

Ein Haus mit Geschichte: Alterswohnungen «Daheim» in Leuzigen BE

Trägerschaft und Angebot

Im Dorfzentrum von Leuzigen bietet die Wohnbaugenossenschaft «Daheim» elf altersgerechte Mietwohnungen an: Sechs der Einheiten verfügen über 2.5 Zimmer und fünf über 3.5 Zimmer. Alle Wohnungen sind hindernisfrei und haben einen eigenen Balkon oder eine eigene Terrasse. Zum Haus gehört ausserdem ein Gemeinschaftsraum, der teilweise auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Mit monatlichen Kosten von 950 Franken für eine 2.5-Zimmer-Wohnung und 1150 Franken für eine 3.5-Zimmer-Wohnung liegen die Mieten rund 300 Franken unter den durchschnittlichen Marktpreisen vor Ort. Wie die Wohnungen sind auch die äussere Erschliessung und der zum Haus gehörende Garten hindernisfrei.

Örtlichkeit

Das Dorf Leuzigen liegt im Kanton Bern und zählt rund 1250 Einwohner. Die gleichnamige Gemeinde gehört zum Berner Verwaltungskreis «Seeland», befindet sich an dessen östlichem Ende und ist auf drei Seiten vom Kanton Solothurn umgeben. Die nächstgrösseren Städte sind Solothurn und Biel. Seit der Einstellung der Eisenbahnlinie Solothurn-Büren im Jahr 1994 verfügt die Ortschaft über keinen Bahnanschluss mehr, das Postauto fährt aber mindestens stündlich nach Solothurn oder Büren an der Aare. Die Alterswohnungen «Daheim» sind in einem für diese Region typischen und denkmalgeschützten Walmdachbau untergebracht – direkt beim Dorfplatz, wo sich Postautohaltestelle, Restaurant und Lebensmittel-läden in Gehdistanz befinden.

Entstehungsgeschichte

Die Liegenschaft schaut auf eine lange und bewegte Geschichte zurück: 1875 erbaut, fungierte das Gebäude als Käserei, Schulhaus, Polizeiposten, Zivilstandsamt und zuletzt als Gemeindehaus mit Mietwohnungen und Sitzungsräumen. Im Zusammenhang mit der Sanierungsbedürftigkeit der Liegenschaft hat sich die Gemeinde Gedanken zu deren weiteren Nutzung gemacht. Die Bevölkerung wurde befragt, was sie von einer Umnutzung

des Hauses zu Alterswohnungen halten würde. Weil die Idee auf fruchtbaren Boden stiess, analysierte man daraufhin die Gebäudesubstanz und erstellte eine Machbarkeitsstudie. Im Jahr 2010 gründeten die Einwohner-, die Burger- und die Kirchengemeinde sowie der Spitex-Verein Region Büren die Wohnbaugenossenschaft Daheim Leuzigen. In einer Gemeindeversammlung wurde beschlossen, dass die Genossenschaft das Land im Baurecht auf 100 Jahre und das Gebäude kostenlos erhält. Ursprünglich, im Jahr 2007, hatte die Gemeinde mit einem Baubeginn 2009 gerechnet. Dieser verzögerte sich aber um drei Jahre – unter anderem aufgrund von Problemen bei der Finanzierung und dem komplizierten Verfahren zur Übergabe der Liegenschaft. Schliesslich startete der Umbau Mitte 2012, und im Juli 2013 standen die Wohnungen zum Bezug bereit.

Finanzierung

Die Baukosten für das Projekt betragen drei Millionen Franken. Dieser relativ tiefe Preis rührt daher, weil das Land von der Gemeinde im Baurecht und das sanierungsbedürftige Gebäude kostenlos übernommen werden konnten. Finanziert wurde der Umbau durch eine Hypothek (32% Anteil an den Gesamtkosten) und privaten Darlehen (49%). Dazu kamen ein Darlehen des «Fonds de roulement Wohnen Schweiz» (11%), ein À-fonds-perdu-Beitrag der Age-Stiftung (5%) und ein zinsloses Darlehen von der Gemeinde (3%).



Moderne altersgerechte Wohnungen hinter historischen Fassaden.

Bauliche Massnahmen

Weil das Gebäude mit seinem prägenden Walmdach denkmalgeschützt ist, wurde die Denkmalpflege früh in die Planung des Umbaus involviert. Deren Auflagen verlangten, dass die äussere Erscheinung der Liegenschaft in ihrem Ursprung unverändert belassen werden soll. Da der ursprüngliche Grundriss des Hauses aber nicht zum Konzept von Alterswohnungen passte, entschied man sich zu radikalen Massnahmen im Inneren des Gebäudes: Dieses wurde bis auf die tragende Balkenkonstruktion vollständig ausgehöhlt und daraufhin sozusagen ein «Haus im Haus» gebaut, dessen innere Struktur sich einzig an den bestehenden Fensteröffnungen orientiert. Bei der Entkernung zeigte sich, dass das Gebäude in einer relativ billigen Bauweise erstellt worden war und statische Mängel aufwies. Verfaulte Balken mussten ersetzt und Stahlträger neu eingebaut werden. Nötig war ausserdem die Erstellung einer neuen Holzkonstruktion als Träger für die Zwischenböden. Als eine besondere Herausforderung stellte sich auch der Aushub des Liftschachtes heraus, der bis in den Keller reichen musste, damit die Liegenschaft als hindernisfrei gilt. Um vier zusätzliche Wohnungen erstellen zu können, wurde der Dachstock entsprechend ausgebaut und – in Absprache mit der Denkmalpflege – zur besseren Belichtung mit Lukarnen versehen.

Bewohnerschaft und Betrieb

Als Zielgruppe für die Mieterinnen und Mieter definierte die Genossenschaft betagte oder behinderte Menschen aus dem Ort oder der Gemeinde. Anfangs konnten nicht alle Wohnungen an Menschen aus dieser Zielgruppe vermietet werden – zwei Personen kamen von auswärts. Auch stand zeitweise eine Wohnung leer. Doch seit 2017 sind die Alterswohnungen «Daheim» voll vermietet an Personen zwischen 50 und 85 Jahren. Derzeit besteht sogar eine Warteliste. Die Fluktuation ist gering: Seit 2013 hat es erst zwei Wechsel gegeben. Ein zentraler Punkt der Wohnbaugenossenschaft ist die möglichst lange Aufrechterhaltung der Selbstständigkeit ihrer Mieterschaft. Dieses Ziel wurde unter anderem deshalb erreicht, weil die Spitex nicht nur Genossenschafterin ist, sondern von Anfang an auch aktiv an der Umnutzungsplanung beteiligt war. So ist das Haus heute entsprechend eingerichtet und es kann bei einer gesundheitlichen Verschlechterung oder bei einer Behinderung rund um die Uhr auf die Spitex-Dienstleistungen zurückgegriffen werden. Daneben existiert ein Mahlzeitendienst und die Einwohnergemeinde bietet eine Sozialbetreuung an. Im Gemeinschaftsraum organisiert die Gemeinde zudem regelmässig Veranstaltungen der Altersbeauftragtenstelle. Für den Betrieb der Liegenschaft wurde eine externe Verwaltung eingesetzt.



Das Gebäude wurde aussen kaum verändert, im Innern dagegen vollständig ausgehöhlt.

Erkenntnisse der Projektverantwortlichen

- Als grösste Herausforderung entpuppten sich die Finanzierung und die Übernahme der Liegenschaft aus dem Gemeindeinventar. Dadurch verzögerte sich das Projekt um drei Jahre. Heute würden die Verantwortlichen die Beschaffung des Eigenkapitals und die Regelung der Fremdfinanzierung früher angehen. Dazu gehört, rechtzeitig im Planungsprozess verschiedene Beratungsstellen (Banken, Finanzdienstleister etc.) aufzusuchen und gerade bezüglich der Finanzierung vermehrt Meinungen bei Personen einzuholen, die bereits ähnlich gelagerte Projekte realisiert haben.
- Es war für das Projekt sehr hilfreich, dass der Architekt schon über Erfahrung mit der Realisierung ähnlicher Projekte verfügte.
- Die Rechtsform der Genossenschaft ist für solche Projekte empfehlenswert: Weil dadurch die Gemeinnützigkeit in den Statuten verankert ist, erleichtert das die Identifizierung der Bevölkerung mit dem Projekt.

Zahlen und Fakten

- Standort: Dorfstrasse 10, 3297 Leuzigen BE
- Lage: Dorfzentrum
- Trägerschaft: Einwohnergemeinde, Burgergemeinde und Kirchgemeinde Leuzigen
- Betriebsverantwortung: Wohnbaugenossenschaft Daheim Leuzigen
- Baujahr original: 1875
- Vormalige Funktion: Käserei, Schulhaus, Polizeiposten, Zivilstandsamt, Gemeindehaus
- Umnutzung: 2012–2013
- Projektkosten (inkl. Land): CHF 3 Mio.
- Status Gebäude: Unter Denkmalschutz
- Wohnungsspiegel: Total 11 Wohnungen:
6×2.5-Zimmer-Wohnungen,
5×3.5-Zimmer-Wohnungen
- Mietpreise (exkl. NK) 2.5-Zimmer-Wohnung: CHF 950.-, 3.5-Zimmer-Wohnung: CHF 1150.-, NK ca. CHF 150.-
- Alter Mieterschaft: 50–85
- Weitere Räume: 1 Gemeinschaftsraum
- Räume für die Öffentlichkeit: z.T. Gemeinschaftsraum
- Altersgerechte Erschliessung/Ausbau (Selbstdeklaration): Ganzes Gebäude, Zugang und Garten sind hindernisfrei
- Infrastruktur vor Ort:
Spitex Region Büren bietet 24-h-Betreuung im Haus an
Einkauf (70 m)
Post (200 m)
Restaurant (300 m)
Postautohaltestelle (200 m)
Käserei (100 m)
Gemeindeverwaltung (50 m)
–

Kontaktperson

Markus Schwab
Wohnbaugenossenschaft
Daheim Leuzigen
+41 79 451 43 58
daheimleuzigen@gmx.ch

Praxis-Porträts...

dokumentieren abgeschlossene Förderprojekte der Age-Stiftung. Sie zeigen auf, wie sich die Ursprungsideen im Praxis-Alltag entwickelt haben.

Förderprojekt

Dauer: 2011–2014
Praxis-Porträt: Oktober 2017
Download: age-stiftung.ch/umnutzen

Impressum

Text: Üsé Meyer,
alpha-media.ch
Gestaltung: Büro4, Zürich
Bilder: z.V.g.

Age-Stiftung

Kirchgasse 42
8001 Zürich
+41 44 455 70 60
info@age-stiftung.ch
age-stiftung.ch

Age-Stiftung

Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.