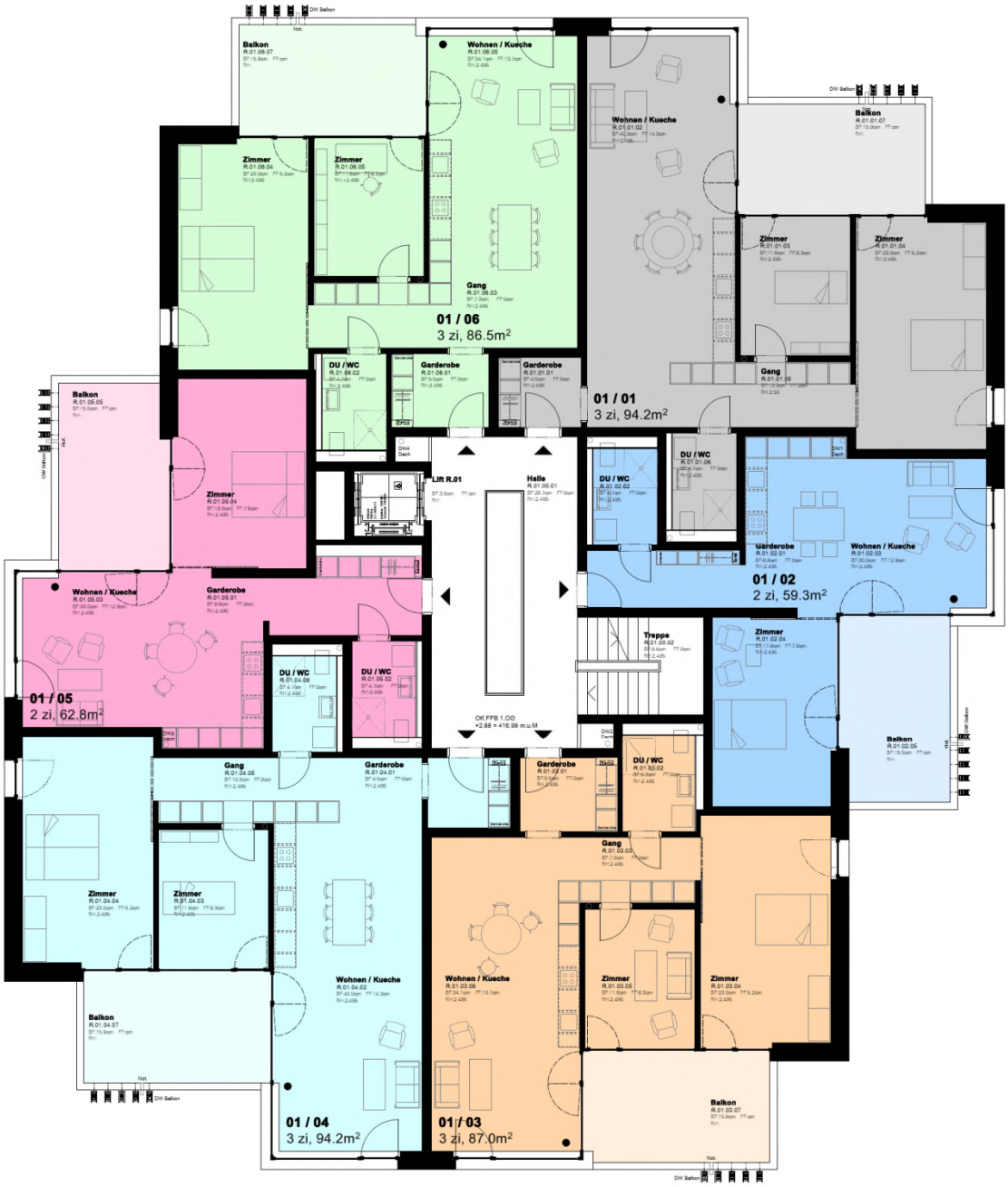
6.4 Grundriss Wohnungen 1. Obergeschoss

Wohnüberbauung Ribi Ormalingen
Seniorenwohnungen
Wohngenossenschaft Ribi, Ormalingen

Grundriss 1.Obergeschoss

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Änderungen vorbehalten



© ds.architekten gmbh Februar 2012

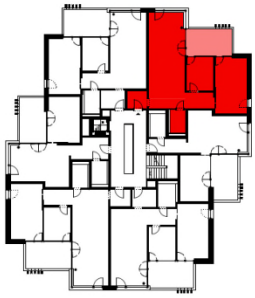
6.5 Grundriss einer Wohnung (Wohnung Nr. 01/01)

Wohnüberbauung Ribi Ormalingen
Seniorenwohnungen
Wohngenossenschaft Ribi, Ormalingen

Wohnung 01/01 1.Obergeschoss

0 1 2 3 4 5 6 7

Änderungen vorbehalten



© ds.architekten gmbh Februar 2012