

Panorama



Mehr Panorama online:
www.raiffeisen.ch/panorama




DAS KUNDENMAGAZIN DER RAIFFEISENBANKEN
NR. 2 | APRIL 2011 | CHF 6.-

RAIFFEISEN

In guter Gesellschaft

«Wohnen im Alter» kennt viele Formen. In Bonaduz beziehen im Sommer zwei Dutzend Frauen und Männer «im besten Alter» ihre Alterswohnungen. Auch wenn jeder seine eigene Wohnung mietet, auf die Pflege guter Nachbarschaft wird in diesem Projekt grosser Wert gelegt.



Der Blick in die Bündner Bergwelt ist in Bonaduz garantiert.



■ Es herrscht Hochbetrieb auf der Baustelle an der Oberen Bahnhofstrasse in Bonaduz: Handwerker gehen an diesem sonnigen Märztag in den zwei Mehrfamilienhäusern im Dorfzentrum in Scharen ein und aus. Die letzten Wände werden gestrichen, Küchen und Schränke eingebaut, Bitumen in die Tiefgarage gekarrt. In gut zwei Monaten wollen die Handwerker ihre Arbeit abgeschlossen haben, damit Anfang Juli die ersten Bewohner hier einziehen können. «Dann sind wir am Ziel angelangt», sagt Ruedi Jecklin (62), eine der treibenden Kräfte hinter dem Projekt «in buona compagnia».

Der bald pensionierte Sekundarlehrer und seine Frau Barbara Buol Jecklin (65) haben sich schon früh Gedanken darüber gemacht, wie sie im Alter einmal wohnen möchten. Das schöne Zuhause in der Altstadt von Chur, in der Jecklins heute noch wohnen, hat zwar seine Reize und manchen Vorteil. Die steilen Treppen und der fehlende Lift waren aber alles andere als ideal für eine Wohnung im Alter. Zu zweit ist die Wohnung auch zu gross und sollte deshalb von einer Familie mit Kindern bewohnt werden.

Und so machten sie sich zusammen mit ein paar Gleichgesinnten auf die Suche nach einem geeigneten Bauplatz zwischen Domleschg und der Bündner Herrschaft, auf dem sie den Traum von «ihrem» Wohnen im Alter verwirklichen konnten. Es sollte eine Form von Wohngemeinschaft werden, in der jeder seine Privatsphäre in der eigenen Wohnung hat, währenddessen in Gemeinschaftsräumen aber auf «gute Nachbarschaft» Wert gelegt wird.

In Bonaduz fanden sie schliesslich mitten im Dorf ein ideales und bezahlbares Grundstück, das ihren Erwartungen am besten entsprochen hat. Es liegt im flachen Gelände, ganz nah bei Einkaufsläden, Post, Banken, Bushaltestelle und Bahnhof. Und das Naherholungsgebiet liegt vor der Haustür.

Das Interesse ist gross...

Das Grundstück war gefunden, die Genossenschaft gegründet, der Architekt engagiert. Nach

Info

Das erste genossenschaftliche Projekt im Kanton Graubünden für das Wohnen im Alter von 55+ wird vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) als Modellprojekt anerkannt und gefördert. Mehr über das Projekt und die Genossenschaft erfahren Sie im Internet: www.inbuonacompania.ch

«Dieses Projekt hat uns überzeugt»

Es war ein Spiessrutenlauf von einer Bank zur anderen, bis der Vorstand der Genossenschaft «in buona compagnia Wohnen 55+» endlich fündig geworden ist. Die Verantwortlichen der Raiffeisenbank Bündner Rheintal waren vom Konzept und der Idee dieser Alterswohnungen, aber auch dem Engagement, mit dem die Genossenschafter an die Arbeit gegangen sind, überzeugt. «Wir haben schnell gemerkt, dass hier ein nachhaltiges Projekt realisiert werden soll, das bestens in unsere immer älter werdende Gesellschaft passt», sagt Michael Meier, Vorsitzender der Bankleitung. Wohnungen für Menschen, die in einer altersgerechten Umgebung leben wollen, aber aus verschiedenen Gründen nicht in ein Altersheim oder in eine Seniorenresidenz einziehen möchten.

«Nachdem die richtigen Rahmenbedingungen geschaffen waren, haben wir dieses rund zwölf Millionen Franken teure Vorhaben mit einem Baukredit von 8,6 Millionen Franken unterstützt», sagt der Firmenkundenberater Mathias Weder. Eigenmittel und Darlehen mit Rangrücktritt von fast vier Millionen Franken, die von den Bewohnern selbst eingebracht wurden, aber auch die Tatsache, dass sich die Mieter später in diesen beiden Häusern aktiv engagieren möchten und konsequent auf Nachbarschaftshilfe setzen werden, waren für Raiffeisen



Beim Firmenkundenberater Mathias Weder (l.) und Michael Meier (r.), Vorsitzender der Bankleitung der Raiffeisenbank Bündner Rheintal, stiess das Projekt auf guten Nährboden.

wichtige Pluspunkte, die für die Wohnbaugenossenschaft gesprochen haben.

Dass sich Senioren zusammenschliessen, ohne Gewinnabsicht eine Genossenschaft gründen mit dem Zweck, zwei Wohnblöcke mit Alterswohnungen zu realisieren, diese Idee stiess bei den Raiffeisen-Leuten zusätzlich auf Sympathie. «Da wurden auf privater Basis und ohne einen Franken Unterstützung von der Standortgemeinde oder vom Kanton Alterswohnungen für die dritte Lebensphase geschaffen, die gleich drei Gewinner hervorgebracht haben»,

sagt Meier. Zum einen die Bewohner der neuen Alterswohnungen, dann die Genossenschaft selbst, und schliesslich die Gemeinde Bonaduz, die dank diesen zwei privat finanzierten Häusern in Zukunft möglicherweise ein paar Plätze weniger im Altersheim zur Verfügung stellen muss.

Michael Meier und Mathias Weder sind denn auch überzeugt, dass dieses Bündner Pionierprojekt bald einmal in anderen Regionen des Kantons und der übrigen Schweiz Schule machen werde.

der Erteilung der Baubewilligung Ende 2009 ging es der Wohnbaugenossenschaft darum, eine Bank zu finden, die von ihrer Idee ebenso überzeugt war wie die Genossenschafterinnen und Genossenschafter. «Das war ein schwieriges und enttäuschendes Unterfangen zugleich», erinnert sich Claudio Gadola (65), Ingenieur aus Rabius im Bündner Oberland. Er ist ab Juli zusammen mit seiner Frau ebenfalls Mitbewohner der neuen Liegenschaft. Mehr als zehn Banken waren vom Projekt nicht überzeugt und bemängelten vor allem die fehlende Rendite.

Ein Glück, dass schliesslich die Raiffeisenbank Bündner Rheintal an diese Form von Alterswohnungen glaubte und für das 12 Millionen Franken teure Vorhaben einen Kredit von 8,6 Mio. Franken gewährte (siehe Kasten). An Orientierungsabenden in Chur und Bonaduz haben dann Ruedi Jecklin und seine Frau bald die ersten Interessenten gefunden. Heute zählt die Genossenschaft «in buona compagnia Wohnen 55+» bereits 35 Mitglieder, von denen 27 Frauen und

Männer im Alter zwischen 50 und 76 Jahren ab Juli in der Bonaduzer Überbauung 19 Wohnungen beziehen werden. Sechs Wohnungen sind noch nicht vermietet.

In den zwei miteinander verbundenen Mehrfamilienhäusern gibt es 25 Wohnungen zwischen 60 und 100 m² Grösse. Ein Irrtum zu glauben, die Mehrheit der Bewohnerinnen und Bewohner käme aus Bonaduz oder der nächsten Umgebung. «Im Sommer werden bei uns Frauen und Männer aus Bern und Zürich, ja selbst aus Deutschland einziehen», sagt Genossenschaftspräsident Jecklin. Darunter sind Menschen aus der Grossestadt, welche die Nähe zu den Bergen oder die Ruhe eines Dorfes suchen, aber auch solche, die sich vom Konzept dieses Bündner Pionierprojektes überzeugen liessen.

... wie auch die Pflege der Nachbarschaft Alterswohnungen und -siedlungen gibt es viele in der Schweiz. Was machen die Bonaduzer anders? «Es sind nicht allein die altersgerechten

Wohnungen, welche die künftigen Mieter angezogen haben», sagt die gebürtige Holländerin Lany Giovanoli (60), die zusammen mit ihrem Mann im Sommer vom Bergell nach Bonaduz umziehen wird. «Nicht minder wichtig war auch die Philosophie hinter diesem Projekt.» Neben den einzelnen Privatwohnungen gibt es Gemeinschaftsräume, wie eine Cafeteria, einen Wellnessbereich mit Sauna, Kneippbad und Badewanne, zwei Bastelräume und Sitzräume im Garten, die von allen benützt werden können.

Grosser Wert wird auf Nachbarschaftshilfe gelegt. «Wer bei uns einzieht, will nicht in der Anonymität eines Wohnblocks verschwinden. Er schätzt es, wenn er weiss, dass es links und rechts Nachbarn gibt, denen es auffallen würde, wenn der Briefkasten seit zwei Wochen nicht mehr geleert worden ist», sagt Barbara Buol Jecker. Die Privatsphäre werde auch in diesem Haus gewahrt. Aber den hier lebenden Senioren sei es nicht egal, wie es dem nächsten Nachbarn gehe. «Wer nichts mit seinem nächsten Nach-

Es gibt verschiedene Formen von Wohnen im Alter

Der Anteil der betagten und hochbetagten Menschen nimmt auch in der Schweiz stetig zu. Der Lebensabschnitt zwischen Pensionierung und dem Zeitpunkt, bei dem Krankheit und Gebrechlichkeit die Bewegungsfreiheit einschränken, verlängert sich. Viele Menschen bleiben heute länger aktiv und wollen ihre Unabhängigkeit in der eigenen Wohnung möglichst lange behalten. Dies alles führt im Alter zu veränderten Wohnbedürfnissen und Wohnformen. Heute existiert eine breite Palette von Wohnkonzepten und unterstützenden Dienstleistungen.

■ **Das traditionelle Alters- oder Pflegeheim:** Der Übertritt in ein Alters- oder Pflegeheim bringt auf der einen Seite den teilweisen Verzicht auf persönliche Einrichtungsgegenstände und auf Privatsphäre mit sich. Auf der anderen Seite gewährleistet das Wohnen im Heim viele Kontakte und bietet ein hohes Mass

an Sicherheit. In den letzten Jahren sind in den Alters- und Pflegeheimen Angebote und Modelle entwickelt worden, die den betroffenen Menschen den Eintritt erleichtern und das Leben im Heim angenehm machen.

■ **Wohn- und Hausgemeinschaften:** Für eine Wohn- oder eine Hausgemeinschaft schliessen sich Leute zusammen, denen – gerade im Hinblick aufs Alter – Geselligkeit und Nachbarschaftlichkeit wichtig sind. Wer eine gemeinschaftliche Wohnform anstrebt, sollte Freude an Kontakten mitbringen und bereit sein, etwas dafür zu tun. In der Wohngemeinschaft leben mehrere Leute in der gleichen Wohnung oder im gleichen Haus. Jede Person verfügt über ein bis zwei Zimmer für sich, Küche und Wohnraum stehen allen zur Verfügung. Je nach räumlichen Gegebenheiten wird auch das Badezimmer geteilt. In der Hausgemeinschaft hat jede Partei

ihre eigene Wohnung mit eigener Küche und eigenem Bad. Möglicherweise gibt es Gemeinschaftsräume. Diese Wohnform kann unter dem Motto «Gute Nachbarschaft mit Privatsphäre» zusammengefasst werden.

■ **Seniorenresidenz:** Solche Residenzen werden in der Regel nicht mit Krankheit und Behinderung assoziiert und haben eine recht hohe Akzeptanz. Wie in anderen Alterswohneinrichtungen haben die Bewohnerinnen und Bewohner eigene altersgerecht eingerichtete Wohnungen. Zusätzlich sind aber noch verschiedene Serviceleistungen im Mietpreis inbegriffen wie Mahlzeiten, die im eigenen Heim oder im angeschlossenen Restaurant eingenommen werden können, Zimmer-/Wohnungsreinigungen, Waschen und Bügeln etc. Oft werden in diesen Seniorenresidenzen auch zahlreiche Aktivitäten angeboten.



Bald werden hier die ersten Seniorinnen und Senioren in diese Wohnung einziehen.

barn zu tun haben und möglichst anonym in seiner Wohnung leben will, der ist bei uns am falschen Ort», sagt Barbara Buol Jecker.

Altersgerecht und ökologisch

Die Genossenschaft hat bei der Realisierung ihres Vorhabens nicht nur auf einen altersgerechten Bau geachtet, wichtig war ihr auch die

ökologische Bauweise. Das Label «Minergie P Eco» zeugt davon. Dies hat zur Folge, dass die Mietzinsen zehn Prozent höher sind. Ein weiterer Zuschlag von zehn Prozent kommt für die freie Benützung der Gemeinschaftsräume hinzu. Die monatlichen Mietzinsen liegen zwischen 1400 und 1900 Franken (inklusive Nebenkosten). «Damit sind wir auf dem regionalen Im-

mobilenmarkt für vergleichbare Seniorenwohnungen durchaus konkurrenzfähig», ist Ruedi Jecker überzeugt.

Ein Grund für die günstigen Mietzinsen sind einmal die zinslosen Darlehen, die jeder Mieter je nach Grösse seiner Wohnung leisten muss (zwischen 36 000 und 66 000 Franken). Beim Auszug aus der Wohnung oder im Todesfall wird dieses Geld zurückerstattet. Dazu kommen freiwillige verzinsten Darlehen der Mieter im Umfang von einer Million Franken. 1,25 Millionen Franken beträgt ein zinsgünstiges Darlehen des Bundesamtes für Wohnungswesen, das in 25 Jahren zurückbezahlt werden muss. 250 000 Franken kommen als à-fonds-perdu-Beiträge von zwei privaten Stiftungen.

Noch muss viel Arbeit geleistet werden, bis im Sommer in Bonaduz die ersten Mieter einziehen können. An der Aussenfassade fehlt noch das Lärchenholz, das den zwei Häusern einen besonderen Charakter verleihen wird. Sind die Handwerker einmal abgezogen, wird es an den Bewohnern liegen, zusammen jenes Leben in diese Alterssiedlung zu bringen, das sich die Initianten in jahrelanger Vorbereitungszeit ausgedacht haben.

■ **MARKUS ROHNER**



www.raiffeisen.ch/panorama

Finanzierung des Bauprojektes in buona compagnia
 Stand Frühjahr 2011

Finanzierungs-
 Lücke bis zur
 vollständigen
 Vermietung

