

**Information zum Projekt „Altersgerechtes Wohnen mit Dienstleistungen am Wiesenweg Attiswil“**

**Montag, 2. Mai 2011, 20.00 Uhr, Mehrzweckhalle Attiswil**

---

**Anwesend:**

**Mitglieder des Gemeinderates / der Arbeitsgruppe:**

**Daniel Zumstein, André Ryf, Peter Biedermann, Roberto Fiabane, Christian Gygax, Andreas Haug, Peter Zysset  
Brigitte Fuchs-Reber, Heinz Siegenthaler Urs Voser**

**Vertreter der Firma Bracher AG:  
Peter Anliker, Beat Nyffenegger**

**Vertreter des Oberaargauischen Pflegeheims OPW Wiedlisbach:  
Markus Vöglin, Geschäftsführer  
Pietro Aeschimann, VR-Präsident  
Beat Müller, VR-Vizepräsident**

**Vertreter des Wettbewerbsgewinners:  
Heinz Brügger, Brügger AG, Thun**

**Presse:  
Stefan Aerni von der Berner Zeitung**

**63 Teilnehmerinnen und Teilnehmer.**

---

**Daniel Zumstein begrüsst, dankt für das Erscheinen und stellt die Referenten und den Ablauf vor.**

**Einführung / Ausgangslage:**

Daniel Zumstein verweist als Grundlage zu seinen Aussagen auf die Botschaft. Er projiziert die Situation am Wiesenweg und stellt fest, dass die Grundstücke Nr. 7, 436 und 940 während der letzten Ortsplanungsrevision einer Zone mit Planungspflicht zugewiesen worden sind mit dem Zweck, darauf altersgerechte Wohnungen mit Dienstleistungen zu realisieren.

Heute steht nur das Grundstück Nr. 7 für die Überbauung zur Diskussion. Das Grundstück Nr. 940 wird weiterhin an die Garage Lemp vermietet. Das Grundstück Nr. 436 wird allenfalls für die Realisation einer 2. Etappe beansprucht. Vorgängig müsste jedoch eine neue Abstimmung stattfinden.

Er verweist weiter auf das Altersleitbild, welches voraussagt, dass es immer mehr ältere Leute geben wird und welches die Gemeinden anweist, rund ums Wohnen Angebote zu fördern, die die Selbständigkeit der Menschen auch im betagten Alter unterstützt.

Das jetzt zur Abstimmung vorliegende Projekt resultierte auf dieser Ausgangslage.

### **Zum Projekt:**

Peter Anliker, freier Mitarbeiter bei der Firma Bracher, präsentiert das Projekt „Altersgerechtes Wohnen mit Dienstleistungen am Wiesenweg“.

Wie bereits dargelegt, soll das Projekt auf dem ehemaligen ZöN-Land realisiert werden, welches im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision einer ZPP zugewiesen worden ist, mit dem Zweck, darauf altersgerechte Wohnungen mit Dienstleistungen zu realisieren.

Der Gemeinderat hat die Realisation des Planungszweckes einer Arbeitsgruppe übertragen, die die Firma Bracher, welche in diesem Bereich grosse Erfahrung hat, zur Unterstützung beigezogen hat.

Es wurden Umfragen gemacht, die zeigten, dass das Bedürfnis nach altersgerechten Wohnungen in der Gemeinde vorhanden ist.

Der Wiesenweg mit seiner zentralen Lage ist dafür prädestiniert.

Der Gemeinderat vertrat die Meinung, die Umsetzung mit einer Genossenschaft und nicht mit einem Investor in die Wege zu leiten. Ein Investor rechnet mit höheren Renditen, was die Wohnungen verteuern würde.

Zudem hat die Gemeinde als Mitglied der Genossenschaft Einfluss auf die zweckmässige Umsetzung der Planungsvorgaben.

Nachdem das Obergeraargauische Pflegeheim OPW Interesse am Mitmachen bekundete und die Integration einer Pflegewohngruppe anmeldete, wurden die Grundlagen für die Durchführung eines Projektwettbewerbes erstellt.

Aus den 4 eingegangenen Projekten, welche der Öffentlichkeit präsentiert worden sind, wurde das Projekt „ensemble“ der Brügger Architekten Thun als Sieger bestimmt.

Das Projekt sieht in der ersten Etappe die Realisation von 16 altersgerechten Wohnungen und einer Pflegewohngruppe mit 15 Plätzen vor.

Die altersgerechten Wohnungen können im Übrigen von allen Interessierten in Anspruch genommen werden, es bestehen keine altersmässigen Schranken.

### **Zur Finanzierung:**

Die Gemeinde bringt das Land als Eigenkapital in die Genossenschaft ein.

Zusätzlich wird Geld mit dem Vorverkauf von Wohnungen generiert.

Die verbleibenden Kosten werden durch einen Bankkredit finanziert, eine entsprechende Zusage liegt vor.

Man will 6 Wohnungen verkaufen um den Baukredit möglichst tief zu halten. Falls dies nicht möglich sein sollte, dann wäre die Bank bereit, auch diese Kosten zu finanzieren.

### **Nächste Schritte:**

Wenn die Urnenabstimmung positiv verläuft, wird anschliessend der Zusammenarbeitsvertrag unterzeichnet und die Genossenschaft gegründet. Der Zusammenarbeitsvertrag und die Genossenschaftsstatuten liegen unterschrittsreif bereit.

In der Genossenschaft nehmen vorläufig nur die Gemeinde, das OPW und Bracher Einsitz.

In der Genossenschaft können nur Wohnungseigentümer Mitglied werden und dies erst nach der Bauvollendung.

Wenn die Genossenschaft gegründet ist, die Kapitaleinlagen resp. die Übertragung des Grundstückes erfolgt sind, wird das Projekt definitiv ausgearbeitet.

Zugleich werden soweit möglich Vorverträge mit kaufwilligen Interessenten abgeschlossen.

Anschliessend wird das Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Nach Erteilung der Baubewilligung werden die definitiven Kauf- und Mietverträge abgeschlossen und die Finanzierung definitiv sichergestellt. Dann beginnt die Bauphase.

Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Wohnungen bezogen.

### **Empfehlung zur Annahme des Projektes:**

Peter Anliker empfiehlt die Annahme des Projektes.

Durch die Kombination von altersgerechten Wohnungen mit Dienstleistungen, die nach Bedarf abgerufen werden können und das Angebot von Pflegeplätzen, ist das Projekt einzigartig und eine grosse Chance für Attiswil und diejenigen Personen, die davon profitieren möchten.

Daniel Zumstein dankt Peter Anliker und übergibt das Wort an Herrn Markus Vöggtlin, Geschäftsführer des Oberaargauischen Pflegeheims Wiedlisbach (OPW).

### **Markus Vöggtlin:**

Umschreibt das Projekt Wiesenweg als zukunftssträchtige Idee für Menschen, die ein Bedürfnis an entsprechendem Wohnraum haben. Die Wohnungen sind nicht nur für alte Menschen vorgesehen, sondern für alle, die diese belegen wollen.

Die zentrale Lage des Wiesenweges erlaubt es, auf kürzestem Weg den Laden, die Post, den Coiffeur, das Restaurant etc. zu erreichen und damit am öffentlichen Leben teilzunehmen.

Es gibt Gemeinschaftsräume und Begegnungszonen drinnen und draussen, wo sich alle treffen können.

Zudem gibt es eine integrierte Pflegewohngruppe mit professionellem Pflegepersonal.

Was ist eine Pflegewohngruppe:

Es ist eine vollständige Pflegeabteilung, die statt im OPW in Attiswil betrieben wird.

Die Pflegewohngruppe hat 15 Betten in Einzimmern, ausgestattet mit Nasszellen. In der Wohngruppe hat es einen Gemeinschaftsraum und Kochnischen.

Es hat auch kleinere Räume, wo sich Einzelne oder kleine Gruppen zurückziehen können zum Jass, zum Gespräch etc.

Es gibt aber auch grössere Räume für Gespräche mit Angehörigen und öffentliche Toiletten für Besucher.

In der Mitte der Wohngruppe ist ein Stationsbüro vorgesehen.

Die Wohngruppe hat Parterrelage. So können die Bewohner nach draussen gehen und sich dort bewegen, sich mit Anderen treffen.

Die Integration der Pflegewohngruppe hat 3 Grundgedanken:

- Die Attiswiler/innen können in der Gemeinde bleiben, auch wenn sie pflegebedürftig werden;
- wenn jemand in einer Alterswohnung lebt, kann er/sie bei Pflegebedürftigkeit in die Pflegewohngruppe umziehen;
- wenn ein Paar in einer Alterswohnung lebt und der eine Partner pflegebedürftig wird, kann er innerhalb der Überbauung in den Pflegebereich umziehen, der andere Partner kann in der Alterswohnung bleiben.

Im Moment leben aus Attiswil 8 Personen im OPW; wenn alle nach Attiswil umziehen, so bleibt noch Platz für weitere Personen aus anderen Gemeinden. Das Essen würde vom OPW angeliefert. In der Pflegewohngruppe ist auch eine Küche vorgesehen, wo die Bewohner/innen selber kochen könnten.

Für grössere Anlässe (Weihnachtsfeier, Fasnacht, Jubiläen etc.) würde ein Transportdienst ins OPW eingerichtet.

Selbstverständlich könnten gewisse Anlässe auch in Attiswil durchgeführt werden, zusammen mit den übrigen Bewohnern am Wiesenweg.

Im OPW befinden sich im Moment 11 Wohngruppen. Wenn in Attiswil die Wohngruppe realisiert wird, dann würden nur noch 10 Wohngruppen im OPW geführt.

Die zuständige Stelle für die Bewilligung der Pflegewohngruppe, die Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern GEF, äussert sich in ihrem Schreiben vom 29.7.2010 im Grundsatz positiv zur Integration der Pflegewohngruppe im Projekt Wiesenweg.

Der Sprecher liest einige wichtige Aussagen aus dem Brief vor.

Kosten:

Es wurde gefragt, wie viel der Aufenthalt in der Pflegewohngruppe kostet.

Dazu kann festgehalten werden, dass die gleichen Kosten entstehen wie im OPW. Es werden auch die gleichen Pflegestufen angewandt.

Dienstleistungen für die altersgerechten Wohnungen:

Das OPW würde gerne den Wäscheservice, den Mahlzeiten- und den Reinigungsdienst anbieten. Weil gewisse Dienstleistungen vor Ort vorhanden sind oder im OPW, welches nur 2.5 km entfernt liegt abgerufen werden können, könnten auch die Preise entsprechend günstig angesetzt werden.

Das OPW könnte auch Kontrollgänge anbieten.

Ob es sinnvoll ist, auch Pflege anzubieten, müsste noch abgeklärt werden (mit Spitex etc.).

Beurteilung des Projektes durch das OPW:

Das Projekt Wiesenweg ist ein integriertes und bedarfsgerechtes Angebot für das Älterwerden im Dorf. Es gibt Wohnungen für Jung und Alt.

Pflege und Betreuung vor Ort sind gewährleistet.

Mit dem Angebot kann die Schwellenangst für den Heimeintritt herabgesetzt werden.

In einem solchen Projekt ergibt sich auch die Möglichkeit der Nachbarschaftshilfe.

Auch das Sicherheitsbedürfnis der älteren Menschen ist abgedeckt durch eine Nachtwache/Kontrollgänge, die das OPW anbietet.

Die Nähe zum Dorfkern ist von Vorteil. Die Leute können weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilnehmen.

Die Gemeinschaftsräume Innen und Aussen geben die Möglichkeit zum Gedankenaustausch.

Die Nähe zum OPW ist ideal.

Zudem stimmt das Projekt mit dem Altersleitbild überein.

Das OPW feiert dieses Jahr sein 120-jähriges Bestehen. Das OPW würde sich über die Zustimmung zur Realisation der Pflegewohngruppe in Attiswil im Jubiläumsjahr freuen.

Markus Vöggtlin verteilt den Anwesenden einen Jubiläums-Pin.

Daniel Zumstein dankt für die hochinteressanten Ausführungen.

## **Er übergibt das Wort an Heinz Brügger zur Erläuterung des Bauprojektes.**

Heinz Brügger:

Bedankt sich für das Vertrauen, allenfalls in Attiswil das Projekt Wiesenweg realisieren zu dürfen.

Er erwähnt, dass er schon für andere Gemeinden Alterswohnungen, Alters- und Pflegeheime projiziert habe.

Als Beispiel zeigt er Projekte aus Heimenschwand, Frutigen etc.

Beim Projekt Attiswil hat man sich entschieden, die Pflegewohngruppe und die altersgerechten Wohnungen in zwei Kuben zu realisieren.

Anhand der Pläne zeigt er die Zufahrten (die Pflegewohngruppe hat einen eigenen Zugang), den Standort der Gebäude und der Autoeinstellhalle.

Anschliessend erläutert er den Grundriss der Pflegezimmer und der altersgerechten Wohnungen und gibt einen Überblick über die Gestaltung. Räume und Türen weisen vorgeschriebene Grössen auf und sind schwellenfrei.

Als Dienstleistungen werden angeboten: Mahlzeiten, Wäschedienst, Reinigung, ev. Einkauf etc.

Zudem werden die Wohnungen mit einem modernen Notrufsystem ausgerüstet.

Gemäss Beurteilung von Heinz Brügger ist das Projekt Wiesenweg einzigartig.

Dank der Integration und des Betriebes der Pflegewohngruppe durch das OPW verdienen die altersgerechten Wohnungen mit Dienstleistungen diesen Namen auch.

Daniel Zumstein dankt Heinz Brügger für seine Ausführungen.

Daniel Zumstein:

Zu den Kosten

- Die Gesamtkosten werden geschätzt auf	Fr. 10'960'000.--
- Der Anteil des OPW beträgt	<u>Fr. 3'500'000.--</u>
- Restkosten für den 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.--.

Die Gemeinde will Vorverkäufe von Wohnungen machen um den Baukredit tief zu halten. Man geht vom Verkauf von 6 Wohnungen aus.

Zu den Chancen des Projektes:

Mit der Realisierung des Projektes kann der demographischen Entwicklung in der Gemeinde Rechnung getragen werden. Attiswil verfügt über einen Anteil an der Bevölkerungsgruppe 60-84 Jahren, der über dem schweizerischen Durchschnitt liegt. Die Attiswilerinnen und Attiswiler können auch im Alter in Attiswil wohnhaft bleiben. In der Gemeinde besteht kein Angebot an altersgerechten Wohnungen.

Mit der Integration und dem Betrieb von Pflegeplätzen können Synergien genutzt werden.

Das Bedürfnis nach Wohnraum für Ältere ist klar vorhanden. Attiswilerinnen und Attiswiler müssen sich in den Nachbargemeinden, z.B. in Niederbipp, nach entsprechenden Wohnungen umsehen und sich dort niederlassen.

Mit dem Angebot von altersgerechten Wohnungen werden auch Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger angelockt. Damit kann die Einwohnerzahl massvoll erhöht werden, was dem Ziel des Gemeinderates entspricht.

Zu den Risiken:

Wenn das Projekt abgelehnt wird, müsste die Gemeinde die finanziellen Vorleistungen von Fr. 150'000.-- selber tragen.

Nach der Realisierung könnte es Leerstände geben. Dafür sind Reserven von Fr. 413'500.-- in den Projektkosten eingerechnet.

Bei Zahlungsunfähigkeit der Genossenschaft könnte die Bank von der Gemeinde die Einlösung der Bürgschaftsverpflichtung und/oder die Verwertung des eingebrachten Landes verlangen.

Durch die beabsichtigten Vorverkäufe und das vorhandene Interesse an der Miete und dem Kauf der Wohnungen wird das Risiko vom Gemeinderat als gering beurteilt.

Fragen aus dem Publikum:

Hans Hohl:

Möchte wissen, wie konkret das Interesse am Kauf der Wohnungen ist. Liegen bereits schriftliche Vereinbarungen vor.

Daniel Zumstein:

Antwortet dahin, dass ein grosses Interesse an der Miete aber auch am Kauf von Wohnungen vorhanden ist.

Es konnten noch keine konkreten Verträge abgeschlossen werden, weil zu Vieles noch offen ist wie z.B. der Preis.

Die Kosten können erst definitiv festgelegt werden, wenn auch ein definitives Bauprojekt vorliegt.

Die Gemeinde hat jedoch Adressen, an die sie die Dokumentationen schicken kann.

Susanne Lehmann:

Stellt fest, dass die Gemeinde das Land einbringt für rund Fr. 880'000.--. Sie stellt die Frage, ob die Gemeinde im Gegenwert Wohnungen ins Eigentum nimmt.

Daniel Zumstein:

Bestätigt, dass das Land in den Gesamtkosten eingerechnet ist und damit jeder Wohnungseigentümer auch einen Anteil daran bezahlen muss, auch das OPW.

Die Gemeinde kann im Gegenwert Wohnungen übernehmen. Wenn alle Wohnungen verkauft werden, kann sie den Gegenwert auch zurückfordern.

Insbesondere zu Beginn des Betriebes macht dies jedoch kaum Sinn.

Elisabeth Grogg:

Möchte wissen, welche Bank die Finanzierung zugesichert hat.

Peter Anliker:

Erklärt, dass verschiedene Banken angefragt worden sind, konkret liegt ein Angebot der CS vor.

Ev. werden bei der definitiven Finanzierung noch andere Möglichkeiten und Varianten geprüft.

Keine weiteren Fragen.

Daniel Zumstein fasst den Antrag des Gemeinderates zusammen:

- Unentgeltliche Übertragung des Grundstückes Attiswil GB Nr. 7 im Werte von Fr. 878100.-- 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).

Schlusswort:

Daniel Zumstein bittet um Zustimmung zum Geschäft. Er weist nochmals darauf hin, dass mit der Realisation des Projektes dem Wohnbedürfnis der Bevölkerungsgruppe 60-84 Rechnung getragen wird, die Attiswilerinnen und Attiswiler ihren 3. Lebensabschnitt in der angestammten Umgebung verbringen können. Durch die Integration der Pflegewohnungen können Synergien genutzt werden. Zudem ist das Projekt finanziell verantwortbar; der Rechnungsabschluss, welcher in 4 Wochen dem Souverän zur Zustimmung präsentiert wird, ist positiv und lässt die finanziellen Verpflichtungen der Gemeinde zu.

Das Projekt wird mitgetragen von verlässlichen Partnern, dem Oberaargauischen Pflegeheim und der Bracher + Partner AG.

Schluss der Veranstaltung: 21.30 Uhr.

Für die Aufzeichnungen: Erika Felber