

Ribi Ormalingen: selbständiges Wohnen mit A-la-carte-Dienstleistungen

HUNDERT HÜRDEN



Bild: Ruedi Watti

In Ormalingen (BL) setzte eine Wohngenossenschaft ihre Vision vom selbständigen Alterswohnen in die bauliche Tat um. Der Weg dahin war abenteuerlich. Eine hartnäckige Initiantin, ein erfahrener Bau- und Planungsfachmann und die Unterstützung des Kantons Basel-Landschaft machten es möglich.

Von Manuel Fischer

Nah am Wasser des quirligen Flüsschens Ergolz gelegen und durch einen Fussweg über eine kleine Brücke ans Dorfzentrum verbunden, ragen zwei neue mehrgeschossige Baukörper empor. Dem Betrachter fällt deren cremig-weiße Holzschalung auf. In einer ehemaligen Industriezone platziert, setzen die eher urban anmutenden Wohngebäude gestalterisch durchaus einen Kontrapunkt zum Dorfkern. Ellen Heuberger, die Präsidentin der Wohngenossenschaft Ribi, führt ihren Besuch durch das geräumige, tageshelle Treppenhaus in ihre Wohnung. Hier ist vieles grosszügig und praktisch angelegt: Die Böden sind durchwegs mit Feinsteinzeugplatten ausgekleidet (deren Rutschfestigkeit je nach Wohnbereich ange-

Die Räume gruppieren sich um eine grosszügige Loggia.

passt ist), nirgendwo Schwellen, bodenebene Duschen in der Nasszelle, ein gedeckter 16-Quadratmeter-Balkon, Einbauschränke im Vorplatzbereich, eine Schiebewand zum Schlafzimmer. Im Erdgeschoss nutzen die Bewohner Hobbyräume und einen Gemeinschaftsraum, der von allen Wohnparteien benutzt werden darf.

Am Anfang stand die Vision

Als ehemalige Gemeinderätin von Tecknau und Vizepräsidentin des Stiftungsrats des Alters- und Pflegeheims Ergolz befasste sich Ellen Heuberger schon früh mit Fragen des Alterswohnens. Unter ihrer Leitung entstand in einer Arbeitsgruppe das Altersleitbild für die 14 Stiftergemeinden, das im Oktober 2004 publiziert wurde. Es hob unter anderem hervor, dass die Anzahl pflegebedürftiger Menschen zwar steigen, aber die Nachfrage beim Alterswohnen je nach Gesundheit und Lebensstil sehr unterschiedlich sein werde. Denn ältere Menschen möchten ihren Alltag so lange wie möglich autonom bewältigen. Dabei möchten sie bei Bedarf Dienste im Bereich Pflege und

Hauswirtschaft beziehen, ohne ihre Selbständigkeit aufgeben zu müssen. Ausserdem soll die Gestaltung der Wohnungen die spezifischen Bedürfnisse im dritten Lebensalter berücksichtigen.

«Damals hörte ich einen Vortrag zum Thema Seniorenwohnen. Das Konzept, das autonomes Wohnen mit Serviceleistungen à la carte aus einem Pflegezentrum kombinierte, hat mich gepackt und wurde mein Leitgedanke», so Ellen Heuberger, die nun auf rund ein Jahrzehnt hartnäckiges Vorwärtsdrängen und Kämpfen für ihre Idee zurückblicken kann. Ihr war es wichtig, dass sowohl Vermögende wie weniger Bemittelte von der Möglichkeit des selbständigen Wohnens bis ins hohe Alter profitieren können. Interessierte meldeten sich schon früh. Doch es fehlte das Land, Expertise in der Umsetzung und immer wieder das Geld. Kam hinzu, dass zwar grünes Licht für den Bau eines Demenzhauses gegeben wurde, doch keine der 14 Gemeinden der Region bereit war, in Eigenregie Wohnbauten für Senioren zu erstellen. So reifte bei Ellen Heuberger die Erkenntnis, dass man die Geschicke selbst in die Hand nehmen müsse. Mit einigen Mitinteressierten gründete sie 2006 eine Wohnbaugenossenschaft.

Langer Weg zum Bauland

Doch wo sollte nun ein solches Wohngebäude entstehen? Ihrem Engagement für das Alters- und Pflegeheim und das entstehende Demenzhaus in Ormalingen war es zu verdanken, dass Ellen Heuberger schon früh von Baulandreserven eines in Konkurs gegangenen Pneuherstellers in der Nähe erfuhr, die nun von einer Bank verwaltet wurden. Die Bank zeigte Interesse am Wohnbauprojekt, da damit ein fundiertes Kaufinteresse für das Land bestand. Allerdings lag dieses in der Gewerbezone, so dass die Bankvertreter das Gespräch mit der Gemeinde suchten. Die Gemeindeversammlung Ormalingen genehmigte im Dezember 2007 die Umzonung von Gewerbe- in Wohnbauland. Der Vorteil der Parzelle: Sie liegt in Sichtdistanz zum Alters- und Pflegeheim Ergolz, womit der Traum des autonomen Wohnens mit A-la-carte-Pflegeservice ein Stück näher an die Verwirklichung heranrückte.

Doch nun galt es, die Hürden der Bauplanung und -finanzierung zu überwinden. Ellen Heuberger fand in Andreas Herbst einen Mitstreiter. Sie bezeichnet den Geschäftsleiter der Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt in Basel als einen umsichtigen und gut vernetzten Partner. Zudem bekundete die Wohnstadt selbst Interesse an der Parzelle. Der Verwaltungsrat dieser in der ganzen Nordwestschweiz tätigen Wohnbaugenossenschaft beschloss im September 2009, auf diesem Grundstück ein weiteres Gebäude mit Familienwohnungen zu erstellen. Unter dem Projekttitel «Wohnen für Generationen» stellte man sich

ein nachbarschaftliches Miteinander von Familien, jüngeren Paaren und Senioren vor.

Offene Ohren beim Kanton

Doch damit war das Land noch nicht erworben. Solange keine konkrete bauliche Vision des Alterswohnens sicht- und greifbar war, wäre kaum jemand für die Finanzierung zu gewinnen. Andreas Herbsters gute Kontakte und sein Beruf als Architekt erwiesen sich als Glücksfall. Die Wohnstadt erstellte einen Quartierplan (vergleichbar mit den Gestaltungsplänen in den Kantonen Zürich und Aargau), der unter anderem die Infrastrukturererschliessung und die Bauvolumen festlegte. Dieser wurde am 4. Dezember 2009 an der Gemeindeversammlung von Ormalingen gutgeheissen. Dies machte den Weg frei, vier- bis fünfgeschossige Gebäude mit sehr grossen Grundrissflächen zu planen, um gebäudetechnisch und wirtschaftlich optimierte kompakte Baustruktur mit hoher Wohnqualität zu schaffen. Im Frühjahr 2011 luden die beiden Genossenschaften sechs Architekturbüros zu einem Wettbewerb ein.

Entscheidend waren die Kontakte zum damaligen kantonalen Amt für Liegenschaftsverkehr. Hierbei ging es darum, die Bauexperten von der innovativen Qualität der Wohnüberbauung zu überzeugen, so dass die Chance bestand, dass der Kanton die fragliche Bauparzelle erwarb und den Genossenschaften im Baurecht überliess. «Wir stiessen auf offene Ohren. Die Fachleute fanden unser Projekt eine tolle Sache», erinnert sich Ellen Heuberger. Zusammen mit einer Juristin des kantonalen Amtes verhandelten Ellen Heuberger und Andreas Herbst mit der Bank. «Wir führten harte Verhandlungen über den Landpreis», erinnert sie sich. Im Wissen um die Landerwerbspreise des nahe gelegenen Alters- und Pflegezentrums Ergolz gelang es den Protagonisten, den Quadratmeterpreis um mehr als einen Drittel zu



Bild: Manuel Fischer

«Es war ein hürdenreicher Weg – doch es hat sich gelohnt.» Ellen Heuberger, Initiantin und Präsidentin der Wohngenossenschaft Ribli.



Bild: Wohnstadt

Neubausiedlung Ribli Ormalingen: Im Vordergrund das viergeschossige Gebäude der Wohnstadt mit 20 Familienwohnungen, dorfsseitig das dreigeschossige Haus der Wohngenossenschaft Ribli mit 18 hindernisfreien Wohnungen.



Plan: Wohnstadt

drücken. Damit war der Weg frei für den Landkauf durch den Kanton. Am 5. Juni 2012 beschloss der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft die definitiven Bedingungen der Weitergabe im Baurecht an die beiden Genossenschaften (Wohnstadt Basel für Familienwohnungen sowie Wohngenossenschaft Ribli für Seniorenwohnungen).

Zitterpartie um Finanzierung

Doch mit dem Landkauf durch den Kanton war zwar der Standort, aber noch kein Baukredit gesichert. Denn im Nachhall zur Bankenkrise erwies sich die Kreditaufnahme für den Bau des Gebäudes als besonders schwierig. Einmal mehr weibelte Ellen Heuberger für ihr Anliegen vom einen Ort zum andern. Doch mit konkreteren architektonischen Vorstellungen in der Mappe gelang es, bei der Age-Stiftung einen Förderbeitrag von 150 000 Franken für das Bauprojekt Ribli zu erwirken – was in einem früheren Anlauf noch gescheitert war. Auch ein zinsgünstiges Darlehen aus dem Fonds de Roulement von Wohnbaugenossenschaften Schweiz wurde ihr zugesichert.

Bereits im April 2010 appellierte Ellen Heuberger an ihre Genossenschafter, sich an den Projektierungskosten zu beteiligen: «Nach einer unruhigen Nacht voller Sorgen griff ich zum Telefonhörer und lud meine Kollegen zu einem Gespräch ein. Ich pochte darauf, dass sie nun Farbe bekennen müssten, und brachte sie dazu, Akontozahlungen ihrer Pflichtanteile zu leisten. Damit war eine minimale Anschubfinanzierung gewährleistet.» Doch kurz vor der Baubewilligung im September 2012 war die Hauptfinanzierung noch immer nicht gesichert. Für Ellen Heuberger, die ihr Projekt gefährdet sah, eine Zitterpartie. Im letzten Moment erklärten sich zwei regionale Pensionskassen bereit, das Bauprojekt zu finanzieren.

Ende gut...

Nach der Grundsteinlegung im Oktober 2012 ging der Bau rasch vorwärts; im Januar 2014 erfolgte die Einweihungsfeier. Bemerkenswert: Bereits in der Mitte der Bauzeit waren 17 von 18 Wohneinheiten vermietet. Die Mieterinnen und Mieter geniessen nicht nur hohen und hindernisfreien Wohnkomfort, sondern können beim nahen Zentrum Ergolz die verschiedensten Dienstleistungen wie Mahlzeiten, Wohnungsreinigung oder Wäscheversorgung beziehen. Topmodern ist ihr neues Zuhause übrigens auch punkto Wärmeversorgung, erfüllt es doch den Minergie-P-Standard und produziert dank Photovoltaikanlage auf dem Dach Strom. «Es waren viele, viele Hürden zu überwinden bis zu diesem wunderbaren Haus, in dem wir jetzt wohnen dürfen», sagt Ellen Heuberger abschliessend. «Doch es hat sich gelohnt. Unser Gebäude entspricht dank sorgfältiger Planung vollumfänglich den Bedürfnissen der Bewohner.» ■



1 Effizienter Sechsspänner: Haus Ribli 1 (oben) beherbergt die 18 Alterswohnungen.
2 Blick ins lichtdurchflutete Treppenhaus.

Bild: Ruedi Walti

BAUDATEN (NUR ALTERSWOHNEN)

Bauträgerin:

Wohngenossenschaft Ribli, Ormalingen

Architektur:

dsar Architekten, Basel/Bern

Bauleitung:

Omlin Architekten GmbH, Bern

Umfang:

18 Wohnungen (2 und 3 Zimmer), Hobbywerkstatt, Gemeinschaftsraum inkl. WC/Küche, Einstellhalle

Baukosten:

7,4 Mio. CHF

Mietzinsbeispiele:

2-Zimmer-Wohnung 1. OG (59 m²): 1230 CHF3-Zimmer-Wohnung 3. OG (93 m²): 1970 CHF

plus jeweils ca. 110–170 CHF NK