

### Mitten in der Altstadt: Alterswohnungen im «Hirschen» in Diessenhofen TG

#### Trägerschaft und Angebot

Die Wohnbaugenossenschaft Gesewo vermietet in der Liegenschaft «Hirschen» im thurgauischen Diessenhofen 17 Wohnungen sowie ein Wohnungs-Atelier, das sich in den Räumlichkeiten eines ehemaligen Restaurants befindet. Das Angebot richtet sich vorwiegend an Menschen ab 55 Jahren. Bis auf zwei Einheiten sind alle Wohnungen altersgerecht ausgebaut und bieten 2 bis 3.5 Zimmer. Ergänzend stehen der Mieterschaft ein Gemeinschaftsraum, ein Gästezimmer und ein Badezimmer mit Wanne zur Verfügung. Letzteres wurde realisiert, da die Mehrzahl der Wohnungen nur mit einer Dusche ausgestattet ist. Ebenfalls gemeinsam genutzt werden der Innenhof, die Loggien Süd- und Nordhaus, der grosse Vorplatz zur Strasse hin sowie ein zugemieteter Garten.

#### Örtlichkeit

Diessenhofen gehört zum Kanton Thurgau und befindet sich direkt am Rhein. Rund 3600 Menschen leben hier. Der Ort verfügt über einen Bahnanschluss. Bekannt ist Diessenhofen vor allem für seine Altstadt. Der «Hirschen» ist Teil des historischen Ensembles und markiert das östliche Ende der Altstadt. Alle nötigen Infrastrukturen wie Einkauf, Arzt oder Haltestellen des öffentlichen Verkehrs befinden sich in nächster Nähe. Die Liegenschaft besteht aus fünf dreigeschossigen Gebäuden, die einen Hof umschliessen. Sie wurden alle zwischen 1850 und 1860 erbaut. Kernstück ist das einstige Restaurant «Hirschen». Die Gebäudefassaden sowie der aus den 1930er-Jahren stammende Innenausbau des Restaurants stehen unter Denkmalschutz.

#### Entstehungsgeschichte

Ein Grossteil des «Hirschen»-Ensembles stand lange Zeit leer, weshalb die Gemeinde um die Jahrtausendwende nach Nutzungsideen suchte. Parallel dazu entstand auf private Initiative hin die Idee, dort ein Wohnprojekt für Menschen ab 55 Jahren aus der Region zu realisieren. Die Gemeinde fand Gefallen an der Idee und beauftragte ein örtliches Architekturbüro mit einer kleinen Vorstudie

für die Umnutzung zu Alterswohnungen. Zusammen mit den Initianten konkretisierten die Architekten später das Projekt auf eigene Rechnung. Für die Realisierung wurde 2006 die Genossenschaft «55plus – Wohnen im Hirschen» gegründet. Da sie zu wenig finanzielle Eigenmittel hatte, beschloss man 2007, das Projekt zusammen mit der Wohnbaugenossenschaft Gesewo aus Winterthur zu realisieren. Im Herbst 2008 starteten die Umbauarbeiten, und Ende September 2009 konnten die ersten Mieterinnen und Mieter einziehen.

#### Finanzierung

Die Kosten für das Projekt betragen inklusive des Kaufs der Liegenschaft rund 7.6 Millionen Franken. Rund 69 Prozent davon wurden mit einer Hypothek finanziert. À-fonds-perdu-Beiträge machen gut 11 Prozent der Finanzierung aus. Sie stammen einerseits von der Stadt- und Bürgergemeinde, andererseits von der Age-Stiftung. Die restlichen 20 Prozent bestehen aus rückzahlbaren Darlehen, Genossenschaftsanteilen und Pflichtdarlehen der Mieter.



Genossenschaftswohnung «im Hirschen».

### Bauliche Massnahmen

Die gesamte Liegenschaft befand sich in einem schlechten baulichen Zustand. Zudem gab es grössere Niveauunterschiede zwischen den einzelnen Gebäuden, die einen altersgerechten Ausbau erschwerten. Deshalb entschied man sich für eine komplette Entkernung der Häuser mit Ausnahme der Räumlichkeiten des Restaurants. Dank diesem Vorgehen konnten die Wohnungsgrundrisse neu eingeteilt und grösstenteils altersgerecht gestaltet werden. Zudem war es mit diesem Vorgehen möglich, den Minergie-Standard zu erfüllen. Zur altersgerechten Erschliessung wurde im Hof ein verglaster Verbindungsbau mit Treppenhaus und Lift erstellt.

### Bewohnerschaft und Betrieb

Derzeit (2017) leben vier Ehepaare und zehn Einzelpersonen im «Hirschen». Für die drei anderen Wohnungen wird nach neuen Mietern gesucht. Altersmässig bewegt sich die Spannweite zwischen 30 (ein junges Paar) und 83 Jahren. Die Mieterschaft ist – wie bei der Gesewo üblich – in einem Hausverein organisiert und verwaltet die Liegenschaft weitgehend selbst. Um die anstehenden Arbeiten zu organisieren und hausinterne Themen zu diskutieren, führt der Hausverein regelmässig Versammlungen durch. Die Verwaltung der Gesewo wiederum übernimmt das Inkasso der Mieten, die Buchhaltung und die Begleichung der laufenden Kosten. Zudem steht sie dem Hausverein bei Fragen mit einer Fachperson zur Seite.

### Erkenntnisse der Projektverantwortlichen

- Grundsätzlich ist die Umnutzung der Liegenschaft sehr gelungen: Es sind moderne, komfortable Wohnungen mitten in der Altstadt entstanden. Aufgrund der Lage der Gebäude ist ein Teil der Wohnungen nach Norden zur Hauptstrasse hin orientiert, was ihre Vermietung erschwert.
- Die hohen Gestehungskosten des Projekts führten zu für Diessenhofen vergleichsweise teuren Mieten. Diese sind für alleinstehende ältere Menschen ohne grosses Pensionskassenguthaben oft zu hoch. Dies war mitunter ein Grund, weshalb einige Mieterinnen der ersten Stunde auszogen, als in der Nähe ein preisgünstigeres Neubauprojekt realisiert wurde. Die vergleichsweise hohen Mieten erschweren zudem bis heute die Wiedervermietung. Durch den Umbau einer grossen Wohnung zu zwei kleineren Einheiten konnte das Problem ein Stück weit entschärft werden. Zusätzlich entschloss man sich, einzelne Wohnungen auch an jüngere Interessenten zu vermieten.
- Die unkonventionelle Projektidee des «Hirschen» mit umfangreicher Selbstverwaltung und weitgehenden Mitbestimmungsrechten der Mieterschaft hat es in der eher konservativ geprägten Region um Diessenhofen schwer. Deshalb konnten auch keine Mieter aus der Umgebung gewonnen werden.
- Das Selbstverwaltungsmodell der Gesewo kommt im «Hirschen» an seine Grenzen. Es funktioniert nur, so lange genügend jüngere Leute im Haus leben,



Das umgenutzte Gebäudeensemble in der Altstadt von Diessenhofen.

welche die Energie haben, um Aufgaben und auch körperlich schwerere Arbeiten zu übernehmen.

- Ursprünglich sollte das vorhandene Restaurant «Hirschen» ein zentrales Element des Projekts bilden und den Bogen zur Öffentlichkeit schlagen. Zwei Pächter scheiterten jedoch aus unterschiedlichen Gründen, und auch die kurzzeitige Führung des Restaurants durch die Mieterschaft bewährte sich nicht. Deshalb hat man sich unterdessen entschlossen, die Räume des Restaurants als Wohnatelier zu vermieten.
- Das Gästezimmer, das der ganzen Mieterschaft für Besucher zur Verfügung steht, hat sich als Kompensation für die kleinen Wohnungen sehr bewährt und wird gerne genutzt. Das separate Bad mit Wanne stösst hingegen auf weniger Akzeptanz bei den Bewohnerinnen und Bewohnern, dies nicht zuletzt wegen den Zugangswegen über die gemeinsamen Treppenhäuser und den Innenhof.

## Zahlen und Fakten

- Standort: Obertor 28 / 30, 8253 Diessenhofen TG
- Trägerschaft: Wohnbaugenossenschaft Gesewo, Winterthur
- Betriebsverantwortung: Hausverein Hirschen
- Baujahr original: 1850–1860
- Vormalige Funktion: Wohnen, Fabrikation, Restaurant
- Umnutzung: 2009
- Projektkosten (inkl. Land): CHF 7,6 Mio.
- Status Gebäude: Unter Denkmalschutz
- Wohnungsspiegel: Total 18 Wohnungen mit 34–100 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 3×2-Zimmer-Wohnungen, 7×2.5-Zimmer-Wohnungen, 1×3-Zimmer-Wohnung, 6×3.5-Zimmer-Wohnungen, 1× Atelier-Wohnung (Räume ehem. Restaurant)
- Mietpreise (exkl. Nebenkosten, Stand 2017): CHF 967–1771.-
- Alter Mieterschaft: 30 (ein junges Paar) bis 83
- Weitere Räume: 2 Loggien, 1 Gemeinschaftsraum, 1 Gästezimmer inkl. Badezimmer mit Wanne zur freien Nutzung für Bewohnerschaft
- Räume für die Öffentlichkeit: -
- Altersgerechte Erschliessung /Ausbau: 15 von 18 Wohnungen sind altersgerecht ausgebaut, 2 Maisonettewohnungen haben eine interne Treppe zu den Schlafräumen.
- Infrastruktur vor Ort:
  - Spitex im Ort
  - Einkauf (200 m)
  - Post (200 m)
  - Restaurant (20 m)
  - Bahnhof (400 m)
  - Apotheke (300 m)
  - Arzt (200 m)
  - Beratungsstelle Pro Senectute (200 m)
- 

---

### Kontaktpersonen

Martin Geilinger  
Geschäftsführer Gesewo  
+41 52 242 05 38  
[info@gesewo.ch](mailto:info@gesewo.ch)

Peter Schmitz-Hübsch  
Hausverein Hirschen  
+41 56 426 33 24  
[hirschen@gesewo.ch](mailto:hirschen@gesewo.ch)  
[lebenimhirschen.ch](http://lebenimhirschen.ch)

### Praxis-Porträts...

dokumentieren abgeschlossene Förderprojekte der Age-Stiftung. Sie zeigen auf, wie sich die Ursprungsideen im Praxis-Alltag entwickelt haben.

### Förderprojekt

Dauer: 2007–2010  
Praxis-Porträt: Oktober 2017  
Download: [age-stiftung.ch/umnutzen](http://age-stiftung.ch/umnutzen)

### Impressum

Text: Reto Westermann,  
[alpha-media.ch](http://alpha-media.ch)  
Gestaltung: Büro4, Zürich  
Bilder: Ursula Meisser

### Age-Stiftung

Kirchgasse 42  
8001 Zürich  
+41 44 455 70 60  
[info@age-stiftung.ch](mailto:info@age-stiftung.ch)  
[age-stiftung.ch](http://age-stiftung.ch)

### Age-Stiftung

Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.