

Schlussbericht zum Projekt „Wohnen im Alter“ Neubau Rothus, 6484 Wassen



Mit freundlicher Unterstützung der age stiftung „Für gutes Wohnen im Alter“



Stiftungsorgane	3
<i>Stiftungsträger</i>	3
Von der Idee zur Wirklichkeit	4
<i>Ausgangslage</i>	4
<i>Stiftung „Wohnen im Alter“ Oberes Reusstal, 6484 Wassen</i>	5
Architektonischer Bericht	6
Finanzen	9
<i>Kosten und Finanzierung</i>	9
<i>Sponsoren</i>	9
Betrieb	10
<i>Leistungsangebot und Umfeld</i>	10
<i>Der neuste Stand</i>	11
Nachsatz: Raumentwicklung und Innovation in Bergregionen	12
Dank und Ausblick	13

Stiftungsorgane

Stiftungsträger

Stiftung Betagten- und Pflegeheim Oberes Reusstal, 6484 Wassen

Maria Baumann-Gamma, Moosmatt, 6484 Wassen

Kaspar Baumann-Gamma, Moosmatt, 6484 Wassen

Margrit Baumann-Baumann, Lehnplatz 3, 6460 Altdorf

Stiftungsrat

Präsidentin Maria Baumann, Moosmatt, 6484 Wassen

Vizepräsidentin Rita Mattli, Hostet, 6484 Wassen

Mitglied Marco Calcagni, Gotthardgarage, 6484 Wassen

Mitglied Beat Zraggen, Schreinerei, 6487 Göschenen

Sekretär Joseph Christen, Maria Alpina, 6484 Wassen

Revisionsstelle

Daniel Lampart, Hotel Gerig, 6484 Wassen (bis 2008)

Nicolas Etter, b.d. Kapelle, 6485 Meien (bis 2008)

Finanzkontrolle des Kantons Uri, 6460 Altdorf (ab 2009)

Von der Idee zur Wirklichkeit

Ausgangslage

Wie viele Berggemeinden sieht sich auch Wassen im Kanton Uri seit geraumer Zeit mit den klassischen Schwierigkeiten von Dörfern in Bergregionen konfrontiert, unter anderem auch mit der Gefährdung des Dorflebens durch Abwanderung und Überalterung.

Das ehemalige Hotel Rothus, direkt am Dorfplatz, war ein wichtiger Teil des Ortsbildes von Wassen. Der einst florierende und lebhafte Betrieb war jedoch eingestellt worden und das Gebäude begann mit der Zeit zu verfallen. Es wurde immer deutlicher, dass Handlungsbedarf besteht. Aus der Überlegung, durch einen Neubau nicht nur zur Wiederherstellung des Gesamtbildes beizutragen, sondern bestehende Synergien optimal zu nutzen und eine innovative Antwort auf Fragen der Wohnbaupolitik zu finden, entwickelte eine erste Arbeitsgruppe das Projekt „Wohnen im Alter“. Zahlreiche Gespräche im Vorfeld, auch mit Mitgliedern der Dorfbevölkerung, bestärkten und bestätigten Idee und Zielrichtung der Arbeitsgruppe.

Unter anderem überzeugte die Idee, gleichzeitig das Dorfbild zu sanieren und durch einen Umzug älterer Menschen, denen ihre Wohnung oder ihr Haus „zu gross“ geworden war, freien Wohnraum zu schaffen, der wiederum Familien mit Kindern und Neuzuzügern angeboten werden könnte.

Für das Projekt erarbeiteten Maria Baumann, Margrit Baumann, Flüelen, und bald auch der Leiter des Betagtenheimes, Felici Riedi, gemeinsam und in ehrenamtlicher Tätigkeit eine detaillierte und fundierte Machbarkeitsstudie samt Finanzplanung.

Ziel des Projektes war es, in einem Neubau auf drei Stockwerken sechs altersgerechte Zweieinhalb-Zimmerwohnungen zu realisieren und durch die Nutzung des Dienstleistungsangebotes des nahegelegenen Betagten- und Pflegeheims Wassen eine optimale Form begleiteten Wohnens für Rentner und Rentnerinnen anzubieten. Synergien, die sich durch die zentrale Lage am Dorfplatz ergeben, sollten mit Bezug zur Öffentlichkeit und zum Dorfleben vor allem durch ein Betriebskonzept für das Erdgeschoss des Hauses weiterentwickelt werden.

Zur Umsetzung des Projektes und vor allem zur Gewährleistung und Sicherung dessen langfristiger Finanzierung wurde am 20. Oktober 2006 die Stiftung „Wohnen im Alter“ gegründet.

Stiftung „Wohnen im Alter“ Oberes Reusstal, 6484 Wassen

Zweck der Stiftung ist es, bedürfnisgerechte Wohnungen in guter baulicher und gestalterischer Qualität für Rentner und Rentnerinnen zu preiswerten Bedingungen in einem guten Umfeld zu errichten und zu betreiben. Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keinerlei Erwerbszweck.

Am 31. Oktober 2006 tagte erstmals der Stiftungsrat. Seine Aufgaben definierte er wie folgt: Projektentscheid – Finanzierung – Einweihung des Neubaus in zwei Jahren – Vermietung der sechs Wohnungen.

Bereits gegen Ende des Jahres 2006 konnte die Stiftung den Kaufvertrag mit der damaligen Besitzerin der Liegenschaft, der Porr Suisse AG, sowie den Werkvertrag mit der Architektin Margrit Baumann unterzeichnen und das Baugesuch ordnungsgemäss einreichen. Nachdem im März 2007 die umfassende Baubewilligung der Baukommission Urner Oberland vorlag, begann die Firma Kalbermatter GmbH mit den Abbrucharbeiten. Der Neubau erfolgte während einer Bauzeit von 15 Monaten und wurde termingerecht fertiggestellt.

So konnte das neue Rothus bereits zwei Jahre nach der Stiftungsgründung plangemäss am 19. Oktober 2008 feierlich eingeweiht und einen Tag lang zur Besichtigung eröffnet werden. Das Interesse der Bevölkerung am „Tag der offenen Tür“ war sehr gross.



Der Stiftungsrat hatte in 30 Arbeitssitzungen die Stiftungsorganisation erarbeitet, das Bauprojekt begleitet, Erstvermietungen vorgenommen, Einweihung und „Tag der Offenen Tür“ organisiert, die Buchführung und das Sekretariat betreut. Bis heute konnten fünf der sechs Neuwohnungen vermietet werden.

Die Stiftung darf für sich in Anspruch nehmen, ihrer Gründungsidee nachgekommen und ihre Ziele grösstenteils erreicht zu haben. Ihre Hauptaufgabe besteht nun vor allem darin, Betrieb und Verwaltung des Wohnhauses zu gewährleisten und eine harmonische Atmosphäre für die Hausbewohnerinnen und -bewohner zu schaffen und zu erhalten.

Architektonischer Bericht

Seit der Hochblüte des Bahnbaus hatte sich die Bevölkerungszahl von Wassen auf einen Sechstel – 450 Einwohner – reduziert. Das leerstehende Rothus im Zentrum des Dorfes wurde zum Spiegel der Abwanderung. Der ellipsenförmige Dorfplatz, an dem das Gebäude stand, diente einst als Warenumsschlagplatz und Mittelpunkt für die Bewohner wie auch für die Durchreisenden, im Jahre 2006 war er vornehmlich nur noch Parkplatz.

Die architektonische Idee des Neubaus hat in Bezug auf den öffentlichen Raum vor allem das Ziel, diesen qualitativ zu verdichten und das Leben im Ortskern zu stärken. Der Entwurf des Bauwerks sucht in der bestehenden Baustruktur einen eigenen, modernen Ausdruck. Das Soziale, Ökonomische und Ästhetische sollten näher zusammenrücken.

Der Neubau ist mit Holz, verputztem Mauerwerk und Beton massiv gebaut. Die Frontfassade besteht aus horizontalen Bändern, den Lauben. Die traditionelle Laube erhält hier einen neuen Inhalt, eine neue Lage, sie ist auf den Platz gerichtet, und bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern geschützten Aussenraum, der sie am Platzgeschehen teilhaben lässt.



Die grosszügigen Fenster der Laube und die allgemeine Farbgebung lassen ein Lichtschattenspiel analog der Bandwirkung von Fenstern und Jalousien der traditionellen Bauten am Dorfplatz entstehen.

Im Sockel ist das Rothus in den geneigten Platz eingefügt und auf verschiedenen Niveaus zugänglich. Im Eingangsgeschoss selbst und im gedeckten Aussenraum bietet das Haus öffentlichen Raum an. Seitlich zum Eingang ist eine öffentliche Telefonzelle integriert. In der Garage stehen zunächst für Bewohner, aber auch für vom Haus unabhängigen Dorfbewohner sieben Einstellplätze zur Verfügung.

Die Planung in Bezug auf den Wohnungsbau zielte darauf, helle und moderne Mietwohnungen für ältere Menschen, die Wert auf Selbständigkeit legen, aber begleitende Betreuung je nach Bedarf in Anspruch nehmen möchten, offerieren zu können.

Das Rothus ist altersgerecht, behindertengerecht und barrierefrei ausgestaltet. In jedem Geschoss befinden sich zwei Wohnungen, die mit Lift und einem natürlich belichtetem Treppenhaus erschlossen sind. Eine Notrufanlage innerhalb der Wohnungen ist mit dem nahen Betagten- und Pflegeheim verbunden. Die Grösse der Wohnungen liegt zwischen 53 und 54 Quadratmetern zuzüglich der privaten Laube von 10 Quadratmetern. Holz, Beton, rutschfeste Böden und warme Farbtöne schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Lauben und grosszügige Fenster – zusätzliche Oberlichter sind in den beiden Dachwohnungen angebracht – lassen viel Licht in die Wohnungen fallen.



Zu jeder Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, ein Wasch- und Trockenraum steht den Mietern und Mieterinnen ebenfalls zur Verfügung.



STIFTUNG WOHNEN IM ALTER OBERES REUSSTAL, 6484 WASSEN
DOCUMENTATION: GRUNDRISS EINGANGSGESCHOSS, DAT. 16. APRIL 2010, ZEIT 11:00 UHR, DR. ARCH. SIA, ALTDORF UR, 6010
BILD FÜR ARCHITECTUR VISUUM SAARLUS, DR. ARCH. ETH, CHAMPELLE 2, 8000 ALTSTADT 11, 11. APRIL 2010



STIFTUNG WOHNEN IM ALTER OBERES REUSSTAL, 6484 WASSEN
DOCUMENTATION: GRUNDRISS EINGANGSGESCHOSS, DAT. 16. APRIL 2010, ZEIT 11:00 UHR, DR. ARCH. SIA, ALTDORF UR, 6010
BILD FÜR ARCHITECTUR VISUUM SAARLUS, DR. ARCH. ETH, CHAMPELLE 2, 8000 ALTSTADT 11, 11. APRIL 2010

Der Aufenthaltsraum im Eingangsgeschoss, der auch Besucherinnen und Besuchern zugänglich ist sowie ein Sprudelbad für die Bewohner und Bewohnerinnen gehören zu den gemeinsamen Einrichtungen. Ein Gästezimmer im Erdgeschoss kann nach Bedarf und Vereinbarung ebenfalls von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden.



Architektin: Margrit Baumann, dipl. Arch. ETH SIA, Altdorf UR
Mitarbeit: Laura Poulastrou Gonzalez, dipl. Arch. ETH

Finanzen

Kosten und Finanzierung

Dank strikter Kostendisziplin und guten Werkverträgen konnte der ursprüngliche Kostenvoranschlag von Fr. 2'638'000.-- erfreulicherweise eingehalten werden. Die Alterswohnungen wurden weder vom Kanton noch von der Gemeinde subventioniert. Dank Stiftungskapital, namhaften Sponsorenbeiträgen, zinslosen Darlehen seitens der Stifter und einem zinsgünstigen Darlehen des SVW, Stiftung Solidaritätsfonds konnte das Projekt verwirklicht werden. Die Stiftung hat keine Defizitträger.

Zielsetzung weiterer Finanzierungsfragen ist in erster Linie die Amortisation des verzinsbaren Fremdkapitals von Fr. 1.5 Millionen.

Die Mietzinse wurden von Anfang an so angesetzt, dass sich auch Personen, die Ergänzungsleistungen beziehen, eine der Alterswohnungen leisten können. Bei der Festlegung des monatlichen Mietzinses wurde von einer Mitfinanzierung der Mieter von Fr. 10'000.-- pro Wohnung ausgegangen. Dieser Betrag gilt als zinsloses Depot, ohne das der monatliche Mietzins um die Fr. 50.-- höher wäre. Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird das Depot innert 60 Tagen zurückerstattet.

Verwaltungskosten fallen keine an, da es sich der Stiftungsrat zum Ziel gesetzt hat, in allen Belangen ehrenamtlich zu arbeiten. Ebenso ehrenamtlich, also unentgeltlich ist die Arbeit des Hauswarts. Mit der vorliegenden Finanzplanung und Arbeitsteilung ist der Betrieb des Hauses für die nahe Zukunft gewährleistet.

Sponsoren

Mit dem grosszügigen Beitrag von Fr. 400'000.-- der „age stiftung“ in Zürich konnte der Grundstein für den Neubau „Rothus“ gelegt werden. Zudem flossen namhafte Spenden von der Otto Gamma-Stiftung in Zürich und einem Altdorfer Freund der Wassner Altersprojekte. Die drei Urner Oberland Gemeinden Wassen, Gurtellen und Göschenen haben das Projekt entsprechend ihrer Finanzlage mit einem Betrag von insgesamt Fr. 20'000.-- unterstützt. Die Gestaltung des Aufenthaltsraumes konnte ausschliesslich mit Spenden realisiert werden.

Zuschüsse sind weiterhin sehr willkommen. Der Stiftungsrat wird sich weiterhin um Sponsorenbeiträge und Spenden bemühen.

Betrieb

Leistungsangebot und Umfeld

Alles in nächster Nähe

Dank der zentralen Lage des Rothus im Dorfkern von Wassen sind alle wichtigen Einrichtungen gut erreichbar. Vor allem die Wegführung zwischen dem Rothus und dem Betagtenheim ist hindernisfrei. Die Wege zur Bank, zum Dorfladen oder zu den nächsten Restaurants sind sehr kurz. Die Bushaltestelle liegt direkt vor dem Haus.



Bedürfnisgerechte Betreuung

Die Synergien mit dem nahegelegenen Betagten- und Pflegeheim konnten umgesetzt und mit dem folgenden Dienstleistungsangebot wahrgenommen werden:

- Ein Notruf von allen Wohnungen aus führt direkt ins Betagten- und Pflegeheim. Während der Nacht übernehmen freiwillige Helferinnen und Helfer den Pikettdienst.
- Mahlzeitendienst
- Wäschedienst
- Gratisteilnahme an sämtlichen Aktivitäten im Betagten- und Pflegeheim:
Basteln, Werken, Spielen, Jassen, Altersturnen, Gottesdienst, spezielle Anlässe und anderes mehr.

Pflegerische Dienstleistungen werden durch die Spitex Uri erbracht.

Erste Ansprechperson in alltäglichen Dingen rund um das Wohnen ist der Hauswart. Für Beratung und Unterstützung, falls beispielsweise administrative oder organisatorische Vorkehrungen getroffen werden müssen, stellen sich sowohl der Stiftungsrat als auch zusätzliche Helferinnen und Helfer ehrenamtlich zur Verfügung.

Der neuste Stand

Drei Wohnungen konnten an ortsansässige Personen vermietet werden. Je eine Person ist aus Spiringen im Kanton Uri und eine aus Basel zugezogen. Sie freuen sich über ihren mutigen Entscheid. Die jetzigen Mieterinnen und der Mieter, Anni Schönenberger, Marie Walker, Lilly Hüni, Helena Barth sowie Alois Bissig fühlen sich sehr wohl und geborgen. Sie schätzen ihre Selbstständigkeit wie auch das Angebot der Unterstützung und Beratung seitens der Stiftung.

Einzig eine Dachwohnung ist noch nicht vermietet. Das Gästezimmer ist an das Betagten- und Pflegeheim Wassen als Personal- und Sitzungszimmer vermietet, da zur Zeit keine Nachfrage von den Hausbewohnern her besteht. Alle sieben Auto-Einstellplätze konnten auf den 1. Oktober 2008 an Einwohnerinnen und Einwohner vermietet werden.

Freiwillige Helferinnen haben bereits spontan zu Kaffee und Kuchen im Aufenthaltsraum eingeladen und die Bewohnerinnen und den Bewohner auch bei Geburtstagsfeiern und anderen speziellen Anlässen unterstützt.



Nachsatz: Raumentwicklung und Innovation in Bergregionen

Matthias Christen, Wassen, beschäftigte sich in seiner Seminararbeit am Geographischen Institut der Universität Bern intensiv mit dem Projekt „Wohnen im Alter in Wassen“, das er als Beispiel regionalpolitischer Massnahmen zur Aufwertung einer Bergregion heranzog.

Seine Ausgangsthese:

„Durch das Projekt „Wohnen im Alter“ werden in Wassen gezielt endogene Wachstumspotentiale und Standortvorteile genutzt und somit indirekt die regionale Wertschöpfung durch qualitatives und nachhaltiges Wachstum verbessert“.

In seiner umfassenden Studie belegt Mathias Christen diese These nach sorgfältiger Untersuchung und Analyse des unmittelbaren geographischen, wirtschaftlichen und sozialen Umfeldes, bzw. des Alpenraumes und speziell des Kantons Uri. Zusammengefasst bedeutet seine Schlussfolgerung, dass die Stiftung „Wohnen im Alter“ sich bei der Planung und Umsetzung des Projektes bewusst und gezielt auf vorhandene regionale Entwicklungsmöglichkeiten konzentriert und Chancen und Risiken sorgfältig abgewogen hat. Mit dem Entschluss zum Bau von Alterswohnungen wurde auch auf weite Zukunft hin ein Zugewinn bezüglich Lebensqualität und Attraktivität des Dorfes geschaffen.

Risiken, wie etwa der Bau eines Hotels oder Restaurants in Abhängigkeit von der Lage des Tourismus, wurden vermieden. Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten wegen mangelnder Investitionswilligkeit hätten speziell auf junge Menschen ausgerichtete Wohnbaumassnahmen kaum ermöglicht.

Langfristig gesehen sind die Chancen zur Aufwertung der Lebensqualität allgemein durch das Angebot an ältere Menschen, in eine der Wohnungen, wie sie das Rothus bietet, umzuziehen, vollumfänglich genutzt worden. Die Synergien mit dem Betagten- und Pflegeheim sowie die Möglichkeit von der Dorfstruktur insgesamt profitieren zu können, wurden erkannt.

Der durch den Umzug von ortsansässigen Rentnern und Rentnerinnen frei gewordene Wohnraum kann Familien angeboten werden, aber auch wieder Leute aus dem gut erreichbaren Zentrum anlocken. Eine dauerhafte Wiederbelebung des Dorfplatzes ist zum Nutzen von allen. Das Dorfbild ist wieder intakt und somit auch für Touristen attraktiv. Die Pionierleistung kann sowohl in der weiteren Umgebung als auch über die Kantonsgrenzen hinaus eine positive Signalwirkung, Vorbildcharakter für weitere Gemeinden haben.

(s. Mathias Christen, Seminararbeit 24. Oktober 2008: *„Raumentwicklung und Innovation in Bergregionen, Das Projekt ‚Wohnen im Alter‘ in Wassen UR als Beispiel regionalpolitischer Massnahmen zur Aufwertung einer Bergregion.“*)

Dank und Ausblick

Der Stiftungsrat dankt allen Sponsoren und Spendern, freiwilligen Helferinnen und Helfern. Wie bereits erwähnt hat die „age stiftung“ mit ihrem grosszügigen Beitrag von Fr. 400'000.-- die Realisierung des Neubaus Rothus ermöglicht. Wir danken der „age stiftung“, namentlich Frau Karin Weiss, stv. Geschäftsführerin, für das ausserordentliche Wohlwollen ganz herzlich. Dank gebührt auch dem Architektenteam, den Handwerkern und allen, die uns bei der Realisierung des Projektes unterstützt haben.

Die Gemeinde Wassen darf für sich in Anspruch nehmen, mit dem Betagten- und Pflegeheim und nun mit den Alterswohnungen, die in unserer Region ein Novum sind, im Kanton Uri in der Altersbetreuung wegweisend zu sein. Zahlreiche auswärtige Besucher haben sich bis jetzt ausnahmslos nur lobend zu dem in jeder Beziehung gelungenen Projekt geäussert.

Wassen, 14.04.2009

Stiftungsrat Wohnen im Alter