**WEITSICHT**
**Genossenschaft Wohnen im Alter WimA Kemmental**
**Mehrfamilienhaus und Aerzte-Gemeinschaftspraxis**
**Alterswilerstrasse 9**
**8573 Siegershausen**

# Erfahrungsbericht 2019

# Impressum

Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung - weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch. Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung.


**Trägerschaft:** Genossenschaft Wohnen im Alter WimA Kemmental
Breitackerstrasse 13
8566 Neuwilen

**Autoren/Gestaltung**: Werner Ess, Esther Näf

**Fotos:** Josef Knill, Werner Ess

**Kontakt:** Werner Ess, Werner.ess@bluewin.ch

**Architektur:** Antoniol + Huber + Partner AHP AG
Zürcherstrasse 125
8500 Frauenfeld
Roland Wittmann, Architekt
Sascha Mayer, Architekt

**Partnerorganisationen:** Politische Gemeinde Kemmental TG
Bürgergemeinde Kemmental

**Berater:** Max Dössegger, ehemaliger Kantonsarzt Kanton Thurgau, Ermatingen

**Fertigstellung:** Ende 2018

**Datum:** 28. Juni 2019

**Wir danken:** Der Politischen Gemeinde Kemmental für die grosszügige Unterstützung beim Landkauf, für die Beschaffung des Eigenkapitals und bei der Mithilfe im Bewilligungsverfahren.

Der Bürgergemeinde Kemmental für die Mithilfe bei der Beschaffung von Eigenkapital.

Den Planern und den Unternehmern für die gute Zusammenarbeit und die zuverlässig ausgeführten Arbeiten.

Der Age-Stiftung für ihre grosszügige, finanzielle Unterstützung wie auch in beratender Funktion.

# Inhaltsverzeichnis

**Impressum** ..... 2
**Zusammenfassung** ..... 4
**Gründung Genossenschaft Wohnen im Alter WimA Kemmental** ..... 5
**Standort** ..... 6
**Planung** ..... 8
**Finanzierung** ..... 14
**Neubau WEITBLICK** ..... 15
**Aussenraumgestaltung** ..... 16
**Die Gemeinschaftspraxis** ..... 18
**Vermietung und Betrieb** ..... 21
**Erkenntnisse** ..... 22

## Zusammenfassung

Die Thurgauer Gemeinde Kemmental befindet sich sozusagen im geografischen Zentrum des Kantons. Das Fehlen von altersgerechtem Wohnraum veranlasste vor ein paar Jahren einige initiative Bürgerinnen und Bürger, die Genossenschaft WimA Kemmental zu gründen mit der Zweckbestimmung Förderung, Erstellung und Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen für ältere Menschen aus dem Kemmental und Umgebung. Nach mehreren Anläufen konnte schliesslich der optimale Standort gefunden werden für die Realisation eines Mehrfamilienhauses. Behörden von Kanton und Gemeinde boten ihre Unterstützung bei dieser Standortfindung resp. der notwendigen Umzonung. Die Zukunft der ärztlichen Versorgung der Region beschäftigte alle involvierten Parteien ebenfalls. Rasch war klar, das Projekt kann nur realisiert werden, wenn Wohnraum wie auch eine Arztpraxis „unter dem gleichen Dach“ erbaut werden. Diese Kombination vereinfachte resp. ermöglichte überhaupt die geforderte Beschaffung von Eigenmitteln.

Der wunderbar im Grünen angesiedelte Neubau bietet heute 20 Mieterschaften ein Zuhause. Die grosszügig gesprochenen Mittel wie auch die Unterstützung der Age-Stiftung, vertreten durch Karin Weiss, ermöglichten die Realisation einer sehr würdevollen Aussenanlage. Die geschaffenen Begegnungszonen werden von den Bewohnern rege genutzt. Das Gesundheitszentrum Kemmental mit 2 praktizierenden Aerzten, der Physiotherapie Kemmental sowie Shiatsu/Kinesiologie-Angeboten ist von der Bevölkerung positiv angenommen worden. Die angebotenen gesundheitlichen Dienstleistungen werden sehr rege genutzt. Alle Beteiligten sind überzeugt, dass mit der Umsetzung dieser Gemeinschaftspraxis die ärztliche Versorgung der Gemeinde wie auch der Region für die Zukunft sichergestellt werden konnte.

# Gründung Genossenschaft Wohnen im Alter WimA Kemmental

Im Frühjahr 2007 wurde eine Projektgruppe „Wohnen im Alter“ ins Leben gerufen. Diese Projektgruppe umfasste Personen seitens der Politischen Gemeinde wie auch initiative Bürgerinnen und Bürger. Auf politischer und privater Ebene war festgestellt worden, dass für Menschen 55+ in der Politischen Gemeinde Kemmental kein geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht. Zudem war es den Gemeindevertretern von Anfang an ein Anliegen, Räume für eine Arztpraxis zu schaffen. Es wurde folgendes Vorgehen beschlossen:

| | |
|---|---|
| 1. Phase | Kenntnisnahme der Umfrage, Bedürfnis vorhanden<br>Bedeutung für die Gemeinde Kemmental in sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht<br>Auftrag des Gemeinderates (Beschluss) |
| 2. Phase | Wer (Form einer Trägerschaft: Genossenschaft )<br><br>Wo (Ort: wünschbar / machbar – siehe auch Kapitel Standort)<br>Grösse, Anzahl Einheiten, Fläche (Annahme treffen)<br><br>Wie (Finanzierungsmöglichkeit, Beteiligungen)<br><br>Zusammenfassung |
| 3. Phase | Bedürfnisse unserer Einwohner 55+ (Infoanlass, Workshop)<br>Bedürfnisse Soziale Dienste, Spitex, Pro Senectute, etc.<br>Zusammentragen der Bedürfnisse |
| 4. Phase | Kostenvoranschlag / Grobschätzung / max. Kostenrahmen<br>Orientierung Gemeindeversammlung / Gremien<br>Beteiligungen / Kostenträger<br>Genossenschaftsgründung |
| 5. Phase | Genossenschaft übernimmt Federführung<br>Landverhandlungen<br>Projektierung |
| Dazwischen: | Einbezug von Fachpersonen (Finanzen, Liegenschaften, Alterssiedlungen), Besichtigungen von Alterswohnungen. |

**Am 31. März 2008 wurde im Beisein von 29 Personen die Genossenschaft Wohnen im Alter, WimA Kemmental gegründet.**

# Standort

Die aus acht Ortsgemeinden und zwei Munizipalgemeinden zusammengesetzte Politische Gemeinde Kemmental ist flächenmässig sehr gross, aber nicht flächendeckend gut erschlossen. Die Evaluation eines geeigneten Grundstückes für den Zweck Wohnen im Alter im Kemmental zeigte rasch auf, dass die Gemeindegebiete Alterswilen und Siegershausen zu anderen möglichen Standorten entscheidende Vorteile aufweisen.

| | |
|---|---|
| Anforderungen Standortwahl | kurze, sichere Wege<br>gute Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und den Angeboten des öffentlichen Verkehrs<br>ruhige, grüne Umgebung, aber keine Abgeschiedenheit<br>geeignete Fussverbindungen<br>Erhältlichkeit des Grundstücks<br>Stärke der (zu erwartenden) Immissionen (Lärm und Geruch) |

**1. Versuch**

Der erste Standort in Alterswilen wurde an der Gemeindeversammlung abgelehnt.

| | |
|---|---|
| Begründung: | Unmittelbare Nähe des Standorts zur Schulanlage inkl. Sportplatz<br>Mögliche Lärmbelästigung durch Schule und Sportveranstaltungen<br>Allfällige Einsprachen gegen die Sportplatzbeleuchtung |

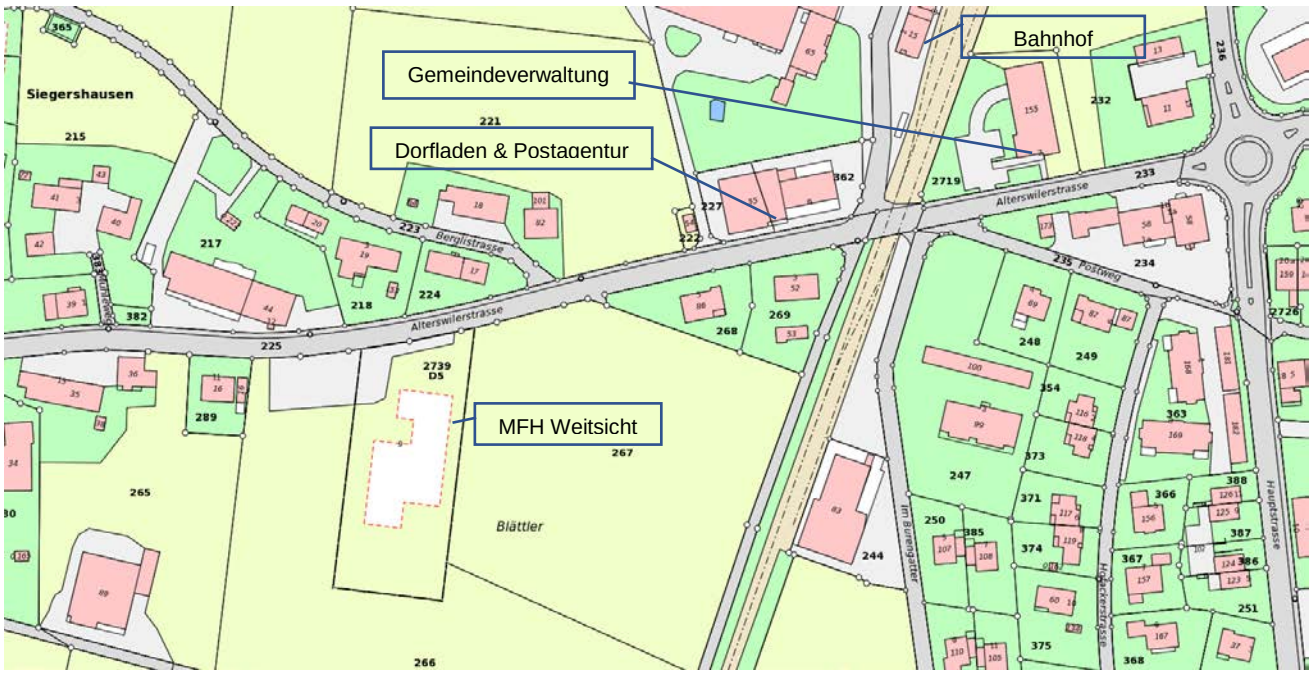
**2. Versuch**

Die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen liess einen Standort in Siegershausen zu. Der evaluierte Standort „Bergli“ konnte jedoch ebenfalls nicht realisiert werden. Die in der Landwirtschaftszone befindliche Parzelle „Bergli“ hätte zuerst einer Umzonung unterzogen werden müssen. Der damalige Pächter hätte zudem diese Umzonung mit allen Mitteln zu verhindern versucht, da er von seinem Vorkaufsrecht bei einer Handänderung Gebrauch gemacht hätte.

## 3. Versuch

Eine weitere Parzelle in Siegershausen, ganz in der Nähe der Parzelle „Bergli“ wurde nun ins Auge gefasst. Dank grossem Engagement der Vorstandmitglieder und der Unterstützung des Gemeinderates konnten die Landbesitzer der Parzelle „Blättler“ für den Landverkauf an die Politische Gemeinde Kemmental gewonnen werden. Die Parzelle „Blättler“ erachteten die WimA-Vorstandsmitglieder als optimal. Anschliessend erteilte der Kanton die Bewilligung zur Umzonung der Parzelle „Blättler“ in eine öffentliche Zone.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Politischen Gemeinde Kemmental stimmten dem Landkauf zu. Die Parzelle „Blättler“ wurde der Genossenschaft Wohnen im Alter, WimA Kemmental im Baurecht, ohne Verzinsung, auf 100 Jahre zur Verfügung gestellt. Eine Bedingung galt es jedoch zu erfüllen, nämlich in die Ueberbauung eine Arztpraxis zu integrieren.



## Planung

Endlich, im 2013 konnte eine Kommission für die Vorbereitung eines Architekturwettbewerbs bestimmt werden. Mit einer Preissumme von Fr. 20‘000.00 und 3 auserwählten Architekturbüros wurde dieser Wettbewerb durchgeführt.

Folgende Personen gehörten dem Preisgericht des Architekturwettbewerbs an:
Werner Ess, Präsident Genossenschaft WimA Kemmental, Neuwilen
Josef Knill, Mitglied Genossenschaft WimA, Alterswilen
Willi Egger, Vorstandsmitglied Genossenschaft WimA, Hugelshofen
Helene Lippuner, Mitglied Genossenschaft WimA, Hugelshofen
Patric Allemann, Architekt ETH/SIA, Zürich
Martin Engeler, Architekt BSA/SIA, St. Gallen
Ueli Wepfer, Architekt BSA/SIA, Neuwilen
Ersatzmitglieder:
Armin Scherb, Vorstandsmitglied WimA Kemmental, Alterswilen
Werner Keller, Architekt SWB, Weinfelden
Beratende Mitglieder:
Walter Marty, Gemeindepräsident Kemmental, Vorstandsmitglied WimA Kemmental
Daniela Grob, Dipl. Pflegefachfrau HF, Alterswilen

Nach einer kurzen Planungsphase wurde beschlossen, 5 Büros zur Teilnahme am Architekturwettbewerb einzuladen. Die Preissumme konnte auf Fr. 80‘000.00 erhöht werden. Die Genossenschafter/innen stimmten diesem Vorschlag zu.

Auf Einladung nahmen folgende 5 Architekturbüros die Aufgabe an, ein geeignetes Projekt einzureichen:

Antoniol Huber + Partner, Frauenfeld
Daniel Cavelti, Architektur AG, St. Gallen
G2 Architekten GmbH, Weinfelden
Ryf Scherrer Ruckstuhl, Architekten, Kreuzlingen
Schulthess Architekten GmbH, Amriswil

Das Preisgericht beschloss nach einer formalen Prüfung einstimmig, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Nach 1 ½ tägiger Beratung wurde das Projekt WEITBLICK vom Büro Antoniol + Huber und Partner zum Sieger erkoren. Die anschliessend öffentliche Besichtigung der Projekte stiess bei den Genossenschaftsmitgliedern wie auch in der Bevölkerung auf grosses Interesse.

Das Siegerprojekt „Weitsicht“ kurz vorgestellt:

**Allgemeines**

Das Projekt umfasst 20 Wohneinheiten, eine Arztpraxis im EG, Tiefgaragenplätze im UG sowie Aussenparkplätze. Für alle Mieter zugänglich befindet sich der Veloabstellraum im UG plus die Kellerabteile. Weiter befindet sich ein Technikraum sowie 2 Schutzräume für je 50 Personen ebenfalls im UG. Der grosszügige Allzweckraum im EG von knapp 40m2 mit integrierter Küche und behindertengerechter Toilette dient als Begegnungsraum für die Bewohner wie auch Besucher. Dieser Raum könnte bei Bedarf auch als Gästezimmer genutzt werden. Der Gemeinschaftsgarten wird in der Südostecke der Parzelle angelegt mit einem direkten Zugang. Die Korridore mit Teppichboden sind grosszügig angelegt, auch diese können problemlos als Begegnungszonen genützt werden. Grosszügige Sitzgelegenheiten aus Holz laden dazu ein. Das Gebäude ist nach den Richtlinien Wohnen im Alter sowie der SIA Norm 500 erstellt.

**Baubeschrieb**

Der mehrgeschossige Bau wird als Holzrahmenbau erstellt nach MINERGIE Standard (Wärmedämmung) mit einer vorvergrauten Holz-Fassadenschalung. Die Wohneinheiten verfügen über eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit zentralem Lüftungsgerät mit Zuluft in den Wohn- und Schlafräumen sowie Abluft in Bad, Küche und Reduit. Als Energiequelle dient eine Wärmepumpe Erdsonde. Die Wärmeverteilung erfolgt durch das Bodenheizsystem. Als Sonnenschutz werden Stoffrollos mit elektrischer Bedienung verbaut. Bei den Balkonen, versehen mit Holzrosten, wird der Sonnenschutz mit Knickarmmarkisen sichergestellt. Nebst 2 separaten Treppen wir ein behindertengerechter Aufzug eingebaut. Es werden im ganzen Baukörper Holz-Metallfenster plus Holzfenster eingebaut.

**Wohnungsausstattung**

Die Wohn- und Schlafräume verfügen über einen Hartbodenbelag (Anhydrit geschliffen und versiegelt). Die Wände und Decken sind mit einer Gipsspachtelung gestrichen versehen. Die Nasszellen sind behindertengerecht umgesetzt mit bodenebener Dusche usw. Die Boden- und Wandbeläge der Nasszellen sind aus PU. Jeweils im Reduit sind Waschmaschine plus Tumbler untergebracht. Die Einbauküche ist in hellem Kunstharz ausgeführt mit einer Chromstahlabdeckung. Die Küchenausstattung besteht aus einem Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Glaskeramik-Kochfeld, Umluft-Dunstabzugshaube, einem hochliegenden Backofen und Geschirrspüler, Küchenarmatur mit Auszugsbrause. Ein Garderobenschrank aus Holz natur sowie die Sims- und Sturzbretter in Holz natur ausgeführt tragen ebenfalls zur wohnlichen Atmosphäre bei.

Küchenzeile Wg 2.1

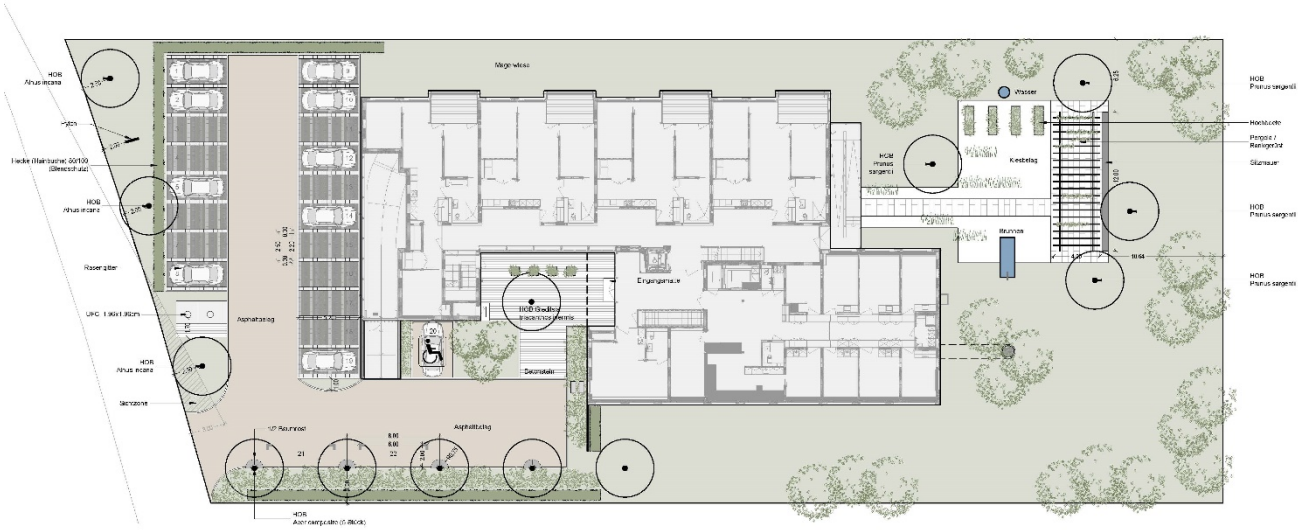
Balkon Wg 2.1

## Uebersicht der Wohneinheiten zu Mietzwecken inkl. Parkplätze

| Stockwerk | Nr. | Anzahl Zimme | Bruttonutzfläche m2 | Nettonutzfläche m2 | Balkon m2 | Kellerabteil m2 | Nettomiete pro Monat | | Akonto NK pro Monat | | Bruttomiete pro Monat | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| EG | 0-1 | 4.5 | 92.96 | 88.64 | 10.16 | 9.29 | Fr. | 1 500.00 | Fr. | 200.00 | Fr. | 1 700.00 |
| | 0-2 | 3.5 | 86.17 | 81.72 | 10.16 | 7.65 | Fr. | 1 350.00 | Fr. | 185.00 | Fr. | 1 535.00 |
| | 0-3 | 3.5 | 86.17 | 81.72 | 10.16 | 6.74 | Fr. | 1 350.00 | Fr. | 185.00 | Fr. | 1 535.00 |
| | 0-4 | 3.5 | 86.17 | 81.72 | 10.83 | 6.74 | Fr. | 1 350.00 | Fr. | 185.00 | Fr. | 1 535.00 |
| 1. OG | 1-1 | 3.5 | 81.61 | 78.01 | 10.16 | 6.74 | Fr. | 1 330.00 | Fr. | 185.00 | Fr. | 1 515.00 |
| | 1-2 | 3.5 | 86.17 | 81.72 | 10.16 | 6.74 | Fr. | 1 360.00 | Fr. | 185.00 | Fr. | 1 545.00 |
| | 1-3 | 3.5 | 86.17 | 81.72 | 10.16 | 6.74 | Fr. | 1 360.00 | Fr. | 185.00 | Fr. | 1 545.00 |
| | 1-4 | 3.5 | 86.17 | 81.72 | 10.83 | 6.74 | Fr. | 1 360.00 | Fr. | 185.00 | Fr. | 1 545.00 |
| | 1-5 | 2.5 | 52.14 | 50.07 | 5.41 | 6.92 | Fr. | 900.00 | Fr. | 120.00 | Fr. | 1 020.00 |
| | 1-6 | 4.5 | 99.71 | 94.48 | 10.16 | 8.04 | Fr. | 1 600.00 | Fr. | 220.00 | Fr. | 1 820.00 |
| | 1-7 | 3.5 | 85.68 | 80.99 | 10.16 | 6.91 | Fr. | 1 350.00 | Fr. | 185.00 | Fr. | 1 535.00 |
| | 1-8 | 4.5 | 115.46 | 109.09 | 10.83 | 8.04 | Fr. | 1 845.00 | Fr. | 245.00 | Fr. | 2 090.00 |
| 2. OG | 2-1 | 3.5 | 81.61 | 78.01 | 10.16 | 6.91 | Fr. | 1 340.00 | Fr. | 185.00 | Fr. | 1 525.00 |
| | 2-2 | 3.5 | 86.17 | 81.72 | 10.16 | 6.91 | Fr. | 1 365.00 | Fr. | 185.00 | Fr. | 1 550.00 |
| | 2-3 | 3.5 | 86.17 | 81.72 | 10.16 | 6.91 | Fr. | 1 365.00 | Fr. | 185.00 | Fr. | 1 550.00 |
| | 2-4 | 3.5 | 86.17 | 81.72 | 10.83 | 6.91 | Fr. | 1 365.00 | Fr. | 185.00 | Fr. | 1 550.00 |
| | 2-5 | 2.5 | 52.14 | 50.07 | 5.41 | 6.62 | Fr. | 910.00 | Fr. | 120.00 | Fr. | 1 030.00 |
| | 2-6 | 4.5 | 99.71 | 94.48 | 10.16 | 8.04 | Fr. | 1 605.00 | Fr. | 220.00 | Fr. | 1 825.00 |
| | 2-7 | 3.5 | 85.68 | 80.99 | 10.16 | 6.91 | Fr. | 1 360.00 | Fr. | 185.00 | Fr. | 1 545.00 |
| | 2-8 | 4.5 | 115.46 | 109.09 | 10.83 | 8.04 | Fr. | 1 850.00 | Fr. | 245.00 | Fr. | 2 095.00 |
| UG | Autoabstellplätze Tiefgarage | | | | | | Fr. | 140.00 | Fr. | 10.00 | Fr. | 150.00 |
| | Aussenparkplätze | | | | | | Fr. | 60.00 | Fr. | 10.00 | Fr. | 70.00 |

## Ansichten und Grundrisse

Ostansicht unten – oben links Nordansicht – rechts Südansicht



Grundriss EG inkl. Aussenanlagen mit Garten und Parkplätzen

Grundriss EG

Grundriss 1. OG

Grundriss 2. OG

**Arztpraxis im Erdgeschoss**

Die überwiegende Fläche des Erdgeschosses, nämlich 260m2, ist durch die Arztpraxis belegt. Der Arztpraxis stehen 6 ordentliche Behandlungsräume, Röntgenraum, Wartezimmer, Empfangsbereich, Kunden-WC, Technikraum, Archiv, Aufenthaltsraum für Aerzte und Personal, Umkleide mit Dusche sowie ein separates Personal-WC zur Verfügung. Reservierte Aussenparkplätze, Notfallparkplätze usw. sind ebenfalls der Praxis zuzuordnen.

## Finanzierung

Die Projektkosten wurden mit voraussichtlich 9.5 Mio. Franken ermittelt. In diesen Kosten sind die Ausbaukosten der Arztpraxis nicht berücksichtigt. Zur Mittelbeschaffung wurde ein ein 3-köpfiges Gremium gebildet, umfassend folgende Personen:

Werner Ess, Präsident WimA Kemmental
Walter Marty, Gemeindepräsident Kemmental, Kassier WimA Kemmental
Daniel Geiser, Finanzberater St. Galler Kantonalbank, Mitglied WimA Kemmental

Es werden verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten ausgearbeitet und geprüft:

1. Beschaffung von Eigenkapital durch Darlehen von Privatpersonen
2. Beschaffung von Eigenkapital durch den Verkauf von Wohnungen
3. Beschaffung von Eigenkapital durch die öffentliche Hand
4. Restfinanzierung durch Banken

Schliesslich konnte das von der Genossenschaft benötigte Eigenkapital von 20 % der Bausumme, nämlich durch 2 Geldgeber finanziert werden. Zum einen stellt die Politische Gemeinde Kemmental die Summe von Fr. 1‘700‘000.00 in Form eines verzinslichen Festdarlehens zur Verfügung. Zudem stösst das Projekt Weitsicht auch bei der Bürgergemeinde Kemmental auf Zustimmung. Sie stellt die Summe von Fr. 300‘000.00 ebenfalls in Form eines zu verzinsenden Darlehens zur Verfügung. Die Fremdfinanzierung wird durch die Thurgauer Kantonalbank sichergestellt.

Für den Ausbau der Arztpraxis wird ebenfalls nach einem Geldgeber gesucht. Ursprünglich war allenfalls angedacht, dass die Politische Gemeinde die Ausbaukosten der geplanten Arztpraxis übernimmt. Im Prozess hat sich dies anders entwickelt. Schliesslich lehnte der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kemmental diese Finanzierung ab. Nach weiteren Verhandlungen konnte schliesslich diese Finanzierung ebenfalls durch die Thurgauer Kantonalbank sichergestellt werden.

# Neubau WEITBLICK

Für die Arbeitsvergaben, Terminierung, und Materialbestimmungen wird eine Baukommission eingesetzt. In dieser Kommission nehmen 9 Personen Einsitz:

| | | |
|---|---|---|
| Josef Knill | Präsident | Alterswilen |
| Werner Keller | Beratender Architekt | Weinfelden |
| Max Dössegger | Ehemaliger Kantonsarzt | Ermatingen |
| Willi Egger | Vorstand WimA | Weinfelden |
| Werner Ess | Präsident WimA | Neuwilen |
| Helene Lippuner | Mitglied WimA | Hugelshofen |
| Walter Ludwig | Politische Gemeinde | Ellighausen |
| Roland Wittmann | Ausführender Architekt | Frauenfeld |
| Sascha Mayer | Architekt/Protokoll | Frauenfeld |

Anbei einige Eckdaten der Bauphase:

| | |
|---|---|
| 16. August 2016 | Spatenstich |
| August – Dezember 2016 | Tiefbau, Erschliessung, Fertigstellung Untergeschoss |
| Februar – Juni 2017 | Holzbau Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss<br>Dacheindeckung |
| Juli – Dezember 2017 | Innenausbau aller Geschosse<br>Tiefenbohrung für Erdsonden<br>Befestigte Aussenanlagen |
| Frühjahr 2018 | Fertigstellung der Aussenanlagen |
| Februar 2018 | Bezug der ersten Wohnungen<br>Bezug der Gemeinschaftsarztpraxis |

Mit dem „Spatenstich“ am 16. August 2016 kann es endlich losgehen. Nebst den Bauverantwortlichen, Baukommission, Vorstand WimA und eine grosse Anzahl interessierter Genossenschafter/innen erfolgte der Spatenstich beim herrlichem Sommerwetter. Ein anschliessender Apéro umrahmte den denkwürdigen Moment der Bauphase.

Die Tiefbau- und Erschliessungsarbeiten konnten bei einigermassen trockenem Herbstwetter ausgeführt werden. Die Betonarbeiten konnten termingerecht vor Weihnachten 2016 fertiggestellt werden.

Der Beginn der Holzaufbauten musste wegen der schneereichen und kalten Witterung auf Anfang März 2018 verschoben werden. Bei teilweiser garstiger Witterung, sei es in Form von Starkregen und sogar Sturm wurden die vorfabrizierten Holzelemente Schritt um Schritt aufgebaut. Die doch anspruchsvollen Elementaufbauten konnten schliesslich termingerecht und unfallfrei erstellt werden. Die anschliessende Dacheindeckung bei guten äusseren Bedingungen erfolgte nahtlos.

Nach den Sommerferien 2017 konnte mit dem Innenausbau gestartet werden. Bis zu teilweise 40 Personen waren mit dem Innenausbau beschäftigt. Gleichzeitig wurden die befestigten Aussenanlagen erstellt. Wie geplant vor Weihnachten 2017 konnten die Innenausbauarbeiten abgeschlossen werden. Anschliessend konnte im Januar 2018 die Innenreinigung erfolgen.

Anfang Februar 2018 bezogen die ersten Mieter das neue Mehrfamilienhaus. Mitte Februar 2018 eröffnete die Arztpraxis.

Die „WimA Kemmental“ dankt allen Beteiligten, Firmen und ausführenden Personen für die gute Zusammenarbeit und natürlich für die qualitativ hochstehende Ausführung aller Arbeitsgattungen.

## Aussenraumgestaltung

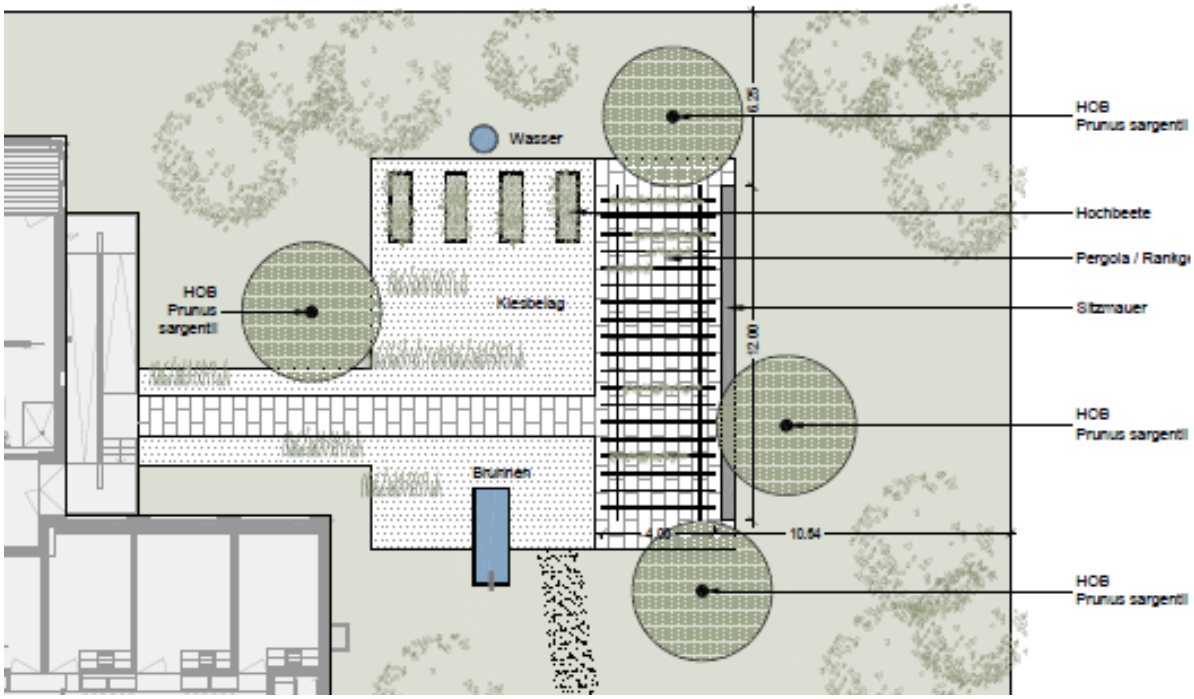
Nach ersten, rudimentären Überlegungen zur Gestaltung des Aussenraums wurde die Walter Merk WMG Gartenarchitektur GmbH in Kloten beauftragt, ein umfängliches Konzept zu entwickeln.

Die Aussenarbeiten wurden im Frühjahr 2018 ausgeführt. Bestimmt ein Gewinn zur ursprünglichen Gartenplanung sind die grosszügig angelegte Pergola, ein Brunnen sowie die Sitzgelegenheiten. Strohmatten dienen als Schattenspender, bis die entsprechende Bepflanzung dies auf natürliche Weise abdecken wird.

Wir alle wissen diesen Mehrwert an Lebensqualität für unbeschwerte Begegnungen sehr zur schätzen. Wie stark die Kräuter des für alle Bewohner zugänglichen Kräutergartens die Kochkünste unserer Bewohner beleben, entzieht sich unseren Kenntnissen.

Wir danken der Age-Stiftung, insbesondere Karin Weiss für die wertvolle Unterstützung bei der Gestaltung der Aussenanlagen.

Grundriss EG inkl. Aussenanlagen und Parkplätze




Gartengestaltung

Einweihung WimA

Werner Ess WimA-Präsident

## Die Gemeinschaftspraxis

Für die Gründung der Genossenschaft Wohnen im Alter, WimA Kemmental war das mögliche Fehlen der ärztlichen Versorgung im Kemmental von grosser Bedeutung. Wir befürchteten, dass die bestehende Arztpraxis Dr. Stäheli, Siegershausen, aufgrund mangelnder Nachfolge aufgegeben werden könnte. Der praktizierende Arzt hat nämlich bereits das Pensionsalter erreicht. Zudem befand sich die Praxis in der Privatliegenschaft des Arztes. Mit der Bereitstellung von Praxisräumen konnten optimale Bedingungen geschafften werden, dass die ärztliche Grundversorgung im Kemmental fortgeführt werden konnte.

Anlässlich des Spatenstichs am 16. August 2016 hat uns Dr. med. Hansruedi Stäheli mündlich mitgeteilt, dass er die entstehende Arztpraxis mieten werde. Diese Information nahmen wir mit Freude entgegen. Diese Zusage erfolgte zum richtigen Zeitpunkt. Nun konnte die Planung des Praxisausbaus optimiert und schliesslich realisiert werden. Vor allem die langjährige Erfahrung von alt Kantonsarzt Max Dössegger war ein wichtiges Element bei den Planungsarbeiten. Zudem hatten die beiden Mediziner ein gutes Einvernehmen.

Die Planung von Dr. Hansruedi Stäheli sah vor, dass er die neue Praxis als Gemeinschaftspraxis mit einem Aerzteteam führen würde. Die Suche nach weiteren geeigneten Aerzten für eine Landpraxis gestaltete sich mehr als schwierig. Inserate in der Fach- wie auch Regionalpresse führten leider nicht zum Ziel. Eine junge Aerztin mit Partner, neu wohnhaft in der Gemeinde Kemmental, verpflichtete sich zu diesem Zeitpunkt für eine Anstellung in einer Nachbargemeinde, was sehr bedauert wurde. Somit konnte bis zum Start der Gemeinschaftspraxis effektiv kein weiterer Arzt gefunden werden. Anfangs Februar 2018 konnte das Medizinische Zentrum Kemmental, geführt von Dr. med. Hansueli Stäheli, seinen Betrieb in den neuen Räumlichkeiten aufnehmen.

Das grosszügige Raumangebot des Medizinischen Zentrums kann trotz eines praktizierenden Arztes optimal genutzt werden, da weitere Dienstleistungen im Gesundheitsbereich nämlich angeboten werden. Simone Brunschweiler, unterstützt von ihrem Team, betreibt eine Physiotherapiepraxis, als weiteren Standort ihrer Praxis, die in Berg angesiedelt ist. Als weitere Anbieterin einer Gesundheitsdienstleistung konnte Simonne Andries gewonnen werden. Sie bietet Kinesiologie und Shiatsu an.

Eine glückliche Fügung des Schicksals. Im Sommer 2018 wurde einem Vorstandsmitglied der Genossenschaft die Information zugetragen, dass Dr. med. Evelyn Cenedese, Internistin, Hausärztin allgemeine Medizin, ein neues Wirkungsumfeld suche. Diese Aerztin war bereits in einer früheren Phase in Verhandlung mit Dr. med. Stäheli betreffend einer Anstellung. Dannzumal entschied sie sich gegen das Angebot im Kemmental. Diesmal war die Verhandlung von Erfolg gekrönt. Dr. med. Evelin Cenedese empfängt seit August 2018 Patienten in der Kemmentaler Arztpraxis. 2 praktizierende Aerzte ermöglichten nun der Gemeinschaftspraxis die Oeffnungszeiten zu erweitern, sehr zur Freude der Patientinnen und Patienten.

Das Team des Medizinischen Zentrums Kemmental
Von links: Simmone Andris, Shiatsu, Dr. med. Evelyne Cenedese, Michelle Zurbuchen, TPA, Tatjana Fischer, dipl. Pflegefachfrau, Manuela Dumelin, TPA, Dr. med. Hansruedi Stäheli, Patrcja Kur, Arztsekretärin
Es fehlen Sarah Schmid, TPA, Nicole Tempel, dipl. Pflegefachfrau

Das Team der Physiotherapie Kemmental, Bildmitte Simone Brunschweiler

## Vermietung und Betrieb

Anfang Februar 2018 bezogen ebenfalls die ersten Mieter ihre Wohnungen. Am 31.12.2019 waren bereits 19 der 20 Wohnungen vermietet und bewohnt. Per 01.05.2019 konnte schliesslich die letzte noch freie 4.5 Zimmerwohnung an eine junge Familie mit 3 Kindern vermietet werden. Die jüngste Weichsicht-Bewohnerin wird dereinst den Kindergarten besuchen, der älteste Bewohner ist 84 Jahre alt. Das generationenüberspannende Wohnen funktioniert sehr gut. 5 Hunde und 1 Katze beleben ihrerseits das Mehrfamilienhaus.

Für die Hauswartung konnte Markus Rüsi, seine betagte Mutter wohnt übrigens im Haus, im Nebenamt gewonnen werden. Seine Partnerin unterstützt ihn dabei wirkungsvoll. Ein pensionierter Gärtner, im Hause wohnend, erledigt zudem Gartenarbeiten. Der Winterdienst wird von der Hauswartung der Schule Kemmental sichergestellt inkl. Nutzung der Gerätschaften der Schule. Dank der Nähe zum Schulareal konnte diese kostengünstige Lösung angestrebt werden. Für die Handräumung konnten 2 Personen aus dem Umfeld verpflichtet werden.

Die anfallenden Verwaltungsaufgaben konnten Personen innerhalb des Vorstandes der Genossenschaft zur Bearbeitung übergeben werden. Sämtliche Dienstleistungen im Bereich Finanzen werdend durch den Kassier der Genossenschaft wahrgenommen. Erstellen der Mietverträge und weitere Informationen an die Mieterschaft konnte ebenfalls durch ein Vorstandsmitglied abgedeckt werden.

Aktuell beschäftigt sich der Vorstand der Genossenschaft mit der künftigen Organisation der Liegenschaftsverwaltung.

# Erkenntnisse

**Die Genossenschaft**

Der Entscheid, eine Genossenschaft für die Zukunft Wohnen im Alter WimA Kemmental zu gründen, erwies sich als absolut richtig. Es war von Anfang an klar, dass die Politische Gemeinde Kemmental die Realisation dieses für die Gemeinde und wie auch für die Region wichtige Projekt nach Möglichkeit unterstützen würde. Bestimmte Entscheide konnte die Genossenschaft rasch und unabhängig fällen. Ob dieses Projekt ohne die politische Unterstützung hätte umgesetzt werden können, bleibt offen.

**Standort**

Letztlich wurde der Standort zweifelsfrei richtig gewählt. Der Standort Siegershausen ermöglicht die gute Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen (Einkaufen, Post und Bank). Die kurze Gehdistanz, also unmittelbare Nähe zum Netz des öffentlichen Verkehrs ist und bleibt ein weiterer Pluspunkt des Standortes. Und trotzdem befindet sich das Mehrfamilienhaus sozusagen im Grünen. Die notwendige Zonenanpassung konnte rasch realisiert werden. Behörden von Kanton und Gemeinde boten diesbezüglich ebenfalls volle Unterstützung. Offenbar war der richtige Zeitpunkt wesentlich. Ob nämlich aus Sicht der heutigen Gesetzgebung diese Einzonung noch machbar wäre, wird unbeantwortet gelassen.

**Planung**

Der Projektwettbewerb, durchgeführt mit den 5 Architekturbüros zeigte uns verschiedene Varianten für Bauten Wohnen im Alter auf. Eines der Stärken des Siegerprojektes war, dass grosszügige Begegnungsräume bereits im Innern des Gebäudes projektiert worden waren. Die Aussenanlagen erfuhren eine positive Aufwertung nach der Intervention der Age-Stiftung. Die Ueberarbeitung der Plangrundlagen durch den Gartenarchitekten Walter Merk, mit Unterstützung von Karin Weiss Age-Stiftung, erwies sich als wertvoll. Besonders die natürlich gedeckte Pergola lädt zum Verweilen ein an der frischen Luft.

**Finanzierung**

Der Entscheid, das Mehrfamilienhaus mit integrierter Arztpraxis durch die Genossenschaft direkt zu finanzieren, erwies sich ebenfalls als korrekt. Der Neubau konnte wie geplant umgesetzt werden. Dank den Darlehen der Politischen wie auch der Bürgergemeinde Kemmental konnten die notwendigen Eigenmittel durch die Genossenschaft bereitgestellt werden.

**Neubau WEITBLICK**

Die erste Bauphase stellte alle Beteiligten vor zusätzlich erschwerte Bedingungen. Die Erstellung des Holzbaus ging bei teilweise miserablen Wetterbedingungen über die Bühne. Der Zeitplan konnte jedoch eingehalten, so dass die Bauarbeiten termingerecht abgeschlossen werden konnten, was bei einem Bauvorhaben dieser Grössenordnung keinesfalls selbstverständlich ist. Das gute Einvernehmen zwischen Baukommission und Bauleitung wirkte sich ebenfalls positiv aus auf das gute Gelingen. Ein nochmaliger grosser Dank an dieser Stelle geht an sämtliche Unternehmen, die ihre Gewerke sauber ausgeführt haben.

**Die Arztpraxis**

Wie in vielen Landgemeinden beschäftigte uns die Zukunft der ärztlichen Versorgung. Schon bei der Gründung der Genossenschaft WimA Kemmental war klar, dass ein solches Bauvorhaben in der Gemeinde nur mit einer Landarztpraxis kombiniert werden kann. Die ärztliche Versorgung der Bevölkerung im Kemmental und Umgebung war auf längere Frist nicht garantiert. Dank der frühzeitigen Zusammenarbeit und Planung mit dem ansässigen Arzt konnten wir eine optimale Lösung finden und realisieren. Mit zwei praktizierenden Ärzten, der Physiotherapie Kemmental sowie der Shiatsu/Kinesiologie sind die Räumlichkeiten der Gemeinschaftsarztpraxis ausgelastet. Wir sind überzeugt, dass diese Gemeinschaftspraxis mit diesen Voraussetzungen für die Zukunft gerüstet ist.

**Vermietung und Betrieb**

Es ist keinesfalls selbstverständlich, dass in einem Mehrfamilienhaus auf dem Land sämtliche Wohnungen belegt sind. Die Statistiken der Leerwohnbestände sehen nämlich nicht so rosig aus. Der gesamte Vorstand der Genossenschaft ist sehr bemüht, dass die anfallenden Arbeiten, sei es Verwaltung und Betrieb, durch sie abgedeckt werden können. Dadurch können die Verwaltungskosten tief gehalten werden, was sich natürlich positiv auswirkt auf das Portemonnaie der Mieterschaft.