



WOHN-PARK REBENACKER

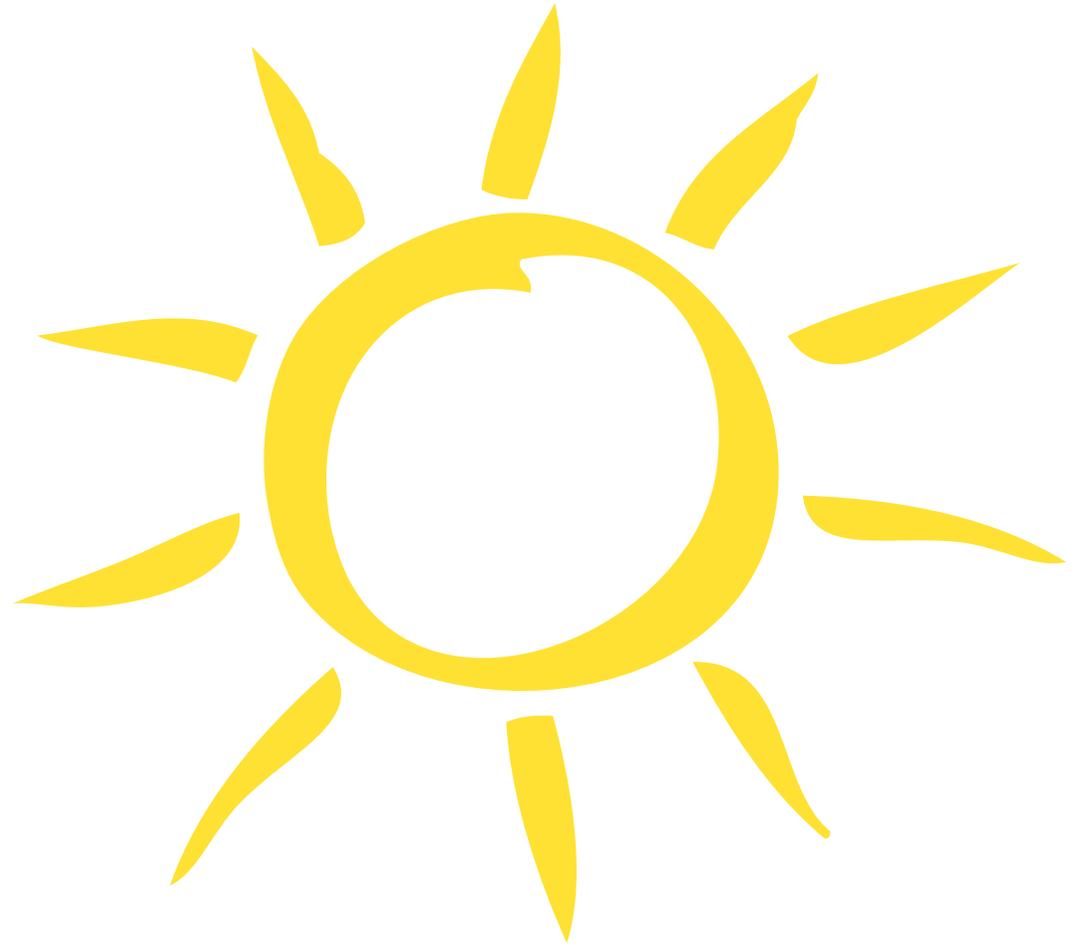
Druck: Fairdruck AG, Sirnach

Fotos: Zuberbühler Fotografie AG, Zuzwil, Ueli Bohnenblust, BohnenBlust Architektur, Münchwilen

Datum: August 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Ein «Danke» für acht erfolgreiche Jahre	4
Ein Dorf rüstet sich auf das Alter	6
Vom Fussballplatz zum Wohnpark	8
Das Vorprojekt	12
Der Gestaltungsplan Rebenacker	14
Die Architektur	16
Das Farbkonzept	18
Die Gebäudetechnik	20
Das Freiraumkonzept	23
Die Termine	24
Der Architekt bedankt sich	25
LEA – hindernisfreie Wohnungen für alle Generationen	31
Die Planer	33
Die Unternehmer	34



EIN «DANKE» FÜR ACHT ERFOLGREICHE JAHRE

An seiner Sitzung vom 20. November 2012 hat der Gemeinderat entschieden, den «Alten Fussballplatz» nicht an einen der vielen Investoren zu verkaufen, die seit Jahren in stetiger Abfolge danach fragten. Stattdessen wurde beschlossen, das Gespräch mit der Vereinigung Münchwiler Firmen zu suchen mit der Frage, ob sich das Münchwiler Gewerbe vorstellen könne, eine Überbauung «Wohnen im Alter» zu realisieren.

Und das Münchwiler Gewerbe konnte!

Der Verlauf bis heute ist die Erfolgsgeschichte einer kontinuierlichen und zielgerichteten Zusammenarbeit. Diese Erfolgsgeschichte ist beispielhaft. Mit der Erteilung des Baurechtes hat die kommunale Politik die Grundlage gelegt und eine private Genossenschaft übernahm ein beträchtliches Risiko, ohne das kein Erfolg möglich ist.

Die enormen Anstrengungen von Vielen haben sich in jeder Hinsicht gelohnt. 56 Wohnungen für die Altersgruppe 50+ sind entstanden. Die Wohnungen sind bald schon alle bewohnt. Eine neue Überbauung setzt eine weitere, architektonisch sehr gelungene Gebäudegruppe in den Siedlungsteppich von Münchwilen.

Das Projekt WIA «alter Fussballplatz Münchwilen» kommt zum Abschluss. Der Gemeinderat dankt allen die diesen beispielhaften Erfolg möglich

gemacht haben sehr herzlich. Die oft freiwilligen, meist enormen Anstrengungen von Vielen können hier gar nicht genug gewürdigt werden. Sie sind einfach grossartig und sie lassen sich nur an der Freude derer messen, die jetzt ein schönes Daheim in einer der WIA Wohnungen geniessen können.

Ich schreibe «Ziel erreicht, das nächste folgt sogleich». Es ist allen Bewohnern der Region zu gönnen, wenn das Beispiel WIA «Alter Fussballplatz Münchwilen» dereinst eines von vielen gleichen und ähnlichen Projekten sein wird. Denn eines ist ganz sicher, wir alle brauchen auf absehbare Zeit ein schönes Daheim für das Wohnen im Alter.

Guido Grütter

Gemeindepräsident 1. Juni 2011 bis 31. Mai 2020





EIN DORF RÜSTET SICH AUF DAS ALTER

In den Medien kann man viel über das Wohnen im Alter lesen. Investoren sind seit einiger Zeit auf diesen Markt aufmerksam geworden und realisieren Projekte mit ganz unterschiedlichen Ideen. Die Behörden von Münchwilen haben mit weitsichtigen Gedanken diese Idee auch aufgenommen und sich mit dem Standort des ehemaligen Fussballplatzes Rebenacker auseinandergesetzt. Gespräche zwischen den Behörden und dem Gewerbe haben schnell die Frage aufgeworfen: weshalb kann das Gewerbe von Münchwilen nicht selbst ein solches Projekt realisieren?

Mit diesem Gedanken haben sich kreative Gewerbetreibende zusammengesetzt und beschlossen, diesbezüglich aktiv zu werden. Die Behörden haben der Gruppe die Möglichkeit geboten, mehr Zeit für die Ausarbeitung eines neuen Konzeptes zu erhalten. Spontan haben sich 18 Betriebe der Vereinigung Münchwiler Firmen bereit erklärt, je CHF 5000 für die Projektentwicklung zur Verfügung zu stellen. Was dann ausgelöst wurde, war einfach grossartig! Zug um Zug entstand zuerst die Baugenossenschaft WIA Münchwilen, danach wurde ein Projekt entwickelt und der Kanton bewilligte den Gestaltungsplan. In der Folge heissen die Stimmbürger die Baurechtsverträge gut und die Baubewilligung wurde erteilt. Was jetzt so einfach tönt, war mit viel Arbeit und oft auch Zweifel verbunden, ob man diesen grossen Lupf schaffen kann.

Damit ein solches Projekt umgesetzt werden kann, bedarf es einer soliden Finanzierung, welche auf einem funktionierenden Businessplan aufgebaut wird. Diese grosse Hürde konnte dank den vielen Genossenschaftern, die das Eigenkapital zur Verfügung stellten, genommen werden.

Die Idee, die Alterswohnungen zu bauen war immer damit verbunden, möglichst alle Arbeiten in Münchwilen und der nahen Region zu vergeben. Dem Vorstand ist es gelungen, mehr als 80% der Bau-summe so zu platzieren.

Ein grosser Meilenstein mit ebenso grossen Emotionen war der 6. Februar 2018. Der Vorstand der Baugenossenschaft WIA lud zum Spatenstich ein. Der erste Bagger fuhr auf dem ehemaligen Fussballplatz auf und legte mit der ersten Schaufel Erde den Grundstein zur Realisierung Wohnen im Alter Rebenacker. Mit einer optimal organisierten Baustelle kamen die Arbeiten sehr zügig voran und die ersten Häuser konnten schnell erkannt werden. Nun mussten auch Bewohner für die neuen Häuser gesucht werden. Die ursprüngliche Bedarfsanalyse, die von der Gemeinde Münchwilen in Auftrag gegeben wurde, musste nun überprüft werden. Das Sekretariat der WIA wurde regelrecht mit Interessenten überrannt. Die ersten beiden Häuser konnten schnell bis zu 90% vermietet werden. Per 30. Juni 2020 wurden die Bauarbeiten abgeschlossen und der Vorstand ist stolz, dass für alle 56 Wohnungen Mieter gefunden wurden.

Mein grosser Dank gehört der Vereinigung Münchwiler Firmen, denn Mitglieder aus dem Gewerbeverein haben die Idee lanciert und das ganze Projekt in Bewegung gesetzt. Auch waren sie es, die mit der Startfinanzierung dem Vorstand der Baugenossenschaft WIA die Zügel in die Hand geben konnten und so den Start ermöglichten. Ein ebenso grosser Dank gehört meinen Kolleginnen Hanni Keller und Ruth Stettler, sowie meinen Kollegen Markus Thalmann, Konrad Haltiner und Theo Maurer (verstorben). Ich fühle mich geehrt, diesen Vorstand präsidieren zu können. Die grosse Arbeit, die diese Damen und Herren leisteten, ist unbezahlbar. Unser Architektenteam mit Ueli und Hildegard Bohnenblust, sowie Rolf Maute haben nicht nur ein sehr schönes Projekt mit ausgezeichneten Wohnungen geschaffen, sie hatten die Kosten über die ganze Bauzeit im Griff und der gegenseitige Umgang macht einfach Freude. Den Behörden der Politischen Gemeinde und der Volksschulgemeinde gehört unser grosses Lob. Sie haben auf uns vertraut und haben uns die Möglichkeit geboten, den Rebenacker zu entwickeln. Schlussendlich danken wir auch den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Münchwilen für die Zustimmung zu den Baurechtsverträgen.

Ein Dorf ist gerüstet für das Alter

*Bruno Wick, Präsident
Baugenossenschaft WIA Münchwilen*



VOM FUSSBALLPLATZ ZUM WOHNPAK

Ausgangslage

2012 Der Gemeinderat beschliesst, die laufenden Kaufangebote von Investoren der Parzelle 176 der Politischen Gemeinde Münchwilen, so wie die Parzelle 894 und 895 der Volksschulgemeinde Münchwilen nicht an Hand zu nehmen. Viel mehr unterbreitet er der Vereinigung Münchwiler Firmen die Idee, die Realisierung einer Überbauung Wohnen im Alter Münchwilen, auf dem alten Fussballplatz zu prüfen.

Verein Münchwiler Firmen bildet Entwicklungsgruppe

2013 Auf Anhieb überzeugt von dieser Idee, hat sich kurzerhand eine Entwicklungsgruppe von 18 Mitgliedern gebildet. Diese investierten je Fr. 5000.– in ein Vorprojekt, mit dem Risiko, das einbezahlte Kapital zu verlieren, sollte das Projekt nicht realisiert werden können. Zeitgleich wird die Gründung einer Baugenossenschaft vorbereitet.

Gründung Gemeinnützige Baugenossenschaft WIA Münchwilen

Die gemeinnützige Baugenossenschaft WIA, Wohnen im Alter Münchwilen wird am 29. Oktober 2013 mit 18 GenossenschaftlerInnen gegründet. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft WIA bezweckt in ihrem Projekt, bezahlbaren und behindertengerechten Wohnraum zu schaffen für Menschen ab

50+ und Personen mit einer Beeinträchtigung ohne Altersgrenze. Das Wohnangebot wird für selbstbestimmtes Wohnen konzipiert, pflegerische Betreuung wird von externen Organisationen angeboten. Der Standort direkt neben dem Regionalen Alterszentrum Tannzapfenland Münchwilen erweist sich als ideal und Synergien können genutzt werden. Die Baugenossenschaft WIA ist eine Non-Profit-Organisation. Die Mietpreise werden nicht gewinnorientiert berechnet und die Vermietung erfolgt in erster Linie an die Genossenschaftsmitglieder. BohnenBlust Architektur wird der Auftrag erteilt, eine Machbarkeitsstudie in diesem Sinne zu erarbeiten.

Vorprojekt

2014 Bereits im März 2014 unterbreitet BohnenBlust Architektur dem Vorstand eine Machbarkeitsstudie.

56 Alterswohnungen, aufgeteilt in vier Häuser, 32 2½-Zimmer Wohnungen und 24 3½-Zimmer Wohnungen. Die grobe Kostenschätzung bewegt sich um die Fr. 22 000 000.–.

Das Vorprojekt wird der Politischen Gemeinde und der Volksschulgemeinde Münchwilen vorgestellt und zeitgleich wird der Landerwerb vorbereitet.

Entwicklung Projekt

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft WIA unterzeichnet mit der Politischen Gemeinde, Parzelle

176, sowie mit der Volksschulgemeinde Münchwilen, Parzelle 894 und 895, einen Vorvertrag zum Landerwerb.

Am 21. Mai 2014 haben die StimmbürgerInnen anlässlich der Schulgemeindeversammlung der Volksschulgemeinde Münchwilen bereits zugestimmt, die beiden Grundstücke 894 und 895 der Baugenossenschaft WIA für die Erstellung von Alterswohnungen zu verkaufen.

Im Juni 2014 reicht die Baugenossenschaft WIA bei der Politischen Gemeinde Münchwilen eine Anfrage bezüglich dem Landerwerb der Parzelle 176 ein. Die Anfrage bezieht sich auf einen Antrag über zwei Varianten «Landerwerb Kaufen oder im Baurecht». Zwischenzeitlich ist in Münchwilen eine hohe Bautätigkeit in Sicht, darum erwägt der Vorstand WIA im Oktober 2014, das Projekt aus Gründen der geplanten hohen Bautätigkeit in Münchwilen, eventuell in zwei Etappen auszuführen. Zudem zeigen die Berechnungen auch deutlich darauf hin, dass die Finanzierung nur mit der Variante «Landerwerb im Baurecht» möglich ist, damit das Projekt mit bezahlbarem Wohnen im Alter realisiert werden kann. Obwohl der Landerwerb mit der Volksschulgemeinde Münchwilen bereits unter Dach und Fach liegt, stellt die Baugenossenschaft WIA der Politischen Gemeinde und der Volksschulgemeinde im Oktober einen revidierten Antrag, die Grundstücke im Baurecht zu erwerben.



2015 Im Februar 2015 teilt die Politische Gemeinde und die Volksschulgemeinde mit, dass der Rat entschieden hat, die Parzellen 176, 894 und 895, der Baugenossenschaft WIA im Baurecht zu übertragen, vorbehältlich der Zustimmung des Bürgers an der Gemeindeversammlung. Am 25. November 2015 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Gemeindeversammlung den Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Münchwilen und der Baugenossenschaft WIA Münchwilen genehmigt. Ebenso haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Schulgemeindeversammlung den Baurechtsvertrag zwischen der Volksschulgemeinde Münchwilen und der Baugenossenschaft WIA Münchwilen genehmigt.

Parallel beginnt die Suche nach 1 Million Franken Genossenschaftskapital für die erste Bauetappe. Am 11. September 2015 findet eine öffentliche Veranstaltung zur Vorstellung des Projektes statt. Mit Erfolg, denn bis Ende Dezember 2015 werden bereits Fr. 400 000.– Anteilscheinkapital gezeichnet.

2016 Mit grosszügiger Beteiligung und regem Interesse am Projekt steigt das Anteilscheinkapital bis im Mai 2016 bereits auf Fr. 800 000.–. Mit der Zusicherung eines Stiftungsbeitrages von Fr. 300 000.– ist der Grundstein gelegt für die Finanzierung der ersten Bauetappe; die Durchführung des Projektes kann erfolgen. Am 17. August wird der Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Münchwilen, der Volksschulgemeinde Münchwilen und der Baugenossen-

schaft WIA auf dem Grundbuchamt Münchwilen in Aadorf beurkundet.

Im Oktober 2016 wird der Gestaltungsplan an Gemeinde und Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Per Ende Dezember 2016 ist das gezeichnete Anteilscheinkapital bereits bei Fr. 1 000 000.–. Vom zugesagten Stiftungsbeitrag von Fr. 300 000.– müssen wir uns leider verabschieden, da unser Projekt nicht in deren Stiftungszweck eingeordnet werden kann.

Die Eigenmittel sind trotzdem gesichert, denn die Erteilung von Arbeitsvergaben erfolgt nur in Verbindung mit der Anteilscheinzeichnung von 5% der Auftragssumme. Hypothetisch ist das Eigenkapital von über Fr. 2 000 000.– per Ende Dezember gesichert mit den Beiträgen der Arbeitsvergaben. Über-

ECKDATEN PER JUNI 2020

Vorstand

Der Vorstand hat in 150 ordentlichen Sitzungen die Geschäfte der Baugenossenschaft und die Geschäfte der Baukommission geführt.

Genossenschaft

253 Stimmberechtigte Mitglieder

Genossenschaftskapital

2 714 000.–

1 479 000.– Anteil Gewerbe mit Arbeitsvergaben

56 000.– Anteil Gewerbe ohne Arbeitsvergaben

1 179 000.– Anteil Genossenschafter

Wohnpark Rebenacker

Die Machbarkeitsstudie vom März 2014 hat sich über sechs Jahre hin bewährt. Dem Genossenschaftszweck mit behindertengerechtem und bezahlbarem Wohnraum sowie selbstbestimmtem Wohnen ist der Vorstand treu geblieben. Die Vollvermietung per Bauvollendung zeigt die Beliebtheit des Projektes auf.

Wohnungsvermietung

56 von total 56 Wohnungen sind vermietet.

dies kann mit diesem Eigenkapital die Realisierung der Gesamtüberbauung erfolgen.

2017 Am 19.07.2017 wird die Baueingabe der Gemeinde Münchwilen übergeben.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 13.12.2017 haben die Genossenschafter die Baukredite genehmigt, Hypothekarkredit von Fr. 14 220 000.- bei der Raiffeisenbank Münchwilen-Tobel und Darlehen von Fr. 2 240 000.- vom Fonds de Roulement (Bundesdarlehen). Damit ist der Weg frei für die Erteilung der Arbeitsvergaben. Per Ende Dezember 2017 ist das gezeichnete Anteil-scheinkapital infolge erfreulich grosser Beteiligung der Unternehmerbeiträge auf Fr. 2 300 000.- angestiegen.

Baubeginn Wohnpark Rebenacker

2018 Der Spatenstich findet am 06.02.2018 im Beisein von vielen zukünftigen MieterInnen, Unternehmern und Interessierten statt. Am 15.02.2018 wird die LEA Zertifizierung angemeldet. Mit der Zertifizierung nach Vorgaben von LEA Label, wird der Weg frei für einen zusätzlichen Kredit von total Fr. 560 000.-.

2019 Die Wohnhäuser 1C und 1B im Wohnpark Rebenacker sind in Folge auf den 01.07.2019 und 01.10.2019 bezugsbereit.

2020 Die Häuser 1A und 1 sind am 01.04.2020 und 01.07.2020 bezugsbereit.



Hanni Keller, Sekretariat

DAS VORPROJEKT

Die ersten Studien haben wir Ende 2013, schon lange vor der Gründung der WIA-Baugenossenschaft und den Landverhandlungen mit der Politischen Gemeinde und der Schulgemeinde, gezeichnet. Ohne Pläne und ohne konkrete Berechnungen wäre es nicht möglich gewesen, alle beteiligten Parteien für die Idee von Alterswohnungen in Münchwilen zu begeistern und «in ein Boot zu holen». Nach verschiedenen Vorstudien kristallisierte sich die heutige Lösung mit vier Punktbauten heraus. Die Gebäude sind gedreht, gespiegelt sowie höhen-gestaffelt angeordnet, was zu einer interessanten Komposition führt. Die vier Häuser mit einheitlicher Architektursprache umschliessen durch ihre Anordnung und Ausrichtung einen parkähnlichen «Innenraum», der als Aufenthaltsort, Durchgangs- und Erschliessungsbereich genutzt wird. Von diesem aus bestehen Sichtbeziehungen zu allen vier Hauseingängen. Aus gestalterischen wie auch aus ökologischen Aspekten haben wir uns für begrünte Flachdächer entschieden. Die Fassaden werden durch auskragende Balkone unterbrochen. Die Wohnungserschliessung erfolgt jeweils über ein zentrales Treppenhaus mit Atrium. Pro Geschoss sind vier Wohnungen angeordnet.





DER GESTALTUNGSPLAN REBENACKER

Im Juni 2016 ist der Auftrag für den Gestaltungsplan an die Strittmatter & Partner AG erteilt worden. Der Gestaltungsplan Wohnpark Rebenacker besteht aus dem Situationsplan, den Sonderbauvorschriften, dem Richtprojekt der architektonischen Gestaltung vom 15. August 2016, dem Freiraumkonzept, sowie dem Planungsbericht. Der Gestaltungsplan bezweckt die gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das bestehende Ortsgefüge. Ergänzend zur Regelung der Bebauung und der Verkehrserschliessung sind folgende Ziele zu beachten:

- a. Sicherstellung einer überdurchschnittlichen architektonischen Gestaltung, welche eine hohe Wohnqualität gewährleisten soll;
- b. Zurückhaltende interne Erschliessung mit konzentrierter Parkierung und attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr;

- c. Schaffung eines attraktiven, offenen Freiraums mit einer stimmigen Atmosphäre;
- d. Zeitgemässe energetische Qualität der Neubauten.

Mit dem Gestaltungsplan kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Gleichzeitig mit den Raumplanern konnten wir den Landschaftsarchitekten Martin Klauser in das Planungsteam integrieren. Sein qualitativ hochwertiges Freiraumkonzept garantiert eine optimale und attraktive Nutzung des Aussenraumes durch ältere, gehbehinderte Menschen, sowie einen harmonischen Übergang zu den verschiedenen Nachbarbauten.

SBV	
	Geltungsbereich Art. 1
	Baubereiche A + B Art. 3
	Maximal zulässige Gesamt- bzw. Fassadenhöhe Art. 3
	Kote massgebendes Terrain in m ü. M. Art. 3
	Fassade mit einem auskragenden Balkon Art. 4
	Fassade mit zwei auskragenden Balkonen Art. 4
	Baubereich C Art. 5
	Verkehrsfäche, öffentlich Art. 9
	Zu- und Wegfahrt Art. 9
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage Art. 5
	Verkehrsfäche, intern Art. 10
	Anordnungsbereich für unterirdische Bauten Art. 11
	Autoparkfeld Besucher Art. 11
	Fuss- und Radweg, öffentlich zugänglich Art. 12
	Fussweg, öffentlich zugänglich Art. 12
	Freifläche Art. 13
	Sichtbare Mauer Art. 13
	Einzelbaum Baumgruppe, neu Art. 15
	Hecke, neu Art. 15
	Bereich Aufenthalts- und Begegnungsfläche Art. 16
	Bereich Retention Art. 17
	Bereich Kehrichtsammelstelle Art. 19



DIE ARCHITEKTUR

Im April 2017 konnten wir mit der Ausarbeitung des Bauprojektes starten und Mitte Juli 2017 das Baugesuch einreichen. Zu unserer grossen Freude sind keine Einsprachen eingegangen und die Kantonalen Amtsstellen wie auch die Baukommission der Gemeinde Münchwilen haben das Projekt ohne Änderungsaufgaben Ende Oktober 2017 bewilligt. Die vier Punkthäuser bilden ein Ensemble und sind als Massivbauten mit verputzten, aussenliegenden Steinwollplatten gedämmt. Die Flachdächer sind begrünt, resp. mit Fotovoltaikanlagen versehen. Die bodentiefen Fenster lassen viel Licht in die Innenräume dringen, erlauben Ausblicke, schaffen Verbindung von innen nach aussen, halten Lärm und Staub ab, strukturieren die Fassaden und geben diesen ein Gesicht. Die Fenster sind die Augen des Hauses und werden durch die hellen Einfassungen speziell betont.

Pro Geschoss gruppieren sich vier Wohnungen, jeweils in den Gebäudeecken platziert, um das zentrale Treppenhaus. Die grossflächige Dachverglasung über der Treppe bringt Tageslicht bis in das Untergeschoss. Total sind 56 altersgerechte Wohnungen realisiert worden, wobei je 12 Wohnungen in den dreigeschossigen Häusern 1C und

1B im Westen und je 16 Wohnungen in den viergeschossigen Häusern 1A und 1 im Osten integriert sind. Realisiert wurden 32 2½-Zimmer- und 24 3½-Zimmerwohnungen. Obwohl die Wohnungen über verschiedenste Grundrisse verfügen, sind alle 56 Küchen und alle 56 Badezimmer identisch gebaut worden. Durch diese Massnahmen waren massive Kosteneinsparungen möglich. Alle Wohnungen sind altersgerecht, d. h. schwellenlos, mit breiteren Türen und bodenebener Dusche ausgeführt.

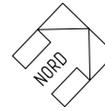
Die vier Häuser sind nicht nur MINERGIE-Zertifiziert, sondern verfügen auch über die höchste LEA-Auszeichnung «Platin» für altersgerechte Bauten. In der Tiefgarage mit direkten Zugängen in die vier Wohnhäuser können 41 Autos parkiert werden.

Ein wichtiges Detail war für uns nicht nur das Farbkonzept im Innen- und Aussenbereich, sondern auch die Gestaltung der Balkone. Der Flurname «Rebenacker» hat uns auf die Idee gebracht, in den Glasbrüstungen abstrahierte Rebenblätter zu zeigen. Auf einer zwischen zwei Scheiben liegenden Sicherheitsfolie sind die Rebenblätter aufgedruckt. Durch das Verschieben und Spiegeln der Bildvorlage sind verschiedenste Muster entstanden.

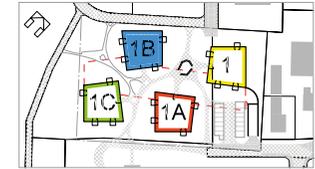




19.03.2018



Rebenacker 1B - Obergeschosse



Nr. 1B - 12 / 1B - 22
2½ Zimmer Wohnung
NWF : 71.6 m²

Nr. 1B - 13 / 1B - 23
3½ Zimmer Wohnung
NWF : 85.2 m²



Nr. 1B - 11 / 1B - 21
3½ Zimmer Wohnung
NWF : 82.4 m²

Nr. 1B - 14 / 1B - 24
2½ Zimmer Wohnung
NWF : 62.2 m²

0 1 2 5 10

Rebenacker 1B - Obergeschosse



DAS FARBKONZEPT

Schon in der Projektphase wurde in Zusammenarbeit mit der dipl. Farbgestalterin Nadine Tachezy das heute realisierte Farbkonzept entwickelt. Mit der Farbgestaltung soll die Gesamtüberbauung ruhig, aber doch einladend und freundlich wirken, sowie sich harmonisch in die bestehende Farbumgebung einbinden. Die Fassadenansichten zum Park sollen sich von den Fassaden zur Strasse und Umgebung (Aussenraum) farblich differenzieren, was durch Farbwechsel an jedem einzelnen Gebäude ermöglicht wird. Gegen aussen umschliesst ein zurückhaltender und erdiger Umbraton die Überbauung. Dieser Farbton ist bei allen vier Gebäuden einheitlich. Im Park erscheinen dann mit erdigem Rot und erdigem Gelbton warme und buntere Farben. Farblich wird die Überbauung zusammengefasst, indem den gegenüberliegenden Häusern dieselben Farben zugeordnet werden. Durch diese Farbanordnung entstehen unterschiedliche Farbkombinationen und Farbproportionen, die sich entsprechend der Blickrichtung ändern. Die dunklen Fenster, die Balkonbrüstungen und Haustüren, sowie die hellen Fensterumrandungen und Balkonnischen gliedern die Fassaden und setzen Hell-Dunkelkontraste.



DIE GEBÄUDETECHNIK

Elektro

Die Elektroanlagen wurden nach dem LEA Label für alters- und behindertengerechtes Bauen ausgeführt. Die Schalterhöhen sind gemäss diesen Normen platziert. Die hellen Räume mit den gewählten Leuchten erfüllen die Bedürfnisse des Labels. Für die Kommunikation zur Eingangstüre im Erdgeschoss ist eine Videosprechanlage mit Türöffner vorhanden. In jeder Wohnung sind mehrere Multimediasteckdosen für Anschlüsse von Telefon, EDV oder TV vorhanden. Die elektrischen Storen können in jedem Raum zentral beim Lichtschalter bedient werden. Die LED-Einbauleuchten beim Eingang, in

der Küche und in der Dusche/WC bewirken eine schöne Grundbeleuchtung.

Alle Wohnungen sind mit Glasfaserleitungen von der Swisscom und den technischen Betrieben Munchwilen in den Multimediaverteiler erschlossen. Das gewünschte Abonnement können die Bewohner frei wählen.

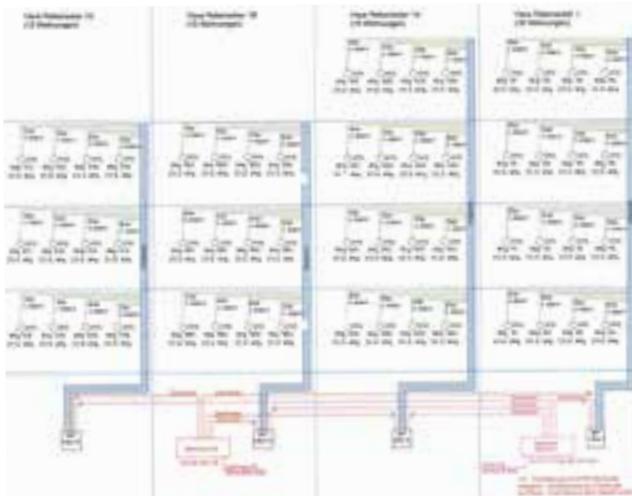
In der ganzen Überbauung sind in allen Räumen zeitgemässe energiesparende LED-Leuchten eingesetzt.

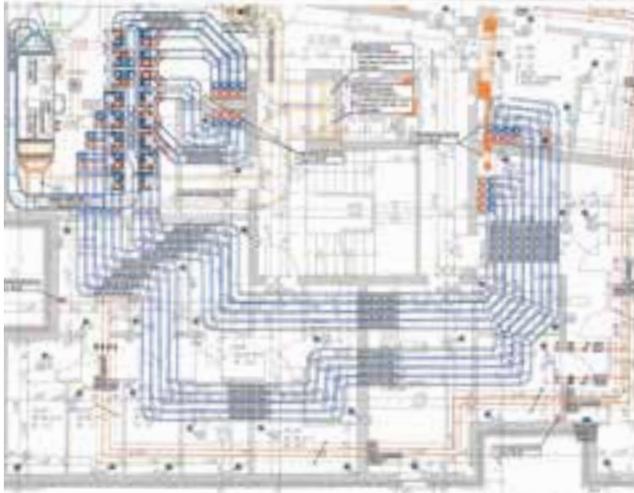
Fotovoltaikanlagen

Auf den Dächern der Häuser 1 und 1A ist eine Fotovoltaikanlage mit einer Leistung von 29 kWp

vorhanden. Die erzeugte elektrische Energie von ca. 27 000 kWh wird voraussichtlich in der Überbauung grösstenteils selber verbraucht. Das Messkonzept mit den Elektrozählern wurde dementsprechend für eine Eigenverbrauchsanlage erstellt.

Elektrische Energie wird erzeugt, wenn die Sonne scheint. Deshalb sind die Bewohnerinnen und Bewohner aufgefordert, ihre Waschmaschinen und Tumbler, aber auch die Geschirrspüler tagsüber in Betrieb zu nehmen. So können sie vom kostengünstigeren, eigenen Strom am meisten profitieren.





Die Lüftungsanlagen

Viel Licht, angenehme Raumtemperaturen und immer frische Luft. Das wünscht sich ein jeder von seiner neuen Wohnung. Durch den Einbau einer Komfortlüftungsanlage wird eine ausgezeichnete Raumluftqualität erreicht. Eine Komfortlüftungsanlage bietet frische Luft rund um die Uhr, und dies bei jeder Witterung und ohne unangenehmes Lüften. Gleichzeitig ist ein Öffnen der Fenster jederzeit möglich. Behaglichkeit und Energieeinsparungen werden dabei durch ein ausgefeiltes Baukonzept erreicht. Die Lüftungsanlage gewährleistet eine ständige Frischluftzufuhr und führt gleichzeitig Schadstoffe, Gerüche und überschüssige Feuchtigkeit ab. Ein besonderer Vorteil besteht darin, dass die zugeführte Frischluft zuvor mit einem Filter von Staub, Pollen und Sporen gereinigt wird. Dadurch werden AllergikerInnen entlastet. Auch Mücken und Fliegen bleiben draussen. Durch die geringen Strömungsgeschwindigkeiten der erwärmten Luft tritt keine Zugluft auf. Komfortlüftungsanlagen helfen ausserdem, Bauschäden durch Schimmelbildung zu vermeiden. Und «last but not least»: es werden Energie und Heizkosten gespart. Die Komfortlüftung kann in jeder Wohnung individuell geregelt werden. Sämtliche Kellerräume sind mit einer Kellerlüftung mit Adsorptions-Entfeuchtungsanlage versehen. Auch die Tiefgarage wird mit einer separaten Lüftungsanlage mechanisch be- und entlüftet. Die Steuerung erfolgt automatisch über eine CO₂-Anlage und über eine Zeitschaltuhr.

Die Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung der vier Gebäude erfolgt über die Holz-Fernheizung von der Energie Münchwilen AG. In jedem Haus ist eine eigene Wärmeübergabestation vorhanden. Durch eine Aussentemperaturregulierung werden die Vorlauftemperaturen gleitend und witterungsabhängig reguliert. Die Wohnungen sind mit Bodenheizungen ausgestattet, wobei die gewünschten Raumtemperaturen von den Bewohnern individuell durch elektrische Raumthermostaten reguliert werden können. In den Wohnungen sind Wärmezähler montiert, damit der Verbrauch der Wärmeenergie separat erfasst und jedem Bewohner verrechnet werden kann.

Gebäudetechnik Sanitär

Um die speziellen Anforderungen an altersgerechte Wohnungen zu erfüllen, sind bodenebene Duschen mit speziellen Haltegriffen an den Wänden montiert. Ebenso wurden komfortable Dusch-WCs installiert. Jede Wohnung hat ihre eigene Waschmaschine und einen Tumbler. Die Warm- und Kaltwasserzählung erfolgt pro Wohnung separat, damit der Verbrauch separat erfasst und jedem Bewohner verrechnet werden kann. Das Wasser wird in jedem Haus mittels einer Entkalkungsanlage aufbereitet, wobei die Warmwasseraufbereitung ganzjährig über die Fernwärme der Energie Münchwilen AG erfolgt.



DAS FREIRAUMKONZEPT

Das Freiraumkonzept wurde durch Martin Klauser, Landschaftsarchitekt BSLA Rorschach, erarbeitet. Folgende Überlegungen liegen diesem Konzept zugrunde: Der Freiraum soll gut und zweckmässig mit abwechselnd sich verschmälernden und verbreiternden Wegen erschlossen werden. Die neue Verbindung vom Rebenacker zur Stockwiese strasse quer durch die Bebauung wird auf attraktive und gefahrenarme Art und Weise gewährleistet. In den Kreuzungsbereichen der Wege werden verschie-

den grosse grüne Inseln angelegt, die durch hochstämmige Laubbäume räumlich betont werden. Sträucher-Gruppen gliedern den Freiraum und begründen ein feingliedriges Raumgefüge. Die Sträucher-Hecken sind so zusammengesetzt, dass dem Vogelschutzaspekt Rechnung getragen wird. Die Anlage bildet Lebensraum für heimische Tierarten, ermöglicht die Ansiedlung weiterer Pflanzenarten und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität im Areal.

Topografische Anpassungen innerhalb der Bebauung werden mit sanften Böschungen gestaltet. Die Parkfelder für Besucher werden in der Südostecke des Areals in unmittelbarer Nähe zur Tiefgaragenzufahrt organisiert.

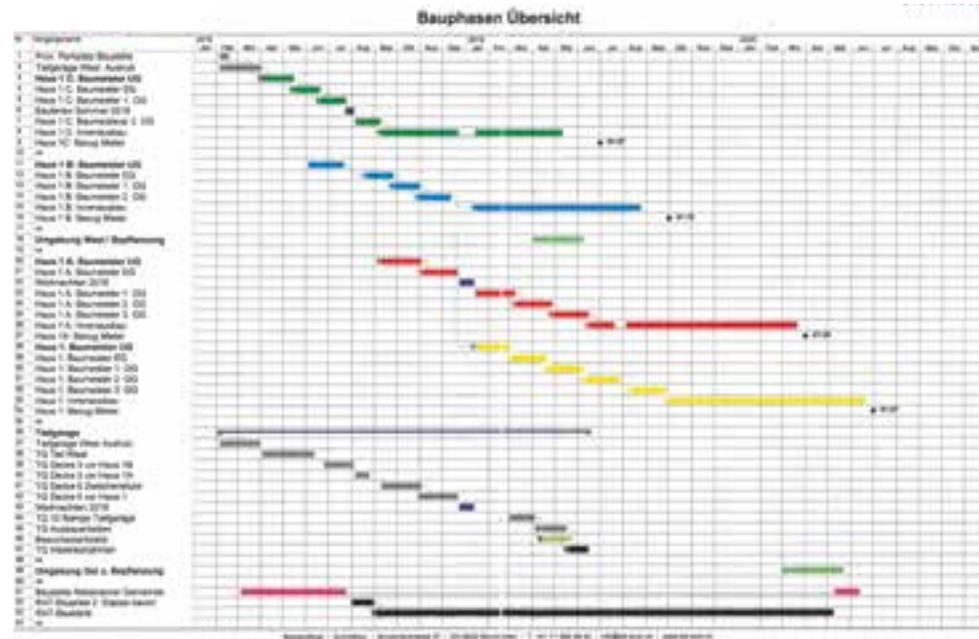
Vom zentralen Platz mit dem markanten, hochstämmigen Laubb Baum und der ihn umgebenden Sitzmauer aus kann das Geschehen im Freiraum zwischen den Häusern beobachtet werden.



DIE TERMINE

Die vier Gebäude sind gestaffelt realisiert worden, wobei alle geplanten Termine eingehalten werden konnten.

19.07.2017	Die Baueingabe wird eingereicht
30.10.2017	Die Baubewilligung ist erteilt
06.02.2018	Der Spatenstich kann gefeiert werden
21.08.2018	Aufrichtefeier Haus 1C
22.11.2018	Aufrichtefeier Haus 1B
08.04.2019	Aufrichtefeier Haus 1A
11.05.2019	Tag der offenen Türe (das Interesse war sehr gross)
21.06.2019	Bezug Haus 1C
16.08.2019	Aufrichtefeier Haus 1
04.09.2019	LEA-Zertifikat Platin erhalten
20.09.2019	Bezug Haus 1B
12.11.2019	die Fotovoltaikanlagen sind in Betrieb
23.03.2020	Bezug Haus 1A
22.06.2020	Bezug Haus 1



DER ARCHITEKT BEDANKT SICH

Für die gute Zusammenarbeit, insbesondere mit der Bauherrschaft, der Bauverwaltung Münchwilen, den kantonalen Amtsstellen und den Nachbarn danken wir herzlich. Wir sind allen am Bau beteiligten Fachplanern, den Unternehmern und Handwerkern für ihre Leistungen und die termingerechte und unfallfreie Ausführung zu grossem Dank verpflichtet. Mit ihrem Einsatz haben sie wesentlich zum guten Gelingen dieses anspruchsvollen

Projektes beigetragen. Wir freuen uns, dass sich die Wohnungen im täglichen Betrieb bewähren und sich die Mieterinnen und Mieter darin wohl fühlen.

*BohnenBlust Architektur
9542 Münchwilen*

BohnenBlust 
Architektur













LEA – HINDERNISFREIE WOHNUNGEN FÜR ALLE GENERATIONEN

Das 2017 in der Schweiz eingeführte LEA-Label ist das weltweit erste Gütesiegel mit Zertifizierung für hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen. LEA steht für «Living Every Age». Denn die konsequente Anwendung der Grundprinzipien des hindernisfreien Bauens kommt allen Generationen zugute.

Zur altersgerechten Wohnraumgestaltung gehört nicht nur ein stufenloser Zugang zu allen Räumen in Wohnung und Gebäude, sondern eine Vielzahl von Details, die erst dann wirklich zum Tragen kommen, wenn die körperlichen Einschränkungen zunehmen. Solange man gesund ist, gibt es kaum Hindernisse in einer Wohnung. Doch jeder, der schon einmal wegen einer Operation oder eines Unfalls in seinen alltäglichen Bewegungsabläufen eingeschränkt war, weiss, wie sehr bauliche Hindernisse in der Wohnung den Alltag erschweren können. Die konsequente Anwendung der Grundprinzipien des hindernisfreien Bauens kommt allen Generationen zugute. Wohnungen, die von Beginn an altersgerecht – im wörtlichen Sinne von «für jedes Alter» – geplant sind, eignen sich für vielköpfige Familien ebenso gut wie für pflegebedürftige Personen und Menschen mit Behinderungen. Und eine LEA-zertifizierte Wohnung erhöht die Aussicht auf ein längeres autonomes Wohnen in den eigenen vier Wänden,

sodass ein Umzug in ein Pflegeheim möglichst lange hinausgezögert werden kann.

Das LEA-Label

Das LEA-Label ist für Eigentümer und Mieter ein verlässliches Orientierungssystem im wachsenden

Markt für Alterswohnungen. Gleichzeitig schafft es für Investoren Marktvorteile und erhöht die Nachhaltigkeit des Investments. Der LEA-Standard beruht auf bestehenden Normen, Planungsrichtlinien und Merkblättern. Er gilt sowohl für Neubauwohnungen als auch Wohnungen im Bestand. Mit sei-

Stufe	Beschreibung
PLATINUM	In einer Wohnung mit der Topauszeichnung Platin können Sie gelassen aufs Alter blicken. Diese Wohnung weist eine Vielzahl von Details auf, die insbesondere dann zum Tragen kommen, wenn die körperlichen Einschränkungen zunehmen.
GOLD	Eine mit Gold ausgezeichnete Wohnung bietet dank einer konsequent hindernisfreien und altersgerechten Planung und Ausführung generell mehr Komfort und Flexibilität für alle Altersgruppen und Generationen, wobei sie insbesondere auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten ist.
SILVER	Eine mit Silber ausgezeichnete Wohnung ist für alle Menschen mit und ohne Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar. Sie eignet sich auch für Personen im Rollstuhl.
BRONZE	Um auch mit Mobilitätseinschränkungen selbständig und unabhängig in einer mit Bronze ausgezeichneten Wohnung bleiben zu können, kann diese im Bedarfsfall mit überschaubarem baulichen Aufwand an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden.

nen rund 1000 Anforderungen für Wohnung, Gebäude und Aussenraum gehört das LEA-Label zu den strengsten Gebäudestandards der Welt. Zertifizierte Wohnungen werden mit einem Label der Stufe Bronze bis Platin ausgezeichnet.

Grundsätzlich profitieren alle Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt von hindernisfreien und altersgerechten Wohnungen. Den unmittelbarsten Nutzen vom Label haben indessen ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderungen oder körperlichen Einschränkungen.

Wohnpark Rebenacker, Münchwilen

Alle 56 Wohnungen des Wohnparks Rebenacker haben ein Label der Stufe Platin erhalten. Der Gesamterfüllungsgrad aller Anforderungen beträgt zwischen 79 und 82%. Es handelt sich um das bisher beste erreichte Zertifizierungsergebnis im Kanton Thurgau.

*Andreas Huber, Geschäftsführer Verein LEA
www.lea-label.ch*



LEA ZERTIFIKAT

PLATINUM



Wohnpark Rebenacker, Münchwilen

Antragsteller

WIA - Baugenossenschaft Münchwilen
Bruno Wick
Weinfelderstrasse 6
9542 Münchwilen

Objekt

2½-Zimmerwohnung 65.4 m²
1B-01
Rebenacker 1B
9542 Münchwilen

Bewertung

Gesamterfüllungsgrad:	82 %
Auszeichnung:	Platin
Datum der Zertifizierung:	04.09.2019
Version Kriterienkatalog:	1.2.5
Zertifikatsnummer:	236520236505

Für die Zertifizierung

Zürich, 04.09.2019

ImmoQ GmbH
Autorisierte Zertifizierungsstelle

Dr. Andreas Huber
Leiter Zertifizierungsstelle

Für die Anerkennung

Zürich, 04.09.2019

Verein LEA
Labelinhaber

Walter Kuen
Präsident

DIE PLANER

Architektur und Bauleitung

BohnenBlust Architektur
9542 Münchwilen

Bauingenieur Hochbau

Wehrle & Schiess AG
9542 Münchwilen

Bauingenieur Tiefbau

bhateam Ingenieure AG
8370 Sirnach

Elektroingenieur

etb Elektroplanung
8580 Amriswil

HLK-Sanitär Ingenieur

Eisenbart + Partner AG
9542 Münchwilen

Bauphysiker

zehnder & kälin ag
8500 Frauenfeld

Raumplaner

Strittmatter Partner AG
9000 St. Gallen

Energie-Ingenieur

Drechsler Energie-Optimierung
9016 St. Gallen

Geologe

FlumGeo AG
9016 St. Gallen

Geometer

geotopo ag
8370 Sirnach

Farbberatung

Tachezy Farbberatung
8008 Zürich

Landschaftsarchitekt BSLA

Martin Klauser
9400 Rorschach



DIE UNTERNEHMER

Baugrubenaushub

HASTAG St. Gallen Bau AG
8370 Sirnach

Baumeisterarbeiten

Beat Meier Bau AG
9542 Münchwilen

Abdichtungen (weisse Wanne)

Rascor Abdichtungen AG
8887 Mels

Fassadengerüste

Lawil Gerüstbau AG
9542 Münchwilen

Fenster aus Holz Metall

Gautschi Fensterbau AG
8360 Eschlikon

Aussentüren aus Metall

Friess AG Metallbau
9542 Münchwilen

Garagentor aus Metall

Stebro AG
9015 St. Gallen

Spenglerarbeiten

Roland Müller AG
9542 Münchwilen

Glaseinbauten in Flachdächer

Friess AG Metallbau
9542 Münchwilen

Brandschutzbekleidungen

Jada Isolierungen GmbH
8406 Winterthur

Feuerlöscher

Ivan Ineichen KAB Brandschutz
9542 Münchwilen

Bedachungsarbeiten

Roland Müller AG
9542 Münchwilen

Aussenwärmedämmung

Wanzenried Fassaden AG
8570 Weinfelden

Sonnenschutz

Schenker Storen AG
9245 Oberbüren

Balkonvorhänge

HAMOTEC AG
8157 Dielsdorf

Äuss. Oberflächenbehandlung

Schefer+Partner AG
8355 Aadorf

Elektro-Installationen

Elektro Eigenmann AG
9542 Münchwilen

Elektro-Installationen

Elektro Peter AG
9500 Wil

Fotovoltaikanlagen

Weber Solar Dach Fassade AG
8580 Amriswil

Heizungsanlagen

Leutenegger Heizungen AG
9542 Münchwilen

Fernheizung

Energie Münchwilen AG
9542 Münchwilen

Lüftungsanlagen

HK Technik 95 AG
9546 Tuttwil TG

Sanitäre Anlagen

Zülle & Partner GmbH
9542 Münchwilen

Waschmaschinen u. Tumbler

Jandl AG
8355 Aadorf

Wäschetrockner Secomat

Krüger+ Co. AG
9113 Degersheim

Kücheneinrichtungen

Herzog Küchen AG
8508 Unterhörstetten

Aufzüge

Lift AG
8105 Regensdorf

Gipserarbeiten

Suriano Vito Andrea GmbH
9542 Münchwilen

Metallbauarbeiten

Friess AG Metallbau
9542 Münchwilen

Balkon Schränke Metall

Kern Studer AG
8833 Samstagern

Briefkastenanlagen

Kehrer Stebler AG
4702 Oensingen

Innentüren aus Holz

Norma Reiden AG
6260 Reiden

Schreinerarbeiten 1

Meienberger+ Egger AG
9543 St. Margarethen

Schreinerarbeiten 2

Specker GmbH
9542 Münchwilen

Schliessanlage

Koch Group AG
9015 St. Gallen

Kellertrennwände

Kern Studer AG
8833 Samstagern

Unterlagsboden

Streiff Unterlagsboden AG
8355 Aadorf

Bodenbeläge Textil

Urs Klaus GmbH
9542 Münchwilen

Bodenbeläge Vinyl

Urs Klaus GmbH
9542 Münchwilen

Plattenarbeiten

H. Oertig Plattenbeläge GmbH
9554 Tägerschen

Malerarbeiten Innen

Schefer & Partner AG
8355 Aadorf

Bauaustrocknung

Krüger+ Co. AG
9113 Degersheim

Beschriftungen

Kami Siebdruck AG
9542 Münchwilen

Baureinigung

immo facility (amrhein) GmbH
8362 Balzerswil

Gärtnerarbeiten

Felix Gartenbau AG
9514 Wuppenau

Tiefbauarbeiten

HASTAG St. Gallen Bau AG
8370 Sirnach

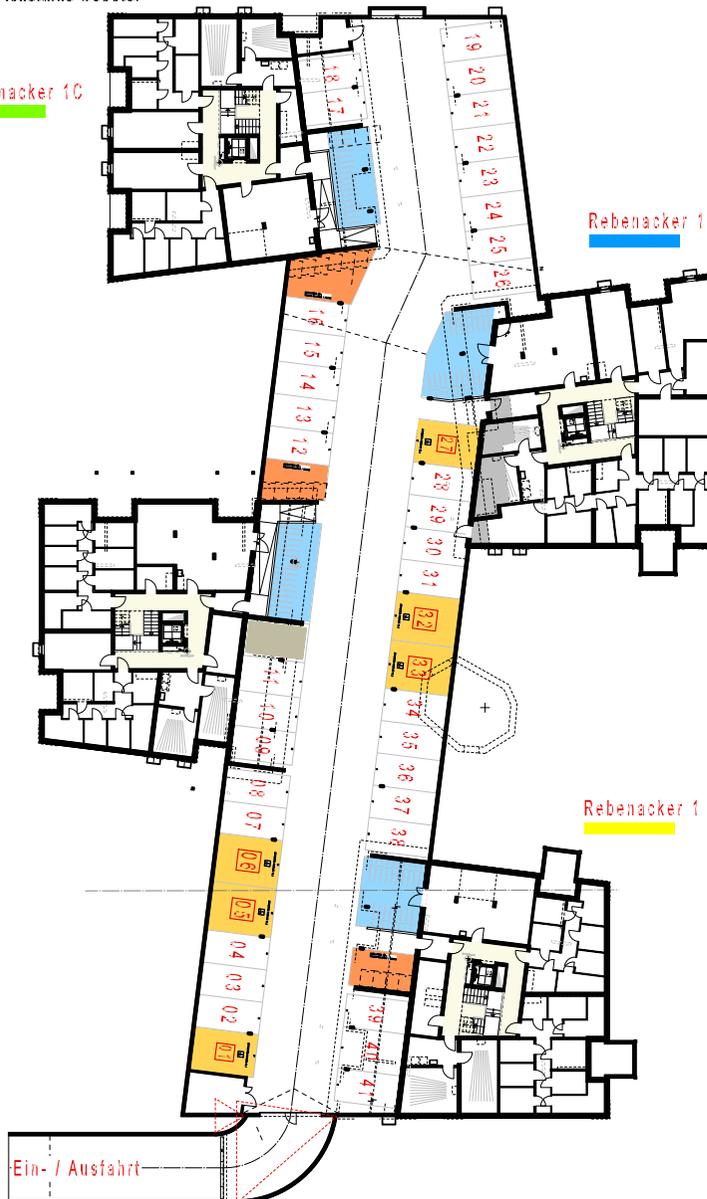
- 41 Parkplatz Nummer
- 41 Behinderten Parkplatz
- Abstellbereich Velos Mofas
- Abstellbereich Strassen Rollstühle Scooter
- Bereich Technik

Rebenacker 1C

Rebenacker 1B

Rebenacker 1A

Rebenacker 1



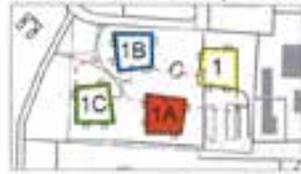


19.03.2018



Nr. 1A-04
2½ Zimmer Wohnung
NWF : 71.2 m²

Rebenacker 1A - Erdgeschoss



Nr. 1A-01
2½ Zimmer Wohnung
NWF : 66.6 m²



Nr. 1A-03
3½ Zimmer Wohnung
NWF : 82.0 m²

Nr. 1A-02
2½ Zimmer Wohnung
NWF : 61.7 m²

0 1 2 5 10

Rebenacker 1A - Erdgeschoss

BohnenBlust
ARCHITECTUR







GENOSSENSCHAFTSORGANE

Vorstand

Wick Bruno, <i>Präsident</i>	2013
Konrad Haltiner, <i>Vizepräsident</i>	2017
Thalmann Markus, <i>Finanzen</i>	2013
Stettler Ruth, <i>Aktuarin</i>	2013
Keller Hanni, <i>Sekretariat</i>	2013
Maurer Theo	2013 bis 2017

Verwaltung

Wick Immobilien treuhand AG Münchwilen
Weinfelderstrasse 6
9542 Münchwilen

Geschäftssitz

Weinfelderstrasse 6
9542 Münchwilen

Kontrollstelle

FEY Audit & Consulting AG, St. Gallen