

## Wohnen im Alter – weg vom Einfamilienhaus



### → → → Projekt Säriswilstrasse Uetligen

Wohnen im Alter – weg vom Einfamilienhaus .....	2
1. Grundgedanken, Idee .....	2
2. Informationsveranstaltung .....	2
3. Auswertung Fragebogen.....	2
4. Gemeinde Wohlen bei Bern.....	3
5. Lösungsentwicklung.....	5
5.1 Die Ablehnung erfolgte aus zwei Hauptgründen:.....	5
5.2 Gründung der Wohnbaugenossenschaft Wohlen-BE (WBGW) .....	5
5.3 Altersleitbild → Gründung Seniorenrat und Seniorenverein .....	5
5.4 Landsicherung.....	6
5.5 Erste Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Wohlen-BE .....	6
6. Projekt Säriswilstrasse Uetligen, Planung der Realisierung .....	7
6.1 Projekt Organisation .....	7
6.2 Planung einer altersgerechten Überbauung .....	7
6.2.1 Überprüfung des Projektstandortes für altersgerechte Wohnungen. ....	7
6.2.2 Pflichtenheft für die Planung.....	8
6.2.3 Projektstand Ende 2010.....	8
6.2.4 Volksinitiative für eine reduzierte Einzonung.....	10
6.3 Finanzierung der Alterswohnungen .....	10
6.4 Terminplan .....	11

# Wohnen im Alter – weg vom Einfamilienhaus

## 1. Grundgedanken, Idee

1980 konnten wir, eine vierköpfige Familie, ein Einfamilienhaus in Säriswil (Gemeinde Wohlen-BE) bauen. Mittlerweile haben unsere Söhne eigene Familien, das Einfamilienhaus wird langsam zur Belastung.

- Sollen wir in eine Eigentumswohnung in der Stadt Bern ziehen?
- Was machen andere Paare in der gleichen Situation?
- Gibt es eine Möglichkeit, im ländlichen oberen Teil der Gemeinde, eine altergerechte Wohnung zu finden?
- Was machen wir mit unserem Haus: Verkaufen, vermieten?

Um einige dieser Fragen zu klären, haben wir mit folgenden Worten zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 23. Oktober 2008 eingeladen:

## 2. Informationsveranstaltung

*Die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Wohlen zeigt, dass in naher Zukunft viele ältere Menschen ihre Wohnsituation verändern werden. Sie sind in der Gemeinde verwurzelt und möchten hier vom eigenen Haus in eine hindernisfreie Wohnung umziehen. Dieser Wohnraum steht, besonders im oberen Gemeindeteil, nicht zur Verfügung und muss neu erstellt werden.*

### **„Wohnen im Alter“ – ein Thema für die lokale Agenda 21:**

*Ein nachhaltiges Projekt:*

*Älteren Menschen bleibt das soziokulturelle Umfeld erhalten - sie partizipieren politisch und gesellschaftlich im bekannten Umfeld und letztlich wandert kein Steuerkapital aus der Gemeinde weg!*

*Die freiwerdenden Häuser bieten Wohnraum für junge Familien. Die Bevölkerungsstruktur wird durchmischer!*

130 Personen besuchten die Veranstaltung und bestätigten das Bedürfnis nach einer Veränderung der Wohnsituation in der nächsten Zeit. Ein Fragebogen wurde verteilt.

## 3. Auswertung Fragebogen

### **Wer hat geantwortet:**

*40 ausgefüllte Fragebogen, entsprechen*

*74 Personen, die Antwort gegeben haben, davon nur 8 anonym.*

*67 Jahre ist das Durchschnittsalter (max. 85 min 54)*

*32 Einfamilienhäuser und 8 Wohnungen werden heute bewohnt.*

*2 Hinterkappelen, 1 Wohlen, 16 Uettligen, 4 Innerberg, 13 Säriswil*

### **Wann ist ein Umzug geplant? (Mehrfachnennungen)**

65 Jahre                      4 Personen

70                              7

75                              17

80                              7

85                              3

Gesundheitszustand 48

Total 86 Antworten von 72 Personen

### Wie gross sollte die Wohnung sein? (Mehrfachnennungen)

1½	1
2½	13
3½	27
4½	9

Total 50 Antworten aus 39 Fragebogen

### Welche Zusatzräume sind nötig oder wünschbar?

Gemeinschaftsraum	27	Werkraum	15
Cafeteria	28	Autoeinstellhalle	24
Gästezimmer	18		

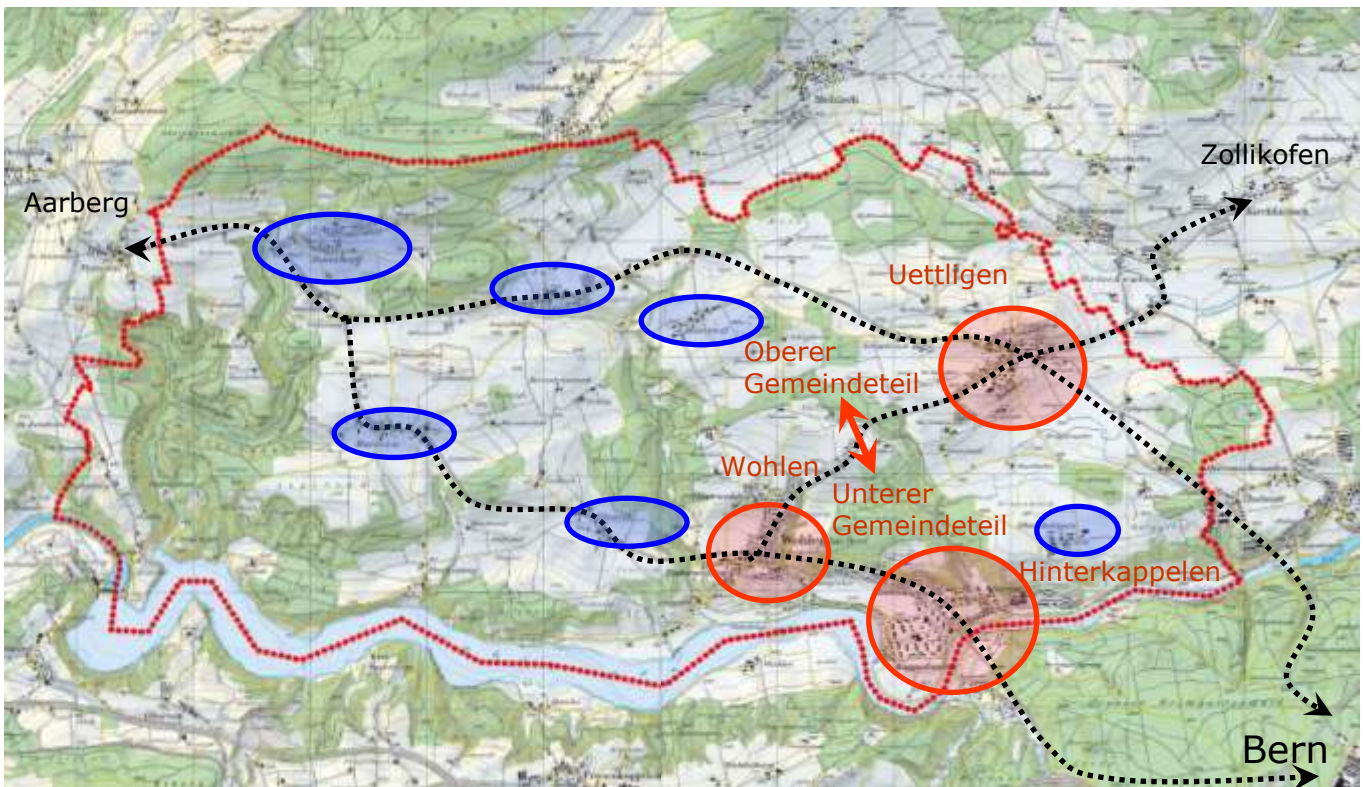
### Welche Finanzierung ist gewünscht? (einige Mehrfachnennungen)



Miete	22			
Kauf	8			
Kombination	18	Genossenschaftskapital	ja 24	nein 5



### Welche Dienstleistungen sollten angeboten werden?

Arztdienst	30	Botengänge	10
Spitex	34	Coiffeur	12
Mahlzeitendienst	32	Podologie	13
Reinigung	34	Mobility	

## 4. Gemeinde Wohlen bei Bern



 Dörfer mit Infrastruktur  
 Hauptverkehrswege

 Dörfer ohne Infrastruktur  
 Gemeindegrenze

## Lage

Wohlen 36.3 km<sup>2</sup> gross liegt am Südhang des Frienisberg. Sie ist südlich begrenzt durch die Aare, seit dem Bau des Wasserkraftwerkes Mühleberg 1921 durch den Wohlensee. Vom Frienisberger hat das Wasser einige tiefe Gräben in die Moräne gefressen.

## Schlafgemeinde

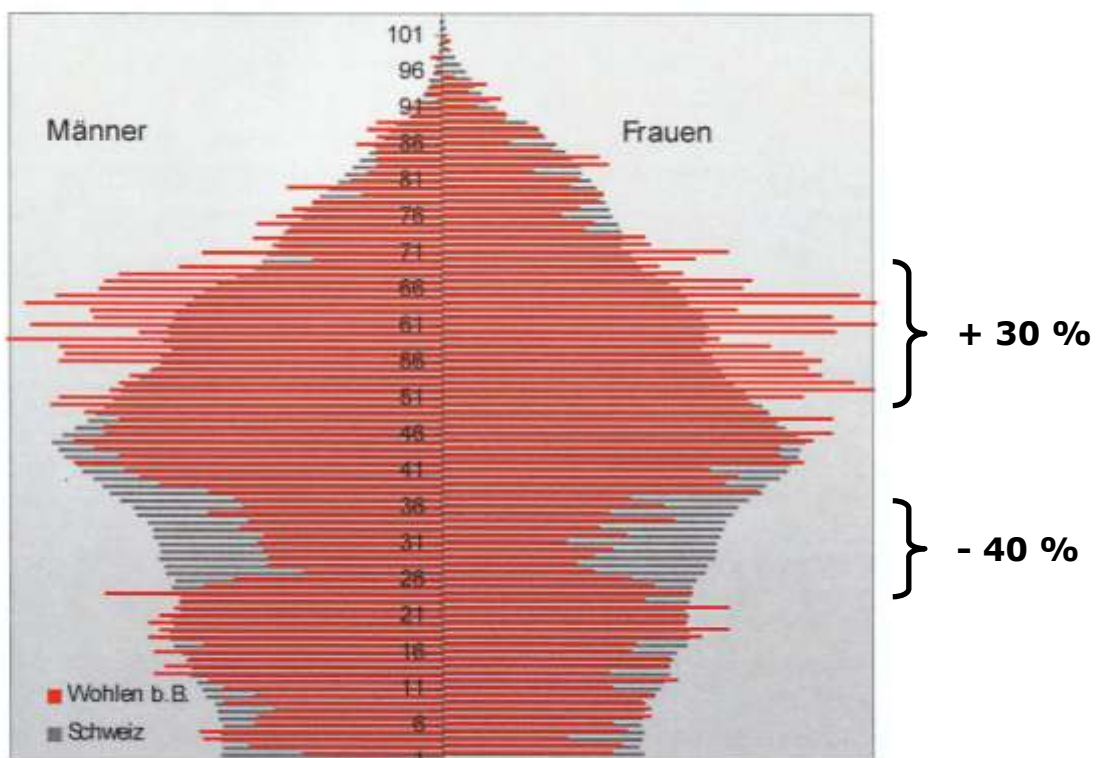
Von den 9000 Einwohnern arbeiten nur 10% am Wohnort, 35% sind Wegpendler. Vor allem die nahe gelegene Stadt Bern bietet die nötigen Arbeitsplätze.

## Wohnungsstruktur

Hinterkappelen (untere Gemeinde 500müM) ist geprägt von den Hochhäusern im Kappenring und den neuen Siedlungen entlang dem Wohlensee. Nur in diesem Dorf sind eine grössere Anzahl Miet- und Eigentumswohnungen vorhanden. In den übrigen Dörfer und Weiler (obere Gemeinde 600-800müM) sind vor allem Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen und einige Mietwohnungen (meist ohne Lift) vorhanden.

## Alterstruktur

Alterspyramiden Wohlen bei Bern und Schweiz



Alterspyramiden CH und Wohlen bei Bern im Vergleich; Grunddaten zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Wohlen b. B. und vom Bundesamt für Statistik (2007). Alle Einwohner inkl. Ausländer. Züsi Projekt- und Organisationsberatung Cham, Juni 2009. n = 8988

Die Alterspyramide der Gemeinde ist verglichen mit der schweizerischen Pyramide sehr extrem. In der Altergruppe 50-70 Jahre wohnen fast 30% mehr in Wohlen. Bei der Altergruppe 27-37 fehlen uns 40% der Personen in der Familienphase.

## Infrastruktur

In den einzelnen Dörfer sind und werden die Infrastrukturen stark „heruntergefahren“, so dass nur noch in den Dörfern Hinterkappelen und Uettligen ein vollständiges Angebot vorhanden ist. Das Dorf Wohlen hat ein reduziertes Angebot. Soeben hat der Gemeinderat, gegen den Willen der betroffenen Einwohner beschlossen, die Schulen für die Weiler und Dörfer Möriswil, Säriswil, Innerberg, und Murzelen zu schliessen.

## Verkehr

Der Individualverkehr und der gut ausgebaute Postauto - Verkehr findet hauptsächlich auf zwei Achsen nach Bern und der Verbindungsachse Uettligen - Wohlen statt.

### **Raumentwicklungskonzept, Ortsplanungsrevision**

Die Gemeinde hat von 2007 bis 2009 ein umfassendes Raumentwicklungskonzept und eine Ortsplanungsrevision erstellt. Diese wurden von den kantonalen Ämtern und Behörden genehmigt. Die Gemeindebehörden haben den Bedarf an altergerechtem Wohnraum erkannt und haben in mehreren Dörfern eine zusätzliche Einzonung vorgeschlagen. Leider wurde die grösste Einzonung, welche für die Entwicklung der oberen Gemeinde in Uettligen wichtig ist, an der Gemeindeversammlung im Dezember 2009 abgelehnt.

### **Einzonung abgelehnt - was nun - wie weiter**

## 5. Lösungsentwicklung

### 5.1 Die Ablehnung erfolgte aus zwei Hauptgründen:

Der Parameter mit ca. 45'000 m<sup>2</sup> war zu gross, viele Bewohner von Uettligen wollten einen gemächlicheren Ausbau des Dorfes. Auch das Argument, dass die Realisierung in Etappen erfolgen würde, half nichts.

Die Grünen und die Bauern haben die Einzonung aus fundamentalistischen Gründen abgelehnt. Landwirtschaftsland darf in keinem Fall mehr überbaut werden.

### 5.2 Gründung der Wohnbaugenossenschaft Wohlen-BE (WBGW)

Bereits vor der Ablehnung der Einzonung haben wir die Wohnbaugenossenschaft gegründet und der Landbesitzer hat uns das nötige Land im Baurecht zugesichert. Am 27. September 2009 fand die Gründungsversammlung statt, der Eintrag im Handelsregister erfolgte am 18. März 2010.

#### **Statuten: Art. 2                      Zweck**

1. *Die Genossenschaft, bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe die Beschaffung von preisgünstigen und bedarfsgerechten Behinderten- Senioren- und Familien-Wohnungen durch den Bau oder Erwerb geeigneter Wohngebäude, unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht.*
2. *Dazu kann die Genossenschaft Grundstücke (auch im Baurecht) erwerben oder veräussern, sie kann Wohngebäude bauen, umbauen oder erwerben und diese veräussern, verwalten oder vermieten. Bei ihren Tätigkeiten verhält sie sich nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit.*
3. *Die Genossenschaft kann sich bei Organisationen mit ähnlicher Zielsetzung beteiligen.*

Die WBGW zählt aktuell 43 Mitglieder mit einem Anteilscheinkapital von CHF 51'000.

### 5.3 Altersleitbild → Gründung Seniorenrat und Seniorenverein

Auch der Gemeinderat (GR) hat erkannt, dass die Alterspolitik für die Entwicklung der Gemeinde wichtig ist. Er hat eine Kommission beauftragt ein Altersleitbild zu verfassen. Der GR hat am 11. Mai 2010 das Altersleitbild mit der entsprechenden Umsetzungsorganisation genehmigt. Dabei schliesst der GR mit dem gegründeten Seniorenrat (SR) einen Leistungsvertrag ab. Der SR bildet gleichzeitig den Vorstand des Seniorenvereins. Einige Ausschnitte aus der Zusammenfassung des Altersleitbildes:

*Die Gemeinde Wohlen beabsichtigt als oberste Ziele ihrer Alterpolitik, der ganzen Gemeindebevölkerung ein lebenswertes Alter zu ermöglichen, ihren legitimen Bedürfnissen gerecht zu werden, ihre Fähigkeiten so lange wie möglich zu nutzen und ihr das Verbleiben in der Gemeinde und im vertrauten Umfeld bis zuletzt zu ermöglichen.*

*Die Bestandesaufnahme legt zu Tage, dass bereits heute in der Gemeinde Wohlen ein vielfältiges Angebot für die ältere Generation in den Bereichen Wohnen, Pflege, Gesundheit, Mobilität, Integration und Information besteht. Dieses Angebot begünstigt ein lebenswertes Altern im gewohnten Umfeld. Es weist jedoch auch markante Lücken auf und zeigt, wo die Gemeinde den grundlegenden Bedürfnissen und Anforderungen nur teilweise genügt.*

*Diese Lücken, insbesondere in den Bereichen Pflege und Wohnen, akzentuieren sich dramatisch angesichts der in der Gemeinde Wohlen zu erwartenden demografischen Entwicklung. Zu rechnen ist in den nächsten 10 Jahren mit einer Verdoppelung der Zahl der Personen die zwischen 65 und 79 Jahre alt sind. Sowie fast eine Verdreifachung der Zahl der über 80-Jährigen bis ins Jahr 2026.*

**Vierter Leitgedanke: *Altersgerechtes Wohnen fördern***

*Die Gemeinde unterstützt die Schaffung von altersgerechtem, Generationen übergreifendem Wohnraum an zentraler Lage (vorzugsweise in Uettligen, in Hinterkappelen und in Wohlen) durch private, gemeinnützige Organisationen.*

Somit sind bei den Behörden die Ampeln für unser Projekt auf grün gestellt.

## **5.4 Landsicherung**

Der Landbesitzer, ein Bauer der seinen Betrieb aus gesundheitlichen Gründen aufgeben musste, hat vor einigen Jahren bereits einen Vorkaufsrechtsvertrag für das ganze Areal abgeschlossen. Das Vorkaufsrecht hat die Firma Alta Vista AG eine Tochtergesellschaft der GIM Architekten (Gauer, Itten, Messerli) Bern. Die Alta Vista AG und wir die WBGW haben festgestellt, dass wir nur gemeinsam unser Ziel erreichen können. Wir haben uns geeinigt, dass wir je hälftig einen reduzierten Perimeter einzonen und überbauen möchten. Die Alta Vista AG will Eigentumswohnungen und die WBGW Mietwohnungen bauen. Der Landbesitzer ist grundsätzlich einverstanden, über den Preis und die Art (Baurecht oder Kauf) muss noch verhandelt werden.

## **5.5 Erste Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Wohlen-BE**

Auf Grund der positiven Signale haben wir unseren Genossenschaftlern vorgeschlagen das Projekt Säriswilstrasse in Uettligen auf reduzierter Fläche wieder aufzunehmen. Die Einzonung und die Überbauungsordnung sollen in einem Schritt, mittels einer Volksinitiative an einer Gemeindeversammlung, zur Abstimmung gebracht werden. Der entsprechende Planungskredit wurde in Kenntnis, dass bei einem Scheitern der Vorlage das Geld verloren ist, einstimmig genehmigt.

## 6. Projekt Säriswilstrasse Uettligen, Planung der Realisierung

### 6.1 Projekt Organisation

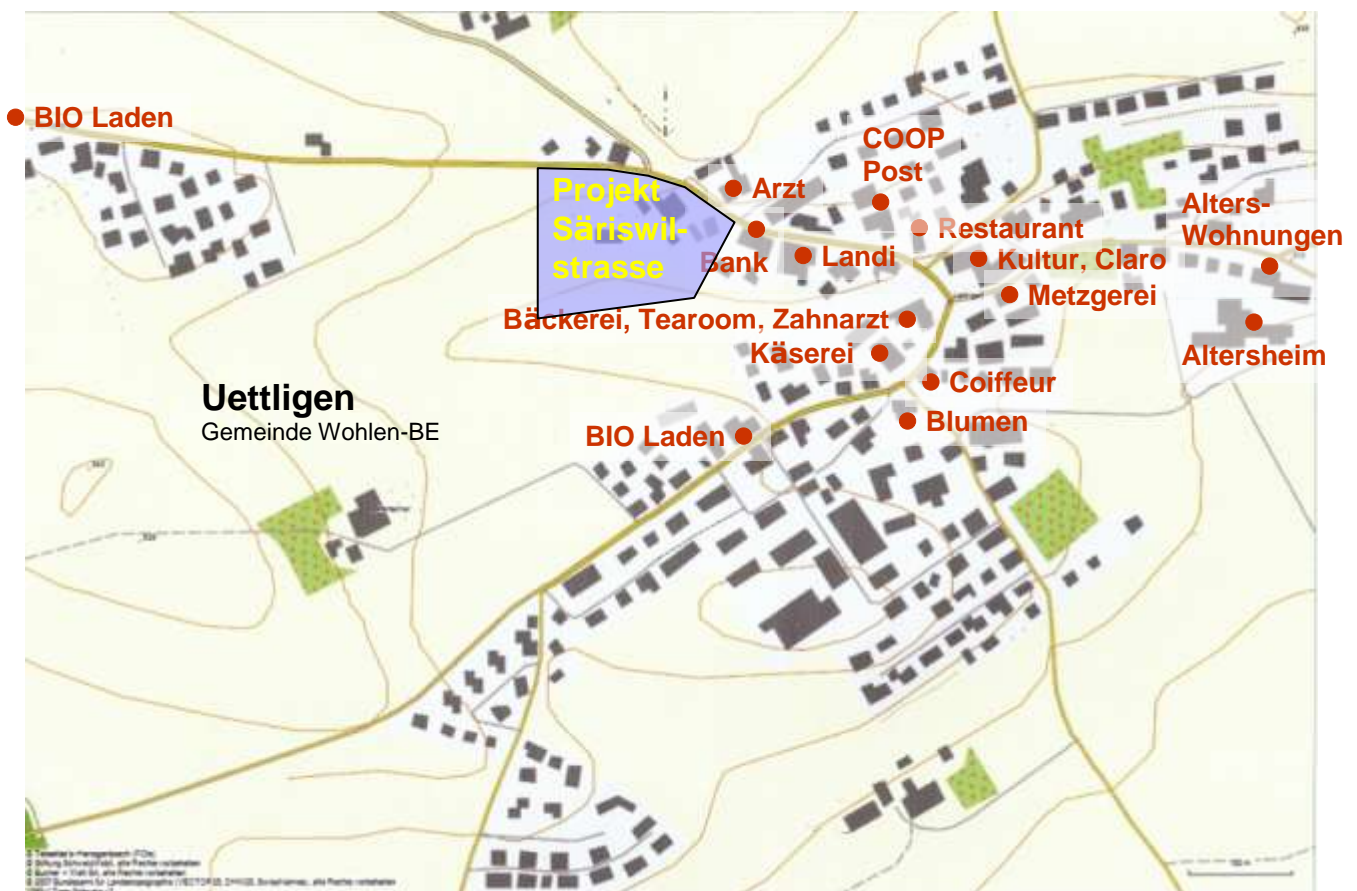
Für die erste Projektphase haben wir eine Bauherrengemeinschaft Alta Vista AG und WBGW gebildet. Gemeinsam haben wir den GIM Architekten den Planungsauftrag bis zur Ausarbeitung einer Überbauungsordnung erteilt.

### 6.2 Planung einer altersgerechten Überbauung

#### 6.2.1 Überprüfung des Projektstandortes für altersgerechte Wohnungen.

- In der „oberen Gemeinde“ sind die Bedürfnisse am grössten.
- Aus Infrastrukturgründen kommt ausschliesslich das Dorf Uettligen in Frage.
- Andere mögliche Grundstücke sind zu weit vom Dorfzentrum entfernt oder sind im genehmigten Raumplanungskonzept nicht als Bauland vorgesehen, oder nicht käuflich.

**Der Standort ist für das Projekt ideal.**



## 6.2.2 Pflichtenheft für die Planung

### Wohnungen

Grösse / Zimmer	2 ½	3 ½	4 ½	5 ½	Total	Autoeinstellhalle Faktor	Parkplätze
Seniorenwohnungen	14	14	8	0	36	0.5	18
Familienwohnungen	0	9	21	12	42	1.5	62
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>23</b>	<b>29</b>	<b>12</b>	<b>78</b>		<b>80</b>

### Nebenräume im Areal

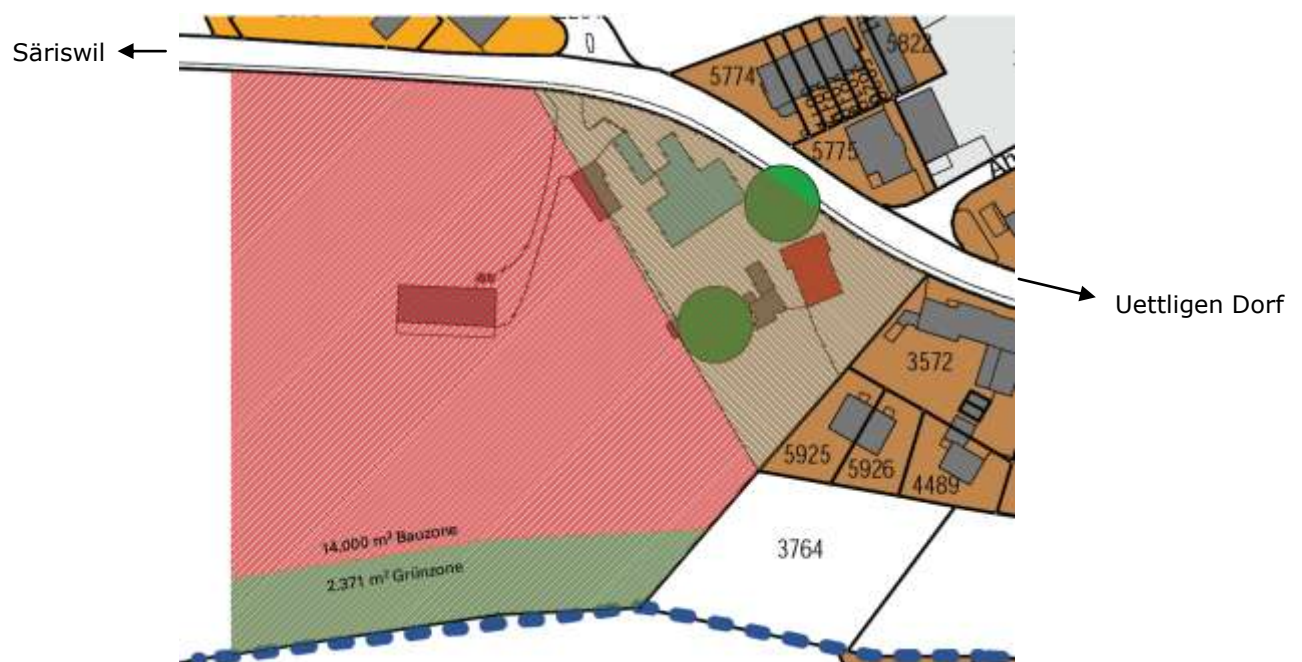
- 1-2 Gästezimmer mit Dusche/WC 25 m<sup>2</sup>
- 1-2 Büros separat mietbar 20 m<sup>2</sup>
- 1 Gemeinschaftsraum mit Küche und Aussenplatz oder Terrasse 60m<sup>2</sup>
- Pflegeräume Bad, Massage, Sauna 40 m<sup>2</sup>
- Werkstatt 2 x 20 m<sup>2</sup>

### Bauliche Anforderungen

- Merkblatt „Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten“ vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO ist verbindlich.
- Mittlerer Ausbaustandard, keine Luxuswohnungen.
- MinergieP Standard minimiert den Wärmebedarf und hält die Hitze ab.
- Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung sind vorzusehen.
- Natürliche, leicht rezyklierbare Baumaterialien sind zu verwenden.
- In der Umgebung sollen sonnige und schattige Sitzplätze und Treffpunkte geplant werden.
- In der Grünzone Möglichkeiten schaffen für Kleintiere und „Pflanzblätz“.

## 6.2.3 Projektstand Ende 2010

### Zonenplan Ausschnitt Säriswilstrasse



Neu Wohnzone

Neu Wohnzone alt Landwirtschaftszone mit Bauernhaus und Stöckli



## Gesamtsituation



Mit sehr unterschiedlichen Baukörpern wurde experimentiert. Als Favorit wird dieses Projekt weiterbearbeitet, weil es die Beste Ausnutzung des Areals mit einem gewissen Durchblick aufweist. Ein grosszügiger Innenhof öffnet den Blick auf das bestehende Bauernhaus und zwischen den Neubauten auf die Landwirtschaftflächen.

## Siedlungskonzept



Die Gebäude A + C + D sind als Eigentumswohnungen geplant.  
 Die Gebäude B + E und das Bauernhaus mit dem Stöckli ist als Mietwohnungen und Nebenräume der Wohnbaugenossenschaft vorgesehen.  
 Die motorisierte Verkehrserschliessung ist noch nicht abschliessend gelöst

## Modell Vogelschau



### 6.2.4 Volksinitiative für eine reduzierte Einzonung

Die Einzonung könnte direkt vom Gemeinderat vorgeschlagen werden. Wieso eine Volksinitiative wenn doch der Gemeinderat und der Seniorenrat dem Projekt positiv gestimmt sind?

- Bei der Ersten Abstimmung hat der Gemeinderat den Vorschlag zur Einzonung des ganzen Grundstückes gemacht und ist bei der Abstimmung gescheitert. Daher ist es sinnvoll, dass die Wohnbaugenossenschaft den neuen Antrag für eine um zwei drittel reduzierte Einzonung stellt.
- Wir wollen unser Projekt der Bevölkerung vorstellen und sie mitwirken lassen. Anschliessend werden wir die Unterschriften sammeln. Wir werden mit persönlichen Kontakten die Unterschreibenden motivieren auch an der entscheidenden Gemeindeversammlung teilzunehmen.

Mit diesem Vorgehen sind wir überzeugt, dass wir die Bevölkerung für die Zustimmung der Einzonung gewinnen können.

### 6.3 Finanzierung der Alterswohnungen

Die optimale Finanzierung der Alterswohnungen hängt vom Gesamtbetrag ab, den die Genossenschaftler zusammen bereit sind, der Wohnbaugenossenschaft als pfandgesicherte Darlehen zur Verfügung zu stellen. Optimal wären etwa 40% der Baukosten, so dass die Genossenschaft nur 60% der Baukosten bei den Banken aufnehmen müsste. Bei einer Bankfinanzierung von maximal 60% sind die besten Zinskonditionen aushandelbar.

Der Vorstand wird deshalb im Jahr 2012 bei den Genossenschaftlern eine vertrauliche schriftliche Umfrage starten um abzuklären, ob die angestrebten 40% der Baukosten als Darlehen von Genossenschaftlern und/oder Dritten voraussichtlich erreicht werden können. Entsprechend dem Umfrageergebnis werden wir die definitive Finanzierung planen.

Der Vorstand ist im Interesse aller Beteiligten bestrebt, für diese Darlehen eine möglichst gute Sicherheit durch Schuldbriefe auf den zu erstellenden Liegenschaften und einen mindestens marktgerechten Darlehenszins zu vergüten.

Aus sozialen Überlegungen ist eine wesentliche Finanzierung durch die Mieter der Alterswohnungen, durch Zwangsanteilscheine an der Genossenschaft, nicht vertretbar.

### Sicherstellung der Darlehen

Wir stellen uns vor, die Bankdarlehen durch Schuldbriefe im 1. Rang sicherzustellen.

Die Darlehen der Genossenschaftler oder Dritter können durch nachfolgende Schuldbriefe in Rangkonkurrenz sichergestellt werden. Stückelung à CHF 50'000 oder ein Mehrfaches davon. Ob die Schuldbriefe lastend auf den einzelnen Wohnungen oder auf die ganze Überbauung errichtet werden, ist nach der vorgesehenen Umfrage bei den Genossenschaftlern zu bestimmen.

voraussichtliche Zinssätze

Festhypothek der BEKB (Stand 25.11.2010)	5 Jahre fest	2,00%
Vorschlag für Darlehen der Genossenschaftler	5 Jahre fest	2,25%

zum Vergleich:

Bundesobligationen rentieren heute	ca.	1,5 %
Kassenobligationen der BEKB	Laufzeit 5 Jahre	1,0 %

## 6.4 Terminplan

