



‘Wohnen im Alpenblick’ Projektstudie





Inhaltsverzeichnis

Stiftung 'Wohnen in Seelisberg'	3
Vorwort	3
Stiftungszweck	4
Stiftungsträger und Organe	4
Kontakt	4
Geschichte	5
Neue Ausgangslage	6
Ein idealer Standort	6
Projektstudie 'Wohnen im Alpenblick'	7
Situation & Eingliederung	7
Konzept und Idee	8
Raumprogramm	9
Gemeinschaftsräume	9
Wohnungen	10
Planmaterial	11
Kosten und Finanzierung	16
Anlagekosten	16
Finanzierung	17
Ertrag	17
Aufwand	18
Schlussbemerkungen	19
Unterstützung und Sponsoring	19
Ausblick	19
Schlusswort	20



Stiftung 'Wohnen in Seelisberg'

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.

Wenn möglichst viele Seelisbergerinnen und Seelisberger das Projekt 'Wohnen im Alpenblick' mittragen und unterstützen, kann aus dieser Idee Realität werden.

Oswald Ziegler-Bissig, Stiftungsratspräsident



Stiftungszweck	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Stiftung setzt sich zudem für weitere Bereiche zum Wohle des Alters in Seelisberg ein.</p>
Stiftungsträger	<p>Einwohnergemeinde Seelisberg Kirchengemeinde Seelisberg</p> <p>Anton Achermann-Würsch, Erich Amstad-Gwerder, Hans Aschwanden-Ziegler, Oswald Ziegler-Bissig, Alice & Josef Zwysig-Achermann</p>
Stiftungsrat	<p>Oswald Ziegler-Bissig, Präsident & Gemeinderat Anton Achermann-Würsch, Vizepräsident Margret Zwysig, Sekretariat</p> <p>Josef Zwysig-Achermann, Mitglied Lore Palankon-Mattes, Mitglied Monika Odermatt-Henggeler, Mitglied & Kirchenrätin Jörg Näpflin, Mitglied</p>
Stiftungskontrolle	<p>Orfida Treuhand + Revisions AG, Sarnen, Revisionsstelle Regierungsrat Uri, Aufsichtsbehörde</p>
Kontakt	<p>Stiftung 'Wohnen in Seelisberg' c/o Oswald Ziegler-Bissig, Wissigstrasse 14, 6377 Seelisberg Telefon 041 820 21 41 E-Mail stiftung.wohnen@seelisberg.ch Homepage www.seelisberg.ch/stiftungwohnen</p> <p>Spendenkonto Raiffeisen Seelisberg Konto-Nr. CH 46 8122 2000 0092 6642 3</p>



Geschichte

Das ehemalige Bürgerheim an der Steckenmattstrasse 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.

In verschiedenen Arbeitsgruppen wurde versucht, für das Thema Wohnen im Alter eine Lösung zu finden. Durch die Streusiedlungsform des Dorfes und das mangelnde Angebot von Kleinwohnungen in den Dorfzentren stellt sich die Frage des Wegzuges oft auch 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.



Ehemaliges Bürgerheim



Neue Ausgangslage

Nachdem sich das Projekt über ein Wohnheim im Gestaltungsplanperimeter „Unter Gass“ aufgrund eines Rechtsstreites auf unbestimmte Zeit verzögerte, begann die Stiftung weitere zentrale Standorte zu prüfen. 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.

Weitere Verhandlungen dienten zur Abklärung der Machbarkeit der gewünschten Gebäudegrösse im Bebauungskonzept und der Einbringung der Anliegen für preiswerte und altersgerechte Wohnungen.

Ein besonderes Augenmerk galt dabei den Wohnungsgrössen, der rollstuhlgängigen und altersgerechten Ausgestaltung des Gebäudes und den gemeinschaftlichen Zonen im Innen- und Aussenraum.

Ein optimaler Standort

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

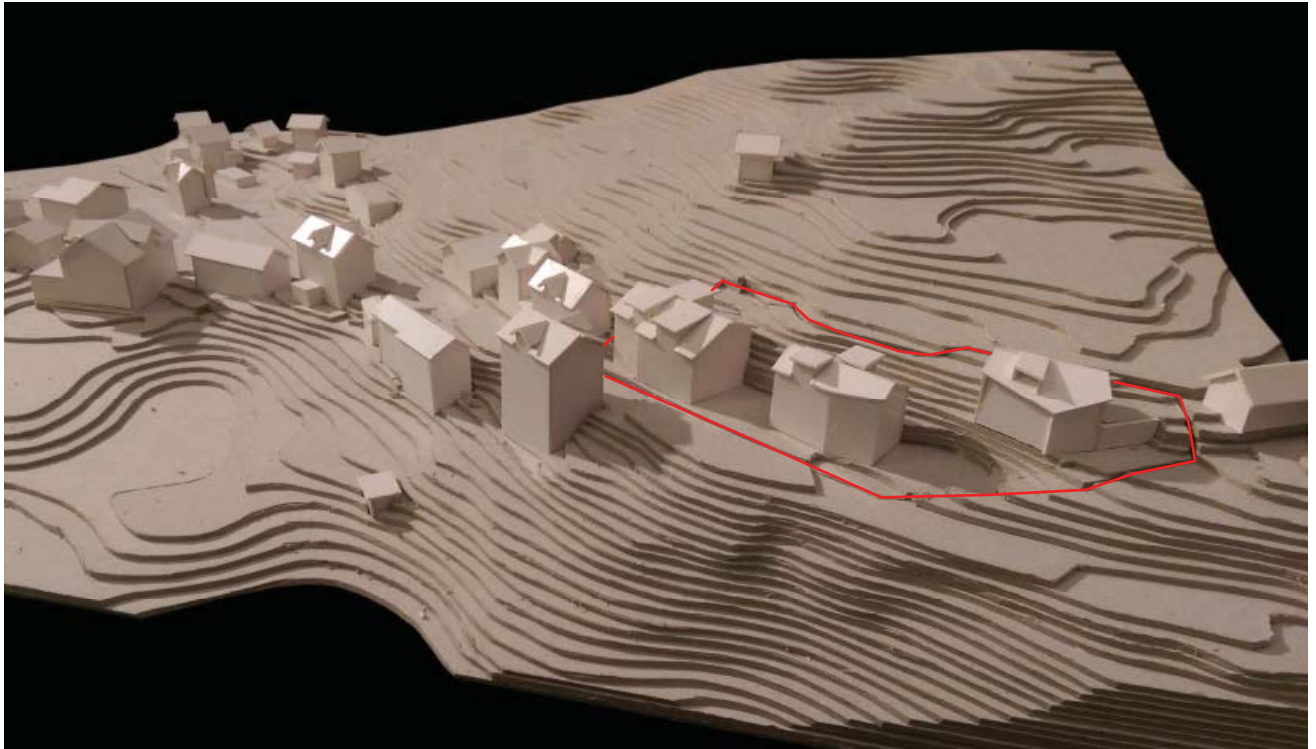
Die zentrale Lage ermöglicht, dem Bedürfnis eines halböffentlichen Gemeinschaftsraums im Erdgeschoss nachzukommen. Mit einer solchen Plattform kann die Begegnung zwischen Jung und Alt, das Gemeinschaftserlebnis aber auch die Belebung des Oberdorfes gefördert werden.



Orthophoto Oberdorf Seelisberg LIS URI 1:2500



Projektstudie 'Wohnen im Alpenblick'



Modell Oberdorf Seelisberg 1:500

Situation & Eingliederung

Der vorgesehene Baukörper der Stiftung 'Wohnen in Seelisberg' besetzt den Grössten der drei Baukörper des Gesamtprojekts und kommt an die Stelle des Gebäudes vom Restaurant Alpenblick zu liegen. Die Überbauung bildet den Abschluss des dicht gebauten Zentrums des Oberdorfs von Seelisberg, übernimmt die räumliche und bauliche Struktur des bestehenden Dorfkerns und führt sie in typischer Weise entlang der Dorfstrasse weiter.

Obwohl der Neubau der Alterswohnungen zu den grösseren Bauten der Kernzone gehört, fügt er sich durch die ortsübliche Gebäudehöhe, einen gestaffelten Baukörper und zwei Lukarnen optimal in den dörflichen Massstab ein. Der Rücksprung in der Fassade, der sich durch die Staffelung des Volumens in der eng zur Strasse gedrängten Bebauung ergibt, ermöglicht das Ausbilden eines kleinen Vorplatzes vor dem Gemeinschaftsraum.

Strassen- und gartenseitig ist eine strukturelle Holzfassade angedacht, welche die Lukarnen, Balkone und Öffnungen zusammenbindet und ihre Stellung als Schauffassaden artikuliert. Die Seitenfassaden hingegen äussern sich als einfache Putzfassaden mit Lochbefensterung.



Konzept und Idee

Die Architektur und innere Organisation des Neubaus ist geprägt durch die zwei sehr unterschiedlichen Ausrichtungen und die Topographie: Das Gelände steigt in der Gebäudetiefe vom Strassenniveau um zwei Geschosse an, wodurch das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss nur von der Strassenseite her belichtet werden können, während die oberen Geschosse vom rückseitigen Gartenzugang profitieren.

Um für die verschiedenen Ausrichtungen der Haupträume, die Nebenräume und die Erschliessungszone eine passende Gebäudestruktur zu erhalten, wird eine Einteilung in „harte“ raumbildende Wandelemente in Quer- und „weiche“ Holzeinbauten in Längsrichtung des Baukörpers etabliert. Letztere nehmen sämtliche Möblierungen wie Küchen, Einbauschränke und Garderoben ins Raumkonzept auf. Nasszellen, Küchen und technische Installationen sind mittig im Gebäude angeordnet und erlauben die Bündelung der Leitungen. Dieses Rückgrat aus gestaffelten Nebenräumen führt zu einer feinen Gliederung der Haupträume in Ess-, Wohn- und Gang- / Eingangsbereich. Die Wohnungen erhalten so trotz beschränkter Fläche eine räumliche Reichhaltigkeit und Grosszügigkeit.

Energetisch wird ein Gebäude angestrebt, welches die zeitgemässen Standards erfüllt und hinsichtlich der Nachhaltigkeit die lokalen Baustoffe und Gewerbebezüge miteinbezieht. Für das kompakte Gebäudevolumen ist eine Gebäudeisolation im Minergiestandard und der Anschluss an eine zentrale Erdsondenheizung der Überbauung vorgesehen.



Situationsplan 1:1000



Raumprogramm

Auf Basis des Bebauungsplanes ergab sich für das Gebäudevolumen ein Raumprogramm, welches sich um die Hauptelemente; fünf 2.5-Zimmer-Wohnungen, zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen und den Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss bildet.

EG	Gemeinschaftsraum	NF 68 m ²
	Einstellhalle	NF 157 m ²
	Heizungs-Technikraum	NF 23 m ²
1.OG	3,5-Zimmer-Wohnung N-O	NF 75 m ²
	3,5-Zimmer-Wohnung S-O	NF 77 m ²
	Wasch-Trocknungsraum	NF 23 m ²
	6 Kellerabteile	NF 42 m ²
	Putzraum	NF 3 m ²
2.OG	2,5-Zimmer-Wohnung N-W	NF 61 m ²
	2,5-Zimmer-Wohnung S-O	NF 58 m ²
	2,5-Zimmer-Wohnung S-W	NF 58 m ²
DG	2,5-Zimmer-Wohnung N-O	NF 68 m ²
	2,5-Zimmer-Wohnung S-O	NF 58 m ²
	Estrich	NF 6 m ²

Gemeinschaftsräume

Wesentliche Elemente des Gebäudes bilden neben den privaten Wohnungen gemeinschaftliche Räume für gemeinsamen Zeitvertrieb, spontane Begegnungen oder Anlässe. Ein im Erdgeschoss neben dem Hauseingang angeordneter, 68 m² grosser Gemeinschaftsraum bildet den Kern dieser Räumlichkeiten. Durch die strassenseitige Orientierung im Erdgeschoss, eine gute Einsichtigkeit und einen erhöhten Vorplatz im Aussenraum soll hier eine Kontaktplattform für die Bewohnerschaft und die Bevölkerung entstehen. Ausgestattet mit einer Kleinküche und Nasszellen soll der Raum für private und öffentliche Anlässe genutzt oder gemietet werden können.

Eine gemeinsame, natürlich belichtete Waschküche, eine verbreiterte Gangzone im zweiten Obergeschoss und ein daran angegliederter gemeinschaftlicher Gartensitzplatz runden das Angebot ab.

Das Gebäude verfügt über eine ebenerdige Einstellhalle mit sechs Abstellplätzen und direktem Hauszugang, wo je nach Bedarf ein Abstellplatz zugemietet werden kann.



Wohnungen

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen gedeckten Aussenraum in Form eines Balkons (rund 8 m²), sowie drei Wohnungen zusätzlich über einen privaten Gartensitzplatz (rund 15 m²). Zudem steht je ein privater Abstellraum (6-9 m²) im ersten Obergeschoss oder im Dachgeschoss zur Verfügung.

Sämtliche Wohnungen sind via Lift und ebenerdiger Gangzone rollstuhlgängig erschlossen und altersgerecht ausgestaltet.

Die Wohnungen verfügen über entsprechend dimensionierte und schwellenlose Nasszellen (Dusche/WC) und Gangbereiche.

Des Weiteren haben sie in den Eingangsbereichen und den Hauptschlafzimmern grosszügige Einbauschränke, welche dem oft fehlenden Stauraum in Kleinwohnungen Abhilfe schaffen sollen.

Alle Wohnungen weisen eine lineare und funktionale, fünf bis sechsteilige Küche auf, die standardmässig mit Glaskeramikherd, Dampfzug, Backofen, Geschirrspüler und hochformatigem Kühlschrank ausgestattet sind.

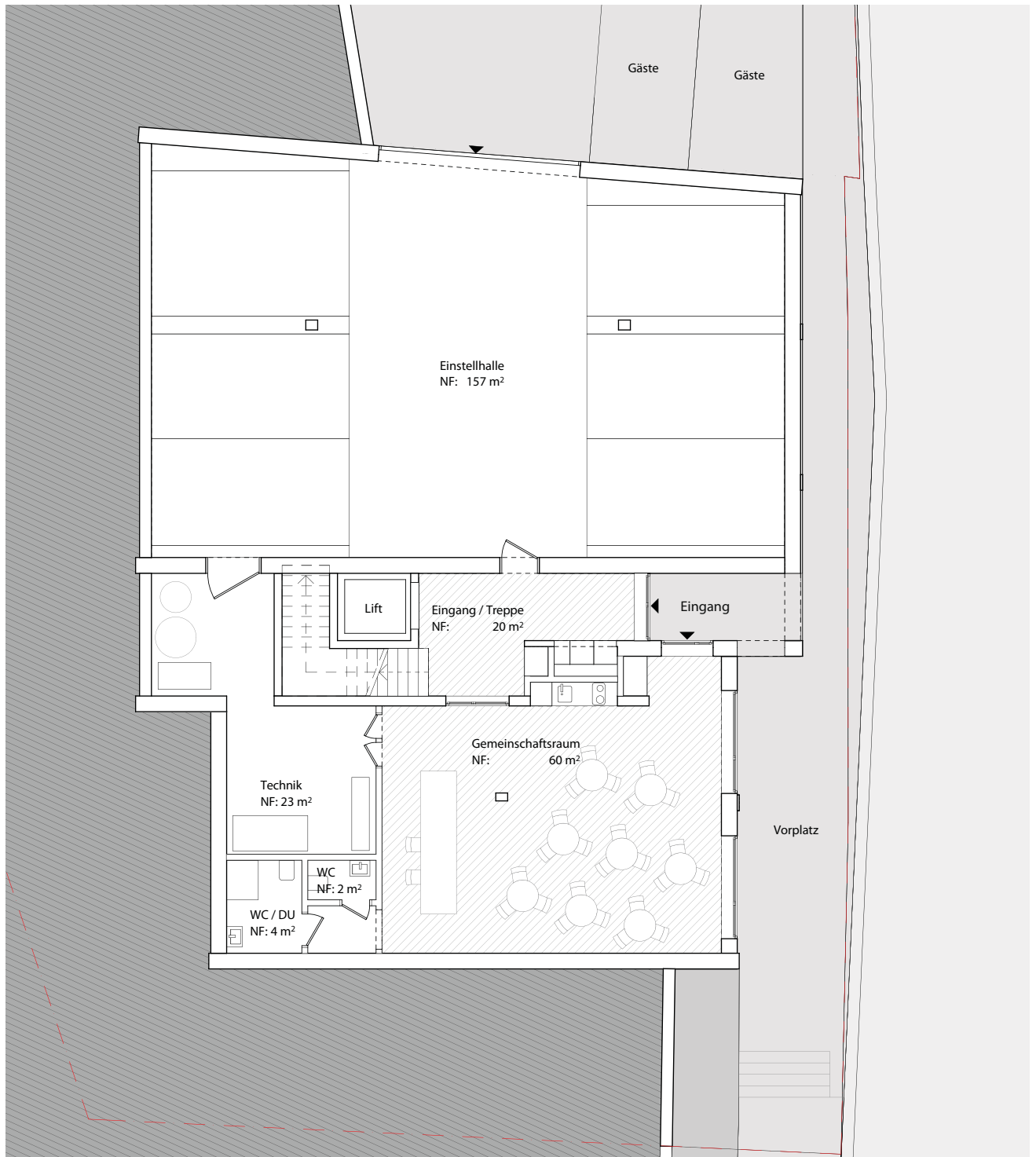


Visualisierung 2.5-Zimmer-Wohnung S-0



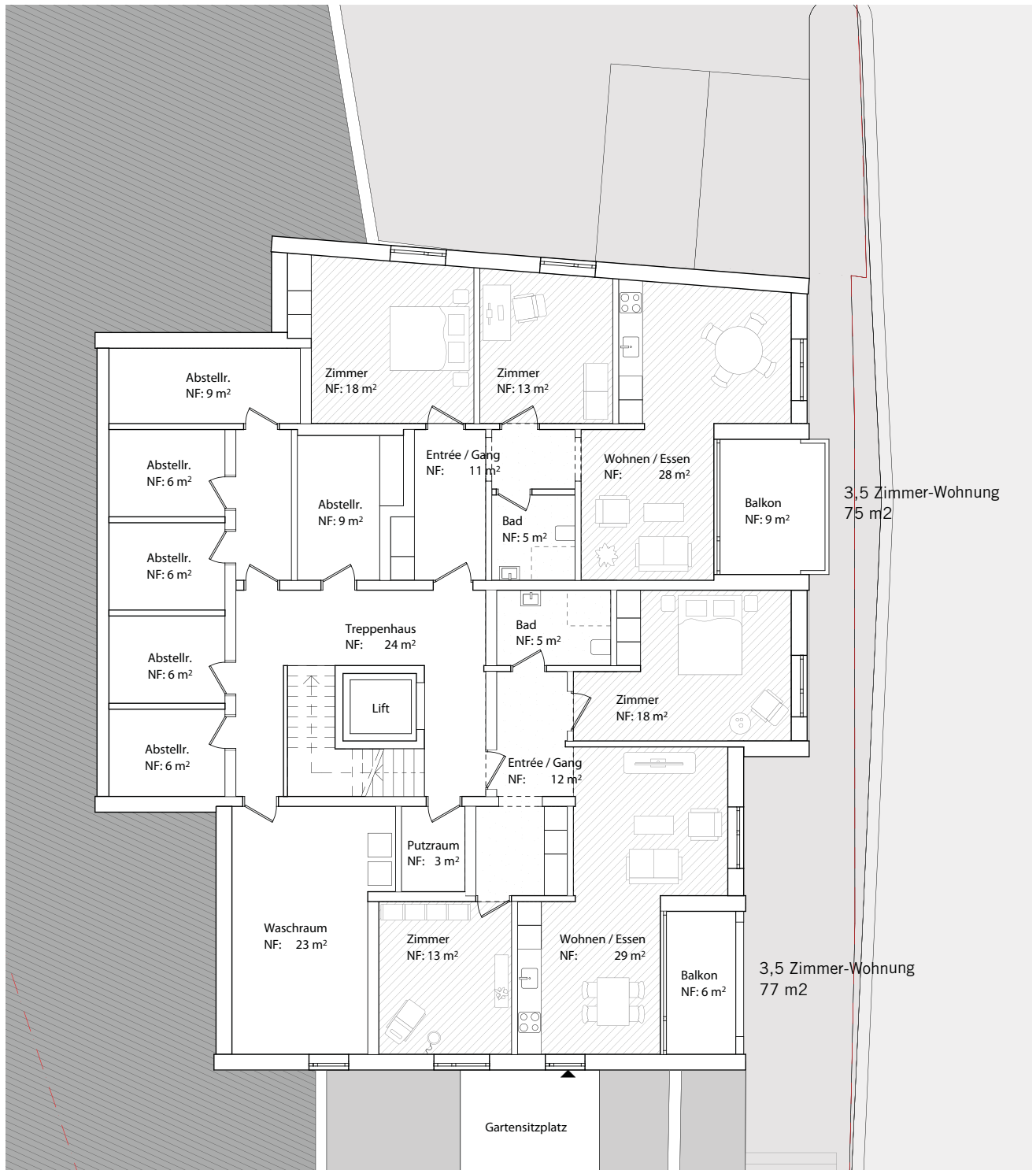
Planmaterial

Grundriss Erdgeschoss 1:150



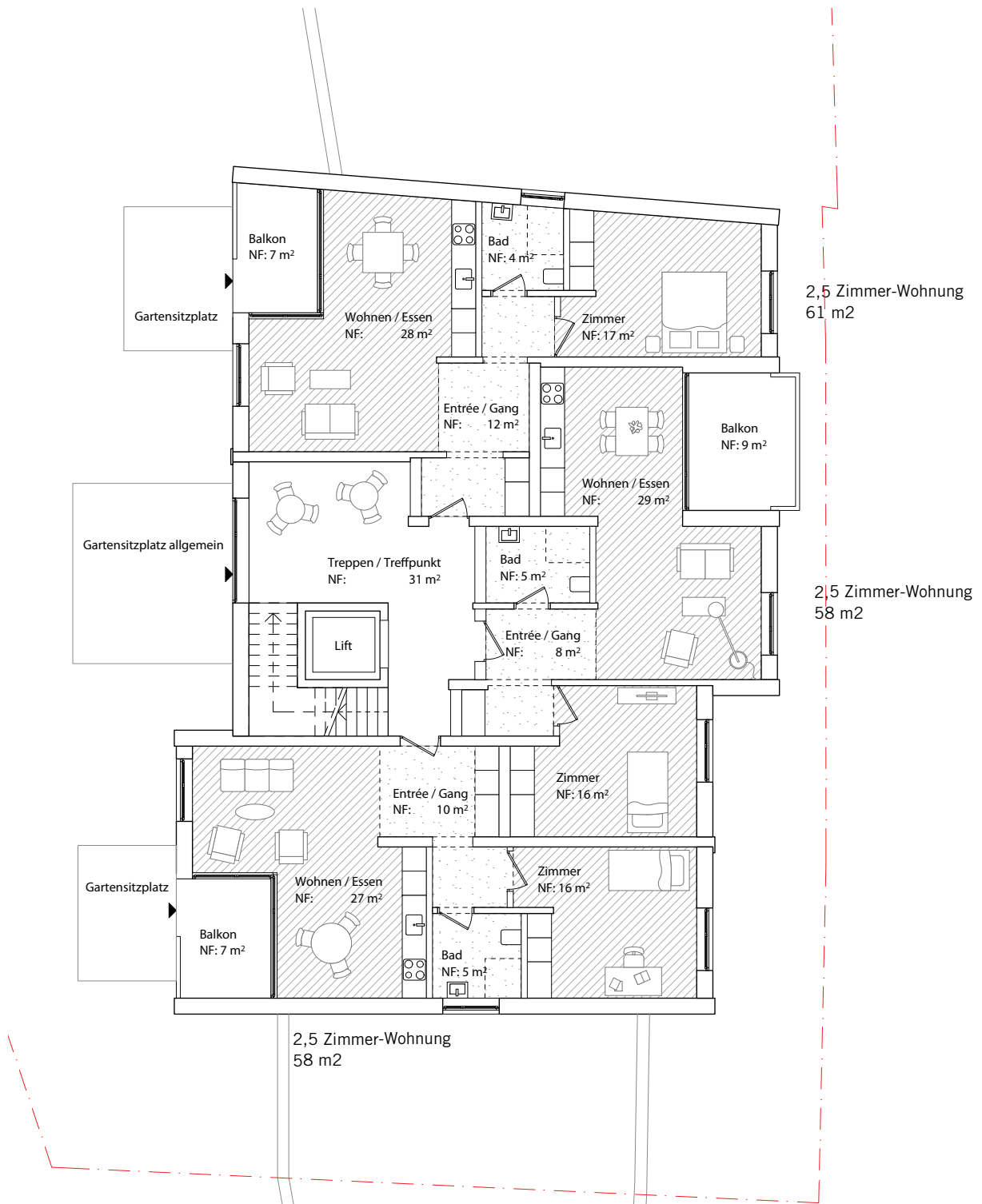


Grundriss 1.Obergeschoss 1:150



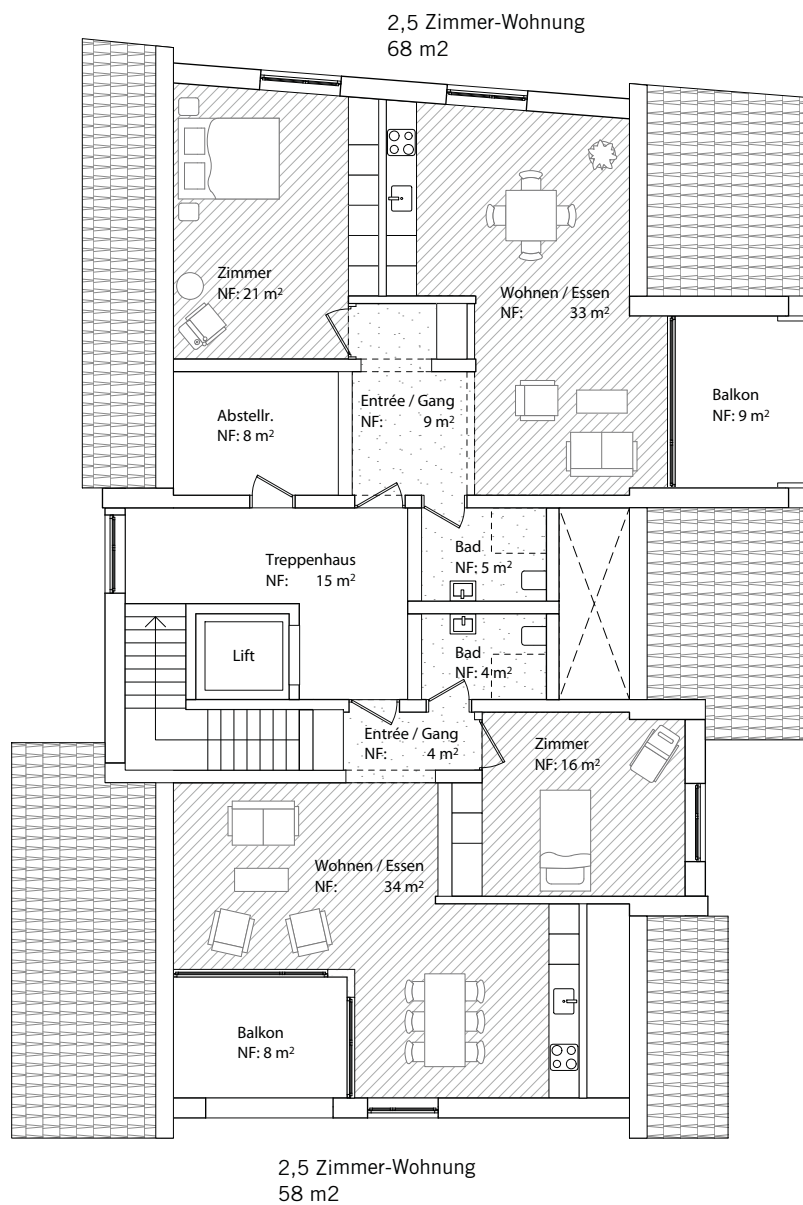


Grundriss 2.Obergeschoss 1:150



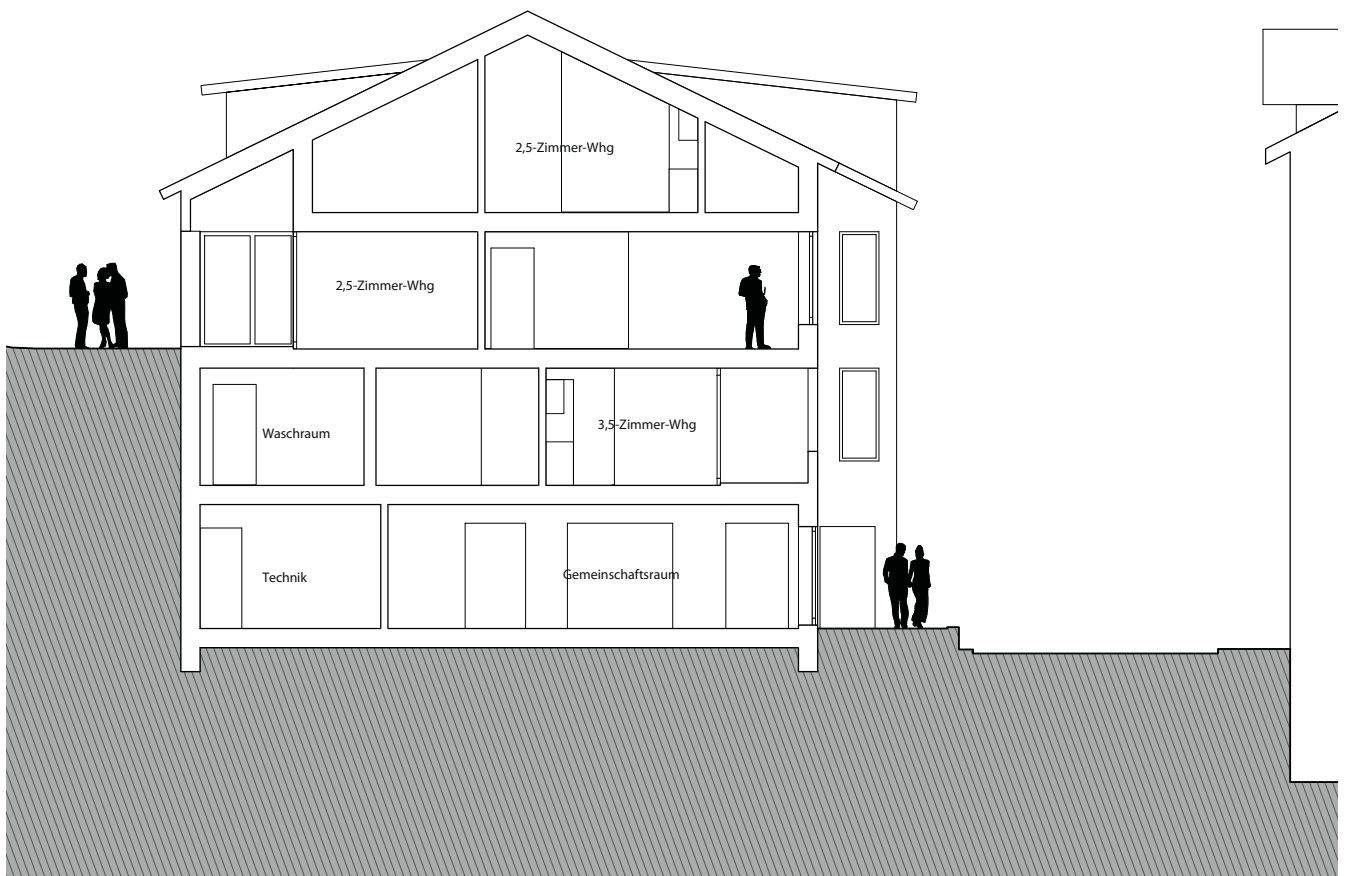


Grundriss Dachgeschoss 1:150





Querschnitt 1:150





Kosten und Finanzierung

Anlagekosten	BKP	Beschrieb	Total
	0	Grundstück Grundstückserwerb und Nebenkosten	Fr. 525'000
	1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 35'000
	2	Gebäude Gebäudekosten kub. Berechnung (SIA 116) und Rundung Hauptvolumen inkl. Zuschläge 2490 m ³ 780 Fr./m ³ Nebenvolumen inkl. Zuschläge 1110 m ³ 540 Fr./m ³	Fr. 1'942'200 Fr. 599'400 Fr. 2'541'600
	4	Umgebung Zufahrtsanteil, Trottoirbereich, Vorplätze, Gartensitzplätze, Stützmauern, Grünflächen und Pflanzungen	4% von BKP2 Fr. 101'664
	5	Baunebenkosten Baubewilligungskosten, Anschlussgebühren (Kanalisation, Wasser, Elektrizität), Schutzraumabgaben, Versicherungen, Finanzierungskosten, Dokumentation	6% von BKP2 Fr. 152'496
	8	Unvorhergesehenes Rundung	3% von BKP2-4 Fr. 80'348 Fr. 7'892
	9	Ausstattung Gemeinschaftsraum	Fr. 16'000
	0-9	Total Anlagekosten	Fr. 3'460'000



Finanzierung	Stiftungskapital	Fr.	50'000	
	Investitionsbeitrag Gemeinde (Vorbehältlich Genehmigung Stimmbürger/innen)	Fr.	625'000	
	Zinslose Mietzinsdepots Bewohner 5x 2.5-Zimmerwohnungen je Fr. 12'000 2x 3.5-Zimmerwohnungen je Fr. 16'000	Fr.	92'000	
	Spenden Einwohner/ Sympatisanten	Fr.	100'000	
	Beiträge Firmen/ Organisationen	Fr.	93'000	
	Stiftungsbeiträge	Fr.	500'000	Fr. 1'460'000
	Fremdfinanzierung			Fr. 2'000'000
	Eigenfinanzierungsanteil 42.2 %			

Ertrag	Gebäudeteil/Geschoss		Miete p/Mt.	Ertrag p/a
	6 Einstellplätze EG	6x	Fr. 120	Fr. 8'640
	Gemeinschaftsraum EG		Fr. 500	Fr. 6'000
	3,5-Zimmer-Wohnung 1. OG		Fr. 1'050	Fr. 12'600
	3,5-Zimmer-Wohnung 1. OG		Fr. 1'100	Fr. 13'200
	2,5-Zimmer-Wohnung 2. OG		Fr. 910	Fr. 10'920
	2,5-Zimmer-Wohnung 2. OG		Fr. 830	Fr. 9'960
	2,5-Zimmer-Wohnung 2. OG		Fr. 860	Fr. 10'320
	2,5-Zimmer-Wohnung DG		Fr. 1'050	Fr. 9'960
	2,5-Zimmer-Wohnung DG		Fr. 1'050	Fr. 11'520
	Rundung			Fr. 80
	Jahresertrag			Fr. 93'200



Aufwand	Fremdkapital (RF 22.01.2015)			
Hypothek A	10 Jahre	1.480%	1'000'000	-Fr. 14'800
Hypothek B	5 Jahre	1.130%	600'000	-Fr. 6'780
Hypothek C	3 Jahre	1.070%	400'000	-Fr. 4'280
Unterhalt	1-5 Jahre	0.400%		
	6-10 Jahre	0.600%	Gebäudeneuwert	
	Durchschnitt	0.500%	2'600'000	-Fr. 13'000
Verwaltungskosten			p/a	-Fr. 4'800
Erneuerungsfonds				
	1-5 Jahre	0.250%		
	6-10 Jahre	0.500%		
	Durchschnitt	0.375%	2'600'000	-Fr. 9'750
Jahresaufwand				-Fr. 53'410
Amortisation Fremdkapital (Ertragsüberschuss)				
	1-10 Jahre		p/a	Fr. 39'790
Total Amortisation Fremdfinanzierung	1-10 Jahre			Fr. 397'900
Total Kapital Erneuerungsfonds	1-10 Jahre			Fr. 97'500
Fremdkapital ab 11. Betriebsjahr (Annahme)				
Hypothek A	5 Jahre	4.000%	1'200'000	-Fr. 48'000
Hypothek B		3.500%	44'100	-Fr. 1'544
Unterhalt	ab 11. Jahr	0.600%	2'600'000	-Fr. 15'600
Verwaltungskosten			p/a	-Fr. 4'800
			Rundung	Fr. 18
Erneuerungsfonds				
	ab 11. Jahr	0.800%	2'600'000	-Fr. 20'800
Amortisation Fremdkapital				
	ab 11. Jahr		p/a	-Fr. 90'726
Erforderliche Ertragsverbesserung ab 11. Betriebsjahr	+1,94%			Fr. 1'726
oder Fremdkapitalzinsen ab 11. Betriebsjahr von	Ø 3.844%			



Schlussbemerkungen

Unterstützung und Sponsoring

Das Projekt wird neben dem Stiftungskapital, dem Investitionsbeitrag der Gemeinde, den zinslosen Darlehen der zukünftigen Mieter und den Beiträgen anderer Stiftungen auf weitere finanzielle Unterstützung angewiesen sein. Ein möglichst hoher Eigenfinanzierungsgrad ist wichtig, um das Ziel von preisgünstigen Wohnungen zu erreichen.

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 www.seelisberg.ch/stiftungwohnen finden Sie aktuelle Informationen zur laufenden Projektentwicklung.

Stiftung 'Wohnen in Seelisberg'

c/o Oswald Ziegler-Bissig, Wissigstrasse 14, 6377 Seelisberg

Telefon 041 820 21 41

E-Mail stiftung.wohnen@seelisberg.ch

Homepage www.seelisberg.ch/stiftungwohnen

Spendenkonto Raiffeisen Seelisberg

Konto-Nr. CH 46 8122 2000 0092 6642 3

Ausblick

Die Projektstudie wird zusammen mit den geplanten Nachbarbauten der Bebauung in den kommenden Monaten hinsichtlich einer Baueingabe Mitte Jahr vorangetrieben und ausdetailliert.

Parallel dazu wird die Stiftung auf Sponsoren- und Spendensuche gehen und in der Folge die Finanzierung ausarbeiten. Ziel ist es, den Bewohnern von Seelisberg im Frühjahr 2015 eine konkretisierte Fassung des Projekts vorlegen zu können, um in der Folge über den Investitionsbeitrag seitens der Gemeinde abstimmen zu können.



Schlusswort

Geschätzte Leserinnen und Leser,

Seelisberg liegt etwas abgeschieden auf einer Halbinsel über dem Vierwaldstättersee. Die landschaftlich wunderschöne Lage ist für den Tourismus ein wichtiger Faktor. Aber auch die Einheimischen sind sich sehr wohl bewusst, in welcher natürlichen Umgebung sie wohnen. Seelisberg hat neben der äusseren Ausstrahlung aber auch innere Werte. Die Stiftung „Wohnen in Seelisberg“ möchte vor allem in den Bereichen Wohnen im Alter, Gemeinschaft über alle Generationen und soziale Kontakte neue Schwerpunkte setzen.

Mit dem geplanten Projekt 'Wohnen im Alpenblick' werden Wohnmöglichkeiten für die ältere Generation geschaffen. Personen in diesem Lebensabschnitt gehören zu einem aktiven Dorfleben wie die Kinder und bereichern mit ihren Geschichten von früher unseren oft gestressten Alltag. Neben dem Wohnraum wird durch den Gemeinschaftsraum auch eine neue Begegnungszone geschaffen. Platz haben für soziale Kontakte, für Veranstaltungen, für Begegnungen, für Diskussionen ist in der heutigen Zeit für ein Dorf wie Seelisberg von elementarer Wichtigkeit. Die Stiftung plant mit dem Projekt 'Wohnen im Alpenblick' die Möglichkeit für eine spannende gesellschaftliche Entwicklung von Seelisberg zu schaffen. Ob und wie sich darauf weitere Ideen wie ein Projekt „Zeitgutschriften“ oder ein Mahlzeitendienst entwickeln wird, zeigt die Zukunft.

Die Stiftung 'Wohnen in Seelisberg' ist überzeugt ein vielschichtiges Projekt zu schaffen, das jedoch eine breite finanzielle und ideologische Unterstützung braucht. Helfen Sie mit, dem Projekt die nötige Grundlage zu verschaffen und dem Dorf Seelisberg eine innere Entwicklung zu ermöglichen. Das Projekt 'Wohnen im Alpenblick', soll zu einem Gemeinschaftswerk werden, mitgetragen von der Gemeinde, der Wohnbevölkerung und vielen Freunden und Sympatisanten von Seelisberg. Wagen wir es, glauben wir daran und es wird uns gelingen.

Seelisberg im Januar 2015

Stiftungsrat 'Wohnen im Seelisberg'