KANTON AARGAU

Obere Mühle Alterswohnungen (OMA)

Gemeinde Lenzburg | Bezirk Lenzburg | Über 10'000 Einwohnende | Wohnen, Mobilität & öffentliche Räume

Die ältesten Alterswohnungen der des Alterszentrums Obere Mühle wurden 2020/21 erneuert, das heisst, die ursprünglich vier Pavillons mit insgesamt 45 Wohnungen aus dem Jahr 1968 wurden durch ein neues Gebäude mit 42 Wohnungen ersetzt. Speziell an diesen Alterswohnungen ist der Preis, denn die Wohnungen sind preisgünstig und richten sich explizit auch an Bezügerinnen und Bezüger von Ergänzungsleistungen.

Entstehungsgeschichte

Bereits seit über 50 Jahren gibt es in Lenzburg das Alterszentrum Obere Mühle, 1965 mit einem Altersheim, 1968 ergänzt mit Alterswohnungen. Die Stadt Lenzburg gab das Land im Baurecht ab. Weiter wurden in den 1990er bzw. 2000er Jahren zwei Blöcke und Terrassenhäuser im höheren Preissegment – als Miet- oder Eigentumswohnungen – gebaut. In allen Alterswohnungen können nach Bedarf Dienstleistungen vom Alterszentrum à la Carte oder als Dienstleistungspaket gebucht werden.

Die Ausbaustandards der neueren Wohnungen sind heute noch sehr gut. Der Baustandard der vier alten Pavillons entsprach jedoch den heutigen Standards nicht mehr. Nur einer hatte einen Lift und die Nasszellen waren nicht hindernisfrei. Gleichzeitig sind preiswerte Alterswohnungen sehr gefragt.

Trägerschaft des Alterszentrums Obere Mühle ist der Verein für Alterswohnheime, seit 2011 mit zwei Tochtergesellschaften, der AZOM AG (Alterszentrum Obere Mühle AG) und der OMA AG (Obere Mühle Alterswohnungen AG), Minderheitsaktionärin der beiden AGs ist die Stadt Lenzburg. 2014-2016 wurde ein Ersatzneubau des Pflegeheims – Projekt AZOM 2015 – erstellt. Während der Bauphase wurde das ganze Heim in ein Provisorium verlegt. Der Neubau verfügt über mehr Betten (von 72 auf 98 Betten).

Anschliessend wurde der Neubau der Alterswohnungen – Projekt OMA 2020 – in Angriff genommen.

Umsetzung

Der Neubau der Alterswohnungen mit 36 Zwei- und 6 Ein-Zimmer-Wohnungen entstand auf dem gleichen Areal wie die ursprünglichen vier Pavillons. Einer der Pavillons musste bereits beim Neubau des Pflegeheims weichen, zwei weitere wurden vor dem Neubau der Alterswohnungen abgerissen.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner wurden Übergangslösungen gesucht, einige zogen ins Pflegeheim, für andere wurden WGs zum gleichen Preis in einer teureren Wohnung der OMA AG oder extern angeboten. Den bisherigen Bewohnerinnen und Bewohnern wurde garantiert, dass sie eine Wohnung im Neubau erhalten würden. Die Miete ist zwar höher als früher, aber für Personen mit Ergänzungsleistungen immer noch bezahlbar.

Für das Projekt wurde ein Wettbewerb mit ausgewählten Architekturbüros durchgeführt, wobei die Kosten limitiert waren, um das Mietzinsziel zu erreichen. Ende September 2021 zogen die ersten Mieterinnen und Mieter ein. Seit Anfang November 2021 sind alle Wohnungen bezogen.

Der Lift im Neubau ist peripher angebracht. Im Zentrum des Hauses ist ein Innenhof, der vom Dach her Tageslicht erhält. Die grosszügige Treppenanlage ist als Anreiz gedacht, die Treppen zu nutzen. Die Wohnungen sind vom Innenhof her erschlossen. Es gibt Bereiche, in denen Tische und Stühle als Begegnungszonen errichtet werden.

Da es sich nur um ein einzelnes Gebäude handelt, gibt es nun einen Freiraum zwischen dem Pflegeheim und den Alterswohnungen, den künftigen Park mit Sitzbänken, Spazierwegen, sowie u.a. einem Platz für Mühlespiel und Pétanquebahn. Ein älterer Baumbestand ist vorhanden. Die Bewohnerinnen und Bewohner erhalten also verschiedene Orte zum Verweilen.

Falls es in Zukunft wieder zu einem Lockdown kommen sollte, kann ein Teil des Parks Bewohnerinnen und Bewohnern aus dem Pflegeheim als Freiraum dienen. Ansonsten wird der Park der ganzen Bevölkerung als Begegnungsort zugänglich sein.

Herausforderungen

Die Realisierung eines hochwertigen Baus mit dem vorgegebenen Kostenziel und die Einhaltung der Termine waren die grössten Herausforderungen.

Erfolgsfaktoren

Der ideale Standort mit dem nahen Erholungsgebiet und der Altstadt in Gehdistanz.

Ressourcen

Der Neubau wurde über Hypotheken finanziert. Die AGE-Stiftung unterstützte das Projekt mit einem Beitrag. Für die Umsetzung wurden zahlreiche Fachpersonen eingebunden wie Fachplaner und eine professionelle Zentrumsleitung. Wichtig ist ebenfalls, dass die Mitglieder des Verwaltungsrats/Vorstands die Kompetenzen (Finanzen, Betriebswirtschaft, Bau, Immobilien, Gesundheitswesen) mitbringen, um solche Projekte erfolgreich umzusetzen.

Ausblick

Das Haus ist bereits voll bewohnt, es gibt eine Warteliste. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind in einem Alter, in dem schnell ein höherer Pflegebedarf eintreten kann und deshalb Wohnungen frei werden. Sobald der letzte Pavillon zurückgebaut ist, wird der Park gestaltet. Weitere Baupläne bestehen zurzeit nicht, Ziel ist es, alle Gebäude gut zu unterhalten.

Webseite: https://www.obere-muehle.ch/de/home

Autor: Berner Fachhochschule, Institut Alter **Datum:** November 2021