

Konzept des Wohnbauprojektes 55+

Immer mehr Menschen um 50 Jahre setzen sich schon früh mit dem Gedanken auseinander, wie sie ihr künftiges Leben gestalten möchten. Die dritte Lebensphase dauert immer länger. Ein Grossteil der Menschen bleibt bis ins hohe Alter aktiv und flexibel und möchte so lange wie möglich in der vertrauten Umgebung wohnen. Der Wunsch nach einer neuen Wohnform, welche Autonomie und Gemeinschaft mit Gleichgesinnten verbindet, wird oft geäussert. An manchen Orten werden neue, zukunftsweisende Projekte konzipiert und realisiert.

bainviver-chur ist ein Projekt, das von Menschen aus verschiedenen Berufs- und Lebenssituationen getragen wird und in Chur dieses Bedürfnis umsetzen will.

1. Idee/Zielsetzung

In der Stadt Chur (oder angrenzende Gemeinde) erwerben wir ein Grundstück oder ein Gebäude. Dort bilden wir mit Gleichgesinnten in unterschiedlichen Lebensphasen eine durchmischte und gleichzeitig sich unterstützende Gemeinschaft. Gegenseitig ermöglichen wir uns, das soziale Netz zu erhalten und zu erweitern und in einer vertrauten Umgebung älter zu werden.

Zielpublikum sind hauptsächlich ältere Paare und Einzelpersonen. Jüngere Menschen, Familien oder Mütter mit Kindern sollen aber auch BewohnerInnen werden können. Es sollen Menschen sein, die ihrem neuen Leben Qualität geben wollen und offen sind für andere Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Als ideal sehen wir eine gute Durchmischung im Quartier an.

Die Wohneinheiten sollen altersgerecht und nach optimalen ökologischen und energetischen Standards gebaut werden und gleichzeitig preiswert sein.

2. Wohnphilosophie

Jede Wohnung bietet die Möglichkeit, den Privatbereich nach individuellen Wünschen und Bedürfnissen einzurichten. Die Privatsphäre in der eigenen Wohnung ist gewährleistet. Individualität und Selbstbestimmung werden geschätzt und respektiert.

Die Gemeinschaft ermöglicht den MitbewohnerInnen vorhandene Ressourcen und Talente zu teilen und gegenseitige Hilfestellung anzubieten. Gelebte Nachbarschaft ist selbstverständlich.

Die Gemeinschaftsräume dienen der Geselligkeit und der Freizeitgestaltung. Alle übernehmen Verantwortung im Rahmen ihrer persönlichen Möglichkeiten.

Der Standort Chur hat höchste Priorität. Dies erlaubt, das während Jahren aufgebaute soziale Netz weiter zu pflegen, gewohnte Aktivitäten weiterzuführen und von den kulturellen Angeboten zu profitieren. Gleichzeitig erhalten die BewohnerInnen die Gelegenheit, neue Kontakte mit Gleichgesinnten zu knüpfen.

3. Das Projekt

Die Grösse des Baus und die Einteilung der Wohnungen hängt vom Grundstück und dem zur Verfügung stehenden Bauvolumen ab.

Es sind 1-2 Häuser mit 10-20 hellen Wohnungen in verschiedenen Grössen vorgesehen. Der Grundriss soll einfach und flexibel sein, aber mit individuellen Ausbaumöglichkeiten. Clusterwohnungen mit grosszügigen Balkonen sind denkbar. Die Häuser können auch Teil einer grösseren Überbauung sein. Ca. 10% der Fläche sind Gemeinschaftsräume wie z.B. Gästezimmer, Aufenthaltsraum mit Kochnische, Waschküche. Gemeinsam nutzbare Aussenräume, wie Garten und Dachterrasse, stehen allen MitbewohnerInnen zur Verfügung.

Der Bau ist den Bedürfnissen angepasst und beinhaltet eine altersgerechte, rollstuhlgängige und hindernisfreie Bauweise.

Die Architektur ist modern, mit einfachen und möglichst einheimischen Materialien ansprechend und freundlich gestaltet.

Das Konzept orientiert sich nach einem niedrigen Energieverbrauch. Das Gebäude bietet einen optimalen energetischen und ökologischen Standard.

4. Standort

Das Projekt soll prioritär in der Stadt Chur an ruhiger, sonniger Lage realisiert werden. Es soll in Zentrumsnähe und optimal auf die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel ausgerichtet sein.

Für den Erwerb von Bauland, möglichst im Baurecht, werden Kontakte zur Stadt Chur, zur Bürgergemeinde, zu Versicherungen und Pensionskassen sowie privaten Besitzern geknüpft. In Frage kommt auch ein Umbau bestehender Gebäude.

5. Organisation

Verein

Im Oktober 2010 haben 8 in Chur wohnhafte Personen, die sich im Vorpensionsalter befinden, den Verein bainviver-chur gegründet. Ziele des Vereins sind:

- Ein Wohnmodell für eine durchmischte Hausgemeinschaft mit Fokus auf Wohnen 55+ zu erarbeiten.
- Die Suche nach Bauland oder einer geeigneten Liegenschaft voranzutreiben.
- Ein erstes Konzept für die Planung und die Konkretisierung des Projektes zu verfassen.

Die Mitglieder bekunden ein konkretes Interesse am Projekt und sind potentielle spätere BewohnerInnen der Wohngemeinschaft oder Sympathisanten. Der Vorstand übernimmt die Aufgaben der Planung, der Kontakte und der Organisation. Die Mitglieder werden laufend über Abklärungen, Resultate, usw. orientiert.

Der Verein zählt zurzeit rund 50 Mitglieder. Das Interesse an der Idee ist auch in Chur sehr gross.

Genossenschaft

Am 29. August 2013 wurde mit 26 Gründungspersonen die Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur gegründet. Der Eintrag ins Handelsregister fand am 25. September 2013 statt. Die Form einer Genossenschaft ermöglicht es der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur das Projekt umzusetzen.

Das genossenschaftliche Modell bietet einige Vorteile:

- Die Wohnungen werden nicht zu Immobilienspekulationen benutzt. D. h. bei Austritt oder Tod eines Genossenschafters oder einer Genossenschaftlerin geht die Wohnung unter Bezahlung des marktüblichen/angemessenen Preises zurück an die Genossenschaft.
- Die Wohnungen werden entsprechend den Aufnahmekriterien der Genossenschaft vermietet.
- Genossenschaften werden zinsgünstige Darlehen gewährt. Diese können aus dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) oder dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) stammen (z.B. Fonds de roulement).
- Genossenschaften erhalten von Banken günstigere Kredite.
- Eine Genossenschaft funktioniert nicht gewinnbringend, dadurch ist ein preisgünstiger Mietzins garantiert (Kostenmiete).
- Die Form der Genossenschaft ermöglicht auch Stockwerkeigentum.
- Die Gemeinschaftsräume, Mietwohnungen und Umgebung werden durch die Genossenschaft verwaltet.



*die **Alternative***

Projektleitung

Das detaillierte Projekt wird von Fachpersonen aus dem Bereich Architektur, Finanzen, Bauunternehmung und von Mitgliedern des Genossenschaftsvorstandes geleitet und ausgeführt. Diese halten sich an die Ziele, Anforderungen und Kriterien der Genossenschaft.

6. Finanzierung

Eigenkapital

Die Äufnung des Genossenschaftskapitals erfolgt aus:

- obligatorischen Genossenschaftsanteilen
- freiwilligen Darlehen der GenossenschaterInnen
- Darlehen von Dritten
- Age-Stiftung

Fremdkapital

- zinsgünstige Hypothek
- zinsgünstige Darlehen, z.B. vom Fonds de roulement und SVW

7. Beratung

Verschiedene Institutionen und Ämter stehen beratend zur Verfügung:

- Genossenschaft Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte
- Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Wir besuchen laufend ähnliche Wohnprojekte und analysieren die Vor- und Nachteile dieser Objekte. Die gemachten Erfahrungen nutzen wir für unser Projekt.

8. Marketing

Sobald wir Bauland oder eine geeignete Liegenschaft gefunden haben, werden wir eine professionelle Informations- und Werbekampagne lancieren.

Die Webseite www.bainviver-chur.ch wird laufend aktualisiert. Ein Newsletter auf unserer Homepage informiert über die Aktivitäten von Genossenschaft und Verein.



bainviver

*die **Alternative***