

Graue Panther Nordwestschweiz
Monatsversammlung 3.11.2014: Knacknuss Wohnen im Alter
"Wohnbaugenossenschaft Rynach" als Beispiel

In den nächsten 15 Minuten möchte ich Sie über das Projekt der "Wohnbaugenossenschaft Rynach" informieren. Wir sind aktuell mitten in der Planung. Ich hoffe, dass wir spätestens anfangs 2018 ca. vierzig Alterswohnungen zur Verfügung stellen können.

In einem ersten Teil möchte ich Sie über die Arbeit des Vorstands in den letzten acht Jahren informieren. In einem zweiten Teil werde ich - soweit die Zeit noch reicht - zu einigen ausgewählten Einzelthemen Stellung nehmen.

I. TEIL: Rückblick 2006 - 2014

Ich beschränke mich auf eine Auswahl von zehn Schritten, die aus meiner Sicht wichtig waren.

1. Vision einer ehemaligen Gemeinderätin.- Reinach hat - wie viele andere Gemeinden - zu wenig altersgerechte Wohnungen. Gaby Fechtig, eine frühere Gemeinderätin, hat sich deshalb im Jahr 2006 vorgenommen, zusammen mit Gleichgesinnten dafür zu sorgen, dass in Reinach zusätzliche Alterswohnungen entstehen. Das war der erste und zugleich der wichtigste Schritt: Nicht das Fehlen von Alterswohnungen bejammern, sondern selber etwas tun.

2. Gründung einer Projektgruppe. - Begonnen haben wir zu Zweit, dann zu Dritt, am Schluss waren wir neun Frauen und Männer, welche sich mit der Idee von Gaby Fechtig identifizieren konnten. Unsere erste formelle Aktion beinhaltete die Gründung einer Projektgruppe.

3. Gründung einer Genossenschaft. - Weil wir Mietwohnungen bauen wollten, die der Immobilienspekulation entzogen werden können, war uns sehr schnell klar, dass dieses Ziel am besten im Rahmen einer Genossenschaft zu verwirklichen ist. Für die dazu notwendigen Statuten liessen wir uns durch Unterlagen anderer Genossenschaften inspirieren. Im Sommer 2007 erfolgte die Gründung der "Wohnbaugenossenschaft Rynach" durch die neun Mitglieder der Projektgruppe. Gleichzeitig erfolgte die Wahl eines Vorstands. Nach einem Bei-

trag im Wochenblatt und durch Mundpropaganda hatten wir in kurzer Zeit über 100 Genossenschaftsmitglieder, die über 200 Anteilscheine à CHF 200 zeichneten.

4. Befragung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. - Um ihre Erwartungen an die Genossenschaft zu erfahren, führten wir 2008 bei allen Mitgliedern eine Befragung durch. Wir baten sie um ihre Vorstellungen und Erwartungen u.a. betr. Grösse der Wohnungen, Zimmerzahl, Komfort und Serviceleistungen.

5. Formulierung von Bau- und Wohnungskriterien. - Mehrere Vorstandssitzungen benötigten wir, um einen Konsens für die Bau- und Wohnungskriterien zu erreichen. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen gingen wir von 40 Wohnungen aus. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse unserer Umfrage sahen wir die Aufteilung der 2 ½ -, 3 ½ - und 4 ½ - Zimmerwohnungen im Verhältnis 10 : 20 : 10 vor. Für die Wohnungsdetails waren für uns selbstverständlich die Planungsrichtlinien von Felix Bohn betr. altersgerechte Wohnbauten begleitend.

6. Suche nach Bauland. - Die Suche von 5000 - 6000 m² Bauland in Reinach war erwartungsgemäss ein zeitaufwendiger, mühsamer Schritt. Wir evaluierten total 13 Grundstücke dieser Grösse, verbunden mit unzähligen Begehungen und Besprechungen mit den Eigentümern. Schliesslich erklärte sich die Einwohnergemeinde bereit, der Wohnbaugenossenschaft Rynach Land im Baurecht abzugeben. Auf dem gleichen Areal wollte die Gemeinde einen neuen Kindergarten bauen und zusammen mit einer anderen Genossenschaft Wohnungen für Familien realisieren.

7. Eingeladener Wettbewerb. - Da drei verschiedene Parteien beteiligt waren, verlangte die Gemeinde die Durchführung eines Architekten-Wettbewerbs. In einem ersten Schritt mussten geeignete Architekturbüros gefunden werden. Dazu besichtigten wir eine grössere Anzahl von älteren und neueren Überbauungen mit Alterswohnungen in der Nordwestschweiz. Zusammen mit der Gemeinde wählten wir fünf Architekturbüros aus. Grundlage für unseren Studienauftrag waren die früher erwähnten Bau- und Wohnungskriterien. Die Jury, in der wir mit zwei Vorstandsmitgliedern vertreten waren, einigte sich auf das Projekt von Müller und Nägelin, Basel. Es sieht vier Häuser mit je 10 Wohnungen vor.

8. Detailverhandlungen mit der Einwohnergemeinde. - Weil im Kanton Basel-Landschaft die Gemeinden für Altersfragen zuständig sind, mussten wir alle notwendigen Verhandlungen mit der Gemeinde führen. Sehr bald wurde klar, dass wir keinen Beitrag der Einwohnergemeinde an die Baukosten und damit zur Reduktion der Mietzinsen erwarten durften. Sie war jedoch bereit, uns ein verzinsbares und rückzahlbares Darlehen für die Phase der Bau-

planung zu gewähren. Die Verhandlungen mit der zuständigen Vertretung des Gemeinderats betreffend die Darlehensvereinbarung und den Baurechtsvertrag waren zäh, zeitaufwändig aber fair. Beide Dokumente wurden unverändert durch den Einwohnerrat genehmigt.

9. Quartierplan. - Nach BL-Vorschrift mussten für die drei Elemente - unser Projekt, die Familienwohnungen und der Kindergarten - ein Quartierplan erarbeitet werden. Auch diese Phase kostete uns wieder viel Zeit, bis er durch den Gemeinderat, den Einwohnerrat und den Regierungsrat genehmigt werden konnte.

10. Einsprachen 2014. - Seit dem ersten Quartal 2014 ist das Gesamtprojekt (d.h. Alterswohnungen, Familienwohnungen, Kindergarten) wegen Einsprachen blockiert. Gemeinderat und Regierungsrat haben diese zwar abgelehnt, doch sind die Einsprecher an das Kantonsgericht gelangt. Eine Weiterarbeit am Vorprojekt ist für uns erst möglich, wenn die Beschwerden definitiv erledigt sind und wir uns an die Detailplanung und die Kostenberechnung machen können. Persönlich hoffe ich, dass das spätestens Ende Jahr der Fall sein wird.

II. Ausgewählte Einzelthemen

1. Abstriche. - Die geschilderten zehn Schritte verliefen nicht immer wie gewünscht. So mussten wir gegenüber unseren ursprünglichen Vorstellungen verschiedene Abstriche machen. Am wichtigsten waren aus meiner persönlichen Sicht die folgenden drei:

- Das Land, das wir von der Gemeinde im Baurecht erhalten haben, liegt leider nicht im Zentrum sondern am Rand der Gemeinde, einige Minuten von einer Busstation entfernt.
- Es kam zu einer grossen zeitlichen Verzögerung aus Gründen, die wir nicht beeinflussen konnten (Umzonung des Baulandes; Testplanung für ein angrenzendes Areal von 95'000 m²; gemeinsamer Quartierplan mit zwei anderen Projekten).
- Wir erhalten keinen direkten finanziellen Beitrag durch die Einwohnergemeinde, d.h. unsere Mieten werden im besten Fall nur geringfügig kostengünstiger sein als die Mieten gewinnorientierter Projekte.

Diese Abstriche sind hart, aber wenn wir sie nicht akzeptiert hätten, wäre unser Projekt gestorben.

2. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Genossenschaft. - Wir suchten von Anfang an den Kontakt zu unseren Genossenschaftsmitgliedern. Zu den regulären Mitteln gehörten die jährlichen Generalversammlungen und regelmässige Newsletters. In den Jahren 2008 und 2012 führten wir schriftliche Befragungen durch um die Ansprüche unserer zukünftigen Mieterinnen und Mieter kennenzulernen. Im Anschluss an die zweite Befragung ist aus

dem Kreis besonders engagierter Mitglieder eine Konsultativgruppe entstanden, welche im regelmässigen Kontakt mit dem Vorstand die Arbeiten begleitet.

3. Finanzierung. - Für die Finanzierung gilt grundsätzlich das, was Andreas Herbst in seinem Referat ausführlich dargelegt hat. Zu unserer Unterstützung in diesen Fragen haben wir Fachleute beigezogen, welche auf die finanzielle Beratung von Genossenschaften spezialisiert sind.

4. Vermietung. - Zielgruppe des Projekts sind gemäss unseren Statuten Seniorinnen und Senioren. Auf konkrete Altersangaben, d.h. auf ein Mindest- oder ein Maximalalter, haben wir verzichtet. Wer eine Wohnung mieten will, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden. Falls sich für ein und dieselbe Wohnung mehrere Personen bewerben, soll die Dauer des Wohnsitzes in Reinach und die Dauer der aktiven Mitarbeit in den verschiedenen Gremien der Genossenschaft berücksichtigt werden.

5. Serviceleistungen. - Schon für die Projektgruppe war klar, dass wir Alterswohnungen mit Serviceleistungen anbieten möchten. Serviceleistungen sollen es ermöglichen, dass unsere Mieterinnen und Mieter auch bei zunehmenden Behinderungen in unseren Wohnungen bleiben können. Aktuell beschäftigen uns in diesem Zusammenhang u.a. die folgenden Fragen:

- Was ist im Rahmen der Nachbarschaftshilfe möglich und wo sind deren Grenzen?
- Wo muss die Genossenschaft Angebote organisieren oder ggf. selber anbieten?
- Wie weit sollen von der Genossenschaft angebotene Serviceleistungen pauschal, wie weit individuell verrechnet werden?

Ich komme zum Schluss: Ich habe aufzuzeigen versucht, wie wir im Rahmen einer Genossenschaft in Reinach Alterswohnungen planen, welche Probleme sich bisher stellten und wie wir Lösungen gefunden haben. Als ich vor bald einem Jahr den Organisatoren zugesagt habe, ein Kurzreferat über unser Projekt zu übernehmen, bin ich von der Annahme ausgegangen, dass am 3. November schon das Baugesuch eingereicht sei. Das ist leider heute noch nicht der Fall. Aber trotz der pendenten Beschwerde bin ich optimistisch, dass unsere vier Häuser mit vierzig Wohnungen spätestens 2018 bezogen werden können. - Interessierte finden weitere Informationen unter www.wbg-rynach.ch

Reinach, den 3. November 2014

Gerhard Schaffner
Robinienweg 64
4153 Reinach
schaffner.g@bluewin.ch