



Im Baumgarten
wohnenplus

Projektdokumentation



**Wohnen «Im Baumgarten»
Bachenbülach**

3 Einleitung

4 Projekt in Kürze

5 PPP – Public Private Partnership

- Verträge
- Realisierungskonzept
- Erfolgsfaktoren bei der Realisierung

9 Bauprojekt

Von der Machbarkeitsstudie bis zum Ausbau

16 Betriebskonzept

- Regionale Zusammenarbeit
- Wohnenplus
- Verträge

18 Pflege

Pflege-/Betreuungsphilosophie und Potenzial des Wohnenplus-Modells

20 Zentrumsbetrieb

- Zentrumskoordination
- Freiwilligenarbeit
- Erfolgsfaktoren im Betrieb

23 Bewohner

Stimmen aus der Siedlung

26 Fazit

Impressum

Auftraggeber: Age-Stiftung, Kirchgasse 42, 8001 Zürich; www.age-stiftung.ch

Projektverantwortung & Konzept: publizierbar, Jolanda Lucchini, info@publizierbar.ch

Texte und Grafik: Jolanda Lucchini (unterstützt durch das Baukonsortium «Wohnenplus Im Baumgarten», Bachenbülach)

Layout: sAg **Produktion:** Christina Gubler **Fotos:** Jolanda Lucchini, Reini Riedener

Projektförderung: Diese Publikation dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung und ist integraler Bestandteil der Förderung.

Weitere Infos unter www.age-stiftung.ch

10/2017

Atraktive zeitgemässe Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen tragen zur Lebensqualität der Nutzerinnen und Nutzer sowie der Standortattraktivität der Gemeinde bei. Mitunter haben sie sogar das Potential, andersorts auf entsprechende Vorhaben inspirierend zu wirken. Zum Beispiel, wenn ihr Realisierungsweg nicht gängigen Mustern folgt und dennoch erfolgreich zum Ziel führt – so wie dies bei der Anfang 2016 eingeweihten Wohnen $plus$ -Überbauung «Im Baumgarten» im zürcherischen Bachenbülach der Fall war. Die im Dorf gelegene Siedlung mit 33 altersgerechten Mietwohnungen, zwei öffentlichen Pflegewohngruppen für 16 bis 18 Personen, gemeinschaftlichen Räumlichkeiten, Dienstleistungsangeboten und soziokulturellem Programm ermöglicht der Bewohnerschaft ein so weit wie möglich selbstbestimmtes Leben innerhalb einer auf ihre Bedürfnisse abgestimmten Umgebung. Erstellt wurden die drei miteinander verbundenen Gebäude im Rahmen eines interkommunalen Pflegeversorgungskonzepts, das einen koordinierten Ausbau der Pflegeplatzkapazitäten

mit kleineren, dezentralen Einheiten in den beteiligten Gemeinden vorsieht. Federführend bei der Planung und Umsetzung des Projekts war ein gemischtwirtschaftliches Baukonsortium (nachfolgende Stockwerkeigentümerschaft), bestehend aus der Gemeinde Bachenbülach und zwei privaten Gesellschaftern, die sich aus freien Stücken an dem für ihre Wohngemeinde wichtigen Projekt beteiligten. Eine nicht alltägliche Form der Zusammenarbeit, für die es ausgetüftelter Vertragswerke bedurfte. Ebenfalls speziell: Die auf stationäre und ambulante Pflege spezialisierte Stiftung Alterszentrum Region Bülach ist «Im Baumgarten» nicht nur für die Pflegewohngruppen, sondern im Auftrag der Eigentümerschaft auch für den Gesamtbetrieb und die Liegenschaftsverwaltung verantwortlich. Diese Publikation soll interessierten Kreisen bei der Verwirklichung ähnlicher Projekte dienlich sein.



Haben für die Realisation des Wohnprojekts «Im Baumgarten» zusammengefunden: (von links) Unternehmer Ulrich Maag mit Gattin Esther, Gesundheitsvorsteher Walter Dietrich und Gemeindepräsident Franz Bieger (beide Bachenbülach) sowie Unternehmerpaar Esther und Bruno Hösl-Baltensperger. Foto: Jolanda Lucchini

projekt in kürze

ZEITSTRAHL



GEMEINDE

Die rund 4100 Einwohner zählende Gemeinde Bachenbülach liegt im Zürcher Unterland und vereint ländlichen Erholungsraum mit den Vorteilen einer urbanen Infrastruktur.

PROJEKTSTANDORT

Die Überbauung «Im Baumgarten» liegt zentral im Dorfkern. Die nächste Einkaufsgelegenheit ist nur 3 bis 4 Fussminuten entfernt. Ebenso die Busverbindung nach Bülach und an den Flughafen Kloten.

TRÄGERSCHAFT

Baukonsortium
«Wohnen+us Im Baumgarten»
Schulhausstrasse 4
8184 Bachenbülach

Baukonsortium besteht aus:

- ▶ Gemeinde Bachenbülach
- ▶ Ulrich Maag (privater Grundstückseigner)
- ▶ Bruno und Esther Hösli-Baltensperger (private Grundstückseigner)

RECHTSFORM

Realisierung: Einfache Gesellschaft (OR)
Betrieb: Stockwerkeigentümergeinschaft (gemischtwirtschaftliche Public Private Partnership)

INVESTITIONSVOLUMEN

Investitionskosten Fr. 24,0 Mio.
Der Gemeindeanteil beträgt Fr. 6,9 Mio. (Finanzierung der Pflegewohngruppen und massgeblicher Anteil an den Kosten des öffentlich nutzbaren Raumangebots).

ARCHITEKTUR

Architektengemeinschaft
KunzArchitektur, Höri
Roffler Planung + Bauleitung, Lufingen

BAUSTANDARD

Minergie

ALTERSWOHNEN

Die Altersüberbauung wurde im Rahmen eines interkommunalen Pflegeplatzkonzepts der Kreisgemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri, Winkel, Glattfelden und der Stadt Bülach realisiert.

Wohntypus: Die Wohnüberbauung «Im Baumgarten» ist weder Altersheim noch hochpreisige Seniorenresidenz, sondern ermöglicht ein möglichst eigenständiges Wohnen im Alter zu fairen Preisen.

BETREIBERIN

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach (ARB) ist eine private, nicht gewinnorientierte Stiftung. Sie wurde 2001 von den politischen Gemeinden Bachenbülach, Bülach und Hochfelden sowie verschiedenen Organisationen und Privatpersonen gegründet.

VERMIETUNGSREGELUNG

(s. Realisierungskonzept auf Seite 7)

MIETSPIEGEL

Hochwertiger Wohnraum/Nettomiete

1	5 Zi-Wohnung (Eigentümerwohnung)
18	2½ Zi-Wohnungen ab Fr. 1350.-
12	3½ Zi-Wohnungen ab Fr. 1800.-
2	1½ Zi-Wohnungen ab Fr. 1010.-

RAUMPROGRAMM

2 Pflegewohngruppen

Die beiden Pflegewohngruppen für je 8 bis 9 Pensionäre sind im Erd- und Obergeschoss des Gebäudes C angeordnet. Sie sind intern über Lift und eigene Treppenanlage miteinander verbunden.

- ▶ je 6 Einzelzimmer (davon 2 grosse, auch mit 2 Personen belegbare Zimmer)
- ▶ je 1 Zweierzimmer
- ▶ je 1 Koch- und Essbereich (für 8-10 Personen) mit angrenzendem Aufenthaltsraum
- ▶ je 1 Stationszimmer
- ▶ je 1 gedeckter Balkon/Sitzplatz Alterswohnungen und Spitex
- ▶ 1 geschützte Gartenanlage
- ▶ 1 Pflegebad, zugänglich auch für Alterswohnungen und Spitex
- ▶ je 1 Abstellraum mit Waschturm auf Etage und Putzraum
- ▶ je 1 WC für Besucher
- ▶ 1 Personalgarderobe mit Dusche und je 1 WC für Frauen und Männer

33 Alterswohnungen

- ▶ 9 Wohnungen mit Nutzungsvorrang für die beiden privaten Grundeigentümer
- ▶ Mindestens 22 Wohnungen (ab Erstvermietung 29 Wohnungen) werden als öffentliche Alterswohnungen vermietet.

Alle Wohnungen haben interne Verbindungswege und einen 24-h-Notfallruf zu den Pflegewohngruppen.

Öffentlich nutzbares Raumangebot

- ▶ Empfangsbereich mit Lese-Ecke
- ▶ Cafeteria (Innen- und Aussensitzplätze)
- ▶ Mehrzweckraum
- ▶ Fitnessraum
- ▶ Pflegebad
- ▶ Behandlungsraum
- ▶ Park mit kleinem Spielplatz und Sitzbänken

Gemeinde und Private spannen zusammen

Das Wohnenplus-Projekt «Im Baumgarten» wurde im Rahmen einer Public Private Partnership (PPP) realisiert. Diese vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und zwei Privaten war von gegenseitigem Vertrauen geprägt. Dies und das gezielte und gut geplante Vorgehen trugen zum Erfolg des Vorhabens bei.

Am von der Gemeinde favorisierten zentralen Standort im Dorfkern von Bachenbülach konnte die Wohnenplus-Überbauung «Im Baumgarten» nur mit Einbezug von zwei Privaten, an eine kleinere, gemeindeeigene Landparzelle angrenzenden Grundstücken realisiert werden. Im Februar 2012 bekundeten die Eigentümer der beiden Liegenschaften ihre Bereitschaft für vertiefte Gespräche auf Grundlage einer von der Gemeinde vorfinanzierten Machbarkeitsstudie. Ihnen ging es dabei nicht allein um Vorteile im Ausnutzungspotenzial ihrer Grundstücke. Sie fühlten sich auch einem langfristigen Denken sowie einem fairen Interessenausgleich verpflichtet.

Eine Projektgruppe begann unverzüglich mit der Bearbeitung verschiedenster Themengebiete. Eine wichtige Frage betraf die Trägerschaftsform für das sich abzeichnende, gemischtwirtschaftliche Bauprojekt. Traditionelle Formen wie gemeinnützige Stiftung, Genossenschaft oder Aktiengesellschaft erwiesen sich mit all ihren Vor- und Nachteilen als nicht ideal. Dies insbesondere hinsichtlich des Ziels der drei beteiligten Parteien, das Projekt mit raschen und direkten Entscheidungswegen zu realisieren.



Regelten ihre Zusammenarbeit über detaillierte Verträge: (von links) Ulrich Maag und Bruno Hösli, private Gesellschafter, und Franz Bieger, Gemeindepräsident Bachenbülach. Foto: Jolanda Lucchini

In der Folge entschieden die Gemeinde und die beiden privaten Grundeigentümer, die Überbauung über das «Baukonsortium Wohnenplus Bachenbülach» zu realisieren, einer einfachen Gesellschaft im Sinne von OR Artikel 530 ff. mit drei gleichberechtigten Partnern. Dazu schlossen die drei Parteien als Erstes einen Gesellschaftsvertrag ab. Vorbehalten blieb darin die Bewilligung eines Kredites durch die Gemeindeversammlung für ein Vorprojekt mit Kostenschätzung sowie die spätere Zustimmung zum Projekt und zum Kredit für den Baukostenanteil der Gemeinde durch die Stimmberechtigten an der Urne.

«Von Anfang an lief es freundschaftlich-familiär. Ich hoffe, dass sich dieser Geist im Haus und bei den Bewohnern weiter trägt.»

Bruno Hösli, privater Gesellschafter

Ineinandergreifende Verträge

1 Der Gesellschaftsvertrag des Baukonsortiums bildet das grundlegende Dokument zur Realisierung des Projekts. Er beschreibt unter anderem die Abfolge der Prozessschritte und benennt die dazu notwendigen Vertragswerke.

2 Bevor der Gemeindeversammlung das Geschäft über die Vorfinanzierung eines Vorprojektes nach SIA-Ordnung 102 vorgelegt werden konnte, musste eine Verpflichtung zur Einbringung der Grundstücke in die einfache Gesellschaft notariell gesichert sein. Zu diesem Zweck beurkundeten die drei Parteien vorgängig einen Illationsvertrag bzw. Sacheinbringungsvertrag.

3 Bereits vor Baubeginn wurden die definitiven Eigentumsverhältnisse mit den

entsprechenden Planunterlagen im Stockwerkeigentümer-Reglement notariell beglaubigt. Sämtliche 33 Alterswohnungen und der entsprechende Anteil an Tiefgaragenparkplätzen sind im Eigentum der privaten Gesellschafter. Die Gemeinde besitzt die beiden Pflegewohngruppen mit zugehörigen Parkplätzen. Gemeinsames Eigentum bilden die Verbindungsbauten und das öffentliche Raumangebot, deren Baukosten von der Gemeinde Bachenbülach zur Hälfte übernommen wurden. Die restlichen 50 Prozent der Baukosten wurden von den drei Parteien im Verhältnis ihrer Eigentumsquoten finanziert.

4 Sensibel und von hohem öffentlichem Interesse sind die Vermietungsmodalitäten für die Alterswohnungen. Deshalb ver-

abschiedeten die drei Parteien schon zu einem frühen Zeitpunkt ein umfassendes Vermietungsreglement, das später zu einem integrierten Bestandteil des Stockwerkeigentümerreglements gemacht wurde.

Die frühe Klärung der Vermietungsmodalitäten erwies sich nicht nur als vertrauensbildend in der Öffentlichkeit. Darüber hinaus boten die klaren und fairen Prioritätsregelungen eine tragfähige Grundlage, um in der Gemeindeverwaltung ab dem Zeitpunkt des zustimmenden Urnenscheidens eine Interessentenliste für Wohnungen und Pflegeplätze zu führen.

1 DIE IM GESELLSCHAFTSVERTRAG DEFINIERTEN PROZESSCHRITTE

1. Abschluss der Machbarkeitsstudie
2. Öffentliche Beurkundung der Sacheinbringung aller Gesellschafter (Illationsvertrag)
3. Gemeindeversammlungsbeschluss zur Vorfinanzierung eines Vorprojekts gemäss SIA-Ordnung 102 durch die Gemeinde
4. Ausarbeitung Vorprojekt mit Kostenschätzung und Abgrenzungsprinzipien
5. Erarbeitung Vermietungsreglement und Gesellschaftsbeschluss über Bruttorendite inkl. verbindlicher Mietzinstabelle
6. Genehmigung des Projekts und der mutmasslichen Kosten (Gemeindeanteil) durch die Stimmbürgerschaft an der Urne
7. Parzellierungsbewilligung durch den Gemeinderat
8. Ausarbeitung Bauprojekt → Baueingabe → Baubewilligung
9. Grundbuchamtlicher Vollzug der beurkundeten Landeinbringung, Vereinigung der Parzellen und Beurkundung der definitiven Eigentumsverhältnisse
- 10 Begründung Stockwerkeigentum (Stockwerkeigentümerreglement mit Vermietungsreglement, Wertquoten, Nutzungs- und Verwaltungsordnung)
11. Abschluss der Werkverträge zwischen den einzelnen Gesellschaftern als Bauherren und der einfachen Gesellschaft als Generalunternehmerin
12. Bauausführung

REALISIERUNGSKONZEPT

PHASE 1: REALISIERUNG



PHASE 2: BETRIEB



Erfolgsfaktoren bei der Realisierung

Zum guten Gelingen des Wohnenplus-Projekts «Im Baumgarten» im Rahmen einer freiwilligen Public Private Partnership trugen verschiedene Aspekte bei. Ins Gewicht fiel insbesondere, dass von Anfang an alle drei Grundeigentümer in den ausschlaggebenden Punkten am gleichen Strick zogen.



Die beiden privaten Grundeigentümer hatten keine unmittelbare Veranlassung, ein gemeinsames Projekt mit der Gemeinde zu unterstützen. Sie hätten auch eigene Wege gehen können. Dennoch waren Entwicklungs- und Realisierungsphasen des Wohnbauprojekts «Wohnenplus Im Baumgarten» von Anfang an vom festen Willen aller Grundeigentümer getragen, für die Bevölkerung von Bachenbülach ohne maximales Renditeziel moderne Wohnformen im Alter zu realisieren. «Nur miteinander war die Verwirklichung dieses Projekts möglich», sagt Gemeindepräsident Franz Bieger. «Das gemeinsame Ziel liess den berühmten Funken springen.»

Das Realisierungskonzept mit einem temporären Baukonsortium und nachfolgender Stockwerkeigentümergeinschaft bewährte sich laut Franz Bieger in jeder Hinsicht. «Wir können das Modell als Alternative zu anderen gemischtwirtschaftlichen Trägerschaftsformen bestens empfehlen.»

Als vorteilhaft erwiesen sich insbesondere:

- Rasche und effiziente Entscheidungswege durch den Einsitz aller Miteigentümer im Baukonsortium ebenso wie in der

schlanken, jedoch mit allen notwendigen Fachpersonen besetzten Baukommission.

- Zwei bauerfahrene, entscheidungs- und zahlengewohnte Unternehmer als private Miteigentümer zu haben, erwies sich als glückliche, effizienzsteigernde Konstellation.

- Redlichkeit sowie eine um Gleichbehandlung und um die Interessen aller Beteiligten bemühte Prozessführung in der Baukommission zahlte sich bei kompromissfordernden Entscheiden aus. Vertrauen ist das Fundament guter Zusammenarbeit. Chancen zum Vertrauensaufbau und zum Ausgleich wurden wenn immer möglich genutzt.

- Durch die frühzeitige Erarbeitung der ineinandergreifenden Vertragswerke, verbunden mit einer verbindlichen Festlegung von grundlegenden Eckwerten wie Bruttorendite, Vermietungsmodalitäten, Betriebskonzepten und Leistungsvereinbarungen mit dem Betreiber, wurden spätere Spannungen im Baukonsortium und in der Baukommission vermieden. Zudem konnte die Stimmbürgerschaft schon früh transparent und umfassend informiert werden, was sich in einer hohen Zustimmung an der Urne niederschlug.

- Die Gemeinde profitierte als Minderheitspartner in einem gemischtwirtschaftlichen Baukonsortium erheblich durch günstigere Projektierungs- und Ausführungskosten (Vermeidung eines Projektwettbewerbs und öffentlicher Submissionsauflagen etc.).

Wertquoten in der Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG)

Die finalen Wertquotenanteile resultierten aus einer sinnvollen Zuteilung der drei Häuser:

- *Im Eigentum der privaten Gesellschafter befinden sich die 33 Wohnungen respektive 77,2 Prozent der Wertanteile.*

- *Die Gemeinde besitzt die beiden Pflegewohngruppen (Äquivalent von je vier 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen) respektive 22,8 Prozent der Wertanteile.*

Gemeinschaftlich-öffentliche Räume

Diese gehören allen drei Parteien im Verhältnis ihrer STWEG-Wertquoten.

Wertverschiebungen

Die Wertverschiebungen in den Landanteilen zu Ungunsten von U. Maag wurden finanziell ausgeglichen.

E. und B. Hösli und die Gemeinde entschädigten ihn für die Abtretung von insgesamt 8,6 Prozent Landanteil.



Ein Gemeinschaftswerk
entsteht: Baustelle
«Im Baumgarten» 2015.
Foto: Reini Riedener

Auf breites Wissen gebaut

**«Viele Köche verderben den Brei»:
Im Fall der Wohnenplus-Überbauung
«Im Baumgarten» trifft das
Sprichwort überhaupt nicht zu.
Im Gegenteil: Dank der Architektengemeinschaft und dem frühen
Einbezug aller Beteiligten inklusive
der designierten Betreiberin kam
viel Know-how zusammen, das die
Bauplanung befruchtete.**

Durch die Konstellation mit drei Bauherren ergab sich bei der Wahl der Architekten eine Doppellösung. Privatgesellschafter Bruno Hösli und die Gemeinde brachten Kunz Architektur aus Höri ins Spiel, die zuvor u.a. das erste Wohnenplus-Gebäude «Gringglen» in Bülach um- und angebaut hatte. Auf der anderen Seite schlug Privatgesellschafter Ulrich Maag die ihm vertraute Roffler Planung + Bauleitung, Lufingen, vor. Der Entscheid für die Architekturgemeinschaft barg ein gewisses Risiko, da die beiden in der Region domizilierten Büros noch nie zusammen gearbeitet hatten. Deshalb wurden die Zuständigkeiten klar definiert. Die bezüglich Bauen für Senioren bereits erfahrene Kunz Architektur übernahm die Planung, Roffler Planung + Bauleitung die Bauleitung. Diese Abgrenzung und der Glücksfall, dass beide Büros mit ähnlicher Denkweise vorgehen, führten zu einer fruchtbaren Kooperation. Dazu kam eine gut zusammengesetzte und geführte Baukommission. «So war es möglich, den Bau innert zwei Jahren fertigzustellen», sagt David Kunz von Kunz Architektur. «Das ist für ein solches Projekt extrem schnell.»

Die Baukommission (BK)

In dem neunköpfigen Gremium wurde Bachenbülach durch Gemeindepräsident Franz Bieger (BK-Präsidium), Gemeinderat Walter Dietrich als Vertreter der Alterskommission sowie Gemeinderätin Madeleine

Prévôt Brunner (BK-Vizepräsidium) vertreten. Letztere brachte als selbständige Architektin und beauftragte Bauherrenberaterin der Gemeinde fachliche Kompetenz ein. Die Gemeinde stellte zudem das Aktuariat. Die weiteren Mitglieder: Bruno Hösli und Ulrich Maag als private Gesellschafter – sie verfügen als Unternehmer in der Stahl- bzw. Isolationsbranche ebenfalls über bautechnisches Fachwissen – sowie die ausführenden Architekten David Kunz und Werner Roffler. Den Fachbereich Alter und Pflege deckten ein Vertreter der künftigen Betreiberin (Stiftung Alterszentrum Region Bülach) und der Dorfarzt, Dr. Walter Strupler, ab.

Die Machbarkeitsstudie

Das Grundstück liegt in der Kernzone von Bachenbülach. Die Gemeinde entschied, das Bauprojekt den dort geltenden baulichen Bestimmungen unterzuordnen und keine Sonderregelungen im Rahmen eines Gestaltungsplans zu schaffen. Aufgrund dieser und weiterer von Anfang an definierter Vorgaben lag die «von uns erstellte Machbarkeitsstudie bereits sehr nahe am schliesslich realisierten Projekt», so David Kunz.

Die Herausforderungen

Folgende Kriterien waren bei der Planung zu berücksichtigten:

► Die Bauordnung für die Kernzone enthält u.a. Richtlinien bezüglich Gebäudelängen und -breiten, Dachformen (Giebeldach) und Fassadengestaltung (z.B. keine vorgestellten Balkone). Daraus ergab sich eine Beschränkung des Bauvolumens. Dieses sollte sich feingliedrig in die Umgebung einfügen.

► Auf dem Grundstück steht ein geschütztes ehemaliges Bauernhaus. Es sollte zu Wohnzwecken umgebaut werden, gehört aber nicht zur neuen Wohnenplus-Anlage. Bei deren Planung war jedoch im Bereich des früher zum Bauernhof gehörenden Baumgartens eine Freifläche für die Neuanpflanzung von Hochstammbäumen auszuscheiden. Das erforderte, das Bauvolumen im entgegen-

gesetzten, südöstlichen Bereich des Geländes zu konzentrieren.

► Das Konzept Wohnenplus sieht eine direkte interne Anbindung der Alterswohnungen an die Pflegewohngruppen vor. Zudem sollen – auch durch die Öffentlichkeit nutzbare – Gemeinschaftsräume die Begegnung fördern.

► Durch die Öffnung und die entsprechende Zugänglichkeit der Überbauung galt es nicht zuletzt, auch das Dorfzentrum städtebaulich aufzuwerten. Gleichzeitig war es wichtig, dass die Privatsphäre der Wohnbereiche bewahrt werden kann.

Die Lösungen

Entstanden ist ein Ensemble mit drei gestaffelten, versetzt angeordneten Neubauten, das auch das alte Bauernhaus einbindet. Ein eingeschossiger, grosszügig verglaster Verbindungstrakt schliesst die neuen Baukörper im Parterre zusammen. Im mittleren Gebäude ist er rückseitig geschickt in das leicht ansteigende Gelände eingefügt, wodurch ein zusätzliches Geschoss gewonnen werden konnte. Der Trakt umfasst einen Innenhof zum Verweilen und um sich zu treffen – mit Sicht- und Wegachse zum Baumgarten.

Um den Innenhof gruppieren sich die öffentlichen Bereiche: Darunter zentral das Foyer mit Rezeption und Haupteingang, situiert in Richtung Quartierweg resp. Gemeindehaus und Mehrzweckanlage. Dazu der unterteilbare Aufenthaltsraum/Cafeteria mit Office-Küche sowie ein Mehrzweck- und ein Fitnessraum. Etwas zurückversetzt sind der Behandlungsraum für temporäre Dienstleistungen wie Coiffeur, Podologie oder medizinische Versorgung sowie das Pflegebad.

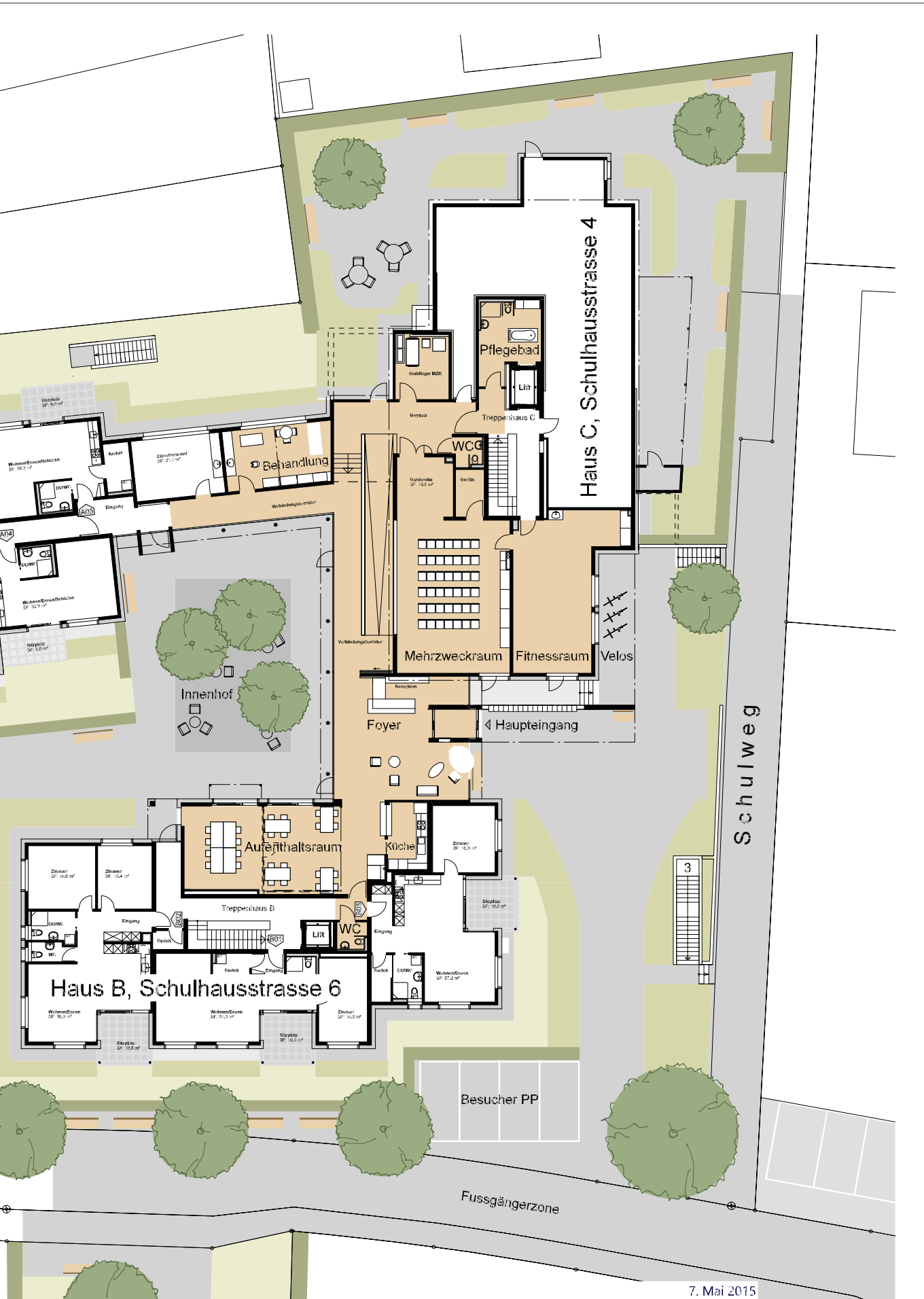
Die Privatbereiche (Wohnungen und Pflegewohngruppen) befinden sich an der Peripherie der Gebäude und verfügen über eigene Aussenräume (geschützter Garten für Pflegewohngruppen, bei den Wohnungen Sitzplatz oder Loggia). Sie sind via den



bauprojekt



Übersichtsplan Eingangsgeschoss





«Im Baumgarten»: Der Aussenraum wird vom Ensemble mit den drei versetzt angeordneten Neubauten umfasst. Foto: Reini Riedener

«Sozial engagiert und nicht renditegesteuert operieren heisst nicht, dass man nicht kostenbewusst baut.»

Ulrich Maag, Co-Investor

Fortsetzung von Seite 10

Haupteingang sowie direkt durch die Tiefgarage erreichbar.

Der Ausbau

Grundlage waren das Merkblatt SIA 500 Hindernisfreie Bauten – heute bei Neubauten vorgeschriebener Standard – sowie die spezifisch auf Seniorenbedürfnisse ausgelegten Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» der Schweizerischen Fachstelle behindertengerechtes Bauen. Alle Wohnungen sind schwellenlos, Bewegungsfreiheit für Rollstuhlfahrer ist gegeben, Küchenkombination und Schränke sind anpassbar.

Die Wohnungen sind nur mit Duschen ausgestattet. Dafür gibt es im Parterre ein gemeinschaftliches, behindertengerechtes Pflegebad. Es liegt zentral im Haus der Pflegewohngruppen, so dass es auch für diese gut erreichbar ist. Es kann ferner von der Spitex für externe Kunden benutzt werden. Der Raum ist als Wohlfühlort gestaltet. Ein Wellnessraum mit Whirlpool, Sauna und

Erlebnisdusche wie in vergleichbaren Zentren angeboten, stand für die Baukommission ausser Frage. Offene Rückmeldungen hatten gezeigt, dass solche Einrichtungen von Senioren wenig genutzt werden und im Unterhalt kostenintensiv sind. Überzeugend fand die Baukommission hingegen die Idee einer Rezeption als Dreh- und Angelpunkt für die Bewohnerschaft. Sie wurde aufgenommen und der Eingangsbereich entsprechend gestaltet.

Die Pflegewohngruppen

Die beiden Pflegewohngruppen wurden auf zwei Stockwerken übereinander situiert. Für den Betrieb bringt das im Vergleich mit einer Anordnung auf einem Geschoss Vor- und Nachteile. So stehen einem tendenziell höheren Personalaufwand die Pluspunkte von zwei überblickbaren, kleinen Wohngemeinschaften gegenüber, die bedürfnisbezogen für Menschen mit oder ohne demenzielle Erkrankung geführt werden können. Idealtypisch eignet sich die Pflegewohngruppe im Erdgeschoss mit dem geschützten Gartenumschwung für Demenz-Pflegesituationen.

Tipps für Projekte mit mehreren Bauherrschaften:

- ▶ Alle Parteien müssen personell sowie fachlich kompetent in der Baukommission vertreten sein.
- ▶ Am Anfang des Projekts einen Konsens bezüglich Werthaltungen finden und frühzeitig faire Renditeziele abschliessend festlegen.
- ▶ Der Leiter der Baukommission muss federführend und zudem befähigt sein, Disharmonien frühzeitig zu erkennen, sie anzusprechen und die Lösungsfindung voranzutreiben.
- ▶ Immer im Gesamtinteresse handeln, beispielsweise alle Beteiligten darauf aufmerksam machen, wenn sie etwas zu ihrem Nachteil übersehen haben.
- ▶ Frühzeitig Vergleichsprojekte besuchen, deren Lösungen offen diskutieren und voneinander lernen.
- ▶ Individuelle Lösungen für die Wohnungen der einzelnen Bauherren zulassen, soweit sie dem Gesamtkonzept nicht widersprechen.

Tipps des Architekten:

- ▶ Die später im Betrieb tätigen Pflegenden schon früh und während des gesamten Planungs- und Realisierungsprozesses mit einbeziehen. Ihre Inputs aus der Praxis sind wichtig. Da beispielsweise viele Pflegenden teilszeitlich arbeiten, sind insgesamt mehr Personen beschäftigt und benötigen entsprechend Platz in den Garderoben.
- ▶ Das Raumprogramm frühzeitig mit allen Beteiligten festlegen. Dabei muss der Wohnungsbedarf im Markt entsprechend berücksichtigt werden. Gesucht werden vor allem bezahlbare, auch kleine Wohnungen (1½- und 2½-Zimmer).



Altersgerechter Ausbau: Verbindungstrakt und Pflegebad. Fotos: Jolanda Lucchini



Alles unter einem Dach

Im Hintergrund der Siedlung «Im Baumgarten» steht ein interkommunales Versorgungskonzept. Dieses sieht einen Betrieb nach dem Wohnenplus-Modell vor. Die gemischtwirtschaftliche Eigentümerschaft hat die Stiftung Alterszentrum Region Bülach beauftragt, das Modell in einer erweiterten Version umzusetzen und darüber hinaus auch die Liegenschaft zu verwalten. Dazu wurden drei gesonderte Verträge abgeschlossen.

Seit dem 1. Januar 2011 sind die Gemeinden im Kanton Zürich gesetzlich in der Pflicht, für ihre Einwohnerinnen und Einwohner ein ausreichendes Angebot an stationären Pflegeplätzen bereitzustellen. Für die kleineren und mittelgrossen Gemeinden im Zürcher Unterland wäre es im Alleingang schwierig geworden, eigene, autonome Lösungen zu realisieren.

Regionale Zusammenarbeit

Deshalb schlossen sich die Gemeinden Bachenbülach, Glattfelden, Hochfelden, Höri und Winkel mit der Stadt Bülach zusammen und reichten der kantonalen Gesundheitsdirektion ein gemeinsames Versorgungskonzept ein. Kernelemente darin waren eine gemeinsame Bedarfsplanung für Pflegeplätze und eine dezentrale, zeitliche gestaffelte Bereitstellung der notwendigen Pflegebetten in Pflegewohngruppen mit angegliederten Wohnungen nach dem Wohnenplus-Modell.

Als Betreiberin dieser dezentralen Institutionen bot sich die Stiftung Alterszentrum Region Bülach (Stiftung ARB) an, welche mit ihrem Mutterhaus in Bülach und der integrierten Spitex-Organisation als pflegerisches Kompetenzzentrum ideale Voraussetzungen dazu mitbringt. Die Wohnüberbauung «Im Baumgarten» ist einer von derzeit sechs Wohnenplus-Standorten, deren Betrieb durch die Stiftung ARB sichergestellt wird.

Wohnenplus & Wohnenplus integriert

Die Stiftung ARB definiert den Begriff «Wohnenplus» wie folgt:

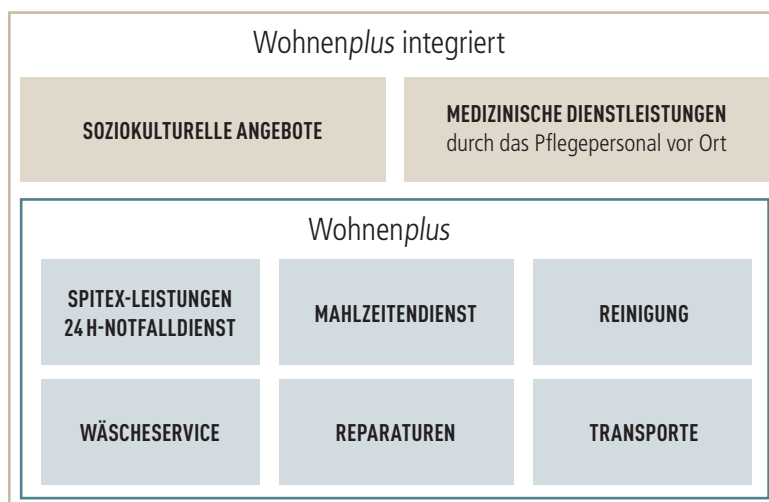
«Als Wohnenplus werden hindernisfreie, altersgerechte Wohnformen in örtlichen und

baulich geeigneten Siedlungen bezeichnet, die den Bewohnerinnen und Bewohnern durch 24-h-Notruf und verschiedene Service-Dienstleistungen Voraussetzungen für ein möglichst langes, selbständiges «Wohnen in den eigenen vier Wänden» gewährleisten und bei medizinischer Notwendigkeit und Platzverfügbarkeit den Wechsel in betreuungsintensivere Wohnformen in der gleichen oder einer ähnlichen Siedlung ermöglichen.»

Die Stiftung ARB bietet in ihrem dezentralen Wohnenplus-Konzept je nach örtlichen Voraussetzungen zwei unterschiedliche Angebote an: Wohnenplus umfasst neben

medizinischen Notfall-Dienstleistungen via das stationäre Pflegepersonal auch ambulante Spitex-Leistungen, Mahlzeiten-dienst, Wäscheservice sowie Reinigungs-, Reparatur- und Transportdienstleistungen. «Wohnenplus integriert» umfasst darüber hinaus soziokulturelle Angebote wie Rezeptionsdienst als Auskunft- und Beratungsstelle, Begegnungs- und Fitnessangebote, Kaffee- und Leseecke sowie medizinische Dienstleistungen durch das stationäre Pflegepersonal.

In der Wohnüberbauung «Im Baumgarten» wurde das Modell «Wohnenplus integriert» umgesetzt.



Regelung mit drei Verträgen

Das Betriebskonzept der Wohnüberbauung «Wohnenplus Im Baumgarten» ist von der gemischtwirtschaftlichen Eigentümergemeinschaft durch drei Verträge mit der Stiftung Alterszentrum Region Bülach (Stiftung ARB) geregelt.

Liegenschaftsverwaltungsvertrag

Die Stiftung ARB wagte sich mit der Übernahme der Liegenschaftsverwaltung auf Neuland. Ein aufwendiger Schritt, der sich mit Blick auf die Synergien und Vorteile gegenüber ausgelagerten Wohnungsverwaltungen, beispielsweise bei Wohnbaugenossenschaften, als richtig und zukunftsgerichtet erweist.

Die betrieblichen Vorteile liegen bei einer verantwortungsvollen Auswahl und Beratung von Wohnungssuchenden. Beispielsweise kann damit den Zuteilungskriterien laut Vermietungsreglement und gemäss Warteliste verlässlich und transparent Rechnung getragen werden.

Synergien ergeben sich sodann durch die frühzeitige Erfassung der Wohnungsmieterinnen und -mieter in der Personendatei der Pflegewohngruppe. Dies erleichtert nach einem Notruf oder bei weiterem Bedarf Pflegedienstleistungen aus der Pflegewohngruppe. Damit können Pflegesituationen hinausgezögert werden – zum Wohl der betreffenden Personen wie der kostenbelasteten Gemeinden.

Dienstleistungsvertrag für den Zentrumsbetrieb

Die Wohnüberbauung «Im Baumgarten» verfügt über ein attraktives öffentliches Raumangebot. Mit Unterstützung durch freiwillige Helferinnen und Helfer ermöglicht und koordiniert die Stiftung ARB als Zentrumsbetreiberin viele Dienstleistungen und Aktivitäten. Diese werden unter anderem über eine für alle Wohnungsmieter obligatorische Dienstleistungspauschale finanziert.



Der Zentrumsbetrieb umfasst:

- ▶ Rezeptionsdienst mit physischer Präsenz für Alltagshilfe und soziale Begleitung
- ▶ 24-h-Notruf-Bereitschaft aus der hausinternen Pflegewohngruppe
- ▶ Cafeteria mit Office-Küche und Aussenbereich für Aktivitäten (Mittagstisch, Spielesonntage, Familien- und Privatanlässe)
- ▶ Mehrzweckraum für Veranstaltungen wie Andachten, Konzerte, Vorträge, Kurse, Gruppengymnastik etc.
- ▶ Lese-Ecke im Foyer mit aktuellem Zeitschriften- und Zeitungsangebot
- ▶ Modernes, altersgerecht konzipiertes Fitnessangebot für Zentrumsbewohner und externe Nutzer
- ▶ Behandlungsraum für wechselseitige Coiffeur-, Podologie- und physiotherapeutische Dienstleistungen
- ▶ Attraktives, begleitetes Pflegebad für Zentrumsbewohner und externe Nutzer
- ▶ Jährliche technische Wohnungskontrolle sowie Fenster- und Rollladenreinigung

Darüber hinaus kann die Mieterschaft von der Zentrumsbetreiberin individuell weitere Dienstleistungen wie Mahlzeitenservice, Spitex-Dienste, Wohnungsreinigung und Wäscheservice gegen Verrechnung in Anspruch nehmen.

Betriebsführungsvertrag für die Pflegewohngruppen

Wirtschaftlich und betrieblich wäre es für die Gemeinde weder möglich noch sinnvoll gewesen, die zwei Pflegewohngruppen selber zu betreiben. Die Stiftung ARB, mit Bachenbülach als einer von drei Stiftergemeinden, war die ideale Partnerin für deren Betrieb.

Der Betriebsführungsvertrag für die Pflegewohngruppen beruht auf folgenden Grundsätzen:

- ▶ Die Gemeinde überlässt der Stiftung ARB die Pflegewohngruppen, inklusive Ersteinrichtung, in einem Mietverhältnis zum eigenwirtschaftlichen Betrieb. Und sie trägt das Ertragsrisiko über einen auslastungsabhängigen Mietzins ausgewogen mit.
- ▶ Die Stiftung ARB ist vertraglich festgelegten Aufnahmeprioritäten verpflichtet. Sie entscheidet jedoch nach medizinischen Kriterien selbstständig über die Aufnahme von Pflegebedürftigen oder deren Verlegung in eine andere Institution, wenn dies angezeigt ist.
- ▶ Die Preise für die Pensionstaxen, die Betreuungstaxen und allfällige Zuschläge sowie die übrigen Erträge sind nicht gewinnorientiert zu gestalten.

«Wir können uns hier als Rundum-Anbieter profilieren»

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach hat «Im Baumgarten» eine umfangreiche Aufgabe übernommen. Nermin Daki, Leiter Pflege und Betreuung sowie Stellvertreter Geschäftsführer, über die Chancen des Engagements und künftige Ziele.

Herr Daki, die Stiftung ARB hat das Modell Wohnenplus hinsichtlich der Betriebsübernahme der Altersüberbauung «Im Baumgarten» mit dem Modell «Wohnenplus integriert» erweitert. Weshalb?

Es ist eigentlich keine Erweiterung. In unserem Mutterhaus Im Grampen und auch am Standort Rössligasse in Bülach betrieben wir schon vorher die Pflegewohngruppen und die Alterswohnungen und konnten somit allen Bewohnern Pflegeleistungen und ein soziokulturelles Programm anbieten. In den Bülacher Wohnenplus-Überbauungen Gringglen, Bergli und Soligänter hingegen ist die Stiftung ARB nur für die Pflegewohngruppen zuständig. Als wir «Im Baumgarten» nebst den Pflegewohngruppen auch den Zentrumsbetrieb übernehmen durften, haben wir zur Differenzierung der beiden Varianten das Modell «Wohnenplus integriert» ausformuliert. «Im Baumgarten» haben wir jetzt die Chance, es weiter zu verfeinern.

Nebst dem Gesamtbetrieb konnte die Stiftung ARB auch die Liegenschaftsverwaltung übernehmen. Was bringt das?

Die Mieter können «Im Baumgarten» wie in einer normalen Mietwohnung selbständig leben und brauchen kein einziges Angebot zu beanspruchen, wenn sie nicht mögen. Sie müssen auch nicht den Haupteingang benutzen, die Wohnhäuser haben separate Zugänge. Es könnte also sein, dass wir jemanden überhaupt nicht kennen – so wie das an unseren Wohnenplus-Standorten durchaus mal vorkommt. Weil wir aber «Im Baumgarten» auch die Liegenschaft verwalten und somit auch die Mieterversammlungen und -feste organisieren, kommen wir mit allen in Kontakt. So erfahren wir, wie es den Mietern geht. Und für diese ist es auch angenehmer, wenn sie wissen, mit wem sie es zu tun haben, falls sie dann doch mal unsere Dienstleistungen benötigen sollten.

Welche Bedeutung hat die Liegenschaftsverwaltung für die Stiftung ARB als Organisation?

Mit der Liegenschaftsverwaltung konnten wir ein weiteres Standbein aufbauen. Wir haben uns das nötige Know-how angeeignet und gewinnen jetzt weiter Erfahrung. Durch diese Diversifizierung ergeben sich neue Marktchancen.

Das Versorgungskonzept der Stadt Bülach und der Kreismunicipalitäten sieht einen dezentralen, zeitlich gestaffelten Ausbau der Pflegebettkapazitäten vor. Das ermöglicht es, auf allfällige Veränderungen des Bedarfs flexibler zu reagieren. Was sind die wichtigsten Vorteile aus Ihrer Sicht?

Dass die Seniorinnen und Senioren möglichst nicht verpflanzt werden müssen, sondern in ihrer Gemeinde, in der Nähe ihres Dorfladens und ihres sozialen Umfelds bleiben können. Es wird oft unterschätzt, wie wichtig das für viele ist. Dank der verschiedenen Standorte hat die Stiftung ARB zudem einen grösseren Spielraum. Findet jemand an einem Standort gerade keinen Pflegeplatz, kann er möglicherweise vorübergehend für ein paar Monate an einem anderen Standort untergebracht werden. Indem sich die Stiftung ARB als Betreiberin anbietet, ist die dezentrale Lösung zudem finanziell interessant: Wir haben eine Personal- und eine Finanzabteilung für alle Standorte. Und zum Beispiel auch eine Kinästhetik-Trainerin, die sich eine kleine Institution allein kaum leisten könnte. Zudem integriert die Stiftung ARB nebst den stationären auch die ambulanten Spitex-Dienste, an die nebst Bülach mit einer Ausnahme bereits alle Kreisgemeinden angeschlossen sind. Alles greift also ineinander hinein.

Gibt es auch eine übergeordnete Pflege- und Betreuungsphilosophie?

Es wäre sinnvoll, auch in den Kreisgemeinden eine gemeinsame zu haben. «Im Baumgarten» setzen wir auf eine ganzheitliche Betreuung. Das ist nicht zuletzt möglich, weil wir bereits in die Bauplanung einbezogen wurden, den Aufbau hier selber gestalten und unseren neuen Grundsatz der Gewohnheiten orientierten Pflege bestimmen konnten.

Was beinhaltet dieser Grundsatz?

In den Pflegewohngruppen wird beispielsweise keine Zeit zum Aufstehen vorgegeben. Man fragt die Bewohner, ob sie aufstehen oder lieber noch etwas liegen bleiben möchten. Und wer noch nie gefrühstückt hat, wird auch bei uns nicht frühstücken müssen. Die Bewohner sollen soweit wie möglich selbstbestimmt bleiben. Wir als Pflegenden schreiben also nichts vor, wir haben eine beratende Funktion, versuchen zu motivieren und ziehen die Angehörigen bei wichtigen Entscheidungen ebenfalls mit ein. Diese Art der Kommunikation ist uns aufgrund der Rückmeldungen der Bewohner und ihrer Angehörigen bislang gut gelungen. Für unseren Ansatz spricht auch, dass wir die Bewohner, die kognitiv noch bei guter Gesundheit sind, bestens integrieren konnten.



«Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen so weit wie möglich selbstbestimmt bleiben»: Nermin Daki, Leiterin Pflege und Betreuung Stiftung ARB. Foto: Jolanda Luochini

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach

In Bülach war bis Mitte 2015 die Stadt für den Betrieb ihres eigenen Alters- und Pflegeheims Rössligasse sowie der Pflegewohngruppen Gringglen und Soligänter zuständig. Das moderne Alterszentrum Im Grampen ist im Eigentum der Stiftung Alterszentrum Bülach und wird seit seiner Eröffnung im Jahr 2005 von ihr betrieben. Mit dem Zusammenschluss der vier Institutionen in Bülach unter einem Dach bündelte man Kräfte und Kompetenzen. Die im gleichen Zug umbenannte Stiftung Alterszentrum Region Bülach (ARB) bot sich neu auch als Betreiberin künftiger Altersinstitutionen in den Kreisgemeinden an. Diese hatten 2011 in einem gemeinsamen Versorgungskonzept für den stationären Pflegebereich festgehalten, die in Zukunft in der Region Bülach notwendige Anzahl Pflegeplätze dezentral und etappenweise zu erstellen. In diesem Kontext führt die Stiftung ARB inzwischen auch den Gesamtbetrieb der neuen Altersüberbauung «Im Baumgarten» in Bachenbülach und übernimmt ab 2018 den Betrieb der Pflegewohngruppe in der neuen Genossenschaftssiedlung Bergli in Bülach als vorerst letzte Institution. Weitere Ausbauschnitte sind je nach Bedarf und politischem Willen in den Kreisgemeinden möglich.

Das Modell «Wohnenplus integriert» umfasst ein soziokulturelles Angebot. Wie weit können die Frauen und Männer der Pflegewohngruppen davon profitieren?

Beim Hausfest, den Gottesdiensten und den Konzerten «Im Baumgarten» sind Bewohner und Mieter zusammengesessen. Wir haben inzwischen auch eine Art Taxi-Dienst organisiert, damit die Bewohner der Pflegewohngruppen beispielsweise ein Konzert «Im Grampen» in Bülach besuchen können oder umgekehrt. Und derzeit benutzen fünf Bewohner aus den Pflegewohngruppen den Fitnessraum regelmässig während der normalen Öffnungszeiten zusammen mit Mietern.

Was umfassen die erweiterten medizinischen Pflegemöglichkeiten für die Mieter?

«Im Baumgarten» können wir mit dem stationären Pflegepersonal auch vom Arzt verordnete Leistungen ausserhalb der Spitex erbringen. Mieter können etwa in die Wohngruppe essen kommen oder ihre Partnerin oder ihren Partner für ein paar Stunden in die Wohngruppe bringen, um neue Kraft für deren Betreuung zu tanken. In der Leistungsvereinbarung der Stiftung ARB ist genau festgehalten, was die Mieter erwarten dürfen, was es kostet und wie schnell die Leistungen erbracht werden können.

Wie schätzen Sie das künftige Potential des Modells «Wohnenplus integriert» ein?

Wir möchten das Konzept noch ausbauen. Einerseits, indem wir das Abrechnungssystem und die Leistungsdokumentation für die Bewohner optimieren. Ein weiteres Thema sind die Phasen, die vor ärztlichen Verordnungen für Spitex-Dienstleistungen liegen. Hier möchten wir noch zusätzliche Angebote für die Sicherheit oder das Wohlbefinden schaffen. Wichtig ist, dass jeder der hier wohnt, die Unterstützung bekommt, die er nötig hat. Nebst solchen Qualitäten versuchen wir uns durch die dezentrale Struktur mit kleinen Einheiten und unserer Werthaltung mit dem Selbstbestimmungsrecht der Bewohner zu profilieren. Beides kommt übrigens auch bei den Fachkräften gut an. Wir haben – was nicht selbstverständlich ist – auch in der stationären Pflege keine Probleme, gutes Personal zu finden. Und gutes Personal fällt auf dem heutigen Markt der Altersinstitutionen ebenfalls ins Gewicht. Die Zeiten der langen Wartelisten sind vorbei, die Leute können auswählen.

zentrumsbetrieb



Siedlungskoordinatorin Yvonne Mayr (links) managt die Vermietung der öffentlichen Gemeinschaftsräume und den Fitnessbetrieb.

Viele Angebote, eine Anlaufstelle

Das erweiterte Konzept «Wohnenplus integriert» bietet den Mietern zusätzlich zum Basismodell interne medizinische Betreuung sowie allen Bewohnern soziokulturelle Angebote. Hierbei steht «Im Baumgarten» die Zentrumskoordinatorin im Mittelpunkt.

Die Wohnüberbauung «Im Baumgarten» bietet hochwertige Alterswohnungen zu fairen Mietkonditionen sowie verschiedene Serviceleistungen. Diese umfassen sogenannte À-la-carte-Angebote, die nach Bedarf und gegen individuelle Verrechnung zur Verfügung stehen. Etwa Mahlzeitservice und Fahrdienste gehören dazu, ebenso Dienste durch externe Fachpersonen wie Podologin, Physiotherapeutin, Massage und Coiffeuse im Behandlungsraum.

Das «Im Baumgarten» realisierte Modell «Wohnenplus integriert» schliesst darüber hinaus ein, dass Mieter der Alterswohnungen bei Bedarf nicht nur in medizinischen Notfällen, sondern auch sonst vom Personal der Pflegegruppen medizinische Unterstützung in Anspruch nehmen können, sofern sie vom Arzt verordnet ist und sie die Spitex im Rahmen ihrer Einsätze im Haus nicht erbringen kann.

Die ebenfalls im erweiterten Modell vorgesehenen soziokulturellen Angebote werden

mit einer obligatorischen Dienstleistungspauschale abgegolten, die gestaffelt nach Wohnungsgrösse zwischen 120 und 180 Franken liegt. Zusammen mit weiteren Erträgen durch Raummieten, Cafeteria-betrieb, externe Fitness-Abos, etc. kann damit ein kostendeckender Zentrumsbetrieb gewährleistet werden. Den Mietern kommen dafür Leistungen wie eine jährliche Fenster- und Rollladenreinigung und der 24-h-Notalarm zugute. Darüber hinaus profitieren sie von der Mitbenutzung des öffentlichen Raumangebots wie Mehrzweckraum, Kaffee- und Lese-Ecke mit Zeitschriften sowie Fitnessraum und von den Diensten der Zentrumskoordinatorin Yvonne Mayr, die unter anderem im lichtdurchfluteten Entree gleich neben dem Haupteingang die Empfangstheke betreut.

Die Funktion der Zentrumskoordinatorin war anfänglich mit einer 60-Prozent-Stelle dotiert, wurde inzwischen aber auf 80 Prozent erhöht. «Wir mussten zuerst Praxiserfahrung sammeln», begründet Yvonne Mayr. Dabei habe sich gezeigt, dass der Bedarf an Unterstützung in Alltagsfragen und bei Organisatorischem seitens der Mieter durchaus gegeben sei. Das reiche vom Rufen eines Taxidienstes und der Terminvereinbarung mit der Podologin bis zu kleineren und grösseren Handreichungen wie Kleingeld für den Kaffeeautomaten wechseln, Briefkasten bei Ferienabwesenheit leeren oder Abfall hinuntertragen, wenn jemand nicht gut zu Fuss ist. Manchmal gehe es auch einfach darum, für die Sorgen und Nöten einer Mieterin oder eines Mieters ein offenes Ohr zu haben. Zeittintensiver als gedacht, so Yvonne Mayr, sei aber vor allem die Einsatzplanung der

rund 30 externen freiwilligen Helferinnen und Helfer. Die einen betreuen jeweils am Montag, Mittwoch und Freitag den Fitnessraum, andere betreiben an Nachmittagen die Cafeteria. «Da sie ehrenamtlich zur Verfügung stehen, ist es selbstverständlich, dass wir auf ihre Einsatzwünsche Rücksicht nehmen.»

Offene Räume für alle

Das gemeinschaftliche Raumangebot «Im Baumgarten» steht auch der Bevölkerung von Bachenbülach und der Region zur Verfügung. Für die Raumvermietung sowie die externen Fitness-Abos ist ebenfalls die Zentrumskoordinatorin zuständig. Mit der Öffnung der vornehmlich um den Haupteingangsbereich angeordneten Räumlichkeiten soll Leben von Aussen ins Haus geholt werden, und das ist bereits sehr gut gelungen, ohne dass dadurch der Wohnkomfort der Mieter und der Pflegegruppen leidet. Im täglich von 7.30 bis 20 Uhr geöffneten Fitnessraum trainieren heute bereits 60 externe Personen, von den Mietern sind es 33. Nebst intern organisierten Begegnungsmöglichkeiten findet in der Cafeteria, der Lese-Ecke und dem im Untergeschoss liegenden Mehrzweckraum inzwischen eine ganze Palette an Aktivitäten mit Gemeindeeinwohnern statt. Der Literaturclub und der Kulturstamm treffen sich regelmässig hier, ebenso Mütter mit ihren Krabbelkindern zum Singen, die Musikschule führt Gitarrenunterricht durch, die Alterskommission ihre Sitzungen, Mütterberatungen sowie Spanisch-, Russisch- und Englischstunden werden durchgeführt und die Computaria bietet Interessierten PC-Support.



Renate Dieth und Panos Maravelas (Mitte) gehören zu den Freiwilligen, die durch ihr Angebot das Gemeinschaftliche fördern. Fotos: Jolanda Lucchini

Bereichernde Freiwilligenarbeit

Rund dreissig Frauen und Männer erbringen «Im Baumgarten» ehrenamtlich Dienstleistungen. Das Zusammenleben in der Wohnüberbauung wird so auf unaufdringliche Weise gefördert.

Schon am Morgen sind Renate Dieth (65) und Panos Maravelas (67) zügig unterwegs gewesen. Sie haben je eine Ü60-Gruppe beim Nordic Walking angeleitet, ein Angebot, dass sie im Rahmen der von der Alterskommission Bachenbülach organisierten Aktivitätenbörse 60plus erbringen. Nun ist das Paar bereits wieder im Einsatz, diesmal in anderer Mission.

Es ist kurz vor zwei Uhr am Nachmittag, in der Cafeteria der Wohnüberbauung «Im Baumgarten» haben die beiden selbstgebackene Kuchen auf Platten drapiert und die Kaffeemaschine startklar gemacht. Keine Minute zu früh: Schlag zwei trudeln die ersten Gäste ein, alles Seniorinnen und Senioren, die hier in der Siedlung leben. Sie begrüssen sich herzlich – man ist per du –, setzen sich gemeinsam an einen Tisch und rücken bald die Stühle enger zusammen, um später Eintreffenden auch noch Platz zu machen. Panos Maravelas tritt an den Tisch. «Was darf es sein? Zwetschgenwähe? Schoggicake?» fragt er und zählt auch noch eine ganze Reihe verschiedener Kaffeevariationen auf.

Renate Dieth und Panos Maravelas stehen beispielhaft für die rund dreissig Frauen und Männer, die «Im Baumgarten» in der Cafeteria oder im Fitnessraum Freiwilligenarbeit leisten, koordiniert von der Zentrumskoordinatorin. Ungefähr je-

den zweiten Mittwoch wirten die beiden in der Cafeteria, in der jeden Montag, Mittwoch und Freitag sowie jeden zweiten Sonntag jeweils nachmittags nebst Kaffee und Kuchen auch Mineralwasser, Bier, Rot- und Weisswein für einen kleinen Unkostenbeitrag serviert werden.

Wie weit sie während ihres Einsatzes auch mit den Anwesenden interagierten und die Senioren ansprächen, sei «immer ein feines Abwägen», sagt Panos Maravelas. Und als in der Tischrunde begeistert gelacht und in die Hände geklatscht wird, fügt er an: «Da halte ich mich sicher raus, da braucht es mich nur als Bedienung». Sitze hingegen jemand allein vor seiner Tasse, gesellt er sich mit seiner Frau durchaus für einen kleinen Schwatz dazu. «Man merkt ja sofort, und sei es nur an einem feinen Lächeln, ob das willkommen ist oder nicht», ergänzt Renate Dieth.

Zu ihrem Engagement «Im Baumgarten» ist das rührige Duo, das seit zwanzig Jahren gemeinsam in Bachenbülach lebt, durch einen entsprechenden Aufruf der Stiftung ARB in der Dorfzeitung gekommen. Es hat aufgrund des Inserats die Informationsveranstaltung für interessierte Helferinnen und Helfer besucht und in der Folge eine Freiwilligenvereinbarung mit der Stiftung ARB abgeschlossen. Das Papier definiert Kriterien wie etwa die Tageseinsätze mit

den Zeiten, die Spesenabgeltung für die mitgebrachten Kuchen, die Versicherung, die internen Weiterbildungsmöglichkeiten, die Schweigepflicht und die Rolle der ehrenamtlich Tätigen. «Wir sind kein Ersatz für das Personal», sagt Renate Dieth, «wir werden vielmehr als Bereicherung angesehen». Von den Gästen und ebenso von den Zentrumsbetreibern.

Doch der Zugewinn ist nicht einseitig. Renate Dieth hat bis zu ihrer Frühpensionierung im Dienstleistungssektor in Zürich gearbeitet. «Bachenbülach war für mich deshalb mehr Schlafgemeinde.» Ihren Ruhestand wollte sie nun auch dazu nutzen, sich im Dorf besser zu integrieren. «Und ich muss sagen, in dieser kurzen Zeit habe ich mehr Leute kennengelernt, als in den ganzen Jahren vorher. Der Freiwilligendienst trug dazu bei.» Für Panos Maravelas, gebürtiger Grieche und früher in der Hotellerie und im Pharmabereich in einer Finanzabteilung tätig, ist sein Einsatz zudem eine Herzensangelegenheit. «Wir haben keine Kinder. Deshalb bringe ich die Mittelmeerwärme, die ich durch meine leider früh verstorbenen Eltern mitbekommen habe, gerne hier bei den Seniorinnen und Senioren ein.» Und die, versteht sich von selbst, nehmen sie dankbar an.

Erfolgsfaktoren beim Betrieb

Nach der erfolgreichen Realisierungsphase zeigt sich: Auch der Betrieb der Wohnüberbauung «Im Baumgarten» funktioniert sehr gut. Dies ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass die betrieblichen Vorstellungen frühzeitig konkret ausformuliert wurden und als Grundlage für die Raum- und Bauplanung dienten.

Seit nunmehr anderthalb Jahren ist die Wohnüberbauung «Im Baumgarten» in Betrieb. Für dessen Erfolg waren und sind die folgenden Punkte entscheidend:

1. Nicht zu früh mit der Bauplanung beginnen. Ein betrieblich überzeugendes Bauprojekt kann nur auf der Grundlage eines ausgereiften Raumprogrammes sowie in enger Zusammenarbeit mit dem designierten Betreiber wachsen.

2. Ein optimales und kosteneffizientes Raumprogramm wiederum kann nur mit detaillierten und klaren betrieblichen Vorstellungen bedarfsgerecht geplant und erstellt werden. Betriebliche Abläufe und Fragen müssen im Detail durchdacht und beantwortet sein.

► Was für Angebote und Aktivitäten sollen den Zentrumsbetrieb beleben? Welche kulturellen und unterhaltenden Angebote?

Für wie viele Personen? Durch wen und mit welchen Hilfsmitteln angeboten? Braucht es ein Fitnessangebot? Welche Begegnungsmöglichkeiten sollen wo und weshalb realisiert werden? Wer organisiert sie mit welchem Zeitaufwand (Siedlungskordinatorin)?

► Ein Ort der Begegnung mit Verpflegungs- und Getränkeangebot dürfte bei derartigen Überbauungen generell erwünscht sein. Auch hier geht es um Detailfragen: Für wie viele Personen ist der Ort gedacht? Wird er mit professionellem Personal oder mit Freiwilligen betrieben? Zielgruppe nur intern, intern und extern oder eher extern? Was bedeutet ein öffentlicher Restaurationsbetrieb für das bestehende Angebot im Dorf oder in der Umgebung? Soll der Raum multifunktional genutzt und auch privat gemietet werden können?

► Auch beim Fitnessangebot müssen die Geräte und betrieblichen Fragen vor der Bauplanung geklärt sein. Welches sind altersgruppengerechte Trainingsgeräte und -anforderungen? Sind Angebote für Gruppenfitness geplant? Erfolgen Trainingsunterstützung und Animation durch professionell ausgebildetes Personal oder mit geeigneten Freiwilligen?

► Für therapeutische und körperhygienische Dienstleistungen können optimale räumliche Voraussetzungen ebenfalls nur mit klaren Betriebsvorstellungen geschaffen werden. Dazu ist der frühzeitige Einbezug möglicher Anbieter hilfreich. Fragen, die dabei aufgeworfen werden sollten: Wie dürfte sich die Nachfrage entwickeln? Bedarf es spezialisierter Räume oder ge-

nügen multifunktionale Räume im «time sharing»? Gibt es spezifische Raumanforderungen? Wie ist der Stauraumbedarf?

► Ferner ist eine gute Planung der Verbindungswege notwendig, denn Letztere können Kontaktmöglichkeiten begünstigen, jedoch auch behindern. In Kombination mit einer idealen Situierung der Zentrumsleitung können nicht nur Kontakte, sondern vielerlei Synergien erwachsen.

3. Aus dem Prinzip «all in one» – Zentrumsbetrieb, Liegenschaftsverwaltung und Betrieb der Pflegewohngruppen durch die gleiche Betreiberin – erwachsen vielfältige Synergien, Vertrautheit und Vertrauen mit den Bewohnern und eine einheitliche Zentrumskultur.

4. Besuche mit offenem Erfahrungsaustausch mit Betreibern ähnlicher Projekte erwiesen sich bereits während der konzeptionellen Vorphase als wichtig und inspirierend. In diesem Sinne, so Gemeindepräsident Franz Bieger, stünden Interessierten auch die Türen «Im Baumgarten» offen.



Waren unter den ersten Wohnungsinteressenten: Gertrud und Willy Walter Furrer. Foto: J. Lucchini

Vom Glück, nichts mehr zu müssen

Gertrud und Willy Walter Furrer fühlen sich «Im Baumgarten» gut aufgehoben. Hier können sie alte und neue Kontakte pflegen und auch die eigene Ruhe geniessen.

In den 1970ern, als es noch keinen einzigen Privatsender gab, schalteten Grossmütter gerne das Schweizer Fernsehen ein und schauten das von Eva Mezger-Haefeli moderierte «Seniorama». Tipps für kreative Aktivitäten wurden da unter anderem gegeben, und eine ständige Rubrik nannte sich «Miteinander gahts besser».

Tempi passati. Die Sendung ist Geschichte, die Moderatorin längst selber Grossmutter. Und die damalige Redaktionsleiterin der Sendung, die Journalistin Gertrud Furrer (86), ebenfalls. Dass es gemeinsam besser geht, würde sie aber nach wie vor unterschreiben. Sie ist seit 60 Jahren mit dem Buchbinder Willy Walter Furrer (88) verheiratet und wohnt mit ihm heute «Im Baumgarten».

Sie seien unter den allerersten Bachenbülachern gewesen, die sich für das Neubauprojekt interessiert hätten, erzählen sie. Weil sie die Anlage und das Konzept überzeugend fanden und sie sich bewusst waren, dass auch sie nicht jünger würden, schrieben sie sich auf der Mieteranmelde-liste ein. Drei Wunschwohnungen durften

sie angeben, weil sie so früh dran waren. Und es klappte: «Als die Zusage kam, waren wir übergücklich», sagt Willy Walter Furrer. «Andere, die zu lange gezögert hatten, gingen leer aus, hier war schon bald alles ausgebucht.»

Ende 2015 zog das Ehepaar in sein neues Heim, eine sonnige 3½-Zimmer-Wohnung im ersten Stock. «Im Dorf bleiben zu können, wo wir über 50 Jahre in unserem Einfamilienhaus gelebt haben, bedeutete uns sehr viel», sagt Gertrud Furrer. «Unsere Kinder und Enkel würden sich auch an einem anderen Standort um uns kümmern. Aber wir kennen hier in der Gemeinde viele Leute und möchten dieses Netz nicht verlieren.» Dass sie und ihr Mann zugunsten der gemieteten Alterswohnung das eigene Einfamilienhaus verkauft und sich bei der Haushaltsauflösung von vielen Sachen getrennt haben, ist inzwischen verdaut. «Wir weinen den Sachen nicht hinterher. Es ist jetzt einfach so.»

Durch ihren Umzug haben Furrers freilich auch einiges dazu gewonnen. Etwa die Möglichkeit, im Fitnessraum zu trainieren, was er am liebsten mittags tut, wenn es dort ruhiger ist. Zudem treffen sie sich regelmässig mit anderen Mieterinnen und Mietern am Stammtisch in der Cafeteria. «Sie ist dank den Freiwilligen, die sie betreiben, ein richtiges Zentrum. Davon profitieren wir, man kommt in Kontakt mit den Leuten hier», sagt Willy Walter Furrer. Gesellig sei aber auch das Hausfest gewesen, an dem die Pflegewohngruppen ebenfalls geladen waren. Überdies gingen er und seine Frau einmal pro Monat nach Bülach zum offenen Singen im «Grampen», dem

Mutterhaus der Stiftung Alterszentrum Region Bülach.

«Wir schätzen es, dass wir an Veranstaltungen teilnehmen können, aber man nicht dazu gedrängt wird», sagt Gertrud Furrer. Selber alt zu sein, fügt sie schmunzelnd an, sei eben etwas anderes, als journalistisch etwas über das Alter zu machen. «Wir haben damals im Fernsehen Hobbys und andere Aktivitäten für Senioren propagiert und heute wird in dieser Richtung noch viel mehr geboten. Ich geniesse es aber gerade, nichts mehr zu müssen.» Mit ihrem Mann täglich an der frischen Luft zu spazieren, gute Musik zu hören – «die Mauern zwischen den Wohnungen sind gut schallisoliert», so die ehemalige TV-Frau – und am Stamm in der Cafeteria teilzunehmen, mehr brauche sie nicht. «Aber das kann man sicher nicht verallgemeinern, zumal wir ja das Glück haben und noch zu zweit sind.» Miteinander gehts eben besser.

«Als die Zusage kam, waren wir übergücklich»

Willy Walter Furrer, Bewohner

«Die Küche, die ich hier habe – einfach luxuriös. Da macht kochen doppelt Spass. Für mich selber – aber am liebsten für Gäste. Ich habe auch schon einer Frauenrunde aus dem Haus ein feines Menu aufgetischt. Natürlich begleitet von einem feinen Tropfen.»

Attilio Benassa (90)





(Fotos: Jolanda Lucchini)

«Obwohl wir gleich heissen, sind wir nicht verwandt. Wir verstehen uns aber ausserordentlich gut. Und mir gefällt es hier bestens.»

(links) Marianne Huber (80)

«Ich schätze den regelmässigen Kontakt mit den Bewohnern am Stammtisch, hier bin ich sofort angekommen.»

(rechts) Ruth Huber (84)



«Früher hatte ich nie besonders viel Kontakt mit Leuten, ausser bei der Arbeit. Ich suchte ihn auch nicht. Hier jedoch habe ich inzwischen gelernt, auf andere Mieter zuzugehen. Ich nehme zum Beispiel an Spielrunden teil und bin ganz glücklich darüber. Es bleiben mir ja noch genügend Gelegenheiten, um für mich zu sein und meinen Gedanken nachzuhängen. Zum Beispiel am Morgen früh im Fitnessraum.»

Lilo Minder (75)

Gut anderthalb Jahre sind seit dem Einweihungswochenende der Überbauung «Im Baumgarten» vergangen. Damals, im Februar 2016, fanden sich nebst der Dorfbevölkerung und lokaler auch Einwohner und Politiker der angrenzenden Kreisgemeinden ein, um an den Feierlichkeiten, dem bunten Unterhaltungsprogramm oder den Siedlungsbesichtigungen teilzunehmen. Um die 1000 Besucher wurden gezählt: Für eine 4100-Seelen-Gemeinde eine beeindruckende Anzahl, die höchstens noch vom Publikumsandrang beim Empfang der Bachenbülacher Triathletin Nicola Spirig nach ihrem Olympiaerfolg getoppt wurde. Die grosse Aufmerksamkeit, die die neue Überbauung genoss, zeigt deutlich, wie gewichtig die Realisierung des Projekts für die Gemeinde und die Region war.

Tatsächlich ist Bachenbülach die erste Kreisgemeinde der Stadt Bülach, die ihren im 2011 verabschiedeten interkommunalen Pflegeversorgungs-konzept vorgesehenen Beitrag an den Ausbau der Pflegeplatzkapazitäten realisiert hat. Gleichzeitig wurde mit der im Dorfkern gelegenen Siedlung «Im Baumgarten» ein Zentrum geschaffen, das der älteren Generation adäquaten Wohnraum mit Dienstleistungen und bietet – wofür eine grosse Nachfrage besteht: Die 33 Wohnungen konnten allesamt auf Anhieb vermietet werden, heute sind bereits 62 Interessenten auf der Warteliste eingetragen. Ebenfalls Anklang findet das von Freiwilligen bestellte soziokulturelle Programm, darunter insbesondere der regelmässige nachmittägliche Cafeteriabetrieb.

Ausserdem profitiert auch die Gemeindebevölkerung von der neuen Anlage. Das zeigt sich insofern, als dass die öffentlichen Räumlichkeiten «Im Baumgarten» für verschiedenste Nutzungen angemietet werden und im Fitnessraum ein gemischtes Publikum aus internen und externen Personen trainiert.

Im Rahmen der Rechercharbeiten für diese Dokumentation fanden mehrere Besuche «Im Baumgarten» statt, während der sich der Eindruck festigte, dass sich die Bewohner der Pflegewohngruppen wie auch die Mieterinnen und Mieter in ihrer neuen Umgebung wohl und aufgehoben fühlen. Es scheint eine gut ausbalancierte Gemeinschaft entstanden zu sein, innerhalb derer sich die Seniorinnen und Senioren jedoch weiterhin selbstbestimmt bewegen.

Zu verdanken ist dies zum einen zweifellos der Gesamtbetriebsleitung durch die Stiftung Alterszentrum Region Bülach im Sinn des Modells «Wohnenplus integriert» und dem grossen Engagement der vielen Freiwilligen. Prägend war freilich auch, dass das gemischtwirtschaftliche Baukonsortium bereits bei der gemeinsamen Planung und Realisierung auf die jeweiligen künftigen Bedürfnisse Rücksicht nahm und dass dessen Mitglieder – die Gemeinde und die beiden Privatgesellschafter – in ihrer Grundwertehaltung übereinstimmten und sich gegenseitig Respekt und Vertrauen entgegenbrachten. Die gemeinsame Vision eines lebendigen Zentrums für die Bewohner und die Dorfbevölkerung tragen die drei beteiligten Parteien bis heute aus Überzeugung mit. Das gute Ambiente der Siedlung widerspiegelt diese Haltung.

Jolanda Lucchini



In den vergangenen Monaten festigte sich der Eindruck, dass sich die Bewohner wohl und aufgehoben fühlen.



