

SeniorInnenwohnungen in Ziefen

Eine erste Orientierung

Im Jahr 2009 hat der Gemeinderat die Umfrage 55+ durchgeführt, um über die Bedürfnisse und Wünsche der älteren EinwohnerInnen von Ziefen mehr zu erfahren. Nachdem die Rückmeldungen ausgewertet waren, hat der Gemeinderat die Arbeitsgruppe *Alter* eingesetzt und mit dem Auftrag betraut, diesbezügliche "Ziele und konkrete Projekte in Ziefen zu initiieren". Am 2. September 2010 fand die erste Sitzung statt. Für die Arbeitsgruppe ist es heute der Zeitpunkt, die Bevölkerung von Ziefen über die Ergebnisse ihrer Arbeit zu informieren.

A. Die Arbeitsgruppe

Ihre Mitglieder sind (in alphabetischer Reihenfolge): Brander Christine, Gemeinderätin und Präsidentin; Isch Dora; Nägelin Martin; Recher Heidi; Recher Jaquelin; Rudin Thomas; Tschopp Pia; Wassmer Erik, Vizepräsident; Wüthrich Ruth.

B. Die Ergebnisse

Die Arbeitsgruppe hat sowohl die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung als auch den Auftrag des Gemeinderates ernst genommen und von Anfang an zweigleisig gearbeitet: Nach neun Sitzungen ist das Dienstleistungsnetz für die Ziefner Betagten praktisch aufgebaut und am 28. Mai 2011 wurde dem Gemeinderat das Gesuch um Landabtretung im Baurecht zur Erstellung von SeniorInnenwohnungen mit der von ihm verlangten *Machbarkeitsstudie* eingereicht.

C. Das Gesuch

Im Begleitschreiben an den Gemeinderat heisst es:

"Wir stellen deshalb an Sie das G e s u c h

- die Parzelle 303 "Burenmatt"
- beinhaltend 2216 m² in der Zone ÖW
- zum Zwecke der Erstellung von SeniorInnenwohnungen für ZiefnerInnen
- an eine zu bildende Genossenschaft
- im **B a u r e c h t** abzutreten."

D. Die Macharkeitsstudie

Sie umfasst 21 Seiten und hatte die Aufgabe zu prüfen, unter welchen Bedingungen auf welchem Grundstück wie viele SeniorInnenwohnungen in Ziefen erstellt werden können. Im Folgenden informieren wir Sie in den Grundzügen über Vorgehen, Inhalt und Schlussfolgerungen unserer Arbeit.

1. Vorgehen

Aus der Umfrage 55+ haben sich folgende, für unser Thema wichtige Hauptanliegen der SeniorInnen ergeben:

- a) Wohnen bis ins hohe Alter in gewohnter Umgebung. Von 139 Personen kann sich die Hälfte vorstellen, in eine SeniorInnenwohnung umzuziehen.
- b) 53 % wünschen ein Restaurant in Ziefen und
67 % wünschen einen Mahlzeitendienst und/oder einen Mittagstisch.
- c) 92 % wünschen einen SPITEX-Dienst
- d) Ambulante Betreuung und diverse Hilfeleistungen

Unser Vorgehen bestand darin, genau für diese Bedürfnisse, in Zahlen und Skizzen, auf anschauliche Weise einen realistischen Lösungsansatz aufzuzeigen.

2. Inhalt

Zu a)

185 EinwohnerInnen sind schon heute älter als 70 Jahre (weit mehr als 10% der ständigen Wohnbevölkerung). Über 90% der EinwohnerInnen leben in einem Einfamilienhaus mit Garten. Viele werden in näherer Zukunft das Bedürfnis haben, sich von Haus- und Gartenarbeit zu entlasten. 70 Personen können sich gemäss Umfrage vorstellen, in eine SeniorInnenwohnung umzuziehen. Unser Ziel ist es deshalb,

- 12 3 ½-Zimmerwohnungen für je 2 Personen
- 6 2 ½-Zimmerwohnungen für je 1 Person

zu erstellen. Wir schaffen so neuen und altersgerechten Wohnraum für 30 Personen! Wenn von diesen 70 Personen sich dann nochmals die Hälfte tatsächlich für den Umzug entscheidet, können die 18 Wohnungen leicht vermietet werden.

Zu b)

Klar mehr als die Hälfte der Personen, die den Fragebogen beantwortet haben, möchte möglichst lange in ihren vier Wänden und in gewohnter Umgebung leben, aber vom zunehmend beschwerlichen Einkaufen und Kochen entlastet werden. Schon heute existiert ein gut funktionierender und geschätzter Mittagstisch. Gehbehinderte Menschen wären jedoch für eine Verpflegungsmöglichkeit im Hause dankbar. Ob der vom Altersheim Moosmatt in Reigoldswil geführte Mahlzeitendienst seine Kapazitäten ausbauen kann, ist nicht sicher. Wir planen deshalb im Parterre ein Tearoom, das auch als Treff- und Anziehungspunkt für die ganze Ziefner Bevölkerung gestaltet werden könnte. Dabei ist es von Vorteil, wenn in den milden Jahreszeiten und bei schönem Wetter eine Bewirtung im Garten möglich ist. Zudem würden wohl in der Gegend tätige Handwerker hin und wieder ihr Mittagessen/ihren Lunch im Freien einnehmen. Aber auch die Tatsache, dass die BewohnerInnen der SeniorInnenwohnungen - gerade bei unwirtlichem Wetter - eine Bewirtung im Hause haben und via Tearoom ein Ziefner Mahlzeitendienst für die in ihren eigenen Wohnungen verbliebenen Betagten organisiert werden könnte, macht den Einbau eines Tearooms sinnvoll und attraktiv.

Zu c)

Gemäss Rücklauf der Umfrage 55+ wünschen 92% der Personen einen SPITEX-Dienst. Im Moment steht die SPITEX Baselland vor einer Neustrukturierung. **Im Frühjahr 2011** wurde beschlossen, dass die SPITEX Liestal und die SPITEX Hinteres Frenkental zusammengelegt werden. **Seit Mitte Juni steht auch fest, dass der Stützpunkt SPITEX Hinteres Frenkental in Reigoldswil bleiben wird, mit den bisherigen Mitarbeiterinnen. Für die Kunden und Kundinnen wird sich somit nichts ändern: Die Betreuung der Ziefner Bevölkerung bleibt gesichert.**

Zu d)

Als "ambulante Betreuung" ist wohl neben dem SPITEX-Dienst die ärztliche Versorgung, verschiedene Formen von Therapie, eine Fusspflege usw. zu verstehen. Es sind deshalb im Parterre mehrere Räume für (para)medizinische Tätigkeiten (Behandlungsraum des Arztes, Fusspflegestudio, Massageraum) bzw. es ist - je nach Konzept - ein multifunktionaler Behandlungsraum vorgesehen. Die "diversen Hilfeleistungen" schliesslich werden über den Mahlzeitendienst und das Betreuungsnetz abgedeckt.

Anschaulichkeit in Zahlen und Skizzen

Die folgenden Skizzen sind lediglich Lösungsansätze, d.h. sie haben die Aufgabe darzustellen, dass die Umsetzung des Baukubus mit seinen verschiedenen Inhalten (SeniorInnenwohnungen und Nebenräume als Fremdeinmietungen) auf der Parzelle 303 machbar ist. Wie das Siegerprojekt der Architekturausschreibung dann aussehen wird, steht auf einem andern Blatt.

a) Situation auf dem Grundstück

entsprechende Skizze

Die bebaute Grundstücksfläche, ohne Parkplätze aussen (gedeckt oder nicht) = 806 m²
Total Grundstücksfläche der Parzelle 303 = 2216 m² -> prozentuale Bebauung = 36,4 %

b) Ansicht von Nordost nach Südwest, gegen den Holzenberg

entsprechende Skizze

c) Raumeinteilung Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (als Beispiele)

entsprechende 2 Skizzen

d) Baukosten und Mittelbeschaffung

Wer heute zeitgemäss und zukunftsorientiert baut, darf Umweltaspekte nicht ausser Acht lassen. Das mittlere Alterssegment der EinwohnerInnen von Ziefen ist morgen die Bevölkerungsgruppe, die in die SeniorInnenwohnungen einzieht. Sie will nicht in einer Bausubstanz von gestern leben. Ausgesprochen billig und altersgerecht bauen, d.h. ohne Gesundheit und Umwelt schädigende Materialien, ist nicht möglich und auch nicht Ziel dieses Vorhabens. Die folgenden Zahlen sind Schätzwerte, aber im Vergleich mit kürzlich erstellten SeniorInnenwohnungen verlässliche Vergleichsgrössen.

- 18 Wohnungen mit durchschnittlich Fr. 300'000.-- Invest ergeben	Fr. 5'400'000.--
- Alle Nebenräume, Gemeinschaftseinrichtungen, Parkplätze: Invest	<u>Fr. 600'000.--</u>
total geschätzte Baukosten	Fr. 6'000'000.--

Eigenmittel:

Die Banken machen die Sprechung eines Baukredits von einer gesicherten Anfangsfinanzierung des Bauvorhabens in Form hinreichender Eigenmittel abhängig. Vorgeschrieben sind 20% der Baukosten zum Zeitpunkt des Baubeginns. Bei Baukosten von Fr. 6'000'000.-- macht das Fr. 1'200'000.--.

Wie bei anderen recherchierten SeniorInnenwohnungen in der Umgebung sollen die GenossenschaftlerInnen einen Anteilschein von mindestens Fr. 1'000.-- erwerben müssen. Zudem haben sich andernorts bei den BezügerInnen der Wohnungen Pflichtanteilscheine bewährt, die sich um Fr. 30'000.-- bewegen und in drei Raten zu leisten sind. Weiter sind Darlehen aller Art (zinslos, zinsgünstig, über dem Bankenzinssatz liegend etc.) denkbar und nötig. Schliesslich ist zu prüfen, ob sich auch Behörden bei der Startfinanzierung beteiligen wollen.

Da unter der an SeniorInnenwohnungen interessierten Ziefner Bevölkerung etliche Eigentümer von Einfamilienhäusern bzw. Besitzer eigener Immobilien sind, würde ein Umzug in SeniorInnenwohnungen unter Umständen den Verkauf des eigenen Besitzes oder Teilen davon nach sich ziehen. Mit dem Erlös könnten jedoch Anteilschein, Pflichtanteile und ein Mietzins im mittleren Segment sehr wohl bestritten werden.

e) Wohnungsmieten

Ohne genaue Kenntnis von Projekt und Bauausführung sind im Augenblick nur sehr vage Angaben möglich.

Die monatliche Miete (inkl.Nebenkosten) könnte nach SIA-Norm

für eine 2 1/2-Zimmerwohnung	ca. Fr. 1'550.--
für eine 3 1/3-Zimmerwohnung	ca. Fr. 1'850.--

ausmachen.

3. Schlussfolgerungen

Die Machbarkeitsstudie belegt, dass das Projekt "SeniorInnenwohnungen in Ziefen"

- auf der Parzelle 303 (bei Abtretung im Baurecht)
- mit 18 Wohnungen und
- den eingemieteten Nebenräumen
- bei mittleren Mieten

realisierbar ist.

E. Der Stand der Dinge

Am 28. Mai 2011 ist das Gesuch um Landabtretung im Baurecht an den Gemeinderat eingereicht worden. Am 27. Juni 2011 hat eine gemeinsame Sitzung Gemeinderat – Arbeitsgruppe stattgefunden. Dabei hat sich gezeigt, dass der Gemeinderat gegenüber

- unserem Projekt "grundsätzlich positiv" eingestellt ist
- die Änderung im Raumplanungsgesetz betr. Nutzung von "Kindergarten/Spielplatz" in "SeniorInnenwohnungen" beantragen und der Gemeindeversammlung vorlegen will
- gewisse Anpassungen im Zonenplan, die die Parzelle 303 tangieren, zugunsten eines früheren Baubeginns vorziehen will.

F. Das weitere Vorgehen

Der Realisierungsablauf könnte in seinen Hauptschritten wie folgt aussehen:

- a) Gründung der "Genossenschaft SeniorInnenwohnungen Burenmatt"
- b) Bildung einer Baukommission
- c) Beschlüsse der Gemeindeversammlung betr. Umnutzung und Baurecht
- d) Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde
- e) Architekturwettbewerb
- f) Erläutern des Bauprojekts, der Finanzierung und der Vermietungsbedingungen gegenüber der Ziefner Wohnbevölkerung
- g) Mietverträge abschliessen
- h) Baubeginn
- i) Wohnungsbezug

Über die weiteren Phasen der Projektentwicklung werden wir Sie auf dem Laufenden halten. Bei dringenden Fragen mögen Sie sich an Christine Brander, Gemeinderätin, wenden; Tel. 061 931 11 26; Mail-Adresse e.brande@bman.ch

Ziefen, im September 2011