

Zukünftig sollen in Lengnau Senior*innen in altersgerechten Wohnungen wohnen können. Geplant ist ein hindernisfreies, rollstuhlgängiges Mehrfamilienhaus für Bewohner*innen 60+. Dazu wurde die Genossenschaft Mühlihalde gegründet. In der Siedlung soll zudem auch ein medizinisches Angebot mit Arztpraxis, Spitex etc. entstehen. Das Projekt ist aktuell in der Entstehungsphase und die Wohnungen sollten ab 2024/25 bezugsbereit sein.

Entstehungsgeschichte

2013 wurde das Altersleitbild ins Leitbild der Gemeinde Lengnau aufgenommen. Ein zentrales Ziel war, dass in Lengnau Alterswohnungen erstellt werden. Um dies umzusetzen wurde eine achtköpfige Arbeitsgruppe gebildet, bestehend aus Privatpersonen verschiedenen Alters und einer Gemeinderätin. Parallel dazu liess die Gemeinde 2014 Bauland einzonen, mit dem Ziel, dieses für Alterswohnungen zu verwenden. Dies wurde vom kantonalen Baudepartement so gutgeheissen. Die Parzelle ist öffentliche Zone und günstig gelegen, das Dorfzentrum sowie die Bushaltestelle sind 200m entfernt. Im Dorf besteht bereits ein Alters- und Pflegeheim mit 50 Zimmern. Für Personen, die Pflege benötigen, besteht somit ein Angebot. Alterswohnungen gibt es allerdings noch nicht. Anschliessend wurde ein Architekturwettbewerb gestartet, um Pläne für die 3000m² Baufläche zu erarbeiten. Das Siegerprojekt wurde von professionellen Juroren und der Arbeitsgruppe ausgewählt und soll nun realisiert werden. 2019 wurde die Genossenschaft Mühlihalde gebildet, um das Projekt weiterzuverfolgen. Ein Vorstand, bestehend aus 5 Personen, wurde zur Projektsteuerung eingesetzt.

Umsetzung

Das Projekt befindet sich in der Planungsphase. Geplant ist ein Gebäude mit 24 Wohnungen, davon 20 2-Zimmer Wohnungen und vier 3-Zimmerwohnungen. Einziehen sollen Personen ab 60 Jahren und die Wohnungen so lange bewohnen, wie die Betreuung der Spitex ausreicht. Im August 2021 fand ein Treffen mit einem potenziellen Investor statt. Diese würden gerne Mittel von Pensionskassen investieren und den Bau erstellen. Die Genossenschaft würde dann den Bau betreiben, wodurch die

Eigenfinanzierung entfällt. Dies birgt aber auch Risiken, da die Investoren Forderungen stellen, z.B. beim Mietpreis. Zusätzlich möchte der Investor, dass ein medizinisch-pflegerisches Angebot im Haus betrieben wird, z.B. eine Arztpraxis, ein Spitex-Angebot, oder eine Zusammenarbeit mit einem Alters- und Pflegeheim. Ein solches Angebot wäre für die Bewohner*innen eine zusätzliche Sicherheit. Die ältere Bevölkerung wurde von Anfang an miteinbezogen, und über Informationsveranstaltungen wurden weitere Personen erreicht. Über Anteilsscheine konnten sich Personen in die Genossenschaft einkaufen. Dabei sind diese sozial durchmischt, u.a. gibt es auch jüngere Leute, welche für ihre Eltern vorsorgen und natürlich Personen, welche selber dort wohnen möchten. Zentral für die Umsetzung ist auch die Gemeinde, welche im Prozess Geduld aufbringen muss, aber auch einen Bauunternehmung aus der Region, welche gemeinsam mit dem Architekten das Siegerprojekt weiterbearbeitet.

Herausforderungen

Die Finanzierung des Projekts stellt immer noch eine grosse Herausforderung dar. Dies hat auch beim ersten Vorstand der Genossenschaft zu Schwierigkeiten geführt. Das Projekt kam zu wenig voran, wodurch es zu Austritten kam. Für das Projekt müssen 20% Eigenkapital vorhanden sein, dieses Geld ist noch nicht komplett vorhanden. Zwar wurde versucht, mittels Anteilsscheinen in der Höhe von 2000 CHF Private zu gewinnen. Hierfür muss diesen aber auch eine Sicherheit gewährt werden, wenn das Geld eingefordert wird. Das Projekt wird von den Banken wie ein privates Bauprojekt behandelt. Die Gemeinde stellt lediglich das Land zu Verfügung, leistet aber keine Anstossfinanzierung. Es ist jedoch eine Defizitgarantie oder Bürgschaft in Abklärung.

Erfolgsfaktoren

Das Projekt ist erst in der Entstehungsphase.

Ressourcen

Für das Projekt braucht es vor allem Geld. Neben der Projektfinanzierung stehen auch Ausgaben für die Arbeitsgruppe, Jurymitglieder sowie Sachkosten an. Bis heute sind hier Kosten in der Höhe von 50'000 CHF zusammengekommen, diese wurden von der Gemeinde übernommen. Die Bauunternehmung hat vorfinanziert und die letzten zwei Jahre gratis gearbeitet. Neben den finanziellen Ressourcen braucht es motivierte Personen in der Arbeitsgruppe. Diese arbeitet ehrenamtlich und trifft sich alle sechs Wochen zu einer Sitzung à 2 Stunden. In Lengnau wird das Bauland glücklicherweise von der Gemeinde im Baurecht zur Verfügung gestellt, wodurch kein Geld für den Landkauf aufgewendet werden muss.

Ausblick

Als nächstes wird die Zusage des Investors abgewartet. Anschliessend kann das Geld bei den Genossenschaftler*innen eingefordert werden. Anschliessend soll die Baueingabe erfolgen. Ziel wäre es, dass 2024/25 das Gebäude in Betrieb genommen wird.

Webseite: www.mühlhalde.ch

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