

**DEPARTEMENT  
GESUNDHEIT UND SOZIALES**  
Abteilung Gesundheit

16. März 2017

**KURZBERICHT**

**"Wohnen im Alter – Verschiedene Modelle im Kanton Aargau"**

---

*Kurzer Bericht zu den drei Referaten zu Wohnen im Alter an der Mitgliederversammlung des Vereins Aargauer Netzwerk Alter am 16. März 2017.*



**LEBENSuhr**

**Genossenschaft LEBENSuhr: Projekt Zopfmatte**

René Wabo Weber, Präsident von LEBENSuhr stellt den Anwesenden die Genossenschaft LEBENSuhr sowie das Projekt Zopfmatte vor. Im Rahmen des Alterskonzepts Suhr wurde Anfang 2011 die Vision LEBENSuhr vorgestellt. Im darauffolgenden Herbst wurde die Projektgruppe LEBENSuhr durch den Gemeinderat gutgeheissen. Ende 2011 wurde die Genossenschaft gegründet. Diese Rechtsform wurde gewählt, da die LEBENSuhr nicht gewinnorientiert, sondern gemeinnützig tätig sein soll und das Ziel hat bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch an der Einwohnergemeindeversammlung war man gegenüber der Genossenschaft positiv gestimmt. Danach wurden aktiv neue Genossenschafter gesucht und angeworben, um das Projekt von bezahlbarem Wohnraum zu verwirklichen. Es wurden 70 Genossenschafter gefunden, welche ein Startkapital von Fr. 350'000.- einbrachten. Dies war im Vergleich zu den erwünschten Fr. 33 Millionen ein sehr bescheidener Betrag. Die Gemeinde war nicht bereit sich an der Mitfinanzierung des Projekts zu beteiligen. Aber das Grundstück wurde zu einem günstigeren Preis an die Genossenschafter verkauft. Die Genossenschaft hatte grosse Schwierigkeiten ein Darlehen zu organisieren, da viele Banken diese Form der Investition nicht anerkennen. Nichtsdestotrotz konnte Dank einem Totalunternehmer der Gemeinde ein Startkapital

gesichert werden und die Hypothekarbank Lenzburg gab eine Finanzierungszusage. Vor der Realisierung fand ein Architekturwettbewerb für die Gebäude statt, welcher im Jahr 2012 abgeschlossen wurde. Der Bau konnte freigegeben werden und der Spatenstich erfolgte am 9. September 2014. Die Wohnungen waren bereits im Frühling 2016 bezugsbereit, nicht wie eigentlich geplant am 1. Juli 2016. Ursprünglich wollte LEBENSuhr ausschliesslich Mietwohnungen bauen. Zur besseren Finanzierung musste man aber einen Kompromiss eingehen und einen Teil der Wohnungen als Eigentum verkaufen, um dadurch die Finanzierung des zweiten Gebäudes mit den Mietwohnungen finanzieren zu können. Ausserdem wurde vom Fond de Roulement des Bundes (Voraussetzung: Minergie) ein zinsgünstiges, rückzahlbares Darlehen gewährt und von der AGE-Stiftung konnten ebenfalls finanzielle Mittel für das Projekt eingeholt werden.

Die Idee hinter dem Bau der Zopfmatte war: Möglichst lange zu Hause bleiben zu können. Die Wohnungen sind altersgerecht (inklusive Farbkonzept) gebaut und können nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt nachgerüstet werden. Da der Radius mit zunehmendem Alter abnimmt, muss der Wohnraum Freude bereiten das heisst die Möglichkeit für soziale Kontakte bieten und gleichzeitig auch eine gewisse Privatsphäre gewährleisten. Die Zopfmatte in Suhr wurde also als Siedlungs-WG konzipiert. Die Tagesabläufe der Bewohner und Bewohnerinnen sind autonom. Beim Bedürfnis nach Gesellschaft bietet die Zopfmatte unter anderem das "Zopfmatte-Kafi", einen Gemeinschaftsraum oder den Wäschetreff an. So können Freundschaften aufgebaut und gepflegt werden, die später zur gegenseitigen Unterstützung genutzt werden können. Damit die Bewohnerinnen und Bewohner länger fit und aktiv bleiben gibt es im Haus ein Fitnesscenter, Physiotherapie und eine umliegende Pétanque-Anlage. Der Bau lädt ein zum Benützen der Treppen und die Umgebung zum Entspannen. Diese Angebote ermöglichen die Reaktivierung von Ressourcen und Leistungsmöglichkeiten. Vor Ort gibt es einen Ansprechpartner bei Fragen und zur organisatorischen Unterstützung. Bewohnerinnen und Bewohner, die nebst dem Hauswartdienst zusätzliche Hilfe benötigen, können weitere ambulante Angebote in Anspruch nehmen.

Aus der Realisierung des Bauprojekts Zopfmatte wurde einiges gelernt. So reichten beispielsweise die Vorschriften des Schweizer Ingenieur- und Architektenvereins für das altersgerechte Bauen (SIA 500) nicht immer aus. Auch das Farbkonzept wird häufig unterschätzt. Ausserdem achten ältere Personen trotz genügend finanzieller Mittel auf den Preis einer Wohnung und sie brauchen länger Zeit um sich einzugewöhnen.

In nächster Zukunft soll noch ein drittes Gebäude entstehen, in welchem ausserdem eine Kindertagesstätte integriert werden soll.

Die LEBENSuhr sucht nach wie vor nach Genossenschaftlern. Bei Interesse darf man sich gerne bei René Wabo Weber melden.



### **Bünzpark Waltenschwil**

Josef Füglistaler, Präsident des Trägervereins Bünzpark stellt den Anwesenden die altersgerechte Wohnform Bünzpark in Waltenschwil vor.

Die Idee des "Wohnen im Alter" in der Gemeinde Waltenschwil entstand unter anderem dadurch, dass die Gemeinde sich nicht am Altersheim in der Nachbargemeinde Wohlen beteiligte. Dies führte nämlich dazu, dass pflegebedürftige Bewohnerinnen und Bewohner nach Boswil ins Altersheim ausweichen mussten, welches mit den öffentlichen Verkehrsmitteln von Waltenschwil her schwer erreichbar ist. So begann man in Waltenschwil über ein eigenes Wohnangebot im Alter nachzudenken. Die ersten informellen Gespräche über ein kommunales Alterswohnprojekt fanden im Jahr 2003 statt. Fünf Jahre später begann die Entwicklung eines generationendurchmischten Wohnprojekts. Dazu gehörte unter anderem ein Architekturwettbewerb. Die Zusammenarbeit mit dem Gewinnerbüro verlief nicht immer reibungslos, denn behindertengerechtes Bauen ist nicht gleichzusetzen mit altersgerechtem Bauen. In einem nächsten Projekt würde man auf einen Wettbewerb verzichten und stattdessen einen bereits bekannten Architekten anheuern.

2010 wurde der Trägerverein Bünzpark gegründet und die Leistungsverträge mit der Gemeinde und dem Reusspark (Pflegeheim in der Region) erstellt. 2011 bis 2013 fand die 1. Bauetappe statt. Im Herbst 2012 konnten die zwanzig Familien- und Alterswohnungen bezogen werden. Im darauffolgenden Frühling wurden auch die 14 Betten der Pflegewohngruppe belegt. 2016 betrug die Bettenbelegung 97.6%. Davon waren ein Drittel Waltenschwilerinnen und Waltenschwiler. Der Waltenschwiler Bevölkerung und den Vereinsmitgliedern wird beim Bünzpark der Vorrang gewährt. Die Pflegewohngruppe wird durch die Erträge der Mietwohnungen subventioniert.

Ohne die Unterstützung der Gemeinde wäre das Projekt "Wohnen im Alter" vermutlich kaum realisierbar gewesen. Sie übernahm die Projektinitialisierung sowie den Lead bei der Projektrealisierung. Durch die Gemeinde wurden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Beginn her einbezogen. Bei allen Abstimmungen, die bisher stattgefunden haben, gab es keine einzige Gegenstimme. Ausserdem konnte die Gemeinde die Parzellen für das Projekt kaufen und diese inklusive Bewilligung des Baus für Fr. 1 Million an den Trägerverein Bünzpark verkaufen. Die Gemeinde übernimmt zum einen eine Defizitgarantie

von maximal Fr. 50'000 pro Jahr, zum anderen die Garantie für die Übernahme allfällig ausstehender Zinsen gegenüber finanzierenden Institutionen sowie die Übernahme von Aktiven und Passiven bei einer Vereinsauflösung. Im Gegenzug hat die Gemeinde Einsicht ins Budget und die Rechnung und ist im Vorstand vertreten.

Die Leistungsvereinbarung mit dem Reusspark enthält eine Bonusregelung. Die Pflegewohngruppe Bünzpark ist als Aussenstelle an den Reusspark angegliedert. Finanziell ist die Pflegewohngruppe selbständig. Die Leistungen, welche der Reusspark übernimmt, werden nach Aufwand vom Bünzpark bezahlt. Gewinn und Risiko liegen beim Bünzpark. 2016 wurden zum ersten Mal schwarze Zahlen geschrieben. Dies freut den Reusspark auch deshalb, da er ab einer gewissen Differenz zwischen Betriebsertrag und diversen Aufwänden einen Bonus zum üblichen Basisbetrag erhält.

Der Trägerverein Bünzpark ist durch einen Ausschuss Vorstand und einen erweiterten Vorstand organisiert. Im Ausschussvorstand sind Verantwortliche von Pflegewohngruppe, Liegenschaft, Dienstleistungen, Marketing und Kommunikation sowie Finanzen und Administration vertreten. Die Pflegewohngruppe wird von einem Arzt geführt. Für die Liegenschaften ist eine Verwaltung zuständig. Diesbezüglich wird aber noch ein Facility Manager gesucht. Der Ausschuss Vorstand hält wöchentlich eine Sitzung ab, wohingegen der erweiterte Vorstand sich viermal im Jahr trifft. Dort werden vermehrt Strategien diskutiert. So soll 2020 beispielsweise ein weiteres Gebäude im Bünzpark entstehen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Bünzparkes fühlen sich grundsätzlich aufgehoben. Einzig der Lärmpegel im Wohnblock macht den Personen, die aus einem Einfamilienhaus kommen zu Beginn etwas zu schaffen. Mietzinssenkungen werden ungefragt durchgegeben und Physiotherapie, Arzt und Coiffeursalons befinden sich in nächster Nähe. Ausserdem übernimmt bei Bedarf ein junges Ehepaar kleinere Hausdienstleistungen, dies kommt aber aufgrund der Nachbarschaftshilfe nicht sehr häufig vor.



### **Seniorenzentrum Zofingen**

René Küng, Leiter Finanzen und Controlling der Gemeinde Zofingen, stellt den Umbau des alten Pflegeheim Rosenberg in Zofingen in Alterswohnungen vor.

Bevor die Stadt Zofingen das Bauprojekt der Alterswohnungen im alten Gebäude des Pflegeheims in Angriff nahm, suchte sie eine passende Rechtsform für das Seniorenzentrum. Es wurden verschiedene Möglichkeiten wie Genossenschaften und Aktiengesellschaften diskutiert. Der Grundsatzentscheid der Gemeinde ist, dass das Zentrum weiterhin als unselbständiger Verwaltungsbereich innerhalb der Rechnung der Einwohnergemeinde geführt werden soll. Auch hinsichtlich der Finanzierung wurden verschiedene Ideen überprüft, bevor man sich für die Finanzierung durch die Einwohnergemeinde entschied. In den Jahren 2011 und 2012 wurde ein Verpflichtungskredit durch den Einwohnerrat genehmigt, worauf eine Volksabstimmung durchgeführt wurde. Für den Neubau des Pflegeheims Brunnenhof wurden Fr. 30.54 Millionen und für den Umbau des Rosenbergs in Alterswohnung wurden Fr. 10.15 Millionen genehmigt. Das Land für das Pflegeheim Brunnenhof wurde von der Stadt Zofingen gratis zur Verfügung gestellt (kein Baurechtzins).

Der Neubau des Pflegeheims Brunnenhof wurde Ende 2015 erfolgreich abgeschlossen und per 1. November 2015 in Betrieb genommen. Der Kredit für den Bau wurde sogar unterschritten. Im Oktober 2017 werden die Alterswohnungen vermietet werden können. Aus dem Mietzins ergibt sich eine Bruttorendite von 5.8%. Im Mietzins enthalten sind Dienstleistungen wie das Sicherheitskonzept mit 24-Stunden Alarmsystem und Brandmelder, die Bereitschaftspauschale, die Hauswartung der allgemeinen Räume und der Umgebung sowie die Teilnahme an Veranstaltungen und Aktivitäten. Die Nebenkosten werden nicht einzeln sondern über die 28 Wohnungen gemeinsam abgerechnet, was den administrativen Aufwand minimiert. Zusätzliche Leistungen wie Reinigung, Wäscheservice, Mahlzeitenlieferung oder Unterstützung durch den technischen Dienst sind nicht im Mietzins enthalten.

Das Seniorenzentrum wird gemäss CURAVIVA (Gebäude: 33 Jahre), die Alterswohnungen gemäss HRM2 (Gebäude: 25 Jahre) abgeschrieben. So sind nach 20 Jahren bereits 60% resp. 57% abgeschrieben, was die Finanzierung von Ersatzinvestitionen ermöglicht. Die

Ende Jahr berechneten Umsätze werden in den HRM2-Kontenplan der Gemeinde übernommen. Die Restschuld wird mit Zinssätzen von 2.5 – 2.75% verzinst. Die Refinanzierung durch die Stadt (langfristig bis zu 20 Jahre) ist durchschnittlich 1% tiefer. Das Seniorenzentrum und die Alterwohnungen werden als separate Spezialfinanzierungen in der Gemeinderechnung geführt. Während des Jahres werden die Rechnungen in einem separaten Rechnungskries gemäss CURAVIVA-Kontenplan geführt.

Dadurch dass die Stadt Zofingen die Finanzierung des Seniorenzentrums übernimmt, konnten die Bauprojekte einfach umgesetzt werden. Auch für die Bewohnerinnen und Bewohner hat dies eine positive Auswirkung auf den Mietzins. Wie in der Gemeinde Waltenschwil, wird auch hier die Zofinger Bevölkerung in der Vergabe von Wohnungen und Pflegeplätzen bevorzugt.

### **Abschluss**

Die verschiedenen präsentierten Modelle zeigen zum Einen, dass im Bereich Wohnen im Alter im Kanton Aargau viel läuft aber auch welche Vorteile und Nachteile die unterschiedlichen Finanzierungs- und Organisationsmodelle haben. Bei weiteren Fragen steht Christina Zweifel, Leiterin der Fachstelle Alter des Kantons gerne zur Verfügung.

Im Anschluss an die interessanten Beiträge zum Wohnen im Alter gab es eine Führung durch die Gebäulichkeiten der Zopfmatte.