

DIE ROLLE VON GEMEINDEN BEI BÜRGERINITIIERTEN ALTERSWOHNPROJEKTEN

Universität Zürich
Institut für Politikwissenschaft
Forschungsbereich Policy-Analyse & Evaluation

Die Rolle von Gemeinden bei bürgerinitiierten Alterswohnprojekten

Schlussbericht vom 23. Juli 2012
zuhanden der Age Stiftung

Thomas Widmer, Philippe Koch und
Felix Strebel

Zürcher Politik- & Evaluationsstudien

herausgegeben von Thomas Widmer

Publikationsreihe des Forschungsbereichs ‚Policy-Analyse & Evaluation‘

Institut für Politikwissenschaft, Universität Zürich

ISBN 3-908610-32-X

Bezugsadresse:

Institut für Politikwissenschaft, Forschungsbereich Policy-Analyse & Evaluation

Affolternstrasse 56, CH-8050 Zürich

Telefon +41 44 634 38 41, E-Mail fbpae@ipz.uzh.ch

© 2013 bei den Autoren

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung.....	3
2	Einleitung.....	5
3	Thema, Fragestellung und Vorgehen.....	7
4	Breitenerhebung.....	11
4.1	Methode.....	11
4.2	Bestandsaufnahme der kommunalen Politik in Altersfragen.....	15
4.3	Akteure in der Alterspolitik.....	17
4.4	Angebot im Bereich Alterswohnen.....	18
4.5	Kommunale Instrumente im Bereich Alterswohnen.....	19
4.6	Zivilgesellschaftliche Akteure im Bereich Alterswohnen.....	22
4.7	Grenzen der Alterswohnpolitik.....	23
4.8	Bürgerinitiierte Alterswohnprojekte.....	24
4.9	Zusammenfassung und Würdigung der Breitenerhebung.....	28
5	Fallstudien.....	31
5.1	Methode.....	31
5.2	Fallstudie Genossenschaft „in buona compagnia“ Bonaduz/GR.....	32
5.3	Fallstudie Wohnbaugenossenschaft Lingenberg in Büsserach/SO.....	38
5.4	Fallstudie Genossenschaft Alterswohnungen mit Service in Meikirch/BE.....	44
5.5	Fallstudie Genossenschaft Untersteig in Nesslau-Krummenau/SG.....	49
5.6	Fallstudie Genossenschaft Seniorenwohnungen Reichenbach im Kandertal/BE.....	55
5.7	Fallstudie Hausgemeinschaft Finkenweg, Unterkulm/AG.....	61
5.8	Zusammenfassung und Würdigung der Fallstudien.....	67
6	Synthese und Empfehlungen.....	75
6.1	Rolle und Instrumente der Gemeinde.....	75
6.2	Projekt und Trägerschaft.....	77
6.3	Prozessablauf und -gestaltung.....	78
6.4	Empfehlungen.....	79
	Literaturverzeichnis.....	82
	Anhang.....	83

1 Zusammenfassung

Die vorliegende Studie untersucht die Rolle von Gemeinden bei bürgerinitiierten Alterswohnprojekten einerseits und die Instrumente und das Verhalten von Gemeinden bei der Bereitstellung von Wohninfrastruktur für betagte Menschen in der deutschsprachigen Schweiz andererseits. Die Untersuchung wurde im Auftrag der *Age Stiftung*, die bürgerinitiierte Alterswohnprojekte unterstützt, vom Institut für Politikwissenschaft der Universität Zürich im Zeitraum von April 2011 bis Januar 2012 durchgeführt.

Die empirischen Grundlagen basieren auf einer Onlinebefragung aller Deutschschweizer Gemeinden zu den kommunalen Instrumente und Handlungsformen in der Alterswohnpolitik. Zudem wurde Fallstudien zu sechs bürgerinitiierten Alterswohnprojekten durchgeführt.

Die Analyse zeigt auf, dass sich die kommunalen Rollen und Instrumente in der Alterswohnpolitik zwischen den Gemeinden erheblich unterscheiden. Grundsätzlich sind bevölkerungsmässig grosse Gemeinden und Städte (mehr als 5 000 Einwohner) aktiver und verfügen über zahlreichere Instrumente. In kleinen Gemeinden (weniger als 1 000) besteht aufgrund der Sozialstruktur eine geringere Nachfrage nach Alterswohnangeboten. Ein zusätzlicher Bedarf an bürgerinitiierten Alterswohnprojekten lässt sich besonders in mittelgrossen Gemeinden (zwischen 1 000 und 5 000 Einwohner) feststellen. Die am häufigsten gewählten Instrumente der Gemeinden sind die finanzielle Unterstützung von Projekten, die Abgabe von Bauland im Baurecht sowie die Mitwirkung in Projektorganisationen. Die kommunale Alterswohnpolitik ist besonders in kleinen und mittelgrossen Gemeinden wenig institutionalisiert und stark an einzelne Personen gebunden. Wenig überraschend zeigt die Studie, dass die frühzeitige Klärung und Sicherstellung der Finanzierung entscheidend für den Verlauf und den Erfolg von bürgerinitiierten Alterswohnprojekten ist. Schliesslich verdeutlichen die Fallstudien, dass die Beziehung zwischen der Gemeinde und der Projektträgerschaft von der Projektgestaltung und -phase abhängig ist. Je nachdem wie stark sich ein Projekt an der Unterstützung seitens der Gemeinde ausrichtet, ist das Projekt von Entscheidungen und Handlungen der Gemeinde abhängig und damit potentiell stärker kommunalpolitischen Konflikten ausgesetzt.

Die Empfehlungen, die auf der Basis der Untersuchungsergebnisse formuliert werden, richten sich erstens an Träger bürgerinitiiertter Alterswohnprojekte, zweitens an politische Gemeinden und drittens an Förderstiftungen und andere Förderstellen, welche Projekte im Bereich Wohnen im Alter unterstützen. Den Projektträgern empfehlen wir, Finanzierungsmöglichkeiten frühzeitig zu klären, die Professionalität und lokale Einbindung zu optimieren, die Nähe zur

politischen Gemeinde entsprechend den Projektzielen abzuwägen und positive Aussenwirkungen zu schaffen. Politischen Gemeinden empfehlen wir, Instrumente zur Förderung von bürgerinitiierten Alterswohnprojekte frühzeitig zu entwickeln, diese besser in die kommunale Alterspolitik einzubinden, die Risiken einer eigenen finanziellen Beteiligung langfristig und differenziert abzuklären und bürgerinitiierte Alterswohnprojekte auch als Chance zur Förderung zivilgesellschaftlichen Engagements wahrzunehmen. Den Förderstiftungen und anderen Förderstellen empfehlen wir schliesslich, einen Leitfaden zur Prozessgestaltung als Hilfeleistung für die Projektträger zu entwickeln, politische Gemeinden stärker in den Fokus der Förderpraxis zu nehmen und den Zeitpunkt der Förderung auf den Projektablauf abzustimmen.

2 Einleitung

Die Lebenserwartung in der Schweiz hat in den letzten fünfzig Jahren zugenommen. Die Menschen in der Schweiz werden aber nicht nur älter, sondern sie bleiben zunehmend bis ins hohe Alter selbständig. Die Lebensentwürfe im Alter werden entsprechend vielfältiger und der Eintritt in institutionelle Wohnformen (Alters- und Pflegeheim) erfolgt in einem höheren Alter oder gar nicht mehr. Der Bereitstellung von Alterswohnformen, welche den neuen Bedürfnissen entsprechen, kommt in der Zukunft besonders auf kommunaler Ebene eine wachsende Bedeutung zu.

Die *Age Stiftung*, die bürgerinitiierte Alterswohnprojekte unterstützt, will die Rolle der Gemeinden bei solchen Projekten wissenschaftlich untersuchen lassen. Zu diesem Zweck hat die Stiftung am 9. Dezember 2010 das Institut für Politikwissenschaft der Universität Zürich kontaktiert. Auf der Grundlage des Projektbeschriebs vom 28. Februar 2011 wurde dem Institut für Politikwissenschaft der Auftrag erteilt, die Rolle und das Verhalten der Gemeinden gegenüber bürgerinitiierten Alterswohnprojekten wissenschaftlich zu analysieren.

Die Zielsetzung der vorliegenden Studie besteht darin, erstens die Instrumente und das Verhalten der Gemeinden in der Bereitstellung von Wohninfrastruktur für betagte Menschen zu untersuchen und zweitens die Rolle der Gemeinden gegenüber bürgerinitiierten Alterswohnprojekten zu erheben und zu analysieren.

Die vorliegende Untersuchung zeigt auf, dass sich die Rollen und Instrumente von Gemeinden im Bereich der Alterspolitik im Allgemeinen und in der Alterswohnbaupolitik im Speziellen je nach Art der Gemeinde erheblich unterscheiden. So sind bevölkerungsmässig grosse Gemeinden in der Tendenz aktiver als kleinere und mittlere Gemeinden. In kleinen Gemeinden besteht trotz passiver Politik kein Bedarf nach einem grösseren Angebot an organisiertem Alterswohnen. Der Bedarf nach bürgerinitiierten Projekten zur Erstellung von organisierten und privaten Wohnformen ist in mittelgrossen Gemeinden (zwischen 1 000 und 5 000 Einwohnern) am grössten.

Bezüglich der Instrumente zeigt die Untersuchung, dass Gemeinden bürgerinitiierte Alterswohnprojekte vor allem mit finanziellen Mitteln, mit der Abgabe von Bauland im Baurecht sowie durch die Beteiligung in den Projektgruppen unterstützen. Die Unterstützung seitens der Gemeinde ist aber selten institutionalisiert und hängt dementsprechend stark vom Engagement einzelner Mitglieder der Exekutive oder anderer Einzelpersonen ab, die in der Gemeinde eine wichtige Rolle einnehmen.

Auf Seiten der Projektträger sind hohe Leistungsbereitschaft, eine starke Identifikation und fundierte Kompetenzen im Bauwesen und der finanziellen Projektplanung Eigenschaften, welche die Zusammenarbeit mit der Gemeinde erleichtern und zum Gelingen des Projekts beitragen. Zudem zeigt die Studie, dass die Einbettung der Trägerschaft in das gesellschaftliche und politische Leben der Gemeinde grundsätzlich ein Vorteil für das Projekt darstellt.

Die Beziehung zwischen der Projektträgerschaft und der Gemeinde verändert sich je nach Prozessphase und -gestaltung. Wenig überraschend ergeben sich dann häufige Kontakte, wenn die Gemeinde für eine finanzielle Unterstützung angefragt wird. Gleiches gilt für die Phase der Baugesuchseinreichung und der Erteilung der Baubewilligung. Aufgrund der Untersuchung lässt sich sagen, dass je näher ein Projekt zur Gemeinde steht, desto stärker hängt der Prozessverlauf und -abschluss von Handlungen und Entscheidungen der gemeindlichen Institutionen ab.

Schliesslich haben die Fallstudien aufgezeigt, dass die frühzeitige Sicherstellung der Finanzierung des Alterswohnprojekts absolut entscheidend für den weiteren Verlauf ist. Gibt es Unsicherheiten betreffend der finanziellen Absicherung, hat dies auf unterschiedliche Aspekte der Projektplanung und -gestaltung einen direkten Einfluss. So wird dadurch etwa die Verhandlungsposition gegenüber anderen potentiellen Geldgebern geschwächt. Zudem entstehen Unsicherheiten betreffend der Dauer, des finanziellen Bedarfs und der baulichen Gestaltung. Dies wirkt sich negativ auf die Zusammenarbeit in den Trägerschaften aus, besonders wenn diese auf Freiwilligkeit basiert. Eine frühzeitige Sicherstellung der Finanzierung trägt wesentlich zum Erfolg des Projekts bei.

Der Bericht ist folgendermassen aufgebaut. Im nächsten Kapitel wird das Thema eingeführt sowie die der Studie zugrundeliegende Fragestellung und das Vorgehen aufgezeigt. Danach folgt im vierten Kapitel die Darstellung der Breitenerhebung der Deutschschweizer Gemeinden. Im fünften Kapitel folgen die sechs Fallstudien, die am Ende zusammengefasst und vergleichend gewürdigt werden. Schliesslich werden im sechsten Kapitel die Ergebnisse in einer Synthese zusammengeführt und Empfehlungen zuhanden der Projektträger, der politischen Gemeinden und der Förderstiftungen und anderen Förderstellen, welche Projekte im Bereich Wohnen im Alter unterstützen, formuliert.

3 Thema, Fragestellung und Vorgehen

Im Verlauf der letzten fünfzig Jahre ist die durchschnittliche Lebenserwartung in der Schweiz von rund siebzig Jahren bei Männern bzw. 75 Jahren bei Frauen im Jahr 1960 auf heute rund achtzig Jahre bei Männern bzw. 85 Jahre bei Frauen gestiegen. Gleichzeitig hat die Lebensqualität und Handlungsfähigkeit im dritten (frühes Rentenalter) und vierten (hohes Alter) Lebensalter zugenommen. Die Zeitspanne, in der sich Menschen nach dem beruflichen Ruhestand aktiv am gesellschaftlichen Leben beteiligen können, ist somit grösser geworden. Gleichzeitig hat diese Bevölkerungsgruppe neue – wenn auch heterogene – Bedürfnisse hinsichtlich sozialem Engagement, Wohnformen, Beteiligungsmöglichkeiten in der Politik und Handlungsfreiheit im öffentlichen Raum, um nur einige Bereiche zu nennen. Es zeichnet sich ab, dass die traditionelle Vorstellung des Alterns im familialen Kontext und anschliessendem Übertritt in eine institutionelle Wohnform (Alters- oder Pflegeheim) durch vielfältige Lebensentwürfe abgelöst wird. Das Angebot an ausserfamilialen und ausserinstitutionellen Wohnformen in der Schweiz ist jedoch beschränkt. Bürgerinitiierten Wohnbauprojekten kommt in der Erweiterung eines solchen Angebotes besonders in mittelgrossen Gemeinden (zwischen 1 000 und 5 000 Einwohnern) im ländlichen und suburbanen Raum eine wichtige Rolle zu. Welche Faktoren zum Erfolg von bürgerinitiierten Alterswohnprojekten beitragen können, ist demnach von sozialer und politischer Bedeutung, sowohl für die einzelne Projektträgerschaft als auch für politische und sozialen Organisationen, die sich an der Bereitstellung von Wohnangeboten beteiligen.

Die vorliegende Studie befasst sich mit der Rolle von Gemeinden bei bürgerinitiierten Alterswohnprojekten. Als bürgerinitiierte Projekte gelten dabei Projekte, für welche die Initianten eine eigene primäre Rechtsform geschaffen haben. Auf Basis dieses Einschlusskriteriums werden folgende Projekte *nicht* zu den bürgerinitiierten Projekten gezählt:

- Projekte, die durch bestehende Institutionen initiiert wurden (bspw. durch ein bestehendes Pflegeheime)
- Projekte, die durch bestehende Wohnbauträger initiiert wurden (bspw. durch projektunabhängig bestehende Wohnbaugenossenschaften)
- Projekte, die durch Gemeinden initiiert wurden

Der Erfolg bürgerinitiierteter Alterswohnprojekte hängt unter anderem davon ab, welche Rolle die Gemeinden im Entwicklungsprozess übernehmen, da die Gemeinden über weitreichende Kompetenzen in der Wohnbau- als auch in der Alterspolitik verfügen. Einige Gemeinden tre-

ten als Wohnbauträger auf und stellen ein eigenes Angebot an Alterswohnungen bereit. Andere Gemeinden unterstützen private Wohnbauträger finanziell und/oder beratend und tragen so zum Erfolg dieser Projekte bei. Wieder andere Gemeinden verhalten sich passiv oder gar hemmend gegenüber bürgerinitiierten Alterswohnprojekten.

Dem Projekt liegen zwei Fragestellungen zugrunde:

(1) Auf welchen Grundlagen und mit welchen Instrumenten betreiben Deutschschweizer Gemeinden Alterswohnpolitiken?

(2) Welche Rollen übernehmen Gemeinden in der Deutschschweiz bei der Durchführung von bürgerinitiierten Alterswohnprojekten?

Mit der Beantwortung dieser beiden Fragen verfolgen wir das Ziel, die Rolle der Gemeinden bei bürgerinitiierten Alterswohnprojekten zu beschreiben und besser zu verstehen. Im Zentrum der Untersuchung stehen dabei die Instrumente, welche den Gemeinden zur Verfügung stehen und von diesen genutzt werden, um bürgerinitiierte Alterswohnprojekte zu unterstützen. Neben den Instrumenten werden das Verhalten und die Einstellungen der Gemeinden gegenüber solchen Projekten erhoben, analysiert und dargestellt.

Tabelle 1: Wohnformen

Institutionelles Wohnen	Wohnen in Altersheim (Residenz mit eigener Wohnung und interne Pflege)
	Wohnen in Altersheim/Pflegeheim (Pflegerwohnung mit Zimmer oder Zimmeranteil und interner Pflege)
Organisiertes Wohnen	Alterswohnungen mit Betriebskonzept und Zugang zu Dienstleistungen (häufig verwendete Begriffe sind auch: Servicewohnen, Betreutes Wohnen, Begleitetes Wohnen, Seniorenwohnungen, etc.)
	Gemeinschaftliches Wohnen mit Betriebskonzept, in dem nachbarschaftliche Kontakte und selbstverwaltete Elemente wichtig sind (andere Begriffe für gemeinschaftliches Wohnen: Hausgemeinschaften, Wohngemeinschaften, Partizipatives Wohnen etc.)
Privates Wohnen	Privates Wohnen in nicht spezifizierten Wohnungen
	Privates Wohnen in altersgerechten Wohnungen (BehiG; SIA 500)

Wohnen im Alter ist zunehmend geprägt von einer grossen Vielfalt an potentiellen Angeboten. Dies äussert sich in einer umfangreichen Begrifflichkeit der Wohnformen. Wir orientieren uns hier an einer Terminologie, wie sie bei der Age Stiftung gebräuchlich ist. Dabei handelt es sich grundsätzlich um die drei Typen institutionelles, organisiertes und privates Wohnen, die sich weiter in je zwei Untergruppen aufteilen lassen (siehe Tabelle 1). Um Abgren-

zungsprobleme zu reduzieren, wurde im Rahmen der Befragung mit der übergeordneten Klassifikation, also mit den drei Haupttypen gearbeitet.

Das Vorgehen in dieser Studie ist modular aufgebaut. Im ersten Modul werden die Instrumente und Handlungsformen der Gemeinden in der Alterswohnbaupolitik in einer Breitenerhebung erfasst und ausgewertet. Im zweiten Modul erfolgt die qualitative Auswertung von sechs bürgerinitiierten Alterswohnprojekten. Im dritten Modul werden die Erkenntnisse aus den ersten beiden Modulen zusammengeführt und in Verbindung zueinander gebracht. Die methodische Vorgehensweise wird in den jeweiligen Kapiteln genauer erläutert.

4 Breitenerhebung

In diesem Kapitel sollen Erkenntnisse über die Rolle der Gemeinden bei bürgerinitiierten Alterswohnprojekten anhand der Resultate einer Breitenerhebung erörtert werden. Die Bestandsaufnahme der Alterspolitik in den Deutschschweizer Gemeinden schafft einen Überblick über die Thematik. Mit der Differenzierung nach unterschiedlichen Wohnformen wird in dieser Untersuchung ein Aspekt aufgegriffen, der bis anhin noch kaum Beachtung fand. Folglich wurden dazu bisher auch keine Daten erhoben (Seifert/Schelling 2011: 32). Vereinzelt existieren Datensätze über die Zusammensetzung der Klientel von Alters- und Pflegeheimen der Schweiz (siehe z.B. Höpflinger et al. 2011), jedoch nicht über die weiteren Wohnformen im Alter. Mit dem hier gewählten Vorgehen und den Erkenntnissen aus der Befragung können Aussagen über den Handlungsbedarf und die Handlungsbereitschaft auf kommunaler Ebene getroffen werden.

Als erstes wird im vorliegenden Kapitel das Vorgehen bei der quantitativen Untersuchung erläutert. In einem zweiten Schritt wird die Bestandsaufnahme kommunaler Politik diskutiert. Auf die Rolle der Gemeinden im Rahmen von bürgerinitiierten Projekten wird im dritten Abschnitt eingegangen. Abschliessend werden die Erkenntnisse zusammengefasst, um allgemeine Aussagen über die Rolle der Gemeinden in der Alterspolitik und im Speziellen bei bürgerinitiierten Alterswohnprojekten zu machen.

4.1 Methode

Datenerhebung

Die Daten der Breitenerhebung stammen aus einer Onlinebefragung aller Deutschschweizer Gemeinden (N= 1 579).¹ Die Befragung hat zwischen dem 21. Juni und dem 26. Juli 2011 stattgefunden. Das Adressverzeichnis der Deutschschweizer Gemeinden wurde vom Schweizerischen Gemeindeverband bezogen. Allen Gemeinden wurde ein Einladungsschreiben und ein personalisierter Zugangslink per E-Mail zugesandt. Diese Vorgehensweise ermöglicht den Einbezug von weiteren gemeindespezifischen Variablen wie beispielsweise demographischer Merkmale. Die Onlinebefragung wurde mit der Software Limesurvey realisiert.

Im Einladungsschreiben wurde darum gebeten, den Zugangslink jener Person in der Gemeinde zukommen zu lassen, die sich gegenwärtig am meisten mit Fragen der Alterspolitik ausei-

¹ Bei den Untersuchungseinheiten handelt es sich um Gemeinden wie auch um Städte. Im vorliegenden Bericht werden alle kommunalen Einheiten als Gemeinden bezeichnet. Wird von Gemeinden gesprochen, werden ausschliesslich die Deutschschweizer Gemeinden verstanden.

nersetzt. Wie Tabelle 2 zeigt, haben folglich Personen mit unterschiedlichen Funktionen den Fragebogen ausgefüllt. Der Fragebogen wurde mehrheitlich von Personen aus der Verwaltung (56%) und von Exekutivmitgliedern (41%) beantwortet. Nur vereinzelt wurde der Fragebogen an Mitglieder von Kommissionen (11%) oder des Senioren-/Seniorinnenrates (2%) oder an die Leitung eines Alters-/Pflegeheimes (4%) weitergeleitet. Da die Zuständigkeiten in den Gemeinden sehr unterschiedlich geregelt sind, waren Mehrfachnennungen möglich. Aus diesem Grund ergeben die Anteile auf einer Ebene jeweils mehr als hundert Prozent.

Tabelle 2: Beantwortung Fragebogen (Mehrfachnennungen möglich)*

Teilnahme Befragung	Anzahl	Anteil
Vollständige Antwort	566	36%
Unvollständige Antwort	141	9%
Keine Antwort	872	55%
Gemeinden Total	1 579	100%
Beantwortung durch... (Mehrfachnennung möglich)	Anzahl	Anteil an vollständigen Antworten
Exekutive	234	41%
davon Zentrale Dienste	26	11%
Gesundheit und Soziales	197	84%
Finanzen und Steuern	32	14%
Sonstige	68	29%
Verwaltung	318	56%
davon Zentrale Dienste	226	71%
Gesundheit und Soziales	160	50%
Bau/Raumplanung	102	32%
Sonstige	166	52%
Kommission	64	11%
davon Gesundheit und Soziales	44	69%
Alters(heim)kommission, Altersleitbild	20	31%
Sonstige	14	22%
Senioren-/Seniorinnenrat	14	2%
Leitung Alters-/Pflegeheim	24	4%

* Bei den Unterkategorien handelt es sich jeweils um den Anteil am Total der Kategorie

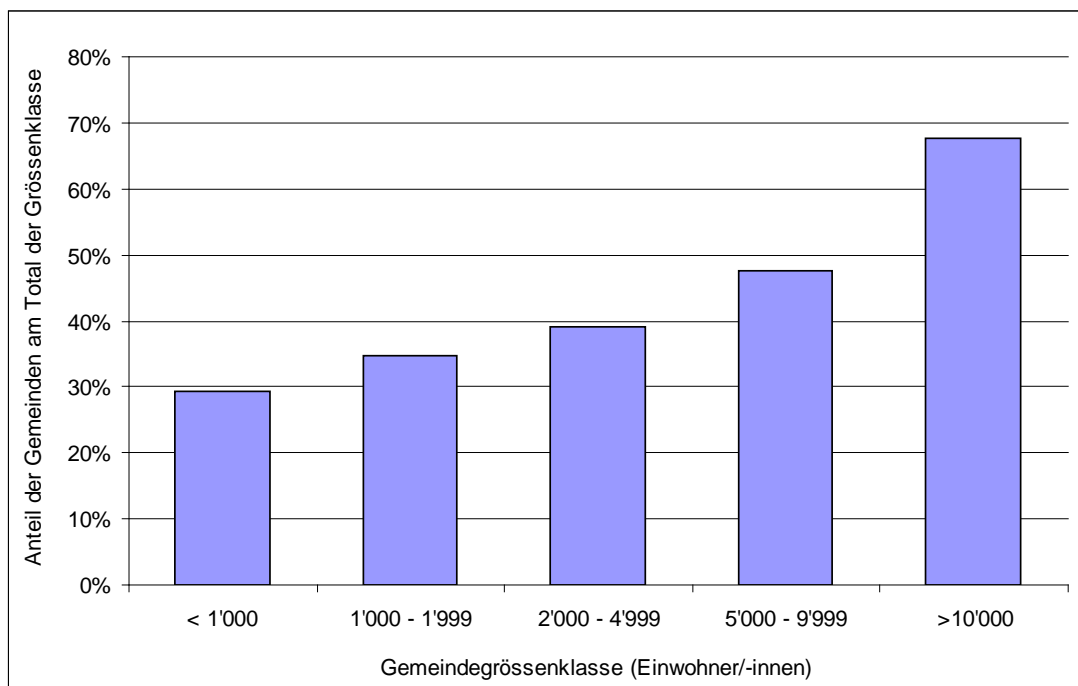
Betrachtet man in Tabelle 2 genauer, wer die Fragen beantwortet hat, so waren es in erster Linie die für den Bereich Gesundheit und Soziales zuständigen Mitglieder der Exekutive (84%). Weniger eindeutig zeichnet sich dies bei den Personen aus der Verwaltung ab. Neben den Verantwortlichen für die zentralen Dienste (71%), haben auch einige Verwaltungsangestellte aus dem Bereich Gesundheit und Soziales (50%) auf die Anfrage geantwortet. Der grosse Anteil an Sonstigen (52%) weist darauf hin, dass die Personen meist auch für weitere Bereiche zuständig sind.

Datensatz

Bis zum Ende der Laufzeit haben 566 Gemeinden den Fragebogen ausgefüllt vollständig (siehe Tabelle 2). Dies entspricht einer Teilnahmequote von 36 Prozent. Verschiedentlich haben Gemeinden (9%) den Fragebogen nicht vollständig beantwortet. Diese Daten wurden nicht in den Datensatz aufgenommen. Vereinzelt haben sich die zuständigen Personen aus den Gemeinden auch per E-Mail gemeldet um zu erklären, weshalb sie nicht an dieser Umfrage teilnehmen (u.a. mangelnde zeitliche Ressourcen, geringe Relevanz der Alterspolitik für die Gemeinde, interkommunale Lösungen).

Die Teilnahmequote verteilt sich unterschiedlich auf die Gemeinden verschiedener Grösse. So haben Gemeinden mit einer grösseren Bevölkerungszahl in der Tendenz eher an der Umfrage teilgenommen als kleinere Gemeinden (siehe Abbildung 1). Bei den Gemeinden mit über 10 000 Einwohnerinnen und Einwohner waren dies knapp siebzig Prozent, während nur knapp ein Drittel der Gemeinden mit einer Bevölkerungszahl von weniger als 1 000 den Fragebogen ausgefüllt haben.

Abbildung 1: Rücklauf nach Gemeindegrössenklasse



In der weiteren Diskussion werden die Daten oft auf die Gemeindegrössenklasse bezogen. In diesen Fällen haben die Differenzen in der Verteilung keinen Einfluss auf die Aussagekraft der Resultate. Einzig beim Schluss auf die Gesamtpopulation ist ohne Gewichtung Vorsicht geboten. Die in dieser Untersuchung verwendeten Daten über die Demographie der Gemein-

den sind der Volkszählung aus dem Jahr 2000 entnommen (siehe Bundesamt für Statistik 2007).

Betrachtet man die Teilnahmequoten nach Kanton in Abbildung 2, so werden zwischen den Kantonen grössere Differenzen sichtbar. Die Spannweite der Rücklaufquote erstreckt sich von über achtzig Prozent aus dem Kanton Zug bis null Prozent aus dem Kanton Jura². Die Aussage dieser Abbildung hängt eng mit den Gemeindegrössenklassen zusammen.

Abbildung 2: Teilnahmequote nach Kanton

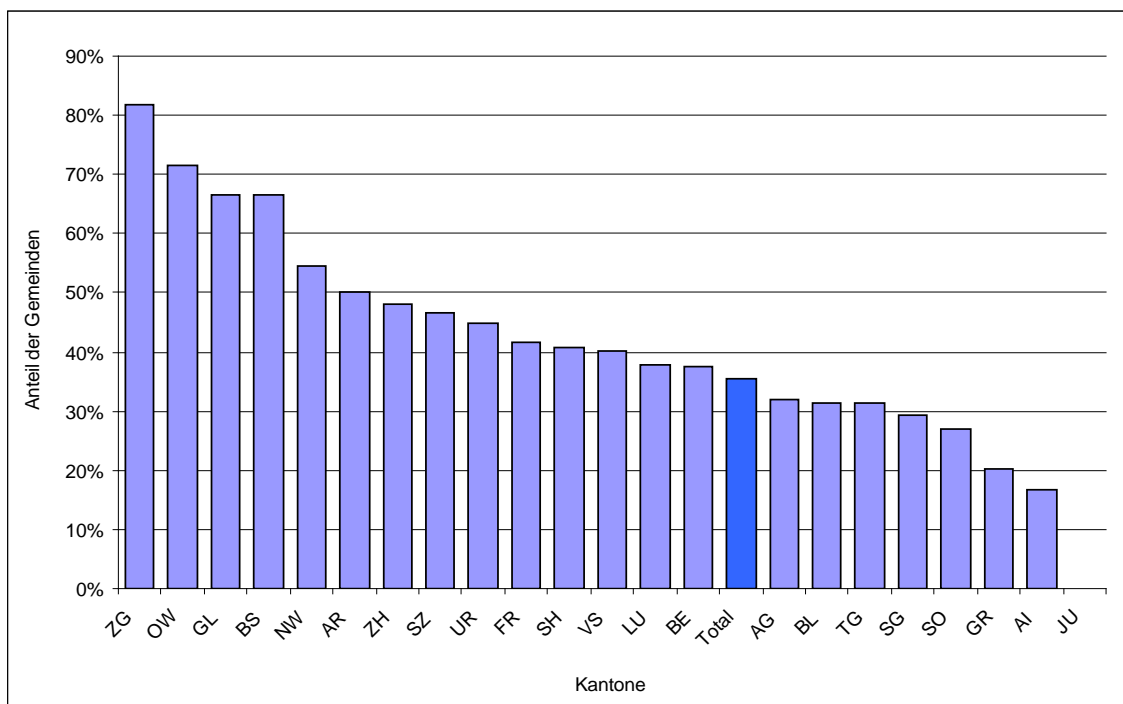
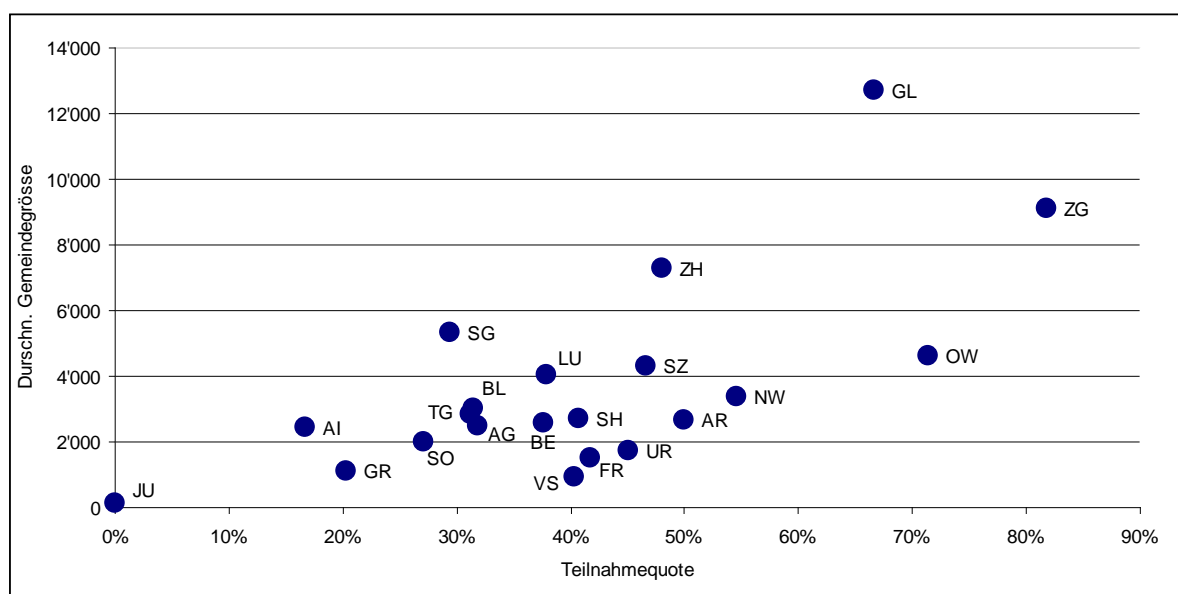


Abbildung 3 zeigt die Kantone nach durchschnittlicher Gemeindegrösse aller Gemeinden und der Teilnahmequote. Dabei wird klar, dass die Gemeinden in den Kantonen mit einer hohen Rücklaufquote (Zug, Obwalden, Glarus, Basel-Stadt) im Durchschnitt um einiges grösser sind, als die Gemeinden in den Kantonen mit einer tieferen Rücklaufquote (Appenzell Innerrhoden, Graubünden, Solothurn, Thurgau).

Die Befragung der Deutschschweizer Gemeinden zur Alterswohnpolitik erzielte einen Rücklauf von rund 36 Prozent. Nur in seltenen Fällen gab es technische Schwierigkeiten beim Zugang zum Fragebogen. Probleme entstanden meist dann, wenn mehrere Personen in einer Gemeinde den Fragebogen ausfüllen wollten.

² Der Kanton Jura verfügt nur über eine deutschsprachige Gemeinde (Ederswiler).

Abbildung 3: Kantone nach Teilnahmequote und durchschnittlicher Gemeindegrösse*



* Der Kanton Basel-Stadt ist aufgrund der hohen durchschnittlichen Gemeindegrösse (62 693 Personen) nicht in der Grafik enthalten.

Die Analyse der mit der Befragung erhobenen Daten werden in den Abschnitten 1.3 und 1.4 diskutiert. Die Auswertung erfolgte mit dem Statistikpaket Stata 10.1.

4.2 Bestandsaufnahme der kommunalen Politik in Altersfragen

Demographische Situation der Gemeinden

Im Laufe des 20. Jahrhunderts erlebte die Schweiz, wie fast alle westlichen Länder, eine starke Alterung ihrer Bevölkerung. Im Jahr 1900 waren zwei Fünftel der ständigen Wohnbevölkerung unter 20-jährig und lediglich rund ein halbes Prozent 65-jährig oder älter. Diese Anteile haben sich in den letzten hundert Jahren klar verschoben: Heute sind rund 22 Prozent der Bevölkerung unter 20-jährig und ein Sechstel ist 65-jährig oder älter. Diese Entwicklung wird weiter anhalten. Den grössten Zuwachs erfährt die Altersgruppe der 80-jährigen und Älteren; sie wird sich gemäss Schätzungen innerhalb der nächsten 45 Jahre um 179 Prozent ausweiten (Bundesamt für Statistik 2007: 12).

Betrachtet man die Situation auf der Ebene der Schweizer Gemeinden in Tabelle 3, so wird ersichtlich, dass der Anteil älterer Menschen in den Städten (mehr als 10 000 Einwohnerinnen/Einwohner) den höchsten Wert einnimmt. Dies bestätigt die Annahme des von René L. Frey (1996) geprägten Begriffs der „A-Stadt“, dass neben Armen, Alleinstehenden, Alleinerziehenden, Abhängigen, Auszubildenden, Arbeitslosen und Aussteigern auch der Anteil der „Alten“ in der Stadt höher ist. Jedoch weisen die kleinsten Gemeinden (weniger als 1 000 Einwohner/ Einwohnerinnen) einen nahezu gleich hohen Wert auf.

Tabelle 3: Bevölkerungsanteil über 65 Jahre, nach Gemeindegrössenklasse

	Gemeindegrössenklasse					Total
	< 1 000	1 000-1 999	2 000-4 999	5 000-9 999	> 10 000	
Anteil Personen über 65 Jahre (in %); Schweizer Gemeinden	15.8	13.6	14.1	14.4	15.9	15.4
Anteil Personen über 65 Jahre (in %); teilnehmende Gemeinden	14.8	13.9	13.4	14.1	15.7	14.3

Quelle: Volkszählung 2000

Altersleitbild

Ein Altersleitbild legt die Grundsätze fest, auf welche die kommunale Alterspolitik ausgerichtet sein soll. Gemäss der Befragung verfügen 270 von 566 Deutschschweizer Gemeinden über ein Altersleitbild. Die Leitbilder nehmen in den Gemeinden unterschiedliche Funktionen ein. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass je grösser die Bevölkerung einer Gemeinde und je grösser der Anteil der Altersgruppe der über 65-jährigen ist, desto eher verfügt die Gemeinde über ein Altersleitbild.

Die Mehrheit der kommunalen Altersleitbilder legen grobe Leitlinien fest und haben gleichzeitig einen unverbindlichen Charakter (siehe Tabelle 4). Rund ein Viertel der Leitbilder beinhaltet konkrete Massnahmen sowie Zuständigkeiten und sind gleichzeitig verbindlich.

Tabelle 4: Ausrichtung der Altersleitbilder

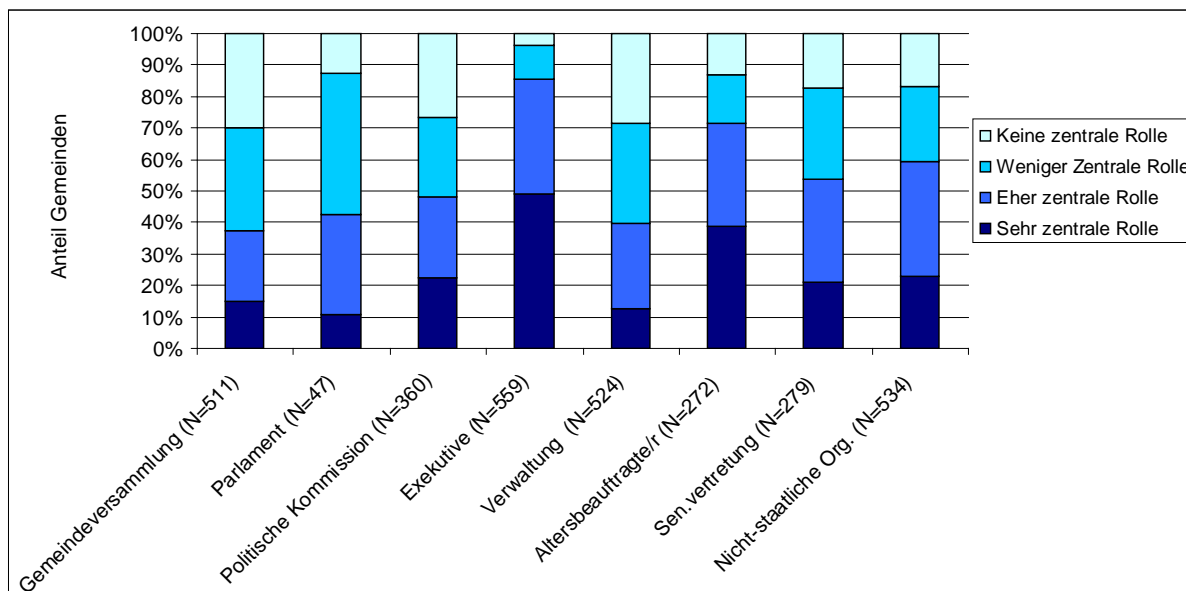
		Das Leitbild...		Zeilentotal
		... legt die groben Leitlinien fest.	... beinhaltet konkrete Massnahmen und Zuständigkeiten	
Die Merkmale im Altersleitbild...	... sind unverbindlich	111 (41%)	39 (14%)	150 (55%)
	... sind verbindlich	55 (20%)	65 (24%)	120 (44%)
<i>Spaltentotal</i>		166 (61%)	104 (38%)	270 (100%)

4.3 Akteure in der Alterspolitik

Da die Alterspolitik in der Gemeinde typischerweise eine Querschnittsaufgabe darstellt, ist sie in der Regel auch nicht einem spezifischen Ressort des Gemeinderates oder einem Aufgabebereich der Verwaltung zugeordnet. Vereinzelt ist in grösseren Gemeinden eine Stelle eigens mit der Koordination der verschiedenen Aufgaben vertraut, die in den Bereich Alterspolitik fallen.

Über achtzig Prozent der Gemeinden erachten die Exekutive für die Alterspolitik als eher bis sehr wichtig. In jeder zweiten Gemeinde wird ein Altersbeauftragte oder eine Altersbeauftragte eingesetzt (N=272). Wo dies der Fall ist, wird diesen in ungefähr siebzig Prozent der Fälle eine eher bis sehr zentrale Rolle in der Alterspolitik zugeschrieben. Weniger ausgeprägt ist dies auch bei der Senioren-/Seniorinnenvertretung der Fall (ca. 50%). Ähnlich wie die Senioren-/Seniorinnenvertretung wird auch die Rolle der nicht-staatliche Organisationen beurteilt. Ebenfalls rund fünfzig Prozent der Gemeinden schätzen die politischen Kommissionen als eher bis sehr zentral ein. Die Relevanz der legislativen Organe (Gemeindeversammlung oder Parlament) und der Verwaltung wird ähnlich eingeschätzt (siehe Abbildung 4): in rund vierzig Prozent der Gemeinden werden sie als eher bis sehr wichtig eingestuft. Der Exekutive kommt folglich die Schlüsselfunktion in Fragen der Alterspolitik zu.

Abbildung 4: Rolle der Akteure in der Alterspolitik

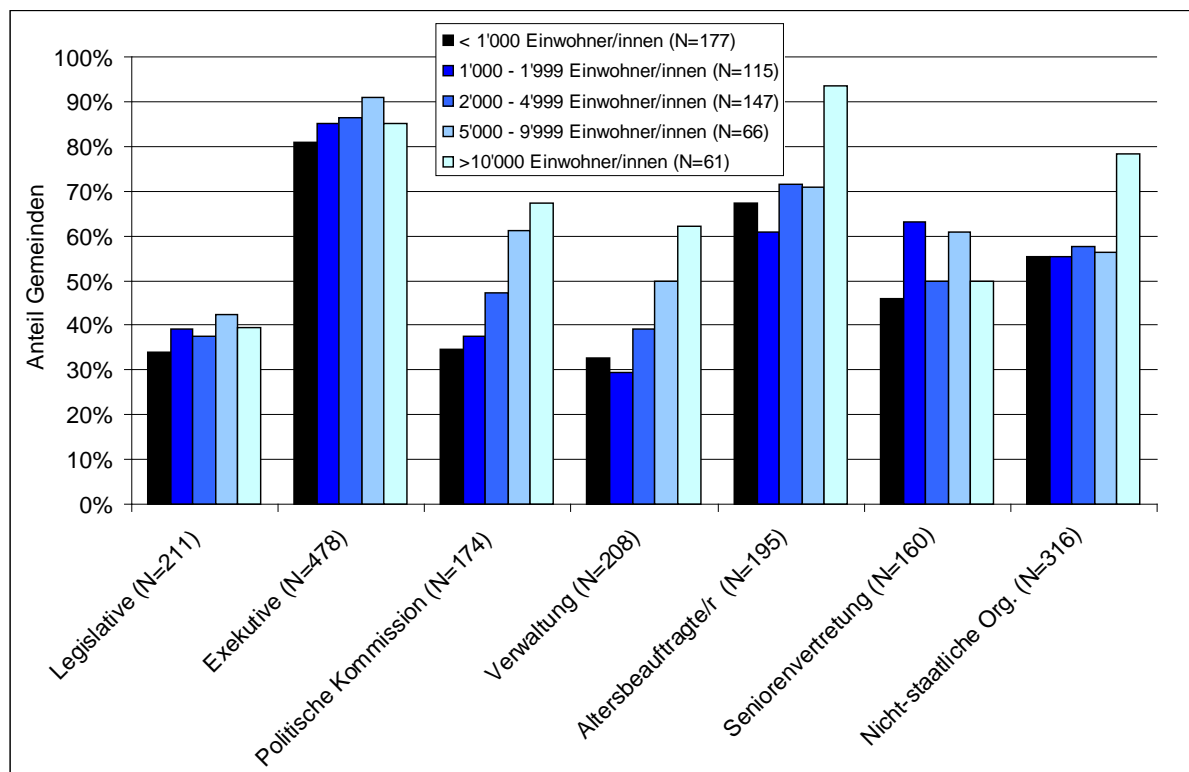


Zwischen den unterschiedlichen Grössenklassen zeichnet sich in der Einschätzung der Rolle der Legislative³ wie auch der Exekutive, wie Abbildung 5 zeigt, jeweils kaum ein Unterschied

³ Gemeindeversammlung und Parlament werden hier zusammengefasst als Legislative ausgewiesen.

ab (+/- 10%). Die politischen Kommissionen und die Verwaltung werden in den grösseren Gemeinden für die Alterspolitik als wichtiger angesehen. Altersbeauftragte sowie nicht-staatliche Organisationen werden abgesehen von den Städten (Bevölkerung grösser als 10 000 Personen) ähnlich beurteilt. Bei den Städten wird diesen Akteuren eine klar höhere Bedeutung eingeräumt. Unterschiedlich und ohne klare Systematik zeigt sich die Relevanz der Senioren-/Seniorinnenvertretung. Die Anzahl Fälle variiert für jede einzelne Säule, da nicht alle Gemeinden über dieselben institutionellen Voraussetzungen verfügen.

Abbildung 5: Eher und sehr zentrale Rolle der Akteure nach Gemeindegrösse



4.4 Angebot im Bereich Alterswohnen

Die Gemeinden verfügen über einen unterschiedlichen Wissensstand zum Wohnangebot für ältere Menschen. Im Bereich des institutionellen Wohnens sammelt eine Mehrheit der Gemeinden die Daten zum Angebot regelmässig und in systematischer Weise. Für die beiden Bereiche organisiertes und privates Wohnen erheben die Gemeinden die Daten meist in unregelmässigen Abständen oder können oft nur Schätzungen über das Angebot anstellen. In der vorliegenden Untersuchung werden die Angaben der Gemeinden, ob auf einer systematischen Erhebung oder auf einer Schätzung basierend, gleichermassen verwendet, da es weniger um exakte Berechnungen als um das Erkennen von Tendenzen geht.

Betrachtet man das Alterswohnen in den Gemeinden im Verhältnis zur Altersgruppe der über 65-jährigen in Tabelle 5, so zeigt sich, dass knapp zehn Prozent aller Personen über 65 Jahren nach Angaben der Gemeinden in einer institutionellen oder organisierten Wohnform leben. Aufgeteilt nach den Wohnformen lässt sich festhalten, dass ungefähr sieben Prozent der Personen dieser Altersklasse im Rahmen von institutionellem Wohnen lebt. Dies stimmt in etwa mit den Resultaten der Untersuchung von Höpflinger et al. (2011) überein, die feststellt, dass der Anteil Personen über 65 Jahren die in einem Alters- und Pflegeheim leben, im Jahr 2008 rund 6.5 Prozent betrug. Nur rund 2.5 Prozent der Personen über 65 leben im Rahmen von organisiertem Wohnen. Dies lässt sich damit erklären, dass diese Wohnform eher neuerer Art ist.

Tabelle 5: Anteil Personen (>65 Jahre) pro Wohnform, nach Gemeindegrössenklasse

	Gemeindegrössenklasse					Total Wohntyp
	< 1 000	1 000-1 999	2 000-4 999	5 000-9 999	> 10 000	
Institutionell	4.79%	7.88%	8.43%	8.44%	8.32%	7.17%
Organisiert	1.16%	2.30%	3.02%	3.44%	4.64%	2.52%
Total	5.95%	10.18%	11.46%	11.88%	12.97%	9.70%
<i>N</i>	177	115	147	66	61	566

Das allgemeine Angebot steigt mit wachsender Gemeindegrösse (vgl. Tabelle 5). Im Rahmen von institutionellem Wohnen sind bei den Gemeinden mit einer Bevölkerungsgrösse ab 2 000 kaum Differenzen auszumachen. Auffallend ist, dass in den Kleinstgemeinden (kleiner 1 000 Personen) in allen drei Bereichen markant weniger Personen in den erwähnten Wohnformen leben.

4.5 Kommunale Instrumente im Bereich Alterswohnen

Die Gemeinden verfügen beim Alterswohnen über unterschiedliche Instrumente. Neben der Realisierung eigener Projekte kann die Gemeinde Trägerschaften finanziell unterstützen, Anreize setzen, bei der Koordination resp. der Vernetzung der Akteure helfen und beratend wirken. Die Angaben zur Verfügbarkeit von Instrumenten in den Gemeinden lassen jedoch noch keine Aussagen über deren Einsatz zu.

Für das institutionelle Wohnen steht den Gemeinden die breiteste Palette an Instrumenten zur Verfügung, wie ein Blick auf die Totale in Tabelle 6 aufzeigt. Einzig das Instrument der Beratung/Information ist bei allen drei Wohnformen ähnlich vertreten. Augenfällig ist, dass rund ein Drittel der Gemeinden für den Bereich des institutionellen Wohnens finanzielle Unterstüt-

zung bereitstellt. Für den Bereich des privaten Wohnens stehen abgesehen von Information/Beratung alle Instrumente eindeutig weniger zur Verfügung. Im Bereich des organisierten Wohnens setzen Gemeinden hauptsächlich auf Anreize und finanzielle Unterstützung. Im Rahmen von Anreizen arbeiten die Gemeinden in erster Linie mit der Abgabe von Land im Baurecht (N=95 (63%) von Total N=145) oder ermöglichen den Trägerschaften einen bevorzugten Landkauf (N=62 (43%) von Total N=145). Seltener besteht für die Trägerschaft die Möglichkeit, einen Arealbebauungsbonus zu nutzen oder mit einer höheren Ausnutzungsziffer zu bauen.

Tabelle 6: Kommunale Instrumente, nach Wohnform und Gemeindegrössenklasse*

Institutionelles Wohnen	Gemeindegrössenklasse					Total
	< 1 000	1 000-1 999	2 000-4 999	5 000-9 999	> 10 000	
Eigene Projekte	7%	17%	35%	50%	56%	27%
Finanzielle Unterstützung	19%	24%	39%	62%	61%	35%
Anreize	1%	8%	11%	24%	30%	11%
Koordination/Vernetzung	5%	14%	20%	45%	48%	20%
Beratung/Information	5%	10%	17%	32%	41%	16%

Organisiertes Wohnen

Eigene Projekte	5%	10%	18%	23%	30%	14%
Finanzielle Unterstützung	7%	15%	23%	30%	41%	19%
Anreize	3%	17%	22%	36%	46%	19%
Koordination/Vernetzung	3%	10%	20%	39%	43%	17%
Beratung/Information	5%	10%	18%	36%	46%	17%

Privates Wohnen

Eigene Projekte	5%	9%	9%	0%	8%	7%
Finanzielle Unterstützung	2%	3%	7%	5%	7%	4%
Anreize	3%	5%	9%	17%	23%	9%
Koordination/Vernetzung	3%	5%	7%	17%	25%	9%
Beratung/Information	9%	12%	16%	32%	36%	17%
<i>N</i>	<i>177</i>	<i>115</i>	<i>147</i>	<i>66</i>	<i>61</i>	<i>566</i>

* Die Werte stellen die Anteile der Gemeinden dar, die über das jeweilige Instrument verfügen.

Betrachtet man die Differenzen nach Gemeindegrösse in Tabelle 6, wird mit wenigen Ausnahmen ein Zusammenhang zu den zur Verfügung stehenden Instrumenten ersichtlich: Je grösser eine Gemeinde, desto eher verfügt sie auch über die hier diskutierten Instrumente.

Um nicht nur die Möglichkeiten sondern auch die tatsächliche Anwendung zu erheben, wurden mit der Befragung ebenfalls erfasst, welche Instrumente in der Praxis der Gemeinden eingesetzt werden. Die Daten in Tabelle 7 werden wiederum nach Wohnform aufgeführt. Sie

zeigen erstens den Anteil der Gemeinden, der die jeweiligen Instrumente anwendet, zweitens den Anteil der Gemeinden der zwar über die Instrumente verfügt, sie jedoch nicht anwendet und drittens den Anteil der Gemeinden, der nicht über die jeweiligen Instrumente verfügt und sie auch nicht anwendet.

Tabelle 7: Instrumente nach Verfügbarkeit und Anwendung *

Eigene Projekte	Institutionell	Organisiert	Privat	Kumuliert
Angewendet	23%	12%	5%	31%
Verfügbar, nicht angewendet	7%	6%	3%	10%
Nicht verfügbar	70%	83%	92%	60%
Finanzielle Unterstützung				
Angewendet	37%	17%	4%	43%
Verfügbar, nicht angewendet	6%	7%	2%	8%
Nicht verfügbar	57%	76%	94%	49%
Anreize				
Angewendet	7%	14%	6%	21%
Verfügbar, nicht angewendet	6%	7%	2%	8%
Nicht verfügbar	87%	78%	90%	70%
Koordination/Vernetzung				
Angewendet	14%	14%	7%	20%
Verfügbar, nicht angewendet	8%	7%	4%	8%
Nicht verfügbar	78%	79%	89%	71%
Beratung/Information				
Angewendet	15%	15%	13%	23%
Verfügbar, nicht angewendet	6%	6%	8%	8%
Nicht verfügbar	81%	79%	79%	69%

* Die Werte stellen die Anteile der Gemeinden dar, die in die jeweilige Kategorie fallen.

Die fünf Instrumente werden in rund zwanzig bis vierzig Prozent der Gemeinden angewendet. In acht bis zehn Prozent der Gemeinden verfügen diese zwar über ein Instrument für eine oder mehrere Wohnformen, wenden dieses jedoch nicht an. Systematische Differenzen zwischen den fünf Instrumenten können keine ausgemacht werden. Weshalb Instrumente nicht zur Anwendung kommen, kann unterschiedliche Gründe haben. Einerseits kann das Instrument nicht nachgefragt werden. Andererseits besteht aber auch die Möglichkeit, dass in einer Gemeinde unklar ist, welche Möglichkeiten überhaupt bestehen, da diese nicht zwingend festgeschrieben sein müssen. Eine Liste mit den zu Verfügung stehenden Instrumenten existiert in den Gemeinden in der Regel nicht.

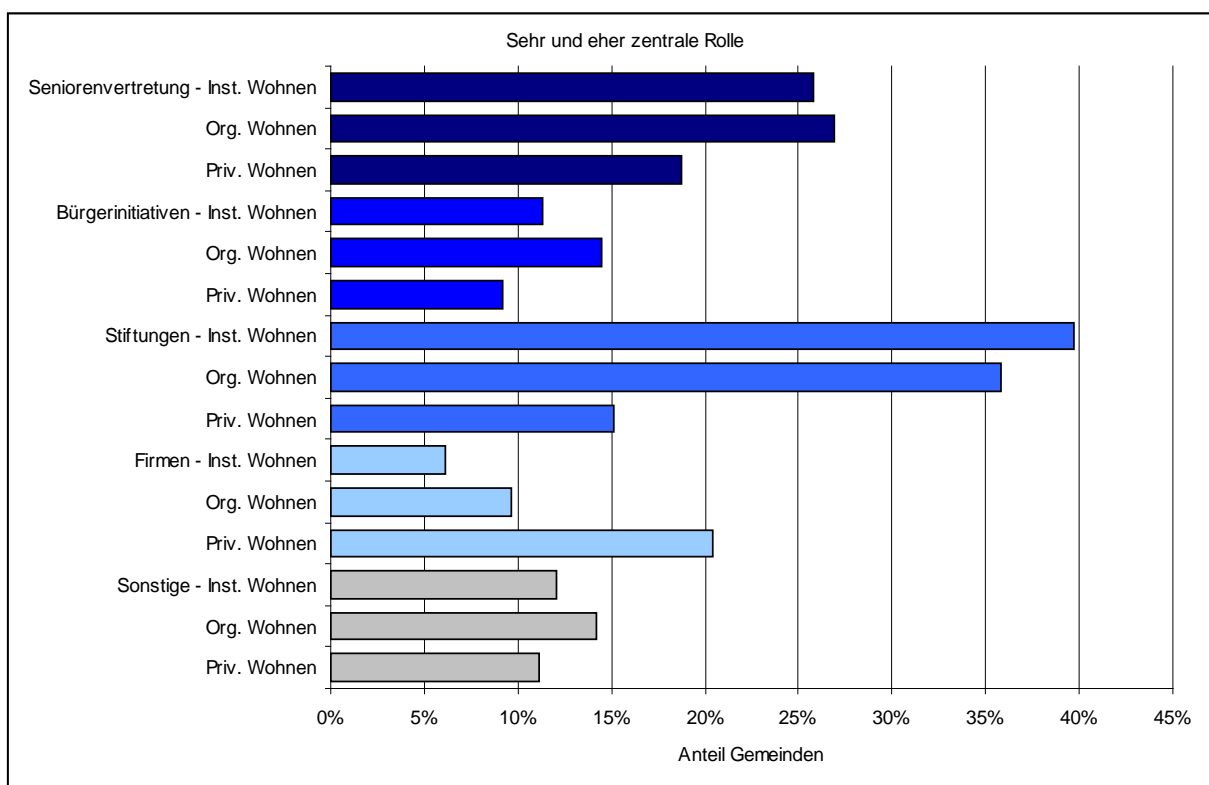
Betrachtet man die Differenzen zwischen den drei Wohnformen, können ebenfalls keine systematischen Unterschiede festgestellt werden. Der Anteil von Gemeinden, die ein Instrument

zwar zur Verfügung haben, dieses jedoch nicht anwenden, ist in allen Fällen zwischen zwei und acht Prozent. Dieser Wert bleibt in etwa konstant, egal wie hoch der Anteil der Gemeinden ist, der diese Massnahme anwendet.

4.6 Zivilgesellschaftliche Akteure im Bereich Alterswohnen

Neben der Gemeinde spielen im Bereich vom Alterswohnen heute auch verschiedene weitere zivile Akteure eine Rolle. Abbildung 6 listet verschiedene Akteure auf und gibt den Anteil der Gemeinden wieder, der diese Akteure als eher bis sehr wichtig einstuft.

Abbildung 6: Rolle der Akteure im Bereich Alterswohnen, nach Wohnform*



* Inst. Wohnen N=504 – Org. Wohnen N=394 – Priv. Wohnen N=304

Allgemein werden Stiftungen und Seniorinnen-/Seniorenvertretungen als die wichtigsten Akteure im Bereich Alterswohnen angesehen. Die Relevanz der Akteure wird von den Gemeinden im Rahmen der verschiedenen Wohnformen ähnlich beurteilt. Stiftungen wird im Bereich des organisierten Wohnens und noch auffallender im Bereich von institutionellem Wohnen eine zentrale Rolle beigemessen. Im privaten Wohnen spielen Stiftungen, wie die Resultate der Befragung zeigen, hingegen eine eher untergeordnete Rolle. Die Relevanz der Seniorinnen-/Seniorinnenvertretung wird für alle drei Bereiche ähnlich eingeschätzt. Im Bereich des privaten Wohnens wird den Firmen eine wichtigere Rolle zugestanden als im Rahmen der anderen

beiden Wohnformen. Bürgerinitiativen kommen bei allen drei Wohnformen eher wenig zum Tragen. Am ehesten ist dies jedoch im Rahmen von organisiertem Wohnen der Fall.

4.7 Grenzen der Alterswohnpolitik

Für eine grosse Anzahl der Gemeinden stellt der Mangel an finanziellen Ressourcen das zentrale Hindernis bei der Unterstützung von Wohnvorhaben für ältere Menschen dar, wie folgende Tabelle zeigt.

Tabelle 8: Grenzen bei der Bereitstellung von Wohninfrastruktur für ältere Menschen, nach Wohnform und Gemeindegrössenklasse*

Mangel an Finanzen	Gemeindegrössenklasse					Total
	< 1 000	1 000-1 999	2 000-4 999	5 000-9 999	> 10 000	
Institutionelles Wohnen	40%	57%	36%	47%	36%	43%
Organisiertes Wohnen	47%	65%	50%	61%	52%	54%
Privates Wohnen	36%	40%	42%	35%	41%	39%
Mangel an Erfahrung in der Verwaltung						
Institutionelles Wohnen	8%	10%	12%	6%	5%	9%
Organisiertes Wohnen	10%	14%	16%	14%	15%	13%
Privates Wohnen	10%	14%	16%	14%	15%	13%
Politischer Widerstand						
Institutionelles Wohnen	7%	12%	13%	11%	15%	11%
Organisiertes Wohnen	8%	8%	13%	20%	23%	12%
Privates Wohnen	6%	10%	12%	24%	25%	12%
Mangel an kantonaler Unterstützung						
Institutionelles Wohnen	11%	21%	16%	21%	15%	16%
Organisiertes Wohnen	14%	26%	29%	27%	28%	23%
Privates Wohnen	11%	22%	22%	21%	28%	19%
<i>N</i>	<i>177</i>	<i>115</i>	<i>147</i>	<i>66</i>	<i>61</i>	<i>566</i>

* Die Werte stellen die Anteile der Gemeinden dar, die an jeweilige Grenzen stossen.

Die Gemeinden stossen speziell bei der Unterstützung von organisiertem Wohnen an Grenzen. Dies lässt sich damit erklären, dass diese Wohnform eher neuerer Art ist und für finanzielle Beiträge der Gemeinde in der Bevölkerung die Akzeptanz fehlt, da dies grundsätzlich nicht als Aufgabe der Gemeinde erachtet wird. Prüft man in Tabelle 8 die Differenzen zwischen den Grössenklassen der Gemeinden, so zeigt sich, dass der politische Widerstand mit der Gemeindegrösse anwächst. Dies kann darauf zurückgeführt werden, dass in grösseren Gemeinden die Thematik vom Alterswohnen bereits in der Vergangenheit vermehrt thematisiert wurde und aus diesem Grund mögliche Opposition entstanden ist. Die Gemeinden stös-

sen nur selten aufgrund mangelnder Erfahrung in der Verwaltung an ihre Grenzen. Am wenigsten ist dies im Rahmen von institutionellem Wohnen der Fall, dem Bereich für den sich die Gemeinden traditionell am ehesten mitverantwortlich zeichnen. Die Befragung hat zudem ergeben, dass kleinere und speziell die Kleinstgemeinden die Nachfrage oftmals als zu gering erachten. Neben dem Mangel an finanziellen Ressourcen nennen verschiedene Gemeinden aller Grössenklassen das Problem fehlender Landreserven für eine Vergabe von Land im Bau-recht.

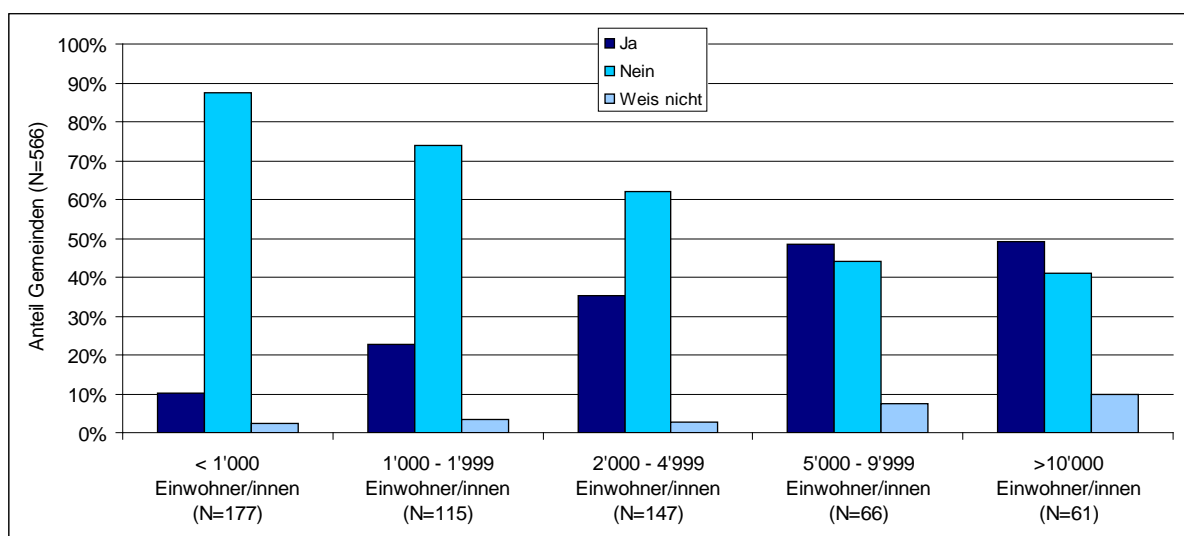
4.8 Bürgerinitiierte Alterswohnprojekte

Bestand bürgerinitiiertter Alterswohnprojekte

Projekte des Alterswohnens werden oftmals nicht von den politischen Gemeinden lanciert. Häufig übernehmen bestehende Akteure wie Stiftungen (etwa Pro Senectute Sektionen) die Trägerschaften für neue Projekte (siehe auch Kapitel 4.6). Verschiedentlich gründen Projekte im Alterswohnbereich auch auf der Initiative von Bürgerinnen und Bürgern, die sich für die Realisierung der Idee in einer Projektgruppe organisiert haben.

In knapp dreissig Prozent der Gemeinden (N=158) existieren Alterswohnprojekte, die aus einer solchen Initiative entstanden sind oder am Entstehen sind (siehe Abbildung 7). In grösseren Gemeinden kommen häufiger bürgerinitiierte Alterswohnprojekte vor als in kleineren Gemeinden. Rund die Hälfte der Gemeinden mit mehr als 5 000 Einwohnerinnen und Einwohner gaben an, dass auf ihrem Gebiet solche Projekte existieren. Nur in rund zehn Prozent der Gemeinden mit weniger als 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner kommen bürgerinitiierte Alterswohnprojekte vor.

Abbildung 7: Gemeinden mit bürgerinitiierten Projekten, nach Gemeindegrössenklasse

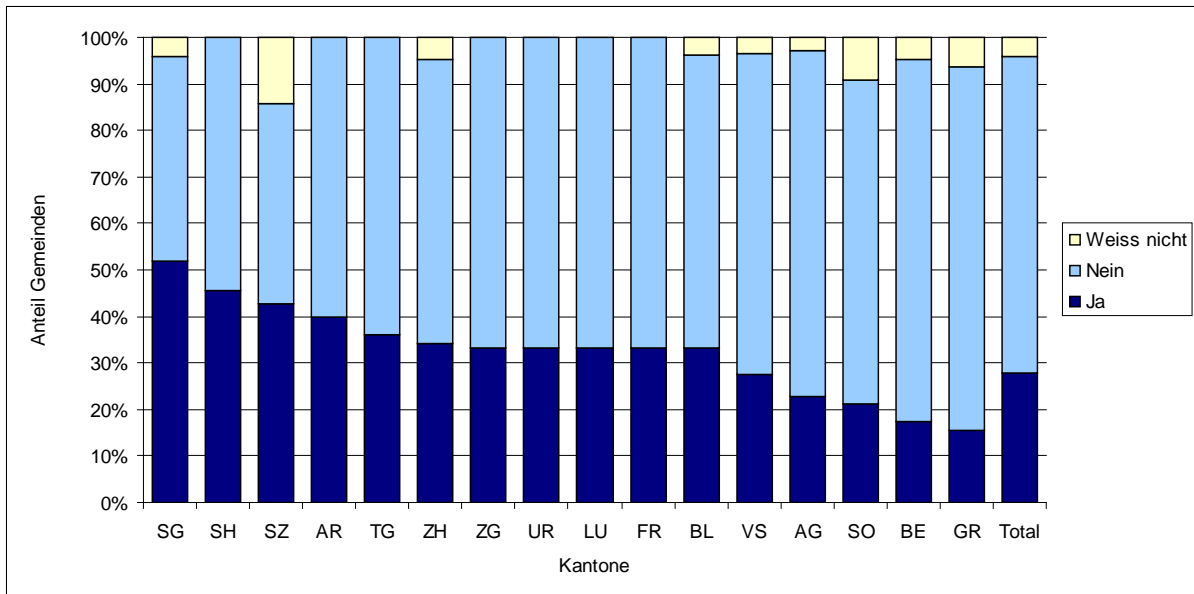


Betrachtet man das Vorkommen bürgerinitiiertes Alterswohnprojekte in den Deutschschweizer Kantonen in Abbildung 8, so werden grössere Differenzen zwischen den Kantonen ersichtlich. Im Kanton St. Gallen sind in über der Hälfte der Gemeinden bürgerinitiierte Alterswohnprojekte zu finden, während dies im Kanton Graubünden in weniger als einem Fünftel der Fall ist. Betrachtet man die weiteren Kantone, so sind Alterswohnprojekte dieser Art in den Gemeinden der Nord-Ostschweiz (St. Gallen, Schaffhausen, Appenzell Ausserrhoden, Thurgau) allgemein am stärksten verbreitet, während im westlichen Teil der Deutschschweiz bürgerinitiierte Alterswohnprojekte tendenziell seltener zu finden sind.

Die Kantone reagieren unterschiedlich auf Fragen der Alterspolitik. Neben einer Varianz bei den rechtlichen wie auch politischen Grundlagen ist die Alterspolitik in den Kantonen institutionell unterschiedlich verankert. Nicht zuletzt sind die kantonalen Parlamente in verschiedenem Masse aktiv geworden (siehe Rielle et al 2010). Einen systematischen Einfluss von diesen Aspekten auf das Vorkommen von bürgerinitiierten Projekten ist nicht zu erkennen, da beispielsweise den Kantonen Baselland und Graubünden eine aktive Alterspolitik zugeschrieben wird, während in Appenzell Ausserrhoden mit einem eher hohen Anteil bürgerinitiiertes Alterswohnprojekten die Alterspolitik nicht aktiv gestaltet wird. Ebenfalls können die Altersstruktur und weitere bekannte Faktoren (Martin et al. 2010) die Differenzen beim Vorkommen bürgerinitiiertes Projekten in den Kantonen nicht erklären.

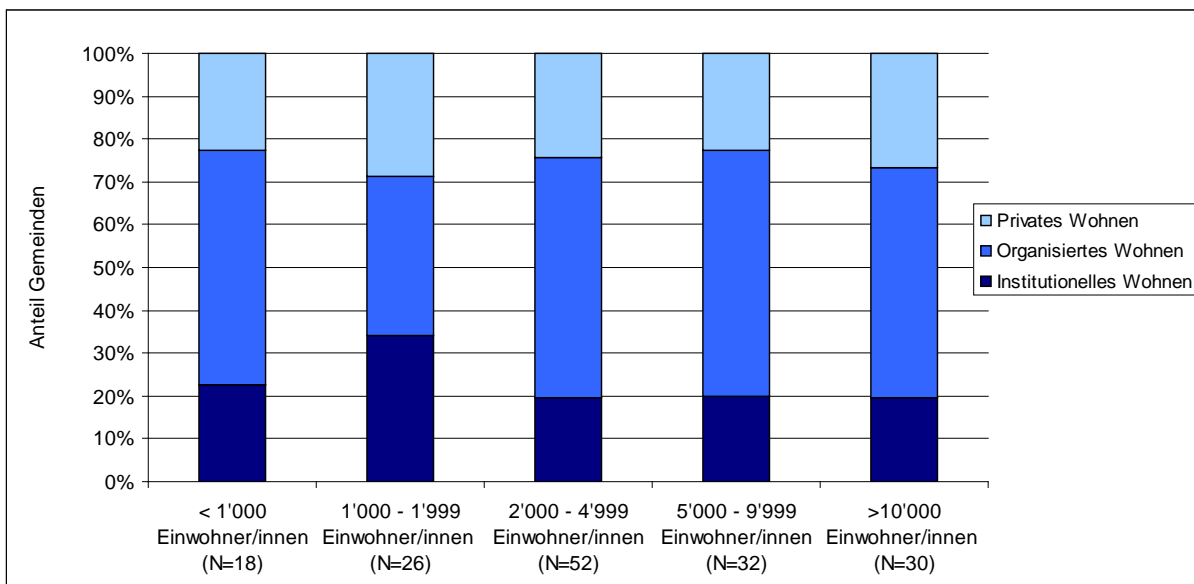
Abbildung 8: Gemeinden mit bürgerinitiierten Projekten, nach Kanton⁴

⁴ Da ein verzerrtes Bild entstehen würde, sind die Kantone BS, AI, GL, OW, NW, JU (aufgrund der tiefen Anzahl Gemeinden im Kanton respektive einem Rücklauf von weniger als sechs Gemeinden), nicht aufgeführt. Im Total sind die Werte aller Kantone enthalten.



Im Rahmen bürgerinitiiertter Projekte entstehen Wohnformen von allen drei Typen. Mehrheitlich haben solche Projekte die Absicht, organisiertes Wohnen zu fördern (siehe Abbildung 9). Projekte im Rahmen von institutionellem und privatem Wohnen halten sich in etwa die Waage. Bürgerinitiiertter Projekte werden also vermehrt in jenem Bereich lanciert, in dem die Gemeinden an ihre Grenzen stossen.

Abbildung 9: Wohnform bürgerinitiiertter Projekte, nach Gemeindegrössenklasse



Betrachtet man die Differenzen zwischen den Gemeindegrössenklassen in Abbildung 9, so zeichnen sich mit einer Ausnahme keine systematischen Unterschiede ab. Die Verteilung ist grundsätzlich immer in etwa dieselbe: circa zwanzig Prozent der Projekte sind auf institutionelles Wohnen, rund fünfzig bis sechzig Prozent auf organisiertes und die restlichen zwanzig bis dreissig Prozent auf privates Wohnen ausgerichtet. Einzig bei den Gemeinden mit einer

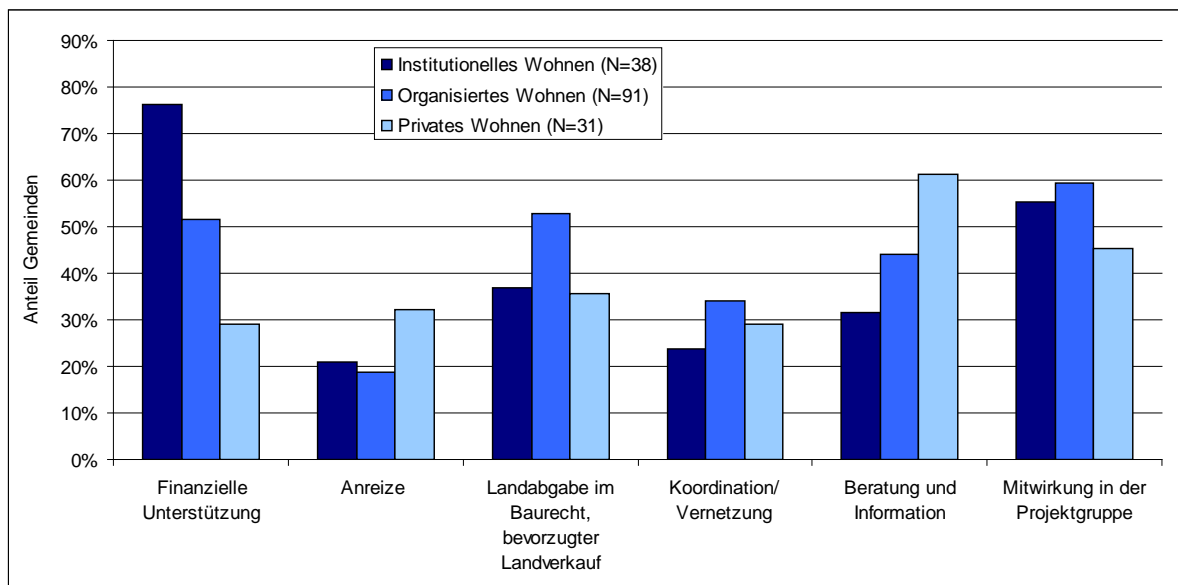
Einwohnerzahl zwischen 1 000 und 2 000 verteilen sich die Projekte in etwa gleichmässig über die drei Wohnformen.

Rolle der Gemeinde bei bürgerinitiierten Alterswohnprojekten

Rund ein Sechstel der Gemeinden unterstützt bürgerinitiierte Projekte. Dazu werden verschiedene Instrumente eingesetzt. Diese reichen von direkter finanzieller Unterstützung (z.B. in Form eines Darlehens) über Anreize, Landabgabe im Baurecht resp. bevorzugter Landkauf, Koordinations- resp. Vernetzungsleistung, Beratung/Information bis hin zur Mitwirkung in der Trägerschaft. Beim Betrachten von

Abbildung 10 wird klar, dass die finanzielle Unterstützung der Gemeinden an bürgerinitiierte Projekte am stärksten in den Bereich institutionelles Wohnen fließt.

Abbildung 10: Unterstützung der Gemeinde für bürgerinitiierte Projekte nach Wohnform



Projekte im Bereich privaten Wohnens haben am wenigsten die Möglichkeit, von einer solchen Unterstützung zu profitieren. Anreize wie auch Koordinations- und Vernetzungsleistungen werden eher selten eingesetzt und sind auf die drei Wohntypen in etwa ähnlich verteilt. Anreize werden etwa im Bereich des privaten Wohnens gesetzt. Die Landabgabe im Baurecht oder der bevorzugte Landkauf wird in erster Linie Projekten im Bereich vom organisierten Wohnen ermöglicht. Beratung und Information zielen vermehrt auf Projekte im Bereich des privaten Wohnens ab. Bei allen drei Wohnformen versuchen die Gemeinden in rund der Hälfte der Fälle selbst in den Projektgruppen mitzuwirken.

Die Probleme sind nach dem Empfinden der Gemeinden bei bürgerinitiierten Projekten hauptsächlich finanzieller Art. Oft besteht die Befürchtung, dass die Gemeinde bei finanziellen

Problemen der Trägerschaft einspringen müsste, um das Projekt weiterzuführen. Weiter stellt sich vereinzelt das Finden einer passenden Liegenschaft als problematisch heraus und/oder der Baubewilligungsprozess bereitet den Trägerschaften Schwierigkeiten.

Abbildung 11: Unterstützung der Gemeinde für bürgerinitiierte Projekte nach Gemeindegrösse

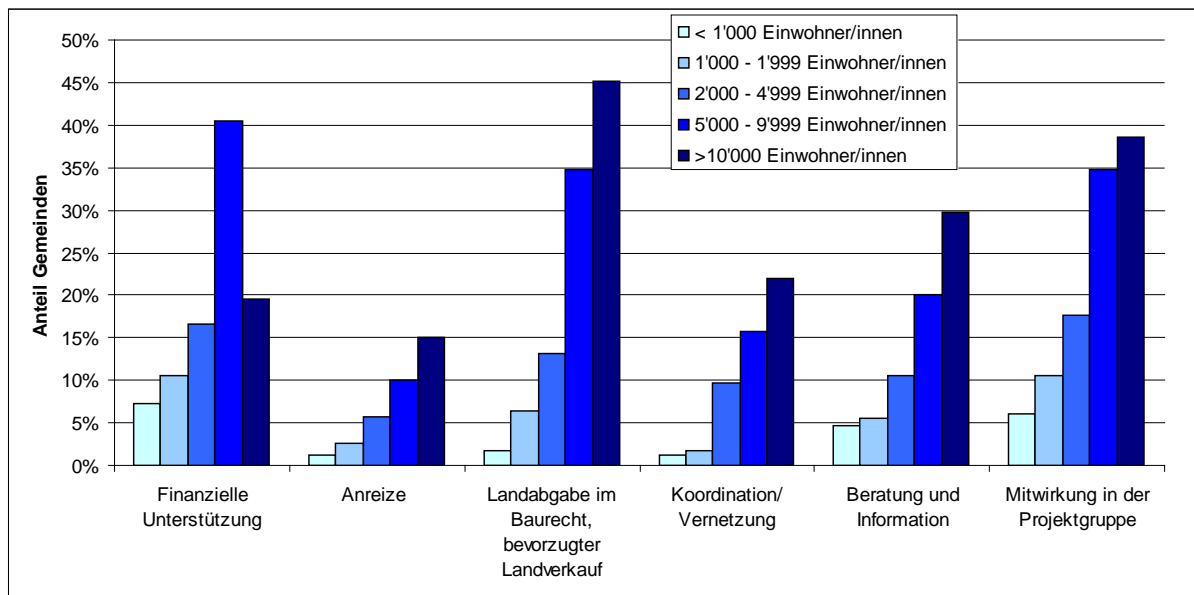


Abbildung 11 gibt Aufschluss über die kommunale Unterstützung bürgerinitiierte Projekte nach Gemeindegrössenklasse. Allgemein unterstützen grössere Gemeinden im Gegensatz zu kleineren Gemeinden bürgerinitiierte Projekte vermehrt. Am stärksten ausgeprägt erweist sich dies bei der Landabgabe im Baurecht und der Mitwirkung der Gemeinde in der Trägerschaft Projektgruppe. Auffallend ist, dass Gemeinden mit einer Bevölkerungszahl von 5 000 bis 10 000 solche Projekte finanziell viel eher unterstützen als Gemeinden der anderen Grössenklassen.

4.9 Zusammenfassung und Würdigung der Breitenerhebung

Die Auswertung der Gemeindebefragung gibt Aufschluss über unterschiedliche Aspekte der kommunalen Politik in Altersfragen. Speziell im Fokus stehen Fragen der Alterswohnpolitik und der bürgerinitiierten Projekte in diesem Bereich.

Allgemein kann aufgrund der Daten festgestellt werden, dass grössere Gemeinden eine aktivere Alterspolitik betreiben. Sie zeigen eine grössere Handlungsbereitschaft und verfügen über eine breitere Palette an Instrumenten in der Alterswohnpolitik. Folglich ist das Angebot an institutionellen wie auch organisierten Wohnformen auch ausgeprägter. Nicht zuletzt wird die höhere Relevanz der Alterspolitik in grösseren Gemeinden durch das Altersleitbild unter-

strichen, das in diesen Gemeinden öfters zu finden ist als in kleineren. Auch wenn die Altersleitbilder mehrheitlich unverbindlich sind, so legen sie doch eine Stossrichtung fest. Auf der Suche nach einer Erklärung für diese Unterschiede fällt auf, dass Gemeinden mit einer grösseren Bevölkerungszahl einerseits über stärker ausgeprägte Verwaltungsstrukturen verfügen und andererseits ist die Bevölkerung durchschnittlich älter ist. Da die Altersstruktur der Bevölkerung in Gemeinden mit weniger als 1 000 Einwohnerinnen und Einwohnern jedoch ähnlich ist, erscheint die erste Erklärung überzeugender. In den kleineren und meist ländlichen Gemeinden sind die Familiennetzwerke oftmals stärker ausgeprägt und die Anonymität ist geringer als in Städten. Man sieht in der Bevölkerung folglich weniger Handlungsbedarf und eine aktive kommunale Alterspolitik wurde deswegen bisher auch weniger explizit nachgefragt. Aus diesem Grund wurde das Thema auch weniger auf die politische Agenda gebracht. Im Vergleich dazu wird in grösseren Gemeinden aufgrund der häufigeren Thematisierung auch vermehrt politischer Widerstand gegenüber Alterswohnprojekten spürbar.

Die Alterspolitik allgemein und die Frage des Alterswohnens im Speziellen ist in den meisten Gemeinden eine Querschnittsaufgabe die verschiedene Sektoren tangiert (Gesundheit, Soziales, Bau, Finanzen etc.). Das hat sich bei den Personen (und deren Funktionen), die den Fragebogen beantwortet haben, verdeutlicht. Dass der Politikbereich in den Gemeinden mehrheitlich schwach institutionalisiert ist, zeigt sich auch daran, dass meist nicht detailliert über die genaue Zahl von Personen in den unterschiedlichen Wohnformen Auskunft gegeben werden kann. Ebenfalls wird mit der Breitenerhebung deutlich, dass nicht überall klar ist, welche Instrumente in einer Gemeinde zur Verfügung stehen.

Neben den Gemeinden nehmen weitere Akteure in der Alterspolitik auf kommunaler Ebene wichtige Funktionen ein. Speziell im Fokus dieser Untersuchung stehen bürgerinitiierte Alterswohnprojekte, die in knapp dreissig Prozent der Gemeinden vorkommen, die an der Befragung teilgenommen haben. Solche Projekte sind vermehrt in grösseren Gemeinden zu finden und werden von diesen auch öfters und in unterschiedlicher Weise unterstützt. Rund fünfzig bis sechzig Prozent bürgerinitiiierter Projekte zielen auf den Bereich des organisierten Wohnens ab, also auf den Bereich, in dem ein schmaleres Angebot besteht. In der Regel wird die Bereitstellung an Wohnmöglichkeiten dieser Art nicht als Aufgabe der Gemeinde erachtet. Mit der Spitex wird von den Gemeinden bereits ein Angebot unterstützt, damit ältere Menschen länger nicht auf ein Alters- oder Pflegeheim angewiesen sind. Von der Gemeinde wird das organisierte Wohnen im Rahmen von bürgerinitiierten Projekten dann auch seltener finanziell unterstützt als die institutionellen Wohnformen. Vermehrt wird im Rahmen des organisierten im Vergleich zum institutionellen Wohnen von den Gemeinden hingegen Land im

Baurecht abgegeben, die Gemeinde wirkt beratend und ist öfters in der Trägerschaft des Projekts vertreten. Mit diesen Instrumenten gehen die Gemeinden weniger Verpflichtungen und geringere Risiken ein.

Mit dem Fragebogen konnten verschiedene Aspekte der Alterspolitik abgedeckt werden. Nicht miteinbezogen wurden Fragen zur interkommunalen Zusammenarbeit. Wie sich gezeigt hat, arbeiten viele Gemeinden mit anderen Gemeinden im Rahmen der Alterswohnpolitik eng zusammen. Die Zusammenarbeit geschieht oft bilateral oder in so genannten Versorgungs- oder Planungsregionen. Dies ist speziell hinsichtlich der institutionellen Wohnform von Relevanz. Hinweise darauf gaben individuelle Rückmeldungen aus verschiedenen Gemeinden. Die Rolle der Kantone wird auch nicht weiter diskutiert, da die Gemeinden in der Alterswohnpolitik einzig im Bereich der Pflegebetten vom Kanton abhängig sind. Ebenfalls nicht thematisiert wurden mit der Befragung die Bürgergemeinden und die Korporationen. Verschiedentlich (und je nach Kanton) kommt diesen Akteuren in der kommunalen Alterspolitik eine Rolle zu.

5 Fallstudien

Um die Rolle der Gemeinden bei bürgerinitiierten Alterswohnprojekten zu untersuchen, haben wir sechs Projekte in unterschiedlichen Gemeinden anhand von Fallstudien systematisch untersucht. In den Fallstudien haben wir den gesamten Prozess von der Projektentwicklung bis zur Umsetzung rekonstruiert. Im vorliegenden Fallstudienvergleich beschreiben und analysieren wir die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Projekte. Das Kapitel ist folgendermassen aufgebaut. In einem ersten Schritt begründen wir die vorgenommene Fallauswahl. Zudem nehmen wir eine erste Charakterisierung der Fälle vor. Diese methodischen Überlegungen geben Aufschluss über die Logik des Vergleichs. Danach folgen die sechs Fallstudien, die alle der gleichen Struktur folgen. Am Anfang der einzelnen Fallstudien steht der Projektbeschreibung gefolgt von der Darstellung des Projektablaufs. Im nächsten Schritt werden die Vorbilder der Projekte beschrieben. Schliesslich gehen die Fallstudien auf die Rolle der Gemeinde und weiteren Akteuren ein. Die Fallstudien enden mit der Synthese. Nach den sechs Fallstudien folgt das Zwischenfazit.

5.1 Methode

Fallauswahl und Charakterisierung der Projekte

Die Fallauswahl wurde gemeinsam mit dem Auftraggeber ausgearbeitet und umfasst folgende Bedingungen:

- Das Projekt muss bürgerinitiiert sein.
- Die Baubewilligung muss erteilt worden oder die Erteilung musste absehbar sein.⁵
- Die Projekte sollten bezüglich inhaltlicher Ausrichtung ähnlich sein und insbesondere keine Pflegeleistungen beinhalten.
- Der Abschluss der Projekte sollte nicht länger als drei Jahre zurück liegen.
- Die Gemeinden, in denen die Projekte durchgeführt wurden, sollen hinsichtlich Bevölkerungsgrösse ähnlich sein.

Die Fallauswahl orientiert sich am Prinzip des Most Similar Systems Design (Gerring 2007). Es werden für die Analyse also Fälle ausgesucht, die sich in möglichst vielen strukturellen,

⁵ Aus diesem Grund wurde der Fall Meikirch ebenfalls in die Untersuchung aufgenommen, dies in der Annahme, dass die Erteilung der Baubewilligung im Verlauf der Studie noch erteilt würde. Diese Annahme hat sich nicht bestätigt. Das Projekt in Meikirch ist somit das einzige Projekt, welches nicht realisiert wurde und wohl in dieser Form auch nicht realisiert wird.

politischen und sozialen Merkmalen ähnlich sind. Ein solches Vorgehen hat den Vorteil, dass die Unterschiede zwischen den Projektverläufen mit Blick auf die Wechselwirkungen zwischen projektspezifischen und gemeindespezifischen Eigenschaften verglichen werden können, ohne dass andere Erklärungsfaktoren (grundsätzliche Projektausrichtung, Projektstand, Bevölkerung, Gemeindeverwaltung etc.) den Vergleich verzerren.

Die Projekte wurden auf der Basis einer Datenbank der Age Stiftung, in der alle von der Stiftung geförderten Projekte erfasst sind, nach diesen Kriterien ausgewählt. Um die Fallzahl von fünf auf sechs zu erhöhen, haben wir ein Projekt miteinbezogen, das nicht von der Age Stiftung gefördert wurde (Projekt: Finkenweg in Unterkulm). Tabelle 9 gibt eine Übersicht der untersuchten Projekte.

Tabelle 9: Übersicht der untersuchten Fälle

Gemeinde	Einwohnerzahl	Projekt	Wohnform	Anzahl Whg	Kosten (in Fr.)	Age gefördert	Status
Bonaduz (GR)	2800	Altershausgemeinschaft, Neubau	Organisiert	26	12 Mio.	Ja	Bezogen
Büsserach (SO)	2000	Seniorenwohnungen, Neubau	Organisiert	13	6.7 Mio.	Ja	Im Bau
Meikirch (BE)	2500	Seniorenwohnungen, Neubau	Organisiert	22	12.8 Mio.	Ja	Nicht realisiert
Nesslau-Krummenau (SG)	3500	Seniorenwohnungen, Umbau	Organisiert	12	2.5 Mio.	Ja	Bezogen
Reichenbach (BE)	3500	Seniorenwohnungen, Neubau	Organisiert	15	6 Mio.	Ja	Bezogen
Unterkulm (AG)	3000	Altershausgemeinschaft, Neubau	Organisiert	12	4 Mio.	Nein	Bezogen

5.2 Fallstudie Genossenschaft „in buona compagnia“ Bonaduz/GR

Die Gemeinde Bonaduz mit rund 2 800 Einwohnern liegt auf einem Plateau oberhalb des Zusammenflusses von Vorderrhein und Hinterrhein im Kanton Graubünden. Die Region war lange Zeit von der Landwirtschaft geprägt. In der jüngeren Zeit haben sich auch grössere aus-

ländische Betriebe in der Gemeinde angesiedelt, was die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner wachsen liess und die Einwohnerstruktur zunehmend verändert.

Lange Zeit war die Bürgergemeinde Bonaduz - wie alle Gemeinden des Kantons - allein für die Belange des Gemeinwesens zuständig. Die Einwohnergemeinde hat seit 1874 aufgrund zunehmender Migration laufend mehr Aufgaben der Bürgergemeinde übernommen. Bis heute spielt in Bonaduz die Bürgergemeinde jedoch verschiedentlich eine wichtige Rolle. Neben einer aktiven Bodenpolitik ist die Bürgergemeinde auch für kulturelle Belange zuständig und führt ein Seniorenzentrum im Rahmen von betreutem Wohnen (früheres Bürgerheim).

Projektbeschreibung

Das Projekt „in buona compagnia“ ist die erste genossenschaftlich organisierte Wohnsiedlung für das Alterssegment 55+ im Kanton Graubünden. In den beiden neuen MinergieP Bauten an zentraler Lage sind 26 Wohnungen untergebracht. Daneben bestehen Büroräume, ein Mehrzweckraum, ein Gästezimmer, eine Sauna sowie Werkräume.

Das Projekt basiert auf der Philosophie einer Hausgemeinschaft mit Nachbarschaftshilfe. Es handelt sich explizit um kein Altersheim. Das Wohnangebot richtet sich an Personen ab 55 Jahren, die kurz vor oder bereits in der nachberuflichen Lebensphase stehen. Die Wohnungen sind hindernisfrei gebaut. Dies ermöglicht, dass die Bewohnerinnen und Bewohner möglichst lange Zeit in ihrem Umfeld bleiben und wenn nötig Pflege durch die Spitex in Anspruch nehmen können.

Aufgrund der nachhaltigen Bauweise und der Gemeinschaftsräume liegen die Mietpreise rund zehn Prozent über dem Mietpreis für vergleichbare Mietobjekte.

Projekttablauf

Eine kleine Gruppe von Personen hat sich im Jahr 2006 zum Verein „in buona compagnia“ zusammengeschlossen, um die Idee eines Wohnbauprojekts 55+ umzusetzen. Mit dem Anliegen nach Bauland suchte man im selben Jahr mit dem Präsidenten der Einwohnergemeinde von Bonaduz das Gespräch. Der Gemeinderat war sich bewusst, dass die Nachfrage nach solchen Wohnungen zunehmen wird. Das Thema wurde jedoch selbst nicht aktiv angegangen, denn im Dorf gab es bereits ein Bürgerheim. Bei diesem von der Bürgergemeinde geführten Heim, das nicht mehr dem neusten Stand entsprach, existierten jedoch auch schon Ideen zur Umnutzung in ein Seniorenzentrum. Da die Einwohnergemeinde selbst kaum über Bauland verfügt, hat man den Verein „in buona compagnia“ an die Bürgergemeinde weiterverwiesen.

Gleichzeitig liess der Verein von der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) in Chur einen Businessplan erarbeiten.

Während der Begutachtung verschiedener Parzellen in der Region wurde man im Jahr 2007 bei der Bürgergemeinde von Bonaduz mit der Idee vorstellig. Es wurde abgeklärt, ob man auf dem Gelände des Bürgerheims, das im Zonenplan für öffentliche Bauten eingetragen ist, ein Stück Land im Baurecht erhalten könnte. Dabei wurde klar, dass dies ein längerer Prozess geworden wäre, da es sich beim geplanten Bau nicht um einen öffentlichen Bau handelt.

Im Oktober 2007 wurde die Genossenschaft „in buona compagnia“ gegründet. Gleichzeitig wurden Abklärungen bezüglich der Finanzierung getroffen. Man hat den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) kontaktiert, um die Möglichkeit eines Darlehens aus dem Fonds de Roulement des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) zu prüfen. In der Folge hat man eine Parzelle im Zentrum von Bonaduz gefunden und konnte die Kaufverträge mit den privaten Eigentümern abschliessen.

Aufgrund der Revision des kommunalen Baugesetzes im Jahr 2008 und der damit verbundenen Rechtsunsicherheit hat sich der Prozess verzögert. Nach der Annahme des Baugesetzes durch die Gemeindeversammlung am 16. März 2009 erfolgte die erste Baueingabe der Genossenschaft im April 2009. Die Genossenschaft versuchte mit einem Informationsanlass alle Bewohnerinnen und Bewohner im Dorf über das Bauvorhaben zu informieren. Einzelne Einsprachen führten zu Verzögerungen. Als problematisch wurde die Gebäudelänge und –höhe angesehen. Man hat in der Folge eines der Gebäude um ein Stockwerk verkleinert. Ebenfalls folgten Diskussionen mit der Baukommission bezüglich der Anzahl erforderlicher Parkplätze. Bei allen Einsprachen handelte es sich jedoch um die zu erwarteten Einwände für ein Projekt dieser Grössenordnung. Aufgrund dieser Einsprachen wurde die Baueingabe leicht angepasst. Die zweite Baueingabe erfolgte im September desselben Jahres. Die Baubewilligung lag im Dezember 2009 vor.

Die Genossenschaft verfügte selbst kaum über Mittel. Ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement ermöglichte den Kauf des Bodens. Die Verhandlungen mit den Banken gestalteten sich schwierig, da diese Projekte, ob genossenschaftlich organisiert oder privat, stets als Renditeobjekte bewerten. Zwölf Banken haben eine Finanzierung abgelehnt. Folglich stellte man ein Gesuch für einen Genossenschaftsbeitritt und ein Darlehen an die Einwohner- und die Bürgergemeinde. An der Haltungen der Exekutiven hat sich in der Zwischenzeit jedoch nichts geändert und man hat weder ein Darlehen gesprochen, noch ist man der Genossenschaft beigetreten. Schliesslich konnte man bei einer lokalen Bank zwei Hypotheken aufnehmen und

war auf keine weitere Unterstützung angewiesen. Daraufhin hat am 10. April 2010 der Spatenstich stattgefunden. Im August 2011 ging die offizielle Einweihung der Überbauung über die Bühne.

Vorbilder für das Projekt

Allgemein ist das Konzept einer Wohnbaugenossenschaft im Kanton Graubünden weitgehend unbekannt. Verbreitet bestand in der Gemeinde die Auffassung, dass es sich dabei einzig um sozialen Wohnungsbau handelt. Folglich konnte man auf keine anderen Projekte aus der Region zurückgreifen. Am Anfang der Planung hat die Genossenschaft das Projekt „SOLINSIEME“ in St. Gallen besucht, um sich inspirieren zu lassen, obwohl die Trägerschaft nicht gleich ausgerichtet ist.

Genossenschaft

Die Personen, die das Projekt vorantrieben und inzwischen auch mehrheitlich den Vorstand bilden, waren weder Bürger/Bürgerinnen der Gemeinde noch waren sie in Bonaduz wohnhaft. All diese Personen wohnen in der Zwischenzeit auch in einer der neuen Wohnungen. Der Vorstand setzt sich aus Personen mit verschiedenen beruflichen Hintergründen zusammen. Auf diese Weise verfügt man über Know-how in den verschiedensten Bereichen. So konnte beispielsweise die im Vorstand für die Finanzen verantwortliche Person sehr gute Konditionen mit der Bank aushandeln.

Kurz nach der Gründung der Genossenschaft kam es zu einem Bruch im Vorstand. Vier Personen sind aufgrund unterschiedlicher Ansichten über den Projektablauf ausgetreten. Ab diesem Zeitpunkt hat die Zusammenarbeit im Vorstand sehr gut funktioniert. Die Genossenschaftsmitglieder wurden ursprünglich durch ein Inserat und durch Informationsanlässe auf das Projekt aufmerksam. Die heutigen Bewohner stammen mehrheitlich aus der Region. Vereinzelt sind jedoch auch Personen aus Zürich und Deutschland darunter, die nun alle ihren Wohnsitz nach Bonaduz verlegten. Die Genossenschaftsmitglieder wurden bei der Planung und der Umsetzung vom Vorstand wenig einbezogen. Auf diese Weise konnte das Projekt schnell vorangetrieben werden.

Die Genossenschaft versucht sich aktiv in der Gemeinde zu integrieren, so steht beispielsweise der Gemeinschaftsraum den Bewohnerinnen und Bewohner von Bonaduz offen.

Nach Ansicht des Vorstandes war es für die Finanzierung hilfreich, bereits früh eine Person einer Bank in der Genossenschaft dabei zu haben. Aus diesem Grund nahm sich diese lokale Bank wohl Zeit, das Projekt genauer zu betrachten, was schliesslich die Finanzierung ermög-

lichte. Der Gesamtpreis des Projektes beläuft sich auf rund 12 000 000 Franken, zusammengesetzt aus dem Bodenpreis von Franken 2 Mio. und den Baukosten von 9 800 000 Franken. Der Beitrag der Age-Stiftung (200 000 Franken) half das Eigenkapital zu erhöhen, was die Verhandlung mit der Bank erleichterte. Es hat zudem das Image der Genossenschaft gestärkt und man konnte dies prominent auf der Website kommuniziert.

Rolle der Gemeinde

Man war sich von der Einwohnergemeinde aus nie ganz sicher, ob das Projekt realisiert werden würde. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland in Bonaduz war man sich jedoch einig, dass bei einem allfälligen Scheitern des Projektes für die Gemeinde nichts auf dem Spiel stünde. Dass in der Bevölkerung eine Nachfrage nach einer solchen Wohnform besteht, wurde auch im Gemeindevorstand nie bestritten. Man war sich jedoch einig, dass diese Aufgabe von der Bürgergemeinde mit dem Bürgerheim gedeckt wird. Zudem geniessen die Personen aus Bonaduz in dieser Institution gegenüber Personen von aussen den Vorzug. Eine solche Regelung gibt es in der Genossenschaft „in buona compagnia“ nicht. Da sich die Einwohner- wie auch die Bürgergemeinde auf keine Weise am Projekt beteiligen wollten, wurde das Projekt nie von den Parteien aufgegriffen.

Das Grundstück, auf dem die beiden Häuser der „in buona compagnia“ gebaut wurden, war zuvor nie überbaut. Die Idee löste im Dorf vereinzelt Skepsis aus.

Das renovierte Bürgerheim (Seniorenzentrum Bongert) wurde ebenfalls im Sommer 2011 eingeweiht. Es handelt sich dabei um 15 behindertengerechte und betreute Alterswohnungen und um ein Restaurant. Ebenfalls wurde die lokale Spitex in diesem Bau untergebracht. Grundsätzlich bestehen zwischen den beiden Gemeinden keine finanziellen Verflechtungen. Die Einwohnergemeinde hat sich jedoch aufgrund eines früheren Vertrages in diesem Fall an dem Seniorenzentrum finanziell beteiligt. Wenn die Bürgergemeinde nicht aktiv geworden wäre, hätte die Situation mit einer Beteiligung an einem anderen Projekt möglicherweise anders ausgesehen.

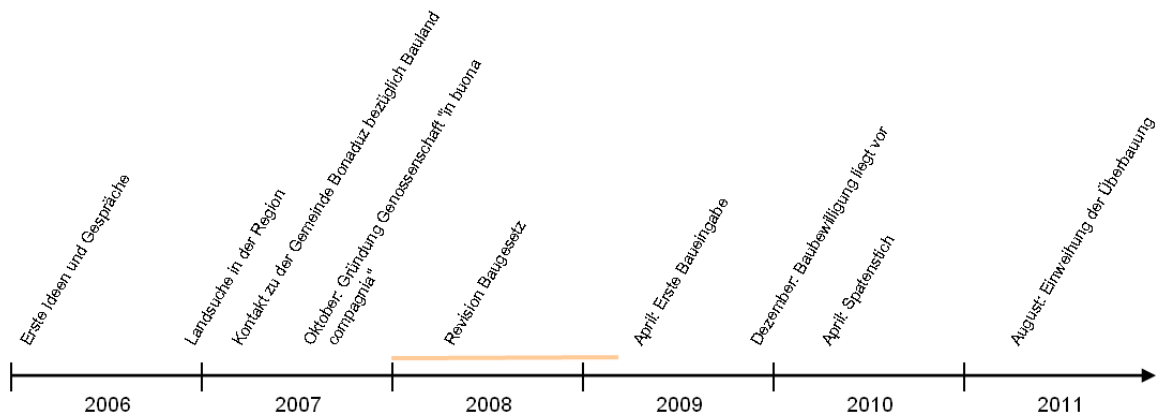
Im Gemeindevorstand war man sich bewusst, dass das Projekt Steuerzahler anziehen könnte. Dieses Argument reichte jedoch nicht aus, um ein Darlehen zu sprechen.

Zwischen dem Vorstand der Genossenschaft und der Gemeinde herrschte ein regelmässiger Austausch. Der Genossenschaftsvorstand ist nach Empfinden der Einwohnergemeinde immer sehr transparent und korrekt vorgegangen.

Synthese

Abbildung 12 fasst die wichtigsten Punkte im Projektverlauf der Genossenschaft „in buona compagnia“ anhand einer Übersicht zusammen. In Abbildung 13 werden die für den Fall relevanten Akteure systematisch aufgezeigt.

Abbildung 12: Projektverlauf Bonaduz

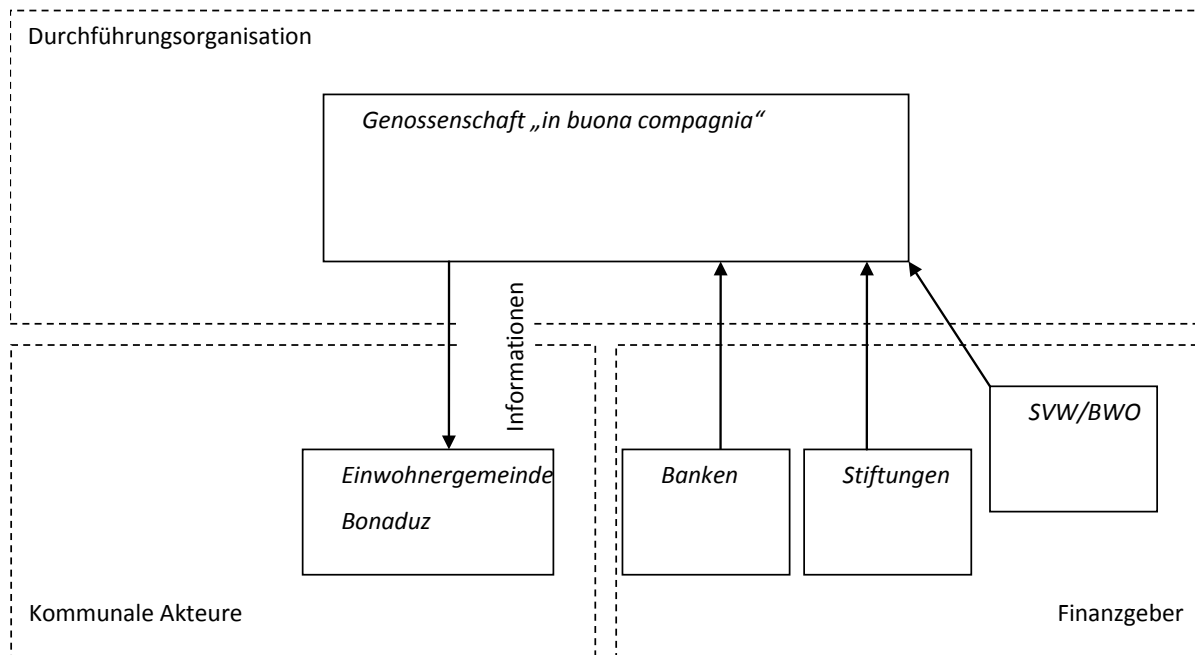


Das Projekt „in buona compagnia“ ist in verschiedener Hinsicht aussergewöhnlich. Die Initianten stammen allesamt nicht aus Bonaduz, der Gemeinde wo der Bau schliesslich realisiert wurde. Es bestand die Idee einer Wohnsiedlung 55+, die letztlich auch im eigenen Interesse der Initianten umgesetzt wurde. Die Idee ist nicht in einer Gemeinde aufgrund einer konkreten Nachfrage aufgekommen, sondern eher aufgrund des Verständnisses der Initianten, dass eine solche Wohnform zunehmend von Interesse sein wird.

Das Projekt stiess in Bonaduz zwar nicht auf Ablehnung, da die Bürgergemeinde jedoch über eine eigene Institution verfügt (die gleichzeitig eröffnet wurde), die eine ähnliche Idee verfolgt, war man weder von der Bürgergemeinde noch von der Einwohnergemeinde gewillt, das Projekt finanziell oder anderweitig aktiv zu unterstützen. Die Genossenschaft stiess jedoch auch kaum auf Widerstand.

Die Form einer Genossenschaft für Wohnen im Alter ist im Kanton weitestgehend unbekannt. Die Gemeinden haben das Projekt trotz Anfrage der Genossenschaft weder mit der Abgabe von Land im Baurecht, noch mit einem Darlehen unterstützt. Die Genossenschaft hat folglich den ganzen Betrag für die beiden Neubauten selbst zusammengetragen. Dass das Projekt unter diesen Umständen zustande kommen konnte, ist eher überraschend. Da eine neu gegründete Genossenschaft in der Regel über wenige Mittel verfügt und Kapitalgeber solche Projekte meist als Renditeobjekte bewerten, war die Finanzierung auch der Knackpunkt, der den Vorstand der Genossenschaft am stärksten forderte.

Abbildung 13: Akteure Bonaduz



5.3 Fallstudie Wohnbaugenossenschaft Lingenberg in Büsserach/SO

Die Gemeinde Büsserach mit rund 2 000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt im solothurnischen Schwarzbubenland. Die Region war ursprünglich von der Landwirtschaft geprägt. Der Grossteil der Bevölkerung lebt in Einfamilienhäusern. Heute arbeiten viele in Büsserach wohnhafte Personen in Laufen oder in der Agglomeration Basel und nur noch wenige im lokalen Gewerbe und in der Landwirtschaft.

In Büsserach gibt es nach wie vor einen Graben zwischen Mitgliedern des Freisinns (FDP) und den Christdemokraten (CVP). Es gibt eine Rivalität zwischen den Parteien in allen Bereichen. Je länger je mehr weichen sich diese Gräben jedoch auf und bei den jüngeren Generationen ist dies kaum noch zu spüren.

Projektbeschreibung

Die Wohnbaugenossenschaft Lingenberg (WBGL) plante und realisiert im Dorfzentrum von Büsserach ein Bau mit 13 altersgerechten Wohnungen. Das Wohnungsangebot mit 2½- und 3½-Zimmerwohnungen soll Paare wie auch Einzelpersonen ansprechen. Der Neubau wird im Minergie-Standard erstellt und über Dienstleistungsflächen für eine Arztpraxis, Therapieräume und einen Coiffeursalon oder dergleichen verfügen. Die Genossenschaft möchte ein möglichst günstiges Wohnangebot schaffen.

Für die notwendige Betreuung können Dienstleistungen der Pro Senectute und Spitex in Anspruch genommen werden. Mit diesen Institutionen pflegt die Genossenschaft einen engen Austausch. Büsseracherinnen und Büsserachern werden bei Mietgesuchen bevorzugt behandelt.

Das Projekt ist so gestaltet, dass soziale Verantwortung zwischen den Bewohnenden entstehen kann. Neben dem gemeinnützigen Aspekt soll das Projekt ebenfalls einen städtebaulichen Akzent setzen. Ende März 2011 wurden die Bauarbeiten aufgenommen. Der Bau soll im Mai 2012 bezugsbereit sein.

Projekttablauf

Eine erste Idee für den Bau von Alterswohnungen in Büsserach kam im Jahr 1999 auf. Dabei ging es um die Umnutzung einer alten Bandfabrik. Bisher fanden ältere und pflegebedürftige Menschen Platz im Alters-/Pflegeheim in Breitenbach. Diese Institution ist jedoch sehr gut ausgelastet. Da rund achtzig Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner über Wohneigentum verfügen, ist das Bedürfnis nach Alterswohnungen lange nicht explizit aufgekommen. Der Gemeinderat befragte die Gemeindeversammlung bezüglich einer Beteiligung an der Umnutzung der Bandfabrik. Die Abstimmung fiel äusserst knapp gegen das Projekt aus. Gleichzeitig bewilligte die Gemeindeversammlung den Bau eines grösseren Projekts (Mehrzweckhalle).

Im Frühling 2008, knapp zehn Jahre später, stand eine Liegenschaft im Dorfkern zum Verkauf. Eine Gruppe von Personen aus Büsserach wurde darauf aufmerksam und entwickelte die Idee eines Gebäudes mit altersgerechten Wohnungen auf dieser Parzelle.

Das Anliegen zum Bau von Alterswohnungen wurde von den interessierten Personen mit der Bitte an die Gemeinde getragen, das Land zu sichern. Die Idee dieser Gruppe war immer, dass die Gemeinde Baurechtgeberin sein sollte. Im Vergleich zu 1999 hat sich der Gemeinderat personell neu formiert. Anlässlich eines von den Initianten organisierten Workshops signalisierte der Gemeinderat grundsätzliches Interesse an einem solchen Projekt. Gleichzeitig zeigte er keine Bereitschaft, selbst aktiv zu werden oder sich zu beteiligen. Der Gemeindepräsident wurde Mitglied des Vorstandes, jedoch als Privatperson und nicht aufgrund seines Amtes in der Gemeinde.

Im Februar 2009 haben Privatpersonen aus Büsserach den Initianten des Projekts ein Darlehen zugesichert. Zudem waren sie bereit, sollte keine andere Finanzierungsmöglichkeit bestehen, die Parzelle zu kaufen. So konnte mit der Eigentümerschaft ein Vorvertrag über einen möglichen Kauf im Baurecht vereinbart werden. Am 30. September 2009 wurde die Wohnbaugenossenschaft Lingenberg mit 23 Genossenschaftern gegründet.

Im Spätsommer 2009 hat sich die WBGL mit den drei Gemeinden (Kirch-/Bürger-/ und Einwohnergemeinde) auf eine mögliche Übernahme der Baurechtszinsen einigen können. Ein Schlüssel wurde vorgelegt, der eine Beteiligung über zwanzig Jahre vorschlug. Am 31. Mai 2010 gab es eine Konsultativabstimmung an der Gemeindeversammlung über dieses vom Gemeinrat unterstützte Finanzierungsmodell. Aus der Bevölkerung gab es nur wenig Opposition. Die Mehrheit der Gemeindeversammlung hat dem Vorschlag des Gemeinderates zugestimmt. Parallel reichte die Genossenschaft Gesuche bei verschiedenen Stiftungen ein.

Ein Hindernis für das Projekt stellte die Baubewilligung dar. Dem Baubewilligungsverfahren ging ein Gestaltungsplan voraus. Die Baukommission hat wegen der Ausnutzungsziffer Einsprache erhoben. Daraufhin wurde das Projekt architektonisch angepasst. Beim darauf folgenden Baugesuch legte die Behörde erneut Einsprache diesmal betreffend Nutzungsfläche ein. Die Genossenschaft hat daraufhin Beschwerde beim Kanton eingereicht, der der Genossenschaft schliesslich Recht gab.

Im Spätsommer 2010 kontaktierte die Genossenschaft nochmals den Gemeinderat. Es wurde die Frage diskutiert, ob nicht die Gemeinde das Grundstück kaufen und dieses dann der Genossenschaft im Baurecht abgeben könnte. Der Gemeinderat unterstützte grundsätzlich diesen Vorschlag. Zwei Beteiligungsvarianten (1. Landkauf und Übernahme der Zinsen, 2. Übernahme der Baurechtszinsen) sollten dem Souverän vorgelegt werden. Die erste Variante stiess in Teilen der Bevölkerung auf Widerstand.

An der Gemeindeversammlung im Dezember 2010 wurden beide Varianten vorgeschlagen. Der Gemeinderat favorisierte die erste Variante. Die Gegnerschaft forderte eine Urnenabstimmung, was vom dafür nötigen Drittel der Anwesenden gutgeheissen wurde. Offiziell standen in erster Linie ökonomische Aspekte im Zentrum der Kritik. Die Gegnerschaft schätzte die geplanten Alterswohnungen als zu teuer ein und war besorgt, dass die Gemeinde das Projekt, sollte es scheitern, später übernehmen müsste. Der Vize-Präsident der Genossenschaft und gleichzeitige Architekt des Projektes stand stark in der Kritik. Verschiedentlich wurde geäussert, dass es für ihn in erster Linie um ein Geschäft und nicht um das Gemeinwohl ginge. Die Initianten stammen mehrheitlich aus dem Parteilager der CVP. Die Gegnerschaft entstammt in erster Linie aus dem freisinnigen Lager. Es war speziell die ältere Generation der FDP, die gegen das Projekt mobilisierte.

An der Urne sprachen sich am 13. Februar 2011 rund zwei Drittel der Stimmenden für die Variante 1 mit dem Landkauf und der Abgabe im Baurecht inklusive der Übernahme der Zinsen aus. Der Abstimmungskampf wurde von beiden Seiten sehr aktiv geführt.

Vorbilder für das Projekt

Aus architektonischer Sicht verfügte die WBGL über genügend Know-how: Der Architekt hat bereits mehrere ähnliche Projekte geplant und gebaut. Andere Projekte aus der Region wurden genau betrachtet, jedoch sind diese Beispiele kaum vergleichbar und meist waren die Gemeinden stärker engagiert als in Büsserach. Die Hindernisse konnten aus diesem Grund nicht antizipiert werden.

Genossenschaft

Der Vorstand der WBGL setzt sich aus fünf Personen zusammen. Alle Personen sind in Büsserach wohnhaft, was dem Projekt grundsätzlich einen Rückhalt in der Gemeinde verleiht. Der Vize-Präsident ist gleichzeitig der Architekt des Baus. Ebenfalls ist die Darlehensgeberin im Vorstand vertreten. Der Gemeindepräsident ist Beisitzer, jedoch nicht vom Gemeinderat delegiert, sondern als Privatperson Mitglied. Für die Beratung im Bereich Finanzen und Banken ist eine Person zuständig, die nicht Mitglied des Vorstandes ist.

Die Sicherung der Finanzierung des Projektes erforderte viel Zeit. Da die WBGL bereits früh im Planungsprozess über gewisse finanzielle Zusagen verfügte, konnte das Projekt auch ohne klare Zugeständnisse der Gemeinde vorangetrieben werden. Die Banken konnten zur Finanzierung überzeugt werden, da man bereits über drei grössere Darlehen verfügte.

Rolle der Gemeinde

Im Gemeinderat, bestehend aus drei Personen der CVP und vier Personen der FDP (Stand 2011), herrschte immer Einigkeit darüber, dass man dem Projekt Lingenberg keine Hürden auferlegen wollte. Ein eigenes direktes Engagement war jedoch auch nie das Ziel. Der Gemeinderat wollte keinen finanziellen Risiken eingehen, sollten die Wohnungen nicht vermietet werden können.

Verschiedene Argumente waren für den Gemeinderat ausschlaggebend, als er sich dafür entschied, den Landkauf und die Abgabe im Baurecht zu unterstützen. Diese Punkte wurden vom Vorstand der WBGL überzeugend dargelegt. Erstens ist man grundsätzlich der Meinung, dass die Mietpreise der geplanten Wohnungen erschwinglich sind, nicht zuletzt weil die meisten älteren Personen in Büsserach neben ihrer Pension über Wohneigentum und Vermögen verfügen. Zweitens hat man im Baurechtsvertrag einen Zins vereinbart, der ein Prozent über dem aktuellen Hypothekarzins liegt. Mit dem vergleichsweise hohen Baurechtszins sollte seitens der WBGL das Interesse bestehen, das Land möglichst bald zu erwerben. Ein Gewinn für die Gemeinde ist dabei nicht ausgeschlossen. Als Gebergemeinde des interkommunalen Finanz-

ausgleichs des Kantons ist die Erhöhung der Pro-Kopf Verschuldung weniger problematisch. Dazu kommen die guten Konditionen, welche die Gemeinde Büsserach bei den Banken bekommen kann. Drittens ermöglichte der Bau die Korrektur der Strassenführung und damit eine wesentliche räumliche und verkehrstechnische Verbesserung des Dorfkerns.

Weitere Akteure

Die Age Stiftung sprach im August 2010 dem Projekte finanzielle Unterstützung zu. Dies war ein wichtiger Aspekt in der Diskussion mit dem Gemeinderat, da man damit belegen konnte, dass das Projekt in eine gute Richtung ging. Die Genossenschaft hat immer auf diese Zusage hingewiesen. Das Prädikat hatte auch eine wesentliche Wirkung in der Einstellung der Bevölkerung gegenüber dem Projekt.

Der Kanton spielte nur in planerischen Fragen eine Rolle, nicht in finanzieller oder inhaltlicher Hinsicht. Die Pro Senectute (Stützpunkt Breitenbach) war ein wichtiger Partner im Rahmen der Ausarbeitung der Strategie. Dass mit den Alterswohnungen zusätzliche Kosten für die Gemeinde entstehen könnten (Zuzüger mit der Forderung nach Ergänzungsleistungen), wurde von den Gegnern nie thematisiert.

Synthese

Abbildung 14 fasst die wichtigsten Punkte im Projektverlauf der Wohnbaugenossenschaft Lingenberg anhand einer Übersicht zusammen. In Abbildung 15 werden die für den Fall relevanten Akteure systematisch aufgezeigt.

Die Idee zum Bau altersgerechter Wohnungen in der Gemeinde Büsserach hatte nie einen einfachen Stand. Einem früheren Projekt wurde die Beteiligung der Gemeinde durch die Gemeindeversammlung verweigert, da ein anderes grösseres Projekt auf der Agenda der Gemeinde stand.

Das Projekt der Alterswohnungen Lingenberg im Dorfzentrum kam rund zehn Jahre später auf. Die Initiativgruppe, die über breites Know-how verfügt, stiess verschiedentlich auf Widerstand. In der Gemeinde gibt es zwei grosse Parteien (CVP und FDP), die vor allem früher in einem starken Konkurrenzverhältnis standen. Verschiedentlich haben Exponenten der einen Partei versucht, ihre Vertretungen im Gemeinderat und Teile der Bevölkerung gegen das Projekt zu mobilisieren. Der Gemeinderat war längere Zeit folglich nicht bereit, der Gemeindeversammlung vorzuschlagen, das Land zu kaufen und im Baurecht abzugeben.

Abbildung 14: Projektverlauf Büsserach

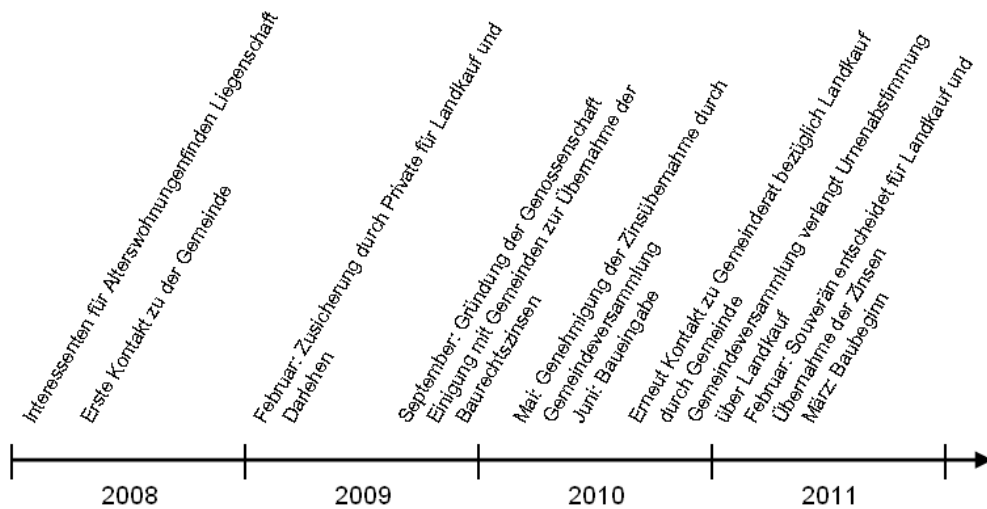
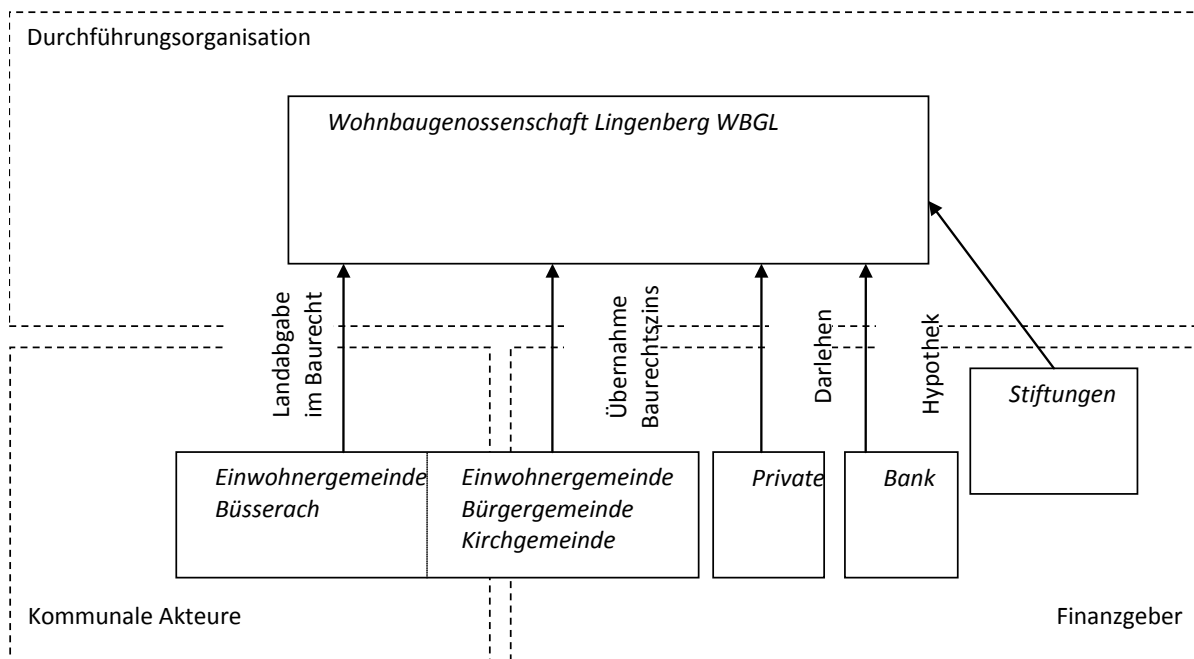


Abbildung 15: Akteure Büsserach



Erst nach längerer Überzeugungsarbeit konnte der Vorstand der Genossenschaft den Gemeinderat vom Projekt überzeugen. Verschiedene Aspekte waren dafür ausschlaggebend. Die Genossenschaft konnte erstens aufzeigen, dass die Mietpreise relativ günstig sein werden. Zweitens, dass eine Beteiligung für die Gemeinde auch finanziell positive Folgen haben kann, da sie günstig Geld aufnehmen und bei einem späteren Verkauf möglicherweise Gewinn erwirtschaften kann. Drittens, dass mit dem Bau ein Problem der Verkehrsführung im Zentrum des Dorfes gelöst werden kann.

Trotz der guten Verankerung des Genossenschaftsvorstandes in der Gemeinde, ist es ihm nicht gelungen, vorab alle Parteien auf seine Seite zu ziehen. Die darauffolgenden Konflikte verhinderten das Projekt zwar nicht, führten jedoch zu Verzögerungen. Für die Genossenschaft entscheidend war, dass das Projekt dank privater Unterstützung möglicherweise auch ohne Beteiligung der Gemeinde hätte realisiert werden können. Interessanterweise war das Leitbild der Gemeinde, das eine aktive Rolle der Gemeinde in Altersfragen vorsieht, für den Gemeinderat nicht handlungsleitend.

5.4 Fallstudie Genossenschaft Alterswohnungen mit Service in Meikirch/BE

Die Gemeinde Meikirch mit knapp 2 500 Einwohnern liegt am Südhang des Frienisbergs rund zehn Kilometer nordwestlich der Stadt Bern. Meikirch ist eine ländliche Gemeinde. In den letzten Jahrzehnten sind vermehrt Personen zugezogen, die der oberen Mittelschicht zuzuordnen sind. In Meikirch gibt es bis anhin keine institutionellen oder organisierten Wohnformen für ältere Menschen. Gegenwärtig verfügt die Gemeinde über ein Bettenkontingent im Rahmen stationärer Pflege in den Gemeinden Frienisberg, Uetzingen und Kirchlindach.

Projektbeschreibung

Das Wohnbauprojekt der Genossenschaft Alterswohnungen mit Service (GAM) bezweckte, im Zentrum von Meikirch 22 preiswerte, hindernisfreie Wohnungen im Minergie-Standard bereitzustellen (Studio, 2½- und 3½-Zimmer). Das ursprüngliche Projekt war auf Paare und Einzelpersonen (55+) mit eingeschränkter Mobilität oder dem Wunsch nach punktueller Unterstützung und einer sozialen Umgebung ausgerichtet. Die Zielgruppe wurde im Laufe des Projekts auf Menschen unter 55 Jahre ausgeweitet. Im Gebäude sollte der regionale Spitex-Stützpunkt einziehen. Das geplante Leistungsangebot umfasste neben den hindernisfreien Wohnungen einen Notruf. Dazu wären kostenpflichtige Dienstleistungen wie die Spitex- und Arztdienste, Physiotherapie, Podologie sowie weitere Dienstleistungen im Haus gekommen.

Das Projekt kommt in dieser Form nicht zustande, da die Finanzierung nicht gesichert werden konnte. Am 2. Mai 2012 hat die Gemeindeversammlung den Gemeinderat ermächtigt, die für die Alterswohnungen vorgesehene Parzelle im Baurecht einem anderen Investor zu vergeben. Der neue Baurechtsnehmer muss gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung keine Alters- oder Seniorenwohnungen erstellen.

Projekttablauf

Durch die geplante Ortsplanrevision und den anstehenden Verkauf des Grundstücks „Rossweid“ durch Private kamen im Jahr 2007 zwei Drittel des Grundstücks auf den freien Markt

und ein Drittel hat die Gemeinde anstelle der fälligen Steuern übernommen. Zur selben Zeit wurde das Thema altersgerechtes Wohnen auch in der Gemeinde Meikirch diskutiert. Eine Gruppe aus Bürgerinnen und Bürger hat sich schliesslich mit einem Schreiben und der Idee von Alterswohnungen auf dieser Parzelle an den Gemeinderat gewandt. Dieser hat die Idee positiv aufgenommen und eine politisch breit abgestützt Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, die das Projekt begleiten sollte. Im August 2007 reichte die Arbeitsgruppe ein Konzept ein. Anschliessend wurde im November 2007 die GAM gegründet, in dessen Vorstand die Gemeinde mit einer Person vertreten war. Im Jahr 2008 war die GAM hauptsächlich mit der Schaffung eines Wärmeverbunds beschäftigt und verhandelte erfolgreich mit der Spitex über die Verlegung des Stützpunktes ins geplante Gebäude. Anfangs 2009 wurde das Konzept „Service“ konkretisiert, da sich breite Kreise der Bevölkerung nichts darunter vorstellen konnten. Ein Angebot von Service-Dienstleistungen, gestützt auf Freiwilligenarbeit, Nachbarschaftshilfe und bezahlte Dienstleistungen, soll durch ein Netzwerk zugänglich gemacht werden.

Die GAM strebte an, sowohl Baurechtnehmer, Eigentümer der künftigen Bauten wie auch der Betreiber der Alterswohnungen zu sein. An der Gemeindeversammlung vom 10. September 2009 wurde die Idee mit dem Vorbehalt unterstützt, dass die GAM der Gemeinde die Finanzierung nachweisen muss. So stimmte die Gemeindeversammlung dem Antrag zu, dass der Gemeinderat mit der GAM einen Baurechtsvertrag zu Sonderkonditionen abschliessen kann. Während einzelne Bürger den vom Gemeinderat vorgeschlagenen Baurechtszins von vier Prozent als zu tief angesetzt erachteten, waren andere der Meinung, dass die Gemeinde das Land zinslos im Baurecht abgeben sollte. Ein Antrag, den vorgeschlagenen Zins von vier Prozent zu halbieren, fand keine Mehrheit.

Der Gemeinderat hat die GAM dazu angehalten, ein Studienauftragsverfahren durchzuführen. Die Kosten des Siegerprojektes wurden auf rund 12 800 000 Franken geschätzt. Anschliessend wurde das Projekt leicht angepasst, um Kosten zu senken. Banken wie auch Versicherungen standen dem Projekt jedoch kritisch gegenüber. Private Darlehen konnten ebenfalls kaum akquiriert werden. Vereinzelt haben Stiftungen Unterstützung zugesichert. Die GAM orientierte den Gemeinderat im Oktober 2010 über die Lage und erkundigte sich über eine allfällige finanzielle Beteiligung der Gemeinde. Der Gemeinderat schlug eine Suche nach Investoren vor, was eigentlich nie im Sinne der Genossenschaft war. Trotzdem hat die GAM Gespräche mit Investoren aufgenommen. Auch auf diesem Weg konnte die Finanzierung des Baus jedoch nicht sichergestellt werden.

Im Mai 2011 ist die GAM an den Gemeinderat getreten, um erneut über die Notwendigkeit eines unentgeltlichen Baurechts zu diskutieren. Da der Baurechtszins an der Gemeindeversammlung festgelegt wurde, war sich der Gemeinderat einig, dass davon nicht abgewichen werden kann. Als einzige Möglichkeit sah der Gemeinderat, selbst für die Finanzierung aufzukommen und das Projekt zu übernehmen. Im Herbst 2011 plante der Gemeinderat noch, diesen Vorschlag an der nächsten Gemeindeversammlung im Dezember 2011 zur Abstimmung zu bringen. Schliesslich entschied sich der Gemeinderat, dieses Vorgehen nicht weiter zu verfolgen, so dass das Geschäft an der Gemeindeversammlung nicht traktandiert wurde. Der Gemeinderat kam zum Schluss, dass es für die Gemeinde zu riskant wäre, wenn sie selber als Investorin und Bauherrin das Projekt verwirklichen würde. Besonders die finanziellen Risiken und die nötigen Anpassungen am Projekt erschienen dem Gemeinderat als zu unsicher. Nach einer Neubeurteilung des Projekts entschied der Gemeinderat, dass das Bauland einem Investor im Baurecht abgegeben werden soll. Die Gemeindeversammlung vom 2. Mai 2012 folgte der Strategie des Gemeinderates und hat dem Antrag zugestimmt. Damit wurde der Gemeinderat ermächtigt bis zum 31. Dezember 2013 einen Investor zu suchen, der die Parzelle bebauen kann. Bei Vorliegen mehrerer Angebote von Investoren, soll Vorhaben mit guter Altersdurchmischung der Vorrang gegeben werden.

Vorbilder für das Projekt

Der Vorstand der GAM hat verschiedene Projekte in der Region besucht (z.B. Schwarzenburg, Belp) und Unterlagen von weiteren Projekten angefordert und evaluiert. Auch von Seite der Gemeinde hat man bereits früh die Vorhaben in anderen Gemeinden verfolgt. Dabei hat der Gemeinderat jedoch festgestellt, dass es schwierig sei, Vergleiche anzustellen.

Genossenschaft

Der Vorstand der GAM konstituiert sich aus sieben Personen. Neben einem pensionierten Architekten (Präsident) und einer Pflegefachfrau setzt sich der Vorstand aus zwei kaufmännisch Angestellten, einer Hausfrau, einer Immobilienverwalterin und einem Landwirt zusammen. Die Gemeinde war von Beginn weg mit einer Person im Vorstand vertreten. Die Vorstandsmitglieder sind in der Gemeinde gut verankert und in Meikirch wohnhaft. Die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und der GAM funktionierte jederzeit gut.

Der Vorstand verfolgte das Projekt von Beginn weg sehr motiviert und engagiert. Die Einwohnerinnen und Einwohner interessierten sich in erster Linie für den zu erwartenden Preis der Wohnungen und den Zeitpunkt eines möglichen Bezuges. Diese Fragen konnten von der GAM lange Zeit nicht konkretisiert werden. Dies, wie auch die Problematik der Finanzierung,

weist darauf hin, dass der Vorstand zwar über ein sehr grosses Engagement verfügte, jedoch gewisse Kompetenzen nicht ausreichend vorhanden waren.

Rolle der Gemeinde

Der Gemeinderat betrachtete die Idee des Projektes immer als unterstützenswert und für die Gemeinde als grundsätzlich relevant. Man war sich einig, dass ältere Menschen die Möglichkeit haben sollten, in Meikirch bleiben zu können. Aus diesem Grund war immer eine Person aus dem Gemeinderat im Vorstand der GAM, um einen direkten Draht aufrecht zu halten.

Bereits bei der Abstimmung an der Gemeindeversammlung im September 2009 über den Baurechtszins gingen die Meinungen der Einwohnerinnen und Einwohner weit auseinander. Die Diskussion verlief ursprünglich nicht entlang dem Links-Rechts-Schema. Mit dieser Thematik wurden jedoch vermehrt Stimmen laut, eine aktivere Wohnpolitik für Familien zu führen. Die linken Parteien tendierten eher in Richtung Familienwohnen und das bürgerliche Lager macht sich eher für Alterswohnen stark. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat, als er die Idee einer kommunalen Übernahme bearbeitete, die Zielgruppe des Projektes auch ausgeweitet und nicht mehr auf ältere Menschen beschränkt.

Die schliesslich verworfene Idee des Gemeinderates zur Finanzierung und folglich zur Übernahme des Projektes wäre für Meikirch ungewöhnlich gewesen. Zwei Aspekte standen bei der Entscheidungsfindung des Gemeinderats im Vordergrund: die politische Realisierbarkeit und das Abschätzen der Risiken für die Gemeinde, die finanzielle Einschränkungen für andere Projekte mit sich bringen können. Das Risiko der Ablehnung durch den Souverän wurde im Gemeinderat sehr ernst genommen, denn die Dynamiken an Gemeindeversammlungen sind sehr schwierig einzuschätzen. Das finanzielle Risiko hat der Gemeinderat durch eine externe Überprüfung schätzen lassen. Schliesslich kam der Gemeinderat zum Schluss, die Idee einer gemeindlichen Übernahme des Projekts fallen zu lassen.

Weitere Akteure

Der Kanton Bern hat gegenwärtig ein Überangebot an Pflegebetten. Ebenfalls verfügen die Heime in den Nachbardsdörfern über freie Plätze. Aus diesem Grund war von Beginn weg klar, dass vom Kanton keine Subventionen erwartet werden können. Der Bedarf an stationärer Pflege muss aus diesem Grund weiterhin in den Nachbargemeinden abgedeckt werden.

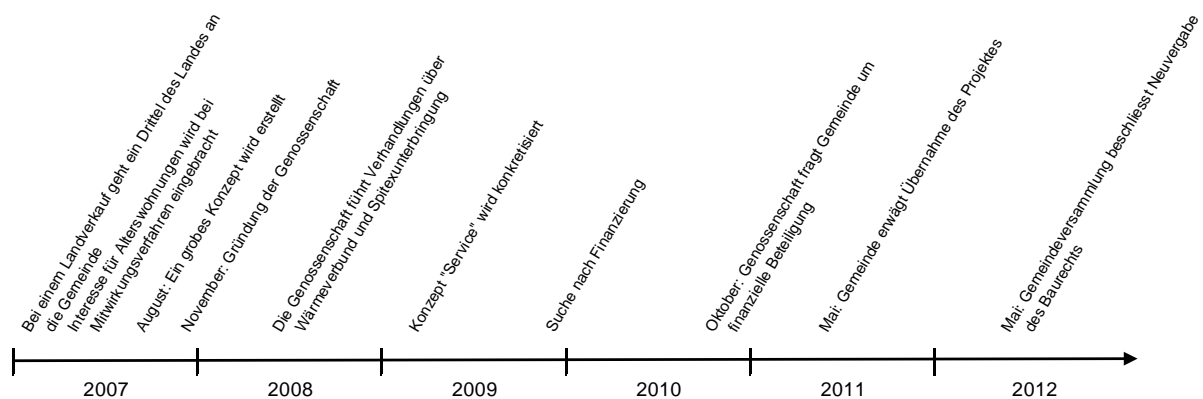
Der Beitrag der Age Stiftung wurde vom Vorstand der GAM als Gütesiegel empfunden, zu einer Zeit, als man versuchte, die Finanzierung zu sichern. Der Betrag hat den Vorstand moti-

viert, dem Projekt weiter zu folgen. Für die Gemeinde hatte diese Zusage hingegen wenig Bedeutung.

Synthese

Abbildung 16 fasst die wichtigsten Punkte im Projektverlauf der Genossenschaft Alterswohnungen mit Service anhand einer Übersicht zusammen. In Abbildung 17 werden die für den Fall relevanten Akteure systematisch aufgezeigt.

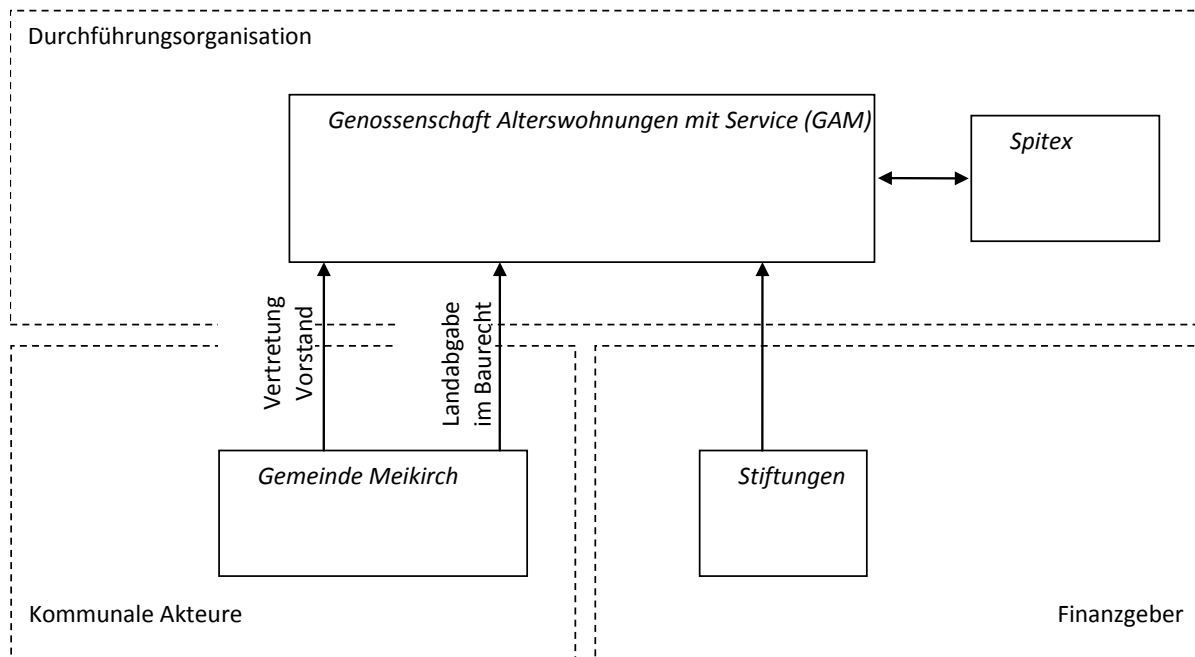
Abbildung 16: Projektverlauf Meikirch



Das Projekt Alterswohnungen in Meikirch wurde im Jahr 2007 initiiert. Mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 2. Mai 2012 scheint klar, dass das Projekt in der geplanten Form nicht realisiert werden kann.

Der Neubau stellte ein sehr ambitioniertes Vorhaben für die Initiativgruppe dar, die sich aus engagierten Personen aus Meikirch zusammensetzt. Die aus dieser Initiativgruppe gegründete Genossenschaft hat von Beginn weg sehr eng mit der Gemeinde zusammengearbeitet. So konnte man sich auf einen vom Souverän abgesegneten Baurechtsvertrag einigen. Das Projekt wurde vom Gemeinderat eng begleitet.

Abbildung 17: Akteure Meikirch



Die Finanzierung des Baus gestaltete sich für die Genossenschaft äusserst schwierig. Weder Banken, Investoren noch Private waren bereit, das Projekt im vollen Umfang zu unterstützen. Aus Sicht der Genossenschaft lag dies am zu hoch festgelegten Baurechtszins. Der Gemeinderat war jedoch nicht gewillt, den an der Gemeindeversammlung festgelegten Zinssatz zu verändern. Man war eher der Meinung, dass man sich nicht genügend früh und professionell mit der Finanzierungsfrage auseinandergesetzt habe.

Die vom Gemeinderat zuerst vorgesehene aber schliesslich verworfene Übernahme der Finanzierung und Projektleitung hätte zu einer Veränderung des Projekts hinsichtlich der Zielgruppe geführt. Der Gemeinderat hat die Übernahme vor allem aufgrund unklarer finanzieller Risiken für die Gemeinde nicht weiter verfolgt. Bis Ende 2013 kann der Gemeinderat nun einen Investor für die Parzelle suchen und mit diesem einen Baurechtsvertrag abschliessen. Das Ziel ist nun ein Projekt zu realisieren, das altersdurchmischtes Wohnen ermöglicht. Doch ob dieses Ziel erreicht wird, hängt von den Präferenzen möglicher Investoren ab.

5.5 Fallstudie Genossenschaft Untersteig in Nesslau-Krummenau/SG

Die Gemeinde Nesslau-Krummenau mit rund 3 300 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt im Toggenburg. Die Gemeinde entstand am 1. Januar 2005 aus der Fusion der Gemeinden Nesslau und Krummenau (bestehend aus den Dörfern Krummenau, Neu St. Johann und En-

netbühl). Die Region ist von der Landwirtschaft geprägt und Nesslau-Krummenau kann als typische Streusiedlung bezeichnet werden.

Aufgrund der ländlichen Struktur wurden Fragen des Alters in der Gemeinde kaum thematisiert. In Nesslau-Krummenau gibt es jedoch bereits seit längerem das vom „Evangelisch-reformierten Verein für diakonische Aufgaben“ geführte Alterszentrum Churfürsten, das über ein breites Angebot von Wohnen, über Betreuung hin zu Gastronomie verfügt. Ähnliche Angebote existieren auch in umliegenden Dörfern. Das Konzept von Alterswohnungen ist in der Region hingegen kaum bekannt.

Projektbeschreibung

Die Genossenschaft Alterswohnungen Untersteig (GAWU) schuf mit der Umnutzung des ehemaligen Bürgerheims zwölf seniorengerechte und preiswerte Wohnungen (1½ bis 3 Zimmer). Das Konzept ist auf Paare und Einzelpersonen ausgerichtet, die aus der Gemeinde oder der Region stammen. Speziell sollen Personen aus bäuerlichen Kreisen mit dem Angebot angesprochen werden.

Neben den Seniorenwohnungen verfügt der Bau über ein Zimmer mit Invaliden-WC und ein Bad mit Hebebühne, ein Gästezimmer, ein Speisesaal, eine Gemeinschaftsküche und einen Mehrzweckraum. Unter dem Konzept des begleiteten Wohnens wird ein Dienstleistungsangebot subsumiert, das durch ein Hauswartehepaar bereitgestellt wird. Den Seniorinnen und Senioren wird ermöglicht, sich aktiv an der Gartenarbeit oder bei kleineren Arbeiten im nahen Bauernhof zu beteiligen. Das Hauswartehepaar wohnt im Anbau und ist sieben Tage in der Woche präsent. Einerseits beinhaltet dies die Durchführung von Gemeinschaftsaktivitäten wie Spiel- und Vorlesenachmittage, andererseits aber auch kostenpflichtige Leistungen wie Mahlzeiten, Fahrdienste und kleinere Pflegeleistungen. Das Hauswartehepaar ersetzt jedoch explizit nicht die Spitex. Das Paar führt hauptberuflich einen Bauernbetrieb.

Projektablauf

Im Frühjahr 2007 hat der Gemeinderat von Nesslau-Krummenau über den Abriss des 160 Jahre alten Alters- und Bürgerheims debattiert. Diese Wohnform für ältere und in bescheidenen Verhältnissen lebenden Bürgerinnen und Bürger wurde kaum noch genutzt. Zudem hat das Gebäude und speziell die sanitären Einrichtungen nicht mehr den Anforderungen des Kantons entsprochen. Davor stand das Gebäude drei Jahre lang zum Verkauf, fand aber keine passenden Abnehmer. Zudem wurde bekannt, dass der Kanton ein Bedürfnis nach Unterkünf-

ten für Asylsuchende hat. Dies passte nicht in das Konzept der Gemeindebehörden. Mit einem Abriss des Gebäudes wollte man einer solchen möglichen Entwicklung entgegenwirken.

Der Antrag des Gemeinderates für einen Kredit zum Abriss des Gebäudes wurde von der Bürgerversammlung gutgeheissen. Danach entwickelten drei Personen, die das Haus für die Gemeinde als sehr wichtig einstufte, die Idee von begleitetem und altersgerechtem Wohnen in diesem Objekt. Im Sommer 2007 ist die Gruppe mit der Idee an den Gemeindepräsident gelangt. Nach erster Skepsis hat der Gemeinderat Hand für eine Umnutzung geboten, und man konnte sich auf einen Preis einigen. Der Verkauf des Bürgerheims musste nicht von der Gemeindeversammlung genehmigt werden, sondern stand in der Kompetenz des Gemeinderates bzw. unterstand dem fakultativen Referendum. Dieses wurde nicht ergriffen. Die Kosten für die Liegenschaft und das Land wurden vom Gemeinderat am 25. September 2007 auf 500 000 Franken festgelegt. Der Abbruch der Liegenschaft hätte rund 250 000 Franken gekostet. Mit der Umnutzung des Gebäudes konnte die finanziell nicht auf Rosen gebettete Gemeinde Einnahmen generieren.

Im September 2007 haben die Initianten eine Informationsveranstaltung im Restaurant Sternen in Nesslau-Krummenau durchgeführt. Der Gemeindepräsident und rund 150 Personen waren anwesend (erwartet wurden 20-30 Personen). Daraufhin hat man am 23. Oktober 2007 die GAWU gegründet.

Zur Absicherung wurde von der Gemeinde ein zweckgebundenes Darlehen über 250 000 Franken gewährt und ein Grundpfandrecht vereinbart. Die Gemeinde wollte das Land nicht im Baurecht abgeben. Über das Darlehen an die GAWU gab es an der Gemeindeversammlung keine Diskussion. Die Baubewilligung für die Umnutzung wurde von der zuständigen Behörde problemlos erteilt.

Einzelne Personen lebten bei der Übergabe noch im Haus. Das Auflösen von Mietverträgen bereitete jedoch keine Schwierigkeiten. Ende September 2007 hat man mit der Planung begonnen und die GAWU suchte weitere Finanzierungsquellen. Dabei kontaktierte man mit Erfolg verschiedene Stiftungen. Schon sehr früh im Prozess hat man nach einem geeigneten Hauswartehepaar Ausschau gehalten. Im März 2008 war der Vertrag für diese Aufgabe mit einem Ehepaar aus der Gemeinde abgeschlossen. Anfangs April 2008 wurde mit dem Umbau begonnen.

Innerhalb von sechs Monaten wurde das Haus ausgehöhlt und neu ausgerichtet. Der Bezug der Wohnungen fand am 15. November 2008 statt. Zwei Monate nach der Eröffnung waren alle Wohnungen besetzt.

Vorbilder für das Projekt

Der Vorstand der GAWU hat sich in der Projektierungsphase nicht mit ähnlichen Projekten auseinander gesetzt. Die Mitglieder des Vorstandes verfügten jedoch über einen gewissen Erfahrungsschatz mit Projekten ähnlicher Art.

Heute erfüllt man eher selbst die Funktion eines Vorbilds und man unterstützt ähnliche Projekte in umliegenden Gemeinden mit den gemachten Erfahrungen. Der Erfolg der GAWU hat eine gewisse Signalwirkung gegen aussen.

Genossenschaft

Der Vorstand ist aus den drei Initianten und sechs weiteren Personen aus Nesslau und Neu St. Johann zusammengesetzt. Präsident des Vorstandes ist der ehemalige reformierte Gemeindepfarrer, der trotz zwanzigjähriger Abwesenheit noch über zahlreiche Kontakte verfügt. Nicht zuletzt sorgten diese Kontakte, die durch die früheren sozialen Tätigkeiten entstanden sind, für Wohlwollen gegenüber dem Projekt. Der Architekt, ebenfalls Mitglied im Vorstand, pflegt gute Beziehungen zu den Personen der kommunalen Bauverwaltung. Auf externe Beratung hat die Genossenschaft nicht zurückgegriffen, da der Vorstand grundsätzlich über das nötige Know-how verfügte. Die Vorstandsmitglieder waren in der Bauphase stets präsent und haben teilweise selbst mitgearbeitet. Die Zusammenarbeit im Vorstand hat immer sehr gut funktioniert.

Beide Konfessionen sind in der GAWU vertreten, was in einer Region sehr wichtig ist, in der relativ klar abgetrennte konfessionelle Gebiete zu finden sind. So ist die Bevölkerung in Nesslau zu 85 Prozent reformiert, während Neu St. Johann stark katholisch geprägt ist. Dies gilt es bis heute zu beachten. Die GAWU hat folglich auch keine konfessionelle Bindung.

Die Gründungsversammlung zeigte das grundsätzliche Wohlwollen von einem sehr breiten Kreis der Bevölkerung gegenüber der Idee. Gegenwärtig zählt die GAWU rund 200 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler.

Die GAWU arbeitet eng mit den Angeboten der örtlichen Spitex-Dienste zusammen und vermittelt Dienstleistungen von Pro Senectute und verwandten Organisationen. Die Zusammenarbeit zwischen der GAWU und dem Gemeinderat wird von beiden Seiten als sehr positiv beurteilt. Man kannte sich bereits und das gegenseitige Vertrauen musste nicht zuerst aufgebaut werden.

Die Preise der Wohnungen sind eher im unteren Preissegment angesetzt. Nicht zuletzt aus diesem Grund kommen auch Mietanfragen von ausserhalb der Gemeinde. In erster Linie soll

das Angebot jedoch für Einheimische gelten. Vereinzelt müssen Personen trotz der eher tiefen Mietpreise Ergänzungsleistungen in Anspruch nehmen.

Das gesamte Projekt kostete 2 400 000 Franken. Eine Brandmeldeanlage und ein Lift waren im Gebäude vorhanden. Dies hat dazu beigetragen, dass die Kosten für die Sanierung tief und das Budget eingehalten werden konnte. Die GAWU verfügt über ca. 300 000 Franken Genossenschaftskapital, dazu kommen Darlehen im Wert von rund 800 000 Franken und Gelder aus Stiftungen.

Am Anfang der Planungsphase hat sich die GAWU das Ziel gesetzt, bis zum Bezug der Wohnungen die Finanzierung zu sichern. Dies konnte erreicht werden. Nicht zuletzt war es sehr hilfreich, dass der Präsident der GAWU aus seiner früheren Tätigkeit bereits viele Stiftungen kannte.

Rolle der Gemeinde

Im Toggenburg ist grundsätzlich die Auffassung vorherrschend, dass die Bereitstellung von Alterswohnungen nicht Aufgabe der Gemeinde ist. In der Bevölkerung hat sich ab dem Zeitpunkt als sich eine Lösung abzeichnete, grosses Interesse gezeigt.

Der Gemeinderat merkte, dass die gesamte Gemeinde vom Projekt profitieren kann. Aus dem Grund stand man vollumfänglich hinter dem Projekt. Zu Beginn gingen die preislichen Vorstellungen zwischen den Interessenten und dem Gemeinderat auseinander. Der Gemeinderat verfolgte die Absicht, die GAWU gleich zu behandeln wie das das Alterszentrum Churfürsten.

Die Parteipolitik (geprägt von SVP und FDP) spielt in der Gemeinde, abgesehen von Fragen der Einbürgerung, kaum eine Rolle. Ebenfalls ist der Einfluss der unterschiedlichen Konfessionen im Gemeinderat heute kaum noch relevant. Soziale Aufgaben wie z.B. Alpsanierungen, Güterzusammenlegungen etc. wurden in der Vergangenheit oft von der Kirche getragen. Die Notwendigkeit von begleitetem Alterswohnen wird durch die alternde Gesellschaft jedoch auch in dieser Region zunehmend ein Thema. Wie bei den meisten Traktanden gab es im Gemeinderat auch bei diesem Projekt Diskussionen. Grundsätzlich herrschte jedoch Einigkeit über die Relevanz dieses Projekts. Die Problematik der alternden Gesellschaft verstärkt sich in einer Streusiedlung aufgrund der grösseren Distanzen zu Dienstleistungen und der schwachen Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Seit rund sechs bis sieben Jahren nimmt die Gemeinde eine wichtigere Rolle in der sozialen Sicherung älterer Menschen ein. Inzwischen wurde die für die AHV zuständige Stelle der Gemeinde ausgebaut und man achtet darauf, dass Personen in knappen finanziellen Verhält-

nissen von der Gemeinde in Form von Ergänzungsleistungen unterstützt werden. Es wird versucht, gezielt auf diese Personen zuzugehen. Die Befürchtung, dass aufgrund der neuen Alterswohnungen die Anzahl Personen mit Anspruch auf Ergänzungsleistungen steigen könnte und somit Mehrkosten für die Gemeinde aufkommen würden, war laut der Gemeinde nie ein Thema.

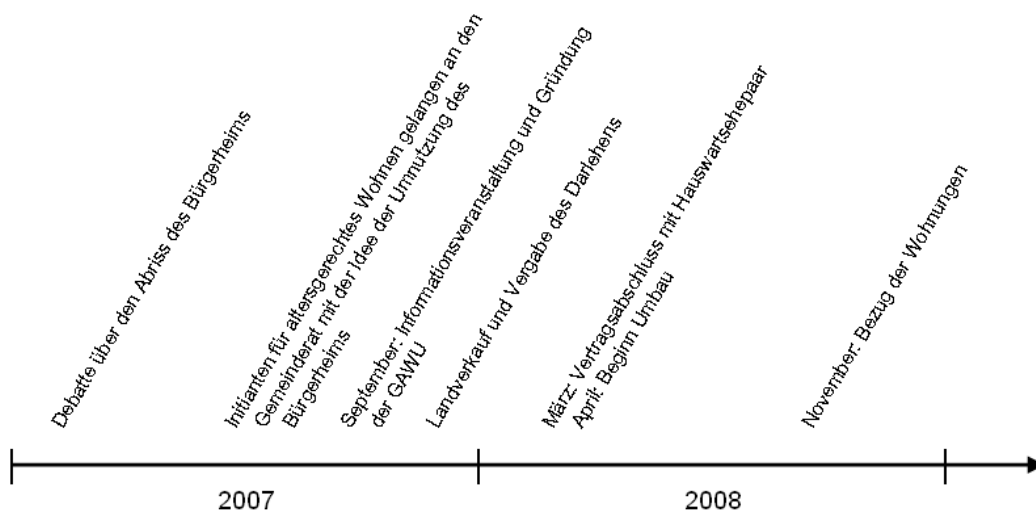
Weitere Akteure

Die Zusage der Age Stiftung hat die GAWU für die weitere Arbeit ermutigt und gezeigt, dass man auf dem richtigen Weg war. Der grosszügige A-fonds-perdu-Beitrag war für die Weiterarbeit hilfreich. zudem hat die Zusage als Gütesiegel gegen aussen gewirkt und zusätzliche Akzeptanz bei der Gemeinde hervorgerufen. Dem Fonds de Roulement kam abgesehen vom Geldbeitrag keine wichtige Rolle zu.

Synthese

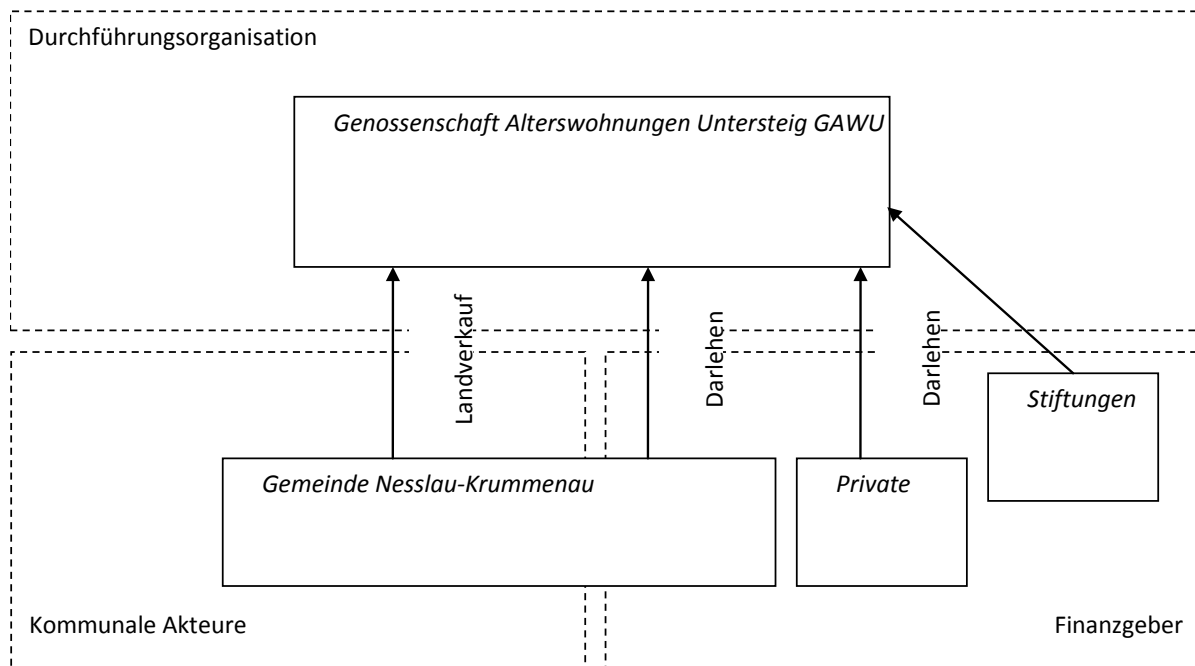
Abbildung 18 fasst die wichtigsten Punkte im Projektverlauf der Genossenschaft Alterswohnungen Untersteig anhand einer Übersicht zusammen. In Abbildung 19 werden die für den Fall relevanten Akteure systematisch aufgezeigt.

Abbildung 18: Projektverlauf Nesslau-Krummenau



Die Idee von begleitetem und altersgerechtem Wohnen kam in Nesslau-Krummenau im Jahr 2007 auf, als der Gemeinderat das alte Bürgerheim abreißen wollte. Verschiedene Aspekte spielten den Initianten in die Hände, das Projekt in weniger als eineinhalb Jahren, von der Idee der Umnutzung bis zum Bezug der Wohnungen, umzusetzen.

Abbildung 19: Akteure Nesslau-Krummenau



Das Wohlwollen in der Bevölkerung gegenüber dem Projekt war klar vorhanden, da die Liegenschaft schon lange Bestandteil der Gemeinde war. Ähnlich stand auch der Gemeinderat hinter dem Projekt, als mit den Initianten ein Preis vereinbart werden konnte. Wichtig war, der Bevölkerung aufzuzeigen, dass die Wohnungen auch für Leute mit geringen finanziellen Möglichkeiten erschwinglich sein werden. Das Konzept musste also klar auf die Bedürfnisse und auf das Verständnis der Gemeinde ausgerichtet werden.

Der Darlehensantrag wurde von der Gemeindeversammlung in der Folge diskussionslos genehmigt. Mit dem Darlehen der Gemeinde, den Zusagen von verschiedenen Stiftungen und den Genossenschaftsbeiträge konnte die Finanzierung sichergestellt werden. Da man nicht neu bauen musste und die Substanz des Gebäudes relativ gut war, konnte man die Kosten für den Umbau in Grenzen halten.

5.6 Fallstudie Genossenschaft Seniorenwohnungen Reichenbach im Kander- tal/BE

Die Gemeinde Reichenbach im Kandertal mit rund 3 500 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt im Berner Oberland. Die Gemeinde ist in acht Teilgemeinden aufgeteilt, sogenannte Bäuerten, die von eigenen Kommissionen verwaltet werden, jedoch zur politischen Gemeinde Reichenbach zusammengefasst sind. Mit einer Fläche von 125.8 km² ist die Gemeinde mehr

als doppelt so gross wie der Kanton Basel-Stadt. Die Siedlungen sind stark zerstreut und die einzelnen Bäuerten sind mit dem öffentlichen Verkehr schlecht erschlossen.

Bereits seit langer Zeit verfügt die Gemeinde über ein von der Pro Senectute geführtes Altersheim. Die Warteliste für dieses Altersheim ist jedoch lang und Plazierungen müssen in der Regel auswärts erfolgen.

Projektbeschreibung

Mit dem Projekt Seniorenwohnungen Reichenbach wurden an zentraler Lage in der Gemeinde in einem Neubau fünfzehn altersgerechte Wohnungen erstellt (2½ und 3½ Zimmer). Ein Gemeinschaftsraum und die Gartenanlage stehen im Zentrum der Überbauung und sollen der Begegnung der Bewohnerinnen und Bewohner dienen. Ebenfalls steht ein Raum für Bastel- und Werkarbeiten zur Verfügung. Im Bau sind zudem die Räumlichkeiten der Spitex untergebracht.

Zielgruppe dieses Projektes sind ältere Menschen mit drohender oder bereits vorhandener Vereinsamung. Der Wohnraum sollte für Personen aus allen Einkommensschichten erschwinglich sein. Pflegeleistungen stehen rund um die Uhr auf Abruf zur Verfügung. Aus diesem Grund wird sehr eng mit der Spitex und dem Altersheim zusammengearbeitet.

Am 16. Oktober 2010 fand die Einweihung der Seniorenwohnungen statt.

Projektlauf

Eine erste Idee für Seniorenwohnungen in Reichenbach ist im Jahr 2004 im Spitex-Vorstand aufgekommen. Die Spitex hatte eine abnehmende Fallzahl zu beklagen und man war gezwungen, Mitarbeitende zu entlassen. Grund dafür war, dass viele ältere und pflegebedürftige Menschen nicht mehr im eigenen Haus leben konnten, da die Siedlung in Reichenbach stark verstreut ist oder die nötigen Baugegebenheiten nicht gegeben sind. Für das lokale Altersheim besteht eine lange Warteliste und viele ältere Personen könnte man grundsätzlich auch zu Hause pflegen.

Der Präsident der Spitex gelang mit der Idee für Seniorenwohnungen im Jahr 2004 an den Gemeinderat. Dieser gab den Ball zurück, da er nicht sicher war, ob in Reichenbach eine Nachfrage nach einer solchen Wohnform besteht. Für eine Abklärung wurden sämtliche Personen über fünfzig Jahre von der Spitex angeschrieben, um die Nachfrage nach Seniorenwohnungen abzuklären. Ein hoher Rücklauf positiver Stellungnahmen bestärkte das Interesse nach dieser Wohnform. Daraufhin hat der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe beauftragt, sich dieses

Thema anzunehmen. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Personen des Gemeinderates und Personen aus dem Spitex-Vorstand zusammen.

Das Hochwasser im Kandertal vom August 2005 hat die Gemeinde Reichenbach hart getroffen und den Planungsprozess der Seniorenwohnungen um rund ein Jahr verzögert.

Die Suche nach einer passenden Parzelle gestaltete sich schwierig. Für eine Machbarkeitsstudie sprachen die Gemeinde und die Spitex je 1 500 Franken. Verschiedentlich kamen Bauplätze aufgrund des Gewässerabstandes oder des Grenzabstandes nicht in Frage. Zudem waren mögliche Parzellen nicht eingezont. Im Jahr 2006 wurde der Ortsplan revidiert. Der Anteil an Bauland war jedoch bereits ausgeschöpft. Eine passende Parzelle die Privatpersonen gehörte, konnte in die Zone "öffentliche Nutzung" überführt werden. Dadurch verringerte sich einerseits der Bodenpreis und andererseits unterliegen Bauten in dieser Zone weniger Vorschriften (einzig die Grenzabstände und Gebäudehöhe bleiben gleich).

In der Folge musste die Trägerschaft für das Projekt geklärt werden. Der Gemeinderat wollte die Verantwortung nicht übernehmen. Eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde war für den Gemeinderat ebenfalls kein Thema. Wie bei anderen Projekten war die kommunale Exekutive auch bei diesem sehr zurückhaltend. In der Folge haben sich die Initianten im Jahr 2007 als Genossenschaft organisiert. Mit dem Verkauf von Genossenschaftsscheinen verfügte man über genügend Kapital um im Jahr 2008 einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Aufgrund des grossen Interesses (und bereits vorliegenden Anmeldungen) wurde in der Folge die Anzahl Wohnungen von 12 auf 15 erhöht. Mit der Gründung der Genossenschaft wurde auch eine Seniorenbegleitgruppe ins Leben gerufen, die hauptsächlich aus Personen bestand, die sich selbst für eine Seniorenwohnung interessierten. Diese Begleitgruppe hat in allen Bereichen Mitsprache genossen. Im Genossenschaftsvorstand wie dann auch in der Jury wurde der Gemeinderat miteinbezogen, um die Verbindung zur Gemeinde hoch zu halten. Alle beteiligten Akteure waren sich beim Architekturwettbewerb über das Siegerprojekt einig.

Die Landwirtschaft hat in der Gemeinde nach wie vor einen hohen Stellenwert. Vereinzelt gab es aus diesem Grund Kritik, eine Liegenschaft auf qualitativ gutem Landwirtschaftsland zu bauen. Aufgrund der eher modernen Architektur erntete das Projekt auch einige Kritik. Der Architekt kam nicht aus der Region und so haben ihm die Personen aus dem Dorf noch stärker auf die Finger geschaut. Zusammen mit dem Heimatschutz hat der Vorstand das Projekt noch leicht angepasst. Als das Projekt konkret war, hat man direkt die Profile auf dem Land aufgerichtet. Zudem hat die Genossenschaft am lokalen Markt einen Stand aufgestellt und die lokale Bevölkerung über das Projekt informiert. Weitere Genossenschaftsscheine wurden ge-

zeichnet. Viele Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde, die mit der Genossenschaft verbunden waren, dienten in den verschiedenen Vereinen und Parteien als Botschafter für das Projekt.

Zudem herrschte Skepsis hinsichtlich der Mietpreise. Allgemein sind die Mieten im Dorf sehr tief und die meisten Personen verfügen über Wohneigentum. Die Mietpreise bei Neubauten sind jedoch auch bei Wohnungen höher. Mit den Mietpreisen bewegt man sich auf einem für die Region durchschnittlichen Niveau.

Als die Finanzierung sichergestellt werden musste, gelangte der Vorstand nochmals an die Gemeinde. Die Banken sind der Genossenschaft zwar weit entgegen gekommen, es war aber klar, dass man über ein Eigenkapital von rund zwanzig Prozent verfügen musste. Es bestand die Idee, dass sich die Gemeinde mit 200 000 Franken an der Genossenschaft beteiligen könnte. Andererseits stand die Idee einer Solidarbürgerschaft zur Diskussion.

Zwischenzeitlich fanden in Reichenbach Wahlen statt. Der neue Gemeinderat war gegenüber den Seniorenwohnungen positiver eingestellt und ein Mitglied war bereits vor den Wahlen im Vorstand der Genossenschaft. Der Gemeinderat stand hinter den beiden Beteiligungsformen und hat diese in der Folge der Gemeindeversammlung vorgeschlagen. Die Beteiligung ging beim Souverän ohne Widerstände durch. Bei der Bürgerschaft gab es hingegen vermehrt Kritik. Speziell Handwerker, die bei den bereits vergebenen Aufträgen nicht zum Zug kamen, haben bei dem Geschäft interveniert. Die Bürgerschaft über 900 000 Franken konnte jedoch garantiert werden. Folglich verfügte die Genossenschaft über genügend Eigenkapital, um die Hypotheken bei den Banken zu sichern.

Die Bauarbeiten wurden mehrheitlich von Unternehmen durchgeführt, die nicht in Reichenbach ansässig sind. Grund dafür waren die teureren Offerten des lokalen Gewerbes. Mehrfach hat man mit den lokalen Anbietern verhandelt und versuchte ihnen entgegenzukommen. Man konnte sich jedoch nicht einigen. Am 9. September 2009 erfolgte der Spatenstich für die Seniorenwohnungen, die rund ein Jahr später bezugsbereit waren.

Vorbilder für das Projekt

Die Seniorenbegleitgruppe hat verschiedene Projekte speziell hinsichtlich architektonischer Aspekte und der Einrichtung besucht und evaluiert. Dabei handelte es sich um Projekte in der Region von Bern.

Genossenschaft

Der Präsident der Spitex, der hauptberuflich als Gemeindepfarrer tätig ist, hatte die Idee der Seniorenwohnungen aufgebracht. Diese Person, die heute auch Genossenschaftspräsident ist, kommt ursprünglich nicht aus Reichenbach. Einige Personen haben an seiner Fachlichkeit, ein solches Projekt umzusetzen, gezweifelt. Dies obwohl die Person auch lange Zeit auf einer Bank gearbeitet hat und eidgenössisch diplomierter Immobilienverwalter ist.

Der Vorstand setzt sich aus der Altersheimleiterin, einem Gemeinderatsmitglied (jedoch nicht delegiert), der Geschäftsführerin der Spitex und Privatpersonen zusammen. Es war dem Vorstand immer wichtig, einen guten und engen Kontakt zur Gemeinde zu pflegen. Dasselbe gilt für die Zusammenarbeit mit der Seniorenbegleitgruppe. Der Vorstand hat die Gruppe in allen Bereichen miteinbezogen. Diese Zusammenarbeit hat viel Zeit in Anspruch genommen. Diese Personen hatten eine andere Sichtweise eingebracht und waren die besten Botschafter für das Projekt, da sie aktiv am Gemeindeleben teilnehmen und andere Einwohnerinnen und Einwohner über das Projekt aufklärten und Vorbehalte entkräften.

Finanzierung

Ausschlaggebend für die Sicherstellung der Finanzierung waren die Unterstützung und die Solidarbürgschaft der Gemeinde. Dies ermöglichte die Aushandlung guter Konditionen bei den regionalen Banken. Dienlich war zudem, dass der Präsident der Genossenschaft über Erfahrung im Banken- und Immobilienbereich verfügt.

Es gab auch Zusagen für Darlehen von Privaten. Diese hat man schliesslich nicht in Anspruch nehmen müssen. Der Beitrag der Age Stiftung wurde in erster Linie für die Einrichtung verwendet. Man geriet relativ spät im Bauprozess an diese Stiftung. Das Verfassen von Unterstützungsanträgen an Stiftungen wurde als sehr zeitaufwendig eingestuft und erst in Angriff genommen, als die grundsätzliche Finanzierung bereits gesichert war.

Rolle der Gemeinde

Erst mit dem Wechsel von Mitgliedern des Gemeinderates konnte die finanzielle Beteiligung an den Alterswohnungen sichergestellt werden. Die Mehrheit im früheren Gemeinderat hatte das Gefühl, dass die Wohnungen wohl zu teuer werden und sich Personen mit tiefer Pension diese nicht leisten können. Mit Parteipolitik hat die Zurückhaltung im vorliegenden Fall aber wenig zu tun. Eine solche Wohnform war Neuland im Tal. Solchen Innovationen stehen die Reichenbacherinnen und Reichenbacher meist skeptisch gegenüber.

Die Gemeinde attestiert dem Genossenschaftsvorstand gute und korrekte Arbeit in allen Phasen des Projektes. Ähnliche Projekte in der Region sind bekannt, die schon lange in Planung sind und bis heute nicht realisiert werden konnten.

Synthese

Abbildung 20 fasst die wichtigsten Punkte im Projektverlauf der Genossenschaft Seniorenwohnungen Reichenbach anhand einer Übersicht zusammen. In Abbildung 21 werden die für den Fall relevanten Akteure systematisch aufgezeigt.

Abbildung 20: Projektverlauf Reichenbach

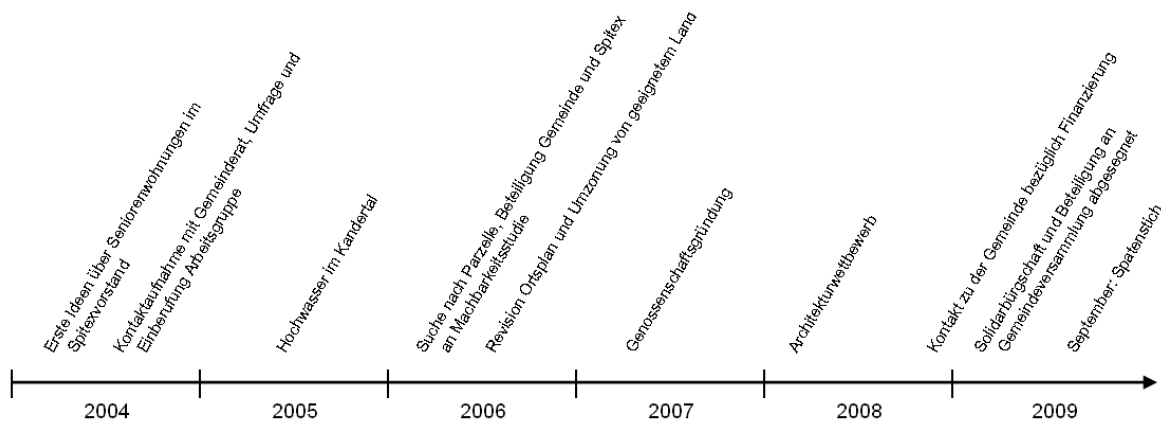
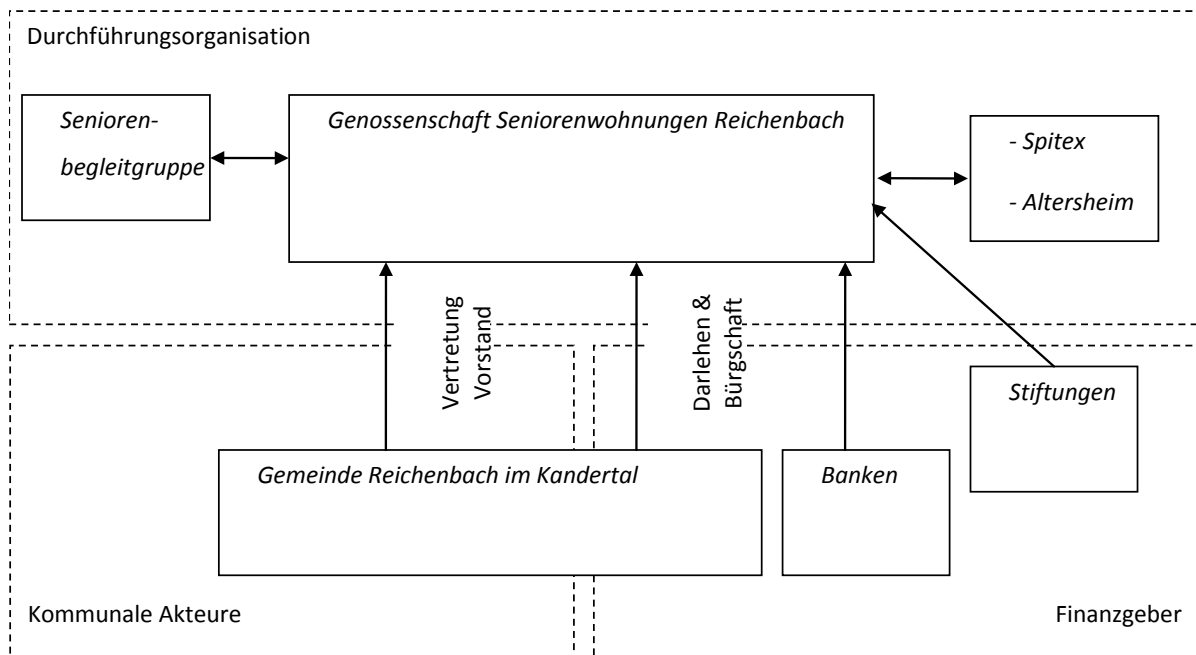


Abbildung 21: Akteure Reichenbach



Von Beginn weg hat die Initiativgruppe in Reichenbach konsequent den Kontakt zur Gemeinde gesucht. Die Initianten waren der Meinung, dass Seniorenwohnungen nur in Zusammenarbeit mit der Gemeinde realisierbar sind. Die Unterstützung der Gemeinde mit einer Beteiligung und einer Solidarbürgerschaft wurde erst nach personellen Wechslen im Gemeinderat möglich.

In der Gemeinde herrscht oftmals Skepsis in der breiten Bevölkerung gegenüber neuen Projekten. So kann die kritische Haltung im vorliegenden Fall auch nicht anhand von Parteien ausgemacht werden.

Die Genossenschaft versuchte der Skepsis in der Gemeinde aktiv entgegenzutreten und auf verschiedenste Arten die Bevölkerung zu informieren. Als sehr grosse Unterstützung diente die Seniorenbegleitgruppe der Genossenschaft. Diese Gruppe half im Planungsprozess mit Ihrer Sichtweise als zukünftige Bewohner und die einzelnen Mitglieder dienten als Botschafterinnen und Botschafter für das Projekt in den Vereinen und Parteien von Reichenbach. Obwohl der Einbezug dieser Begleitgruppe in verschiedenen Bereichen für die Genossenschaft auch Mehraufwand bedeutete, konnte so die Skepsis in der Gemeinde gegenüber dem Projekt entkräftet werden.

5.7 Fallstudie Hausgemeinschaft Finkenweg, Unterkulm/AG

Die Gemeinde Unterkulm zählt rund 3 000 Einwohnerinnen und Einwohner. Sie liegt im mittleren Wynental und ist in rund zwanzig Minuten von Aarau erreichbar. Unterkulm ist der Hauptort des Bezirks Kulm und verfügt über öffentliche Infrastrukturen wie etwa die Bezirksverwaltung, öffentliche Bildungsangebote vom Kindergarten bis zur Bezirksschule und Berufswahlschule und mit dem Anschluss an die Wynental-Suhrentalbahn eine öffentliche Verkehrsverbindung in die Kantonshauptstadt. Das Wynental war lange Zeit von der Landwirtschaft geprägt. Jetzt bilden kleinere und mittlere Unternehmen die ökonomische Basis der Gemeinde. In der jüngeren Zeit verzeichnet die Gemeinde eine Zunahme der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner. Es sind insbesondere Familien, die in den letzten Jahren in die Gemeinde gezogen sind.

Projektbeschreibung

Das Projekt „Finkenweg“ ist eine genossenschaftlich organisierte Wohnsiedlung für das Leben in der zweiten Lebenshälfte. Im nach Minergie-Standard gebauten Gebäude sind zwölf

Wohnungen untergebracht. Zusätzlich stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern Büroräume, Werkräume und ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung.

Das Projekt strebt die Form einer Hausgemeinschaft an. Es soll weder Altersheim noch eine Wohnungsgemeinschaft von Senioreninnen und Senioren sein. Das Zielpublikum der Wohnungen Personen ab 55 Jahren, die kurz vor oder bereits in der nachberuflichen Lebensphase stehen. Alle Wohnungen sind hindernisfrei.

Finanziert wurde das Projekt mit Eigenmitteln und Bankhypotheken. Die Mietzinse berechnen sich nach den Eigenmitteln, welche die Bewohnerinnen und Bewohner ins Projekt investiert haben. Die Eigenmittel werden zu drei Prozent verzinst und als Ertrag von den Mieten abgezogen. Die Baukosten belaufen sich auf 4 000 000 Franken. Die Mieten kosten – je nach der Höhe des Eigenkapitals – zwischen rund 1 000 Franken für eine 2-Zimmer-Wohnung und 1 600 Franken für eine 3-Zimmer-Wohnung.

Projekttablauf

Das Projekt geht auf die Idee und Initiative eines Ehepaars aus Aarau zurück. Mit der Idee, ein Alterswohnprojekt zu realisieren, dass das Zusammenleben mit anderen Menschen in der gleichen Lebensphase ermöglicht, hat das Ehepaar im Jahr 2005 die Genossenschaft „Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte“ kontaktiert. Gemeinsam hat man sich entschieden, keine neue Genossenschaft zu diesem Zweck zu gründen, sondern dass das Projekt von der Genossenschaft „Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte“ geplant und durchgeführt werden soll. Nachdem sich das Ehepaar gemeinsam mit der Geschäftsführerin der Genossenschaft für das Grundstück in Unterkulm entschieden hat und auch der Eigentümer des Grundstücks sich zu einem Verkauf bereit erklärte, nahm die Genossenschaft mit der Einwohnergemeinde Unterkulm Kontakt auf.

Der Gemeindepräsident unterstützte im Grundsatz die Idee von Alterswohnungen im Dorf. So stellte er der Genossenschaft einen Raum im Gemeindehaus zur Verfügung, um eine erste Informationsveranstaltung über das geplante Projekt durchzuführen. Das Interesse war gross, doch der Grundtenor der Besucherinnen und Besucher war, dass die geplanten Wohnungen zu teuer seien. Daraufhin nahm die Genossenschaft wieder mit der Gemeinde Kontakt auf, um ein eventuelles Engagement der Gemeinde am Projekt zu besprechen. Der Gemeinderat lehnte in diesem Gespräch ein aktives Engagement ab, da es sich um ein rein privates Alterswohnbauprojekt handle. Er schlug jedoch vor, dass die Gemeinde – vorbehältlich der Entscheidung der Gemeindeversammlung – der Genossenschaft ein Darlehen gewähren könnte. Die Gemeindeversammlung lehnte im November 2006 das Darlehensgesuch über Franken 150 000

ab. Die Gründe für die Ablehnung sind nicht klar. Die Geschäftsführerin der Genossenschaft meint, dass viele den Nutzen eines solchen Projekts nicht gesehen hätten. Der Gemeinderat erwähnt in diesem Zusammenhang, dass solche Anliegen oftmals einen schweren Stand bei Gemeindeversammlungen hätten. Besonders seit es zu Kostenüberschreitungen in kommunalen Bauprojekten gekommen sei, sei die Gemeindeversammlung in finanzpolitischen Fragen sehr zurückhaltend. Dies obwohl es der Gemeinde finanziell sehr gut gehe.

Nach der Ablehnung des Darlehens hat die Genossenschaft das Projekt überarbeitet. Anstatt zwanzig bis 24 Wohnungen sollten nur noch zwölf Wohnungen erstellt werden. Daraufhin fing die Suche nach möglichen Interessenten an. In den folgenden Monaten konnte die Genossenschaft genügend Interessierte finden und hatte damit auch genügend Startkapital zusammen, um die Finanzierung mit der Bank zu klären. Schliesslich gewährte eine Bank der Genossenschaft eine Hypothek. Das Baugesuch wurde 2009 eingereicht und von der Gemeinde im gleichen Jahr bewilligt. 2010 fingen die Bauarbeiten an und im April 2011 konnten die ersten Bewohnerinnen und Bewohner einziehen. Bis September 2011 waren neun der zwölf Wohnungen vermietet.

Vorbilder für das Projekt

Die Genossenschaft „Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte“ hat in den letzten Jahren viele Wohnbauprojekte selber realisiert, begleitet oder die Bauträger bei der Realisation beraten. Im Unterschied zu gewöhnlichen bürgerinitiierten Alterswohnprojekten, die oftmals von Laien durchgeführt werden, ist dieses Projekt professionell eingebettet. Sowohl das Betriebskonzept, die Projektorganisation, die Finanzierung und die Zusammenarbeit mit externen Organisationen sind erprobt. Viele Fragen und Unklarheiten mussten nicht mehr besprochen und gelöst werden. Die jetzigen Bewohnerinnen und Bewohner konnten sich auf die Vorarbeiten der Genossenschaft verlassen. Die Professionalität zeigt sich aber auch daran, dass die Genossenschaft bei der Bank A-Kunde ist und daher billiger und schneller eine Hypothek erhält.

Genossenschaft

Das Ehepaar, welche das Projekt vorantrieb und inzwischen auch in der Liegenschaft wohnt, war nicht in Unterkulm wohnhaft. Die Ehefrau wuchs in Unterkulm auf, doch sie verfügte über keine engen Beziehungen mehr zur Gemeinde. Auch die Genossenschaft „Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte“ hatte bis zur Realisierung dieses Projekts keinen Bezug zur Gemeinde Unterkulm.

Die Genossenschaft „Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte“ bezweckt die Bereitstellung von Wohnraum für Menschen in der 2. Lebenshälfte, die in einer gemeinschaftlichen Form zusammenleben möchten. Zu diesem Zweck erwirbt die Genossenschaft Grundstücke und Liegenschaften und vermietet oder verkauft erstellten Wohnraum. Auf der Website⁶ der Genossenschaft können die erstellten Wohnformen im Detail studiert werden.

Die Präsidentin und tragende Kraft der Genossenschaft ist eine ausgebildete Gerontologin und Organisationsberaterin. Neben ihrer Arbeit als Präsidentin der Genossenschaft ist sie im Bereich Altersfragen sowohl in der Beratung von politischen Körperschaften und Organisationen als auch in der Lehre und Weiterbildung tätig. Sie hat zahlreiche Projekte begleitet, beraten und durchgeführt.

Rolle der Gemeinde

Die Haltung der Gemeinde (besonders des Gemeinderats) bei diesem Projekt war wohlwollend aber auch zurückhaltend. Der Gemeinderat hat der Projektträgerschaft in unterschiedlichen Situationen Raum zur Verfügung gestellt, um das Projekt bekannt zu machen. Zuerst anlässlich einer Informationsveranstaltung zu Beginn des Projekts 2006. Danach auch auf der offiziellen Website der Gemeinde. Schliesslich hat die Gemeinde auch Broschüren im Gemeindehaus aufgelegt, die über das Projekt am Finkenweg informiert haben. Zudem hat der Gemeinderat einem Darlehen zuhanden der Genossenschaft über 150 000 Franken zugestimmt. Die Gemeindeversammlung hat jedoch entgegen der Empfehlung des Gemeinderates die Gewährung eines Darlehens abgelehnt.

Dass in der regionalen Bevölkerung eine Nachfrage nach einer solchen Wohnform besteht, wurde im Gemeinderat nie bestritten. Das Wohnangebot für Menschen im Alter beschränkt sich seitens der Gemeinde auf das Alterszentrum Mittleres Wynental in Oberkulm. Von Beginn weg dominiert im Gemeinderat aber auch die Meinung, dass ein solches Projekt von privater Seite her geplant und erstellt werden muss. Insofern war ein Darlehen die einzige denkbare Unterstützung. Dass die Gemeinde etwa selber Bauland kaufen würde und im Baurecht abgeben könnte, lag nie im Bereich des Möglichen. Aus diesem Grund hat die Genossenschaft auch nicht weiter auf eine breitere Unterstützung seitens des Gemeinderats insistiert oder gehofft.

Die passive, wenn auch wohlwollende Haltung des Gemeinderats lässt sich auch darauf zurückführen, dass die Gemeinde Unterkulm seit ein paar Jahren in Fusionsverhandlungen mit

⁶ <http://www.zukunftswohnen-netz.ch/index.php?page=98&cont=98> [Eingesehen am 31. Oktober 2011]

anderen Gemeinden des Wynentals steht. Dies hat zur Folge, dass kaum mehr grössere Projekte angegangen werden. So hat die Gemeinde etwa auch die Arbeiten an einem Altersleitbild unterbrochen.

Die Ablehnung des Darlehens durch die Gemeindeversammlung war weder überraschend noch absehbar. Laut dem Gemeinderat ist die Stimmung in der Gemeindeversammlung schwer abzuschätzen. Die Zusammensetzung der Gemeindeversammlung ist letztlich entscheidend über den Verlauf und die Entscheidungen. Meist kommen zirka dreissig bis vierzig Einwohnerinnen und Einwohner an die Versammlung. Zwar gibt es zuweilen Parteiengespräche vor den Versammlungen, doch an diesen Gesprächen nehmen sehr wenige Bewohnerinnen und Bewohner teil. Seit der Erweiterung des Gemeindehauses Ende der 1990er Jahre ist die Gemeindeversammlung grundsätzlich finanz- und baupolitisch zurückhaltend. Die Erweiterung war mit Kostenüberschreitungen und verschiedenen Unzulänglichkeiten verbunden, die schliesslich zu Konflikten innerhalb des Gemeinderates und zwischen dem Gemeinderat und der Gemeindebevölkerung geführt haben. Als weiteren Aspekt, der allenfalls die Ablehnung erklären kann, muss der damals bereits diskutierte Bau von Alterswohnungen im Nachbardorf Oberkulm genannt werden. Neben dem bestehenden Alters- und Pflegeheim werden 45 Alterswohnungen durch einen privaten Investor erstellt.

Von Seiten der Genossenschaft sieht man die Gründe für die Ablehnung einerseits in der Pionierhaftigkeit des Projekts. Genossenschaftliche Wohnbauprojekte stossen, gemäss der Genossenschaft, in ländlich-ruralen Regionen grundsätzlich eher auf Widerstand. Andererseits war die Kommunikation vor und während der Gemeindeversammlung anscheinend nicht optimal. Man hat es verpasst, so die Präsidentin der Genossenschaft, auf die eher negative Stimmung an der Gemeindeversammlung schlagfertig zu reagieren. Das Darlehen war materiell für die Genossenschaft nicht entscheidend. Vielmehr hätte man sich eine symbolische Wirkung durch die Annahme des Darlehensgesuchs erhofft. Das Darlehen hätte dem Projekt zusätzliche Legitimität verschafft und so eventuell noch mehr Interesse in der Region geweckt.

Synthese

Abbildung 22 fasst die wichtigsten Punkte des Projektablaufs zusammen. In Abbildung 23 werden die für den Fall relevanten Akteure systematisch aufgezeigt.

Abbildung 22: Projektverlauf Unterkulm

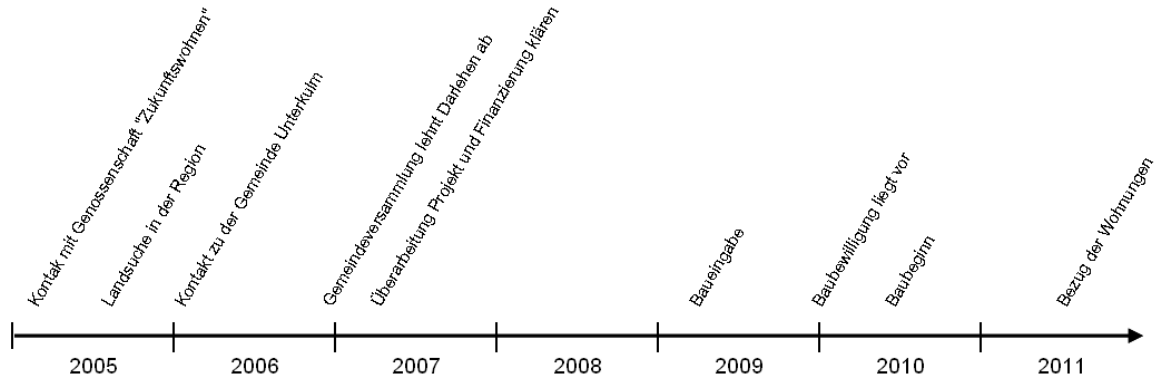
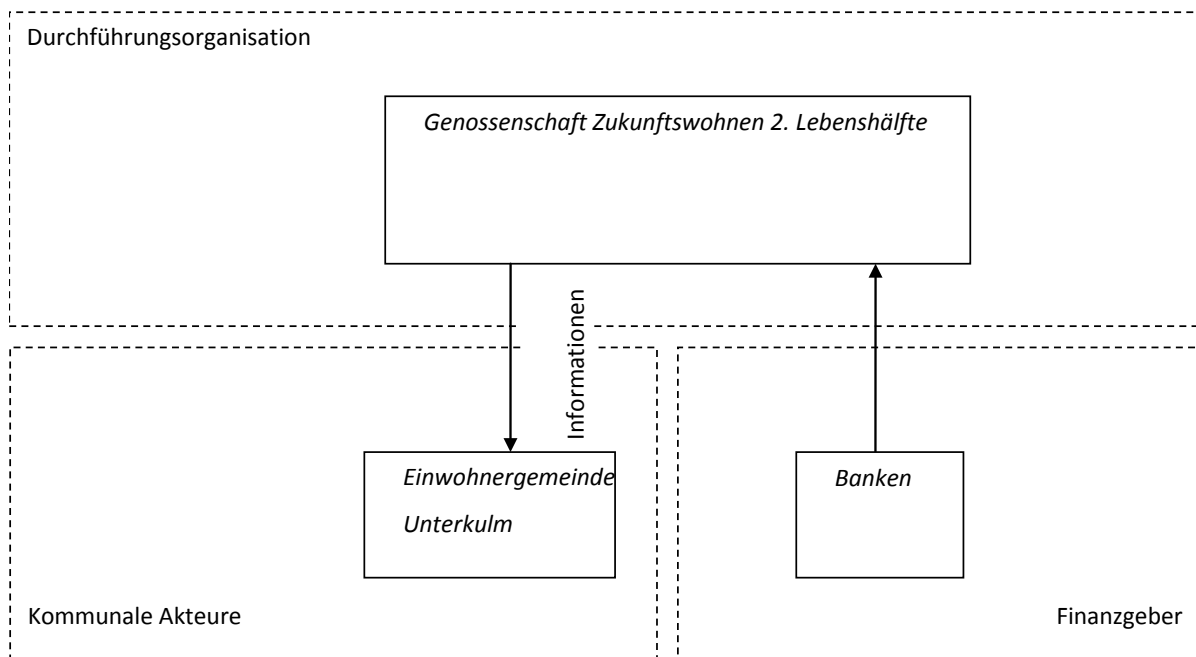


Abbildung 23: Akteure Unterkulm



Das Projekt „am Finkenweg“ ist in verschiedener Hinsicht spezifisch. Die Initianten stammen allesamt nicht aus der Gemeinde. Die Initianten haben sich mit einer in solchen Fragen bereits sehr erfahrenen Genossenschaft zusammengetan, die ebenfalls keinen Bezug zur Gemeinde Unterkulm hatte. Sprich: Die Idee ist nicht in der Gemeinde aufgrund der bestehenden Nachfrage aufgekommen, sondern aufgrund des Wunschs des Ehepaars eine Wohnform für die

zweite Lebenshälfte zu schaffen. Dies mag neben den bereits erwähnten Gründen eine Ursache für die Ablehnung des Darlegens an der Gemeindeversammlung sein.

Das Projekt war und ist nicht auf finanzielle oder organisatorische Unterstützung der Gemeinde angewiesen. Dank innovativer Finanzierungslösungen und der professionellen Organisation der Genossenschaft war es möglich, Alterswohnungen ausschliesslich mit Eigenmitteln und einer Hypothek zu erstellen. Gleichwohl wäre die Unterstützung der Gemeinde gemäss der Genossenschaft hilfreich gewesen.

Die Rolle der Gemeindeexekutive ist nicht untypisch. Grundsätzlich betrachtet sie solche Projekte als Sache privater Initiative. Zudem hat sich der Gemeinderat bis dahin kaum Gedanken über Altersfragen im Allgemeinen und Wohnen im Alter im Speziellen gemacht. Welche Bedürfnisse Menschen in der zweiten Lebenshälfte haben, ist dem Gemeinderat nicht bekannt bzw. bis anhin hat er sich damit nicht beschäftigt. Zur passiven Haltung des Gemeinderates und der Gemeindebevölkerung haben schliesslich zwei situationsspezifische Ereignisse beigetragen. Erstens die Planung und schliesslich der Bau von 45 Alterswohnungen im Nachbarsdorf, was, so die Meinung in Unterkulm, die Nachfrage nach Alterswohnungen in der Region decken sollte. Und zweitens lähmen die aktuellen Fusionsverhandlungen alle in die Zukunft weisenden und/oder mit Investitionen verbundenen Gemeindegeschäfte.

5.8 Zusammenfassung und Würdigung der Fallstudien

Projektausrichtung

Bei allen Projekten wurden altersgerechte Wohnungen geplant respektive bereits realisiert. Neben den Wohnungen gibt es in allen Gebäuden Gemeinschaftsräume und Begegnungsorte. Einzelne Projekte (Büsserach, Meikirch und Reichenbach) haben zudem Räume für die örtliche Spitex vorgesehen. Vier Projekte (Bonaduz, Meikirch, Nesslau-Krummenau und Unterkulm) sind auf die hausinterne Nachbarschaftshilfe ausgerichtet.

Die Projekte unterscheiden sich hinsichtlich des Zielpublikums. Zwar wollen alle Projekte generell Menschen im Alter (55+) ansprechen, doch stehen etwa in Unterkulm die Wohnungen grundsätzlich auch anderen Personengruppen offen. Auch in Meikirch hat sich die Zielgruppe im Projektverlauf auf Menschen unter 55 Jahre ausgeweitet. In Nesslau-Krummenau und Reichenbach wurden explizit preiswerte Wohnungen gebaut. Bei den anderen Projekten (Büsserach, Bonaduz und Unterkulm) stehen hingegen nicht die Mietkosten im Vordergrund, sondern die nachhaltige Bauweise und die Qualität der gemeinsam nutzbaren Räume. Diese Projekte zielen vor allem auf Menschen, die nach der Familienphase nochmals eine neue

Wohnform anstreben und den Alltag mit Menschen in ähnlicher Situation verbringen wollen. Besonderes in Bonaduz und Unterkulm gibt es keine geographische Einschränkung des Zielpublikums. Die Ausrichtung in Nesslau-Krummenau und Reichenbach, beides agrarisch geprägte Gemeinden, zielt dagegen auf Personen aus der Region. Bei diesen beiden Projekten ist die Vermeidung von Alterseinsamkeit ein formuliertes Ziel.

Der Bezug zu bestehenden Wohnangeboten für ältere Menschen ist unterschiedlich. Einige Projekte (Büsserach, Reichenbach, Meikirch) wurden explizit mit Blick auf das bestehende bzw. nicht bestehende Angebot geplant und umgesetzt. Bei den anderen Projekten gibt es nur einen indirekten oder keinen Bezug bzw. deren Motivation beruht nicht auf einem Angebotsmangel in der Gemeinde oder Region.

Nur in einem Fall (Unterkulm) hat man sich mit anderen, ähnlich gelagerten Projekten vertieft auseinandergesetzt. In den anderen Fällen hat man sich nur episodisch und unsystematisch über andere Projekte informiert.

Genossenschaften

Die Genossenschaften, über welche die Projekte initiiert und durchgeführt wurden, unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Erfahrung und Kompetenz, ihrer Verankerung in der Gemeinde sowie hinsichtlich der Finanzierung, die sie für das Projekt gewählt haben.

Alle Genossenschaften verfügen über breites, wenn auch unterschiedliches Know-how. Hier sticht das Projekt in Unterkulm hervor. Dort hat die Genossenschaft "Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte" das Bauprojekt durchgeführt. Diese professionell organisierte Genossenschaft hat bereits ähnliche Wohnbauprojekte in anderen Gemeinden erstellt und zahlreiche Gemeinden in Fragen des Alterswohnens beraten.

Zwei Genossenschaften (Bonaduz und Unterkulm) haben keine Verankerung in der Gemeinde. Alle anderen Genossenschaften verfügen über einen starken Bezug zur Gemeinde. Besonders in Meikirch, Nesslau-Krummenau und Reichenbach haben die Initianten darauf geachtet, dass die Genossenschaft in der Gemeinde breit abgestützt ist. Auch in Büsserach ist die Genossenschaft gut, jedoch parteipolitisch einseitig in die lokale Gemeinschaft eingebettet.

Finanzierung

Die Genossenschaften fanden unterschiedliche Wege, die Projekte zu finanzieren. Nur dem Projekt in Meikirch gelang es nicht, die Finanzierung zu sichern. In Bonaduz und Unterkulm wurden die gesamten Kosten über Hypotheken finanziert. Die Kosten für die Hypotheken tragen die Bewohnerinnen und Bewohner über ihre Mieten. In Unterkulm variieren die Miet-

kosten je nachdem, wie viel Kapital der Bewohner in die Genossenschaft eingelegt hat. In Büsserach, Reichenbach und Nesslau-Krummenau haben die Gemeinden die Finanzierung des Projekts unterstützt. Die Gemeinde Büsserach hat das Land gekauft und im Baurecht abgegeben, wobei sie auch die Baurechtszinsen für einen gewissen Zeitraum erlassen haben. In Reichenbach hat die Gemeinde der Genossenschaft ein Darlehen und eine Bürgschaft erteilt, so dass die Genossenschaft eine Hypothek aufnehmen konnte. In Nesslau-Krummenau gewährte die Gemeinde der Genossenschaft ein Darlehen.

Rolle der Gemeinde

Alle politischen Gemeinden, in denen die untersuchten Projekte durchgeführt wurden, verfügen über eine Exekutive im Milizsystem. Es sind Versammlungsgemeinden, in denen Parteipolitik im politischen Alltag eine untergeordnete Rolle spielt. Eine Ausnahme hierbei stellt Büsserach dar. Dort existiert ein langjähriger Konflikt zwischen der CVP und der FDP, der sich auch im Projekt gezeigt hat. Die politische Ausrichtung der Gemeinden, in denen diese Projekte lanciert wurden, kann generell als konservativ bezeichnet werden. Bürgerliche Parteien dominieren den Gemeinderat. Die Gemeindeverwaltung ist entsprechend der Gemeindegrösse eher klein.

In vier Gemeinden (Bonaduz, Büsserach, Meikirch, Unterkulm) wurde die Alterspolitik und Fragen des Alterswohnens bereits vor dem Projekt generell thematisiert. Weder der Gemeinderat noch andere politische Akteure haben aber daraus konkrete Projekte oder Handlungsanweisungen abgeleitet. Die Gemeinden haben dementsprechend ein passives Rollenverständnis in diesen Fragen entwickelt. In Nesslau-Krummenau und Reichenbach nehmen der Gemeinderat und die Verwaltung Alterswohnprojekte explizit nicht als Aufgabe der Gemeinde wahr. Beide Gemeinden verfügen jedoch bereits über ein Angebot im Bereich von institutionellem Wohnen. Auf Seiten der Bevölkerung ist die Unterstützung für eine aktive Gemeindepolitik in diesen Fragen unterschiedlich. In Bonaduz und Unterkulm fand das Projekt keine Unterstützung bei den Einwohnerinnen und Einwohnern. In Nesslau-Krummenau war die Unterstützung für das Projekt gross. In Reichenbach und Büsserach gab es Konflikte innerhalb der Gemeinde in dieser Frage, wobei sich letztlich eine Mehrheit für die Unterstützung der Projekte durch die Gemeinden aussprach. In Meikirch fand das Projekt zuerst Unterstützung seitens des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung. Nachdem die Finanzierung jedoch nicht sichergestellt werden konnte, entschied sich der Gemeinderat, dem Projekt die Unterstützung zu entziehen. Die Gemeindeversammlung folgte schliesslich dieser Entscheidung.

In Tabelle 10 werden wesentliche Aspekte der Beziehung zwischen der Genossenschaft und der Gemeinde zusammengefasst. Unabhängig davon, ob die Gemeinde das Alterswohnprojekt in irgendeiner Form unterstützt oder nicht, sind politische Entscheidungen seitens der politischen Gemeinde zur Realisierung des Projekts nötig. Je grösser das Engagement der Gemeinde, desto mehr relevante Entscheidungen werden vom Gemeinderat und/oder der Gemeindeversammlung getroffen. Eine starke kommunale Einbettung hat für Alterswohnprojekte zur Folge, dass sie stärker dem politischen Prozess ausgesetzt sind und dadurch an Unabhängigkeit und Selbstständigkeit verlieren. Im Gegenzug gewinnen solche Alterswohnprojekte zusätzliche Unterstützung, welche zur Realisierung beitragen kann.

Tabelle 10: Vergleich der Rolle der Gemeinden

Gemeinde	Kommunale Einbettung	Rolle der Gemeinde bei der Finanzierung	Relevante Entscheide der Gemeinde
Bonaduz (GR)	Keine	Keine Beteiligung	(1) Baubewilligung
Büsserach (SO)	Stark	Beteiligung (Landkauf, Abgabe im Baurecht, Übernahme der Zinsen)	(1) Konsultative Abstimmung an Gemeindeversammlung (Übernahme Baurechtszins) (2) Urnenabstimmung (Landkauf, Abgabe im Baurecht, Übernahme der Zinsen) (3) Baubewilligung
Meikirch (BE)	Stark	Beteiligung (Abgabe im Baurecht)	(1) Abstimmung an der GV über Abgabe im Baurecht (2) Abstimmung an der GV über Suche nach neuem Investor
Nesslau-Krummenau (SG)	Stark	Beteiligung (Darlehen, Grundpfandrecht)	(1) Gemeindeversammlung (Darlehen) (2) Baubewilligung
Reichenbach (BE)	Stark	Beteiligung (Kauf Genossenschaftsanteile, Bürgerschaft)	(1) Ortsplanrevision (2) Gemeindeversammlung (Finanzierung) (3) Baubewilligung
Unterkulm (AG)	Gering	Keine Beteiligung	(1) Gemeindeversammlung (Darlehensgesuch) (2) Baubewilligung

Projekttablauf: Wegbereiter und Hindernisse

Fünf Projekte konnten erfolgreich durchgeführt werden. In vier Fällen sind die Wohnungen bereits bezogen worden. Ein Projekt befindet sich im Bau, eines ist gescheitert. In den untersuchten Fällen können wir gewisse Hindernisse, die den Verlauf des Projekts beeinträchtigt haben, feststellen. Es gibt aber auch Wegbereiter (Personen oder Entscheide), welche die

Entwicklung des Projekts erleichtert oder beschleunigt haben. Je drei Hindernisse und Wegbereiter lassen sich identifizieren.

Finanzierungsprobleme

Bürgerinitiierte Alterswohnprojekte verzögern sich oder drohen zu scheitern, wenn die Finanzierung nicht frühzeitig geklärt werden kann. Die Finanzierungsprobleme können unterschiedlich sein, wobei der Fall, dass für den tatsächlichen Bau des Gebäudes keine Finanzierung gefunden wird, zwar der offensichtlichste aber nicht der einzige ist. Etwa in Unterkulm musste die Anzahl Wohnungen verkleinert werden, da die Genossenschaft zu wenig Eigenkapital hatte. Ein Darlehen der Gemeinde, das von der Gemeindeversammlung abgelehnt wurde, hätte dies vermeiden können. In Büsserach konnte das Projekt, trotz Konflikten in der Gemeinde, nur weiter vorangetrieben und schliesslich verwirklicht werden, weil private Darlehensgeber von Beginn weg die Finanzierung sicherten. In Bonaduz verzögerte sich der Projektverlauf, weil die Finanzierung lange Zeit unklar war. Finanzierungsprobleme verzögern den Prozess, weil sie zu Unsicherheiten führen. Die Dimension des Projekts wird unsicher, die Dauer wird weniger abschätzbar und auch der benötigte persönliche Aufwand der Beteiligten wird ungewisser. Zudem hat sich gezeigt, dass das Projekt für zukünftige Mieterinnen und Mieter interessanter ist, wenn bereits zu einem frühen Zeitpunkt die Wohnkosten kommuniziert werden. Bei unsicherer Finanzierung ist dies nicht machbar, da die Höhe der Wohnkosten stark von der Art und Weise der Finanzierung abhängig ist.

Das gescheiterte Projekt in Meikirch verdeutlicht, wie zentral die Finanzierung ist. In Meikirch ist das Projekt aufgrund von Finanzierungsproblemen gescheitert, obwohl die Gemeinde das Projekt unterstützt hat und die Einbettung in die kommunale Politik sehr gut war.

Konflikte in der Gemeinde

Fehlt die Unterstützung in der Gemeindebevölkerung und führt das Projekt gar zu Konflikten in der Gemeinde, behindert dies den Projektverlauf. Konflikte in der Gemeinde sind dabei in der Regel nicht parteipolitischer Natur, obwohl in Büsserach der Graben zwischen CVP und FDP eine Rolle spielte. Es sind vielmehr persönliche Konflikte, die je nach Konstellation eine bestimmte Prägung erhalten. Auseinandersetzungen entstehen vor allem dann, wenn die Gemeinde Alterswohnprojekte in einer Form finanziell unterstützen soll, der Projektträgerschaft aber von anderen Akteuren die Gemeinwohlorientierung angezweifelt wird oder grundsätzlich der Nutzen des Projekts für die Gemeinde nicht ersichtlich scheint. Solche Konflikte führen – neben den finanziellen Konsequenzen – zur Verunsicherung des Zielpublikums.

Dadurch fällt die Nachfrage nach Wohnungen geringer aus und der Projektablauf verzögert sich.

Fehlende Einbettung bei passivem Rollenverständnis der Gemeinde

Das letzte Hindernis kann als fehlende kommunale Einbettung oder Isolation der Projektträgerschaft bezeichnet werden. Die fehlende Einbettung hat vor allem dann negative Konsequenzen, wenn die Gemeinden grundsätzlich eine passive Haltung einnehmen. Die Projekte in Unterkulm und Bonaduz dienen hierzu als Beispiele. Der Gemeinderat wurde von beiden Genossenschaften kontaktiert und um finanzielle Hilfe angesprochen. In beiden Fällen konnte der Gemeinderat bzw. die Gemeindeversammlung nicht überzeugt werden und schliesslich unterstützten die Gemeinden die Projekte nicht. Im Gegensatz dazu zeigt das Projekt in Reichenbach, dass die kommunale Einbettung in Form von bürgerschaftlich zusammengesetzten Begleitgruppen oder den Einbezug des Gemeinderates in die Genossenschaft, zur Unterstützung beitragen kann.

Tabelle 11: Auftreten und Konsequenzen von Hindernissen in den untersuchten Fällen

Gemeinde	Finanzierungsprobleme	Konflikte	Isolation
Bonaduz (GR)	Verzögerung	-	Keine Unterstützung
Büsserach (SO)	Konflikte, Verzögerung	Verzögerung, Verunsicherung	-
Meikirch (BE)	Scheitern	-	-
Nesslau-Krummenau (SG)	-	-	-
Reichenbach (BE)	-	Verzögerung	-
Unterkulm (AG)	Reduktion Wohnungen	-	Keine Unterstützung

Symbolische Unterstützung und zusätzliche Legitimierung

Die Einbettung in das kommunale Leben ist ein wichtiger Wegbereiter bürgerinitiiertem Alterswohnprojekte. Eine breite Abstützung in der Gemeinde, wie dies etwa in Reichenbach durch die Schaffung eines Seniorenrates gemacht wurde, und die Unterstützung seitens des Gemeinderates verschafft dem Projekt Legitimation und Glaubwürdigkeit. Diese sind wichtig, um einerseits Interessentinnen und Interessenten für die Wohnungen und andererseits weitere Geldgeber zu finden. In dieser Hinsicht wird denn auch die Rolle der Age Stiftung gesehen. Die finanzielle Unterstützung durch die Age Stiftung hatte neben dem materiellen auch einen symbolischen Effekt, der den weiteren Projektverlauf erleichterte. Sie dient als Gütesiegel für

das Projekt und kann seitens der Projektträgerschaft gegenüber Dritten als Beleg dafür genutzt werden, dass das Projekt realisierbar und dem "state of the art" entspricht.

Starke Identifikation der Bevölkerung mit dem Projekt

In Nesslau-Krummenau ist der Erfolg stark auf die Identifikation der Bevölkerung mit dem Projekt zurückzuführen. Dies in dreierlei Hinsicht: Erstens, ist das Gebäude stark mit der Geschichte der Gemeinde verbunden und prägt auch baulich das Dorf. Zweitens genießt die Person, die das Projekt vorangetrieben hat, als ehemaliger Pfarrer ein grosses Vertrauen und Glaubwürdigkeit. Und drittens ist das Betriebskonzept mit dem Hauswartpaar und der Möglichkeit der Bewohnerinnen und Bewohner weiterhin zu arbeiten, auf die sozialen und individuellen Bedürfnisse der Menschen vor Ort abgestimmt. Das Projekt ist mehr als nur auf personeller Ebene in die Gemeinde eingebettet.

Tabelle 12: Auftreten von Wegbereitern in den untersuchten Fällen

Gemeinde	Symbolische Unterstützung, Legitimierung	Identifikation	Aussenwirkung
Bonaduz (GR)	Age Stiftung	-	-
Büsserach (SO)	Age Stiftung	Städtebaulich (Aufwertung Dorfkern)	Dienstleistungen im Sockelgeschoss, Aufwertung Dorfkern
Meikirch (BE)	Age Stiftung	-	Einrichtung regionaler Spitex Stützpunkt
Nesslau-Krummenau (SG)	Age Stiftung	Baulich (Gebäude), Personell (ehemaliger Pfarrer), angepasstes Betriebskonzept	Umbau Gebäude, Verhinderung Asylbewerberheim
Reichenbach (BE)	Age Stiftung Seniorenbegleitgruppe	Seniorenbegleitgruppe	-
Unterkulm (AG)	-	-	-

Positive Aussenwirkung

Der Erfolg einiger Projekte lässt sich unter anderem auch darauf zurückführen, dass sie neben dem eigentlichen Angebot (Alterswohnungen) zusätzlichen Nutzen für die Gemeinde schafften. In Büsserach bestand dieser Nutzen etwa in der längst überfälligen baulichen und verkehrstechnischen Verbesserung des Dorfkerns. Einige Projekte haben Dienstleistungsangebote im Sockelgeschoss vorgesehen, die auch von allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Gemeinde genutzt werden können. In Nesslau-Krummenau hatte der Umbau des alten Gebäudes im Dorfkern auch zur Folge, dass das Leben im Dorf aufgewertet wurde. Der Ge-

meinderat stand dem Projekt zudem positiv gegenüber, da durch den Umbau die Unterbringung von Asylsuchenden verhindert werden konnte.

6 Synthese und Empfehlungen

In der vorliegenden Studie wurden anhand einer Breitenerhebung aller Deutschschweizer Gemeinden und sechs Fallstudien zu ausgewählten Alterswohnprojekten die Instrumente und das Verhalten der Gemeinden in der Bereitstellung von Wohninfrastruktur für alte Menschen und die Rolle der Gemeinden gegenüber bürgerinitiierten Alterswohnprojekten untersucht. In der Synthese werden nun die gewonnenen Erkenntnisse zusammengetragen, wobei erstens auf die Rolle und die Instrumente der Gemeinden eingegangen wird. In einem zweiten Schritt wird der Einfluss des Projekts und der Trägerschaft auf die Zusammenarbeit und das Gelingen der Alterswohnprojekte aufgezeigt bevor dann, drittens, Eigenschaften des Prozessablaufs und der Prozessgestaltung dargestellt werden. Auf dieser Basis werden schliesslich Empfehlungen zuhanden dreier Adressaten formuliert: Projektträger, politische Gemeinden und Förderstiftungen und andere Förderstellen, welche Projekte im Bereich Wohnen im Alter unterstützen.

6.1 Rolle und Instrumente der Gemeinde

Die Breitenerhebung hat aufgezeigt, dass sich der Bedarf nach Alterswohnprojekten und auch die Instrumente der Gemeinden bei der Angebotsbereitstellung je nach Gemeindegrösse und -typ unterscheiden. Grössere Gemeinden (ab ca. 5 000 Einwohner) verhalten sich aktiver in der Alterspolitik und in der Bereitstellung von Wohnangeboten für betagte Menschen als kleinere Gemeinden. Der Unterschied steht in Zusammenhang mit professionelleren Verwaltungsstrukturen und einer stärkeren Institutionalisierung der Alterspolitik (etwa in Form eines Altersbeauftragten oder einer Fachstelle für Altersfragen). Leitbilder für die Alterspolitik sind entsprechend in grösseren Gemeinden stärker verbreitet als in kleineren Gemeinde. Auch wenn in der Mehrheit die Leitbilder keine Verpflichtungen mit sich bringen, so sind sie doch Ausdruck einer strategischen Auseinandersetzung mit dem Thema. Mit Blick auf das Alterswohnen lässt sich sagen, dass in grösseren Gemeinden der Bedarf in den gegebenen Strukturen häufiger gedeckt werden kann und dass die kommunalen Behörden eine wichtige Rolle bei der Angebotssteuerung einnehmen. In Gemeinden mit weniger als 1 000 Einwohnern sind sowohl das Angebot wie auch der Bedarf privaten und organisierten Alterswohnangeboten deutlich kleiner als in grösseren Gemeinden. Es ist anzunehmen, dass in diesen oftmals ländlichen Gemeinden betagte Menschen länger in familialen Strukturen eingebettet sind.

In mittelgrossen Gemeinden besteht demnach der grösste Bedarf nach bürgerinitiierten Alterswohnprojekte und dies sowohl im Bereich des organisierten wie auch des privaten Wohnens. So ist es nicht überraschend, dass die meisten Wohnbauprojekte, welche die Age Stif-

tung unterstützt, in Gemeinden dieser Grössenklasse angesiedelt sind. Bestehende familiäre Strukturen vermögen in diesen Gemeinden den Bedarf nach Wohnformen im Alter nicht mehr zu decken. Gleichzeitig verfügen die Gemeindebehörden nicht über genügend Kompetenz, Kapazität oder Bereitschaft aktiv in diesem Bereich tätig zu werden. Weniger als ein Fünftel der Gemeinde dieser Grösse verfügt über Instrumente zur Förderung organisierten Wohnens.

Die Gemeinden unterstützen bürgerinitiierte Alterswohnprojekte vor allem mit finanziellen Mitteln, mit der Abgabe von Bauland im Baurecht und durch das Mitwirken von Gemeindevertretern in Projektgruppen. Die Ergebnisse der Breiterehebung werden durch die Fallstudien bestätigt. Wieder zeigt sich, dass grössere Gemeinden stärker unterstützend tätig sind als kleinere Gemeinden.

Wenn wir die Rolle verschiedener Akteure in der Gemeinde genauer betrachten, hat die Untersuchung gezeigt, dass Exekutivmitglieder – besonders in kleinen und mittleren Gemeinden – eine zentrale Rolle spielen. Sie sind erste Kontaktperson bei der Eingabe eines Projekts und begleiten im besten Fall das Projekt auch im weiteren Verlauf. Die Rolle von Exekutivmitgliedern ist jedoch nicht von Amtes wegen vorgezeichnet oder festgelegt. Vielmehr hängt das Rollenverständnis und -handeln von Gemeinderäten von den jeweiligen Personen ab. Exekutivmitglieder haben einen gewissen Spielraum, der – je nach Person – unterschiedlich genutzt wird. In den Fallstudien hat sich zudem gezeigt, dass die Alterspolitik oder Alterswohnprojekte stark von einzelnen Personen abhängig sein können. Auch wenn zivilgesellschaftliche Organisationen oder politische Kommissionen existieren, bieten Strukturen noch keine Gewähr für aktives und kontinuierliches Handeln. Es "hängt" oftmals an einzelnen aktiven Menschen, die sich "ad personam" für die Alterspolitik engagieren. Kommunale Alterspolitik in kleinen und mittleren Gemeinden ist also wenig institutionalisiert und stark personalisiert.

Kleinere und mittlere Gemeinden sind in der Alterspolitik in ein mehr oder weniger dichtes Netz von interkommunalen Verträgen eingebunden. Dieser Aspekt stand nicht im Zentrum der Breiterehebung und der Fallanalysen, darum soll an diesem Punkt speziell darauf eingegangen werden. Je nach Kanton sind einzelne Bereiche der Alterspflege, des institutionalisierten Wohnens und deren Finanzierung mehr oder weniger regionalisiert und interkommunalisiert. Wird jedoch die Erstellung von organisierten Wohnformen betrachtet, spielt die interkommunale Zusammenarbeit kaum eine Rolle. Es mag sein, dass die Dienstleistungen, die in solchen Wohnformen angeboten werden, eine interkommunale Dimension aufweisen. Der eigentliche Bau der Wohnungen und der Ablauf von bürgerinitiierten Alterswohnprojekten finden, gemäss unserer Untersuchung, jedoch in der Regel innerhalb einer Gemeinde statt.

6.2 Projekt und Trägerschaft

Die untersuchten Projekte und deren Träger haben unterschiedliche Eigenschaften, welche den Verlauf und Erfolg der Alterswohnprojekte prägen. Alle bürgerinitiierten Projekte zeichnen sich durch ein hohes Ausmass an unbezahlter Arbeit seitens der Trägerschaft aus. Leistungsbereitschaft ist somit eine notwendige Bedingung für den Erfolg. Inwiefern diese Leistungsbereitschaft auch über eine längere Zeitspanne vorhanden ist, lässt sich vorgängig kaum sagen und auch nicht zwingend an der personellen Zusammensetzung ablesen. Die Fallstudien zeigen, dass eine starke Identifikation mit dem Projekt und ein grosses Eigeninteresse am Gelingen des Projekts sicher zwei förderliche Faktoren sind. Die Arbeit innerhalb der Trägerschaft und mit anderen Organisationen (Stiftungen, Gemeindebehörden etc.) wird dann effizienter, wenn die Trägerschaft über Kompetenzen im Bauwesen und der finanziellen Planung verfügt und einvernehmlich zusammenarbeiten kann. Diese Erkenntnis verweist auf ein mögliches Dilemma bürgerinitiiertter Alterswohnprojekte. Eine stärker professionalisierte Trägerschaft kann das Projekt effizienter und erfolgreicher realisieren. Gleichzeitig kann dies jedoch die Identifikation mit und die Interessen am Projekt schwächen.

Eine starke Einbindung der Trägerschaft in das gesellschaftliche und politische Gefüge der Gemeinde kann ein Vorteil, unter gewissen Umständen aber auch ein Nachteil sein. Ist das Projekt personell stark in der Gemeinde verankert, kann dies die Unterstützung seitens der Gemeindebehörden und -versammlung aufgrund bestehender Loyalitätsverhältnisse erleichtern. Es ist sicher kein Zufall, dass nur diejenigen von uns untersuchten Projekte, die keinen Bezug zur Gemeinde hatten, auch keine kommunale Unterstützung erfuhren. Zudem trägt die Einbettung in der Gemeinde zur Identifikation mit dem Projekt bei. Ein "eigenes" Projekt wird eher unterstützt als ein "fremdes". Wir werden auf diesen Punkt weiter unten nochmals zu sprechen kommen. Die tiefe Verankerung der Trägerschaft in der Gemeinde kann aber, wie der Fall Büsserach gezeigt hat, aufgrund bestehender mikropolitische Konflikte auch ein Nachteil für das Gelingen des Projekts bedeuten. Die Ergebnisse der Studie deuten gleichwohl daraufhin, dass Projekte und Trägerschaften mit Bezug zur Gemeinde von der Gemeinde eher wohlwollend behandelt und unterstützt werden.

Die Fallstudien haben zudem aufgezeigt, dass es Projekte, die eine breite Identifikation erleichtern oder ermöglichen, auch unter sonst ungünstigen Bedingungen Erfolg haben können. Die Identifikation kann sowohl durch den Einbezug wichtiger oder respektierter Einwohnern in die Trägerschaft erfolgen. Oder auch, wenn das Projekt in baulicher Hinsicht einen starken Bezug zur Geschichte und Identität der Gemeinde aufbauen kann.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt, welcher den Erfolg von bürgerinitiierten Alterswohnbauprojekten ermöglichen kann, ist die Schaffung von positiven Externalitäten für die Gemeinde und ihre Bewohner durch das Vorhaben. Vergleichbar mit der Mantelnutzung bei Fußballstadien können Alterswohnbauten Funktionen übernehmen oder Möglichkeiten schaffen, die mit der eigentlichen Nutzung in keinem direkten Zusammenhang stehen.

6.3 Prozessablauf und -gestaltung

Wenig überraschend konnte die Studie aufzeigen, dass die Finanzierung für den Prozessablauf absolut entscheidend ist. Ist die Finanzierung nicht gesichert, entstehen Unsicherheiten, die sich auf verschiedene Aspekte des Prozesses negativ auswirken können, wobei es zu negativen Wechselwirkungen kommen kann. Verzögert sich etwa die Planung eines Projekts aufgrund ungewisser Finanzen, kann dies dazu führen, dass sich potentielle Interessenten zurückziehen, was wiederum die finanzielle Absicherung beeinträchtigen und die Verhandlungsposition gegenüber anderen Geldgebern schwächen kann. Finanzprobleme wirken sich besonders dann negativ aus, wenn die Trägerschaft vollständig auf Freiwilligkeit basiert. Angesichts drohender Verluste wird die Zusammenarbeit schwieriger, da wesentliche Parameter des Projekts (Dauer, finanzieller Bedarf, Anzahl Wohnungen, persönlicher Aufwand) unklar werden. Eine frühzeitige Zusage zur finanziellen Unterstützung des Projekts von der Gemeinde oder anderen öffentlichen oder privaten Organisationen, beschleunigt das Projekt. Der Fall Meikirch zeigt deutlich auf, dass auch unter günstigen Rahmenbedingungen (Unterstützung seitens der Gemeinde, Einbettung in die Gemeinde, Wohlwollen der Bürgerinnen und Bürger, fehlende Infrastruktur in der Gemeinde) Finanzierungsprobleme zum Scheitern des Projekts führen können.

Die Beziehung zwischen Projekt und der Gemeinde ist wesentlich von der Prozessphase und -gestaltung abhängig. Ein Projekt, das sich, wenn auch auf privater Basis, explizit als Teil einer kommunalen Alterspolitik versteht, wird viel enger mit der Gemeinde zusammenarbeiten als ein Projekt, das sich als privater, altersgerechter Wohnungsbau positioniert. Je näher das Projekt zur Gemeinde steht, desto mehr ist dessen Erfolg von Entscheidungen und Handlungen der Gemeindevertreter abhängig. Bürgerinitiierte Alterswohnprojekte, die sich als rein privaten Wohnungsbau verstehen, sind zwar mit Ausnahme der Baubewilligung kaum mit der Gemeinde in Kontakt, müssen aber mit höheren Finanzierungskosten rechnen. Hier zeigt sich also ein zweites Dilemma. Es mag für manche bürgerinitiierten Alterswohnprojekte attraktiv erscheinen oder schlicht notwendig sein, dass sie Unterstützung seitens der Gemeinde erhalten. Der Preis besteht darin, dass durch den Einbezug der Gemeinde der Prozessablauf und -

gestaltung nicht mehr autonom gesteuert werden kann. In diesem Fall können mikropolitische Episoden wichtig werden und dem Projektverlauf neue Wendungen verleihen. Solche mikropolitische Machtstrukturen und Einflüsse sind relevant und haben in Fällen weniger Einfluss, in denen bürgerinitiierte Alterswohnprojekte die Nähe zur Gemeinde meiden, eher einen gemeindeunabhängigen Weg einschlagen und auf die Unterstützung durch die Gemeinde verzichten.

6.4 Empfehlungen

Die Empfehlungen, die wir auf der Grundlage der Studie formulieren können, richten sich an drei unterschiedliche Adressaten: erstens an künftige Träger bürgerinitiiertter Alterswohnprojekte, zweitens an Gemeinden und drittens an Förderstiftungen und andere Förderstellen, welche Projekte im Bereich Wohnen im Alter unterstützen.

Projektträger

Empfehlung 1: Abklärung Finanzierungsmöglichkeiten

Der Erfolg bürgerinitiiertter Alterswohnprojekte steht und fällt mit der Finanzierung. Es bestehen unterschiedliche Möglichkeiten, wie die Finanzierung sichergestellt werden kann. Wir empfehlen den Projektträgern, eine auf Alternativen basierende Abklärung der Finanzierungsmöglichkeiten vor der Projektinitiierung oder in der ersten Projektphase vorzunehmen.

Empfehlung 2: Optimierung von Professionalität und lokaler Einbindung

Idealerweise vereinen Projektträger professionelle Kompetenzen und lokale Einbindung. Es bestehen aber auch Zielkonflikte zwischen diesen beiden Eigenschaften: eine Professionalisierung kann zu einem Verlust an lokaler Einbindung bzw. eine Verstärkung der lokalen Einbindung zu einem Mangel an Professionalität führen. Wir empfehlen, frühzeitig eine Strategie hinsichtlich der Optimierung der beiden Eigenschaften zu entwickeln.

Empfehlung 3: Nähe zur politischen Gemeinde abwägen

Die Nähe zur politischen Gemeinde kann den Erfolg eines bürgerinitiierten Alterswohnprojekts begünstigen aber auch – aufgrund zusätzlicher politischer Entscheidungen – verzögern. Die Gefahr besteht besonders darin, dass das Projekt Unabhängigkeit und Selbstbestimmung verliert. Wir empfehlen, die Nähe zur politischen Gemeinde entsprechend den Projektzielen und entlang möglicher Risiken und Chancen frühzeitig abzuwägen.

Empfehlung 4: Positive Externalitäten schaffen

Alterswohnprojekte schaffen nicht nur unmittelbaren Nutzen für deren Bewohnerinnen und Bewohner. Sie können potentiell auch positive Aussenwirkungen für einen weiteren Personenkreis zur Folge haben, welche die Akzeptanz des Projekts steigern und die Verhandlungsposition der Projektträger gegenüber der politischen Gemeinde verbessern. Wir empfehlen, mögliche positive Externalitäten eines Projekts abzuklären und, wenn zielführend, in die Planung zu integrieren sowie diese gezielt öffentlichkeitswirksam zu kommunizieren.

Politische Gemeinden

Empfehlung 5: Förderinstrumente strategisch entwickeln

Politische Gemeinden verfügen oftmals über keine bereits beschlossenen Förderinstrumente, wenn bürgerinitiierte Wohnbauprojekte entwickelt werden. Über Förderinstrumente wird oftmals ad hoc – in der Auseinandersetzung mit dem konkret vorliegenden Projekt – diskutiert. In diesen Fällen verläuft der politische Entscheidungsprozess parallel zum Planungsprozess des Projekts, was zu Abhängigkeiten und Unsicherheiten führen kann. Wir empfehlen den politischen Gemeinden, über Förderinstrumente proaktiv und unabhängig von konkreten Projekten einen Willensbildungsprozess – auf grundsätzlicher wie auch auf konkreter Ebene – im Sinne einer strategischen Alterspolitik durchzuführen.

Empfehlung 6: Bürgerinitiierte Projekte in Alterspolitik einbinden

Zahlreiche politische Gemeinden haben in den letzten Jahren die Alterspolitik auf die politische Agenda gesetzt. In der Alterspolitik liegen die Kompetenzen und Ressourcen jedoch nicht ausschliesslich bei der Gemeinde. Angesichts der Bedeutung privater Organisationen in diesem Politikbereich im Allgemeinen und bei Alterswohnprojekten im Bereich organisierten Wohnens im Speziellen, empfehlen wir, Zusammenarbeitsformen zwischen privaten Organisationen, bürgerschaftlichen Initiativen und der politischen Gemeinde in alterspolitischen Leitbildern und Massnahmen zu würdigen respektive zu koordinieren.

Empfehlung 7: Differenzierte Risikoabschätzung

Bürgerinitiierte Alterswohnprojekte verlangen häufig grosse Investitionen. Viele politische Gemeinden schrecken angesichts knapper materieller Ressourcen vor einem eigenen Engagement zurück. Kurz- bis mittelfristige Risikoabwägungen bestimmen in vielen Fällen die politische Entscheidung. Wir empfehlen, das Risiko einer finanziellen Beteiligung seitens der Gemeinde differenziert auch in langfristiger Betrachtung zu beurteilen.

Empfehlung 8: Zivilgesellschaftliches Engagement fördern

Bürgerinitiierte Alterswohnprojekte haben neben den unmittelbar baulichen und finanziellen Konsequenzen auch Entwicklungen innerhalb der kommunalen Gemeinschaft zur Folge. Öffentliche Diskussionen, Begleitgruppen und andere Möglichkeiten der Teilhabe vermögen, zivilgesellschaftliches Engagement über das Alterswohnprojekt hinaus zu aktivieren. Wir empfehlen, bürgerinitiierte Alterswohnprojekte auch als Aspekte einer langfristigen Strategie zu verstehen, zivilgesellschaftliches Engagement in der Gemeinde zu fördern.

Förderstiftungen und andere Förderstellen

Empfehlung 9: Leitfaden Prozessgestaltung

Bürgerinitiierte Alterswohnprojekte erstrecken sich von der Idee bis zur Realisierung über mehrere Jahre. Zudem sind seitens der Projektträger je nach Projektphase unterschiedliche Kompetenzen gefragt. Eine konzeptionell ausgereifte Prozessgestaltung erleichtert den Projektträgern, Hindernisse und Wegbereiter frühzeitig zu erkennen und angemessen darauf zu reagieren. Wir empfehlen Förderstiftungen und -organisationen einen "Leitfaden Prozessgestaltung" auszuarbeiten, der Trägern von bürgerinitiierten Alterswohnprojekten helfen soll, die Prozessplanung und -gestaltung zu verbessern.

Empfehlung 10: Förderung politischer Gemeinden

Politische Gemeinden können die Umsetzung und den Erfolg von bürgerinitiierten Alterswohnprojekten wesentlich begünstigen. Hierzu stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung, deren sich die Gemeinden aber sehr unterschiedlich bedienen. Den Förderstiftungen und -organisationen empfehlen wir, neben Projektträgern auch Gemeinden stärker in den Fokus ihrer Förderpraxis zu nehmen. Eine solche Förderung von Gemeinden, die ihrerseits bürgerinitiierte Alterswohnbauprojekte unterstützen, kann unterschiedlich erfolgen. Neben der direkten finanziellen Unterstützung können die Beratung und die Berücksichtigung innovativer Gemeinden in der Öffentlichkeitsarbeit zielführende Wege darstellen.

Empfehlung 11: Zeitpunkt der Förderung

Die Fallstudien haben gezeigt, dass die Projektförderung durch eine Stiftung oder eine andere Förderorganisation neben den zur Verfügung gestellten finanziellen Mitteln vor allem zur zusätzlichen Legitimation und symbolischen Unterstützung der Projekte dient. Diese beiden Aspekte sind in unterschiedlichen Prozessphasen unterschiedlich wichtig. Wir empfehlen daher, den Zeitpunkt und die öffentliche Kommunikation der Förderung verstärkt mit dem Projektablauf abzustimmen.

Literaturverzeichnis

- Bundesamt für Statistik (2007): Demografisches Porträt der Schweiz. Neuchâtel: BFS.
- Frey, Réne L. (1996): Stadt: Lebens- und Wirtschaftsraum - Eine ökonomische Analyse. Zürich: vdf Hochschulverlag.
- Höpflinger, François/Bayer-Oglesby, Lucy/Zumbrunn, Andrea (2011): Pflegebedürftigkeit und Langzeitpflege im Alter: Aktualisierte Szenarien für die Schweiz. Bern: Verlag Hans Huber.
- Gerring, John (2007): Case Study Research: Principles and Practices. Cambridge: Cambridge University Press.
- Martin, Mike/Moor, Caroline/Sutter, Christine (2010): Kantonale Alterspolitik. Bern: Bundesamt für Sozialversicherungen.
- Rielle, Yvan/Wirz, Rolf/Wiesli, Reto (2010): Alterspolitik in den Kantonen. Bericht zuhanden der Stiftung Gesundheitsförderung Schweiz. Bern: Fachstelle für Gesundheitspolitik.
- Seifert, Alexander/Schelling, Hans Rudolf (2011): Datenlage im Bereich „Wohnen im Alter“. Kurzbericht zur Datenrecherche des Zentrums für Gerontologie im Auftrag der Age Stiftung. Zürich: Universität Zürich.

Anhang

Interviewpartnerinnen und Interviewpartner

Fallstudie	Name	Funktion	Organisation
Bonaduz	Barbara Boul	Aktuarin	Genossenschaft Buona Comapagnia
	Ruedi Jecklin	Präsident	Genossenschaft Buona Comapagnia
	Georges Ulber	Gemeindeschreiber	Gemeinde Bonaduz
Büsserach	Peter Jeker	Statthalter	Gemeinde Büsserach
	Heinz Jeker	Vize-Präsident	Genossenschaft Lingenberg
Meikirch	André Bechler	Gemeindevorstand	Gemeinde Meikirch
	Walter Pfeiffer	Präsident	Genossenschaft Alterswohnungen mit Service
	Kurt Wenger	Gemeindepräsident	Gemeinde Meikirch
	Therese Zimmermann	Vizepräsidentin	Genossenschaft Alterswohnungen mit Service
Nesslau-Krummenau	Erwin Altherr	Vorstand	Genossenschaft Alterswohnungen Untersteig
	Rolf Huber	Ehemaliger Gemeindepräsident	Gemeinde Nesslau-Krummenau
	Leo Utelli	Präsident	Genossenschaft Alterswohnungen Untersteig
Reichenbach	Gottfried Bühler	Gemeinderatspräsident	Gemeinde Reichenbach
	Andreas Stalder	Präsident	Genossenschaft Seniorenwohnungen Reichenbach
Unterkulm	Simone Gatti	Präsidentin	Genossenschaft Zukunfts-Wohnen 2. Lebenshälfte
	Franz Hochstrasser	Vizeammann	Gemeinde Unterkulm
alle Fallstudien	Karin Weiss	Stv. Geschäftsführerin	Age Stiftung

Musterleitfaden der Interviews

1. Einstieg: Zusammenfassung Projektablauf

- Schildern Sie doch den Projektablauf von Anfang bis Ende
- Gab es ein ähnliches Projekt in der Region oder sonst wo: ein Vorbild?

2. Organisationsstruktur und Praxis der Genossenschaft

- Wer ist im Vorstand und wieso, wie ausgewählt?
- Sind bestimmte Organisationen im Vorstand/Trägerschaft vertreten?
- Wie hat man zusammengearbeitet?
- Hat man externe Partner/Organisationen hinzugezogen?
- Wie ist die biografische/persönliche Anbindung an die Gemeinde/Region?

3. Rolle der Gemeinde

- Zu welchem Zeitpunkt spielten Gemeindeakteure eine Rolle? Welche Akteure?
- Was haben diese Akteure entschieden, wie haben sie gehandelt und aus welchen Gründen?
- Gab es spezielle Ereignisse, die eine Rolle spielten? Ev. auch eine belastende Vorgeschichte?
- Gab es innerhalb der Gemeinde (Rat aber auch Bürger) Konflikte? Wurden diese Konflikte ausgetragen?

4. Rolle anderer Organisationen

- Hat die Unterstützung anderer Organisationen (FdR, ev. Kanton) den Projektablauf und die Rolle der Gemeinde beeinflusst?
- Zu welchem Zeitpunkt und weshalb gelang man an die Age Stiftung?

Befragung zur Rolle der Gemeinden bei Alterswohnprojekten

Herzlichen Dank, dass Sie an dieser Befragung teilnehmen!

Im Zentrum dieses Fragebogens stehen Aspekte der Alterswohnpolitik in Ihrer Gemeinde. Bitte beantworten Sie die Fragen auch, wenn Sie bei einzelnen Aspekten nicht über detaillierte Informationen verfügen.

Klicken Sie bei jeder Frage die aus Ihrer Sicht passende Antwort an. Nach jeder Frage gelangen Sie über „Weiter“ zur nächsten Frage; mit „Zurück“ können Sie zu zuvor beantworteten Fragen zurückgehen.

Bitte verwenden Sie während der Befragung ausschliesslich die Schaltflächen am Ende der Seite und nicht die entsprechenden Browser-Funktionen. Falls Sie die Befragung unterbrechen müssen, bitten wir Sie, auf „Umfrage zwischenspeichern und weitermachen“ zu klicken. Sie können sich dann zu einem späteren Zeitpunkt nochmals anmelden; bereits gemachte Angaben bleiben gespeichert.

Ihre Angaben werden vertraulich behandelt. Die Befragung dient ausschliesslich dieser Studie und es werden keine Rückschlüsse auf einzelne Gemeinden oder Personen gezogen.

Bitte klicken Sie auf „Weiter“, um mit der Befragung zu beginnen.

Bei allfällige Fragen in Zusammenhang mit dieser Befragung steht Ihnen Herr Felix Strebel (E-Mail: strebel@ipz.uzh.ch oder Telefon: 044 634 41 42) gerne zur Verfügung.

Diese Umfrage enthält 48 Fragen.

Teil 1: Allgemeine Aspekte

Zunächst geht es um allgemeine Aspekte der Gemeinde und der kommunalen Alterspolitik.

1 Verfügt Ihre Gemeinde über ein Altersleitbild (oder ein ähnliches Dokument)?

*

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
- Nein
- Weiss nicht

Ein Altersleitbild stellt umfassend dar, was im Gemeinwesen mit welchen Methoden zu tun ist, damit die älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger sich wohl fühlen können. Im Leitbild können Werte und Ziele für die Altersarbeit formuliert und Massnahmen vorgeschlagen werden.

2 Das Altersleitbild...

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war 'Ja' bei Frage '1 [1.1]' (Verfügt Ihre Gemeinde über ein Altersleitbild (oder ein ähnliches Dokument)?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ... legt die groben Leitlinien fest.
- ... beinhaltet konkrete Massnahmen und Zuständigkeiten.

3 Die Merkmale im Altersleitbild...

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war 'Ja' bei Frage '1 [1.1]' (Verfügt Ihre Gemeinde über ein Altersleitbild (oder ein ähnliches Dokument)?)

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ... sind unverbindlich.
- ... sind verbindlich.

4 Wer ist in Ihrer Gemeinde für das Leitbild zuständig? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war 'Ja' bei Frage '1 [1.1]' (Verfügt Ihre Gemeinde über ein Altersleitbild (oder ein ähnliches Dokument)?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Senioren-/Seniorinnenvertretung
- Altersbeauftragte/r
- Ressort
- Kommission
- Niemand
- Sonstiges:

Bitte spezifizieren Sie die genau zuständige Stelle.

5 Werden Aspekte des Wohnens im Altersleitbild erwähnt? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '1 [1.1]' (Verfügt Ihre Gemeinde über ein Altersleitbild (oder ein ähnliches Dokument)?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Ja, wichtiger Bestandteil
- Ja, eher am Rande
- Nein
- Weiss nicht

6 Verfügt Ihr Kanton über ein Altersleitbild? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
- Nein

Weiss nicht

7 Gibt es explizite Vollzugsaufgaben vom Kanton im Bereich Alterswohnen (wie beispielsweise die Bereitstellung einer gewissen Anzahl Pflegeplätze, Beratung und Information etc.)? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Ja

Nein

Weiss nicht

8 Um welche Vollzugsaufgaben handelt es sich?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war 'Ja' bei Frage '7 [1.7]' (Gibt es explizite Vollzugsaufgaben vom Kanton im Bereich Alterswohnen (wie beispielsweise die Bereitstellung einer gewissen Anzahl Pflegeplätze, Beratung und Information etc.)?))

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Teil 2: Akteure

In diesem Teil würden wir Ihnen gerne einige Fragen zu Ihrer Gemeinde und den Akteuren in der Alterspolitik stellen.

Alterspolitik ist der Oberbegriff für alle Massnahmen zur Durchsetzung von Zielen und zur Gestaltung des öffentlichen Lebens zugunsten älterer Menschen. Alterspolitik hat letztlich das Ziel, die älteren Menschen als gleichberechtigte Mitglieder in die Gesellschaft zu integrieren.

9 Über welches legislative Organ verfügt Ihre Gemeinde?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Gemeindeversammlung
 Gemeinde-/Stadtparlament

10 Welche Akteure spielen eine Rolle in der Alterspolitik Ihrer Gemeinde:

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war 'Gemeindeversammlung' bei Frage '9 [2.1]' (Über welches legislative Organ verfügt Ihre Gemeinde?)

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Sehr zentrale Rolle	Eher zentrale Rolle	Weniger zentrale Rolle	Keine zentrale Rolle	Nicht vorhanden
Gemeindeversammlung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinderat (Exekutive)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Politische Kommission	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinde-/Stadtverwaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altersbeauftragte/r der Gemeinde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Senioren-/Seniorinnenvertretung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nicht-staatliche Organisationen (Pro Senectute, Stiftungen, Vereine etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Alterspolitik ist der Oberbegriff für alle Massnahmen zur Durchsetzung von Zielen und zur Gestaltung des öffentlichen Lebens zugunsten älterer Menschen. Alterspolitik hat letztlich das Ziel, die älteren Menschen als gleichberechtigte Mitglieder in die Gesellschaft zu integrieren.

11 Folgende Akteure spielen eine Rolle in der Alterspolitik Ihrer Gemeinde:

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war 'Gemeinde-/Stadtparlament' bei Frage '9 [2.1]' (Über welches legislative Organ verfügt Ihre Gemeinde?)

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Sehr zentrale Rolle	Eher zentrale Rolle	Weniger zentrale Rolle	Keine zentrale Rolle	Nicht vorhanden
Gemeinde-/Stadtparlament	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Sehr zentrale Rolle	Eher zentrale Rolle	Weniger zentrale Rolle	Keine zentrale Rolle	Nicht vorhanden
Gemeinderat (Exekutive)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Politische Kommission	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinde-/Stadtverwaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altersbeauftragte/r der Gemeinde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Senioren-/Seniorinnenvertretung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nicht-staatliche Organisationen (Pro Senectute, Stiftungen, Vereine etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Alterspolitik ist der Oberbegriff für alle Massnahmen zur Durchsetzung von Zielen und zur Gestaltung des öffentlichen Lebens zugunsten älterer Menschen. Alterspolitik hat letztlich das Ziel, die älteren Menschen als gleichberechtigte Mitglieder in die Gesellschaft zu integrieren.

12 Um welche weiteren Akteure handelt es sich?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war 'Sehr zentrale Rolle' oder 'Eher zentrale Rolle' oder 'Weniger zentrale Rolle' oder 'Keine zentrale Rolle' bei Frage '10 [2.2]' (Welche Akteure spielen eine Rolle in der Alterspolitik Ihrer Gemeinde: (Andere)) *und* Die Antwort war 'Keine zentrale Rolle' oder 'Weniger zentrale Rolle' oder 'Eher zentrale Rolle' oder 'Sehr zentrale Rolle' bei Frage '11 [2.3]' (Folgende Akteure spielen eine Rolle in der Alterspolitik Ihrer Gemeinde: (Andere))

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Teil 3: Kommunale Alterspolitik

Nun würden wir Ihnen gerne einige Fragen zur kommunalen Politik im Rahmen von Alterswohnbauten stellen.

Das Wohnen im Alter ist geprägt von einer grossen Vielfalt an Angeboten. Diese müssen nicht von der Gemeinde selbst initiiert oder angeboten werden, sondern können auch von privaten Anbietern (wie z.B. Firmen), gemeinnützigen Vereinen oder Genossenschaften übernommen werden.

13

Im Folgenden wird zwischen drei Wohnformen für ältere Menschen unterschieden:

Institutionelles Wohnen (Altersheime, Pflegeheime, Pflegewohnungen)

Organisiertes Wohnen (Altersgerechte Wohnungen mit Betriebskonzept. z.B. Alterssiedlung, aber auch Hausgemeinschaften)

Privates Wohnen (Normaler Wohnungsmarkt – kann unterschieden werden in altersgerechte, d.h. hindernisfreie Wohnungen und in nicht hindernisfreien Wohnungsbestand)

Ist Ihre Gemeinde über das Angebot in den folgenden Bereichen informiert?

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Institutionelles Wohnen für ältere Menschen
- Organisiertes Wohnen für ältere Menschen
- Privates Wohnen für ältere Menschen

14 Können Sie im Rahmen von privatem Wohnen genauere Angaben machen zu...

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '13 [3.1]' (Im Folgenden wird zwischen drei Wohnformen für ältere Menschen unterschieden: Institutionelles Wohnen (Altersheime, Pflegeheime, Pflegewohnungen) Organisiertes Wohnen (Altersgerechte Wohnungen mit Betriebskonzept. z.B. Alterssiedlung, aber auch Hausgemeinschaften) Privates Wohnen (Normaler Wohnungsmarkt – kann unterschieden werden in altersgerechte, d.h. hindernisfreie Wohnungen und in nicht hindernisfreien Wohnungsbestand) Ist Ihre Gemeinde über das Angebot in den folgenden Bereichen informiert?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- ... hindernisfreien Wohnungen für ältere Menschen?
- ... nicht hindernisfreien Wohnungen für ältere Menschen?

15 Wie ist das Angebot im Rahmen von institutionellem Wohnen?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '13 [3.1]' (Im Folgenden wird zwischen drei Wohnformen für ältere Menschen unterschieden: Institutionelles Wohnen (Altersheime, Pflegeheime, Pflegewohnungen) Organisiertes Wohnen (Altersgerechte Wohnungen mit Betriebskonzept. z.B. Alterssiedlung, aber auch Hausgemeinschaften) Privates Wohnen (Normaler Wohnungsmarkt – kann unterschieden werden in altersgerechte, d.h. hindernisfreie Wohnungen und in nicht hindernisfreien Wohnungsbestand) Ist Ihre Gemeinde über das Angebot in den folgenden Bereichen informiert?)

Bitte geben Sie Ihre Antwort(en) hier ein:

Wie viele Personen leben in Ihrer Gemeinde im Rahmen von institutionellem Wohnen?

Über wie viele Betten verfügen die Institutionen im Rahmen von institutionellem Wohnen in Ihrer Gemeinde?

Bitte geben Sie die Daten auch an, wenn es sich um Schätzungen handelt.

16 Wie werden die Daten des institutionellen Wohnens erhoben?

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '13 [3.1]' (Im Folgenden wird zwischen drei Wohnformen für ältere Menschen unterschieden: Institutionelles Wohnen (Altersheime, Pflegeheime, Pflegewohnungen) Organisiertes Wohnen (Altersgerechte Wohnungen mit Betriebskonzept. z.B. Alterssiedlung, aber auch Hausgemeinschaften) Privates Wohnen (Normaler Wohnungsmarkt – kann unterschieden werden in altersgerechte, d.h. hindernisfreie Wohnungen und in nicht hindernisfreien Wohnungsbestand) Ist Ihre Gemeinde über das Angebot in den folgenden Bereichen informiert?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- regelmässige systematische Erhebungen
- Unregelmässige systematische Erhebungen
- Ad hoc Schätzungen

17 Wie ist das Angebot im Rahmen von organisiertem Wohnen?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '13 [3.1]' (Im Folgenden wird zwischen drei Wohnformen für ältere Menschen unterschieden: Institutionelles Wohnen (Altersheime, Pflegeheime, Pflegewohnungen) Organisiertes Wohnen (Altersgerechte Wohnungen mit Betriebskonzept. z.B. Alterssiedlung, aber auch Hausgemeinschaften) Privates Wohnen (Normaler Wohnungsmarkt – kann unterschieden werden in altersgerechte, d.h. hindernisfreie Wohnungen und in nicht hindernisfreien Wohnungsbestand) Ist Ihre Gemeinde über das Angebot in den folgenden Bereichen informiert?)

Bitte geben Sie Ihre Antwort(en) hier ein:

Wie viele Personen leben in Ihrer Gemeinde im Rahmen von organisiertem Wohnen?

Wie viele Alterssiedlungen existieren in Ihrer Gemeinde?

Wie viele Wohngemeinschaften für ältere Menschen existieren in Ihrer Gemeinde?

Bitte geben Sie die Daten auch an, wenn es sich um Schätzungen handelt.

18 Wie werden die Daten des organisierten Wohnens erhoben?

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '13 [3.1]' (Im Folgenden wird zwischen drei Wohnformen für ältere Menschen unterschieden: Institutionelles Wohnen (Altersheime, Pflegeheime, Pflegewohnungen) Organisiertes Wohnen (Altersgerechte Wohnungen mit Betriebskonzept. z.B. Alterssiedlung, aber auch Hausgemeinschaften) Privates Wohnen (Normaler Wohnungsmarkt – kann unterschieden werden in altersgerechte, d.h. hindernisfreie Wohnungen und in nicht hindernisfreien Wohnungsbestand) Ist Ihre Gemeinde über das Angebot in den folgenden Bereichen informiert?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- regelmässige systematische Erhebungen
- Unregelmässige systematische Erhebungen
- Ad hoc Schätzungen

19 Wie ist das Angebot im Rahmen von privatem Wohnen?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '13 [3.1]' (Im Folgenden wird zwischen drei Wohnformen für ältere Menschen unterschieden: Institutionelles Wohnen (Altersheime, Pflegeheime, Pflegewohnungen) Organisiertes Wohnen (Altersgerechte Wohnungen mit Betriebskonzept. z.B. Alterssiedlung, aber auch Hausgemeinschaften) Privates Wohnen (Normaler Wohnungsmarkt – kann unterschieden werden in altersgerechte, d.h. hindernisfreie Wohnungen und in nicht hindernisfreien Wohnungsbestand) Ist Ihre Gemeinde über das Angebot in den folgenden Bereichen informiert?)

Bitte geben Sie Ihre Antwort(en) hier ein:

Wie viele Personen leben in Ihrer Gemeinde im Rahmen von privatem Wohnen für ältere Menschen?

Wie viele Wohnungen für altersgerechtes Wohnen existieren in Ihrer Gemeinde?

Wie viele nicht-hindernisfreie Wohnungen existieren in Ihrer Gemeinde?

Bitte geben Sie die Daten auch an, wenn es sich um Schätzungen handelt.

20 Wie werden die Daten des privaten Wohnens erhoben?

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '13 [3.1]' (Im Folgenden wird zwischen drei Wohnformen für ältere Menschen unterschieden: Institutionelles Wohnen (Altersheime, Pflegeheime, Pflegewohnungen) Organisiertes Wohnen (Altersgerechte Wohnungen mit Betriebskonzept. z.B. Alterssiedlung, aber auch Hausgemeinschaften) Privates Wohnen (Normaler Wohnungsmarkt – kann unterschieden werden in altersgerechte, d.h. hindernisfreie Wohnungen und in nicht hindernisfreien Wohnungsbestand) Ist Ihre Gemeinde über das Angebot in den folgenden Bereichen informiert?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- regelmässige systematische Erhebungen
- Unregelmässige systematische Erhebungen
- Ad hoc Schätzungen

21 Über welche Instrumente verfügt Ihre Gemeinde selbst bei der Bereitstellung von Wohnbauinfrastruktur für ältere Menschen?

Verfügt Ihre Gemeinde über keine Instrumente klicken Sie bitte auf "Weiter".

Bitte wählen Sie einen oder mehrere Punkte aus der Liste aus.:

	Institutionelles Wohnen	Organisiertes Wohnen	Privates Wohnen
Bereitstellung eigener Projekte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Finanzielle Unterstützung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Institutionelles Wohnen	Organisiertes Wohnen	Privates Wohnen
Anreize (z.B. Arealbebauungsbonus, Ausnützungsziffer, Landabgabe im Baurecht, Bevorzugter Landverkauf)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koordinationsstelle/Vernetzungsleistung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beratung und Information (für Bauträger, Initiativgruppen, Einzelpersonen etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

22 Welche Anreize werden für Projekte gesetzt, die nicht von der Gemeinde selbst initiiert werden?

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

o

----- Scenario 1 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '21 [3.9]' (Über welche Instrumente verfügt Ihre Gemeinde selbst bei der Bereitstellung von Wohnbauinfrastruktur für ältere Menschen? Verfügt Ihre Gemeinde über keine Instrumente klicken Sie bitte auf "Weiter".)

----- oder Scenario 2 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '21 [3.9]' (Über welche Instrumente verfügt Ihre Gemeinde selbst bei der Bereitstellung von Wohnbauinfrastruktur für ältere Menschen? Verfügt Ihre Gemeinde über keine Instrumente klicken Sie bitte auf "Weiter".)

----- oder Scenario 3 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '21 [3.9]' (Über welche Instrumente verfügt Ihre Gemeinde selbst bei der Bereitstellung von Wohnbauinfrastruktur für ältere Menschen? Verfügt Ihre Gemeinde über keine Instrumente klicken Sie bitte auf "Weiter".)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Arealbebauungsbonus
- Ausnützungsziffer
- Bevorzugter Landverkauf
- Landabgabe im Baurecht
- Sonstiges:

23 Über welche anderen Instrumente verfügt Ihre Gemeinde?

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

o

----- Scenario 1 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '21 [3.9]' (Über welche Instrumente verfügt Ihre Gemeinde selbst bei der Bereitstellung von Wohnbauinfrastruktur für ältere Menschen? Verfügt Ihre Gemeinde über keine Instrumente klicken Sie bitte auf "Weiter".)

----- oder Scenario 2 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '21 [3.9]' (Über welche Instrumente verfügt Ihre Gemeinde selbst bei der Bereitstellung von Wohnbauinfrastruktur für ältere Menschen? Verfügt Ihre Gemeinde über keine Instrumente klicken Sie bitte auf "Weiter".)

----- oder Scenario 3 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '21 [3.9]' (Über welche Instrumente verfügt Ihre Gemeinde selbst bei der Bereitstellung von Wohnbauinfrastruktur für ältere Menschen? Verfügt Ihre Gemeinde über keine Instrumente klicken Sie bitte auf "Weiter".)

"Weiter".)

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

24 Wer ist die Zielgruppe der kommunalen Beratungs- und Informationstätigkeit?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

----- Scenario 1 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '21 [3.9]' (Über welche Instrumente verfügt Ihre Gemeinde selbst bei der Bereitstellung von Wohnbauinfrastruktur für ältere Menschen? Verfügt Ihre Gemeinde über keine Instrumente klicken Sie bitte auf "Weiter".)

----- oder Scenario 2 -----

Die Antwort war '1' oder '1' bei Frage '21 [3.9]' (Über welche Instrumente verfügt Ihre Gemeinde selbst bei der Bereitstellung von Wohnbauinfrastruktur für ältere Menschen? Verfügt Ihre Gemeinde über keine Instrumente klicken Sie bitte auf "Weiter".)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Bauträger
- Initiativgruppen
- Einzelpersonen
- Sonstiges:

25 Welche Instrumente wurden von Ihrer Gemeinde in den letzten Jahren eingesetzt?

Wurden in Ihrer Gemeinde keine Instrumente eingesetzt, klicken Sie bitte auf "Weiter".

Bitte wählen Sie einen oder mehrere Punkte aus der Liste aus.:

	institutionelles Wohnen	organisiertes Wohnen	privates Wohnen
Bereitstellung eigener Projekte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
finanzielle Unterstützung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anreize (z.B. Arealbebauungsbonus, Ausnützungsziffer, Landabgabe im Baurecht, Bevorzugter Landverkauf)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koordinationsstelle/Vernetzungsleistung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beratung und Information (für Bauträger, Initiativgruppen, Einzelpersonen etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

26 Welche weiteren Instrumente hat Ihre Gemeinde eingesetzt?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

◦

----- Scenario 1 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '25 [3.13]' (Welche Instrumente wurden von Ihrer Gemeinde in den letzten Jahren eingesetzt? Wurden in Ihrer Gemeinde keine Instrumente eingesetzt, klicken Sie bitte auf "Weiter".)

----- oder Scenario 2 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '25 [3.13]' (Welche Instrumente wurden von Ihrer Gemeinde in den letzten Jahren eingesetzt? Wurden in Ihrer Gemeinde keine Instrumente eingesetzt, klicken Sie bitte auf "Weiter".)

----- oder Scenario 3 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '25 [3.13]' (Welche Instrumente wurden von Ihrer Gemeinde in den letzten Jahren eingesetzt? Wurden in Ihrer Gemeinde keine Instrumente eingesetzt, klicken Sie bitte auf "Weiter".)

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

27 Unterstützt Ihr Kanton den Alterswohnbau in Ihrer Gemeinde?

*

Bitte wählen Sie einen oder mehrere Punkte aus der Liste aus.:

	Institutionelles Wohnen	Organisiertes Wohnen	privates Wohnen
Ja, mit finanzieller Unterstützung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ja, mit Beratung und Information	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ja, mit Sonstigem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiss nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

28 Um welche sonstigen Arten von kantonaler Unterstützung handelt es sich?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

◦

----- Scenario 1 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '27 [3.15]' (Unterstützt Ihr Kanton den Alterswohnbau in Ihrer Gemeinde?)

----- oder Scenario 2 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '27 [3.15]' (Unterstützt Ihr Kanton den Alterswohnbau in Ihrer Gemeinde?)

----- oder Scenario 3 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '27 [3.15]' (Unterstützt Ihr Kanton den Alterswohnbau in Ihrer Gemeinde?)

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:



29 Abgesehen von der Gemeinde, welche Rolle nehmen die folgenden Akteure im Bereich von institutionellem Wohnen für ältere Menschen ein?

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '13 [3.1]' (Im Folgenden wird zwischen drei Wohnformen für ältere Menschen unterschieden: Institutionelles Wohnen (Altersheime, Pflegeheime, Pflegewohnungen) Organisiertes Wohnen (Altersgerechte Wohnungen mit Betriebskonzept. z.B. Alterssiedlung, aber auch Hausgemeinschaften) Privates Wohnen (Normaler Wohnungsmarkt – kann unterschieden werden in altersgerechte, d.h. hindernisfreie Wohnungen und in nicht hindernisfreien Wohnungsbestand) Ist Ihre Gemeinde über das Angebot in den folgenden Bereichen informiert?)

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Sehr zentrale Rolle	Eher zentrale Rolle	Weniger zentrale Rolle	Keine zentrale Rolle	Nicht vorhanden
Senioren-/Seniorinnenvertretung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Firmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stiftungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bürgerinitiativen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Institutionelles Wohnen: Altersheime, Pflegeheime, Pflegewohnungen

30 Abgesehen von der Gemeinde, welche Rolle nehmen die folgenden Akteure im Bereich von organisiertem Wohnen für ältere Menschen ein?

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '13 [3.1]' (Im Folgenden wird zwischen drei Wohnformen für ältere Menschen unterschieden: Institutionelles Wohnen (Altersheime, Pflegeheime, Pflegewohnungen) Organisiertes Wohnen (Altersgerechte Wohnungen mit Betriebskonzept. z.B. Alterssiedlung, aber auch Hausgemeinschaften) Privates Wohnen (Normaler Wohnungsmarkt – kann unterschieden werden in altersgerechte, d.h. hindernisfreie Wohnungen und in nicht hindernisfreien Wohnungsbestand) Ist Ihre Gemeinde über das Angebot in den folgenden Bereichen informiert?)

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Sehr zentrale Rolle	Eher zentrale Rolle	Weniger zentrale Rolle	Keine zentrale Rolle	Nicht vorhanden
Senioren-/Seniorinnenvertretung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Firmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stiftungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bürgerinitiativen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Organisiertes Wohnen: Altersgerechte Wohnungen mit Betriebskonzept. z.B. Alterssiedlung, aber auch Hausgemeinschaften

31 Abgesehen von der Gemeinde, welche Rolle nehmen die folgenden Akteure im Bereich von privatem Wohnen für ältere Menschen ein?

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '13 [3.1]' (Im Folgenden wird zwischen drei Wohnformen für ältere Menschen unterschieden: Institutionelles Wohnen (Altersheime, Pflegeheime, Pflegewohnungen) Organisiertes Wohnen (Altersgerechte Wohnungen mit Betriebskonzept. z.B. Alterssiedlung, aber auch Hausgemeinschaften) Privates Wohnen (Normaler Wohnungsmarkt – kann unterschieden werden in altersgerechte, d.h. hindernisfreie Wohnungen und in nicht hindernisfreien Wohnungsbestand) Ist Ihre Gemeinde über das Angebot in den folgenden Bereichen informiert?)

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Sehr zentrale Rolle	Eher zentrale Rolle	Weniger zentrale Rolle	Keine zentrale Rolle	Nicht vorhanden
Senioren-/Seniorinnenvertretung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Firmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stiftungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bürgerinitiativen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Privates Wohnen: Normaler Wohnungsmarkt – kann unterschieden werden in altersgerechte, d.h. hindernisfreie Wohnungen und in nicht hindernisfreien Wohnungsbestand

Teil 4: Bürgerschaftlich initiierte Projekte

In den nächsten Fragen möchten wir auf Projekte im Alterswohnen eingehen, die bürgerschaftlich initiiert wurden.

Unter bürgerschaftlich initiierten Projekten werden jene Projekte im Bereich Alterswohnen verstanden, welche von einem Verein oder einer Interessensgruppe lanciert wurden. Die Gemeinde, private Firmen oder bestehende Trägerschaften (z.B. bestehende Altersheime) können später an den Projekten ebenfalls beteiligt sein.

32 Existieren in ihrer Gemeinde bürgerschaftlich initiierte Projekte im Bereich Alterswohnen?

*

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja
- Nein
- Weiss nicht

Unter bürgerschaftlich initiierten Projekten werden jene Projekte im Bereich Alterswohnen verstanden, welche von einem Verein oder einer Interessensgruppe lanciert wurden. Die Gemeinde, private Firmen oder bestehende Trägerschaften (z.B. bestehende Altersheime) können später an den Projekten ebenfalls beteiligt sein.

33 Welcher Wohnform können diese bürgerschaftlich initiierten Projekte in Ihrer Gemeinde zugeordnet werden?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war 'Ja' bei Frage '32 [4.1]' (Existieren in ihrer Gemeinde bürgerschaftlich initiierte Projekte im Bereich Alterswohnen?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Institutionelles Wohnen (Wohnen in Alters- und Pflegeheimen, Altersresidenzen, Pflegewohnungen mit Pensionsvertrag)?
- Organisiertes Wohnen (Alterswohnungen mit Mietvertrag und Betriebskonzept / erleichtertem Zugang zu Dienstleistungen, Gemeinschaftliches Wohnen)?
- Privates Wohnen (private altergerechte Wohnungen, Privates Wohnen in nicht spezifizierten Wohnungen)?

34 Welche Rolle übernimmt die Gemeinde bei bürgerschaftlich initiierten Projekten im Rahmen von institutionellem Wohnen? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '33 [4.2]' (Welcher Wohnform können diese bürgerschaftlich initiierten Projekte in Ihrer Gemeinde zugeordnet werden?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Unterstützende Rolle
- Bewilligende Behörde
- Sonstige
- Keine
- Weiss nicht

Institutionelles Wohnen: Altersheime, Pflegeheime, Pflegewohnungen

35 Wie unterstützt Ihre Gemeinde bürgerschaftlich initiierte Projekte im Rahmen von

institutionellem Wohnen?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '34 [4.3]' (Welche Rolle übernimmt die Gemeinde bei bürgerschaftlich initiierten Projekten im Rahmen von institutionellem Wohnen?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Finanzielle Unterstützung
- Anreize (z.B. Arealbebauungsbonus, Ausnützungsziffer)
- Landabgabe im Baurecht, bevorzugter Landverkauf
- Koordinationsstelle/Vernetzungsleistung
- Beratung und Information (für Bauträger, Initiativgruppen, Einzelpersonen etc.)
- Mitwirkung in der Projektgruppe
- Sonstiges:

36 Welche Rolle übernimmt die Gemeinde bei bürgerschaftlich initiierten Projekten im Rahmen von organisiertem Wohnen? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '33 [4.2]' (Welcher Wohnform können diese bürgerschaftlich initiierten Projekte in Ihrer Gemeinde zugeordnet werden?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Unterstützende Rolle
- Bewilligende Behörde
- Sonstige
- Keine
- Weiss nicht

Organisiertes Wohnen: Altersgerechte Wohnungen mit Betriebskonzept. z.B. Alterssiedlung, aber auch Hausgemeinschaften

37 Wie unterstützt Ihre Gemeinde bürgerschaftlich initiierte Projekte im Rahmen von organisiertem Wohnen?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '36 [4.5]' (Welche Rolle übernimmt die Gemeinde bei bürgerschaftlich initiierten Projekten im Rahmen von organisiertem Wohnen?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Finanzielle Unterstützung
- Anreize (z.B. Arealbebauungsbonus, Ausnützungsziffer)
- Landabgabe im Baurecht, bevorzugter Landverkauf
- Koordinationsstelle/Vernetzungsleistung
- Beratung und Information (für Bauträger, Initiativgruppen, Einzelpersonen etc.)
- Mitwirkung in der Projektgruppe
- Sonstiges:

38 Welche Rolle übernimmt die Gemeinde bei bürgerschaftlich initiierten Projekten im Rahmen von privatem Wohnen? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '33 [4.2]' (Welcher Wohnform können diese bürgerschaftlich initiierten Projekte in Ihrer Gemeinde zugeordnet werden?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Unterstützende Rolle
- Bewilligende Behörde
- Sonstige
- Keine
- Weiss nicht

Privates Wohnen: Normaler Wohnungsmarkt – kann unterschieden werden in altersgerechte, d.h. hindernisfreie Wohnungen und in nicht hindernisfreien Wohnungsbestand

39 Wie unterstützt Ihre Gemeinde bürgerschaftlich initiierte Projekte im Rahmen von privatem Wohnen?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '38 [4.7]' (Welche Rolle übernimmt die Gemeinde bei bürgerschaftlich initiierten Projekten im Rahmen von privatem Wohnen?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Finanzielle Unterstützung
- Anreize (z.B. Arealbauungsbonus, Ausnützungsziffer)
- Landabgabe im Baurecht, bevorzugter Landverkauf
- Koordinationsstelle/Vernetzungsleistung
- Beratung und Information (für Bauträger, Initiativgruppen, Einzelpersonen etc.)
- Mitwirkung in der Projektgruppe
- Sonstiges:

40 Welche Probleme können bei der Bewilligung von Projekten auftreten, die bürgerschaftlich initiiert sind?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war 'Ja' bei Frage '32 [4.1]' (Existieren in ihrer Gemeinde bürgerschaftlich initiierte Projekte im Bereich Alterswohnen?)

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Teil 5: Grenzen

Nun folgt noch eine Frage zu den kommunalen Beschränkungen bei der Bereitstellung von Wohninfrastruktur für ältere Menschen.

41 Welche Grenzen sind der Gemeinde bei der Bereitstellung von Wohninfrastrukturen für ältere Menschen gesteckt?

Bitte wählen Sie einen oder mehrere Punkte aus der Liste aus.:

	Institutionelles Wohnen	Organisiertes Wohnen	Privates Wohnen
Politischer Widerstand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mangel an nötigen Finanzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mangelndes Know-how in der Gemeinde-/Stadtverwaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu wenig Unterstützung durch den Kanton	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

42 Welche sonstigen Grenzen haben sich in Ihrer Gemeinde abgezeichnet?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

o

----- Scenario 1 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '41 [5.1]' (Welche Grenzen sind der Gemeinde bei der Bereitstellung von Wohninfrastrukturen für ältere Menschen gesteckt?)

----- oder Scenario 2 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '41 [5.1]' (Welche Grenzen sind der Gemeinde bei der Bereitstellung von Wohninfrastrukturen für ältere Menschen gesteckt?)

----- oder Scenario 3 -----

Die Antwort war '1' bei Frage '41 [5.1]' (Welche Grenzen sind der Gemeinde bei der Bereitstellung von Wohninfrastrukturen für ältere Menschen gesteckt?)

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Teil 6: Abschlussfragen

Abschliessend folgen noch Fragen zu Ihrer Person.

43 Auf welcher Ebene innerhalb Ihrer Gemeinde sind Sie tätig?

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Kommunale Exekutive
- Verwaltung
- Kommission
- Senioren-/Seniorinnenrat
- Sonstiges:

44 Für welchen Bereich/welche Bereiche sind Sie in der kommunalen Exekutive zuständig?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
° Die Antwort war bei Frage '43 [6.1]' (Auf welcher Ebene innerhalb Ihrer Gemeinde sind Sie tätig?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Zentrale Dienste
- Gesundheit
- Soziales
- Bau/Raumplanung
- Finanzen und Steuern
- Infrastruktur
- Sonstiges:

45 In welchem Bereich/welchen Bereichen sind Sie in der kommunalen Verwaltung tätig?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
° Die Antwort war bei Frage '43 [6.1]' (Auf welcher Ebene innerhalb Ihrer Gemeinde sind Sie tätig?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Zentrale Dienste
- Gesundheit
- Soziales
- Bau/Raumplanung
- Finanzen und Steuern
- Infrastruktur
- Sonstiges:

46 In welcher Kommission oder in welchen Kommissionen haben Sie sich mit Altersfragen beschäftigt?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

° Die Antwort war bei Frage '43 [6.1]' (Auf welcher Ebene innerhalb Ihrer Gemeinde sind Sie tätig?)

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Gesundheit
- Soziales
- Bau/Raumplanung
- Finanzen und Steuern
- Infrastruktur
- Sonstiges:

47 Wie lange beschäftigen Sie sich bereits mit Altersfragen?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- bis 1 Jahr
- zwischen 1 und 3 Jahre
- zwischen 3 und 6 Jahre
- zwischen 6 und 10 Jahre
- mehr als 10 Jahre

48 Zum Abschluss möchten wir Sie fragen, ob Sie sich für die Resultate der Untersuchung interessieren. Wenn ja, geben Sie bitte unten Ihre E-Mail-Adresse an und wir werden Ihnen bei Abschluss des Projektes gerne weitere Informationen zukommen lassen.

Es werden keine Rückschlüsse auf Ihre Gemeinde oder Ihre Person gezogen.

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Herzlichen Dank, dass Sie an dieser Befragung teilgenommen haben!

26.07.2011 – 00:00

**Übermittlung Ihres ausgefüllten Fragebogens:
Vielen Dank für die Beantwortung des Fragebogens.**