



STIFTUNG  
Wohnen in Seelisberg

# Dokumentation „Wohnen im Alpenblick“





## **Einleitung**

### **Vorwort**

Unsere Seniorinnen und Senioren haben einen Teil der Geschichte von Seelisberg mitgestaltet und geprägt. Sie haben Seelisberg ein Stück weit zu dem gemacht, was es heute ist, sei's politisch, wirtschaftlich, kulturell oder sozial.

Es liegt in der moralischen Verpflichtung unserer Dorfgemeinschaft, diesen Menschen die Perspektive zu geben, so lange wie möglich Teil von ihrem sozialen Umfeld bleiben zu können. Durch die Schaffung der notwendigen Strukturen soll ihnen ein Alltag vor Ort ermöglicht werden.

Mit einem Angebot an altersgerechten Kleinwohnungen an zentraler Lage kann eine Plattform geschaffen werden, die es vereinfacht Hilfeleistungen anzubieten, soziale Kontakte zu pflegen und weitere Bedürfnisse der Seniorinnen und Senioren abzudecken. Die Möglichkeiten in und um ein solches Gebäude leisten einen erheblichen Beitrag für den Erhalt unserer Dorfgemeinschaft und unseres Dorflebens.

### **Stiftungszweck**

Die Stiftung „Wohnen in Seelisberg“ bezweckt die Erstellung und die Vermietung von Wohnungen zu günstigen Konditionen mit dem Ziel der Verbesserung der Wohnstruktur in Seelisberg, insbesondere für ältere Bewohner. Zu diesem Zweck plant sie den Bau eines altersgerechten Wohngebäudes mit Gemeinschaftsraum an zentrumsnaher Lage.

Die Stiftung übernimmt dabei die Bau- und Betriebskosten, sofern diese nicht durch andere finanzielle Mittel gedeckt sind. Die Stiftung arbeitet gemeinnützig und nicht gewinnorientiert und übernimmt die Verwaltung der Liegenschaft.

Die Stiftung setzt sich zudem für weitere Bereiche zum Wohle des Alters in Seelisberg ein.



## Trägerschaft

**Stiftungsträger**      Einwohnergemeinde Seelisberg  
Kirchengemeinde Seelisberg  
Anton Achermann-Würsch, Erich Amstad-Gwerder, Hans  
Aschwanden-Ziegler, Oswald Ziegler-Bissig, Alice und Josef  
Zwyssig-Achermann

**Stiftungsrat**      Oswald Ziegler-Bissig, Präsident  
Anton Achermann-Würsch, Vizepräsident  
Margret Zwysig, Sekretariat  
Josef Zwysig-Achermann, Mitglied  
Lore Palankon-Mattes, Mitglied  
Jörg Näpflin, Mitglied  
Judith Durrer-Ziegler, Vertretung Gemeinderat  
Doris Egloff, Vertretung Kirchenrat

**Kontakt**      Stiftung 'Wohnen in Seelisberg'  
c/o Oswald Ziegler-Bissig, Wissigstrasse 14, 6377 Seelisberg  
Telefon 041 820 21 41  
E-Mail [stiftung.wohnen@seelisberg.ch](mailto:stiftung.wohnen@seelisberg.ch)  
Homepage [www.seelisberg.ch/stiftungwohnen](http://www.seelisberg.ch/stiftungwohnen)  
Spendenkonto Urner Kantonalbank, Altdorf  
Konto Nr. CH87 0078 5001 3957 9002 6  
Raiffeisenbank Vierwaldstättersee-Süd, Buochs  
Konto Nr. CH46 8122 2000 0092 6642 3



## Geschichte, Situation und Idee

### Geschichte

Das ehemalige Bürgerheim wurde bis 2008 als Altersheim genutzt. Das überalterte Gebäude vermochte den Anforderungen eines zeitgemässen Altersheims nicht mehr gerecht zu werden. Die Lage ausserhalb des Dorfes und die mangelhafte Infrastruktur waren die Gründe für eine schlechte Belegung und dadurch einen nicht kostendeckenden Betrieb. Ein Neubau eines Alters- und Pflegeheims ist für Seelisberg aus Kostengründen nicht realisierbar.

### Situation

Durch die Streusiedlungsform des Dorfes und das mangelnde Angebot von Kleinwohnungen in den Dorfzentren, stellt sich die Frage des Wegzuges oft schon beim Verlust der Mobilität. Zum heutigen Zeitpunkt können in einer solchen Situation nur Alterswohnungen und Alters- oder Pflegeheimplätze im Talboden von Uri oder vereinzelt im Kanton Nidwalden angeboten werden. Bedingt durch die geografische Lage von Seelisberg, ist die soziale Verwurzelung im Kanton Uri bei einem grossen Teil der Bevölkerung nicht gegeben. Bei einem Wegzug aufgrund verlorener Mobilität oder stärkerer Pflegebedürftigkeit, wirkt sich dies wie eine Entwurzelung aus dem sozialen Umfeld aus.

2010 hat sich eine neue Arbeitsgruppe dem Thema Wohnen im Alter angenommen. Aus dieser ist im Herbst 2011 die Stiftung „Wohnen in Seelisberg“ entstanden. Der Stiftungsrat hat eine Befragung bei der Zielgruppe durchgeführt, sowie verschiedene Abklärungen für Standorte in den Dorfzentren getätigt.

### Idee

Im Sommer 2014 fanden Gespräche mit der Eigentümerschaft des Restaurants Alpenblick statt, bei denen über eine Beteiligung an der neuen Bebauung an Stelle der heutigen Gastwirtschaft diskutiert wurde. Die Machbarkeit eines Mehrfamilienhauses mit preiswerten und altersgerechten Wohnungen wurde geprüft. Die ausserordentliche Lage dieses Grundstücks erweist sich für den Stiftungsrat als idealer Standort für das beabsichtigte Wohngebäude:

- Im Kern des Oberdorfes von Seelisberg
- wenige Meter vom Dorfplatz entfernt
- Busstation in Gehdistanz
- Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkauf, Bank und Post in unmittelbarer Nähe
- Naherholungsgebiet Tannwald in Spaziernähe



## Baubeschrieb

<b>Wohnungen</b>	1. Obergeschoss	3 ½ Zimmerwohnung	74 m <sup>2</sup> Nordost
		3 ½ Zimmerwohnung	79 m <sup>2</sup> Südwest
	2. Obergeschoss	2 ½ Zimmerwohnung	61 m <sup>2</sup> Nordost
		2 ½ Zimmerwohnung	57 m <sup>2</sup> Südost
		2 ½ Zimmerwohnung	59 m <sup>2</sup> Südwest
	Dachgeschoss	3 ½ Zimmerwohnung	82 m <sup>2</sup> Südwest
2 ½ Zimmerwohnung		60 m <sup>2</sup> Nordost	

## Ausstattung

Sämtliche Wohnungen verfügen über:

- Altersgerechte Ausstattung wie Lift und durchgehende Rollstuhlgängigkeit
- Eigener Balkon (8 m<sup>2</sup>) und teilweise eigener Sitzplatz (15 m<sup>2</sup>)
- Separates Kellerabteil (6-9 m<sup>2</sup>)
- Schwellenlose Dusche / WC
- Fünf- bis sechstellige Küche mit Glaskeramikherd, Dampfabzug, Backofen, Geschirrspüler und hochformatigem Külschrank
- Einbauschränke im Eingangsbereich und im Hauptschlafzimmer

## Gemeinschaftsräume

Erdgeschoss	halböffentlicher Gemeinschaftsraum mit Kleinküche und Nasszellen Einstellhalle mit 6 Abstellplätzen
1. Obergeschoss	Wasch- und Trocknungsraum 7 Kellerabteile Gemeinsamer Gartensitzplatz
2. Obergeschoss	Gemeinsamer Gartensitzplatz



## Mietzins und Kosten

<b>Mietzins (p/Mt)</b>	3 ½ Zimmerwohnung 1. OG	74 m <sup>2</sup>	Fr.	1'050
	3 ½ Zimmerwohnung 1. OG	79 m <sup>2</sup>	Fr.	1'100
	2 ½ Zimmerwohnung 2. OG	61 m <sup>2</sup>	Fr.	910
	2 ½ Zimmerwohnung 2. OG	59 m <sup>2</sup>	Fr.	830
	2 ½ Zimmerwohnung 2. OG	57 m <sup>2</sup>	Fr.	830
	2 ½ Zimmerwohnung DG	60 m <sup>2</sup>	Fr.	860
	2 ½ Zimmerwohnung DG	82 m <sup>2</sup>	Fr.	960
	Einstellplätze EG (6 Plätze)		Fr.	120

Zusätzlich zu den Mietzinsen kommen noch Nebenkosten in der Höhe von Fr. 150 – 200 pro Monat, sowie

- Strom für die eigene Wohnung
- Telefon und TV-Gebühren

### Berechtigte

Die Wohnungen werden grundsätzlich an Personen im Alter von 63+ vermietet. Bei Ehepartnern (Partnerschaften) muss eine Person das Alter 63+ aufweisen. In begründeten Fällen, z.B. wenn die Wohnungen nicht an die vom Alter her in Frage kommenden Personen abgegeben werden können, kann der Stiftungsrat von dieser Regel abweichen.

Personen mit Wohnsitz in Seelisberg haben Vorrang.

Personen, die innerhalb der vergangenen 5 Jahre aus Seelisberg weggezogen sind, vorher aber mindestens 5 Jahre hier gewohnt haben, haben 2. Priorität.

Eltern von Einwohnern von Seelisberg, die zurzeit auswärts wohnen, haben 3. Priorität.

Gibt es mehr Interessenten als Wohnungen zur Verfügung stehen wird eine Warteliste geführt, in der Reihenfolge des Anmeldedatums.

Sind Sie an einer Wohnung interessiert? Die Stiftungsratsmitglieder erklären Ihnen gerne das weitere Vorgehen.



## Finanzierung und Betriebskostenrechnung

<b>Projektkosten</b>	Kostenschätzung Stand Juli 2015	Fr.	3'492'500
<b>Finanzierung</b>	Stiftungskapital	Fr.	50'000
	Investitionsbeitrag Gemeinde	Fr.	625'000
	Zinslose Darlehen Bewohner	Fr.	96'000
	5 x 2.5-Zimmerwohnungen je Fr. 12'000		
	2 x 3.5-Zimmerwohnungen je Fr. 16'000		
	(7 Mietreservationen vorhanden)		
	Spenden Einwohner/ Sympathisanten	Fr.	135'000
	(Stand Mai 2017 Fr. 104'250)		
	Beiträge Firmen/ Organisationen	Fr.	108'000
	(Stand Mai 2017 Fr. 92'203)		
	Stiftungsbeiträge	Fr.	460'000
	(Stand Mai 2017 Fr. 447'790)		
	Eigenleistungen Umgebung	Fr.	18'500
	<b>Total Eigenmittel</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'492'500</b>
	Eigenfinanzierungsanteil: 43%		
	Fremdfinanzierung		
	<b>Bank Baukredit</b>	<b>Fr.</b>	<b>2'000'000</b>
	Fremdfinanzierungsanteil: 57%		
	<b>Total Finanzierung</b>	<b>Fr.</b>	<b>3'492'500</b>
<b>Betriebskostenrechnung</b>			
	<u>Ertrag:</u>	Fr.	96'840
	Mietzinse Wohnungen, Einstellplätze, Gemeinschaftsraum (ohne Nebenkosten)		
	<u>Aufwand:</u>	Fr.	74'840
	Schuldzinsen Fremdkapital, Versicherung, Unterhalt, Erneuerungsfond, Diverses		
	Verbleib für Amortisation	Fr.	22'000



STIFTUNG

Wohnen in Seelisberg

## Projektstand Ende Mai 2017

Ende 2016 konnten die Aushubarbeiten erstellt werden. Im Januar 2017 wurden die Bohrungen der Erdsonden für Erdwärmegewinnung ausgeführt. Mitte März starteten die Baumeisterarbeiten und diese schreiten zügig voran. Stand Ende Mai: Zwei Geschosse sind im Rohbau erstellt. Das Ziel, den Bau Anfang August unter Dach zu bringen, rückt in greifbare Nähe. Bis Ende Herbst sollte die äussere Gebäudehülle abgeschlossen sein, so dass über den Winter die Innenausbauarbeiten ausgeführt werden können. Ein Grossteil der Aufträge ist erteilt oder in Bearbeitung.

Der im Kostenvoranschlag gegebene Kostenrahmen sollte eingehalten werden können.

Der Stiftungsrat bemüht sich weiterhin um Spenden, Beiträge oder Zuwendungen. Je mehr Eigenmittel gesammelt werden können, umso tiefer wird der künftige finanzielle Aufwand im Betrieb sein.

Wir freuen uns, dass wir die Wohnungen im Frühling 2018 den Mietern übergeben können.

## Spendenaufruf

Mit jedem Beitrag, den Sie auf unser Spendenkonto einzahlen, helfen Sie mit, das Projekt zu finanzieren. Ihre Spende unterstützt uns in unserer ehrenamtlichen Arbeit, bedürfnisgerechte Wohnformen für unsere betagten Mitmenschen zu ermöglichen. Die Spenden können als gemeinnützige Zuwendung von den Steuern abgezogen werden (bis 20% des Nettoeinkommens). Die Stiftung freut sich über Ihre Spende oder andere Art der Unterstützung zum Projekt. Bitte geben Sie unsere Vision auch in Ihrem Bekannten- und Freundeskreis weiter. Der Stiftungsrat erteilt Ihnen gerne weitere Auskünfte bei einem persönlichen Gespräch.

Auf unserer Homepage finden Sie aktuelle Informationen zur laufenden Projektentwicklung.

Homepage [www.seelisberg.ch/stiftungwohnen](http://www.seelisberg.ch/stiftungwohnen)

Spendenkonto Urner Kantonalbank, Altdorf  
Konto Nr. CH87 0078 5001 3957 9002 6  
Raiffeisenbank Vierwaldstättersee-Süd, Buochs  
Konto Nr. CH46 8122 2000 0092 6642 3