

Hinter der farbigen Eternitfassade finden sich 24 altersgerechte Wohnungen. Mit diesem Projekt in Oberurnen konnte die Baugenossenschaft Alterswohnungen Näfels (heute Linth) ihre Erfahrungen über die Gemeindegrenze hinaustragen.



Fotos: z/gg

Die Genossenschaft Alterswohnungen Linth plant schon das fünfte Projekt

## Eine neue Glarner Spezialität

Wenn es darum geht, in einer Gemeinde die dringend benötigten Alterswohnungen bereitzustellen, hat sich die Gründung einer Genossenschaft bewährt. Meist bleibt es jedoch bei einem Projekt.

Nicht so bei der 1992 gegründeten Genossenschaft Alterswohnungen Näfels. Sie hat ihr Modell über die Dorfgrenzen exportieren können und plant bereits das fünfte Haus. Mit «Genossenschaft Alterswohnungen Linth» hat das Erfolgsmodell nun auch den passenden überregionalen Namen erhalten.

### Von Paul Knüsel

Bis vor zwei Jahren stand in Oberurnen die erste Zigerfabrik der Welt. Mittlerweile wird die Glarner Spezialität in einer ehemaligen Molkerei im Kantonshauptort hergestellt. Derweil hat neues Leben den Wegzug des alten Handwerks wettgemacht: Ältere Menschen, die gerne zentral, preisgünstig und barrierefrei wohnen, sind auf dem einstigen Fabrikgelände fündig geworden. Die Genossenschaft Alterswohnungen Näfels (heute Linth) hat mitten im Dorf ein vierstöckiges Haus erstellt. Die 24 altersgerechten Wohnungen sind seit einem Jahr bewohnt und «stellen die Mieter sehr

zufrieden», bestätigt Genossenschaftspräsident Franz Landolt. Im Parterre befindet sich das Café «Zigerribi», wo schwarzweisse Bilder an die frühere Schabzigerproduktion erinnern. Gelebt aber wird im Hier und Jetzt: Im Restaurationsbetrieb finden regelmässige Musikveranstaltungen und Jassnachmittage statt, an denen die neuen Bewohner der Alterswohnungen bereits rege teilnehmen.

Das Wohnangebot kann sich sehen lassen: Die Wohnungen weisen zwischen zweieinhalb und dreieinhalb Zimmern auf und sind kompakt. Die Atmosphäre ist dank geräumiger Loggien und Balkone hell. Weitere äusserliche Merkmale sind die farbig gestal-

tete Eternitfassade und das Attikageschoss. Doch das Spezielle am Oberurner Genossenschaftsbau ist das Innenleben: Sämtliche Zugänge sind stufenlos und behindertengerecht gestaltet. «Hier wohnen Menschen, die auf funktionale und einfach bedienbare Infrastruktur angewiesen sind», erklärt Genossenschaftspräsident Landolt. Das soll ihnen bis ins hohe Alter erlauben, möglichst selbständig und sozial integriert zu leben.

### Fünftes Projekt mit grösseren Wohnungen

Am Bedarf nach dieser Wohnform fehlt es nicht: Anmeldungen treffen aus dem ganzen Kanton Glarus und sogar aus benach-

barten St. Galler und Schwyzer Gemeinden ein. Die Warteliste ist wieder auf fünf Dutzend Einträge angewachsen. Für einen Viertel von ihnen wird es bald neue Wohnmöglichkeiten geben. Im Dorfzentrum von Näfels wird die Genossenschaft ihr fünftes Projekt realisieren. Ende Juni hat die ausserordentliche Generalversammlung einen Kredit von rund 5,5 Millionen Franken gutgeheissen und damit den Startschuss für den Bau der 14 3½-Zimmer-Alterswohnungen gegeben. Der dreistöckige Neubau soll im Herbst 2010 bezugsbereit sein. Um der überregionalen Bedeutung der Genossenschaft Ausdruck zu verleihen, haben die Mitglieder an der gleichen Generalversammlung der Umbenennung in «Genossenschaft Alterswohnungen Linth» zugestimmt.

Auch der Standort des jüngsten Projekts ist mit einer Glarner Tradition verbunden. Auf dem benachbarten Gelände soll die historische Schlacht bei Näfels stattgefunden haben, worauf das Schlachtdenkmal bis heute verweist. Andere Gründe machen den geplanten Neubau aber bemerkenswert: Die Wohnungen umfassen ausschliesslich dreieinhalb Zimmer und sind rund hundert Quadratmeter gross. «Wir stellten fest, dass vor allem grosse Wohneinheiten fehlen», führt Franz Landolt aus. Zudem hat sich die gemeinnützige Bauträgerschaft erstmals entschieden, auf eigenem Grund zu bauen. Für rund 600 000 Franken kam der Erwerb der 2000 Quadratmeter grossen Parzelle zustande.

**Anteilscheine sind begehrt**

Die Finanzierung geht problemlos über die Bühne. Obwohl Wohnungsinteressenten

nicht Genossenschaftsmitglied werden müssen, wurden genügend Anteilscheine gezeichnet. Eine knappe Million Franken kam bei der Sammelaktion für das neue Bauprojekt zusammen. Mit dem Erwerb der Anteilscheine wird aber nicht nur altersgerechter Wohnraum gefördert, sondern auch an das Eigeninteresse der Bezüger gedacht: Das finanzielle Engagement wird von der Genossenschaft mit zwei Prozent jährlich verzinst. Daneben nimmt die Genossenschaft auch günstige Mittel aus dem Fonds de Roulement des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW) in Anspruch.

An das Darlehen von 600 000 Franken sind jedoch Bedingungen geknüpft. Vor allem soll das Gebäude dem Minergiestandard entsprechen und muss invalidegerecht ausgestattet sein. Gemäss Landolt wird sich die Genossenschaft zusätzlich bemühen, die strengen Vorgaben für ein Eco-Zertifikat als Auszeichnung für eine gesunde und ressourcenschonende Bauweise zu erhalten. Das hohe ökologische und soziale Engagement kommt nicht von ungefähr: Begonnen hat es bereits mit der Siedlung im Letz, die ab Mitte 1990er-Jahre in drei Etappen ebenfalls in Näfels erstellt wurde. Insgesamt weist diese 65 Alterswohnungen auf. Auf dem Dach steht eine 90 Quadratmeter grosse Kollektoranlage, was bei allen weiteren Projekten mit ebensolcher Selbstverständlichkeit der Fall sein wird.

**Mehr als nur Selbsthilfe**

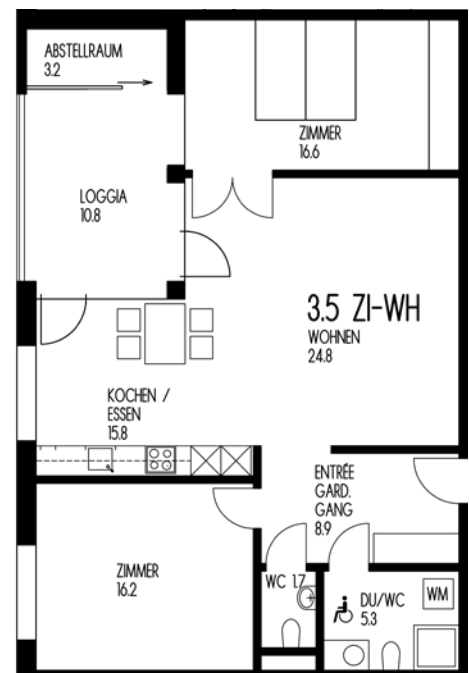
Kontinuität ist im Leistungsausweis der 1992 ins Leben gerufenen Genossenschaft ein wichtiges Kriterium geworden: Einige der Mitgründer wohnen inzwischen selber



in einem Altersdomizil. Alle fünf Wohnbauten stammen von demselben Architekturbüro, Steiner + Stucki Architektengemeinschaft in Schänis. Und auch Präsident Franz Landolt war von Anfang an dabei. Als damaliger Gemeinderat von Näfels hat er sich dafür eingesetzt, den Bau von Alterswohnungen an eine privat organisierte Institution zu übertragen. «Die Gründer waren zum einen an Selbsthilfe interessiert und zum andern generell von dieser guten Sache überzeugt.» Für die Gemeindebehörde überwogen die Vorteile. «So lassen sich Projekte – ausserhalb der eher trägen politischen Institutionen – schnell und ohne zusätzliche Steuergelder realisieren», so Landolt.

Die private Finanzierung stellte schon beim ersten Projekt eine überwindbare Hürde dar. Und neben den vielen Privatpersonen, die Anteilscheine zeichneten, konnten Zuschüsse aus der kantonalen Wohnbauförderung sowie ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement entgegengenommen werden. Die Gemeinde Näfels half bei Grund und Boden aus. Eine für öffentliche Bauten vorgesehene Parzelle wurde im Baurecht an die Genossenschaft Alterswohnungen zu üblichen Konditionen abgetreten.

Bei ihrem jüngsten Projekt, das im Herbst 2010 in Näfels bezugsbereit wird, baut die Genossenschaft erstmals auf erworbenem Land. Sie wird hier 14 grosszügige Alterswohnungen zur Verfügung stellen. Die Illustrationen zeigen die Westfassade sowie einen Wohnungsgrundriss, der gegen Westen ausgerichtet ist.



Planer: Steiner + Stucki

Im Letz in Näfels erstellte die Genossenschaft ab Mitte der 1990er-Jahre ihre ersten drei Etappen.



### Viel Zusatznutzen

Der Standort erwies sich als Glücksfall: Direkt neben der Siedlung im Letz steht das regionale Alters- und Pflegeheim, weshalb die Infrastruktur für Essen und ambulante Pflege gemeinsam genutzt werden kann. Inzwischen hat sich auch das Pflegeheim in

der Genossenschaftssiedlung fest eingemietet, um eine eigene Wohngruppe anzubieten. Solche Ergänzungen sind für Franz Landolt ein wesentlicher Erfolgsfaktor. «Alterswohnungen und Altersheime sind zueinander keine Konkurrenz. Die Möglichkeit des selbständigen Wohnens entlastet im Gegenteil die öffentlichen Institutionen und erlaubt diesen eine Spezialisierung auf bedürftige Pflegefälle», sagt der Genossenschaftspräsident.

Doch auch die Genossenschaft selbst bietet vielfältigen Zusatznutzen. Gemeinschaftsräume gehören an allen bisher erstellten Adressen dazu, ebenso Waschsäle auf jeder Etage. Die Spitex hat sich zudem nicht nur in Oberurnen eingemietet, und fest angestellte Hauswarte kümmern sich auch um die Organisation von gemeinsamen Anlässen.

### Auf eigenen Füßen

Bei der Finanzierung steht die Genossenschaft inzwischen vollständig auf eigenen Füßen: Die beiden letzten Projekte wurden beziehungsweise ohne Beiträge der kantonalen Wohnbauförderung realisiert. In Oberurnen zeichnete dafür die Gemeinde Anteilscheine im Wert von 300 000

Franken. Und in Näfels werden die Mietzinse für die vergrösserten Wohnungen leicht erhöht. Für eine 100 Quadratmeter grosse 3½-Zimmer-Wohnung werden dann rund 1400 Franken verlangt, 200 Franken mehr als für die bisher realisierten, rund 25 Quadratmeter kleineren Wohnungen. 2½-Zimmer-Wohnungen kosten dagegen rund 800 Franken.

Die Rechnung scheint für alle aufzugehen. Leere Wohnungen hat es noch nie gegeben, sozial Bedürftige, derzeit etwa 15 Prozent der Mieterinnen und Mieter, erhalten Subventionen. Billig gebaut wurde trotzdem nicht: Alle Wohnbauten sind innen und aussen qualitativ hochwertig erstellt. Gemäss Franz Landolt zahlt sich hier vor allem die Kompetenz des beigezogenen ständigen Planers aus. Seine Erfahrung im gemeinnützigen Bau von Alterswohnungen ist mittlerweile im ganzen Kanton gefragt. Vorbildcharakter hatte offenbar auch das Genossenschaftsmodell, sind doch in einer Reihe von näheren und ferneren Gemeinden ähnliche Projekte entstanden. In weniger als 20 Jahren hat sich altersgerechter Wohnungsbau auf genossenschaftlicher Basis zur neuen Glarner Spezialität entwickelt. 