



# DOKUMENTATION

**Wohnen mit Dienstleistungen**

**Neuhushof Littau-Luzern**

**2016-2018**

**3**

## **Vorwort**

**4**

## **Interview**

Ein Projekt aus Überzeugung

**6**

## **Projektlauf**

Von der Vision bis zum Einzug

**8**

## **Porträt**

Tag der offenen Türe

**11**

## **Architektur**

Innen- und Aussenraumgestaltung,  
Tipps und Praxiserfahrungen

**13**

## **Akteure**

Rollen, Zusammenspiel und Vorteile

**16**

## **Dienstleistungsmodell**

Grund- und Wahlleistungen sowie  
Erfahrungen

**18**

## **Bewohner**

Gegenseitige Unterstützung

**22**

## **Fazit**

**D**er Begriff «Betreutes Wohnen» ist in der Schweiz nicht einheitlich definiert. Unter ihm laufen etwa auch Konzepte, die nicht an ein Pflegeheim angeschlossene barrierefreie Wohnungen mit im Mietzins inkludierten Grundleistungen (z.B. Notruf) verknüpfen. Dies als Basis für selbstbestimmtes, sozial vernetztes und sicheres Wohnen im Alter. Das Angebot ergänzen fakultative, oft durch Dritte (z.B. Spitex) erbrachte Wahlleistungen. Das Projekt der Wohnbaugenossenschaft WGL Littau – deren erstes mit spezifischem Wohnraum für ältere Menschen – steht für ein derartiges Konzept. Es hebt sich innerhalb der Grundleistungen insbesondere durch einen Punkt hervor: Der Bewohnerschaft der beiden von der WGL als Teil der neuen Siedlung Neuhushof in Littau-Luzern erstellten und 2016 eröffneten Wohnhäuser steht eine Betreuungsperson beratend und vermittelnd zur Seite. Sie fördert zudem den Kontakt unter den Mieterinnen und Mietern mit dem Ziel, dass daraus Eigeninitiative für Aktivitäten und Nachbarschaftshilfe erwächst. Um festzuhalten, wie sich das Modell bewährt und welche Herausforderungen es birgt, wurde das Projekt während der ersten zwei Betriebsjahren dokumentarisch begleitet.

Die Publikation soll interessierten Kreisen bei der Verwirklichung ähnlicher Vorhaben dienlich sein. Wird im Folgenden neben der maskulinen Form nicht konsequent die feminine Form verwendet, so geschieht dies ausschliesslich zu Gunsten der einfacheren Lesbarkeit. Ergänzende Videos zu der Publikation finden Sie auf [www.doku-neuhushof.ch](http://www.doku-neuhushof.ch).



## «Wir stehen aus Überzeugung hinter diesem Projekt»

**Mit ihren beiden Häusern auf dem Neuhushof-Areal im Luzerner Stadtkreis Littau realisierte die Wohnbaugenossenschaft WGL Littau erstmals ein Bauvorhaben für «Wohnen mit Dienstleistungen». WGL-Präsident Hansruedi Furrer über Vorgeschichte, Projektauflagen und Motivation.**

**Hansruedi Furrer, was bewog die WGL, spezifisch Wohnraum für Seniorinnen und Senioren zu realisieren?**

Unser Leitbild sieht seit langem vor, dass die WGL auch altersgerechte Wohnungen vermieten möchte. Wir ergriffen die Gelegenheit, um diese Idee auf dem neu entstehenden Gebiet des Neuhushofs realisieren zu können. Schade nur, dass wir damals auf dem Areal nicht mehr Objekte mit gleichem Ziel erwerben konnten.

**Weshalb kam es nicht dazu?**

2008 beschloss die Gemeinde Littau als Grundstückbesitzerin, das Areal für eine Siedlungsbebauung an einen Investor zu veräussern und dazu einen Planungswettbewerb durchzuführen. Mit diesem verknüpft war die Auflage, dass von den auf dem Areal entstehenden Wohnungen ein Anteil von 30 Prozent für sogenannt «Betreutes Wohnen» zur Verfügung stehen sollte. Gewinnerin war die Bau- und Generalunternehmerin Anliker AG. Sie sah als

Investorin und Bauherrin sechs Gebäude für das Areal vor, die wir nach der Realisation inklusive Grundstück gerne übernommen hätten. Die Firma Anliker hingegen wünschte, als Return of Invest drei der Gebäude selber zu beanspruchen, um Eigentumswohnungen zu verkaufen.

**Und dann?**

Wir einigten uns darauf, dass wir die drei anderen Häuser übernehmen würden. In der Folge gab es jedoch leider einen politischen Diskurs, schliesslich wurde die Parzelle gedrittelt. Das Grundstück in der Mitte des Areals behielt die Firma Anliker für sich, die südliche Parzelle mit zwei Punkthäusern konnte die Genossenschaft Matt aus Luzern erwerben. Für die nördlich gelegene Parzelle mit dem Punktbau und dem Langbau erhielten wir den Zuschlag.

**Am Ende wurde nur der WGL die Klausel auferlegt, in ihren Häusern 30 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche für «Wohnen mit Dienstleistungen» für Senioren zu konzipieren. Ist das für Sie ein Nachteil?**

Wir sehen darin kein Problem, denn wie gesagt: Wir wollten ohnehin aus Überzeugung modernes «Wohnen mit Dienstleistungen» realisieren. Und wir haben dafür nebst einem Punktbau den grossen, attraktiven Langbau erhalten. Erst mit diesem war unser Vorhaben umsetzbar, Wohnraum für eine altersdurchmischte Mieterschaft zu realisieren. Dies entspricht auch dem Leitbild der Stadt Luzern, mit der Littau 2010 fusionierte. Die Stadt strebt in den Siedlungen eine soziale Durchmischung an.

**Wie steuern Sie die Durchmischung?**

Aufgrund unseres spezifischen Dienst-



leistungsangebots interessieren sich vorwiegend ältere Personen für die Wohnungen. Sie machen im Moment auch die Mehrheit der Bewohnerschaft aus. Aber wir haben bewusst nebst den 2½- und 3½-Zimmerwohnungen auch fünf Wohnungen mit 4½ Zimmern, welche auch für Familien besonders gut geeignet wären. Und das Umfeld ist es ohnehin: Im Neuhushof-Areal selber sowie im umliegenden Quartier ist die Durchmischung heute schon sehr gut.

#### **Was wäre umgekehrt, wenn die 30-Prozent-Klausel irgendwann nicht mehr erfüllt würde?**

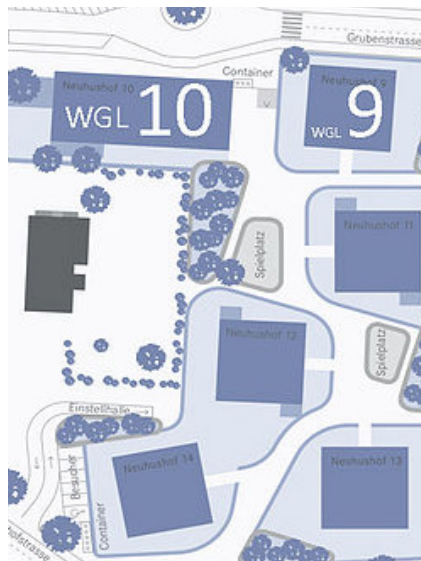
Bis im Jahr 2021 könnte die Stadt Luzern in einem solchen Fall unsere Häuser zu einem Preis von 90 Prozent des ursprünglichen Kaufwerts zurückerwerben. Diese Auflage der Stadt soll einen gewissen Druck ausüben, dass die beiden Objekte auch wirklich dem vorgesehenen Zweck dienen.

#### **Schauen wir nochmals etwas zurück. Wie schwierig war es, das Projekt zu finanzieren?**

Überhaupt nicht schwierig. Wir hatten in-nerhalb weniger als drei Monaten alles unter Dach und Fach. Beschleunigend wirkten sich mehrere Punkte aus: Investitionen in «Wohnen mit Dienstleistungen» sind aufgrund der demographischen Entwicklung interessant; zudem hatten wir mit dem am Ort bekannten Bauunternehmen Anliker einen versierten Partner mit breitem Erfahrungshintergrund; nicht zuletzt ist die WGL finanziell gut aufgestellt. Die Glaubwürdigkeit unseres Projekts wurde ausserdem untermauert, weil die WGL seniorengerechtes Wohnen seit längerem in der Strategie verankert hat und wie ein Fels dahintersteht. Das spürt ein Investor, in unserem Fall die Luzerner Kantonalbank.

#### **Tauchten beim Bau der Liegenschaften Probleme auf, welchen Sie heute aus Erfahrung vorbeugen würden?**

Nein, es ist von Anfang an alles rund gelaufen. Die Firma Anliker realisierte Gebäude, die architektonisch ganz fantas-



Die Siedlung Neuhushof mit den beiden WGL-Liegenschaften: Punktbau (9) und Langbau (10). © Anliker

tisch in das Zentrum von Littau passen. Sie bot uns auch eine gewisse Flexibilität punkto Umsetzung. Was man bedenken muss, wir aber im Voraus wussten: Mit einem Ausbau nach SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» werden Gebäude teurer. Die Wohnungsmieten sind deshalb auch nicht ganz so günstig wie bei anderen WGL-Liegenschaften. Aber wir sind im Preis und bieten auf dem Areal Neuhushof trotzdem die günstigeren Mieten.

#### **Welche Hoffnungen verbinden Sie persönlich mit dem für das Portfolio der WGL neuartigen Angebot «Wohnen mit Dienstleistungen»?**

Ich wünsche mir, dass die Bewohnerinnen und Bewohner unsere gute Unterstützung annehmen und Hemmschwellen abgebaut werden. Und dass wir so gemeinsam bestmöglich der Vereinsamung vorbeugen, die zum Glück in Littau noch nicht so stark ist wie in den Grossstädten. Nicht zuletzt wollen wir, dass sich unser Versprechen erfüllt und unsere Mieterinnen und Mieter möglichst lange an diesem Ort selbstbestimmt leben und wohnen können. Es soll ein Zuhause für vornehmlich ältere Personen geschaffen werden, das den Wunsch nach Selbstständigkeit, Sicherheit, Geborgenheit und Hilfe optimal vereint.

## Die WGL

**Die Wohnbaugenossenschaft WGL Littau wurde 1956 gegründet. Als Investorin und Vermieterin von gemeinnützigen Wohnungen baut, erwirbt und verwaltet sie Wohnhäuser mit preisgünstigem Wohn- und Lebensraum. Dabei wird Wert auf guten Standard und auf interessante Akzente für attraktives Wohnen und Leben in Littau-Luzern gelegt. Heute besitzt die WGL in Littau und Kriens fast 300 Wohnungseinheiten.**

[www.wohnbaugenossenschaft-wgl.ch](http://www.wohnbaugenossenschaft-wgl.ch)

# projekt Ablauf

ab 2000 Vision 2011/12 Konkretisierung

2013 Erwerb Grundstück

2013 Spatenstich

## 1 Ausgangslage & Vision

Bereits ums Jahr 2000 hat die Baugenossenschaft WGL Littau die Vision, ein Wohnprojekt speziell für ältere Menschen zu realisieren.

2008 stimmt der Einwohnerrat Littau dem Verkauf des Areals Neuhushof (7'957 m<sup>2</sup>) zu. Auflage ist, dass mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossfläche für «Betreutes Wohnen» konzipiert werden müssen und die Wohnungen nur in Miete abgegeben werden dürfen.

2010 Fusion von Littau mit der Stadt Luzern. An den Bau- und Nutzungsvoraussetzungen für das Areal ändert sich nichts Wesentliches.

2011/12 Start der Konkretisierung der Vision. Als erste gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft in der Stadt Luzern geht die WGL auf dem Areal Neuhushof die Vision von «Wohnen mit Dienstleistungen» an.

### WGL-Mitgliedschaften:

**2014 G-Net, Luzern**  
Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger  
[www.g-net-luzern.ch](http://www.g-net-luzern.ch)

**2016 IG Vicino, Luzern**  
Nachbarschaftshilfe-Projekt  
[www.vicino-luzern.ch](http://www.vicino-luzern.ch)

## 2 Grundstückfindung

Die Baufirma Anliker AG, Emmenbrücke LU, gewinnt den Investorenwettbewerb für das Areal Neuhushof. Im Anschluss bewirbt sich die WGL bei der Anliker AG um den Kauf des Gesamtareals.

### 2-Parteien-Lösung (FDP/CVP)

Aufgrund politischer Einwirkung darf die WGL nur ein Drittel des Grundstücks erwerben. Je ein Drittel der Grundstücksfläche geht an die Genossenschaft Matt aus Luzern bzw. behält die Anliker AG selbst.

## 3 Finanzierung

- ▶ Grundstück 2 Mio.
- ▶ Baukosten (inkl. altersgerechtem Ausbau) betragen 13 Mio.

**Das Finanzierungsinstitut**  
Luzerner Kantonalbank,  
Emmenbrücke.

- ▶ Bewilligungsprozess dauert rund 2 Monate.

### Tipps zur Finanzierung

Fördermöglichkeiten nutzen, z.B. [www.wohnen-schweiz.ch](http://www.wohnen-schweiz.ch).

## 4 Rechtsvertrag & Besitzverhältnisse

WGL ist Investorin und Betreiberin.

2013 Kauf der Parzelle.

### Risikopotential

Die Stadt Luzern hat ein Rückkaufsrecht auf die Liegenschaften. Sie kann diese bis 2021 zu 90 % des Anlagewerts zurückkaufen.

- ▶ Grund: Sicherstellung Konzept «Wohnen mit Dienstleistungen».

### Betreuungsperson

Sicherheitsgefühl der älteren Bewohner wird gestärkt via:



- ▶ **Grundleistungen** (im Mietzins inbegriffen) durch die Pflegefachfrau (BG 20%), dazu gehören etwa Erstkontaktgespräch, Unterstützung bei Einrichtung des Notrufsystems und Einkauf nach Spitalaufenthalt.

- ▶ **Wahlleistungen à la carte** (z.B. Spitex). Sie sind kostenpflichtig.

### Kontaktfördernd

- ▶ Interaktion Bewohnerschaft in der Begegnungszone und im Gemeinschaftsraum im Haus 10.

- ▶ Gesamtarealgestaltung ermöglicht Interaktion mit Kindern aus dem Siedlungskindergarten.

2015 Rohbau fertig

2016 Bewohnerfindung

ab 4.2016 Einzug

## 5 Projektierung & Architektur



**Bauherrschaft/Architektur/GIA**  
Anliker AG Bauunternehmung,  
Emmenbrücke

**Käuferin/Betreiberin:**  
Wohnbaugenossenschaft WGL Littau

## 6 Bauphase

2 Gebäude / 26 Wohnungen

### Neuhushof 9

- ▶ 3 3 ½ Zi-Wohnungen  
(wovon 2 im Attikageschoss)
- ▶ 5 4 ½ Zi-Wohnungen

### Neuhushof 10

- ▶ 15 2 ½ Zi-Wohnungen
- ▶ 3 3 ½ Zi-Wohnungen
- ▶ Spitex im Hause (Tiefgeschoss)
- ▶ 2 ½ Zi-Wohnung für gemeinschaftl. Nutzung (Sitzplätze, Tische, Geschirr, Kaffeemaschine und Multimediaanlage)
- ▶ Begegnungszone

**Alle Wohnungen sind altersgerecht konzipiert** bzw. nach SIA Norm 500 rollstuhlgängig u. schwellenlos gebaut.

## 7 Bewohnerfindung

**Werbemittel:** Bautafel, Zeitungs- und Webinsere, Infoveranstaltungen, Flyer, Publireportagen und Immo-Webplattformen.

### Vermietung

Albisser Treuhand, Staldenhof 8a,  
6014 Luzern

### Mieten

2 ½ Zi ab 1400 Fr., 3 ½ Zi ab 1700 Fr.  
und 4 ½ Zi ab 2200 Fr.

### Nebenkosten & Service

Ab 150 Fr.

## 8 Einzug



1.4.2016 Start Einzug Neuhushof 9

1.7.2016 Start Einzug Neuhushof 10

### Bewohnermix

- ▶ 24 Personen (15 Wohnungen)  
Junge Bewohner noch gesucht.

### 3.9.2016 Tag der offenen Türe gemeinsam mit Spitex (Spitex-Tag).

Die WGL schenkt der Spitex aus  
Wertschätzung ein Auto.



## Im Zentrum des Dorflebens

**Das Umfeld der beiden WGL-Miethäuser in Littau bietet ideale Voraussetzungen für «Wohnen mit Dienstleistungen» für ältere Menschen. Das zeigte sich auch am Tag der offenen Türe Anfang September 2016.**

In wenigen Minuten wird die Glocke der nur einen Steinwurf entfernten Littauer Dorfkirche zehn Uhr schlagen. Hansruedi Furrer, Präsident der Wohnbaugenossenschaft WGL Littau, rückt noch hier einen Festtisch und dort eine Bank zurecht. Alles soll bestens vorbereitet sein, schliesslich präsentieren Furrer und sein Vorstandsteam an diesem Samstag im September 2016 die beiden neuen WGL-Liegenschaften, in welchen seit wenigen Monaten das Modell «Wohnen

mit Dienstleistungen» erprobt wird. Der Ansatz dieses Angebots weckt ganz offensichtlich Neugier: Kaum steht alles an seinem Platz, gilt es auch schon, die ersten Besucher willkommen zu heissen.

Es werden noch viele kommen, aus dem Ort selber, aus den umliegenden Gemeinden und aus der Stadt Luzern, zu der Littau seit 2010 gehört. Rund 17 500 Personen leben in dem neuen, in der grünen Peripherie gelegenen Stadtteil, der trotz Fusion seine kulturelle und gesellschaftliche Identität behalten hat. Dazu tragen unter anderem das traditionelle Gasthaus Ochsen bei – ein wichtiger Schauplatz des Littauer Vereinslebens – und vor dessen Tür der Dorfplatz, auf dem Veranstaltungen wie der «Chlausmärt» stattfinden und der Ämmer-Lauf startet und endet.

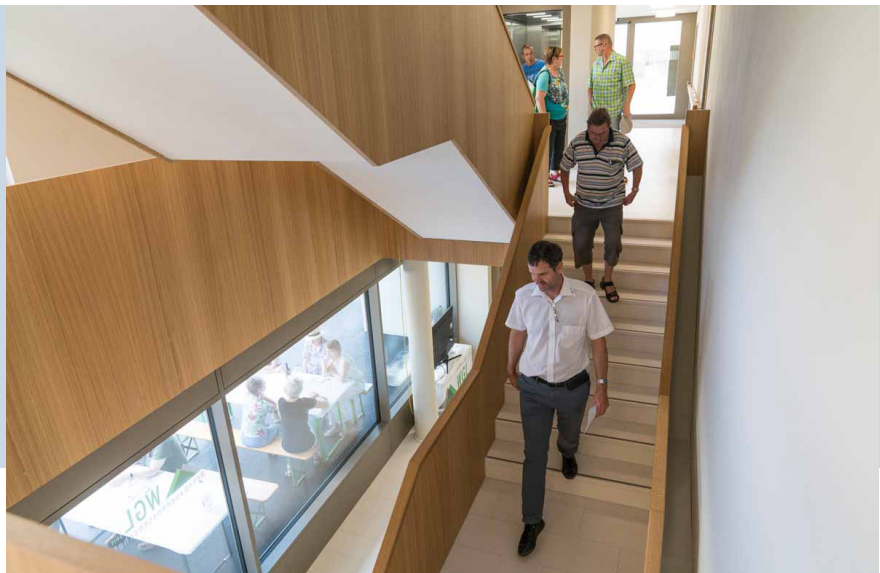
Direkt an dieses Zentrum grenzen die beiden WGL-Häuser, ein Lang- und ein Punktbau mit Balkonen und Loggias. Sie gehören zur Überbauung Neuhushof. Diese umfasst vier weitere, vom gleichen Architekturbüro entworfene, versetzt angeordnete Mehrfamilienhäu-

ser der Baugenossenschaft Matt sowie der Baufirma Anliker AG. Südlich des Areals befindet sich das «Fanghöfli»: ein kleines Einkaufszentrum mit Supermarkt, Bäckerei, Café, Post, Apotheke, Coiffeur, Arztpraxis, Physiotherapie und Podologie.

Eine Lage mit solch guter Infrastruktur wird heute von vielen älteren Menschen bei der Wahl eines neuen Zuhauses bevorzugt: Denn Seniorinnen und Senioren möchten möglichst lange selbstbestimmt bleiben, am Leben teilnehmen und sich selber versorgen können. Falls Letzteres nicht mehr in allen Bereichen möglich sein sollte, können in den WGL-Häusern im Neuhushof kostenpflichtige Dienstleistungen in Anspruch genommen werden. Dazu gehört das Angebot des Regionalstützpunkts Littau der Spitex Stadt Luzern, der im Langbau Räume bezogen hat. Als Basisleistung in der Miete bereits inbegriffen ist hingegen der Betreuungsdienst durch Irene Kühne, die an drei Nachmittagen pro Woche vor Ort ist.

Vor ihrem Büro neben dem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Lang-

Hausbesichtigung:  
Vielfältige Durch- und Ausblicke im Treppenaufgang des Langbaus (links), Grosszügigkeit in den modernen Wohnungen.







Geselliges Beisammensein: Besucher und Bewohner vor dem Langbau Seite Dorfplatz.

baus erläutert die medizinisch geschulte Fachfrau gerade einer Gruppe Interessierter, dass sie etwa im persönlichen Gespräch mit Bewohnern herauszufinden versuche, was diese für Anliegen hätten oder ob jemand Unterstützung benötige und wenn ja, welche. Sofern jemand Hilfe brauche, stelle sie den Kontakt mit entsprechenden externen Dienstleistern her. Für eine kleine Handreichung stünde sie auch mal selbst zur Verfügung. Als Hansruedi Furrer dazu tritt, unterbricht sie ihre Ausführungen kurz und breitet zur Begrüssung ihres «Chefs» mit strahlendem Lachen die Arme aus.

Aufgeräumte Stimmung herrscht auch in den noch nicht vermieteten Wohnungen, die für eine Besichtigung offen stehen. «Schön hell», «grosszügig» und «überhaupt nicht wie ein Altersheim» ist da zu hören. Jemand konstatiert anerkennend, dass die Böden mit Parkett ausgelegt und die modernen Küchen mit hochplatzierten Backöfen sowie Induktionsherden ausgerüstet sind. Andere wiederum prüfen überschlagsmässig, ob ihre Möbel wohl in die Räume passen würden, und

eine Besucherin schmiedet bereits laut Pläne, was sich im Gemeinschaftsraum alles organisieren liesse: etwa Jassrunden und gemeinsame Fernsehabend.

Nach dem Hausrundgang treffen sich die Besucher und die bereits eingezogenen Bewohner draussen an den Tischen bei belegten Brötchen und einem Schluck Wein. Es wird angeregt geplaudert, eine junge Frau meint zu ihren Kolleginnen und Kollegen, sie könne sich gut vorstellen, in den Punktbau einzuziehen. Doch sie habe gehört, die Wohnungen seien nur für Senioren gedacht. Hansruedi Furrer, der sich an diesem Tag zu vielfältigen scheint, bekommt das mit und klärt umgehend auf, wie es wirklich ist.

Tatsächlich sind alle Wohnungen hindernisfrei ausgebaut. Auch haben sich bislang aufgrund des Serviceangebots vorwiegend ältere Personen für die Wohnungen interessiert, sie machen deshalb bislang die Mehrheit der Mieter aus. Für «Betreutes Wohnen» zwingend reserviert sind jedoch nur dreissig Prozent der anrechenbaren Geschossfläche. Einige

der noch freistehenden Wohnungen – fünf mit 2½, eine mit 3½ und fünf mit 4½ Zimmern – wären somit für junge Familien, Paare und Singles durchaus zu haben und auch geeignet. Mehr noch: Die WGL strebt eine altersmässige Durchmischung sogar explizit an.

Am Nachmittag folgt schliesslich das Highlight des Tages. Die im Langbau eingemietete Spitex feiert parallel zum Besichtigungsanlass der WGL den nationalen Spitex-Tag und hat ihre Türen ebenfalls fürs Publikum geöffnet. Hansruedi Furrer ergreift die Gelegenheit beim Schopf und übergibt der Nonprofit-Organisation «als Zeichen, dass wir als Genossenschaft ihre Dienste für die Gesellschaft hochschätzen» ein Auto. Es ist bereits das dritte, dass die WGL der Spitex schenkt. Der nigelnagelneue Wagen verfügt unter anderem über Allradantrieb. «Diese Funktion ist äusserst nützlich», kommentiert die Mutter einer Spitex-Mitarbeiterin, «vor allem im Winter, wenn es eisig ist oder Schnee auf der Strasse liegt und die Fahrt zu einem Kunden auf dem Littauer Berg ansteht».



## LITTAU-LUZERN

**Gemeinde:** Bis 2009 eigenständig, per 1. Januar 2010 Fusion mit der Stadt Luzern.

**Einwohner:** Rund 17 500.

**Lage:** Im Westen/Nordwesten der Stadt Luzern

**ÖV:** Bus (Haltestelle 5 Min. Fussweg vom Neuhusshof-Areal) sowie S-Bahn.

**Vereinsleben:** Vielfältig; speziell für ältere Menschen organisiert der Verein Aktives Alter Littau regelmässig Veranstaltungen, Kurse, Ausflüge und Wanderungen.



Licht und schwebend:  
Eichenholzterrasse im  
zentralen Aufgang.  
Blick hinunter in die  
Lounge (rechts).

**Die Siedlung Neuhushof wertet das Zentrum von Littau städtebaulich auf, die Gestaltung des Aussenraums fördert die Begegnung. Im Langbau – dem Haupthaus der Wohnbaugenossenschaft WGL Littau – begünstigt der offene Treppenaufgang, eine Lounge und ein Gemeinschaftsraum den Austausch zwischen den Mieterinnen und Mietern.**

## Architektur fördert Belebung

Als Littau 2010 mit der Stadt Luzern fusionierte, wurde die ehemals ländliche Gemeinde zum neuen Stadtquartier. Diesem fehlte allerdings ein richtiges Zentrum. Der historische Dorfkern mit Kirche, Gasthaus und Bank, 300 Meter weiter der Einkaufskomplex «Fanghöfli», dazwischen die Neuhus-Wiese: Städtebaulich fiel das alles ziemlich auseinander.

Durch die Überbauung der Neuhus-Wiese zu Wohnzwecken – ein wichtiger Baustein der 2008 mit der Revision der Bau- und Zonenordnung und einem Masterplan eingefädelt Verdichtung der Littauer Kernzone – hat sich das geändert. Die neue Siedlung wurde vom Luzerner Büro ALP Architektur Lischer Partner im Auftrag der Bau- und Generalunternehmung Anliker AG aus Emmenbrücke LU entworfen. Sie umfasst insgesamt sechs viergeschossige, durch eine Tiefgarage verbundene Wohngebäude. Der Langbau und der Punktbau der WGL sowie die vier weiteren Punktbauten – allesamt mit geschützten Balkonloggien versehen und in Minergiestandard erstellt – nehmen die unterschiedlichen Bebauungsmuster sowie die Körnigkeit der Baukörper in der Umgebung auf und schaffen Verknüpfungspunkte. Durch ihre versetzte Anordnung definieren sie innerhalb des Ensembles diverse mit Büschen akzentuierte Durchgänge sowie differenzierte Plätze mit unterschiedlichen Qualitäten (Beschattung durch Bäume, Sitzgelegenheiten etc.). Es gibt zudem Spielflächen sowie eine mäandernde Hauptwegachse. Diese erschliesst die Siedlung, in der auch ein Kindergarten domiziliert ist, und stellt eine für Fussgänger attraktive Durchgangsverbinding vom Dorfkern zum «Fanghöfli» dar.

«Bei der Aussenraumgestaltung ging es uns um zwei zentrale Ideen», sagt Daniel Lischer vom Büro ALP Architektur

Lischer Partner. Zum einen wurden ein natürlicher Fussverkehrsfluss und Begegnungsmöglichkeiten für Jung und Alt angestrebt. «Ältere Menschen wollen ebenfalls am Leben teilnehmen, und sei es vielleicht auch nur als Zuschauer auf einem Bänkli», so Lischer. Gleichzeitig war es wichtig, für die Bewohnerschaft Rückzugsorte zu schaffen.

Die Privatsphäre ganz gewahrt wird innerhalb der Wohnhäuser. Der Langbau präsentiert sich zwar ein Stück weit als öffentliches Gebäude. Dies durch sein entlang des Dorfplatzes positioniertes Volumen sowie durch die eingemietete Spitex. Deren Räumlichkeiten sind im gegen den Dorfplatz hin ebenerdig liegenden Untergeschoss untergebracht und haben einen eigenen Eingang. Ansonsten sind der Langbau sowie auch der danebenliegende Punktbau – die WGL-Dependance – nicht für jedermann zugänglich.

Eine wichtige Funktion kommt dem Langbau als Haupthaus der beiden WGL-Liegenschaften zu. Im Innern des Baukör-

pers dominiert ein zentraler und lichter Aufgang mit elegant schwebender Eichenholzterrasse. An sie grenzen im Erdgeschoss eine offene, mit Sitzmöbeln ausgestattete Begegnungszone sowie in den oberen Etagen Nischen, die sich nach Bedarf mit zwei, drei Stühlen bestücken lassen. Begegnungszone wie Nischen sind auf den Dorfplatz ausgerichtet und mit Fenstern versehen. Auf diese Weise ergeben sich vielfältige Durch- und Ausblicke, das Treppenhaus bietet sich als Ort für den spontanen Austausch an.

Für den Gemeinschaftsraum sowie das Büro der Betreuerin wurde im Erdgeschoss des Langbaus eine 2½-Zimmer-Wohnung ausgeschieden. Sie geht direkt hinter dem Gebäudeeingang ab, der Richtung Punktbau ausgerichtet und von diesem in wenigen Schritten ebenerdig erreichbar ist. Für die Bewohner des Punktbaus entfällt damit der Umweg über die Aussentreppe hinunter zum Dorfplatz, von dem ein weiterer Eingang via Untergeschoss zu den Wohnebenen des Langbaus führt.



## PRAXISERFAHRUNGEN

	Funktioniert	Optimierungspotential bzw. Nutzung nicht wie vorgesehen
Aussenraum	<p>Hauptwegachse wird auch von Passanten genutzt, die Spielflächen sind bei Kindern beliebt.</p> <p>Grünanlage mit Bio-Pflanzen verleiht der Siedlung ein angenehmes Ambiente.</p>	<p>Ältere Bewohner sind eher noch wenige anzutreffen.</p> <p>Mehr Sitzgelegenheiten und ein Sonnenschutz an einem der Plätze (z.B. fixes Verdeck) wäre von einigen älteren Bewohnern erwünscht. Tatsächlicher Bedarf wird in der WGL diskutiert. Beschlossen ist die nachträgliche Installation einer Sitzgelegenheit vor dem Langbau Seite Dorfplatz, damit Bewohner dort bequem auf Taxi, Bus etc. warten können.</p>
Innenraum	<p><b>Automatische Eingangstüren</b> Im Langbau vorhanden, wird geschätzt.</p> <p><b>Treppenhaus Langbau</b> Bringt Licht ins Haus und wird von der Bewohnerschaft als chic und würdevoll empfunden. Bewährt sich somit, auch wenn die meisten Bewohner den Lift nutzen.</p> <p><b>Lifte</b> Langbau verfügt über einen breiten Lift. Gute Ein-/Ausfahrt mit Wendekreis auch für elektrische Rollstühle.</p> <p><b>Loungebereich im Langbau</b> Sitzgelegenheiten sind willkommen, wenn Bewohner aufeinander warten, um etwas gemeinsam zu unternehmen.</p> <p><b>Dreifach verglaste Fenster</b> Kostenintensive Investition, die sich lohnt. Ruhebedürfnis der Bewohner wird gewahrt.</p> <p><b>Elektrisch steuerbare Storen</b> Werden insbesondere von den älteren, körperlich nicht mehr so kräftigen Bewohnern sehr geschätzt.</p> <p><b>Gemeinschaftsraum im Langbau</b> Sozusagen alle Aktivitäten findet im Gemeinschaftsraum statt. Gründe: Es ist ein geschlossener Raum (keine Lärmbelästigung für die auf dem gleichen Geschoss wohnenden Mieter), das Büro der Betreuungsperson ist direkt angeschlossen, die Anwesenheit der Betreuungsperson hat Magnetwirkung.</p>	<p><b>Automatische Eingangstüren</b> Fehlte im Punktbau, wurde nachgerüstet.</p> <p><b>Lifte</b> Lift in Punktbau zu eng für elektrische Rollstühle.</p> <p><b>Loungebereich im Langbau</b> Wird als Begegnungszone oder Ort für Kontemplation, Zeitunglesen etc. kaum genutzt. Zur Belebung könnten organisierte Anlässe beitragen, wie z.B. der Auftritt eines Unterhaltungs-Duos in der Lounge zeigte. Problem: Anlässe in diesem offenen Raum könnten auf der gleichen Etage wohnende Mieter stören.</p> <p><b>Gemeinschaftsraum im Langbau</b> Eine Lösung für eine angenehmere Raumakustik wird geprüft (z.B. Schaumstoff unter Tischen, Deckensegel).</p>

## TIPPS DES ARCHITEKTEN

Bei der Ausführung der beiden WGL-Wohnhäuser für «Wohnen mit Dienstleistungen» auf dem Neuhus-hof-Areal achtete Architekt Daniel Lischer vom Luzerner Büro ALP Architektur Lischer Partner insbesondere auf folgende Punkte:

► **Der Treppenaufgang im Langbau weist eine zurückhaltende Eleganz auf, die sich durch die schwebende Konstruktion und das verwendete Eichenholz ergibt.**

*Tipps des Architekten: Es lohnt sich, auch bei Projekten für Alterswohnen keine Nullachtfünfzehn-Lösungen zu wählen, sondern auf ein überzeugendes und wertiges Material- und Farbkonzept zu setzen. Gerade ein Bau für ältere Menschen sollte eine gewisse Würde ausstrahlen.*

► **Nebst dem Standard für Neubauten SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» flossen auf Wunsch der Bauherrschaft zusätzlich Anforderungen von Procap sowie Punkte aus dem Leitfaden «Altersgerechte Wohnbauten» der Schweizerischen Fachstelle behindertengerechtes Bauen ein.**

*Tipps des Architekten: Frühzeitig im Pflichtenheft festhalten, welche Kriterien berücksichtigt werden sollen. Und überlegen, ob und wie man sie unter einen Hut bringen kann. Am Ende müssen die Wohnräume für alle Nutzer die gleichen Qualitäten aufweisen.*

► **Die Gebäude wurden in den Kontext eingebunden. Es ist ihnen nicht anzusehen, dass ältere Menschen darin wohnen.**

*Tipps des Architekten: Alters- und Pflegeheime wurden früher so gebaut, dass sie auf Anhieb als solche erkennbar waren. Eine derartige Architektur ist stigmatisierend und zu vermeiden.*

## Enges Zusammenspiel

**An der Umsetzung des Betriebskonzepts «Wohnen mit Dienstleistungen» im Neuhushof sind drei Hauptakteure beteiligt. Nebst der WGL sind dies eine Betreuungsperson und die Spitex Littau. Als Erfolgsfaktor erweist sich unter anderem die partielle Verknüpfung derer Rollen.**

Bereits 2012 beschäftigte sich WGL-Präsident Hansruedi Furrer vertieft mit der Konkretisierung seiner Vision von «Wohnen mit Dienstleistungen» im Neuhushof. Ihm war es ein Anliegen, einen Ort zu schaffen, an dem ältere Menschen zu ei-

nem fairen Mietzins selbstbestimmt und sicher wohnen können. Dazu schwebte ihm die Unterstützung der Mieterinnen und Mieter durch eine Betreuungsperson vor. Dank seiner guten Vernetzung ergab sich ferner eine wertvolle Zusammenarbeit mit der Spitex Stadt Luzern. Deren damaliger Präsident sprach Hansruedi Furrer auf die geplanten Wohnhäuser auf dem Neuhushof-Areal an und erwähnte, dass die Spitex in Littau einen neuen, grösseren Regionalstandort suche. In der Folge wurde man sich rasch einig, im WGL-Langbau Räumlichkeiten für die Pflegeinstitution zu konzipieren. Wünsche der Spitex konnten so bei der Planung der Räume berücksichtigt werden. Aus-



Harmonieren gut zusammen: Irene Kühne (ganz rechts) und WGL-Präsident Hansruedi Furrer an einem internen Anlass mit Bewohnerinnen.

Informiert, berät, unterstützt und vernetzt die Bewohnerschaft: Irene Kühne.

serdem zeigte eine Spitex-Mitarbeiterin Interesse an der vorgesehenen Teilzeitstelle für die Betreuung der Mieterinnen und Mieter. Die Zusammenarbeit mit ihr konnte bereits vor der Fertigstellung und dem Bezug der WGL-Wohngebäude vereinbart werden.

Weil die WGL die Bedeutung der Betreuungsperson für das Projekt im Neuhushof als sehr hoch einstufte und einen engen Austausch mit der Stelleninhaberin als wichtig erachtete, wurde diese zudem als Fachfrau für den Bereich Soziales in den WGL-Vorstand berufen.

## Rolle der WGL

Die WGL ist Investorin/Inhaberin und gleichzeitig Betreiberin der beiden Liegenschaften Neuhushof. Aus dieser Doppelfunktion ergeben sich folgende Vorteile:

➤ Die unterschiedlichen Hauptinteressen von Investorin/Inhaberin und Betreiberin lassen sich leichter aufeinander abstimmen. «Bei uns bilden Denkweise und Vorgehen eine Union», so WGL-Präsident Hansruedi Furrer.

☛ Ziel Investorin/Inhaberin: Vermietung sämtlicher Wohnungen, Erhalt Gebäude/Infrastruktur (wird sichergestellt durch die beauftragte Albisser-Treuhand AG).

☛ Ziel Betreiberin: Zufriedenheit der Bewohnerschaft hinsichtlich Wohnungen/Infrastruktur sowie Wohnkonzept (wird sichergestellt durch die beauftragte Albisser-Treuhand AG und den von ihr angestellten Abwart sowie durch die Zusammenarbeit der WGL mit der Betreuungsperson).

➤ Kurze Informationswege: Die Kommunikation geschieht ohne Umwege über einen anderen für den Betrieb verantwortlichen Akteur.

➤ Die Strategie könnte im Bedarfsfall sofort beeinflusst werden.

➤ Da die WGL als Investorin/Inhaberin ihre Projekte nicht zuvorderst nach monetären Aspekten ausrichtet und deshalb



die Wohnungen nicht in einem rasanten Eiltempo belegt werden muss, kann die Verwaltung auf eine möglichst ausgewogene (Alters-)Durchmischung der Bewohnerschaft achten. Um auch jüngere Mieterparteien zu gewinnen, wurde beispielsweise nach einer Lösung gesucht, einem Familienvater einen Autoabstellplatz unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Eine gute Bewohnerzusammensetzung könne die Nachbarschaftshilfe begünstigen und zur Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter beitragen, ist Hansruedi Furrer überzeugt.

Als Folge reduziere sich die Mieterfluktuation und dadurch wiederum der Verwaltungsaufwand.

## Rolle der Betreuungsperson

Gesucht war eine geeignete Fachperson mit vertrauensbildender, menschlicher Ausstrahlung. Der Glücksfall wollte es, dass sich eine auf diese Kriterien passende Mitarbeiterin der Spitex Littau für die 20-Prozent-Stelle interessierte. Zusätzlich zu ihrem Arbeitspensum bei der Spitex (60 Prozent) ist sie jeweils am



Ein Zeichen der Wertschätzung für die Dienste der Spitex im Haus: WGL-Präsident Hansruedi Furrer übergibt Tamara Renner, GL Spitex Stadt Luzern, ein Auto als Geschenk.

Montag-, Mittwoch- und Freitagnachmittag von 14 bis 17 Uhr in ihrem Büro im WGL-Langbau anwesend. Sie informiert und berät die Bewohner, vermittelt Wahlleistungen externer Anbieter, organisiert Aktivitäten und fördert die Vernetzung der Bewohner (mehr dazu siehe Dienstleistungsmodell Seite 17).

Die Beschäftigung einer Spitex-Mitarbeiterin als Betreuungsperson bringt diverse zusätzliche positive Aspekte mit sich:

- Die Stelleninhaberin selber empfindet das zusätzliche Engagement als willkommene Ergänzung zu ihrer sonst ebenfalls sozialen, aber schwergewichtig pflegerischen Tätigkeit bei der Spitex.
- Für die Vertretung der Betreuungsperson konnte eine optimale Lösung gefunden werden: Die Betreuungsperson und eine weitere Mitarbeiterin der Spitex Littau vertreten sich bei (Ferien-)Abwesenheiten gegenseitig.
- Allen Bewohnerinnen und Bewohnern steht kontinuierlich eine ihnen vertraute und im Umgang mit älteren Menschen versierte Ansprechpartnerin zur Seite.

Schnittstellen zwischen WGL und Spitex bezüglich der Betreuungsperson ergeben sich bei der Lohnzahlung und den Führungs- sowie Weisungsbefugnissen. Um die Lohnauszahlungsmodalität zu vereinfachen, kauft die WGL die Leistung der Betreuungsperson bei der Spitex Luzern ein. Diese ist für die Lohnauszahlung und Abrechnung der Sozialleistungen zuständig. Führung und Weisungen obliegen der WGL und der Spitex gemeinsam.

Ebenfalls eine Lösung gefunden wurde bezüglich des Themas Nähe-Distanz. Die Mitarbeitenden der Spitex haben die Anweisung, die Kunden zu Siezen. Die Betreuungsperson begegnet jedoch einigen Bewohnerinnen und Bewohnern sowohl als Spitex-Mitarbeitende als auch in ihrer zweiten, mitunter mit grosser Nähe verbundenen Betreuungsfunktion. In solchen

Fällen darf sie nach interner Absprache mit der Spitex ein ihr angetragenes Du annehmen, sofern Sie das möchte.

### Rolle der Spitex

Die Spitex Littau ist im WGL-Langbau eingemietet. Sie unterstützt die Bewohner nach Bedarf (Pflege, Hauswirtschaft). Ausserdem ist sie in das Notrufsystem der beiden WGL-Häuser eingebunden (mehr dazu siehe Dienstleistungsmodell Seite 17). Diese Lösung ist für alle Seiten ein Gewinn:

- Die Spitex verfügt über einen attraktiven, zentral gelegenen und nach eigenen Bedürfnissen konzipierten Standort.
- Durch die unmittelbare Nähe zu den Bewohnern der beiden WGL-Häuser gewinnt die Spitex potentielle Kunden.
- Durch die Spitex im Haus entsteht ein grosser Mehrwert für das Betriebskonzept, das unter anderem darauf abzielt, der älteren Mieterschaft ein Gefühl von Sicherheit zu vermitteln. Dadurch steigt die Attraktivität der Wohnungen. Das ist auch ein Plus für die WGL als Investorin und als Vermieterin.
- Bewohner, die die Spitex nicht beanspruchen, wissen sie doch im Haus.
- Der Alltag oder interne Anlässe bieten Begegnungsmöglichkeiten zwischen Bewohnern und Spitex-Mitarbeitenden. Das baut Hemmschwellen bezüglich einer allfälligen Inanspruchnahme von Spitex-Diensten ab.

### Erste Bilanz nach anderthalb Jahren

- Die Betreuungsperson findet grosse Akzeptanz. Nebst ihren fachlichen Qualitäten fällt dabei auch ihr Interesse und Feingefühl für Menschen ins Gewicht.
- Das 20-Prozent-Pensum der Betreuungsperson ist adäquat. Die Mieterschaft ist dankbar für die Unterstützung und die organisierten Aktivitäten, schätzt aber auch genügend Freiräume.

➤ Die Betreuungsperson fühlt sich von den Bewohnerinnen und Bewohnern nicht zu sehr vereinnahmt oder zu jovial behandelt, auch wenn man per Du und das Verhältnis fast familiär ist. Vermutlich gereicht ihr zum Vorteil, dass sie auch als Spitex-Fachfrau arbeitet, als solche wahrgenommen und entsprechend respektiert wird.

➤ Die gemeinsame Führung der Betreuungsperson durch die WGL und die Spitex bewährt sich für alle Parteien. Dies nicht zuletzt dank guter Kommunikation.

➤ Die Betreuungsperson wird ihre Funktion voraussichtlich über ihre baldige Pensionierung hinaus weiter ausüben, was der WGL überaus willkommen ist.

➤ Die Mieter estimieren die Spitex im Haus als Sicherheitsfaktor, fünf Personen aus der Bewohnerschaft sind Spitex-Kunden.

➤ Einen Bewohner-Mix mit älteren und jüngeren Mieterinnen und Mietern resp. Familien zu erreichen, erwies sich nicht so leicht wie erwartet. In beiden WGL-Häusern wohnen vorwiegend Seniorinnen und Senioren ab 70. Sie unterstützen sich wo nötig gegenseitig. Bei den Paaren mit kleinen Kindern, die sich für die Wohnungen interessierten, war verhaltene Skepsis hinsichtlich der mehrheitlich älteren Bewohnerschaft spürbar. Mit Hilfe von entsprechenden Inseraten, gezielter Kommunikation (Hinweise auf Kindergarten in der Siedlung, Schule in Nachbarschaft, Familien mit Kindern in den anderen Häusern der Neuhushof-Siedlung) sowie persönlichen Gesprächen konnte inzwischen je eine Wohnungen an eine vierköpfige Familie und an eine alleinerziehende Mutter vermietet werden. Ziel ist es, dass eine bis zwei weitere Familien sowie langfristig auch mehr Personen im Alter ab 50 und ab 60 einziehen.

# dienstleistungsmodell

## Betreuung und Sicherheit

**Ältere Menschen sollen in den beiden WGL-Liegenschaften in der Überbauung Neuhushof möglichst lange selbstbestimmt, sicher und sozial vernetzt in den eigenen vier Wänden wohnen können. Die Voraussetzungen dafür schaffen der hindernisfreie Bau, das Angebot an Grund- und Wahlleistungen sowie das Engagement der Mieterinnen und Mieter selbst.**

Die WGL war die erste gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft der Stadt Luzern, die Alterswohnungen mit einem breiten Dienstleistungsangebot respektive einer Betreuungsperson realisierte. Bei der Planung eruierte WGL-Präsident Hansruedi Furrer deshalb schweizweit, welche ähnlichen Wohnformen fürs Alter bereits existieren und auf welchen Pfeilern sie basieren. Dazu studierte er auch von der Age-Stiftung geförderte und dokumentierte Projekte. Aus den Recherchen zog er zunächst Erkenntnisse bezüglich der wichtigsten Grundvoraussetzungen für den Gebäudebau. Dazu gehören beispielsweise ein Standort in der Nähe von

Einkaufsmöglichkeiten, ÖV etc., die seniorengerechte Ausgestaltung der Innen- und Aussenräume sowie Sicherheit in den Wohnungen bzw. Gebäuden.

Bei der Planung des Dienstleistungsmodells sind laut Hansruedi Furrer im Wesentlichen folgende Schritte wichtig:

► Vision, welche Anforderungen grundsätzlich erfüllt werden sollen (Betreuungen, Sicherheit etc.).

► Definition, welche Dienstleistungen dazu angeboten und wie und durch wen sie finanziert werden.

► Festlegung, wie jeder Punkt konkret umgesetzt werden soll.

Der Sockel bildet der hindernisfreie Bau. Zu diesem kommen die im Mietzins inbegriffenen Grundleistungen (Unterstützung durch die Betreuungsperson, 24-h-Notrufsystem, Hausunterhalt durch den technischen Abwart). Ergänzend sind die kostenpflichtigen Wahlleistungen.





## Die Grundleistungen

### ① Betreuungsperson

Institutionalisiert	<p><b>Information &amp; Beratung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ In einem persönlichen Gespräch klärt die Betreuungsperson mit Mietinteressenten ab, ob die von der WGL angebotene Wohnform im Neuhof mit ihren Dienstleistungen, Möglichkeiten und Grenzen (keine Hochpreisresidenz mit 24-h-Hotelservice) den Vorstellungen entspricht und ob sie geeignet ist. Diese Erstkontakt-Beratung soll Fehlplatzierungen und unnötige Wohnungswechsel vermeiden helfen.</li> <li>➤ Bei Mietantritt erfolgt ein gemeinsamer Rundgang durch die Wohnung. Dabei werden die Bedienung und Nutzung der haustechnischen Installationen und des Notrufsystems erklärt.</li> <li>➤ Bewohnerschaft wird mündlich und/oder per Anschlagbrett über interne Aktivitäten und Veranstaltungen, Ausflüge, Aktivitäten Verein Aktives Alter Littau, externe Veranstaltungen wie Referate oder Theateraufführungen etc. informiert.</li> <li>➤ Nach Absprache mit den Angehörigen informiert die Betreuungsperson intern auch über den Tod einer Mitbewohnerin/eines Mitbewohners.</li> </ul>
Auf Wunsch	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beantwortung von individuellen Fragen aus der Bewohnerschaft.</li> <li>➤ Beratung bezüglich Patientenverfügung, Ergänzungsleistungen, Pro Senectute etc. Die Beratung findet in der Regel im Büro der Betreuerin statt. Sofern aus einer Beratung eine allgemein interessante oder gültige Lösung resultiert, wird diese am Anschlagbrett publiziert.</li> </ul>

Institutionalisiert	<p><b>Vermittlung &amp; Organisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Auf Vermittlung durch die Betreuungsperson stehen Gerätelieferanten den Bewohnern bei spezifischen Küchengeräten oder der Waschmaschine erklärend bei.</li> <li>➤ Sollten intern soziale Spannungen auftreten, agiert die Betreuungsperson als Mediatorin.</li> </ul>
Auf Wunsch	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hilfestellung bei Kontaktaufnahme mit der Spitex im Hause, vor allem aber mit externen Dienstleistungserbringern (Mahlzeiten-/Wäscheservice, Fahrdienste und Taxi, Hilfsmittelzentrale etc.). Nur wenn eine Mieterin oder ein Mieter die Kontaktaufnahme anschliessend nicht selber zu bewerkstelligen vermag, wird die gewünschte Dienstleistung auch von der Betreuungsperson organisiert.</li> <li>➤ Abklärung von Einsatzmöglichkeiten in den Bereichen haustechnischer Service, Organisation Aktivitäten, Unterstützung in Alltag etc., sofern sich eine Mieterin oder ein Mieter hier zur Mithilfe anbietet.</li> </ul>

Institutionalisiert	<p><b>Veranstaltungen &amp; Vernetzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Betreuungsperson fördert durch die Organisation von Aktivitäten und Veranstaltungen den Kontakt unter den Mieterinnen und Mietern. Dadurch soll der Vereinsamung von Mietern vorgebeugt werden.</li> <li>➤ Sie pflegt Kontakte mit Non-Profit-Organisationen, Gruppen oder Vereinen, welche den Mieterinnen und Mietern Aktivitäten anbieten (z.B. Verein Aktives Alter Littau)</li> <li>➤ Sie regt die Mieterschaft an, selber die Initiative zu ergreifen, eigene Ideen für Aktivitäten zu entwickeln. Falls nötig, begleitet sie solche Aktivitäten oder übernimmt die Organisation.</li> </ul>
Wunsch	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mieter, die ihre Hilfe anbieten, werden aktiv in die Organisation, Planung und/oder Durchführung von Aktivitäten einbezogen.</li> </ul>

*Erfahrungen: Da die erwünschte Mieterdurchmischung mit älteren und jüngeren Personen noch nicht erreicht werden konnte und sich die Bewohnerschaft vorwiegend aus Mietern im Alter ab 70 und 80 zusammensetzt, wird wenig Eigeninitiative entwickelt, man nimmt lieber an Aktivitäten teil als diese selber zu initiieren. Die Betreuungsperson ist als Veranstalterin von Aktivitäten deshalb eindeutig mehr gefordert als ursprünglich angedacht.*

### ② 24-h-Notrufsystem

Eine spezielle Lösung wurde für das Notrufsystem Casa (7x24 h) gefunden. Mit der Anbieterin, dem Schweizerischen Roten Kreuz (SRK), wurde im Vertrag bezüglich Prozessablauf bei der Organisation der passenden Hilfe die Spitex miteinbezogen. Geht ein Notruf bei der SRK-Zentrale ein, entscheidet diese, was für Hilfe und in welchem Umfang sie benötigt wird. Entsprechend kontaktiert die Zentrale Angehörige/Vertrauenspersonen, die dem SRK vorgängig genannt worden sind, die Spitex oder die Nummer 144 (Sanitätsnotruf Zentralschweiz des Luzerner Kantonsspitals). Das Besondere daran: Die Spitex kann auch dann angefordert werden, wenn der Absender des Notrufs bislang kein Kunde der Spitex war und mit ihr somit noch keinen Leistungsvertrag abgeschlossen hat. Das ist sonst bei Spitex-Organisationen nicht möglich.

*Erfahrungen: Alle alleinstehenden Mieter liessen das System in ihrer Wohnung einrichten. Das Armband mit dem roten Knopf wird aber kaum getragen. Die Paare haben mit der Option der kostenlosen Nachrüstung vorerst auf die Installation verzichtet. Offensichtlich trägt allein das Wissen, dass im Haus ein Notrufsystem existiert, zum Sicherheitsgefühl bei.*

### ③ Technischer Dienst

Der vollamtlich für die beiden WGL-Liegenschaften angestellte Hauswart führt Kleinreparaturen durch, stellt die Behebung von technischen Störungen und termingerechten Wartungsarbeiten sicher, sorgt für Pflege und Unterhalt der Umgebung sowie für die Reinigung von Allgemeinflächen inklusive Gemeinschaftsraum.

*Erfahrungen: Im Grundangebot musste nachträglich präzisiert werden, dass der Hauswart wohl für Abfallentsorgung zuständig ist, die Abfallsäcke aber nicht generell vor den Wohnungstüren abholt. Dieser Service wird nur auf Anforderung geboten.*

## Die Wahlleistungen

Sie umfassen die nach individuellem Bedarf von der Betreuungsperson vermittelten und durch Dritte erbrachte Leistungen wie Mahlzeiten- und Reinigungsservice, Coiffeur, Hand- und Fusspflege, SRK- oder Taxi-Fahrdienste. Die Wahlleistungen sind vom Nutzer mit dem jeweiligen Anbieter direkt abzurechnen.

Die Spitex im Haus bieten auf ärztliche Verordnung hin pflegerische Dienstleistungen an, die die Bewohner direkt mit der Krankenkasse abrechnen. Auch die Kostenverrechnung von individuell beantragten hauswirtschaftlichen Dienstleistungen durch die Spitex erfolgt über die Bewohner selbst.

*Erfahrungen: Sämtliche Wahldienstleistungen sind bereits von Mietern in Anspruch genommen worden, die Vermittlung durch die Betreuungsperson wird sehr geschätzt.*



**«Als wir hörten, dass im Neuhushof Wohnungen für ältere Menschen erstellt würden, meinten meine Jungen, ich solle mich doch anmelden. Ich zögerte, die Häuser waren noch im Rohbau und gefielen mir nicht. Doch dann sah ich beim Baustellenrundgang meine heutige Wohnung mit dem grossen Balkon und war begeistert. Und das bin ich immer noch.»**

Annemarie Ledermann (83)

## Gegenseitige Hilfe und gelebte Gemeinschaft

**Zur Sicherheit und Selbstständigkeit der Bewohner trägt nebst den Grund- und Wahlleistungen auch die Nachbarschaftshilfe bei. Sie hat aber wie die Unterstützung durch die Betreuungsperson und die Spitex ihre Grenzen.**

Gleich nach der Pensionierung in eine Alterswohnung ziehen? So hatte sich das die im Schuldienst tätige Logopädin Verena Vonarburg (68) nie vorgestellt. Doch dann machte sich bei einer befreundeten Arbeitskollegin eine dementielle Erkrankung bemerkbar. Verena Vonarburg begann, ihr mit kleinen Hilfestellungen im Alltag beizustehen.

2016, ein paar Monate nach Beginn von Verena Vonarburgs Ruhestand, mieteten sich die beiden Frauen bei der WGL in den neuen Häusern im Neuhushof ein. «Als frühere Lehrerin in Littau war Monika mit dem Dorf vertraut», so Verena Vonarburg. «Dazu kam die Chance, in zwei nebeneinanderliegende 2½-Wohnungen ziehen zu können und die Spitex direkt im Haus zu haben.» Das würde es Monika Bieri erlau-

ben, weiterhin in einem eigenen Zuhause und bestmöglich selbstständig zu leben.

Zunächst erwies sich die Lösung als perfekt. Nach einem Sturz verschlechterte sich Monika Bieris Gesundheitszustand freilich rasch. Die Spitex wurde beigezogen, zudem eine Tagesbetreuungseinrichtung. Mit der Zeit konnte die Spitex den wachsenden Betreuungsaufwand nicht mehr leisten, für Verena Vonarburg als erste Bezugsperson wurde die Belastung menschlich zu gross. Das Organisatorische habe wohl die Betreuungsperson Irene Kühne übernommen. «Aber es ist nicht an ihr, für die individuelle emotionale Betreuung von Bewohnern zu sorgen.»

Tatsächlich umfassen die Aufgaben von Irene Kühne Information und Beratung,

Vermittlung von Leistungen Dritter sowie Bewohnervernetzung – nicht aber eine Rundum-Fürsorge, wie man es aufgrund ihrer Funktionsbezeichnung «Betreuerin» missverstehen könnte. Daher sei sie von diesem Begriff abgekommen, so Irene Kühne, die auch im WGL-Vorstand einsitzt. «Beraterin» oder «Motivatorin» würden ihr Wirken besser umschreiben. Auch nenne man das Betriebskonzept statt «Betreutes Wohnen» nun passender «Wohnen mit Dienstleistungen».

Selbstverständlich werden alle Interessenten bereits beim Erstkontaktgespräch über den Inhalt des Konzepts in Kenntnis gesetzt. «Wer einzieht, weiss, dass man in eine Gemeinschaft aufgenommen wird, wenn man will», sagt Heidi Dubach. Annetta Ledermann ergänzt: «Falls man mal krank ist oder die Spitex nur partiell benötigt, ist man hier gleichfalls gut aufgehoben.» Eines sei indes ebenso klar, sind sich die beiden Bewohnerinnen einig: «Unsere Häuser sind kein Pflegeheim.»

Im Herbst 2017 wechselte Monika Bieri ins Betagtenzentrum. Und Verena Vonarburg? «Ursprünglich dachte ich, wenn dieser Fall eintrete, könne ich ja wieder wegziehen», sagt sie. Heute gefällt ihr nebst ihrer Wohnung «das gute Klima im Haus, der respektvolle Umgang miteinander und das Gefühl, dass einem jede und jeder in der Not helfen würde». Wenn sie mag, nimmt sie an Aktivitäten teil, bei Bedarf greift sie Irene Kühne unter die Arme. Für sie steht deshalb fest: «Ich bleibe.»



Freundschaftliche Fürsorge: Verena Vonarburg (links) und Monika Bieri.

# bewohner



**«Es ist uns wichtig, weiterhin unser eigenes Leben leben zu können. Dazu bieten sich uns hier alle Annehmlichkeiten. Auf der anderen Seite schätzen wir es, dass man im Haus nicht anonym wohnt und unser Beziehungsnetz gewachsen ist.»**

Erika (75) und Traugott Lüthi (81)



**«Ich sitze nicht gerne allein zuhause herum, sondern pflege lieber Kontakte und unternehme etwas. Daher bin ich auch froh, intern bei der Organisation von Aktivitäten mitwirken zu können. Und die Betreuerin ist froh um meine Hilfe.»**

Heidi Dubach (73)



**«Die Präsenz und Arbeit der Betreuerin bedeutet mir viel. Irene Kühne ist eine Art Schutzengel. Dank ihr herrscht hier zudem eine warme, freundschaftliche Atmosphäre und es läuft regelmässig etwas.»**

Giuseppina Preier (82)



Austausch bei Kaffee und Kuchen: Im Gemeinschaftsraum bieten sich immer wieder Gelegenheiten, andere Bewohner zu treffen.

**M**it ihren auf dem Neuhushof-Areal erstellten Neubauten, in denen ältere Menschen möglichst lange selbstbestimmt und selbstständig wohnen können, beschriftet die Wohnbaugenossenschaft WGL Littau für sich neue Wege. Zugleich war sie unter den gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen der Stadt Luzern die erste, die ein solches Projekt entwickelte und umsetzte. Insofern kam dem Vorhaben Pioniercharakter zu.

Nach nunmehr zwei Betriebsjahren lässt sich festhalten, dass sich das von der WGL für die beiden Miethäuser konzipierte Modell «Wohnen mit Dienstleistungen» in der Praxis bewährt. Die Bewohner leben in ihren vier Wänden autonom, aber im beruhigenden Wissen um den im Bedarfsfall zur Verfügung stehenden Notruf und/oder Service der Spitex sowie um die regelmässige Anwesenheit der Betreuungsperson.

Dass diese Funktion optimal besetzt werden konnte, trägt wesentlich zur erfolgreichen Realisierung des Konzepts bei. «Seele des Hauses» wird Irene Kühne von der Bewohnerschaft mitunter genannt. Wo gefragt, berät, vermittelt und unterstützt sie. Sie agiert motivierend, drängt aber niemandem etwas auf. Als Spitex-Mitarbeiterin sowie als WGL-Vorstandsmitglied fungiert sie zudem als Bindeglied zwischen den Hauptakteuren, was eine enge und gute Zusammenarbeit begünstigt.

Nach wie vor eine Herausforderung stellt der angestrebte Mieter-Mix dar. Ziel war und ist es, dass auch jüngere Senioren sowie Berufstätige und Familien in die WGL-Liegenschaften einziehen. Das Alter der Bewohner bewegt sich jedoch seit Anfang an grossmehrheitlich im Bereich ab 70. Das führt zu einer höheren Mieterfluktuation und wirkt sich hinsichtlich der Eigeninitiative der Bewohnerschaft aus. Es reicht nicht, dass Irene Kühne wie vorgesehen Aktivitäten anstösst, sie muss sie meist auch organisieren und leiten.

Im eigenen und im Interesse einer vitaleren Hausgemeinschaft ist die WGL nun bestrebt, mit noch gezielterer Kommunikation die Altersdurchmischung zu verbessern. Dies trägt bereits erste Früchte, wird die WGL laut Präsident Hansruedi Furrer aber noch länger beschäftigen.

Gleiches gilt für die Nachbarschaftshilfe, wie sie Bewohner der WGL-Häuser teils bereits leben: Sie soll im Rahmen der WGL-Mitgliedschaft beim Verein Vicino Luzern ins Quartier hinausgetragen werden. Nachbarschaftshilfe lasse sich freilich nicht organisieren, ist Hansruedi Furrer überzeugt. «So etwas muss wie in unseren Neuhushof-Häusern langsam wachsen.»

## IMPRESSUM

**Auftraggeber:** Age-Stiftung – Wohnen und Älterwerden, Kirchgasse 42, 8001 Zürich, [www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch)

Wohnbaugenossenschaft WGL Littau, 6014 Littau-Luzern, [www.wohnbaugenossenschaft-wgl.ch](http://www.wohnbaugenossenschaft-wgl.ch)

**Projektverantwortung & Konzept:** Jolanda Lucchini, [info@publizierbar.ch](mailto:info@publizierbar.ch)

**Produktion:** Christina Gubler, [publizierbar](http://publizierbar.ch)

**Fotos/Grafik/Texte:** Jolanda Lucchini, [publizierbar](http://publizierbar.ch)

**Layout:** sAg

**Projektförderung:** Diese Publikation dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung und ist integraler Bestandteil der Förderung. Weitere Infos unter [www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch).

Auflage: 500

Datum: 4/2018

Multimediale Online-Dokumentation mit ergänzenden Videos zum Projekt: [www.doku-neuhushof.ch](http://www.doku-neuhushof.ch)



Fröhliches Gespann in der Küche des Gemeinschaftsraums: Irene Kühne (links) und Annemarie Ledermann.

