



Im Rahmen zweier Bauprojekte entstehen in Kaiseraugst zwei verschiedene Typen von Alterswohnungen: 30 Objekte bieten betreutes Wohnen und gehören zum Alterszentrum Rinau Park. Zu diesem Mietangebot für unterstützungsbedürftige Menschen zählen umfassende Dienstleistungen. Etwa 15 weitere Wohnungen sind innerhalb des geplanten Hochhauses des Liebrüti-Zentrums vorgesehen. Hier erhalten die autonom lebenden Menschen einzelne Serviceleistungen.

## Von der Idee zum Projekt

In den letzten zehn, zwanzig Jahren ist die Einwohnerzahl von Kaiseraugst stark gestiegen. Die Gemeinde am Rhein bietet viele Arbeitsplätze und attraktive Wohnqualität. Die Gemeindebehörde machte 2010 eine Umfrage, um herauszufinden, wo die Menschen im Alter wohnen möchten. Genannt wurden der Dorfkern, die Siedlungen Liebrüti und Römerpark. 2012 entwickelte die Kommission für Gesundheit und Alter ein neues Altersleitbild, in welchem unter anderem festgehalten wurde, dass in Kaiseraugst mehr Alterswohnungen entstehen sollen.

Weil sich eine Sanierung der Liebrüti-Siedlung abzeichnete, erkundigte sich der Gemeinderat bei deren Besitzer, ob eine Aufstockung mit Alterswohnungen möglich wäre. Schliesslich entstand die Idee, im Liebrüti-Zentrum einen 72 Meter hohen Turm mit 125 Wohnungen zu bauen. Es begann eine lange Planungszeit für die Sanierung und den Neubau. Die Gemeinde unterzeichnete mit dem Eigentümer die Absichtserklärung, im Turm 10 bis 15 Wohnungen auf eigene Kosten zu bewirtschaften und an ältere Menschen zu vermieten.

Beim Dorfkern befindet sich das Pflegeheim Rinau Park. In den 1990er-Jahren ursprünglich als Altersheim gebaut, entwickelte sich der Rinau Park mit den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner zum Pflegeheim mit 40 Plätzen. Die Nachfrage wächst parallel zum demografischen Wandel. In Kaiseraugst geht man davon aus, dass es in Zukunft etwa 30 neue Pflegeplätze braucht. Die Institution Rinau Park soll erweitert werden – nicht nur mit Pflegeplätzen, sondern auch mit Alterswohnungen.

## Umsetzung des Projektes

Der Rinau Park wurde ursprünglich vom Verein für Alterswohnheime Kaiseraugst getragen. Um hinsichtlich des grossen Bauvorhabens handlungsfähiger zu werden, entschieden die Beteiligten, aus dem Verein die Stiftung Rinau Park zu bilden. Im Stiftungsrat sind unter anderem die Einwohner- sowie die Ortsbürgergemeinde vertreten. Die Gemeinde Kaiseraugst ist somit Mitglied der Bauherrschaft. Der Stiftungsrat zog eine Bauherrenberatung bei und liess 2017 eine Machbarkeitsstudie für die Aufstockung des Heimes erstellen. Diese ergab, dass die statischen Bedingungen gegen eine Aufstockung sprechen und dass die Kosten eines Neubaus etwa gleich hoch sein würden wie jene des Umbaus. 2018 lancierte der Stiftungsrat einen Architekturwettbewerb für das neue Alterszentrum mit Pflegeheim und mit Gebäuden für betreutes Wohnen. 2019 stand das Siegerprojekt des Basler Architekturbüros Stump & Schibli fest (Foto). Baueinsprachen gab es keine, und nachdem der Gemeinderat im August 2021 die Baubewilligung erteilt hatte, konnte der Aushub für den Neubau des Pflegeheims beginnen. Laut Planung wird 2023 vom Altbau in den Neubau gezogen, das leerstehende Heim rückgebaut und mit dem Bau der Alterswohnungen begonnen, die 2025 bezugsbereit sein sollten.

Im Jahr darauf werden wohl auch die Alterswohnungen der Siedlung Liebrüti bereitstehen. Für die Sanierung und den neuen Wohnturm wurde 2021 die Baubewilligung erteilt, allerdings mit der Auflage, die Fassadengestaltung des Turms durch eine Fachkommission begleiten zu lassen. Das führt zu Verzögerungen, gibt dem Gemeinderat aber zugleich Spielraum, sich erst auf die Detailplanung des Rinau Parks zu konzentrieren. Dabei lässt sich auch klären, welche Dienstleistungen für das Wohnen im Alter in der Liebrüti – in Ergänzung zum Rinau Park – definiert werden sollen.

## Was trägt zum Erfolg des Projektes bei?

- Vorsichtige Planung: Bauvorhaben brauchen viel Zeit. Damit entsteht die Chance, Bedürfnisse und Bedingungen sorgfältig abzuwägen und die Bevölkerung einzubeziehen, was für das Gelingen wichtig ist.

- **Überzeugender Bedarfsnachweis:** Für den Betrieb von Pflegeplätzen braucht es die kantonale Bewilligung, die vor der Projektplanung vorliegen muss. Der Stiftungsrat Rinau Park musste den realistischen Bedarfsnachweis für die nächsten zehn Jahre erbringen. Eigentlich war für Kaiseraugst ein anderes, neues Pflegeheim mit 100 Plätzen vorgesehen. Doch der Stiftungsrat konnte erfolgreich aufzeigen, dass höchstens 30 neue Plätze angemessen sind und sich hierfür die Aufstockung des Rinau Parks eignet.
- **Verschiedene Wohnformen:** Die beiden Wohnbauprojekte entsprechen verschiedenen Bedürfnissen und Lebensphasen: Das autonome Wohnen wird genauso sichergestellt wie das betreute Wohnen mit Leistungen des nahen Pflegeheims. Architektonisch sind Wohnblöcke und Pflegeheim je eigenständig, auch mit unterschiedlich orientierten Eingangsbereichen. Wer in der Alterswohnung lebt, erhält zwar Betreuungs- und falls notwendig Pflegeleistungen, befindet sich jedoch in der eigenen gemieteten Wohnung, nicht im Heim.
- **Gestaffelte Planung:** Da die Einwohner- und die Ortsbürgergemeinde im Stiftungsrat des Rinau Parks vertreten sind, geschieht die Planung in unmittelbarer Zusammenarbeit mit der Gemeinde. Anders im Liebrüti-Quartier, das in Privatbesitz ist: Hier wird die Gemeinde erst in einer späteren Phase der Fertigstellung definieren, welche Dienstleistungen sich für Mieterinnen und Mieter eignen könnten (z. B. 24-Stunden-Notruf, Concierge-Dienste).
- **Starker Goodwill:** Beide Projekte werden von der Bevölkerung mitgetragen, die Fertigstellung wird mit Interesse erwartet, da Kaiseraugst zu wenig Alterswohnungen hat. Zweifellos trägt auch die klare Kommunikation der Behörde zu den Bauvorhaben dazu bei, dass die Unannehmlichkeiten (Lärmemissionen) dieser Grossprojekte gut toleriert werden.
- **Teamgeist:** Beim Rinau Park ist die Stiftung die Bauherrin. Der Stiftungsrat pflegt einen guten Teamgeist und hat einen starken Bezug zu den realen Bedürfnissen der älter werdenden Bevölkerung. Die Mitglieder des Stiftungsrates sind keine Fachleute für Bauen oder Heimbetrieb, weshalb entsprechende Fachpersonen im Projektteam Einsitz nehmen.

### Welches sind die Herausforderungen?

- **Weiter Zeithorizont:** Die zahlreichen Stufen solcher Projekte, auch die politischen Prozesse, sind nicht zu unterschätzen. Eine Bauherrenberatung ist empfehlenswert.
- **Bauen bringt Unvorhergesehenes:** Beim Rinau Park tauchten zwei bedeutende Hürden auf: Die Nähe zur Bahnlinie erfordert besondere Lärmschutzmassnahmen. Diese konnten architektonisch gut gelöst werden, sodass keine Investitionen für die Erhöhung der Lärmschutzwand, die bereits entlang der Bahnlinie besteht, notwendig wurden. Des Weiteren stellte sich heraus, dass die Kanalisation exakt an der Stelle durchführt, an welcher die Gebäude geplant sind. Die Gemeindebehörde erwartete, dass sie die Umleitung der Kanalisation finanzieren müsse. Es konnten jedoch entsprechende Anpassungen beim Fundament vorgenommen werden.
- **Dienstleistungen:** Für die Alterswohnungen Rinau Park wird die Vermieterin (Stiftung) bestimmen, welche Dienstleistungen zum Mietpreis dazu gerechnet werden. Geplant ist, dass Dienstleistungen wie Mahlzeiten, Waschservice oder der Wochenkehr vom Pflegezentrum erbracht werden. Der Stiftungsrat ist gefordert, zwischen Angebot und Nachfrage zu evaluieren: Welche Leistungen des Pflegezentrums können auch in den Wohnungen erbracht werden, was benötigen die Mieterinnen und Mieter tatsächlich und wofür sind sie bereit, zu bezahlen?

### Ausblick

Ab 2025/2026 kann die Gemeinde Kaiseraugst 45 neue Alterswohnungen anbieten und viel dazu beitragen, dass älteren Menschen geeignete Wohnformen zur Verfügung stehen. Das Alterszentrum Rinau Park wird neue Erfahrungen ermöglichen, weil es um die neu gebildete Gesamtheit von betreutem Wohnen und Pflegeheim geht.

**Autor:** Pascale Gmür **Datum:** November 2021