

## Urnenabstimmung von Sonntag, 15. Mai 2011



**Botschaft des Gemeinderates an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zum Geschäft**

**„Altersgerechtes Wohnen mit Dienstleistungen am Wiesenweg Attiswil“**

## **1. Einleitung**

Der Gemeinderat lädt die Stimmberechtigten zur Urnenabstimmung über das Geschäft „Altersgerechtes Wohnen mit Dienstleistungen am Wiesenweg Attiswil“ ein.

Die Urnenabstimmung findet am Sonntag, 15. Mai 2011, statt. Die Abstimmungsunterlagen werden den Stimmberechtigten bis spätestens am 22. April 2011 zugestellt (zusammen mit den Unterlagen für die kantonale Abstimmung).

Die Unterlagen zum Geschäft können während der Auflagefrist auf der Gemeindeverwaltung Attiswil eingesehen werden.

Vorgängig der Urnenabstimmung findet am Montag, 2. Mai 2011, um 20.00 Uhr eine Informationsveranstaltung in der Mehrzweckhalle Attiswil statt. Die Beteiligten werden die Abstimmungsvorlage im Detail erläutern und Fragen beantworten.

Zudem findet eine begleitete Auflage an folgenden Tagen statt:

- Mittwoch, 4. Mai 2011, ab 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr
- Freitag, 6. Mai 2011, ab 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr.

Ratsmitglieder und Vertreter der Firma Bracher werden im Sitzungszimmer des Gemeindehauses anwesend sein und Fragen beantworten.

Zu beiden Anlässen wird noch eine spezielle Einladung in alle Haushaltungen verteilt!

## 2. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Attiswil besitzt die Grundstücke Nr. 7, Nr. 436, Nr. 940 und Nr. 941 am Wiesenweg.



Die Grundstücke Nr. 7, Nr. 436 und Nr. 940 wurden während der letzten Ortsplanungsrevision (2006) einer Zone mit Planungspflicht zugewiesen mit dem Zweck, darauf altersgerechte Wohnungen mit Dienstleistungen zu erstellen. Das Grundstück Nr. 940 ist nicht Bestandteil des Überbauungsperimeters, es ist an die Auto Lemp AG vermietet. Die Gemeindeversammlung hat Baureglement und Zonenplan am 27. November 2006 genehmigt.

Ausschlaggebend für die Festlegung der erwähnten Zweckbestimmung war einerseits die Tatsache, dass das Land am Wiesenweg nicht mehr für Gemeindebauten (Schulhaus etc.) benötigt wurde, andererseits wies das Altersleitbild Amt Wangen Nord die Gemeinden an, rund ums Wohnen Angebote zu fördern, die die Selbständigkeit der Menschen auch im betagten Alter unterstützen.

Der Gemeinderat hat im August 2007 eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, die sich mit der Umsetzung der Planungsvorgaben befassen soll.

Gleichzeitig wurde die Firma Bracher + Partner AG in Solothurn beauftragt, die Arbeitsgruppe bzw. die Gemeinde zu begleiten. Bracher + Partner verfügen mit ihrem Konzept bonacasa© über ein grosses Wissen und viel Erfahrung im Bereich altersgerechtes Wohnen.

Die Arbeitsgruppe hat mit der Verteilung eines Fragebogens in der Gemeinde das Bedürfnis nach altersgerechten Wohnungen mit Dienstleistungen abgeklärt.

Der Rücklauf war erfreulich. 40 Personen haben den Bau von altersgerechten Wohnungen mit Dienstleistungen befürwortet; etliche haben konkret Interesse am Kauf oder Miete einer entsprechenden Wohnung angemeldet.

Dieses positive Echo hat den Gemeinderat bewogen, die Planung konkret an die Hand zu nehmen.

Die Gemeindeversammlung hat am 1. Dezember 2008 einen Planungskredit von Fr. 120'000.-- beschlossen, mit welchem ein Projektwettbewerb durchgeführt werden konnte.

### **3. Beteiligung des Oberaargauischen Pflegeheims Wiedlisbach OPW**

Die Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern GEF hat im 2008 den Entscheid gefällt, im ganzen Kanton eine wohnortsnahe Versorgung mit Pflegeplätzen anzustreben. Zentrale Alters- und Pflegeplätze in „Grossheimen“ wurden als nicht mehr zeitgemäss beurteilt.

Das OPW als Grossheim musste sich mit den neuen Rahmenbedingungen auseinandersetzen und gelangte deshalb im Juni 2008 an die Gemeinden im Amt Wangen Nord mit dem Angebot, Pflegeplätze / Alterswohnungen allenfalls dezentral vom OPW-Sitz in Wiedlisbach einzurichten.

Der Gemeinderat hat sich auf die Anfrage dahin geäussert, dass Attiswil altersgerechte Wohnungen mit Dienstleistungen plant und hat das OPW eingeladen, sich am Projekt zu beteiligen.

Das OPW hat die Einladung angenommen und nach Abklärungen mit dem GEF entschieden, sich am Projekt zu beteiligen und eine Pflegewohngruppe mit 15 Plätzen einzurichten.

Die Delegiertenversammlung des OPW hat am 24.11.2010 dem Bau der Pflegeplätze zugestimmt mit einem Kostendach von 3.5 Mio Franken.

#### 4. Projekt

Für die Umsetzung von altersgerechten Wohnungen mit Dienstleistungen und Pflegeplätzen wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Aus den eingelangten 4 Projekten wurde durch die Jury das Projekt „ensemble“ der Brügger Architekten, Thun, zum Sieger gekürt. Es gilt als Basis für die Weiterbearbeitung und Umsetzung des Projektes.

Alle Wettbewerbsprojekte wurden im Schulhaus öffentlich ausgestellt und durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe erläutert.

Das Projekt „ensemble“ sieht in der 1. Etappe die Realisation von 16 Wohnungen von 2 ½ bis 4 ½ - Zimmer-Wohnungen, 15 Pflegeplätze, Nebenräume und eine unterirdische Einstellhalle vor.

Diese sollen in 2 kompakten, dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach entlang der Solothurnstrasse, auf dem Grundstück Nr. 7, realisiert werden (s. Titelbild).

Die Realisation der 2. Etappe nördlich des Wiesenweges steht im heutigen Zeitpunkt nicht zur Diskussion.

Die Projektdetails mit Kostenschätzung liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Die approximativen Kaufpreise für die Wohnungen betragen:

2 ½ - Zimmer	Fr. 300'000.--
3 ½ - Zimmer	Fr. 420'000.--
4 ½ - Zimmer	Fr. 490'000.--

je nach Lage und Ausbaustandard.



## 5. Umsetzung des Projektes durch eine Genossenschaft

Die Umsetzung des Projektes wird durch eine noch zu gründende Genossenschaft erfolgen, an der sich zu Beginn die Gemeinde, das Oberaargauische Pflegeheim und die Firma Bracher und Partner AG beteiligen werden. Die Genossenschaft tritt als Bauherrin auf und schliesst alle weiteren notwendigen Verträge ab.

Alle drei Partner werden in die Genossenschaft ein Genossenschaftskapital von Fr. 10'000.-- einbringen.

Die Details werden in den Statuten und in einem Zusammenarbeitsvertrag geregelt.

Die wichtigsten Bestimmungen:

Die Partner sind mit je zwei Vertretern im Vorstand der Genossenschaft vertreten.

Die Firma Bracher und Partner AG übernimmt den Vorsitz. Zudem vertritt Bracher als Spezialistin für Projektentwicklung, -leitung und -begleitung die Genossenschaft als Bauherrin. Sie übernimmt alle damit zusammenhängenden Aufgaben der Projektleitung und erhält das Verkaufsmandat sowie das Erstvermietungsmandat gemäss zu vereinbarendem Projektleitungsvertrag.

Ab der Öffnung des Baukredites trägt die Genossenschaft das Risiko des Projektes. Vorher trägt die Gemeinde das Risiko, d.h. wenn das Projekt nicht realisiert wird, trägt die Gemeinde alle bisher entstandenen Kosten alleine.

## 6. Kosten

Die Gesamtkosten für die Realisation der 1. Etappe werden wie folgt geschätzt (Abweichungsquote + / - 10 %):

- Gesamtkosten	Fr. 10'960'000.--
- Anteil OPW	<u>Fr. 3'500'000.--</u>
- Restkosten für Baukredit	Fr. 7'460'000.--.

Darin eingeschlossen sind die von der Gemeinde bereits erbrachten finanziellen Vorleistungen für Planung, Wettbewerb, Kostenschätzungen etc. von gesamthaft Fr. 150'000.--.

Das OPW übernimmt maximal Fr. 3'500'000.--.

Die verbleibenden Fr. 7'460'000.-- werden durch einen Baukredit (Bankzusage liegt vor) und durch Vorverkäufe von Wohnungen finanziert.

Als Sacheinlage und als Eigenleistung überträgt die Gemeinde das Grundstück Attiswil Grundbuch Nr. 7 im Halte von 4181 m<sup>2</sup> unentgeltlich an die Genossenschaft.

Der Wert dieser Sacheinlage beträgt Fr. 878'010.-- (Fr. 210.-- pro m<sup>2</sup>).

Zusätzlich übernimmt die Gemeinde eine Solidarbürgschaftsverpflichtung für 1 Mio Franken zugunsten der Kreditgeberin (Bank).

## **7. Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, dem Geschäft „Altersgerechtes Wohnen mit Dienstleistungen am Wiesenweg Attiswil“ zuzustimmen. Die Zustimmung beinhaltet:

- Unentgeltliche Übertragung des Grundstückes Attiswil Grundbuch Nr. 7 im Halte von 4181 m<sup>2</sup> zum Werte von Fr. 878'010.-- (Fr. 210.-- pro m<sup>2</sup>) an die zu gründende Genossenschaft Wiesenweg Attiswil als Sacheinlage und Eigenleistung;  
der Gemeinderat ist legitimiert, die durch den Notar auszuarbeitende öffentliche Urkunde zu unterzeichnen;
- Beitritt zur Genossenschaft Wiesenweg Attiswil mit einem Genossenschaftskapital von Fr. 10'000.--;
- Ermächtigung des Gemeinderates zum Abschluss des Zusammenarbeitsvertrages mit dem Oberaargauischen Pflegeheim Wiedlisbach (OPW) und der Bracher + Partner AG, Solothurn;
- Zustimmung zur Solidarbürgschaft von 1 Mio Franken zu Gunsten der Kreditgeberin (Bank).

## **8. Warum soll dem Antrag des Gemeinderates zugestimmt werden?**

Attiswil verfügt über einen Anteil an der Bevölkerungsgruppe 60-84 Jahren, der über dem schweizerischen Durchschnitt liegt.

Viele dieser Einwohnerinnen und Einwohner besitzen ein Eigenheim, das sie verlassen wollen oder müssen, weil ihnen die Besorgung und der Unterhalt zuviel wird. Sie sollen die Möglichkeit haben, ihren dritten Lebensabschnitt im gewohnten Umfeld zu verbringen.

Die Erfahrung zeigt, dass die Seniorinnen und Senioren oft nicht in Alters- oder Pflegeheime umziehen müssen oder wollen; sie bevorzugen eine Wohnung mit entsprechendem Komfort (Lift, schwellenfreie Zimmer, grosszügige Nasszellen etc.) und der Möglichkeit, Dienstleistungen (Pflege, Reinigung, Mahlzeiten, Fahrdienste, Coiffeur etc.) abrufen zu können.

In der Gemeinde besteht zurzeit kein Angebot an altersgerechten Wohnungen. Wie erwähnt besteht jedoch der klare Bedarf.

Der Wiesenweg bietet sich mit der zentralen Lage im Dorf, den kurzen Distanzen zu den Einkaufsmöglichkeiten, der Post, der Bank (Bankomat) sowie zur Bahn für den Standort der altersgerechten Wohnungen mit Dienstleistungen an.

Mit der Integration von Pflegeplätzen durch das OPW wird das Projekt noch attraktiver. Verschiedene Dienstleistungen und Angebote sind näher und rascher abrufbar.

Das Angebot an Wohnungen und Dienstleistungen am Wiesenweg darf selbstverständlich von allen interessierten Personen genutzt werden. Begrenzungen auf eine bestimmte Altersgruppe sind nicht vorgesehen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass das Projekt „Altersgerechtes Wohnen am Wiesenweg Attiswil“ nicht nur die interessierten Attiswilerinnen und Attiswiler dazu animieren wird, ihren Lebensabend hier zu verbringen, sondern auch Neuzuzüger / Neuzuzügerinnen anlocken wird.

Nachdem der Gemeinderat alles dafür unternimmt, die Bevölkerungszahl zu halten bzw. massvoll zu erhöhen, wird das Projekt Wiesenweg somit entscheidend dazu beitragen, dass das Ziel erreicht werden kann.

## **9. Risiken**

Wie bereits erwähnt, trägt ab Eröffnung des Baukredites die Genossenschaft das Risiko des Projektes. Vorher trägt die Gemeinde das Risiko, d.h., die Gemeinde müsste die finanziellen Vorleistungen von Fr. 150'000.-- selber tragen.

Mit dem Bau wird erst begonnen, wenn die vorgesehenen Vorverkäufe von Wohnungen realisiert, respektive der Baukredit eröffnet ist.

Nach dem Bau besteht das Risiko, dass Wohnungen nicht verkauft oder vermietet werden können, also leer stehen.

Für solche Fälle sind in der Kostenberechnung Reserven in der Höhe von Fr. 413'500.-- eingerechnet.

Sollte die Genossenschaft aus irgendwelchen Gründen zahlungsunfähig werden, könnte die Bank von der Gemeinde die Einlösung der Bürgschaftsverpflichtung und/oder die Verwertung des eingebrachten Landes verlangen.

Aufgrund der Vorabklärungen und der Interessenbekundungen für den Kauf oder die Miete von Wohnungen beurteilen wir die Möglichkeit eines grösseren Leerwohnungsbestandes als gering.

## 10. Terminplan

Nach der Zustimmung des Souveräns zum Geschäft werden die Genossenschaft gegründet und die notwendigen Verträge unterzeichnet. Anschliessend wird das Architekturbüro das Projekt im Detail ausarbeiten, damit das Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden kann. Zuständig zur Erteilung der Baubewilligung ist der Regierungsstatthalter.

Bis Ende Oktober 2011 sollte die Baubewilligung erteilt sein.

Für den Bau und Betrieb der Pflegewohngruppe ist zudem eine Bewilligung der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern notwendig. Diese sollte ebenfalls bis Ende Oktober 2011 vorliegen.

Anschliessend werden die nötigen Wohnungsverkäufe in die Wege geleitet. Parallel dazu wird die definitive Finanzierung sichergestellt. Nach der Durchführung des Submissionsverfahrens für die Bauarbeiten sollte im März / April 2012 mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Die Pflegeplätze und die Wohnungen sollten ab März 2013 bezugsbereit sein!

Wir danken Ihnen für die Zustimmung zum Geschäft „Altersgerechtes Wohnen mit Dienstleistungen am Wiesenweg Attiswil“!

Mit der Zustimmung zur Vorlage leisten Sie einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung unserer Gemeinde.

Attiswil, 28. März 2011

Gemeinderat Attiswil