

# Genossenschaft Wohnen im Alter, Wilen

Kontakt: Simon Schönenberger, dipl. Architekt, Oberdorfstrasse 5, 9535 Wilen  
Tel. G. 071 920 10 25 / P. 071 923 99 93 - E-Mail: info@sbai.ch

## Neubau Alterszentrum „Engi“, Wilen

### Schlussbericht



Wilen, 16. Juni 2012

# Schlussbericht der Genossenschaft

## Inhalt:

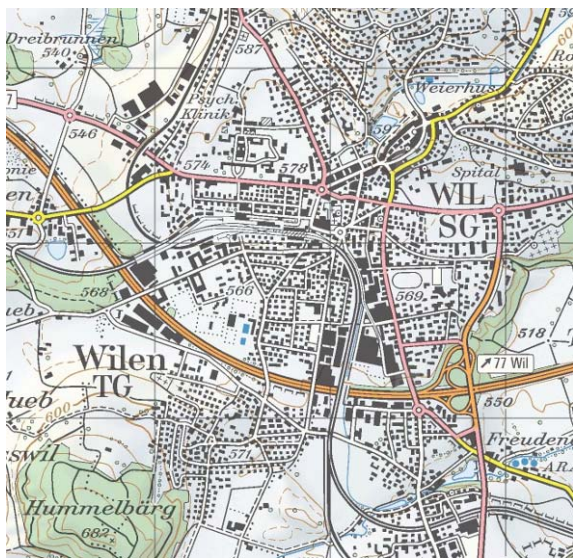
• Ausgangslage	3
• Initiative	3
• Grundsatz	4
• Optimale Vernetzung	5
• Raumprogramm	5
• Organisationsstruktur	6
• Mittelbeschaffung	6
• Umsetzung	7
• Mieterschaft	7
• Pflege	8
• Bau	9
• Wirkung	9
• Erfahrungen	10
• Kenndaten	10
• Abschluss & Dank	11

## Anhang:

• Bericht der Spitex-Organisation	12
-----------------------------------	----

## Ausgangslage

Die Gemeinde Wilen hatte im Jahr 2003 weder ein Alterskonzept, noch waren irgendwelche Strukturen für das Alter in der Gemeinde vorhanden. Die 2 zugeteilten Pflegebetten im regionalen Alters- und Pflegeheim Münchwilen TG waren das, was die damalige Munizipalgemeinde Rickenbach und Wilen anbieten konnte. Der späteren politischen Gemeinde Wilen war somit ein einziges Pflegebett zugeteilt. Wobei die Einwohnerzahl zu diesem Zeitpunkt die 2000-er Grenze knapp erreichte.



Kartenausschnitt Wilen

Wilen liegt im Kt. Thurgau, ist aber auf 3 Seiten vom Kt. St. Gallen umgeben. Die nördlich gelegene Stadt Wil ist das Zentrum. Wilen hat durch das beinahe Zusammenwachsen mit Wil fast die Lage eines Aussenquartiers. Das verbunden mit dem Nachteil, dass die Kantons-grenze dazwischen liegt. Damit sind viele Gesetze und Gebräuche, gerade in der Pflege anders.

Auch kirchlich gehört Wilen der Stadt Wil an. Auf Seite der katholischen Kirche heisst das, dass Wilen die einzige Gemeinde im Kt. Thurgau ist, die nicht dem Bistum Basel, sondern dem Bistum St. Gallen angehört.

## Initiative

Eine in unmittelbarer Nachbarschaft lebende Frau musste mit der Einweisung in eine Alters-einrichtung das Dorf verlassen, da nur in einer Gemeinde weit weg ein passender Platz ge-funden wurde. Darin begründet sich die Initiative, aufgrund der schliesslich dieses Projekt realisiert wurde.

Aufgrund dieser persönlichen Initiative des Autors, kombiniert mit dem Engagement einer politischen Partei wurden im Advent 2003 Unterschriften gesammelt, um herauszufinden, wie

das Interesse für dieses Thema in der Bevölkerung ist. Das Echo war so gross, dass das Thema sofort von der politischen Partei losgelöst wurde.

Kurz darauf wurde ein gemeinnütziger Verein gegründet mit dem Ziel, das Wohnen im Alter in Wilen zu fördern, resp. nach Möglichkeiten eine Einrichtung dazu innerhalb der Gemeinde zu schaffen. Die Teilnehmerzahl an der Gründungsversammlung sprengte die Erwartungen aller Beteiligten.

Ein Kontakt mit der lokalen Spitex-Organisation, die in Wil bereits 2 Pflegewohnungen erfolgreich betrieb, wurde hergestellt. Auch die Anzahl Pflegeplätze der Spitex musste vergrössert werden. Somit war diese Organisation, resp. deren Präsident von Anfang an mit dabei.

## Grundsatz

**Familiengerechtes Wohnen - Wohnen im Alter**

### Ziel und Zweck

**Katholische Kirchgemeinde (Zielsetzung)**

- Förderung von familienfreundlichem Wohnen für Mittelstand
- Erzielung von Erträgen zur Erfüllung des kirchlichen Leistungsauftrages (Nachhaltigkeit - Zukunft)

**Korporationen und Verein „Wohnen im Alter“ (Zielsetzung)**

- Wohnen im Alter soll auch in Wilen gefördert werden
- Partnerschaft zwischen Korporationen – Katholische Kirchgemeinde, Politische Gemeinde Wilen, Evangelische Kirchgemeinde Wil – und Verein „Wohnen im Alter“ soll realisiert werden

Erstes Grundgerüst zur Vorstellung der Idee

Die Lage an der Kantonsgrenze mit dem Regionalzentrum Wil ergab, dass man immer über die Kantonsgrenzen schauen musste und die Vernetzung stark mit den Organisationen der Stadt Wil erfolgte.

Die Kath. Kirchgemeinde der Stadt Wil – Wilen gehört dieser an – hatte Wohnbauland an zentraler Lage im Dorf. Nach der Gründungsversammlung wurde seitens der Kirchgemeinde Kontakt mit dem Verein aufgenommen. Nach einer eingehenden Prüfung wurde gemeinsam mit der initiativen Verwaltung dieser Kirchgemeinde die Idee „Insieme“ kreiert. Die Kirchgemeinde baut auf ihrem Land familiengerechte Wohnungen, der Verein „Wohnen im Alter“, resp. eine noch zu gründende Institution baut Alterswohnungen – nach Möglichkeit kombiniert mit einer Pflegeeinrichtung.

Ziel für Wohnen im Alter ist, dass ältere Menschen sich im Verlauf des fortschreitenden Altersprozesses nicht mehr dauernd an andere Umgebungen gewöhnen müssen.

## Optimale Vernetzung

Auch die politische Gemeinde bekundete Interesse an diesem Projekt und mit der evangelischen Kirchgemeinde wurde ebenfalls Kontakt aufgenommen. Nachdem die Organe der Beteiligten JA zu diesem Projekt gesagt haben, was bei den öffentlichen Körperschaften auch an den Gemeindeversammlungen diskutiert und angenommen wurde. Damit war ein erster grosser und wichtiger Schritt getan: Das Projekt war sehr gut vernetzt.

Am Projekt beteiligte Organisationen und Körperschaften:

- Genossenschaft Wohnen im Alter, Wilen (Bauherrschaft)
- Kath. Kirchgemeinde, Wil SG (Bauherrschaft, Grundbesitzer)
- Evang. Kirchgemeinde, Wil SG
- Politische Gemeinde, Wilen TG
- Spitex Organisation Wil und Umgebung, Wil SG

## Raumprogramm

In der Folge wurde ein Raumprogramm erarbeitet, das die verschiedenen Nutzungen ermöglicht, den Bedingungen der verschiedenen Parteien Rechnung trägt und ein baurechtlich realisierbares Projekt ermöglicht.

Der finanziell enge Spielraum und vernünftige Grössenverhältnisse in der Ausnutzung ergaben eine Aufteilung von ca. 60% Familien- und ca. 40% Alterswohnen. Es zeigte sich, dass eine Pflegewohnung die Grösse von 15 Pflegeplätzen braucht, um optimal und wirtschaftlich arbeiten zu können. Daraus ergab sich, dass maximal 6 Alterswohnungen zu 2 ½ Zimmern und etwa 70m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche realisiert werden können. Mit finanziellen Garantien von politischer und katholischer Gemeinde konnte gemeinsam ein Studienauftrag für Architekten ausgeschrieben werden (kleiner Architektenwettbewerb). Dieser wurde vom Büro Zunzer mit dem nun ausgeführten Projekt gewonnen. Das Büro Zunzer wurde folglich auch mit der Realisierung beauftragt.



Foto vom Bauplatz

## **Organisationsstruktur**

Auch konzeptionell wurde weiter gearbeitet und die Organisationsstrukturen festgelegt. Die kurz darauf gegründete Genossenschaft Wohnen im Alter baut das gesamte Alterszentrum. Dazu kauft Sie von der Kath. Kirchgemeinde den notwendigen Landanteil vom Gesamtgrundstück. Die Pflegewohnung wird von der Spitex-Organisation gemietet.

Dazu wurden langjährige Verträge ausgearbeitet. Die Alterswohnungen werden von der Genossenschaft direkt vermietet. Pflege- und Dienstleistungen können bei der Spitex bezogen werden.

Die Kath. Kirchgemeinde baut gleichzeitig 2 Mehrfamilienhäuser mit Familienwohnungen. dass die Pflegewohnung definitiv von der Spitex Organisation Wil und Umgebung betrieben wird. Die Spitex Organisation mietet dazu die Pflegewohnung von der Genossenschaft. Die Spitex kennt sich im Betrieb von solchen Pflegewohnungen aus und hat die dazugehörenden Reglemente selbst erstellt und die Bewilligungen für die Pflege eingeholt. Weitere Reglemente waren nicht notwendig.

## **Mittelbeschaffung**

Als Startkapital konnten namhafte Beträge von den beteiligten Organisationen und Gemeinden bezogen werden. Zu erwähnen sind: Politische Gemeinde Wilen TG, Katholische Kirchgemeinde Wil SG, Reformierte Kirchgemeinde Wil SG und Spitex-Organisation Wil. Auch einige Schenkungen konnten erreicht werden.

Mittels einer eigens dafür gedruckten Broschüre wurde Werbung für das Zeichnen von Anteilscheinen gemacht. Zahlreiche Bürger zeichneten Anteilscheine in der Höhe von CHF 1000.-. Letztendlich reichte aber das vorhandene Kapital nicht, um mit den Banken eine brauchbare Finanzierung auf die Beine zu stellen. Eine lokale Bank brachte es auf den Punkt: „Wir können als lokale Bank leider keine Finanzierung für ein so gut vernetztes Projekt mit derart vielen Beteiligten machen. Wenn da etwas schief geht, wie stehen wir dann da?“ Unabhängig vom Eigenkapital hatte man Angst, die Genossenschaft könnte irgendwelche Risiken in Schieflage geraten.

Nur Dank der Zusage eines namhaften Beitrags der Age-Stiftung konnte letztendlich mit der Raiffeisenbank der Stadt Wil, die eine wesentlich grössere finanzielle Basis hat, eine Finanzierung erarbeitet und das Alterszentrum Wilen gebaut werden.



Spatenstich am 16. Sept.2009

(v.l.n.r: Simon Schönenberger, Präsident Genossenschaft; Anni Zogg, Evang. Kirchgemeinde Wil; Kurt Enderli, Gemeindeammann Wilen; Josef Fässler, Kath. Kirchgemeinde Wil; Markus Zunzer, Architekt; Martin Giger, Spitex Organisation Wil; Meinrad Gemperle, Kath. Pfarrer)

### **Umsetzung:**

Das Jahr 2011 ist das erste vollumfängliche Betriebsjahr seit dem Bau des Alterszentrums Wilen. Unser Bauvorhaben konnte nach 15 monatiger Bauzeit termingerecht am 1. Oktober 2010 in Betrieb genommen werden. Die Spitex hat zum gleichen Zeitpunkt die Räume für die Pflegewohnung bezogen und ebenfalls in Betrieb genommen. Die 6 Alterswohnungen im Obergeschoss konnten vom ersten Tag an alle vermietet werden. Inzwischen besteht bereits eine grosse Warteliste von Interessenten für diese Wohnungen. Man kann also sehen, dass die Nachfrage gross ist und die Mieter zufrieden sind.

### **Mieterschaft:**

Die Mieterschaft für die Alterswohnungen besteht aus 5 Einzelpersonen und einem Ehepaar in Wohnungen. Es ist schön zu sehen, wie sich die Mieter gegenseitig helfen und bei Bedarf auch einmal die Pflegewohnung besuchen, sei es zum Kaffee oder zu einer Mahlzeit. Die Mieten wurden anlässlich der Reduktion des Referenzzinssatzes durch den Bund entsprechend angepasst.



Pflegezimmer

### **Pflege:**

Die Pflegewohnung hat sich sehr gut etabliert und organisiert. Siehe sep. Bericht. Leider hat sich gezeigt, dass die Kombination von ambulanter und stationärer Pflege im Haus nicht ganz so einfach ist. Übergeordnete Reglemente und die Pflegefinanzierung legen hier enge Schranken. Nichtsdestotrotz konnte eine Alarmierung eingerichtet werden und im Notfall werden auch die Alterswohnungen durch stationäre PflegerInnen versorgt. Die Betreiberorganisation arbeitet hier noch an besseren Lösungen.



Aussenaufnahme vom Hof



**Bau:**

Die Baukommission konnte ca. 1 Jahr nach Bauvollendung die Bauabrechnung entgegen nehmen. Die Bauzeit verlief problemlos. Durch genaues Controlling und dank strikter Budgetgenauigkeit bei der Auswahl von Materialien und Geräten ist es Gelungen, den Kostenvoranschlag leicht zu unterschreiten.



Aussenaufnahme mit Eingangsbereich

**Wirkung**

Das Interesse von Aussenstehenden ist gross. Am Tag der offenen Türen wurden wir trotz schlechtesten Wetterverhältnissen richtiggehend überrannt.

Seit dem Bezug durften wir insgesamt 5 Führungen machen. Andere Institutionen und Gruppen wollten sich unser Projekt genauer ansehen und erklärt haben. Mit dabei war auch eine Gruppe aus Deutschland, die extra aus der Gegend um München angereist ist.

Mit der Eröffnung ist Leben in die Siedlung gekommen und unser Dorf Wilen ist um ein wunderbares Projekt reicher geworden. Wir freuen uns darüber. Dieser Freude konnte ich anlässlich der Eröffnungsfeier am 13. November 2010 Ausdruck geben. Ebenfalls eine Freude war es, die Geschenke von Gemeinde und Kirche in Form von Kunstwerken von ortsansässigen Künstlern entgegen zu nehmen. Diese Kunstwerke zieren nun die Pflegewohnung.



Aufenthaltsbereich Pflegewohnung

### Erfahrungen

Das Vorgehen erwies sich in unserem Fall genau als Richtig. Die weit verflochtene Vernetzung, verbunden mit dem Blick über die Kantons Grenzen hinaus und der Einbindung von erfahrenen Organisationen brachten den gewünschten Erfolg. Aus einer Idee, ist ein Wohnen im Alter - Projekt entstanden, das funktioniert und über die Region hinaus interessiert. Die heute bestehende Warteliste für Alterswohnungen im Alterszentrum und die beinahe 100%-ige Auslastung der Pflegewohnung verdeutlichen das grosse Interesse und Bedürfnis.

Nachträglich wurde uns auch schon gesagt, wir hätten zu wenig Alterswohnungen gebaut. Dazu kann man nur folgendes entgegenen: Entstanden ist das ganze durch die Idee einer Privatperson - ohne einen Franken Kapital. Mit viel Engagement und Glück ist ein gut funktionierendes 5-Millionen Projekt entstanden. Ohne diese Idee wären wir heute möglicherweise nicht viel weiter als 2003.

### Kenndaten:

#### Finanziell:

gesamte Investition	CHF	4'700'000.-
Landanteil	CHF	790'000.-
Baukosten	CHF	3'910'000.-

#### Finanzierung: (Stand heute)

Eigenkapital inkl. Anteilscheine	CHF	1'680'000.-
Zinsloses Darlehen	CHF	70'000.-
Hypotheiken	CHF	2'950'000.-

**Raumprogramm:**

6 altersgerechte Wohnungen zu 2 ½ Zimmern (ca. 70m<sup>2</sup> pro Wohnung) mit eigenem Balkon und grosszügiger Gemeinschaftsterrasse

1 Pflegewohnung mit 15 Pflegeplätzen und 24 Std. Betrieb mit allen zugehörigen Funktions- und Nebenräumen

**Abschluss & Dank**

Während dem gesamten Entwicklungsprozess ist ein Dominostein nach dem anderen in die richtige Richtung gefallen. Als schwierigste Hürde erwies sich die Finanzierung. Unsere Genossenschaft konnte nur mit sehr grossem Einsatz das notwendige Eigenkapital zusammenbringen. Insbesondere die Zeichnung von Anteilscheinen durch die Einwohner erwies sich als sehr schwierig und brachte uns zeitweise fast um den Glauben daran, dass wir das Projekt realisieren können.

Dank dem Förderbeitrag der Age-Stiftung wurde das Projekt letztendlich ermöglicht. Die Einwohnerschaft von Wilen ist dankbar und hocheifrig darüber, dass es nun auch in Wilen Möglichkeiten fürs Wohnen im Alter gibt.

Als Präsident möchte ich an dieser Stelle der Age-Stiftung, der Kath. Kirchgemeinde Wil und allen Beteiligten von Vorstand, Verein und Spitex ganz herzlich für Ihren Einsatz über die ganze Zeit danken. Dabei ist zu erwähnen, dass alle diese Beteiligten Ihre Leistungen ohne Entschädigung, also völlig kostenlos erbracht haben.

Wilen, 16. Juni 2012



Simon Schönenberger, Präsident

Anhang:

Bericht der Spitex-Organisation Wil und Umgebung zur Pflegewohnung

**Alterszentrum Wilen Abteilung Pflegewohnung**

**SPITEX-Dienste Wil und Umgebung**

Geschäftsstelle  
Glärnischstrasse 46, 9500 Wil

Tel. 071 929 49 49, Fax 071 929 49 48  
info@spitexwil.ch, www.spitexwil.ch

Am Samstag, 25. September 2010 organisierten wir den „Tag der offenen Tür“ im Alterszentrum Wilen. Zur Besichtigung standen die sechs 2 ½ Zimmer Alterswohnungen und die Pflegewohnung für 15 Bewohner. Das Interesse der Bevölkerung war riesig. Namen doch über dreihundert Besucher daran teil. Das Echo der Besucher war unisono positiv und vor allem freuten sie sich, dass im Dorf Wilen ein solch notwendiges Projekt verwirklicht werden konnte.

Nach dem Motto von Dante Alighieri: *Der eine wartet, dass die Zeit sich wandelt, der andere packt sie kräftig an und handelt*“ Traten am 1. Oktober die ersten Bewohnerinnen und Bewohner in die warmen Räumlichkeiten der Pflegewohnung ein. Dank der grossen Nachfrage waren die fünfzehn Plätze Ende November bereits ausgebucht.

Die überschaubare Grösse der Pflegewohnung bietet Menschen mit verschiedenen Lebensgeschichten, unterschiedlichen Alters und verschiedenen Krankheitsbildern und Behinderungen eine familiäre Wohnform.

Ziel der individuellen Pflege und Betreuung ist es unseren Bewohnerinnen und Bewohnern eine grösstmögliche Unabhängigkeit zu bewahren sowie die noch vorhandenen Ressourcen zu erhalten und zu fördern. Aber auch die sehr heimeligen Räumlichkeiten mit elf Einer- und zwei Zweierzimmer sowie das grosse helle Esszimmer, die Stube und der Wintergarten wie aber auch die überaus heimelige Gartenanlage mit ihren Sitzplätzen, laden die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die vielen Gäste zum Verweilen ein.

Unsere besteingerichtete Küche gibt unseren Köchinnen Gelegenheit eine möglichst gesunde, frische und schonende Kost zu zubereiten.

Unsere fachkundige Betreuung ist rund um die Uhr gewährleistet. Die sechs Alterswohnungen sind mit Funk zur Pflegestation verbunden und gewähren so deren Mietern eine zusätzliche Sicherheit.

Dank der grosszügigen Spende durch die Aege-Stiftung gingen einige zusätzliche Wünsche in Sachen Wohlbefinden unser Bewohnerinnen und Bewohner in Erfüllung. Dafür möchte ich ihnen im Namen unserer SPITEX – Organisation recht herzlich danken. Ich kann ihnen versichern, dass unsere Bewohnerinnen und Bewohner sowie unsere Mitarbeiterinnen sich sehr wohl fühlen in diesem Haus.

Wilen, 31. Januar 2012

**SPITEX – DIENSTE WIL UND UMGEBUNG**

Martin Giger, Präsident



Die beiliegenden Fotos zeigen die praktisch und schön eingerichteten Räumlichkeiten