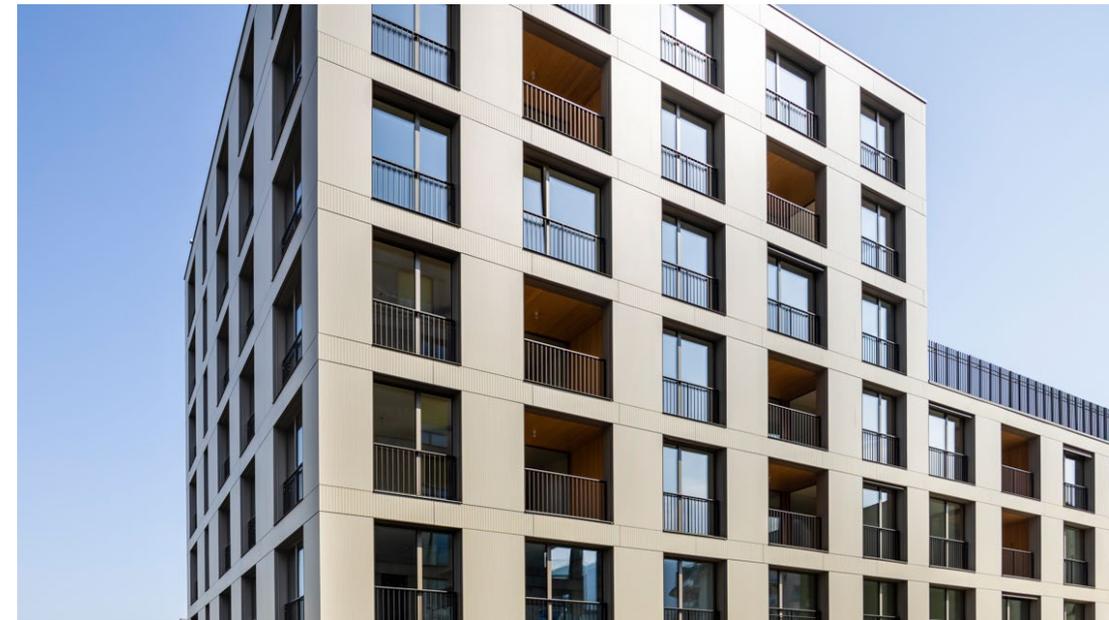


Feierabendveranstaltung Wohnen im Alter

Alterswohnungen im Zentrum Lindenpark Kriens



Gold-Partnerschaften WOHNEN SCHWEIZ



Feierabendveranstaltung Wohnen im Alter

**«Alle reden vom Alter –
Alt sein, will niemand.»**

Kurt Bischof
Moderation

Feierabendveranstaltung Wohnen im Alter

**«Alle reden vom Alter –
Alt sein, will niemand.**

Aber Genossenschaften handeln.»

Das Projekt – Idee und Trägerschaft

Stefan Bucher

Präsident Genossenschaft «Wohnen im Alter in
Kriens» GWAK



Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» GWAK



Demografische Entwicklung in der Stadt Kriens

	2010	2020	2030
Bevölkerung 80 + in Kriens	1'218	1'880	2'397
Bedarf an Pflegeplätzen	304	469	598
davon Pflegeplätze BESA-Stufe 0 - 3	155	178	226
davon Pflegeplätze BESA-Stufe 4 - 12	189	291	372

Gründung Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» GWAK

Trägerschaft

- Allgemeine Baugenossenschaft Kriens (ABK)
- Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL)
- Familienbaugenossenschaft Kriens (FBK)
- Liberale Baugenossenschaft Kriens (LBK)
- WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau
- Katholische/Reformierte Kirchgemeinden Kriens

- Stadt Kriens
- Spitex Kriens
- Schweighofpark AG
- drei private Genossenschafter

Investoren-Ausschreibung



Gemeindehaus-Areal vor Realisierung



Problemstellungen Investorenprojekt

- Grundstückübernahme nur im Baurecht
- Realisierung eines Parkes anstelle der bisherigen Parkplatzfläche
- Kompensation der bisherigen Parkplätze in einem öffentlichen Parkhaus
- Erstellung von altersgerechten und betreuten Alters-Wohnungen
- Erstellung 21 Pflegezimmer in 3 Pflegewohnungen
- Zurverfügungstellung einer grosszügigen Grundfläche für das neue Headoffice der Spitex Kriens
- Realisierung einer Clusterwohnung (Alters-WG)
- Unterbringung einer KITAG
- etc., etc.

Ansprüche an betreutes Wohnen im Alter mit Dienstleistungen

Ziele

- gelingender Alltag
- Unterstützung von Autonomie
- Möglichkeit zur sozialen Partizipation
- Sicherheit

Massnahmen zur Umsetzung

- Einrichtung von altersgerechten Wohnungen (schwollenlos, rollstuhlgängig, grosszügige Nassräume, funktionale Küchen, bedienbare Haustechnik, etc.)
- Realisierung einer zweckmässigen Infrastruktur (grosszügige Treppenhäuser, Liftanlagen, Gemeinschaftsräume, Restaurant, Altersfitnessraum, etc.)
- Unterstützung beim «Tagesgeschäft» (Kochen, Einkauf, Mahlzeitendienst, Körperpflege, etc.)
- Organisation Wohnbetreuung/Altersaktivierung in Freizeit
- Installation eines Notrufsystems/Organisation 24-h-Erreichbarkeit (Notrufknöpfe, Türsensoren, etc.)

Massnahmen zur Umsetzung des betreuten Wohnen im Alter mit Dienstleistungen

- Bildung einer Bau- und Fachkommission
- Einbezug der Stadt Kriens (Heime Kriens) und der Spitex Kriens
- Integration aller Beteiligten in Baukommission von Beginn an
- Begleitung durch Fachperson
- Durchführung eines Workshops für zielgerichtete Definition «betreutes Wohnen»
- Organisation Betreuung/Erstellung eines Konzeptes Wohnen mit Dienstleistungen
- Ausarbeitung eines Vermietungsreglements

Was haben wir erreicht?

- 32 Alterswohnungen (2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen)
- 1 1.5-Zimmerwohnung
- 1 Clusterwohnung mit 6 Zimmer
- 3 Pflegewohnungen mit total 21 Zimmer
- Hauptsitz der Spitex Kriens im Haus
- Zahnarztpraxis im Haus
- Physiotherapie im Haus
- Bistro im Haus
- Altersfitnessraum, grosszügige Gemeinschaftsräume, offene Gänge und Treppenhäuser
- Parkanlage vor Gebäude/begrünte Dachterrasse
- Autoparkmöglichkeiten in öffentlichem/privaten Parkhaus

Alles zu fairen und preisgünstigen Wohnungspreisen (CHF 790.– bis CHF 1'820.--/Mt. zuzüglich HK/NK zuzüglich CHF 150.--/Mt. für Grunddienstleistungen)

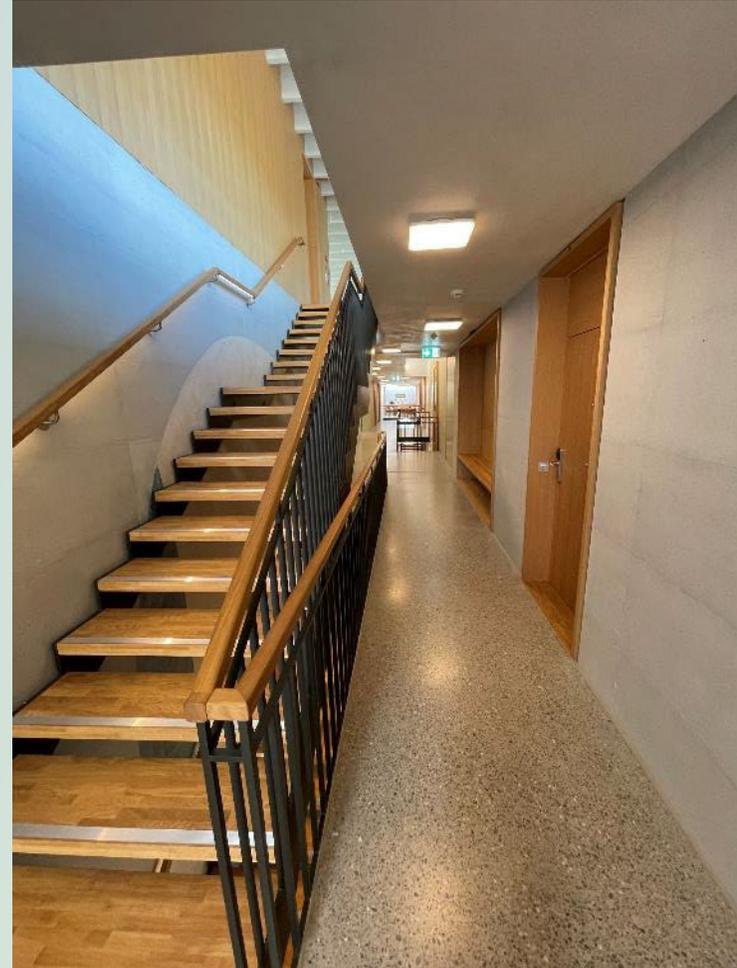
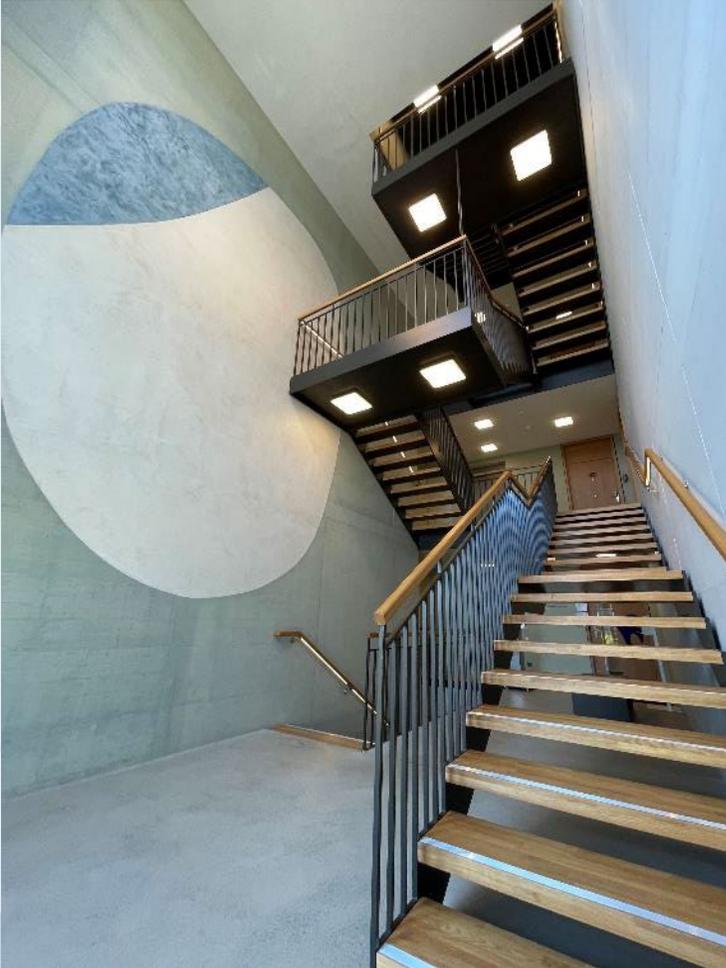
Impressionen



Impressionen



Impressionen



Impressionen



Impressionen



Das Gebäude – Nutzung und Architektur

WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives d'habitation

Daniel Lengacher
Architekt des Projekts



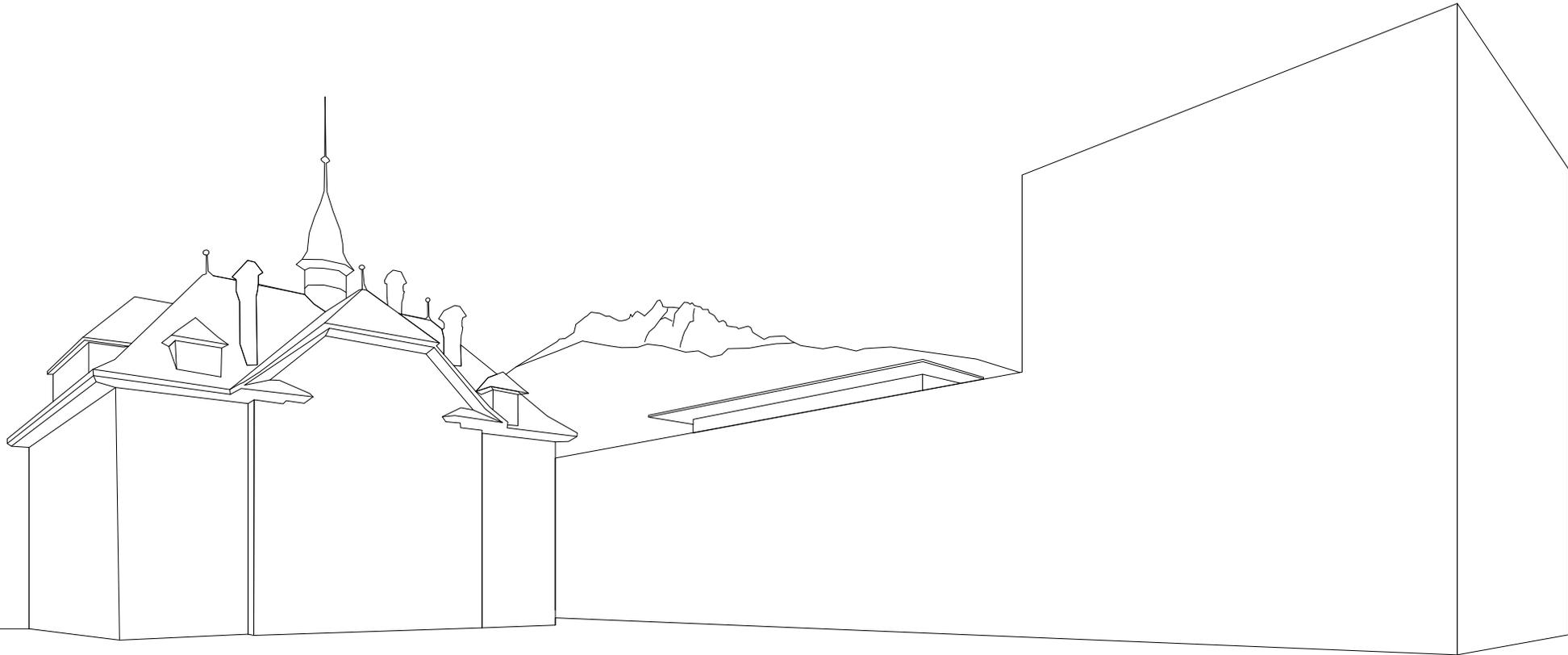
Feierabendveranstaltung Wohnen im Alter Kriens

25. Oktober 2022

Lindenpark Kriens

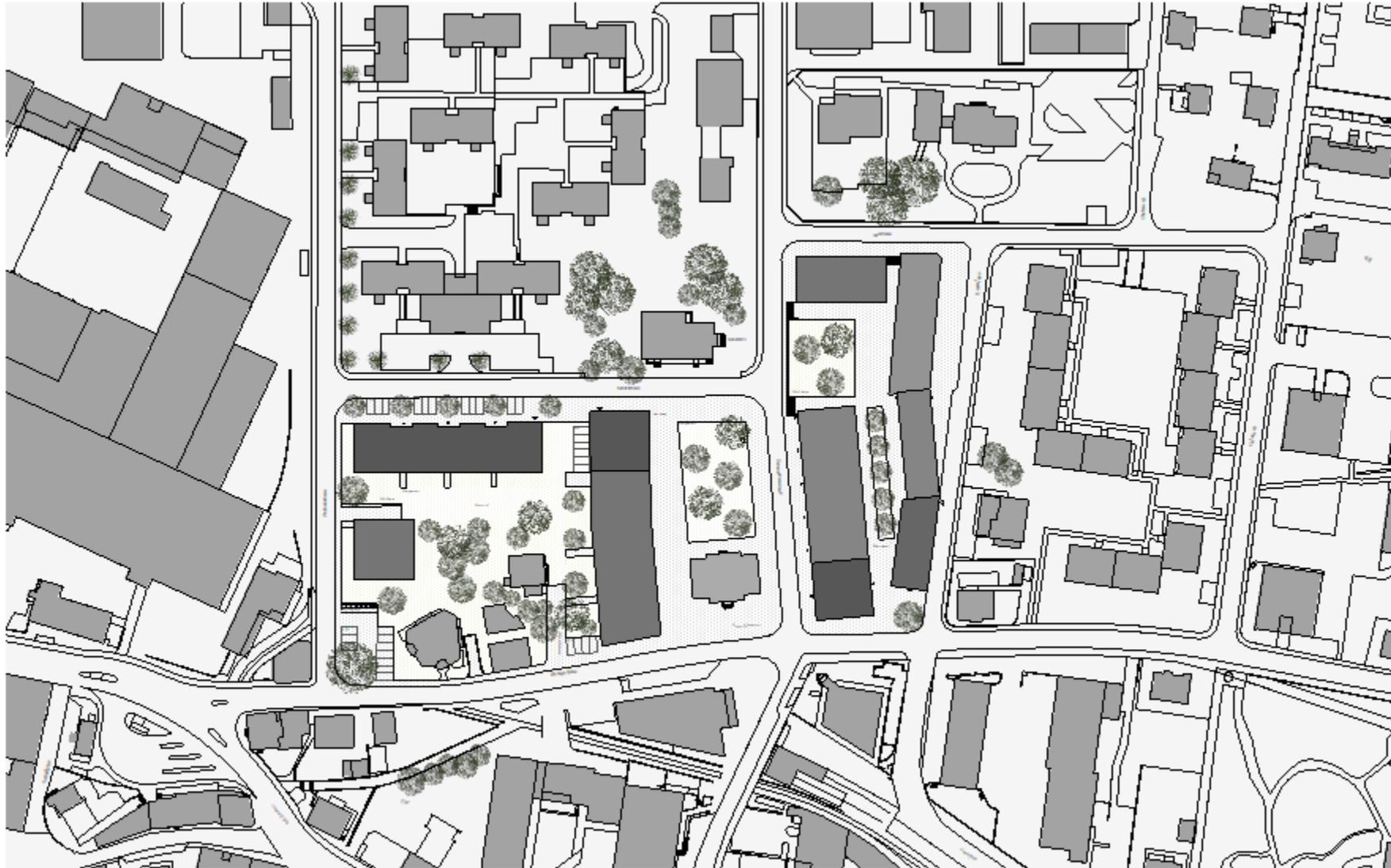
WOHNEN SCHWEIZ 25.10.2022

Genossenschaft Wohnen im Alter Kriens / GWAK





Modell Zentrumsüberbauung



Wettbewerb Situation



Visualisierung Lindenpark



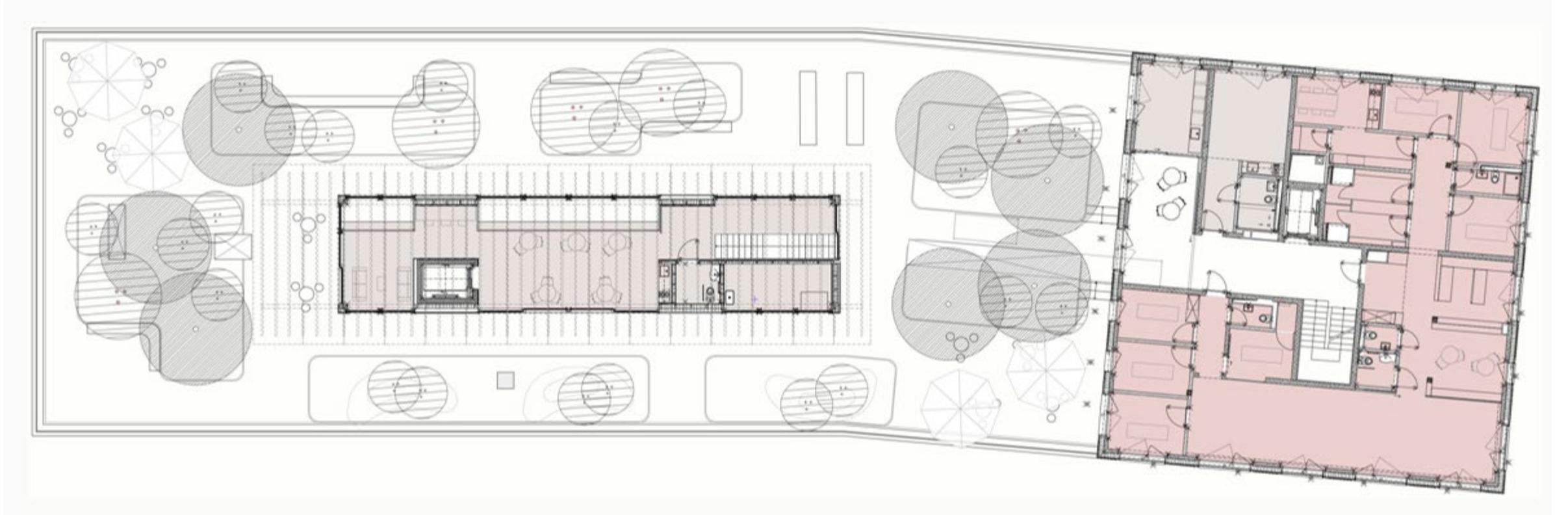
Grundriss / Erdgeschoss



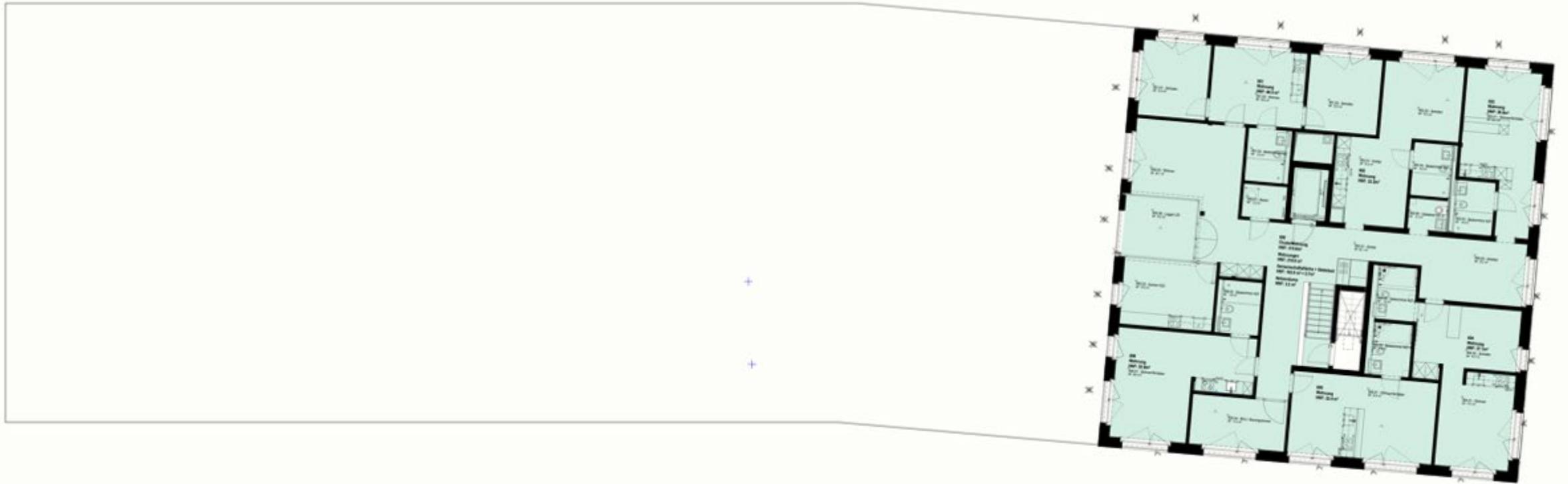
Grundriss / Pflegewohnungen



Grundriss / Wohngeschoss



Grundriss / Dachgarten



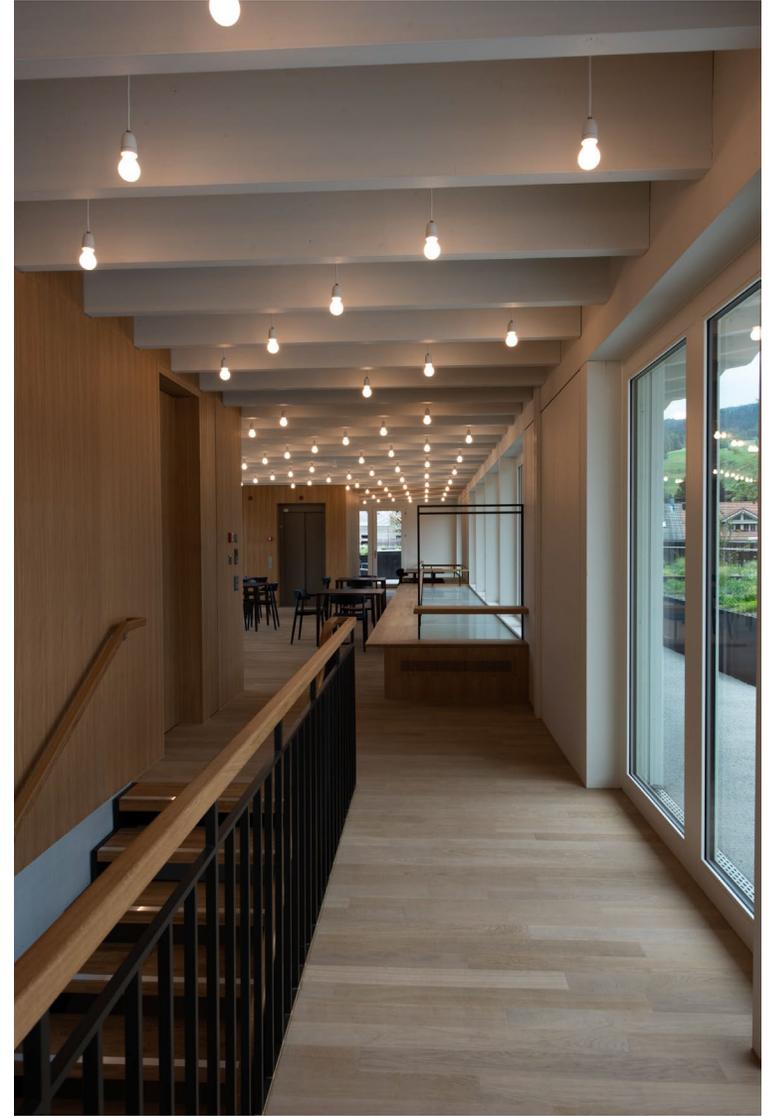
Grundriss / Clusterwohnung



Längsschnitt / Nutzungsvielfalt



Wohnung



Erschliessungskorridor



Pavillon



Dachgarten



Lindenpark

Feierabendveranstaltung Wohnen im Alter

**«Alle reden vom Alter –
Alt sein, will niemand.
Aber Genossenschaften handeln.»**

Feierabendveranstaltung Wohnen im Alter

**«Alle reden vom Alter –
Alt sein, will niemand.
Aber Genossenschaften handeln.
So Gemeinde will.»**

Die Stadt – Erwartungen und Leistungen

WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives d'habitation

Roger Erni
Finanzvorsteher Stadt Kriens



Feierabendveranstaltung Wohnen im Alter Kriens

25. Oktober 2022

kriens

1. GWAK – Stadt Kriens
2. Erwartungen von 2013 : IST
3. Kriens als ganz wichtiger Samen



kriens

GWAK – Stadt Kriens

- Meilensteine GWAK
- Meilensteine Stadt (bis 2019 Gemeinde) Kriens



BERICHT UND ANTRAG BAUKREDIT «ZUKUNFT KRIENS – LEBEN IM ZENTRUM»

Nr. 069 / 2013
25. September 2013

Mediensperfrist 14. Oktober 2013, 11 Uhr



Erwartungen 2013 : IST

- Aus dem B+A Zukunft Kriens – Leben im Zentrum
- Aus dem Baurechtsvertrag mit der GWAK
- Entwicklungsphase 2 / Zukunft



kriens



kriens



3. In kriens ...

Hier im Lindenpark ...,

Hier auf dem Alex-Wili-Platz ...,

Hier in Kriens (Zitat aus dem Buch: liberale Spuren in Kriens) ...,

... liegen viele Samen Eures Verbandes.



Das Modell «Wohnen im Alter» Für Genossenschaften und Gemeinden

WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives d'habitation

Adrian Achermann

Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ –
Verband der Baugenossenschaften



Feierabendveranstaltung Wohnen im Alter Kriens

25. Oktober 2022

Das Modell «Wohnen im Alter» Für Genossenschaften und Gemeinden

Die Realitäten der Senioren und Seniorinnen:

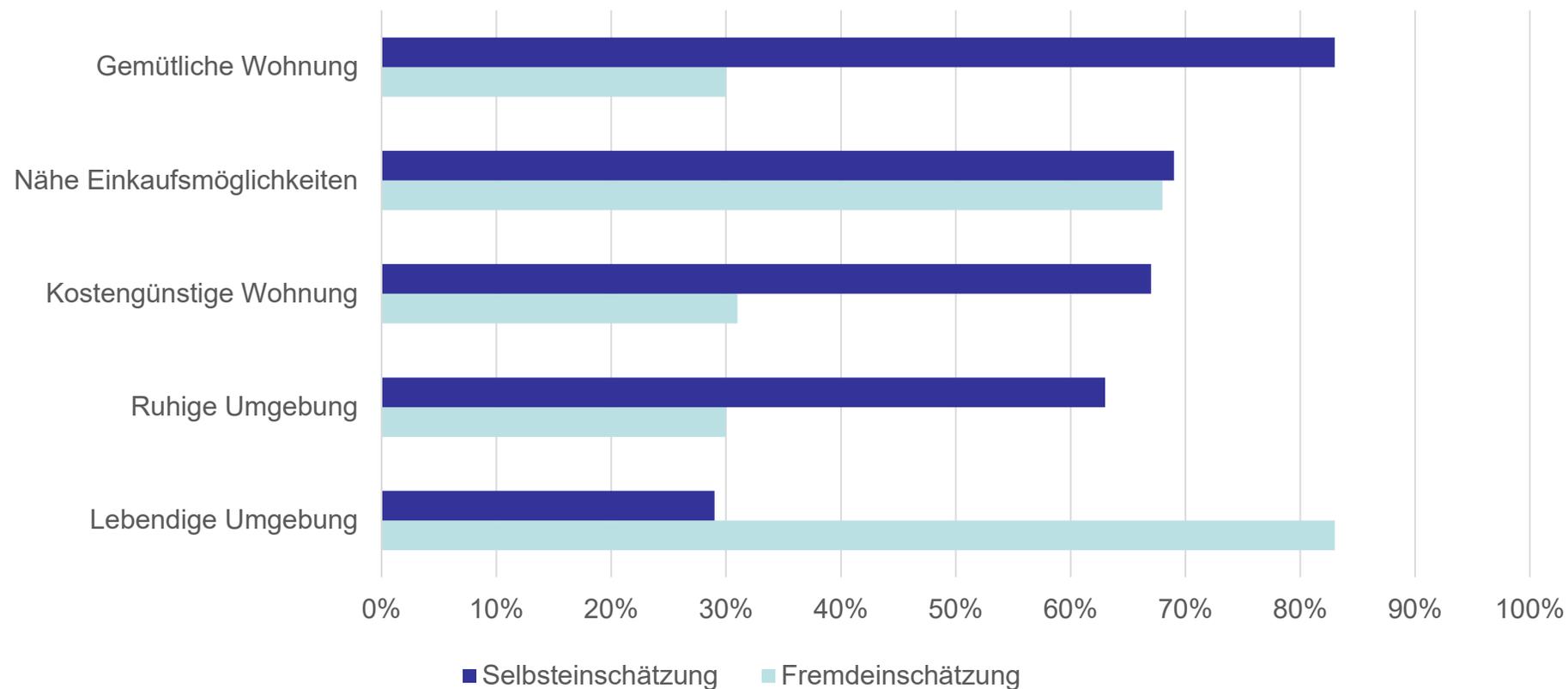
Der Lebensradius verringert sich im Alter stetig und das Zuhause wird immer mehr zum Lebensmittelpunkt. Das **Wohnen** erhält somit einen noch **grösseren Stellenwert** im Leben.

Das Haus oder die grosse Wohnung – ggf. mit Garten – wird zu gross und die Senioren/Seniorinnen wollen sich von der Haushalt- und Gartenarbeit **entlasten**.

Die zur Verfügung stehenden Mittel sind beschränkt – vielfach wohnten die Senioren/Seniorinnen bisher kostengünstig bei gleichzeitig grosser Wohnfläche (Eigentum oder Miete) – das neue **Angebot** muss die Interessenten **qualitativ und finanziell überzeugen**.

Das Modell «Wohnen im Alter» Für Genossenschaften und Gemeinden

Jüngere Pensionierte (65-74 Jahre): wichtige Wohnaspekte



Daten: Befragung alle Wohnungsanbieter (169) und Age Report 2014 (125 Personen)

Quelle: Joelle Zimmerli: Demografie und Wohnungswirtschaft 2016

Feierabendveranstaltung Wohnen im Alter Kriens

25. Oktober 2022

Das Modell «Wohnen im Alter» Für Genossenschaften und Gemeinden

Herausforderungen der Gemeinden

- Knappe **Landressourcen**
- Steigende **Immobilienpreise**
- **Verdichten** statt Einzonen
- **Entmischung** der Quartiere, Gemeinden und Städte
- Urbane Regionen: hohe Nachfrage (Zuwanderung, Flächenbedarf, etc.)
- Ländliche Regionen: Abwanderung stoppen
- **Demografischer Wandel – zusätzlicher Wohnraum für Senioren/Seniorinnen!**

Das Modell «Wohnen im Alter» Für Genossenschaften und Gemeinden

Lösungsansätze für Gemeinden

Zur Förderung des Wohnangebots setzen Gemeinden auf Anreizsysteme zugunsten gemeinnütziger Wohnbauträger wie beispielsweise:

- Bedarfsabklärung – Definition von Bedürfnissen im Sinne des öffentlichen Interesses
- Grundstücke und Liegenschaften - günstige Landabgabe (auch im Baurecht)
- Ausnützungsboni
- Anschubfinanzierung, Anteilsscheine und zinsgünstige Darlehen
- Einsitznahme im Vorstand
- Etc.

Das Modell «Wohnen im Alter» Für Genossenschaften und Gemeinden

Der Beitrag der Baugenossenschaften an Projekte im Bereich Wohnen im Alter kann insbesondere sein:

- Erfahrung in der Projektentwicklung
- Finanzierung und Risikotragung
- Baukoordination
- Betrieb und Verwaltung der Liegenschaft
- Einbezug privater Eigeninitiative der Bevölkerung - Modell der Hilfe-zur-Selbsthilfe
- Bereitstellung von Personalressourcen
- Zielkoordination und Zusammenarbeit mit den Gemeinwesen

Das Modell «Wohnen im Alter» Für Genossenschaften und Gemeinden

Das Kompetenzzentrum Wohnen im Alter berät und begleitet Gemeinden und Genossenschaften in folgenden Bereichen:

- Projekt-Management
- Architektur und Bau
- Wohnen mit Dienstleistungen
- Finanzierungen / Fond de Roulement
- Rechtsberatung
- Kommunikation

Das Modell «Wohnen im Alter» Für Genossenschaften und Gemeinden

WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives d'habitation

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Ihr Partner bei Projektfinanzierungen – mit dem Fonds de Roulement

Fonds de Roulement:

- Finanzierung von Bau, Erwerb und Sanierung von Liegenschaften
- Bis **CHF 50'000.- pro Wohnung**
- Laufzeit bis **25 Jahre** / Amortisation ab dem 4. Jahr
- Zins aktuell **1.00%** (normalerweise 2.00% unter dem RZS – **Zinsabsicherung**)
- Nachrangige Finanzierung bis 90% der AK (**EK-Charakter**)
- Bedingungen: Gemeinnützigkeit, Anlagekostenlimiten, Energieeffizienz

Das Modell «Wohnen im Alter» Für Genossenschaften und Gemeinden

**WOHNEN
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives d'habitation

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Ihr Partner bei Projektfinanzierungen

Weitere Finanzierungsinstrumente:

EGW – Anleihen:

- Anleiensobligationen auf dem Kapitalmarkt
- Bundesbürgschaft (AAA-Rating)
- Bedingungen analog Fonds de Roulement

HBG-Bürgschaften:

- Verbürgung von Hypothekarkrediten der Baugenossenschaften
- Zusätzliche Sicherheit für Kapitalgeber

Feierabendveranstaltung Wohnen im Alter

**«Alle reden vom Alter –
Alt sein, will niemand.
Aber Genossenschaften handeln.
So Gemeinde will.»**

Feierabendveranstaltung Wohnen im Alter

**Herzlichen Dank für Ihr
Interesse.**

WOHNEN SCHWEIZ

info@wohnen-schweiz.ch

www.wohnen-schweiz.ch

