

**Eine Zukunftsperspektive für das Wohnen im Alter**

---

## **Schlussbericht**

**Projekt DAHEIM in Leuzigen**

**3297 Leuzigen**



## Impressum

Titelbild	DAHEIM Leuzigen
Fotos	Primula Bosshard, Fribourg
Text / Layout	Patrice Bänninger
Architektur	wahlirüefli Architekten und Raumplaner AG

## Inhalt

1. Einleitung.....	4
1.1. Ziel .....	4
1.2. Konzept.....	4
1.3. Wirkung .....	4
2. Ausgangslage .....	5
2.1. Ursprung des Projekts .....	5
2.2. Neues Leben in der Chaspere.....	6
2.3. Money, money, money .....	6
2.4. Finanzierungsquellen auf einen Blick .....	7
3. Konzept.....	8
3.1. Gestaltungskonzept.....	8
3.2. Betriebskonzept .....	8
3.3. Zielgruppe.....	9
3.4. Projektstruktur .....	9
3.5. Herausforderungen und Lösungsansätze.....	10
4. Umsetzung / Praxis.....	10
4.1. Umsetzungsprozess.....	10
4.2. Praxis .....	11
5. Wirkung .....	11
5.1. Wohnen im DAHEIM .....	11
6. Empfehlungen .....	11
6.1. Erfahrungen.....	11
6.2. Erfolgsfaktoren .....	11
6.3. Persönliche Würdigung .....	12
7. Hinweise .....	12
8. Impressionen.....	12

## **1. Einleitung**

### **1.1. Ziel**

Durch die Umnutzung der traditionsreichen Liegenschaft DAHEIM im Zentrum von Leuzigen entsteht neuer Wohnraum für ältere und/oder behinderte Menschen aus dem Dorf und der näheren Agglomeration. Ein preisgünstiges Wohnangebot soll diesen Menschen das Wohnen in der gewohnten Umgebung ermöglichen. Ziel dieses Projektes ist, dass ältere Menschen aus Leuzigen und den Nachbardörfern trotz des Verlassens des eigenen Hauses länger selbstständig und selbstbestimmend in den eigenen vier Wänden wohnen können. Die Nähe zu den Familienangehörigen bleibt erhalten und soziale Kontakte zu der Dorfbevölkerung und zu den Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern können weiterhin gepflegt werden.

### **1.2. Konzept**

Mit dem Umbau der ehemaligen Gemeindeschreiberei „DAHEIM“ entstehen 11 altersgerechte Wohnungen mit unterschiedlicher Wohnfläche und Raumhöhe. Die einzelnen Wohnungen zeichnen sich durch eine hohe Wohnqualität aus. Die Wohnungsgrößen entsprechen den heutigen Anforderungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Weiter steht ein Gemeinschaftsraum in Selbstverwaltung zur Verfügung. Die Betreuung durch die Altersbeauftragte der Gemeinde sowie Betreuungsleistungen der Spitex sind gewährleistet.

### **1.3. Wirkung**

Dem sanierungsbedürftigen Haus ist neues Leben eingehaucht worden und das schützenswerte Objekt erstrahlt in neuem Glanz. Von den 11 Wohnungen sind per 1. April 2014 10 vermietet. Der Gemeinschaftsraum hat sich bei der Bewohnerschaft zu einem gern besuchten Treffpunkt etabliert. Die Hausbewohner treffen sich dort regelmässig zum Informationsaustausch oder zu Spielnachmittagen. Die 24h Spitex-Betreuung ist gewährleistet und wird von den betroffenen Personen gerne in Anspruch genommen.





## 2. Ausgangslage

### 2.1. Ursprung des Projekts

Die Zahl der älteren und pflegebedürftigen Personen in Leuzigen und Umgebung nimmt stetig zu. Finanzielle und personelle Ressourcen sind nur begrenzt verfügbar. Die Seniorinnen und Senioren unserer Region haben eine starke Bindung an ihren Wohnort, ihre Wohnung, ihr Haus oder ihren Hof. Einen Wechsel ziehen sie nur im Notfall in Betracht. In der Lebensphase ab der Pensionierung gehört das Wohnen zu den wichtigsten Lebensbereichen dieser Personen und soll daher gefördert werden. Das Altersleitbild des Kantons Bern sieht vor, dass die Altersbetreuung Aufgabe der Gemeinden ist. Die Einwohnergemeinde Leuzigen verfügt über eine geeignete Liegenschaft an zentraler Lage. Eine Machbarkeitsstudie, die die Gemeinde Leuzigen in Auftrag gegeben hat, zeigt auf, dass der Umbau der Liegenschaft DAHEIM das Problem von dringend benötigtem altersgerechtem Wohnraum entschärft. Der Bau und die Vermietung von 11 Alterswohnungen im Zentrum von Leuzigen zu kostengünstigen Mieten bietet Gewähr, dass betroffene Personen den Umzug ins Alters- resp. Pflegeheim umgehen oder zumindest hinauszögern können.

Die unentgeltliche Abtretung der Liegenschaft DAHEIM durch die Einwohnergemeinde bildet die solide Basis für die Umsetzung dieses Projektes. Als Bauträgerin und spätere Betreiberin dient die Rechtsform der Genossenschaft am besten. Auch ist diese Rechtsform für die Mittelsuche sehr geeignet, da die Gemeinnützigkeit in den Statuten verankert ist, die Dorfbevölkerung sich mit der Genossenschaft identifizieren kann und einem langfristigen Vorhaben Rechnung getragen wird.

### 2.2. Neues Leben in der Chaspere

Im Zeitpunkt der Erarbeitung des Altersleitbilds Region Büren, wurden durch den Gemeindepräsidenten erste Überlegungen zum Thema „Wohnen im Alter in Leuzigen“ angestellt. Die Vision basierte darauf, dass Leuzigen viele Landwirtschaftsbetriebe aufweist und ältere Bedienstete langfristig nicht auf dem Bauernbetrieb bleiben und ihren Lebensabend verbringen können. Die Idee war es, in einem Bauernhaus Zimmer für betroffene Personen zur Verfügung zu stellen. Die Lebensform hätte einer Hausgemeinschaft entsprochen.

Mit der Reorganisation des Schulbetriebs in Leuzigen, wurden die Räumlichkeiten des Kindergartens frei. Jetzt kam neuer Wind in die Sache und mit dem Projekt <„DAHEIM“ in Leuzigen – eine Zukunftsperspektive für das Wohnen im Alter> taten sich neue Wege auf. Die Räumlichkeiten des ehemaligen Kindergartens eigneten sich bestens, um dort die Gemeindeverwaltung unterzubringen. Eine Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass die Chaspere, wie das DAHEIM bei den Leuzigern genannt wird, genügend Raum für 11 neue Wohnungen bot. Daraufhin wurde eine Umfrage lanciert. Von 49 Rückmeldungen beurteilten 42 das Projekt positiv („ja ich würde eine Wohnung mieten“). Die kantonale Denkmalpflege und herangezogene Fachstellen befürworteten das Projekt grundsätzlich.

Ein Projektteam, zusammengestellt aus den Vertreterinnen und Vertretern der späteren Genossenschaftler (Einwohnergemeinde, Burgergemeinde, ref. Kirchgemeinde und Spitex) und dem Architekten arbeiteten rund 12 Monate intensiv an der Projektentwicklung und dem Aufbau einer Bauträgerschaft. Am 3. Juli 2010 erfolgte die Gründung der Wohnbaugenossenschaft DAHEIM Leuzigen.

Nach einer für das Projektteam arbeitsintensiven Zeit durfte dieses am 3. Oktober 2010 die Lorbeeren entgegennehmen. Die Gemeindeversammlung stimmte der Abtretung der Liegenschaft DAHEIM (Chaspere) und der Zurverfügungstellung des dazugehörigen Grundstücks von 18,36 a im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft DAHEIM Leuzigen mit grossem Mehr zu. Gleichzeitig stellte der Gemeinderat der Genossenschaft ein während 5 Jahren unverzinsliches und während 5 Jahren amortisationsfreies Darlehen über CHF 100'000.-- zur Verfügung. Die kantonale Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern beteiligte sich mit CHF 21'000.-- à fonds perdu an den Vorprojektkosten. Damit war der Grundstein für das Umbauprojekt gelegt.

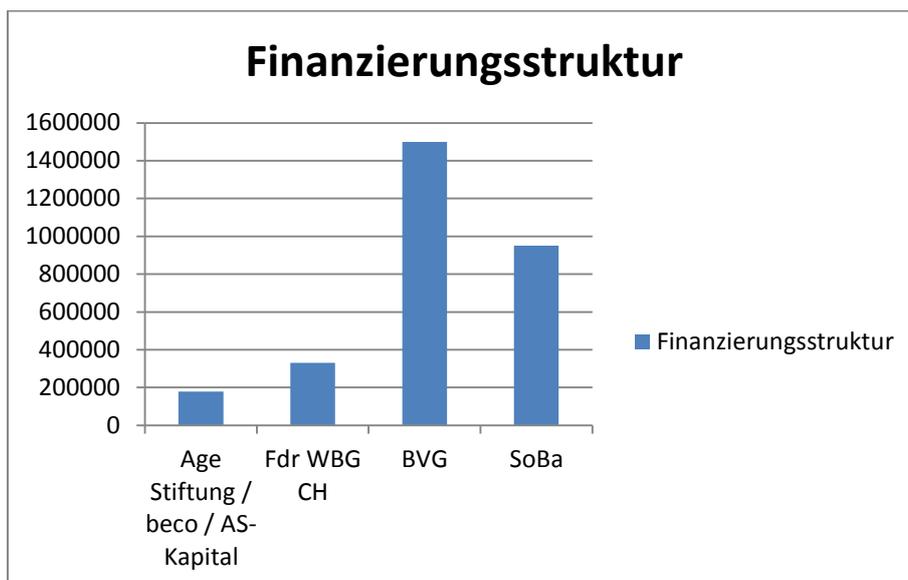
In der Folge wurde das Architekturbüro wahlirüefli Architekten und Raumplaner AG mit der Realisierung der Umbaupläne beauftragt und der Vorstand der Genossenschaft bestellte eine 3-köpfige Baukommission.

### 2.3. Money, money, money

Die Suche nach potenziellen Geldgebern entpuppte sich schwieriger als ursprünglich angenommen. Die Banken waren nicht bereit, der Genossenschaft auf die unbelehnte Liegenschaft DAHEIM ein Darlehen zu gewähren. Der Genossenschaft fehlte ganz einfach das Eigenkapital. In der Folge gelangte der Finanzverantwortliche an die Age Stiftung mit einem Gesuch um finanzielle Beteiligung. Am 29. November 2011 erhielten wir von der Age Stiftung den positiven Bescheid, dass sie unser Projekt mit einem à fonds perdu Beitrag über CHF 150'000.-- unterstützen werde. Mit diesem Entscheid war die Eigenkapitalbasis

gesichert und wir konnten offensiv die Verhandlungen mit den Finanzierungspartnern aufnehmen. Der Fonds de roulement WBG CH war bereit, das Projekt mit einem Fonds de roulement-Darlehen in der Höhe von CHF 330'000.-- zu unterstützen. Aus den Verhandlungen mit den Banken ging sehr rasch hervor, dass wir, im Falle von Zusatzsicherheiten, mit vorteilhafteren Zinskonditionen rechnen durften. Intensive Gespräche mit der Einwohnergemeinde führten schliesslich zu einer weiteren Gemeindeversammlung. Der Souverän stimmte dem Gemeinderatsantrag auf Verbürgung des Fremdkapitals in der Höhe von CHF 2,5 Mio. mittels einfacher Bürgschaft wiederum mit grossem Mehr zu. In dieser Zeit, die Genossenschaft setzte sich mit diversen Banken über die Rahmenbedingungen einer möglichen Finanzierung auseinander, nahm die Bodenverbesserungsgenossenschaft Arch/Leuzigen (BVG) mit der Genossenschaft Kontakt auf. Die BVG war daran interessiert, ihre liquiden Mittel teilweise in eine gemeinnützige, regional ansässige und gleichzeitig sichere Anlage zu investieren. Die Bedingungen waren für beide Parteien vorteilhaft und so einigten sich Genossenschaft und BVG auf einen Finanzierungsanteil über CHF 1,5 Mio. Die Baloise Bank SoBa, Solothurn, übernahm somit einen Finanzierungsanteil von CHF 1 Mio. Die finanziellen Mittel standen jetzt bereit.

### 2.4. Finanzierungsquellen auf einen Blick





### **3. Konzept**

#### **3.1. Gestaltungskonzept**

Der Anspruch an uns selbst war es, die alte Bausubstanz zu erhalten und die äussere Erscheinung der Liegenschaft in ihrem Ursprung weitgehend unverändert zu belassen. Dies war auch die Auflage der kantonalen Denkmalpflege. Die Gartenanlage sollte, passend zur Zentrums- und naturnah (Naturwiese), pflegeleicht und – wie das Gebäudeinnere – rollstuhlgängig sein. Um wie geplant 11 Wohnungen anbieten zu können, musste der Dachstock entsprechend ausgebaut werden. Auf diesem neu errichteten Stockwerk konnten 4 neue, und dank der lichtspendenden Lukarnen, helle und hohe Wohnungen mit einem modernen Touch eingebaut werden. Die Lukarnen bieten den freien Blick gegen Osten, Süden und Westen des Dorfes und geben den Eindruck, trotz fehlender Balkone in der freien Natur zu sein. Die vier Wohnungen in der ersten Etage wurden mit einer dezenten Balkonkonstruktion bereichert, sodass auch betagte Personen bequem einen Moment auf dem eigenen Balkon verweilen können. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Wohnungen schätzen es sehr, dass sie gemütlich die Natur auf ihrem Balkon geniessen können. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen allesamt über einen Sitzplatz, der an die hofähnliche Gartenanlage südlich und westlich der Liegenschaft angrenzt. Grundsätzlich sollte die bestehende Balkenkonstruktion der Liegenschaft erhalten werden. Schlussendlich sind sämtliche Stockwerke, inklusive Keller, bequem mit dem Lift erreichbar.

#### **3.2. Betriebskonzept**

Vermietung von 11 rollstuhlgängigen, modern eingerichteten Wohnungen für alleinstehende Personen und Ehepaare, die nach wie vor selbständig wohnen können und wollen. Dabei müssen sie aber ihre angestammte Umgebung nicht verlassen und können im ihnen bekannten Umfeld verbleiben. Die Mieten sind so angesetzt, dass die Wohnungen auch für Personen mit einem tieferen Einkommen erschwinglich sind. Im Grundsatz geht es darum, dass diese Menschen in den eigenen „vier Wänden“ ihr autonomes Leben weiterführen können und sollen, soweit es ihre Gesundheit zulässt. Sollten sich gesundheitliche Verschlechterungen zeigen, kann rund um die Uhr auf die Dienstleistungen der Spitex Region Büren zurückgegriffen werden. Spontane Begegnungen sind im eigens dafür eingerichteten Gemeinschaftsraum oder im Garten möglich. Aber auch ein kurzer Schwatz vor den Waschküchen im Erdgeschoss gehört heute zum Leben im DAHEIM.



### 3.3. Zielgruppe

Betagte und/oder behinderte Personen aus Leuzigen und Umgebung die trotz ihres Alters noch einmal bereit sind, in eine moderne, im Zentrum gelegene Mietwohnung umzuziehen. Die Aufrechterhaltung der Selbständigkeit ist zentral und wird im DAHEIM so auch umgesetzt und gelebt.



### 3.4. Projektstruktur

Eine durch die Einwohnergemeinde finanzierte Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass die Liegenschaft DAHEIM, in der zu diesem Zeitpunkt noch die Gemeindeschreiberei untergebracht war, sich für den Einbau von 11 altersgerechten Wohnungen sehr gut eignen würde. Über das Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie wurde die Bevölkerung von Leuzigen anlässlich eines Orientierungsabends informiert. Die positiven Rückmeldungen waren Ansporn, eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern der späteren Genossenschaft, ins Leben zu rufen. Im Rahmen des Vorprojekts beschäftigte sich die Arbeitsgruppe intensiv mit architektonischen Herausforderungen. Da keine Pläne mehr vorhanden waren, wurde das Architekturbüro mit dem Vermessen der Liegenschaft beauftragt. Neue Pläne wurden erstellt und langsam nahm das Ganze Gestalt an und ein weiterer Meilenstein war erreicht. Die definitiven Pläne gaben alsdann den Startschuss für das Projekt, in der traditionsreichen Liegenschaft DAHEIM 11 altersgerechte Wohnungen einzubauen.



### **3.5. Herausforderungen und Lösungsansätze**

Der vorgegebene Baukörper und die damit verbundenen Innendimensionen haben grosse Anforderungen an das Architekturbüro gestellt. Beim Aushöhlen der Liegenschaft hat sich gezeigt, dass das Haus in einer einfachen (fast billigen) Bauweise erstellt worden ist. Um die Statik zu gewährleisten mussten zum Teil alte, teilweise verfaulte Balken durch neue ersetzt werden. Ebenfalls mussten Stahlträger eingebaut werden. Vier Stahlstützen, vom Keller bis zu den Dachbalken reichend, geben dem Dach die nötige Stabilität. Aufgrund der schlechten Statik der Aussenmauern, wurde in einer raffinierten Bauweise eine Holzkonstruktion eingebaut. Auf dieser lasten nun die einzelnen Zwischenböden. Diese wurden mittels einer speziellen Technik mit Schrauben bestückt, die für den eingebauten Beton als Armierung dienen. Eine weitere Herausforderung bildete der Aushub des Liftschachts. Damit die Liegenschaft als behindertengerecht gilt, musste auch der Kellerbereich entsprechend zugänglich gemacht werden. Beim Rückbau der alten Decken hat sich herausgestellt, dass bei früheren Umbauarbeiten die heute sichtbar bleibenden Deckenbalken arg in Mitleidenschaft gezogen worden sind (Bohrlöcher für Elektroinstallationen, etc.). eine grosse Herausforderung bildete schlussendlich die Türöffnungs- und Schliessanlage beim Haupteingang. Die Zentrumslage bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit, Einkäufe für den täglichen Bedarf im Umkreis von 300m zu tätigen. Post und Bushaltestelle sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

## **4. Umsetzung / Praxis**

### **4.1. Umsetzungsprozess**

Der Umsichtigkeit des Architekturbüros wahlirüefli ist es zu verdanken, dass die Umsetzung vollumfänglich gelungen ist. Der Dachausbau für den Einbau von 4 Wohnungen stellte hohe Anforderungen an alle Beteiligten. So verfügt jede der Dachwohnungen über eine Luke, die die Wohnung hell und geräumig erscheinen lässt.

### 4.2. Praxis

Nach einer Bauzeit von 12 Monaten hat sich die alte Gemeindeschreiberei im Innern zu einer modernen Wohnliegenschaft gewandelt. Am 1. Juni 2013 waren bereits fünf Wohnungen bezogen und wir feierten mit Mieterinnen und Mietern, Behördenmitgliedern und Finanzierungspartnern die Wiedereröffnung der umgebauten Wohnliegenschaft DAHEIM.

Mittlerweile sind 10 der 11 Wohnungen vermietet und die Bewohnerinnen und Bewohner haben sich gut mit der neuen Situation zurechtgefunden.

## 5. Wirkung

### 5.1. Wohnen im DAHEIM

Die Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich sichtlich wohl im DAHEIM. Sie werden regelmässig von Anwohnerinnen und Anwohnern in ihrem neuen Zuhause besucht. Rege wird auch der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss genutzt. Sei es für einen geselligen Spielnachmittag unter den Bewohnerinnen und Bewohnern oder sei es für einen Kaffeenachmittag organisiert von der Kirchgemeinde und der Altersbeauftragten. Sie freuen sich, Bewohnerin und Bewohner der frisch umgebauten und renovierten Liegenschaft DAHEIM zu sein. Die Einwohnergemeinde ist stolz auf eines der Wahrzeichen der Gemeinde im Zentrum von Leuzigen. Die Liegenschaft DAHEIM erstrahlt in neuem Glanz. Noch wichtiger aber ist für die Einwohnergemeinde, dass mit dem realisierten Projekt neues Leben in die „Chaspere“ eingezogen ist. Die Wohnbaugenossenschaft DAHEIM Leuzigen ist mit dem Resultat mehr als zufrieden und der sehr gute Vermietungsstand spricht für sich selbst. Der Betrieb der Wohnliegenschaft läuft seit Beginn der Vermietung gut. Eine eigens für den Betrieb eingesetzte externe Verwaltung sorgt für gute Abläufe in der Liegenschaft und unter den Mieterinnen und Mietern. Es wird Alles daran gesetzt, die Vollvermietung zu erlangen.

## 6. Empfehlungen

### 6.1. Erfahrungen

Für das Projektteam war es von Anfang an wichtig, die Einwohnergemeinde als Grundeigentümerin, die späteren Genossenschafter und die Bevölkerung von Leuzigen regelmässig über die einzelnen Schritte und Meilensteine zu orientieren. Dadurch waren Beteiligte und Interessierte jederzeit über die einzelnen Projektschritte im Bilde.

### 6.2. Erfolgsfaktoren

Die Beteiligung der Age Stiftung an unserem Projekt, altersgerechten Wohnraum in Leuzigen zu schaffen, war für die Realisierung einmalig. An dieser Stelle gebührt den zuständigen Personen bei der Age Stiftung ein herzliches Dankeschön. Ohne diese Initialfinanzierung hätte die Realisierung dieses Projekts noch lange auf sich warten lassen. Dies war der erste Pfeiler. Das weitgehende Engagement der Einwohnergemeinde Leuzigen als Baurechts- und Darlehensgeberin sowie als Bürgin für die Fremdfinanzierung gilt als wichtiger zweiter Pfeiler. Die Bodenverbesserungsgenossenschaft Arch/Leuzigen (BVG) war zum gleichen Zeitpunkt auf der Suche nach einer sicheren, sinnvollen Kapitalanlage. Der Zeitpunkt hätte

nicht besser sein können und nach einem Treffen mit dem Vorstand, anlässlich dessen wir das Projekt vorstellen durften, hat sich der Vorstand der BVG entschlossen, der Wohnbaugenossenschaft DAHEIM Leuzigen im Sinne einer langfristigen Kapitalanlage ein durch Grundpfand sichergestelltes Darlehen zur Verfügung zu stellen.

### 6.3. Persönliche Würdigung

Aufgrund der guten Beziehungen zum Bundesamt für Wohnungswesen, welches das Projekt von Anfang an positiv beurteilt hatte, profitierte die Genossenschaft von wertvollen Tipps im Zusammenhang mit dem Erstellen von altersgerechtem Wohnraum. Während der ganzen Phase – von der Machbarkeitsstudie an bis hin zum Bauabschluss – durften die Mitglieder der einzelnen Projektteams der Genossenschaft die Akzeptanz der breiten Bevölkerung spüren. Aber auch von allen mit dem Projekt betrauten externen Stellen durften wir breite Unterstützung erfahren.

## 7. Hinweise

Ein Link zur Wohnbaugenossenschaft DAHEIM Leuzigen ist auf der Homepage der Einwohnergemeinde Leuzigen aufgeschaltet. Interessierte Personen wenden sich für nähere Auskünfte an Herrn Rolf Schlup, Präsident, Steinackerstrasse 9, 3297 Leuzigen.

## 8. Impressionen









Leuzigen, im März 2014/PBL