



Erfahrungsbericht

Projekt

Wohnen im Alter Hinterthurgau

Bichelsee-Balterswil – Projektlaufzeit 2011-2021



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 Hinterthurgau
Projekttitle	Förderprojekt Wohnen im Alter Hinterthurgau (Dossier - ID 510 / I - 2015-040)
Autor / Innen	Paul Widmer, Präsident Genossenschaft
Gestaltung	Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau
Fotos	Susanna Lautenschlager, Paul Widmer
Konzept	Alois Bommer, Planung und Architektur, 8363 Bichelsee
Werkplanung und Bauleitung	buvag Bau- und Verwaltungs AG, 8370 Sirnach
Bauherrenberatung	Büchi Baumanagement AG, 8360 Wallenwil
Kontakt	Paul Widmer, Präsident Genossenschaft WIA paul-widmer@bluewin.ch / www.wia-hinterthurgau.ch
Berichtsdatum	Oktober 2021
Dank	Die Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau dankt der Age-Stiftung sowie den weiteren Förderorganisationen für die grosszügige Unterstützung unseres Projektes.

Inhaltsverzeichnis

1	<i>Zusammenfassung</i>	4
2	<i>Kontext und Ausgangslage</i>	5
3	<i>Idee und Konzept</i>	6
4	<i>Planungsgeschichte</i>	7
5	<i>Finanzierung und Realisierung</i>	11
6	<i>Projektbeschreibung</i>	13
7	<i>Betrieb</i>	17
8	<i>Verbesserungsvorschläge</i>	18
9	<i>Ausblick</i>	19
10	<i>Anhang</i>	20
10.1	Leitbild	20
10.2	Baupläne	21
10.3	Finanzplan	22
10.4	Submissionsverordnung	23
10.5	Bauabrechnung	24
10.6	Vermietungsreglement	25
10.7	Organisationsreglement	27
10.8	Organisation «Arbeitsgruppe WIA»	29
10.9	Stellenbeschrieb «Anlaufstelle WIA»	30
10.10	Beschrieb Notruffeinrichtung	31
10.11	Benutzungsreglement Gemeinschaftsraum	32

1 Zusammenfassung

«So viel Selbständigkeit wie möglich – so viel Hilfe wie nötig»

Alters- und behindertengerechter Wohnraum entspricht je länger je mehr auch in der Politischen Gemeinde Bichelsee-Balterswil (TG) einem Bedürfnis. Beim Start des Projekts «Wohnen im Alter Hinterthurgau» 2011 gab es in Bichelsee-Balterswil keinen speziellen Wohnraum für ältere Menschen.

Die Genossenschaft «Wohnen im Alter Hinterthurgau» hat dieses Bedürfnis aufgenommen. In einem von 2011 bis 2021 dauernden Projekt hat die Genossenschaft ein Alterszentrum mit Bistro geschaffen und so ein generationenübergreifendes Projekt realisiert. Seit Dezember 2020 stehen sozialverträgliche Alterswohnungen verbunden mit einem Dienstleistungsangebot bereit. Dadurch können die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Gemeinde möglichst lange im Dorf bleiben. Alle Wohnungen sind vermietet, inklusive Tiefgaragenplätze. Das Bistro WIA konnte ebenfalls verpachtet werden und seinen Betrieb aufnehmen.

Es ist der Genossenschaft ein grosses Anliegen, mit dem Zentrum die ganze Bevölkerung anzusprechen. Das Zentrum richtet sich deshalb nicht nur an die älteren Menschen, sondern ist offen für alle Generationen. Der Gemeinschaftsraum steht Vereinen und Privaten zur Verfügung. Das öffentliche Bistro mit Aussensitzplätzen hat sich zu einem neuen Treffpunkt in der Gemeinde entwickelt.

Die «Arbeitsgruppe WIA» arbeitete einen Stellenbeschrieb aus für die «Anlaufstelle WIA». Darin wird aufgezeigt, welche Dienstleistungen den Bewohnerinnen und Bewohnern angeboten werden können. Es wird bei Bedarf angepasst und weiterentwickelt. Erfreulicherweise hat sich die Nachbarschaftshilfe hausintern schon gut organisiert. Auch die Spitex sowie der externe Mahlzeitendienst haben den Weg schnell gefunden in das neue Zentrum. Die Notrufanlage für die Mieterinnen und Mieter wird bis jetzt noch nicht beansprucht.



Blick Richtung Süden auf das Zentrum. Die grosse Terrasse des Bistros ist ein Anziehungspunkt für die ganze Bevölkerung.

2 Kontext und Ausgangslage

Ein Generationenprojekt

Ludwig Schwager, Bürger der Gemeinde Bichelsee-Balterswil, hinterliess 2009 in seinem Testament der Gemeinde ein Vermögen von knapp 3 Millionen Franken. 2011 lud der Gemeinderat von Bichelsee-Balterswil zu Gemeinde-Entwicklungstagen ein. Im Rahmen dieser Veranstaltungen kristallisierte sich unter anderem das Projekt «Wohnen im Alter» heraus und eine Weiterbearbeitung wurde gewünscht. Bis dato gab es in der Gemeinde kein spezifisches Angebot für ältere Menschen. 2012 erfolgte die Urnenabstimmung über die Verwendung des sogenannten «Schwager Erbes» und somit über die Realisierung des Projektes. Mit 77% sprach sich eine klare Mehrheit der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger für «Wohnen im Alter» aus. Dem Projekt wurde ein Betrag von 2 Millionen Franken zugesprochen. Aufgrund der speziellen Entstehungsgeschichte war von Beginn weg klar, dass mit «Wohnen im Alter» alle Generationen angesprochen werden sollen.

In vertrauter Umgebung bleiben

Älter werden hat einen enormen Wandel durchgemacht. Während man in früheren Zeiten in Grossfamilien lebte und dadurch die notwendige, individuelle Betreuung erhielt, kamen in den letzten Jahrzehnten Alters- und Pflegeheime auf. Heute müssen ältere Menschen aus unserer Gemeinde oftmals auf Heime in den Nachbargemeinden ausweichen. Eine weitere Entwicklung zeigt sich darin, dass man wegkommt von grösseren Heimen und kleinere Einheiten plant. Diese sind oft persönlicher und auch in kleineren Gemeinden realisierbar. Eine Entwicklung, die man auch in den umliegenden Gemeinden im Thurgau beobachten kann.

Gestützt auf diese Erkenntnisse entschied sich die Genossenschaft «Wohnen im Alter Hinterthurgau» nicht nur altersgerechte Wohnungen anzubieten, sondern diese auch mit individuellen Dienstleistungen zu ergänzen.

Die Genossenschaft verfolgt mit dem Zentrum folgende Ziele:

- Schaffung von hindernisfreiem Wohnraum
- Erhaltung möglichst langer Eigenständigkeit und Selbstbestimmung durch Grund- und Zusatzdienstleistungen nach Bedarf
- Schaffung von Wohn- und Versorgungssicherheit für Menschen, damit ein Pflegeheim-eintritt vermieden bzw. verzögert werden kann
- Schaffung einer sozialverträglichen Wohn- und Betreuungsform.

Im Verlaufe des Projekts musste die Realisierung der ursprünglich geplanten Pflegewohnung mit insgesamt 14 Pflegezimmern sistiert werden. Für den Betrieb dieser Pflegewohnung ist die Aufnahme auf die kantonale Pflegeheimliste zwingend notwendig. Dieses Gesuch wurde von der tarifsuisse ag, einer Institution in Diensten von Schweizer Krankenversicherern, im Herbst 2013 abgelehnt mit der Begründung, dass bis ins Jahr 2025 genügend Pflegeplätze in der Region vorhanden seien.

Anstelle der Pflegezimmer wurden nun nebst der ursprünglich geplanten zehn Alterswohnungen sieben weitere Alterswohnungen gebaut. Das ursprünglich vorgesehene Restaurant mit Mehrzwecksaal wurde aus Kostengründen neu ausgerichtet: An dessen Stelle ist nun ein attraktives Bistro realisiert worden. Der angrenzende Gemeinschaftsraum kann dank einer Schiebewand multifunktional genutzt werden.

Trägerschaft

Die Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau wurde am 28. März 2013 gegründet. Sie steht allen natürlichen und juristischen Personen offen. Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder, preisgünstige Wohnungen mit einfachen Pflegedienstleistungen für ältere und hilfsbedürftige Menschen zu erstellen und zu vermieten unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Die zentralen Grundsätze sind im Leitbild festgehalten (s. Anhang, 10.1).

Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil zu CHF 500 (natürliche Person) beziehungsweise CHF 5'000 (juristische Person) übernimmt. Aktuell zählt die Genossenschaft rund 150 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (Stand Juli 2021). Das Gros davon lebt in der Gemeinde Bichelsee-Balterswil.

3 Idee und Konzept

Vorgeschichte

Auslöser dieses Projektes war die Erbschaft von Ludwig Schwager im Jahre 2009. Der Gemeindeentwicklungsanlass im Juni 2011 zeigte auf, dass in der Gemeinde ein Bedürfnis besteht an Alterswohnungen und an einem Treffpunkt für die ganze Bevölkerung. Die Folge aus diesen Erkenntnissen war die Gründung der Projektgruppe «Wohnen im Alter». Diese Projektgruppe bestand aus Personen aus der Gemeinde mit verschiedenen Berufsrichtungen. In diesem Gremium war ebenfalls ein Architekt aus der Gemeinde vertreten.

Zielgruppen: Menschen ab 60 Jahren

Das Zentrum richtet sich an ältere Bewohnerinnen und Bewohner von Bichelsee-Balterswil, welche auch bei leichter Hilfe- und Pflegebedürftigkeit selbstbestimmt und selbstständig leben möchten. Ziel ist es, dank den altersgerechten Wohnungen und dem Dienstleistungsangebot einen Eintritt in eine stationäre Pflegeeinrichtung zu verzögern. Angesprochen sind in erster Linie Menschen ab 60 Jahren. Die Aufnahme jüngerer Menschen ist möglich. In Frage kommen insbesondere Personen mit einer körperlichen Behinderung. Können die Wohnungen nicht besetzt werden durch einheimische Personen, wird das Angebot geöffnet für Menschen aus den Nachbargemeinden. Der Gemeinschaftsgedanke sowie die Nachbarschaftshilfe stellen zwei wichtige Aspekte dar. Die detaillierten Aufnahmebedingungen sind im Vermietungsreglement (s. Anhang, 10.6) geregelt.

Dorfbevölkerung

Das Zentrum «Wohnen im Alter Hinterthurgau» richtet sich ebenfalls an die gesamte Bevölkerung. Die Dienstleistungen sowie die Räumlichkeiten wie der Gemeinschaftsraum und das Bistro stehen allen Generationen offen. Damit wird eine Durchmischung der Generationen und eine Öffnung des Zentrums gegen aussen erreicht.



Blick ins Bistro mit Schiebewand zum Gemeinschaftsraum (hinten).

4 Planungsgeschichte

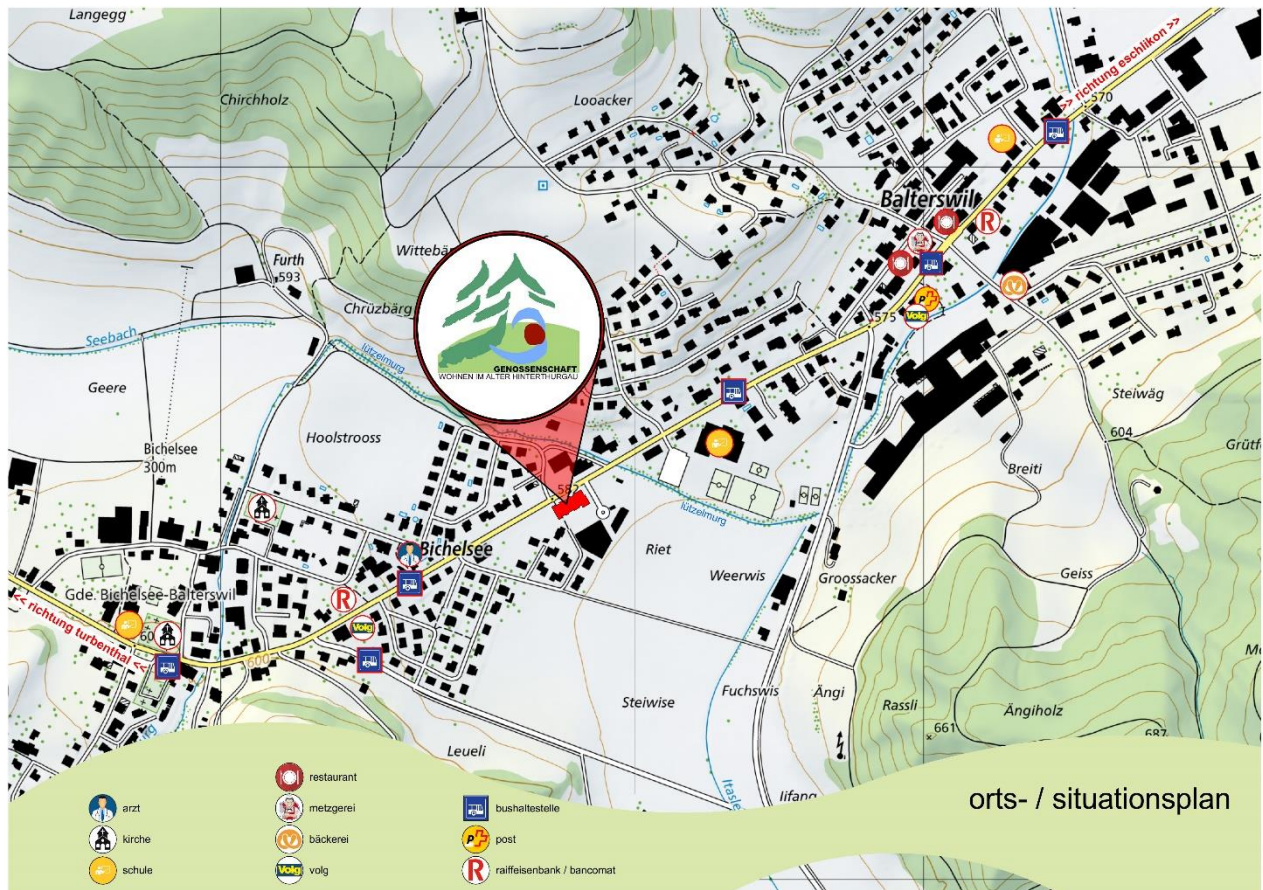
Standort

Das Gebäude Wohnen im Alter liegt an der Hauptstrasse zwischen den beiden Ortschaften Balterswil und Bichelsee. Im Umkreis von 500 Metern findet sich ein gutes Infrastrukturangebot: Bushaltestellen, Arzt, Lebensmittelgeschäft, Metzgerei, Bäckerei, Kirchen sowie die Gemeindeverwaltung.

Bichelsee-Balterswil verfügt über ein abwechslungsreiches Naherholungsgebiet mit vielen Wanderwegen, Radwegen, einem See mit Strandbad, Wäldern und Rastplätzen mit Grillmöglichkeiten.

Standortsuche

Die Standortsuche gestaltete sich schwierig, da in der Gemeinde Bichelsee-Balterswil das Bauland relativ knapp ist oder aber der Baugrund schlecht. Eine Parzelle von 1'663 m² konnte von Privat gekauft werden. Die angrenzende Parzelle der Gemeinde von 2'100 m² wurde daraufhin ebenfalls käuflich erworben.



Situationsplan mit Standorten der verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sowie weiteren wichtigen Anlaufstellen.

Projektplanung

Im Februar 2014 startete die Baukommission mit ihrer Arbeit. Als Entscheidungsgrundlage für die Baukommission standen die Submissionsverordnung und das Organisationsreglement (s. Anhang, 10.4 und 10.7) zur Verfügung. Nach dem Ausarbeiten der ersten Kostenberechnungen stand bald fest, dass das Projekt finanziell nicht tragbar war. Die Baukommission erkannte, dass eine fachliche, externe Begleitung notwendig war.

In der Folge beauftragte die Genossenschaft einen Bauherrenberater. Dank seinem Fachwissen wurde das Projekt neu aufgestellt. Es wurde redimensioniert und vereinfacht. Man einigte sich auf die Projektierung von 17 Wohnungen, 17 Tiefgaragenplätzen und einem Bistro mit Gemeinschaftsraum. Die Kostenberechnung erfolgte nach SIA-Norm. Weiter wurde ein Kostencontrolling eingeführt sowie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung in Auftrag gegeben. Ebenfalls wurde nach weiteren Geldquellen gesucht.

Für die Werkplanung und Bauleitung beauftragte die Bauherrschaft im Frühjahr 2018 ein neues Architekturbüro. Die Umgebung plante ein Gartenarchitekt. Für den Baugrund wurde ein geologisches Gutachten erstellt. Die Erkenntnis war, dass der gesamte Baugrund mit Bohrpfehlen tragbar gemacht werden musste.

Das Bauvorhaben startete erst, nachdem rund 80% der Arbeitsgattungen offeriert waren. So gelang es, unliebsame Überraschungen zu minimieren.



Die Bauvorbereitung beanspruchte einige Zeit. Schwierigkeiten bereitete der Baugrund, der gepfählt werden musste.

Von der Projektierung zur Realisierung



5 Finanzierung und Realisierung

Finanzierung

Die Finanzierungsfrage bedeutete für dieses Projekt eine der grössten Herausforderungen. Zu Beginn herrschte die Ansicht, mit der Schenkung von 2 Millionen Franken aus dem Schwager Erbe seien alle Probleme gelöst. Zur positiven Stimmung trug auch bei, dass sich die Zeichnung von Anteilsscheinen sehr erfreulich entwickelte.

Bald wurde jedoch erkannt, dass ein Projekt mit Kosten von 8,5 Millionen Franken wesentlich mehr Eigenkapital benötigt als ursprünglich angenommen. Nach Ausschöpfung weiterer Finanzierungsmöglichkeiten, wie Fonds de Roulement, Solidaritätsfonds und Projektförderung durch die Age-Stiftung, fehlten noch 1 Million Franken. Ein weiterer Aspekt war die Tatsache, dass die Banken Gebäude mit Restaurationsbetrieb als höheres Risiko einstufen. Deshalb musste mehr Eigenkapital beschafft werden als dies bei einem reinen Wohnprojekt erforderlich gewesen wäre.

Die Genossenschaft WIA sah schliesslich nur noch die Möglichkeit, in Absprache mit der kreditgebenden Bank, die Gemeinde um ein zinsfreies, rückzahlbares Darlehen von 1 Million Franken zu ersuchen. Anlässlich der Urnenabstimmung vom September 2017 bewilligten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dieses Gesuch. So konnten anlässlich der ausserordentlichen Genossenschaftsversammlung vom November 2017 die Genossenschafterinnen und Genossenschafter den Baukredit über 8,5 Millionen Franken genehmigen.

Baukosten

Baukosten laut Kostenvoranschlag	CHF	8'500'000.00
----------------------------------	-----	--------------

Baukostenfinanzierung

Legat Schwager Erbe	CHF	2'000'000.00
Darlehen Wohnbaugenossenschaft	CHF	765'000.00
Projektförderung Age-Stiftung	CHF	250'000.00
Eigenmittel Genossenschaft	CHF	185'000.00
Darlehen Gemeinde	CHF	1'000'000.00
Bankfinanzierung Hypothek	CHF	4'300'000.00
Total	CHF	8'500'000.00

Finanzplan Genossenschaft

Die Genossenschaft hatte frühzeitig einen Finanzplan erstellt. So ist sichergestellt worden, dass die Finanzierung von Beginn weg auf gesunden Beinen steht. Der Finanzplan wird laufend aktualisiert. Im Finanzplan, Stand August 2021 (s. Anhang 10.3), sind die Zinskosten tiefer gegenüber dem ursprünglichen Finanzplan, da der ursprünglich vorgesehene Darlehensbetrag beim Fonds de Roulement nicht voll ausgeschöpft werden musste.

Realisierung

Nach Klärung der Finanzierungsfrage und Bestätigung durch die vorliegenden Offerten, dass sich die Kosten im vorgesehenen Rahmen bewegen, erfolgte im März 2019 der Baustart. Als erster Schritt wurden rund 90 Bohrpfähle eingebaut für die Verbesserung der Tragfähigkeit des Baugrundes. Bis zur Fertigstellung der Bodenplatte und der Wände der Tiefgarage wurde das Grundwasser abgesenkt. Dank der umsichtigen Planung durch die beteiligten

Ingenieure und des Architekten konnte der Rohbau wie geplant im Dezember 2019 fertig gestellt werden.

Der Innenausbau schritt ebenso zügig voran. Die monatliche Kostenkontrolle zeigte erfreulicherweise keine Kostenüberschreitung. Die Bauarbeiten wurden mehrheitlich in der Region vergeben. Die farblich abgesetzten Balkonnischen und die Holzelemente strukturieren die Fassade. Mit der wechselnden Dachlandschaft und der Aussenraumgestaltung werden Besucherinnen und Besucher zu den Eingängen der Wohnungen und zum Bistro geführt. Das geneigte Flachdach ist extensiv begrünt, was sich positiv auf das Raumklima in den Wohnungen auswirkt und Lebensraum für Pflanzen und Insekten bietet.

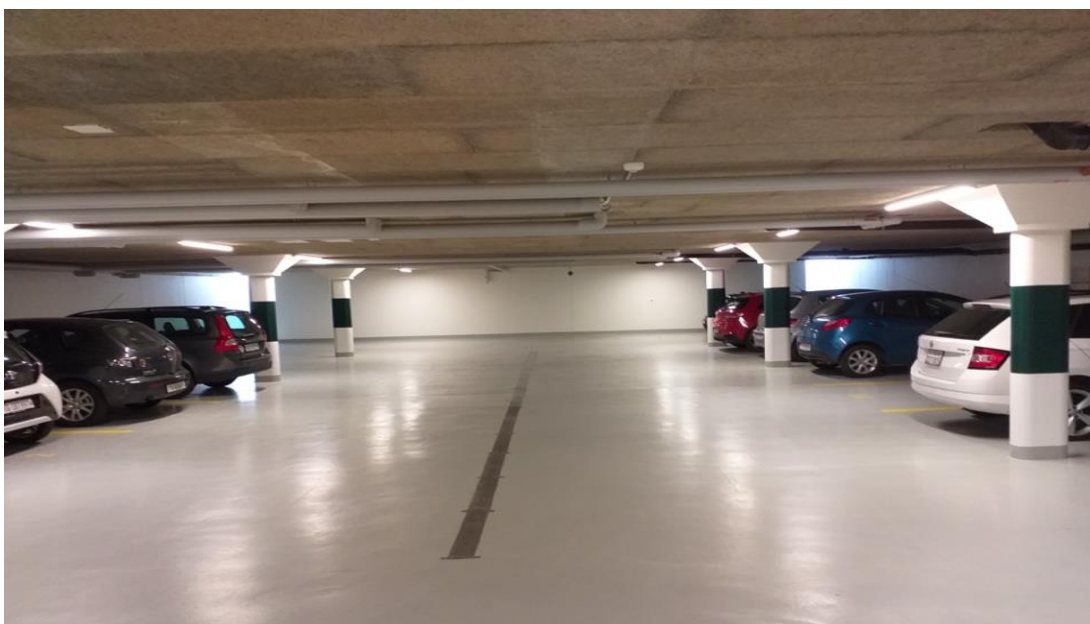
Das Bistro nahm im November 2020 den Betrieb auf. Die ersten Wohnungen wurden per 1. Dezember 2020 bezogen. Anfang Juli 2021 ist die letzte Wohnung bezogen worden. Ebenso sind alle Tiefgaragenplätze vermietet.

Als Glücksfall erwies sich der Beschluss, beim Reserveland zusätzlich 12 Aussenparkplätze zu realisieren. Der Veloparkplatz beim Bistro wurde während der Planung ebenfalls zweimal vergrössert. Zukunftsweisend ist in der Tiefgarage bereits die Grundinstallation für allfällige Elektro-Ladestationen vorbereitet worden.

Dank der Kostenunterschreitung konnten diverse Zusatzarbeiten und Verbesserungen realisiert werden wie zum Beispiel eine verbesserte Aussenisolation. Durch eine zusätzliche Farbgebung der Tiefgarage ist sie nun wesentlich freundlicher gestaltet. Im Eingangsbereich des Treppenhauses konnten nachträglich elektrische Schiebetüren eingebaut werden. Was insbesondere für Nutzerinnen und Nutzer von Rollatoren ein grosses Plus ist.

Bauabrechnung

Aufgrund der sorgfältigen und umsichtigen Planung sowie weiterer Faktoren wie Kostenbewusstsein präsentiert sich die Bauabrechnung erfreulich. Die Bauabrechnung liegt mit CHF 678'958.05 oder 8% unter dem Kostenvoranschlag (s. Anhang 10.5).



Blick in die hell gestaltete Tiefgarage. Die Grundinstallation für allfällige Elektro-Ladestationen wurden bereits vorbereitet.

6 Projektbeschreibung

Wohnungs- und Raumangebot

Wohnungen

Erdgeschoss:

6	2.5 Zimmerwohnungen	60 m ² – 67 m ²
2	3.5 Zimmerwohnungen	81 m ²

Obergeschoss:

5	2.5 Zimmerwohnungen	60 m ²
4	3.5 Zimmerwohnungen	81 m ² – 93 m ²

Besonderes:

- Hindernisfreiheit in den Wohnungen und im ganzen Gebäude
- Liftanlage mit Platz für Sanitätsbett
- Anschluss an das Fernwärmenetz
- Minergie Standard ohne Zertifikat. Ohne kontrollierte Lüftung
- Alle Wohnungen inkl. Waschautomat und Wäschetrockner



Blick in die Wohnungen und den Gang. Das ganze Gebäude ist hindernisfrei.

Allgemeinräume

Erdgeschoss

- 1 Gemeinschaftsraum mit 20 Sitzplätzen
- 1 Invaliden-WC für Gäste, Klapptisch als Wickeltisch

Untergeschoss

- 2 Lagerräume für Bistro
- 1 Lagerraum für Gartenmöbel Bistro
- 17 Kellerabteile für Mieterinnen und Mieter
- 1 Luftschutzraum für 50 Personen
- 1 Waschküche mit Trocknungsraum (Trocknungsraum auch für Mieter)
- 1 Technikraum
- 1 Raum für Hauswart + Archiv
- 1 Veloraum mit Steckdosen für Ladestationen
- 17 Tiefgaragenplätze (inkl. Grundinstallation für elektr. Ladestationen)

Aussenanlage

- Parkanlage mit Pergola, Brunnen, Gerätehaus
- Garten mit Hochbeet zur Verfügung Mieterinnen und Mieter
- 26 Aussenparkplätze



Gartenanlage als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Öffentliches Bistro

- Bistro mit 24 Sitzplätzen (54 m²)
- 31 Aussensitzplätze
- Gastroküche mit Office
- Büro, Garderobe mit WC für Personal
- WC Anlage für Bistro + Gemeinschaftsraum

Vermietung

Schon während der Bauphase entschied die Genossenschaft, die Vermietung und Nebenkostenabrechnung sowie die finanzielle Bewirtschaftung der Liegenschaft einer professionellen Liegenschaftsverwaltung zu übertragen. Ebenfalls wurde für die interne und externe Hauswartung eine spezialisierte Firma beauftragt. Da die technischen Anlagen relativ komplex sind, wurde diese Betreuungsform bevorzugt.

Die Rahmenbedingen zur Vermietung sind im Vermietungsreglement festgehalten (s. Anhang 10.6). Grundsätzlich werden die Wohnungen an Personen im Alter von 60+ vermietet. Unter gewissen Kriterien werden auch jüngere Personen berücksichtigt. Das Mietzinsdepot wird in Form von Anteilsscheinen der Genossenschaft WIA Hinterthurgau hinterlegt.

70% der Mieterinnen und Mieter wohnten schon vorher in der Gemeinde, oder ihre Kinder haben ihren Wohnsitz in Bichelsee-Balterswil. Der grösste Teil der Mieterschaft ist über 60 Jahre alt. Nebst einem jungen Mann lebt aber auch eine junge Familie hier, die im Sommer 2021 Nachwuchs erhalten hat.

Objektspiegel

«Wohnen im Alter Hinterthurgau», Hauptstrasse 1, 8363 Bichelsee

Nr.	Zimmer	Lage	Fläche	Nettomiete	AC NK	Bruttomiete
1	2.5 Zimmer	EG	67.7 m ²	CHF 1'150.00	CHF 160.00	CHF 1'310.00
2	2.5 Zimmer	EG	61.0 m ²	CHF 1'070.00	CHF 160.00	CHF 1'230.00
3	2.5 Zimmer	EG	60.1 m ²	CHF 1'070.00	CHF 160.00	CHF 1'230.00
4	2.5 Zimmer	EG	60.1 m ²	CHF 1'070.00	CHF 160.00	CHF 1'230.00
5	3.5 Zimmer	EG	81.2 m ²	CHF 1'350.00	CHF 250.00	CHF 1'600.00
6	3.5 Zimmer	EG	81.2 m ²	CHF 1'310.00	CHF 250.00	CHF 1'560.00
7	2.5 Zimmer	EG	60.1 m ²	CHF 1'070.00	CHF 160.00	CHF 1'230.00
8	2.5 Zimmer	EG	60.1 m ²	CHF 1'070.00	CHF 160.00	CHF 1'230.00
9	3.5 Zimmer	OG	91.0 m ²	CHF 1'330.00	CHF 250.00	CHF 1'580.00
10	2.5 Zimmer	OG	61.0 m ²	CHF 1'080.00	CHF 160.00	CHF 1'240.00
11	2.5 Zimmer	OG	60.1 m ²	CHF 1'080.00	CHF 160.00	CHF 1'240.00
12	2.5 Zimmer	OG	60.1 m ²	CHF 1'080.00	CHF 160.00	CHF 1'240.00
13	3.5 Zimmer	OG	81.2 m ²	CHF 1'370.00	CHF 250.00	CHF 1'620.00
14	3.5 Zimmer	OG	81.2 m ²	CHF 1'370.00	CHF 250.00	CHF 1'620.00
15	2.5 Zimmer	OG	60.1 m ²	CHF 1'080.00	CHF 160.00	CHF 1'240.00
16	2.5 Zimmer	OG	60.1 m ²	CHF 1'080.00	CHF 160.00	CHF 1'240.00
17	3.5 Zimmer	OG	93.4 m ²	CHF 1'360.00	CHF 250.00	CHF 1'610.00
	Tiefgaragenplätze	UG	17 Plätze			CHF 110.00

Öffentlicher Gemeinschaftsraum

Der öffentliche Gemeinschaftsraum liegt im Erdgeschoss an zentraler Lage im Gebäude. Er kann mittels Schiebewand vom Bistro abgetrennt werden.

Der Gemeinschaftsraum soll sich als Begegnungsraum zu einem eigentlichen Mittelpunkt entwickeln für die Hausgemeinschaft und kann im Weiteren für Festlichkeiten und kleinere Veranstaltungen genutzt werden. Ebenfalls steht der Raum als Sitzungszimmer zur Verfügung.

Dienstleistungsangebot

Das Dienstleistungsangebot ist im Stellenbeschrieb der «Anlaufstelle WIA» beschrieben (s. Anhang 10.9). Die Anlaufstelle WIA ist einerseits Ansprechstelle für hausinterne Fragen und Probleme. Andererseits ist sie eine Ansprechstelle für Menschen aus der Gemeinde und der Region.

Die Arbeitsgruppe WIA (Funktionsbeschrieb s. Anhang 10.8) ist verantwortlich für die personelle Bestellung der Anlaufstelle WIA.

Laut Abmachung können auch Angebote der Pro Senectute (Kurse, Referate) beansprucht werden.

Installiert ist eine Notrufanlage (s. Anhang 10.10), die auf Wunsch gemietet werden kann.

Mittels einem Handsender kann ein Notruf ausgelöst werden.

Finanziert werden diese Dienstleistungsangebote unter anderem durch den Solidaritätsfonds der Genossenschaft WIA Hinterthurgau.

Dienstleistungsangebot

Säule 1	Säule 2	Säule 3	Säule 4
Verwaltung Genossenschaft	Freiwillige Nachbarschafts- hilfe	Pro Senectute	Spitex
Verwaltung der Liegenschaft durch ext. Verwaltung	Rotkreuzfahr- dienst (bereits bestehendes An- gebot der Ge- meinde)	Angebot «ambu- lant begleitetes Wohnen im Al- ter»	Anlaufstelle am- bulante Pflege
Externe Haus- wartung	Mahlzeitendienst a) intern durch Bistro b) extern durch bestehendes An- gebot der Ge- meinde	Weitere Ange- bote der Pro Senectute wer- den nach Bedarf beansprucht, Koordination durch Anlauf- stelle WIA	Blutdruck-Mes- sung
Arbeitsgruppe WIA: verantwort- lich für die An- laufstelle (s. An- hang 10.8)	Notrufeinrichtung (s. Anhang 10.10)		
Anlaufstelle WIA für hausinterne Anliegen und Fragen (s. An- hang 10.9)			

7 Betrieb

Vermietung

Schon während der Bauphase zeigten Genossenschafterinnen und Genossenschafter Interesse an einer Wohnung. Früh trafen die ersten Reservationen ein. Im Dezember 2020 konnten die ersten Wohnungen bezogen werden. Bis Ende Juni 2021 waren alle Wohnungen und Tiefgaragenplätze vermietet. Die gestaffelten Wohnungsbezüge durch die Mieterschaft waren problemlos.

Erfreulicherweise konnte das Bistro schon ein halbes Jahr vor Eröffnung vermietet werden. Leider musste wegen Corona der Betrieb bald wieder temporär eingestellt werden. Zum Glück sind die Gäste nach der Wiedereröffnung dem Bistro treu geblieben. Das Bistro ist ein Gewinn für das Zentrum.



Liegenschaftenverwaltung

Im August 2020 erfolgte die Ausschreibung für die Liegenschaftenverwaltung. Im Herbst 2020 wurde die Verwaltung bestimmt. Zusammen mit der Liegenschaftenverwaltung wurde anschliessend die externe Hauswartung gewählt. Beide Unternehmen sind in der Region tätig, was für die Verwaltung der Genossenschaft wichtig ist.

Belegung Gemeinschaftsraum

Für die Belegung des Gemeinschaftsraumes wurde ein Benutzungsreglement ausgearbeitet (s. Anhang 10.11). Coronabedingt wird der Gemeinschaftsraum zurzeit noch wenig genutzt. Die Wirtin des Bistros organisiert jeden Dienstag einen hausinternen Spielnachmittag. Die Betreiber des Bistros schätzen es, dass man wegen den geforderten Abständen infolge Covid temporär auch den Gemeinschaftsraum nutzen kann.

8 Verbesserungsvorschläge

Ein Bedürfnis der Gemeinde beharrlich verfolgen

Im Jahre 2011 wurde erstmals über das Thema Wohnen im Alter diskutiert. Zehn Jahre später ist das damalige Thema nun handfest geworden. Eine lange Zeit mit vielen Rückschlägen, aber gleichzeitig vielen erfreulichen Ereignissen. Man fragt sich im Nachhinein, würde man dies alles nochmals machen, wenn man alles gewusst hätte. Aus Sicht der Genossenschaft hat sich das Durchhalten und Dranbleiben gelohnt: Alle Beteiligten sind stolz und erfreut über das Erreichte. Sogar von ehemaligen Projektgegnern erhält die Genossenschaft Komplimente und Zuspruch für das realisierte Zentrum. Mit dem Bistro ist zudem zusätzlicher Schwung ins Dorf gekommen. Dies war das Ziel, einen Treffpunkt zu schaffen. Nicht nur für die ältere Generation, sondern für die ganze Bevölkerung der Gemeinde und der Region.

Was hat sich bewährt

Die Genossenschaft pflegte ab der ersten Stunde eine offene Kommunikation. Die einzelnen Schritte der Abklärungs-, Projektplanungs- und Bauphase wurden jeweils ausführlich in der gemeindeeigenen, monatlich erscheinenden Publikation «Neues aus Bichelsee-Balterswil NBB» bekannt gemacht. Auch die Kosten und Herausforderungen wurden immer transparent und proaktiv kommuniziert. Auch wurde relativ früh ein eigener Internet-Auftritt eingerichtet.

Die diversen Arbeitsgattungen sind seriös ausgearbeitet und meistens unter dem Kostenvoranschlag vergeben worden. Die wöchentliche Bausitzung beim Architekten während der Innenausbauphase bewährte sich. Anwesend waren jeweils nebst dem Architekten der Bauherrenberater und der Baukommissionspräsident. So konnten auch die Sitzungen der Baukommission gut vorbereitet und aktualisiert werden. Die Entscheidungswege waren dadurch kurz und speditiv.

Die Finanzkompetenzen waren klar geregelt. Die Prüfung durch das Bundesamt für Wohnungswesen ergab gute Inputs. Die Vergabekriterien sind in der Submissionsverordnung (s. Anhang 10.4) geregelt.

Bewährt hat sich bei der Arbeitsvergabe, dass der Baustart erst erfolgte, nachdem 80% der offerierten Arbeitsgattungen vorlagen. So konnten finanzielle Überraschungen und Kostenüberschreitungen ausgeschlossen bzw. Risiken minimiert werden.

Die Planung war beim Baustart abgeschlossen. Jede grössere Änderung der Planung während der Bauphase ist ein Kostentreiber.

Das monatliche Kostencontrolling durch den Architekten war sehr wichtig und auch beruhigend.

Lehren

Zu Beginn eines Projektes steht vorerst mal eine Idee. Bevor man mit der Planung beginnt, muss man sich im Klaren sein, was für finanzielle Handlungsspielräume bestehen. Dieser Punkt verursachte bei uns erhebliche Kosten. Denn jede Änderung der Baupläne war mit Kosten verbunden. Wichtig ist auch, dass bereits sehr früh der Standort feststehen muss. Erst dann kann ein Vorprojekt ausgearbeitet werden.

Wichtig scheint uns im Nachhinein, dass für ein Bauvorhaben dieser Grösse unbedingt ein Projektwettbewerb durchgeführt werden muss. Ein ortsansässiger Architekt war bei uns in der Projektgruppe und als ausführender Planer vorgesehen. Wir hätten diese Rollen früher trennen sollen.

In unserem Fall hat sich der Beizug eines Bauherrenberaters als Glücksfall erwiesen. Er konnte uns als Genossenschaft aus neutraler Warte beraten. Zudem hatte er in der Vergangenheit ähnliche Bauten begleitet. Das grosse Know-how kam uns sehr zu Gute.

Für Finanzierungsfragen ist es empfehlenswert, unabhängige Spezialisten beizuziehen. Die Fragen zu den Versicherungen löst am besten ein unabhängiger Broker. Ebenfalls sollte schon beim Start eines solchen Projektes die Gemeindebehörde in der Genossenschafts-Verwaltung vertreten sein.

9 Ausblick

Nach der langen Planungs- und Umsetzungszeit können wir sagen: Das Projekt «Wohnen im Alter Hinterthurgau» ist ein voller Erfolg. Die Gemeinde verfügt über ein wichtiges Angebot in der Alterspolitik. Die Wohnungen sind bezogen. Die Mieterinnen und Mieter haben sich gut eingelebt. Es herrscht ein guter Geist im Haus. Innerhalb der Mieterschaft wird Kaffee getrunken und sich ausgetauscht. Das Hochbeet ist bepflanzt. Die übrigen Gartenbeete sind bereit für weitere Bepflanzungen. Der STEWI-Ständer wurde ebenfalls eingeweiht. Die Umgebung blüht in unterschiedlichen Farben. Die ersten Mieter benutzten bereits ihren Liegestuhl für ein Mittagsschläfchen. Das Bistro ist dank der freundlichen und hilfsbereiten Wirtin zu einem Treffpunkt geworden für Jung und Alt. Die Liegenschaftsverwaltung und auch die Hauswartung befinden sich in zuverlässigen Händen.

Für den reibungslosen Ablauf der diversen Angebote sind die ausgearbeiteten Reglemente ein gutes Führungsinstrument. Generell wird das Dienstleistungsangebot operativ durch die Arbeitsgruppe WIA und die Anlaufstelle WIA betreut und verantwortet.

Der Verwaltungsrat der Genossenschaft Wohnen im Alter ist weiterhin in der Pflicht, das Projekt «Wohnen im Alter Hinterthurgau» auf Kurs und die Finanzen im Lot zu halten. Bewährtes bewahren und offen sein für Neues, lautet die Devise. Möge ein guter Stern über diesem Projekt stehen.

10 Anhang

10.1 Leitbild

Leitbild der Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau «Ein Generationenprojekt für unsere Gemeinde»

Trägerschaft

- Die Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau ist Betreiberin des Zentrums «Wohnen im Alter Hinterthurgau» in Bichelsee-Balterswil.
- Das Zentrum bietet Raum für selbstbestimmtes, selbständiges und hindernisfreies Wohnen.
- Angesprochen sind in erster Linie Menschen ab 60 Jahren und älter. Bei Bedarf können auch jüngere Menschen aufgenommen werden.

Erwartungen

- Eine Wohngemeinschaft, die am selben Strick zieht.
- Respekt gegenüber den Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern.
- Die individuellen Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner respektieren.
- Eine Wohngemeinschaft, die im Zentrum angekommen ist.
- Ein offenes Haus für alle Generationen der Gemeinde.

Ziele

- Angebote von bedarfsgerechten Grund- und Zusatzdienstleistungen.
- Für Fragen und Problemen aller Art Lösungen anbieten.
- Bei leichter Pflegebedürftigkeit Hilfemöglichkeit anbieten.
- Eintritt in eine stationäre Einrichtung verzögern.

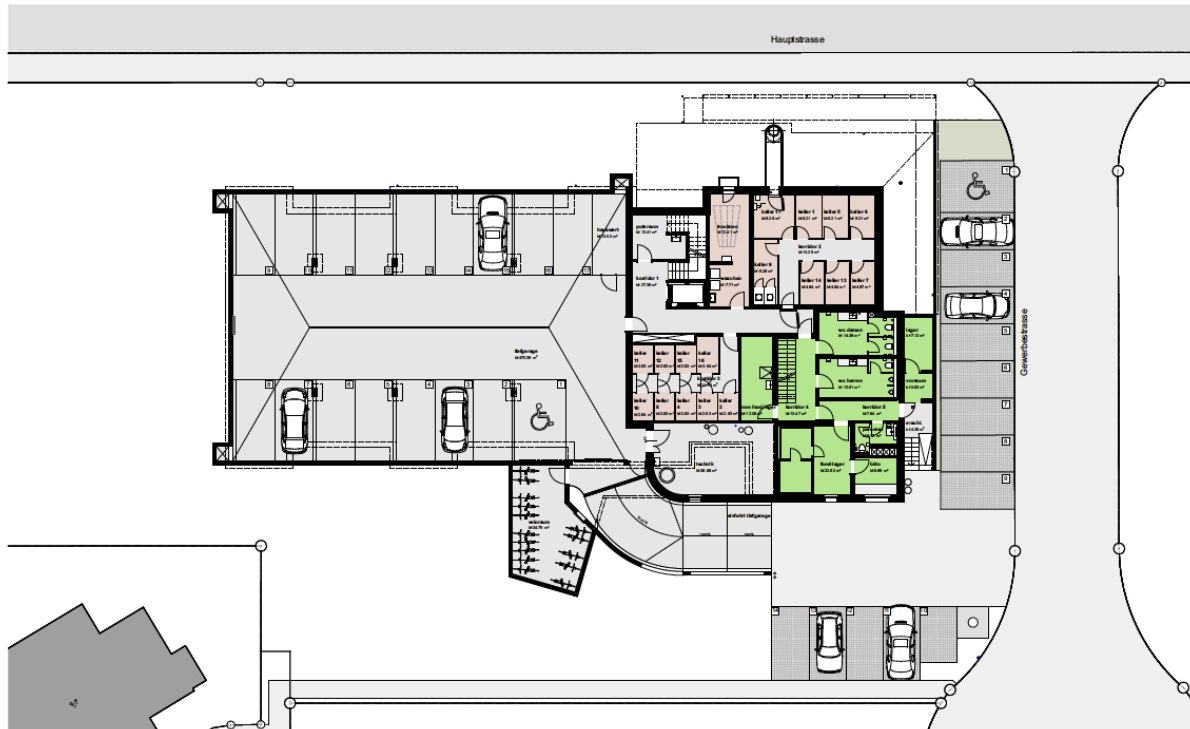
Zentrale Massnahmen

- Anlaufstelle WIA als Ansprechstelle für hausinterne Anliegen und Fragen.
- Nachbarschaftshilfe und Freiwilligenarbeit fördern.
- Zusammenarbeit mit Pro Senectute.
- Angebot der Spitex nutzen.

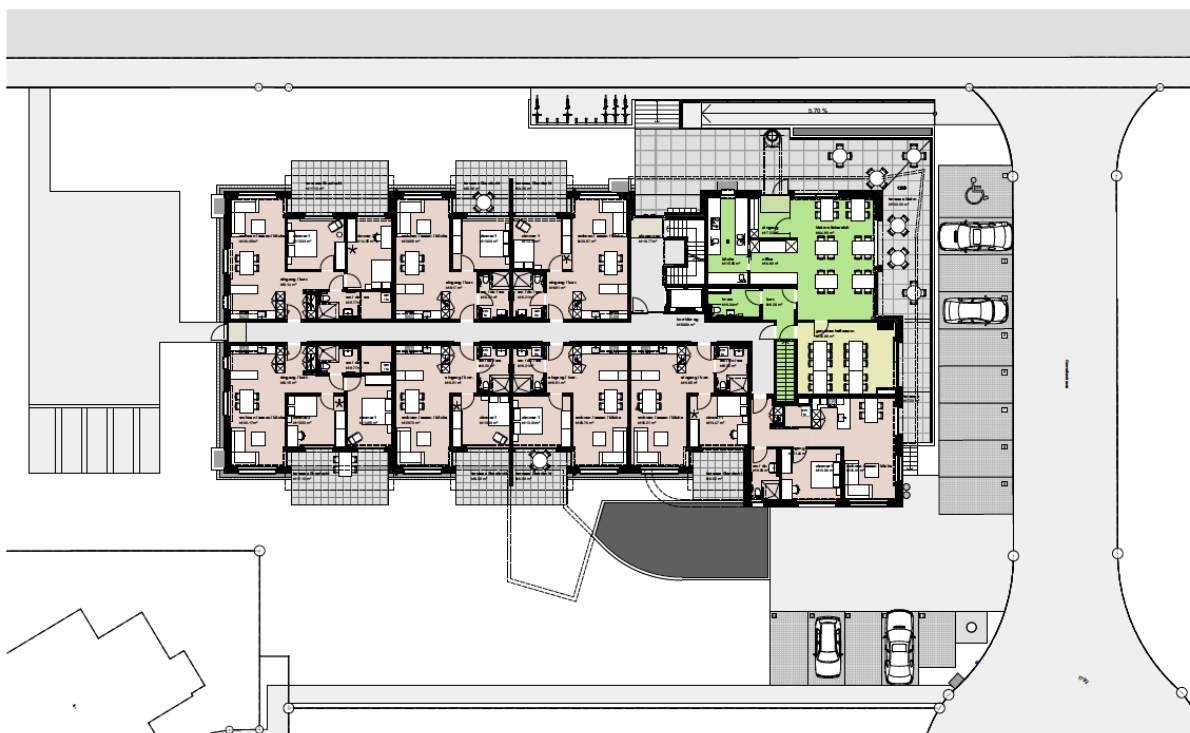
10.2 Baupläne

Pläne in höherer Auflösung finden sich auf der Internet-Seite der Genossenschaft: www.wia-hinterthurgau.ch.

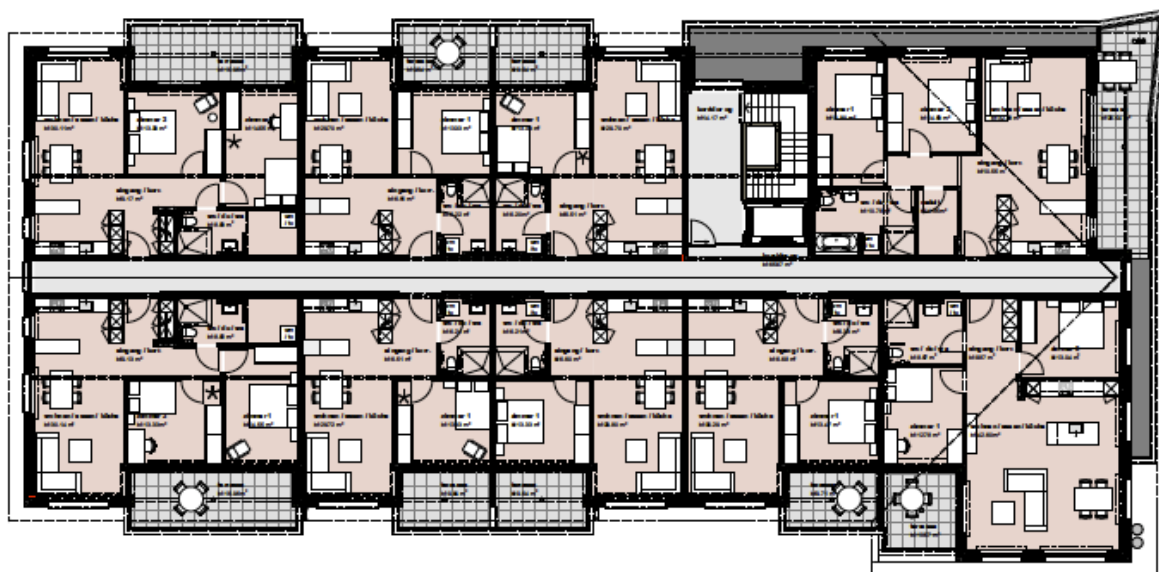
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



10.3 Finanzplan

Finanzplan WIA Hinterthurgau

Zins- und Amortisationskosten	nach Bauvollendung		nach 10 Jahren		nach 15 Jahren		nach 20 Jahren	
Darlehen FdR*; Zins + Amortisation	CHF	16'750.00	CHF	15'330.00	CHF	14'620.00		
Darlehen SF*; Zins + Amortisation	CHF	18'200.00	CHF	16'800.00	CHF	16'000.00	CHF	15'300.00
1.+2. Hypothek 4,3 Mio. CHF, Zins Amortisation 2. Hyp. (10 Jahre)	CHF	43'000.00	CHF	50'000.00	CHF	53'000.00	CHF	53'000.00
	CHF	82'000.00						
Darlehen Politische Gemeinde Bich.-Bal. 1 Mio. CHF, zinslos, rückzahlbar in 20 Jahren							CHF	100'000.00
Total Zins- / Amortisationszahlungen	CHF	159'950.00	CHF	82'130.00	CHF	83'620.00	CHF	168'300.00
Nebenkostenanteil inkl. Leerstandsrisiko	CHF	52'000.00	CHF	66'000.00	CHF	80'000.00	CHF	80'000.00
Total Kosten	CHF	211'950.00	CHF	148'130.00	CHF	163'620.00	CHF	248'300.00
Mieteinnahmen	CHF	278'000.00	CHF	278'000.00	CHF	280'000.00	CHF	280'000.00
Überschuss (Rückstellungen, Tagesgeschäft, Zinsrisiko usw.)	CHF	66'050.00	CHF	129'870.00	CHF	116'380.00	CHF	31'700.00

* Wohnbaugenossenschaft Schweiz (FdR = Fonds de roulement / SF = Stiftung Solidaritätsfonds)

Stand Aug. 2021

10.4 Submissionsverordnung

SUBMISSIONSORDNUNG

DER GENOSSENSCHAFT WOHNEN IM ALTER HINTERTHURGAU

- 1. Grundsätze** Diese Verordnung regelt die Grundsätze und das Vorgehen für die Vergebung von Arbeiten und Lieferungen durch die Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau.
- 2. Vergabe Behörde** Vergabungsbehörde ist die Baukommission bis Fr. 250'000.-- pro Auftrag, über Fr. 250'000.- der Verwaltungsrat auf Antrag der Baukommission.
Der Präsident der Baukommission hat eine Vergabekompetenz von Fr. 10'000.--, der Architekt eine solche von Fr. 3'000.--.
- 3. Ausschreibung** Es werden grundsätzlich keine öffentlichen Ausschreibungen durchgeführt, sondern beschränkte Wettbewerbe.
Die Unternehmer werden auf Grund einer, von der Baukommission genehmigten Unternehmerliste zur Offertstellung eingeladen.
Für Bauausführungen unter hohem Zeitdruck oder betrieblich notwendiger Termineinhaltung können für bestimmte Arbeitsgattungen Konventionalstrafen in der Höhe von 2 % der Auftragssumme pro Woche festgelegt werden.
- 4. Eingabe** In den Offertformularen muss der Eingabeort und der Eingabetermin angegeben sein, der auch verbindlich ist. (Datum Poststempel). Zu spät eingereichte und unvollständige Angebote fallen bei der Vergabe ausser Betracht.
- 5. Prüfung der Angebote** Neben der rein rechnerischen Kontrolle sind die Angebote vom Architekten/Ingenieur auf die Vergleichbarkeit zu prüfen. Um eine einwandfreie Vergleichsbasis zu erhalten, kann sich der Architekt/ Ingenieur während der Nachprüfungsfrist mit den Submittenten zur Abklärung von Detailfragen in Verbindung setzen.
- 6. Abgebote** Nach der Prüfung der Angebote wird durch den Architekten/Ingenieur eine schriftliche Abgebotsrunde bei allen Submittenten durchgeführt, wobei die eingereichten Offertpreise, jedoch nicht die Namen der Unternehmer bekannt gegeben werden dürfen.
- 7. Vergabe-grundsätze** Arbeiten und Lieferungen sind nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu vergeben.
Im Rahmen der Vergebung werden folgende Kriterien berücksichtigt:
 - Preis des Angebotes
 - Leistungsfähigkeit des Unternehmens
 - fachliche Qualifikation
 - Ausbildung von Lehrlingen
 - Genossenschafter unserer Genossenschaft
 - Geschäftssitz bzw. Steuerdomizil des Bewerbers
 - Restliche BewerberNach der Vergebung sind alle Bewerber innert einer Woche schriftlich zu benachrichtigen, ohne Angabe des Vergabungspreises und ohne Begründung.
- 8. Entschädigung** An die Bewerber werden keine Entschädigungen für die Ausarbeitung der Offerten ausgerichtet.
- 9. Rechtsmittel** Der Rechtsweg gegen den Vergabungsentscheid ist ausgeschlossen.

Beschluss des Verwaltungsrates vom 15. Mai 2014

Der Präsident: Norbert Traxler

10.5 Bauabrechnung

Wohnen im Alter Hinterthurgau
8363 Bichelsee

Bauabrechnung
Neubau WIA

30.11.2021

BKP	Text	KV - Kredit GV	KV - Mutationen	KV - Revidiert	Vergaben	Zahlungen	Bauabrechnung
0	Grundstück	825'940.00		825'940.00	836'941.95	836'941.95	836'941.95
1	Vorbereitungsarbeiten	436'000.00	-95'000.00	341'000.00	355'956.55	361'004.05	361'004.05
2	Gebäude	6'156'700.00	-405'000.00	5'751'700.00	5'419'491.10	5'709'755.00	5'709'755.00
3	Betriebseinrichtungen	224'800.00		224'800.00	204'721.85	200'003.90	200'003.90
4	Umgebung	344'000.00		344'000.00	298'531.30	306'610.00	306'610.00
5	Baunebenkosten	307'300.00		307'300.00	282'683.30	297'123.65	297'123.65
6	Reserven	130'810.00	500'000.00	630'810.00	50'000.00	50'000.00	50'000.00
9	Ausstattung	74'450.00		74'450.00	55'489.15	59'603.40	59'603.40
	Total Baukosten inkl. MwSt.	8'500'000.00	0.00	8'500'000.00	7'503'815.20	7'821'041.95	7'821'041.95
	Kostenunterschreitung						-678'958.05
	in Prozenten des Kostenvoranschlages			100%	88%	92%	92%

Die Bauabrechnung liegt CHF 678'958.05 oder 8 % unter dem Kostenvoranschlag

10.6 Vermietungsreglement

Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau

Vermietungsreglement

Einleitung

Die Alterswohnungen der Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau bieten älteren Einzelpersonen und Ehepaaren, die einen eigenen Haushalt führen können, eine alternative Wohnmöglichkeit.

Der Kontakt zwischen Mieter und Genossenschaft wird durch eine von der Verwaltung der Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau gewählten Liegenschaftsverwaltung geregelt.

Das Vermietungsreglement wird durch die Verwaltung der Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau erlassen und geändert.

1. Ziel und Zweck

Das vorliegende Reglement ist die Basis für die Vergabe- und Vermietungsgrundsätze für die Wohnungen der Genossenschaft WIA Hinterthurgau. Es bildet einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.

Ziele der Vermietungspraxis sind:

- eine möglichst ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft.
- Wohnraum und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.
- Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens.

2. Vergabekriterien

Für die Aufnahme in die Wohnungen müssen in der Regel nachfolgende Kriterien erfüllt werden.

- Mitgliedschaft bei der Genossenschaft. Die Verwaltung kann Ausnahmen bewilligen.
- Bewerber/innen ab 60 Jahren werden bevorzugt. Für Bezüger einer Invalidenrente gelten keine Altersbeschränkungen.

Sind nicht alle Wohnungen belegt, kann die Verwaltung der Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau auch Ausnahmen zulassen. Als Ausnahmen können gelten:

- Vermietung an Personen die nicht Mitglied der Genossenschaft sind, aber sonst die Bedingungen erfüllen
- Vermietung an Personen unter 60 Jahren

3. Mieterkaution

Die Mieterinnen und Mieter haben Genossenschaftsanteile wie folgt zu zeichnen:

2,5-Zimmerwohnung	CHF 2'000.00
3,5-Zimmerwohnung	CHF 3'000.00

Diese Genossenschaftsanteile müssen auf Beginn des Mietverhältnisses vollständig einbezahlt sein.

Die Genossenschaft WIA Hinterthurgau kann die Genossenschaftsanteile von ausscheidenden Mitgliedern zur Deckung ihrer Forderungen gegenüber diesen Mietern verwenden. (Schadenersatzansprüche beim Wohnungswechsel).

4. Anmeldung

- a. Anmeldeformulare für die Miete einer Wohnung sind bei der Liegenschaftenverwaltung einzureichen.
- b. Über die definitive Zuteilung einer Wohnung entscheidet die Verwaltung der Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau zusammen mit der Liegenschaftenverwaltung.

5. Mietverträge

Die Mietverträge werden durch die Verwaltung der Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau zusammen mit der Liegenschaftenverwaltung erarbeitet.

6. Untermiete, Zwischenvermietung

Untermieter sind nicht zugelassen bzw. müssen durch die Liegenschaftenverwaltung genehmigt werden.

7. Inkrafttretung

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Verwaltung der Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau am 30. Oktober 2019 per sofort in Kraft.

10.7 Organisationsreglement

Organisationsreglement für die Verwaltungsorgane der Genossenschaft Wohnen im Alter

I. Verwaltung

II. Baukommission

1. Organisation

Die Baukommission besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern, welche durch den Verwaltungsrat gewählt werden.

Der Verwaltungsrat wählt aus der Mitte der Baukommission den Präsidenten, im Übrigen konstituiert sich die Baukommission selbst.

In der Baukommission soll mindestens ein Mitglied der Verwaltung vertreten sein.

2. Zweck, Arbeitsweise

Der Baukommission obliegt die Erstellung von Baukonzepten sowie die Planung und Realisation von Neu- und Umbauten im Auftrag der Verwaltung.

Zur Erfüllung der Planungs- und Bauaufgaben kann die Baukommission Architekten, Planer und Spezialisten beiziehen.

Massgebend für die Vergabe von Planungs- und Bauaufträgen ist die Submissionsordnung Wohnen im Alter Hinterthurgau.

3. Aufgaben

Die Baukommission erfüllt insbesondere folgende Aufgaben:

- ☐ Erarbeiten von Vorstudien, Projektideen und Betriebskonzepten
- ☐ Durchführung von Architekturwettbewerben und Architekturstudien
- ☐ Erstellen von Vorprojekten und Anträgen für Planungskredite
- ☐ Vergabe von Planungsaufträgen im Rahmen des Planungskredites
- ☐ Erstellen des Bauprojektes und des detaillierten Kostenvoranschlages
- ☐ Prüfung und Unterzeichnung der Baueingabe und Verhandlungen mit den Behörden im Zusammenhang mit dem Bauprojekt
- ☐ Erstellen der Bauberichte, der Finanzierungslösungen und der Botschaft zur Einholung des Ausführungskredites
- ☐ Vergabe von Bauaufträgen im Rahmen des Ausführungskredites unter Beachtung der Submissionsordnung
- ☐ Entscheid über architektonische, energetische und technische Ausführung der Bauten
- ☐ Freigabe der Zahlungen nach Prüfung durch den Architekten
- ☐ Laufendes Controlling über Kosten, Termine und Qualität der Bauausführung
- ☐ Korrekturmassnahmen bei Nichteinhaltung der Vorgaben oder bei besonderen Vorkommnissen
- ☐ Abnahme der Bauten und Kontrolle der Mängelbehebung
- ☐ Prüfung der Vollständigkeit der Ausführungsunterlagen
- ☐ Abnahme der Bauabrechnung und Prüfung der Garantien

- Vollständige Baudokumentation und Schlussbericht zu Händen der Verwaltung

4. Beratung, Beschlussfassung

Die Baukommission tagt so oft, wie es die Geschäfte erfordern.

Sie ist beschlussfähig, wenn die Hälfte der Kommissionsmitglieder anwesend ist. Bei Stimmengleichheit trifft der Vorsitzende den Stichentscheid.

Über die Verhandlungen der Baukommission wird ein Protokoll geführt, welches dem Präsidenten der Verwaltung zuzustellen ist.

Über wesentliche Veränderungen von erheblicher Tragweite ist zu Händen der Verwaltung ein schriftlicher Bericht zu erstellen.

Die Verwaltung ist mindestens alle drei Monate über den Stand des Projektes zu informieren, dies geschieht in der Regel durch die Verwaltungsmitglieder in der Baukommission.

III. Inkrafttreten

1. Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Verwaltung der Genossenschaft Wohnen im Alter in Kraft.

Genehmigt durch die Verwaltung Wohnen im Alter Hinterthurgau am 15. Mai 2014

Der Präsident:

Norbert Traxler

10.8 Organisation «Arbeitsgruppe WIA»

Organisation «Arbeitsgruppe WIA»

I Organisation

1. Mitglieder

Die Arbeitsgruppe besteht aus 3 – 5 Kommissionsmitgliedern. Mindestens ein Mitglied muss Einsitz haben in der Verwaltung der Genossenschaft WIA Hinterthurgau. Die Arbeitsgruppe konstituiert sich selber.

2. Entschädigung

Es wird ein Sitzungsgeld entrichtet analog der Verwaltung der Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau.

II Zuständigkeit

Die Arbeitsgruppe WIA ist das Bindeglied zwischen der Verwaltung und der Anlaufstelle WIA.

Sie gilt als vorgesetzte Stelle für die Anlaufstelle WIA.

Die Aufgaben und Kompetenzen werden im Stellenbeschrieb der Anlaufstelle WIA geregelt. Sie sucht nach Lösungen für Probleme, die der Alltag der Bewohner im WIA in Zukunft mit sich bringen kann.

III Schlussbestimmungen

Die vorstehenden Ausführungen wurden von der Verwaltung Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau genehmigt.

Bichelsee, im November 2021

Der Präsident:

Der Aktuar:

Paul Widmer

Urban Brühwiler

Alle Personenbezeichnungen gelten für beide Geschlechter

10.9 Stellenbeschrieb «Anlaufstelle WIA»

Stellenbeschrieb «Anlaufstelle WIA»

1. Zweck, Funktion der Stelle

- ☐ Das Hauptaugenmerk dieser Anstellung liegt darin, Kontakte zwischen der Anlaufstelle und den Bewohnern des Zentrums «Wohnen im Alter» zu fördern und beratend zu begleiten.

2. Vorgesetzte Stelle

- ☐ Die Anlaufstelle ist der Arbeitsgruppe WIA unterstellt. In finanziellen Angelegenheiten der Verwaltung.

3. Hauptaufgaben

- ☐ Anlaufstelle für hausinterne Anliegen und Fragen
- ☐ Vermittlungs- und Ansprechstelle für Pro Senectute, Spitex, Gemeinde usw.
- ☐ Koordinieren und organisieren von Anlässen
- ☐ Teilnahme an den Sitzungen der Arbeitsgruppe WIA
- ☐ Sie ist besorgt für die telefonische Erreichbarkeit der Anlaufstelle
- ☐ Entwickeln von zukünftigen Projekten, Netzwerk schaffen

4. Finanzkompetenzen

- ☐ Kostenaufstellung erstellen für besondere Anlässe und zur Genehmigung an Verwaltung
- ☐ Ausgaben über Fr. 100.00 sind bewilligungspflichtig. Rückerstattungen nur gegen Einreichung der Quittung.

5. Anforderungsprofil

- ☐ Erfahrung im Umgang mit älteren Menschen
- ☐ Grundkenntnisse in Pflege und Kaufm. Bereich von Vorteil
- ☐ Offen für neue Ideen.
- ☐ Soziale Kompetenzen, wie Entscheidungsfähigkeit, Durchsetzungsvermögen
- ☐ Betreuung der Notruf-Dienstleistung
- ☐ Selbständiges Arbeiten

6. Entschädigung

- ☐ Entschädigung nach Stundenaufwand (Rapporteingabe)

Schlussbestimmungen

Diese Ausführungen zur Anlaufstelle wurden von der Verwaltung der Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau genehmigt.

Bichelsee, im November 2021

Der Präsident

Der Aktuar

Paul Widmer

Urban Brühwiler

Alle Personenbezeichnungen gelten für beide Geschlechter

10.10 Beschrieb Notrufeinrichtung

Notrufeinrichtung Zentrum Wohnen im Alter Bichelsee

Allgemeiner Beschrieb

Betrieb

Die Notrufanlage im Zentrum Wohnen im Alter, Hauptstrasse 1, 8363 Bichelsee kann für zwei Bereiche genutzt werden.

1. Die Mieterinnen und Mieter können mit dem Notrufarmband einen Alarm auslösen, der alle autorisierten Telefonnummern erreicht.
Das heisst, es können zum Beispiel drei Telefonnummern programmiert werden, die nacheinander den Notruf auf ihrem privaten Telefon empfangen.
Die Alarmierung funktioniert nur Hausintern, respektive in der Nähe des Gebäudes,
2. Weiter können auch technische Alarmer weitergeleitet werden. Zum Beispiel wenn die Tiefkühlanlage ausfällt, wird der Hauswart alarmiert.

Anmeldung eines Notrufarmbandes

1. Das Notrufarmband kann bei der Liegenschaftenverwaltung
EH LIEGENSCHAFTEN-TREUHAND AG, Aadorf bestellt werden. Tel.
052 366 88 88
2. Kosten: Stand Oktober 2021
Pro Notrufarmband für das einmalige Programmieren Fr. 95.00
Weitere Kosten entstehen nicht mehr.

10.11 Benutzungsreglement Gemeinschaftsraum



Benutzungsreglement Gemeinschaftsraum

I Allgemeine Bestimmungen

1. Geltungsbereich

Dieses Reglement regelt Rechte und Pflichten für Benützer des Gemeinschaftsraumes im Zentrum Wohnen im Alter der Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau an der Hauptstrasse 1, 8363 Bichelsee.

2. Organe

Verantwortlich für die Vermietung ist das Bistro WIA.

3. Grundsatz

Der Gemeinschaftsraum steht in erster Priorität ortsansässigen Vereinen, Organisationen oder Privaten zur Verfügung.

Der Gemeinschaftsraum steht auch auswärtigen Vereinen, Organisationen und Privaten zur Verfügung.

4. Gebühren

Für die Benutzung des Gemeinschaftsraumes werden keine Gebühren erhoben.

5. Parkplätze

Für Benutzer des Gemeinschaftsraumes stehen zwölf Parkplätze auf der Westseite des Gebäudes zur Verfügung. (Richtung Bichelsee)

II Anlässe

1. Anmeldung und Reservation

Interessenten für die Benützung des Gemeinschaftsraumes können sich frühzeitig beim «Bistro WIA» melden.

2. Nachtruhe

Auf die Anwohner ist Rücksicht zu nehmen.

3. Haftung, Versicherung

Die Benutzer des Gemeinschaftsraumes haften für Schäden bei der Einrichtung.
Die Haftpflichtversicherung ist Sache der Benützenden.
Schäden sind zu melden.

III Schlussbestimmungen

Das vorliegende Benutzungsreglement wurde von der Verwaltung der
Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau genehmigt.

Bichelsee, im November 2021

Der Präsident

Der Aktuar

Paul Widmer

Urban Brühwiler

Alle Personenbezeichnungen gelten für beide Geschlechter