

Bisher war es für die ältere Bevölkerung in Sulz, Gemeinde Laufenburg, eher schwierig, altersgerechten Wohnraum in der eigenen Gemeinde zu finden. Sie sah sich daher vor die Wahl gestellt, in ihren für das Leben im Alter zu gross gewordenen Einfamilienhäusern zu verbleiben, oder Sulz zu verlassen. Die Gemeinde hat mit dem Investitionskonzept die Voraussetzungen geschaffen, bestehende Liegenschaften zu erwerben, sanieren, und diese der Bevölkerung als generationenübergreifenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Entstehungsgeschichte

In den vergangenen Jahren haben mehrere Seniorinnen und Senioren ihre Einfamilienhäuser im ländlich gelegenen Sulzthal der Gemeinde Laufenburg verkauft. Nur in wenigen Fällen konnten sie als altersgerechte Alternative passenden Wohnraum in Sulz selbst finden. Viele mussten Sulz verlassen, obschon sie es bevorzugt hätten, in ihrer vertrauten Umgebung wohnen zu bleiben. Der Stadtrat erkannte die Notwendigkeit, auch fürs Alter geeigneten Wohnraum am Standort Sulz zu schaffen.

In den Jahren 2015/2016 wurden mit dem Investitionskonzept der Gemeinde die rechtlichen Grundlagen geschaffen, damit die Gemeinde sanierungsbedürftige Liegenschaften in der Altstadt von Laufenburg und im Dorfkern von Sulz im Gesamtwert von 20 Mio. Franken erwerben konnte, um daraus attraktiven Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen.

Anlässlich einer Gemeindeversammlung hat eine Person aus der Bevölkerung den Stadtrat ermutigt, den Erwerb einer im Dorfteil Bütz gelegenen Liegenschaft zu prüfen. Nach Verhandlungen mit dem Eigentümer konnte die Gemeinde das Gebäude kaufen und einen Architekturwettbewerb lancieren. Das Gewinnerprojekt "Wir von Kleinstadt vier" sieht einen Ersatzneubau für ein Generationenwohnhaus vor. Das projektierte Haus nimmt die architektonischen Besonderheiten des Ortsteils baulich auf. Damit führt die Sanierung zu einer Aufwertung des Ortsbildes.

Umsetzung

Nachdem das Siegerprojekt juriert worden war, wurde das Bauprojekt der Bevölkerung vorgestellt. Anlässlich der Gemeindeversammlung wurde der Baukredit bewilligt mit der Auflage, vor dem Baustart vier Mietvorverträge abzuschliessen. Der Ersatzneubau umfasst acht 2.5- bis 4.5- Zimmer-Wohnungen sowie eine als Wohnatelier gestaltete Dachgeschosswohnung. In einem ersten Schritt haben sich ausschliesslich jüngere Personen entschlossen, die neuen Wohnungen auf der Grundlage der Baupläne zu mieten. Die anderen Wohnungen werden erst dann vermietet, wenn der Bau fortgeschritten ist und sich die Bevölkerung vor Ort einen Eindruck über den zur Verfügung gestellten Wohnraum schaffen kann. Das Ziel ist es, die verbleibenden Wohnungen in einem zweiten Schritt an ältere Personen zu vergeben, damit eine generationenübergreifende Mieterschaft Einzug ins Gebäude mit einem gemeinsamen parkartigen Garten sowie einem Vorgarten zur gemeinsamen Selbstbewirtschaftung nimmt.

Wie stark das Zusammenleben in der neuen Liegenschaft gemeinschaftlich ausgestaltet wird, soll der zukünftigen Bewohnerschaft überlassen werden. Durch die zentrale Erschliessung der Wohnungen rund um ein grosszügig gestaltetes Treppenhaus, die interessante und unterschiedliche Raumgestaltung der Wohnungen pro Etage, dem gemeinsamen Aussenraum und der Möglichkeit, im Untergeschoss Gemeinschaftsräume einzurichten und zu betreiben, sind die räumlichen Bedingungen für ein generationenübergreifendes Miteinander gegeben.

Herausforderungen

Das politische Bewusstsein zu schaffen, dass die Bereitstellung von zeitgemäsem altersgerechtem Wohnraum ein dringendes Bedürfnis in der Gemeinde darstellt, war am Anfang des Projekts nicht einfach. Es musste viel Überzeugungsarbeit geleistet werden, damit die finanziellen Ressourcen gesprochen wurden, um die Bauprojekte realisieren zu können. Auch muss(te) die Bevölkerung dem Stadtrat genügend Vertrauen schenken, damit dieser in Eigenregie passende Liegenschaften erwerben und Bauprojekte planen und

realisieren kann. Die im Rahmen des Investitionskonzepts der Gemeinde Laufenburg geschaffenen Rahmenbedingungen lassen die notwendigen Spielräume zu, damit die Gemeinde in nützlicher Frist verhandeln kann und die Bauprojekte somit zeitnah realisierbar sind.

Erfolgsfaktoren

Mit der Schaffung von generationenübergreifendem Wohnraum hat die Gemeinde bestehende Wohnbedürfnisse erkannt und aufgenommen: Erstens wird zeitgemässer altersgerechter Wohnraum als Ersatz geschaffen für Personen, die ihre fürs höhere Lebensalter aufwendigen Einfamilienhäuser verlassen wollen. Zweitens wird auch der jüngeren Bevölkerung die Möglichkeit eröffnet, aus dem Elternhaus auszuziehen und einen eigenständigen Haushalt am bisherigen Wohnort zu gründen. Durch eine sorgfältige Informationspolitik der Gemeinde über die Planung und den Fortschritt des Ersatzneubaus und durch den Einbezug von Vertreterinnen und Vertretern aus der Bevölkerung in der Projektgruppe wird sichergestellt, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung bei der Projektentwicklung mitberücksichtigt wurden.

Ressourcen

Für die baulichen Massnahmen steht ein finanzielles Gesamtvolumen von 20 Mio. Franken zur Verfügung, wobei pro Liegenschaft nicht mehr als 3.5 Mio. Franken aufgewendet werden dürfen.

Ausblick

Parallel zum Generationenwohnprojekt in Sulz läuft in Laufenburg ein zweites Bauprojekt, das in ähnlicher Weise Wohnraum für eine generationengemischte Bewohnerschaft schaffen soll. Nebst Wohnungen in den oberen Stockwerken ist in der Liegenschaft "Adler" für die Sockelnutzung auch ein Restaurant geplant, der erste Stock soll der gewerblichen Nutzung dienen. Mit den beiden Liegenschaften "Wir von Kleinstadt vier" und "Adler" ist etwa die Hälfte der im Rahmen des Investitionskonzepts zur Verfügung gestellten finanziellen Ressourcen verbraucht. Bevor weiter investiert wird, sollen die bisherigen Erfahrungen analysiert werden. Sie sollen in die zweite Phase miteinfließen

und Anhaltspunkte dafür bieten, ob weitere Bauprojekte im selben Sinn realisiert werden oder ob ein anderer Kurs eingeschlagen werden soll.

Autor: Berner Fachhochschule, Institut Alter

Datum: November 2021