KANTON AARGAU

Alterswohnprojekt "Lindenmatt"

Gemeinde	Bezirk	0 bis 3'000	Wohnen, Mobilität &
Fahrwangen	Lenzburg	Einwohnende	öffentliche Räume

Die Wohnbaugenossenschaft Oberes Seetal (WGOS) schafft Wohnraum für ältere Menschen, mit dem Konzept des sozialen Zusammenhalts und der individuellen Selbstständigkeit. Gelebt wird das Konzept seit 2018 von den Mieterinnen und Mietern des realisierten Alterswohnprojektes "Lindenmatt" in enger Kooperation mit der lokalen Spitex-Organisation. Das attraktive Wohnangebot in der Gemeinde Fahrwangen entwickelt sich entsprechend den Mieterbedürfnissen weiter.

Von der Idee zum Projekt

Der 1971 gegründete Altersheimverein Fahrwangen-Meisterschwanden AFM beabsichtigte, in Fahrwangen ein Altersheim zu erstellen. Doch mit dem 1974 in der Nachbargemeinde Sarmenstorf eröffneten Altersheim wurde der regionale Bedarf an Pflegebetten abgedeckt. 2010 suchte der AFM ein neues Ziel und bildete die Spurgruppe mit Vertretenden der Gemeinden Fahrwangen, Meisterschwanden und Sarmenstorf sowie des AFM und der Spitex Oberes Seetal. Die Gruppe klärte den regionalen Bedarf an Alterswohnungen ab, erstellte ein Vorprojekt mit Kostenrahmen und Betriebskonzept und evaluierte in Frage kommende Grundstücke.

Weil diese Grundstücke in der Gemeinde Fahrwangen lagen, zogen sich die Vertretenden der beiden anderen Gemeinden aus der Spurgruppe zurück. Fortan erhielt die Spurgruppe professionelle Begleitung – sowohl für den baulichen Planungsprozess als auch für das Erstellen des Betriebskonzepts, basierend auf den Bedürfnisabklärungen für das Wohnen im Alter. Hierbei zeigte sich der dringende Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum sowie nach Sicherheit. Für den zweiten Aspekt zeichnete sich als ideale Lösung die Zusammenarbeit mit der wachsenden regionalen Spitexorganisation ab, denn sie musste eine grössere, gut gelegene Lokalität finden, wofür sich das mietbare Erdgeschoss des geplanten Neubaus eignete.

Die ursprüngliche Trägerschaft des Projektes wollte sich finanziell breit abstützen, um bezahlbaren Wohnraum für ältere Menschen zu gewährleisten und initiierte 2013 die Gründung der Wohnbaugenossenschaft Oberes Seetal WGOS. Die WGOS entschied sich für das dreistufige Konzept "Selbstständig Wohnen – Betreutes Wohnen – Pflegewohngruppe", mit der langfristigen Absicht, alle Stufen in einer Wohnüberbauung zu vereinen.

Umsetzung des Projektes

Bereits vor Gründung der WGOS stand die Spurgruppe mit den privaten Besitzern eines unbebauten Areals in Kontakt. Lage und potenzielle Ausnützung dieses Grundstückes waren ideal. Die Besitzer, alle in Fahrwangen ansässig, entschieden sich für den Verkauf an die WGOS, der Kaufvertrag für das Grundstück der ersten Bauetappe kam Ende 2016 zustande. Der Vertrag sieht vor, dass die Besitzer das benachbarte Grundstück bis zum Beginn der zweiten Bauetappe für die WGOS unentgeltlich reservieren.

Projektfinanzierung

Die erste Etappe kostete über 6,8 Millionen Franken. Die Eigenmittel der WGOS setzten sich aus 18 % Genossenschaftskapital und 20 % Darlehen Dritter zusammen. 61 % liessen sich mit Hypotheken finanzieren, 1 % bestand aus einer Schenkung der Ortsbürger- und Einwohnergemeinde Fahrwangen in Form einer Fotovoltaikanlage. Die Gemeinde Fahrwangen erwarb zudem Genossenschaftsanteile von gut einer halben Million Franken. Dieses Geld stammt aus dem Legat einer 1980 verstorbenen Frau, welche ihr Vermögen ihrer Wohngemeinde, zweckgebunden für ein Altersheim, vermachte. Die Gemeinde verknüpfte den Einsatz des Legats für die WGOS mit zwei Bedingungen: Für einen Drittel der 15 Wohnungen sollen Einwohnerinnen und Einwohner von Fahrwangen den Vortritt haben, und der Gemeinderat soll durch maximal zwei Mitglieder im WGOS-Vorstand vertreten sein.

Architekturwettbewerb

Der WGOS-Vorstand schrieb im Frühling 2014 den Architekturwettbewerb aus, das Siegerprojekt stammt von der Lengacher Emmenegger Partner AG aus Luzern. Das durchgängig hindernisfreie Gebäude Lindenmatt besteht aus fünf Stockwerke mit insgesamt 15 Wohnungen von zwei bis dreieinhalb Zimmern. Die Mieten setzen sich aus drei Faktoren zusammen: Grundmiete, Nebenkosten und Gemeinschaftsbetrag. Zudem sind alle Mieterinnen und

Mieter auch Genossenschaftsmitglieder, mit Anzahl Anteilscheinen entsprechend der Wohnungsgrösse. Das ab September 2018 bezogene Haus ist die erste Stufe "Selbstständig Wohnen" des Konzepts der WGOS und ist als individuelle Lösung nach dem Eigenheim gedacht.

Was trägt zum Erfolg des Projektes bei?

- Trägerschaft: Das Haus Lindenmatt ist ein realisiertes Projekt der gemeinnützigen, nicht gewinnorientierten Wohnbaugenossenschaft Oberes Seetal WGOS, in der Ausrichtung abgestützt durch die mitdenkenden Mitglieder.
- Breite Akzeptanz: Die Verantwortlichen haben seit Projektbeginn die Bevölkerung in den Verlaufsprozess involviert und die Meilensteine als öffentliche Events gefeiert. Die transparente Kommunikationsstrategie war erfolgreich: Viele private Interessierte haben Genossenschaftsanteile gezeichnet. Das Projekt richtet sich vor allem an Interessentinnen und Interessenten aus der Region, nicht nur der Standortgemeinde.
- "Echoraum" als begleitendes Gremium: Neun Genossenschafterinnen und Genossenschafter begleiteten die Bau- sowie die Betriebskommission beratend. Diese Mitglieder des Gremiums "Echoraum" brachten unter anderem ihre beruflichen Erfahrungen ein, z.B. als Pflegefachfrau oder pensionierter Altersheim-Hauswart.
- Ressourcen der Mieterschaft: Informelle Nachbarschaftshilfe ist zentral für den Siedlungsbetrieb. Die Ressourcen der Mieterinnen und Mieter kommen aber auch in der Freiwilligenarbeit bzw. in sogenannten Microjobs zum Tragen. Das betrifft Aufgaben im und ums Haus, welche Mietende auf freiwilliger Basis für die Gemeinschaft ausführen und dabei ein Taschengeld verdienen.
- Enge Kooperation mit der Spitex Oberes Seetal: Diese ist mit ihrem Stützpunkt im Erdgeschoss der Lindenmatt eingemietet. Die unmittelbare Nähe zur Spitex gibt den Mietenden Sicherheit, ein Bedürfnis, das mit dem Alter zunimmt. Es besteht mit der WGOS ein Zusammenarbeitsvertrag, der die Spitex-Leistungen im Haus regelt: Hierzu gehört die offene Sprechstunde für Mieterinnen und Mieter, auf Wunsch eine individuelle Präsenzkontrolle (z.B. ob die betreffende Person an den Briefkasten ging), zudem reinigen Spitexmitarbeitende den Gemeinschaftsraum. Für alle weiteren Leistungen kommt die Spitex wie überall auf ärztliche Verordnung zum Einsatz.
- Freiwilligkeit: Es besteht kein Zwang zur aktiven Beteiligung an der Gemeinschaft.
- Projektbegleiterin und Kontaktperson: Ein Vorstandsmitglied der Spitex Oberes Seetal, sie ist pensionierte Sozialarbeiterin, begleitete die Realisierung des Wohnprojektes seit Beginn und steht den Mieterinnen und Mieter als Kontaktperson sowie Vermittlerin zur Seite. Für ihre Tätigkeit ist sie von der Spitex in einem 10 %-Pensum angestellt. Sie klärt die Bedürfnisse der Mieterschaft und kümmert sich um eine Anpassung der Hilfsangebote unter Nutzung interner und externer Ressourcen.

Welches sind die Herausforderungen des Projektes?

- Grenzen des selbstständigen Wohnens: In der Lindenmatt, dem realisierten Projekt der ersten Bauetappe, liegt der Fokus klar auf der Selbstständigkeit, unter Annahme von punktueller Unterstützung. Auch Betreuung und Pflege durch die benachbarte Spitex sind möglich. Jedoch wird die Frage, wie lange jemand in der Lindenmatt wohnen kann, immer wieder aktuell.
- Mietzinsgestaltung: Die WGOS möchte gut bezahlbare Wohnungen erstellen und betreiben, ist aber Sachzwängen ausgesetzt, welche die Mietpreiskalkulation mitbestimmen (z.B. Kreditgeber, die Mindestrenditen verlangen).
- Form der Genossenschaft: Für Investoren der weiteren Bauetappen mag es unattraktiv sein, eine Genossenschaft als Gegenüber zu haben, da eine gewisse Schwerfälligkeit für Entscheidungsprozesse besteht.
- Regionale Planung und Ausrichtung: Es wäre wichtig, das Interesse der benachbarten Gemeinden für die Fortsetzung des Projektes gewinnen zu können.

Ausblick

Das Haus Lindenmatt war als erste Etappe der Wohnbaugenossenschaft Oberes Seetal WGOS geplant. Nun fehlen jedoch die finanziellen Mittel, um die weiteren Etappen für die Wohnbereiche Betreuung sowie Pflege zu realisieren. Zwar sind in den Nachbargemeinden aktuell genügend stationäre Angebote vorhanden, doch Menschen mit geringem Pflegebedarf möchten selten in eine Institution ziehen. Hier könnte die WGOS einen wichtigen Bedarf abdecken, falls sich eine Lösung für die Finanzierung finden lässt.

Webseiten

- www.wgos.ch/Ueber-uns/
- www.age-stiftung.ch/foerderprojekt/kooperationsprojekt-genossenschaft-wgos-und-spitex-oberes-seetal/

Autorin: Pascale Gmür **Datum:** August 2023