Abschlussbericht 'Wohnen im Hirschen'

die etwas andere Wohnform in der zweiten Lebenshälfte

8253 Diessenhofen

Nach einer Umbauzeit von rund 15 Monaten konnte im Herbst 2009 das geschichtsträchtige Altstadthaus in Diessenhofen von den ersten Bewohnerinnen und Bewohnern bezogen werden.
Es soll Menschen, die sich für ein aktives, selbstbestimmtes Leben im Alter entschieden haben, ein Wohn- und Lebenskonzept innerhalb einer Hausgemeinschaft ermöglichen, aber auch in 16 individuellen Wohneinheiten Freiraum und Rückzugsmöglichkeit bieten.

Ausgangslage

Nachdem die Liegenschaft 2004 auf den Markt gelangte, formierte sich 2005 eine Gruppe von lokalen Anwohnerinnen und Anwohnern zu einer Interessengemeinschaft, um abzuklären, ob auf privater Basis eine sinnvolle Nutzung möglich wäre.

Idee

Das zentral gelegene, stattliche Haus sollte nach baubiologischem, ökologischem und energieeffizientem Standard umgebaut werden um das Wohnangebot für Menschen in der zweiten Lebenshälfte in der Region zu erweitern. Zudem sollte das traditionsreiche Restaurant erhalten bleiben und den Bewohnern und der Öffentlichkeit wieder zur Verfügung stehen.

Im Vordergrund stand, den Bewohnern durch die Wohnform einer Hausgemeinschaft, ein erfolgreiches, selbstbestimmtes Älterwerden, verbesserte Lebensqualität sowie Sicherheit durch das soziale Netz des nachbarschaftlichen Wohnens zu ermöglichen. Selbständigkeit, Unabhängigkeit und die Möglichkeit, wertvolle Ressourcen einzubringen, waren weitere, wichtige Anliegen.

Umsetzung

In Zusammenarbeit mit dem lokalen Architekten Roman Giuliani (moos. giuliani. herrmann. architekten.) wurden die ersten Machbarkeitsstudien und Kostenberechnungen erstellt. Ende Dezember 2006 schalteten wir unseren ersten Auftritt im Internet auf. Dieser beinhaltete Projektidee, -ziel, und -begründung, die ersten Pläne des Vorprojekts, sowie Protokoll und Statuten der im August 2006 neu gegründeten 'Wohnen im Hirschen' Genossenschaft 55plus Diessenhofen.

Bald erkannten wir, dass das Ausmass unseres Vorhabens unsere fachlichen und finanziellen Kompetenzen überstieg. Wohl hatten wir uns bei den ansässigen Banken um Finanzierung bemüht, aber als neu gegründete Genossenschaft keine überzeugenden Konditionen erhalten. Trotzdem nutzten wir die Gelegenheit, unser Projekt dem Stadtrat und der Verwaltung der Bürgergemeinde vorzustellen, organisierten Informationsveranstaltungen und reichten einen Antrag an die 'Age Stiftung' ein.

Erster Kontakt zu Gesewo

Im Frühjahr 2007 nahmen wir Kontakt mit der GESEWO in Winterthur auf, einer Wohnbaugenossenschaft, die seit Jahren mit der Realisierung von selbstverwalteten Projekten Erfahrung gesammelt hatte. Die Geschäftsleitung konnte, nach Besichtigung der Liegenschaft, Gesprächen mit uns und Verhandlungen mit der Besitzerin, ihre GenossenschafterInnen anlässlich der GV 2007 überzeugen, dieses Projekt weiter zu verfolgen.

'Wohnen im Alter' war bis zu diesem Zeitpunkt für Gesewo noch kein Thema gewesen. Es bedeutete eine Erweiterung des eigenen Angebots und war zudem von der Aktualität der demographischen Entwicklung her äusserst interessant.

Am 27. August 2007 wurde der Kaufvertrag für die Liegenschaft von den Verantwortlichen der Gesewo unterzeichnet. Absicht war, gemeinsam die Umsetzung des Projekts anzugehen. Gesewo als Hauseigentümerin und Bauträgerin und 'Wohnen im Hirschen' als Verantwortliche des Gesamtprojekts. In der Vereinbarung vom 31.12.2007 wurde festgehalten, dieses anspruchsvolle Projekt in enger Zusammenarbeit der beiden Genossenschaften zu realisieren.

Zusagen von Finanzierung

Innerhalb von wenigen Wochen erfolgten Zusagen von der Age Stiftung, der Stadtgemeinde und der Bürgerverwaltung. Namhafte Beträge in Form von à fonds perdu Beträgen und Darlehen zu guten Konditionen wurden zugesichert. Auch lokale Firmen und Private konnten als Darlehensgeber gewonnen werden.

Baukommission wird gegründet

Im September 2007 nahm die Baukommission ihre Arbeit auf. Sie bestand aus je 3 Mitgliedern der 'Wohnen im Hirschen' und der Gesewo, einem neutralen, fachkompetenten Architekten aus Schaffhausen als Berater, sowie den Architekten des beauftragten Büros moos. giuliani. herrmann. architekten. aus Diessenhofen. Nach intensiven Studien von diversen Varianten des Raumprogramms wurden die definitiven Ausführungspläne und Kostenberechnungen erstellt.

Dank einer guten Zusammenarbeit von Bauleitung, Projektleitung und der Baukommission konnten anfallende Probleme besprochen und die Vergabe der Aufträge an die Handwerker vorgenommen werden.

Gemäss Vorgaben des Stadtrates sollten nach Möglichkeit lokale Firmen berücksichtigt werden. Insgesamt wurden Aufträge von über 3 Millionen an Firmen in der Region vergeben.

Das Bauprojekt

Der Umbau der Liegenschaft stellte an die Architekten hohe Anforderungen. Der gesamte Komplex, bestehend aus fünf ehemaligen Altstadthäusern, angeordnet um einen Innenhof, beinhaltete durch diverse Umbauten und einen Brand zu Beginn des 20. Jahrhunderts, unterschiedliche, schwer einzuschätzende Bausubstanz auf verschiedenen Niveaus. Die gesamte Aussenfassade musste aus denkmalpflegerischen Gründen erhalten bleiben, da sie auf der Südseite direkt an die alte Stadtmauer grenzt und einen prägnanten Teil des Altstadtbildes nach Osten darstellt.

Feuerpolizeiliche Vorgaben und Anforderungen wie Rollstuhlgängigkeit, Energieeffizienz, Trittschall- und Wärmedämmung, Komfortlüftung, sowie die Schaffung von Gemeinschafts- und Aussenräumen gegen den Innenhof, zwangen zu einem Strukturrückbau von 80 Prozent.

Auf die am 30.01.2008 eingereichte Baueingabe erteilte der Stadtrat am 18. März 2008 die Baubewilligung.
An der a.o. Generalversammlung vom 5.5.08 erfolgte die Baufreigabe durch die GenossenschafterInnen der Gesewo.

Noch vor den Sommerferien 2008 wurde mit dem Rückbau begonnen

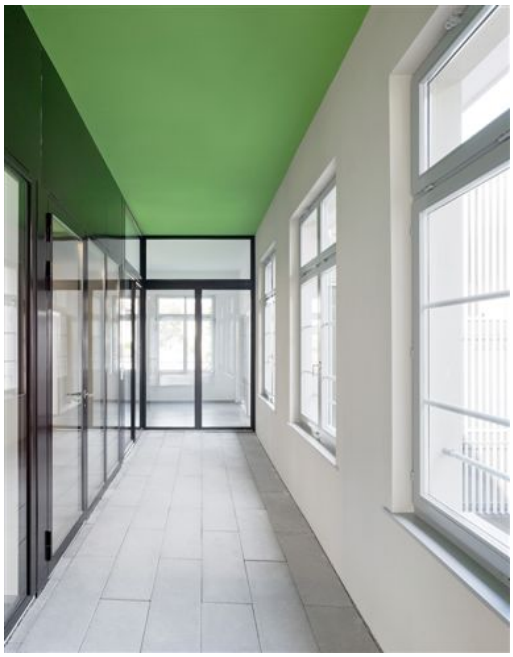
Zügig kommen die Bauarbeiten voran **Herbst 2008**

Trotz einem langen, nassen Winter 2008/2009 konnte der Zeitplan eingehalten werden

Dachlandschaft mit modernen Elementen im Innenhof **Sommer 2009**

Das Restaurant wurde sanft renoviert und modern ausgestattet **Herbst 2009**

Nach Abschluss der Bauarbeiten präsentiert sich unter dem Dach des 'Hirschen' ein Gebäude, das dem neusten Stand der Technik entspricht. Dank Lüftungsanlage, Gasheizung, Sonnenkollektoren, wärme- und lärmdämmender Massnahmen erhielt es das Minergie-Zertifikat des Kantons.



gemeinschaftliche Aussenräume: Wintergarten und nach Süden gelegene Loggia (Fotos Thomas aus der Au)

Aufbau des Hausvereins

Ab Jahresbeginn 2008 trafen sich die zukünftigen BewohnerInnen jeweils am 1.Samstag eines jeden Monats. um sich kennen zu lernen und die zukünftige Organisation und Infrastruktur des Hauses zu besprechen. Ganz nach dem Motto der Gesewo: Mitdenken, Mitreden, Mitbestimmen, waren auch die verschiedensten Vorstelllungen des zukünftigen Zusammenlebens wichtige Diskussionspunkte.
Mietkostenberechnungen, bauliche Massnahmen, Mitsprache bei der Auswahl von Materialien, Farben und Einrichtungen, aber auch die Weiterführung des Restaurants gaben ausreichend Diskussionsstoff.
Bei gemeinsamen Mittagessen in den lokalen Restaurants, zu denen auch die neuen InteressentInnen eingeladen waren, wurden die Gespräche fortgeführt. Der Nachmittag wurde für Vorstellungsrunden und andere aktuelle Themen genutzt.

Interessenten und zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner Frühjahr 2008

Ein Jahr später, im Februar 2009 waren Statuten und Leitbild bereits erarbeitet. Nun stand die Gründung des Hausvereins, der unter dem Dach der Gesewo die Selbstverwaltung des Hauses und die Vermietung der Wohnungen übernehmen wird, im Vordergrund.

Im Juni und im August 2009 wurde an zwei Tagen der offenen Tür der Bevölkerung und weiteren Interessierten die Möglichkeit geboten, das Haus zu besichtigen. Dies wurde rege genutzt.

Termingerecht konnten die ersten Bewohner bereits Ende September in ihre Wohnung einziehen

Ende Jahr waren 10 der 16 Wohnungen bezogen, im März 2010 werden 2 weitere Partien folgen.

Anlässlich einer kleinen Feier wurde am 6. November 2009 dem Vertreter des Hausvereins symbolisch der Schlüssel überreicht

Im Dezember lud der Hausverein, zusammen mit den Pächtern des Restaurants, zu einem kleinen Umtrunk und Kürbissuppe im Innenhof ein.

Gemeinsam hatten die HausbewohnerInnen ein schönes Adventsfenster im Gemeinschaftsraum gestaltet und feines Weihnachtsgebäck hergestellt.

Offensichtlich funktioniert das nachbarschaftliche Zusammenleben und die gegenseitige Unterstützung im Hause bestens.

Modern gestaltete Küche geschickt kombiniert mit Zeugen des alten Hauses (Foto Thomas aus der Au)

Pro Senectute Thurgau kommt nach Diessenhofen

In Zusammenarbeit mit der kantonalen Geschäftsstelle in Weinfelden konnte die Pro Senectute Thurgau gewonnen werden, in Diessenhofen einen neuen Stützpunkt einzurichten.

Im multifunktionellen Kursraum Hirschen werden neu soziale Beratungen und Weiterbildungskurse angeboten. Ein Angebot, das bisher in der Region gefehlt hatte und allseits sehr begrüsst wurde.

Projektgruppe 'Wohnen im Hirschen' Genossenschaft 55plus

Die lokale Innitiativgruppe der Genossenschaft W.i.H. war davon ausgegangen, dass die beiden Genossenschaften dieses überaus anspruchsvolle Pilotprojekt gemeinsam realisieren und zum Abschluss bringen würden. Wir, die Ansässigen, hatten nicht nur das ganze Projekt entwickelt und vor Ort umgesetzt, sondern auch einen grossen Anteil (1.3 Mio.) an die Finanzierung generiert. Auch war es uns gelungen, die Behörde und einen Teil der Anwohner für das Projekt zu gewinnen. An diversen Informationsveranstaltungen, in Presseberichten, Radio- und Fernsehbeiträgen wurde regelmässig über den aktuellen Stand der Bauarbeiten informiert.

An einem gut besuchten 'workshop' im Oktober 2008 wurden, zusammen mit Einheimischen, die Anforderungen an das Restaurant definiert. Um den zukünftigen Pächter und die Vernetzung der BewohnerInnen mit der lokalen Bevölkerung zu unterstützen sahen wir, nach Abschluss der Bauarbeiten, unsere zukünftige Aufgabe im kulturellen und sozialen Bereich.

Ein wichtiger Teil von Projektziel und -Idee war, nebst der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum und der Unterstützung von Individualität und Selbständigkeit im Alter, auch die Nutzung wertvoller Ressourcen durch ein Engagement auf freiwilliger Basis.

Durch den Betrieb des Restaurants, der Brockenstube und die Angebote von Pro Senectute und der 'Wohnen im Hirschen' soll im 'Hirschen'

ein Begegnungs- und Kulturzentrum entstehen

Restaurant mit aufgefrischtem Mobiliar (Foto Thomas aus der Au)

Die Zusammenarbeit mit Gesewo

Im Laufe der Zeit ergaben sich Konflikte in der Interpretation der vorgesehenen Zusammenarbeit der beiden Genossenschaften. – War es bis im Frühjahr 2009 eine Selbstverständlichkeit gewesen, als zukünftige/r HausbewohnerIn Mitglied der beiden Genossenschaften zu werden, wurde dies plötzlich von Vertretern der Gesewo in Frage gestellt. Ihrer Meinung nach sollte die 'Wohnen im Hirschen', wenn nicht gar aufgelöst, so doch mindestens Statuten und Namen ändern.

Zwar bestand eine schriftliche Vereinbarung, die aber leider so generell abgefasst worden war, dass sie zu viel Spielraum für persönliche Interpretationen liess. Für uns war die mit der Age Stiftung unterzeichnete Vereinbarung, von der auch Gesewo Kenntnis und Nutzen hatte, eine Verpflich-

tung. Diese setzte von uns als Vertragspartnerin die Projektentwicklung und –realisation für das Gesamtprojekt voraus.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung (9.2.10) stehen noch klärende Gespräche und Abmachungen an, welche die zukünftige Zusammenarbeit zwischen dem Hausverein, Gesewo und der Genossenschaft 'Wohnen im Hirschen' regeln.

Fazit und Dank

Rückblickend waren die letzten 5 Jahre eine spannende, wenn auch arbeitsintensive Zeit. Begeisterung, Hoffnung, Freude an der Zusammenarbeit in einem guten Team, lösten sich ab mit Zweifel, Entmutigung und Enttäuschung. Doch die Überzeugung, dass wir an einer guten Sache arbeiteten, gab uns immer wieder die Energie und den Mut, weiter zu machen. Bis heute haben wir die Hoffnung nicht verloren, dass in guter Zusammenarbeit mit lokalen Gruppen, der Pro Senectute und interessierten An- und HausbewohnerInnen, ein vielfältiges Angebot an Aktivitäten entstehen kann.

Vielleicht kommen wir der Vision einer liebenswerteren Welt, in Form einer verbesserten Lebensqualität für alle Beteiligten, wenn auch nur im ganz Kleinen, doch ein kleines Bisschen näher.

Wir werden weiterhin die vielen Gruppen, die sich im Laufe der letzten Jahre von dieser Idee anstecken liessen oder noch anstecken werden, mit Freude und Engagement durch das Haus führen und von unseren Erfahrungen und Erkenntnissen erzählen.

Ein grosses Dankeschön spreche ich unseren GenossenschafterInnen, meinen Vorstandsmitgliedern und sämtlichen Personen und Körperschaften aus, die uns in irgendeiner Form unterstützt haben.

Dies gilt an dieser Stelle auch der 'Age Stiftung' und ganz besonders Frau Karin Weiss.

Herzlichen Dank !

Diessenhofen, 9. Februar 2009

Vre Piatti, Präsidentin 'Wohnen im Hirschen' Genossenschaft 55plus