STIFTUNG
**Wohnen in Seelisberg**

# Erfahrungsbericht

# „Wohnen im Alpenblick“

Projektlaufzeit 2014 - 2018

# Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenfassung ..... 3
2 Kontext und Ausgangslage ..... 5
3 Idee und Konzept ..... 6
4 Planungsgeschichte ..... 8
5 Finanzierung und Realisierung ..... 10
6 Beschreibung des fertigen Projektes ..... 13
7 Betrieb ..... 15
8 Lehren ..... 17
9 Ausblick ..... 18
Anhang ..... 19

# 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** Stiftung Wohnen in Seelisberg, 6377 Seelisberg

**Autor/innen** Oswald Ziegler, Jörg Näpflin, Kathrin Truttmann

**Gestaltung** Kathrin Truttmann

**Fotos** Josef Zwyssig-Achermann, Kathrin Truttmann

**Kontakt** Oswald Ziegler, Präsident Stiftungsrat
stiftung.wohnen@seelisberg.ch

**Danke** Wir danken der Age-Stiftung sowie den weiteren Förderorganisationen herzlich für die grosszügige Unterstützung.

Seelisberg, Juli 2019

# 1 Zusammenfassung

**Alpenblick**

Der Blick in die Alpen ist im Bergdorf Seelisberg allgegenwärtig. Seit Jahrhunderten lebt eine kleine Gemeinschaft in diesem Dorf. Etwas abgeschieden aber irgendwie erhaben thronen die Häuser verstreut auf der Halbinsel. Bewohner von Seelisberg sind entweder bereits mit familiärem Hintergrund hier verwurzelt oder sie sind nach Seelisberg gezogen um zu bleiben.

Genau diese Gegebenheiten führen zum Bedürfnis Wohnraum für das Alter zu schaffen.

2008 musste das kleine Altersheim aufgelöst werden. Das Haus war weder baulich noch von der Infrastruktur und Lage her geeignet um eine zeitgemässes Wohnen im Alter zu ermöglichen. Parallel dazu wurden bereits die ersten Weichen für das heutige Projekt gestellt. Eine Arbeitsgruppe aus Behörden und Einwohner arbeiteten stetig an ihrer Idee, ein Mehrfamilienhaus mit altersgerechten Wohnungen zu schaffen.

Art der Betreuung, Wohnform, Lage und Grundstücke wurden diskutiert, Objekte in anderen Gemeinden besichtigt, Ideen verworfen, neue Gedanken zugelassen – und dies immer mit dem Blick in die Alpen.

Rückschläge mussten bei der Grundstückwahl hingenommen werden, Argumentationen mussten neue aufgegleist und viel Überzeugungsarbeit geleistet werden. Die finanziellen Mittel waren und sind knapp – und trotzdem hat die Arbeitsgruppe, welche inzwischen die Form einer Stiftung angenommen hat nie das Ziel aus den Augen verloren.

Zwei wichtige Meilensteine waren der Kauf des Grundstücks Alpenblick und der Investitionsbeitrag, mit dem die Gemeinde eine wichtige finanzielle Basis genehmigte. Die Idee wurde zum Projekt.

Die Rolle des Stiftungsrats musste sich wieder an neue Gegebenheiten anpassen. Als Bauherr musste er Entscheidungen fällen, Verträge unterzeichnen und eine soziale Idee in der profitorientierten Welt vertreten.

Mit dem Bau des Gebäudes, dem Sichtbar-Werden des Projektes, wurden die Stimmen der Kritiker leiser und die der Zustimmenden lauter – ein erster Lohn für die Stiftungsräte.

Zehn Jahre nach der Schliessung des Altersheims konnten sieben altersgerechte Wohnungen präsentiert werden. Das Dorf Seelisberg ist und bleibt somit auch für die ältere Generation ein Ort zum Bleiben.

Das Bauprojekt ist abgeschlossen, die ersten Wohnungen bezogen und jetzt? Der Stiftungsrat ist weiterhin gefordert: Es gilt einen Betrieb auf zu bauen, der für längere Zeit funktioniert. Die Finanzen und die weitere Entwicklung der Gesellschaft und deren Bedürfnisse müssen weiter im Blickfeld bleiben.

Das Projekt konnte nur dank einem grossen ehrenamtlichen Engagement der Beteiligten realisiert werden. Der Betrieb braucht nun weitere Freiwillige, um die Idee weiter am Leben zu halten. Wir sind überzeugt, dass dies gelingen wird.

Wir sind dankbar, unserer älteren Generation weiterhin den Blick in die Alpen zu ermöglichen.

Der Blick in die Alpen

Ehemaliges Restaurant Alpenblick

# 2 Kontext und Trägerschaft

**Dorf**

Im Herzen der Zentralschweiz und in unmittelbarer Nähe der "Wiege der Schweiz" dem Rütli, liegt Seelisberg mit seinen ca. 700 Einwohnern. Die Gemeinde besteht aus drei Dorfteilen: Oberdorf, Kirchendorf und Volligen. Über das ganze Gebiet sind jedoch weitere Streusiedlungen verteilt. Vom gesamten Gemeindegebiet sind nur gerade 4% Siedlungsfläche.

Dank der unvergleichlich schönen Landschaft in einer Höhe von 850 m.ü.M. gelegen, wird Seelisberg auch Logenplatz über dem Urnersee genannt. Obwohl Seelisberg zum Kanton Uri gehört, gibt es keine direkte Strasse dorthin. Somit ist die Bevölkerung stark Richtung Nidwalden und Luzern orientiert. Als kleine Enklave ist sich die aktive Dorfgemeinschaft gewohnt, sich selbständig zu organisieren. Dies bezeugen verschiedenste Projekte, welche mit viel Engagement erfolgreich durchgeführt werden.

**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 Zwyssig, Sekretariat
Josef Zwyssig-Achermann, Mitglied
Lore Palankon-Mattes, Mitglied
Doris Egloff, Mitglied & Kirchenrätin
Silvia Lagler, Mitglied & Gemeinderätin
Jörg Näpflin, Mitglied, Finanzen

# 3 Idee und Konzept

**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. Zu diesem Zeitpunkt konnten 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 Entwurzlung aus dem sozialen Umfeld aus.

**Idee**

Mit einem Angebot an altersgerechten Kleinwohnungen an zentraler Lage soll 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 der Dorfgemeinschaft und des Dorflebens.

**Stiftung**

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.

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.

Alle Stiftungsräte arbeiten ehrenamtlich.

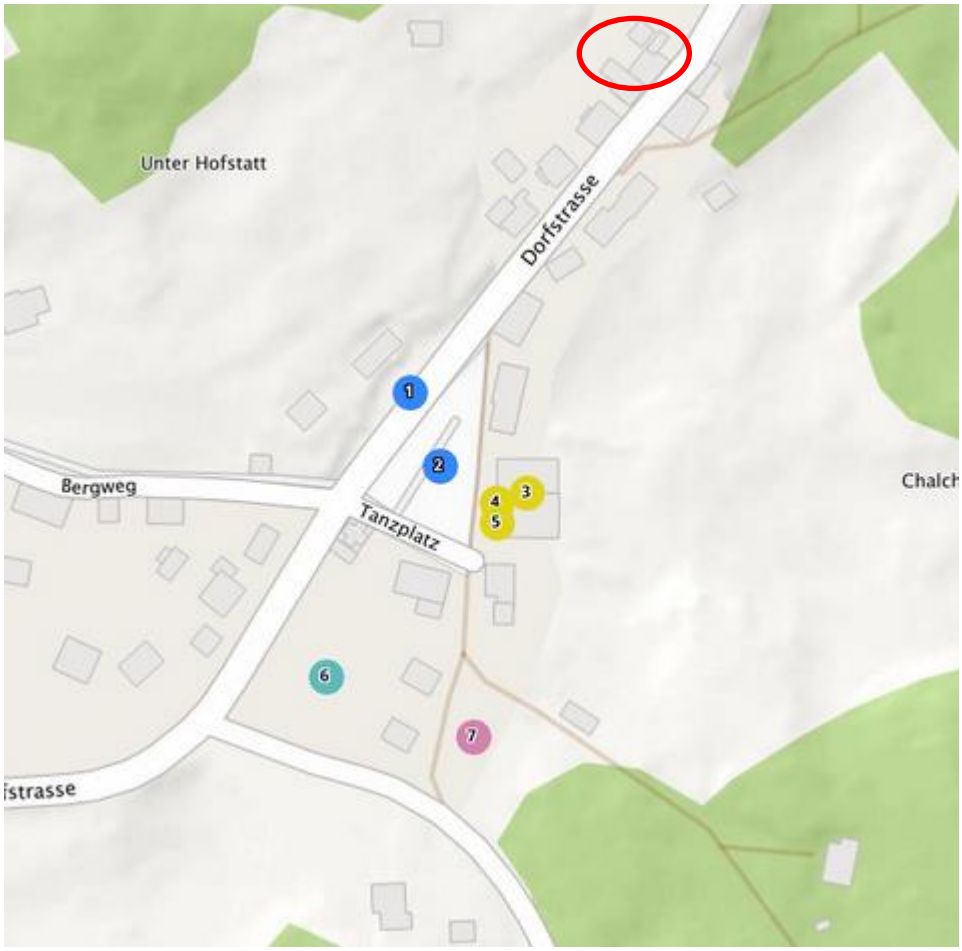
Der Stiftungsrat bei der Eröffnung des Hauses Wohnen im Alpenblick 20. Januar 2018

# 4 Planungsgeschichte

**Standort**

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 erwies 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 Lebensmittelgeschäft, Bank und Postagentur in unmittelbarer Nähe
- Naherholungsgebiet Tannwald in Spaziernähe




1 Bushaltestelle Tanzplatz
2 Parkplatz Tanzplatz
3 Bankomat
4 Postagentur
5 Dorfladen
6/7 Spielplatz / Ausgangspunkt Spazierwege

**Planung**

Der Stiftungsrat hat das bereits vorhandene Baukonzept als Grundlage für das Haus Wohnen im Alpenblick übernommen. Die Wohnungseinteilung wurde auf 3 ½ und 2 ½ Wohnungen festgelegt. Weiter wurde ein halböffentlicher Gemeinschaftsraum geplant. Um den altersgerechten Ausbaustandard sicherzustellen wurden die Baupläne durch die ProCap geprüft. Weiter wurden Erfahrungen und Tipps bei Organisatoren ähnlicher Projekte, z.B. Rotes Haus in Wassen UR, abgeholt.

2011
Stiftungsgründung Wohnen in Seelisberg

2012 -2013
Standortsuche, Gespräche Grundeigentümer

2014
Ausarbeitung Projekt Wohnen im Alpenblick

2015
Urnenabstimmung zum Investitionsbeitrag Gemeinde
Sicherstellung Finanzierung

2016
Landkauf, Baubewilligung und Baustart

2017
Bauphase

2018
Eröffnung und Bezug

# 5 Finanzierung und Realisierung

**Finanzierung**

Die Finanzierung des Projekts wurde auf verschiedene Bereiche abgestützt. Für die Verhandlungen mit der Bank ist es entscheidend, genügend Eigenmittel in Aussicht stellen zu können. Diesbezüglich war der Investitionsbeitrag der Gemeinde sehr hilfreich. Für die Anfragen und Gespräche bei Stiftungen sind eine gute Dokumentation, persönliche Beziehungen und Zeit wichtige Voraussetzungen. Für Zuwendungen von Privaten wurden Spendengesuche an die Einwohner, an regelmässige Tourismusgäste, an ehemalige Seelisberger und an weitere Personen mit einem besonderen Bezug zu Seelisberg verschickt. Bei den beteiligten Handwerkern wurde vor jeder Auftragsvergabe das persönliche Gespräch gesucht und ein Rabatt zugunsten des Projekts ausgehandelt. Auch dies war sehr Zeitaufwändig. Es hilft aber auch mit, den Handwerksbetrieben aufzuzeigen, dass es sich nicht um eine 08/15 Baustelle, sondern um ein Vorhaben mit einem sozialen Charakter handelt.

| | | |
|---|---|---|
| **Fremdkapital** | **60.23%** | |
| Hypothek | | 2‘000‘000 |
| Mieterdarlehen | | 66‘000 |
| | | |
| **Eigenkapital** | **39.77%** | |
| Investitionsbeitrag Gemeinde | | 625‘743 |
| Zuwendungen Stiftungen | | 467‘790 |
| Zuwendungen Übrige | | 155‘885 |
| Handwerkerbeteiligung | | 114‘618 |
| | | |
| **Total Mittel** | | **3‘430‘037** |
| | | |
| Landkauf | | 490‘000 |
| Baukosten | | 2‘905‘396 |
| | | |
| **Total Kosten** | | **3‘395‘396** |

**Realisierung**

Die Stiftung konnte nach Abbruch der bestehenden Liegenschaft das Grundstück übernehmen. Der aufgestellte Bauzeitplan wurde aufgrund der drohenden Winterpause bewusst sehr eng gehalten. Bereits bei den Aushubarbeiten im November 2016 zeigten sich die ersten Hürden: der gesamte Felsbereich hinter dem zukünftigen Neubau musste gesichert werden. Neben der

zeitlichen Verzögerung bedeutete dies auch eine zusätzliche Finanzielle Belastung. Die Baumeisterarbeiten starteten im März 2017 und liefen planmässig ab. Im Oktober 2017 erfolgte die Rohbauabnahme. Somit konnte der kommende Winter für den Innenausbau genutzt werden. Fast täglich mussten die zuständigen Personen der Bauherrschaft sich um grössere oder kleinere Entscheide kümmern. Parallel dazu mussten die Finanzen im Auge behalten werden. Ein wichtiger Entscheid war es, die Fassade zu beheizen, um Arbeiten auf der Baustelle in dieser Höhe während der kalten Jahreszeit zu ermöglichen. Der finanzielle Mehraufwand hat sich aufgrund der zeitlichen Ersparnis aber gelohnt. Als positiver Nebeneffekt ist zu vermerken, dass nach dem „Auspacken“ (Entfernen der Gebäudehülle) ein fast fertiges Objekt im Dorf stand und dies einen gewissen „Wow-Effekt“ in der Bevölkerung auslöste.
Im Januar 2018 wurde zusammen mit den Handwerkern und Baufachleuten ein Aufrichtefest gefeiert. Am Tag darauf wurde das Haus der Bevölkerung vorgestellt. Mit dem Bezug der ersten Wohnung im März 2018 fand das Bauprojekt seinen Abschluss.

**Praxistipps**

| | |
|---|---|
| Finanzierungsfragen: | Person mit fachlichem Background und Verhandlungsgeschick zuziehen. |
| Mitspracherecht: | Unbedingt bei Entscheiden durch Architekt und Bauleitung Mitspracherecht durch die Bauherrschaft sichern. |
| Externe Beratung: | Einen unabhängigen und erfahrenen Architekten oder Baufachmann hinzuziehen, um bei Fragen oder Entscheiden eine Drittmeinung einholen zu können. |
| Vergabekriterien: | Klare Kriterien für die Vergabe definieren (Preis, Verbundenheit zum Projekt, Ausführungstermin, etc.). Dies hilft unnötige Diskussionen und zeitliche Verzögerungen zu verhindern. |
| Interne Organisation: | Bei der Bauherrschaft schlanke Strukturen schaffen, um schnelle Entscheidungswege zu ermöglichen. Finanzkompetenzen definieren und festlegen. |

Baugrube

Felssicherung

Bohrung für Erdwärme

Baumeisterarbeiten

Der Rohbau entsteht.

Erste Blicke auf die fertige Fassade

# 6 Beschreibung des fertigen Projektes

**Alpenblick**

Aus dem Bauprojekt ist das Mehrfamilienhaus Alpenblick entstanden. Das Haus wurde mit sieben altersgerechten Kleinwohnungen, einem Gemeinschaftsraum und einer Einstellhalle fertiggestellt.
Jede Wohnung verfügt über einen eigenen gedeckten Aussenraum in Form eines Balkons. Drei Wohnungen verfügen zusätzlich über einen privaten Gartensitzplatz. Zudem steht je ein privater Abstellraum (Kellerraum) im ersten Obergeschoss oder im Dachgeschoss zur Verfügung. Ebenfalls im ersten Obergeschoss befindet sich die Waschküche mit Trockenraum.
Sämtliche Wohnungen sind via Lift und ebenerdiger Gangzone rollstuhlgängig erschlossen und altersgerecht ausgestaltet. Die Wohnungen verfügen über entsprechend dimensionierte und schwellenlose Nasszellen 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, Dampfabzug, Backofen, Geschirrspüler und hochformatigem Kühlschrank ausgestattet ist.
Im Erdgeschoss sind die Einstellhalle mit sechs Parkplätzen, der Technikraum sowie der Eingangsbereich mit Briefkästen entstanden. Der Gemeinschaftsraum beinhaltet Sitzplätze für rund 40 Personen, eine voll ausgestattete Küche sowie eine Damen- (rollstuhlgängig) und Herrentoilette.

Küchenzeile

Gemeinschaftssitzplatz

**Vermietungen**

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.
Weitere Kriterien sind:

- 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 in der Reihenfolge des Anmeldedatums geführt.

Die Mietzinsen sind im Rahmen der Richtlinie für Ergänzungsleistungen angesetzt.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3 ½ Zimmerwohnung 1. OG | 74 $m^2$ | Fr. | 1‘070 |
| 3 ½ Zimmerwohnung 1. OG | 79 $m^2$ | Fr. | 1‘140 |
| 2 ½ Zimmerwohnung 2. OG | 61 $m^2$ | Fr. | 890 |
| 2 ½ Zimmerwohnung 2. OG | 59 $m^2$ | Fr. | 860 |
| 2 ½ Zimmerwohnung 2. OG | 57 $m^2$ | Fr. | 830 |
| 2 ½ Zimmerwohnung DG | 60 $m^2$ | Fr. | 870 |
| 3 ½ Zimmerwohnung DG | 82 $m^2$ | Fr. | 1‘190 |
| | | | |
| 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

Wie zuvor die Bauphase muss auch der Vermietungsprozess gut organisiert werden. Die Rahmenbedingungen zur Vermietung wurden in einem Reglement durch den Stiftungsrat festgelegt. Eine Ansprechperson für Mietinteressenten muss ernannt werden. Ebenfalls sollte der Ablauf bei der Vergabe vorgängig festgelegt werden.

# 7 Betrieb

**Wohnungen**

Die Erstvermietung ist etwas zaghaft angelaufen. Zwei Wohnungen wurden per Bezugsdatum bezogen. Im Verlaufe der nächsten 6 Monate konnte weitere drei Wohnungen vermietet werden. Leider konnte eine Mieterin die Wohnung krankheitsbedingt nicht beziehen. Eine weitere Mieterin verstarb kurz nach dem Einzug. Zum aktuellen Zeitpunkt sind sechs der sieben Wohnungen vermietet.

| | | |
|---|---|---|
| 3 ½ Zimmerwohnung 1. OG | Ehepaar | 62/65 jährig |
| 3 ½ Zimmerwohnung 1. OG | Ehepaar | 59/64 jährig |
| 2 ½ Zimmerwohnung 2. OG | Mann | 64 jährig |
| 2 ½ Zimmerwohnung 2. OG | Mann | 44 jährig |
| 2 ½ Zimmerwohnung 2. OG | leerstehend | |
| 2 ½ Zimmerwohnung DG | Frau | 86 jährig |
| 3 ½ Zimmerwohnung DG | Ehepaar | 65/72 jährig |

**Dienstleistungen**

Der technische Dienst wird über einen handwerklich versierten Mieter gewährleistet. Er fungiert als Abwart und hilft auch bei handwerklichen Fragen in den jeweiligen Haushaltungen. Weitere Dienstleistungen wurden bis zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht aufgebaut oder benötigt. Angedacht ist, dass eine Mieterin mit dem SRK Pflegkurs einfache Unterstützungsaufgaben übernehmen könnte. Allenfalls ist auch die Möglichkeit von Fahr- oder Mahlzeitendienst denkbar. Diese Organisation erfolgt aber erst im Bedarfsfall.

**Zusammenleben**

Im Haus hat sich inzwischen ein interessanter Mietermix ergeben. So ist nicht nur die Altersspanne relativ weit sondern es finden sich auch unterschiedliche Lebensformen wie Ehepaare, im Konkubinat lebende oder alleinstehende Mieter. Mindestens vier Mieter sind noch mit einem eigenen Fahrzeug mobil. Um die Gemeinschaft zu pflegen, treffen sich die Mieter jeweils am Samstag im Gemeinschaftsraum zum Apero. Im Sommer wird bestimmt auch der neu erstellte Gemeinschaftssitzplatz zum Treffpunkt.

**Gemeinschaftsraum** Der Gemeinschaftsraum ist für alle zugänglich. Für lokale Vereine und nicht kommerzielle Veranstaltungen ist die Nutzung kostenlos. Für private Anlässe wird eine kleine Benutzungsgebühr verlangt. Regelmässig wird der Raum momentan von einem monatlichen Lesezirkel, vom Beratungsdienst der ProSenectute sowie einem Strick- und Bastelnachmittag der Frauengemeinschaft belegt. Auf privater Basis fanden bereits verschiedene Geburtstagsfeiern statt. Die Auslastung ist jedoch noch nicht auf dem gewünschten Stand. Hierfür wurde eine Aktivierungsgruppe eingesetzt. Ein erster Anlass: ein Filmnachmittag für Kinder war ein voller Erfolg.

Aufenthaltsbereich Gemeinschaftsraum

Küche Gemeinschaftsraum

**Praxistipps**

| | |
|---|---|
| Benutzerreglement: | Für die Benutzung des Gemeinschaftsraums empfiehlt es sich Richtlinien zu definieren. |
| Vermietung: | Um die Abläufe zu vereinfachen soll eine zuständige Person ernannt werden. Ihre Aufgaben sind:<br>- Übergabe und Abnahme<br>- Kontrolle der Räumlichkeiten<br>- Ansprechperson für Nutzer |
| Grundsätzliches: | Der Raum soll das gesellschaftliche Leben im Dorf ergänzen.<br>Keinesfalls soll eine Konkurrenz zur lokalen Gastronomie geschaffen werden. |

# 8 Lehren

**Lehren**

Gut Ding will Weile haben! Für das Gelingen eines Projektes dieser Art braucht es viel Energie, Engagement und Zeit. Wichtig ist, dass von Anfang an Menschen mit Ausdauer und Begeisterung mitarbeiten. Ein Wechsel bei den federführenden Personen oder zu viel Passivität kann eine gute Idee gefährden.

Bei der Ausführung ist absolut entscheidend, die Bedürfnisse und das Ziel des Projektes klar zu kennen. Details können noch in der Planungsphase geändert oder entschieden werden. Die Grundlage sollte aber sauber definiert sein. Noch während der Planung muss der Kontakt mit kantonalen Stellen wie Landschaftsschutz, Gewässerschutz und Baudirektion gesucht werden. Bauliche Auflagen können so direkt in die Planung einfliessen.

Auch wenn das Projekt kurz vor dem Abschluss steht, braucht es nochmals einen Schub Energie. Die Zeitspanne vom Start der Vermietung bis zum gut funktionierenden Betrieb gleicht einem Langstreckenlauf. Es wäre falsch, von Beginn an mit einer 100% Auslastung zu rechnen. Ebenfalls braucht es Zeit und Voraussicht, einen guten Mietermix aufzubauen. Eine grosse Alters-Bandbreite bei den Mietern bietet eine gewisse Konstanz bei den Hausbewohnern. Mit einem eingespielten Betrieb wird in ca. fünf Jahren nach dem Bezug gerechnet.

Die finanzielle Kalkulation soll so aufgegleist sein, dass Schwankungen bei der Vermietung in den ersten Jahren aufgefangen werden können.

# 9 Ausblick

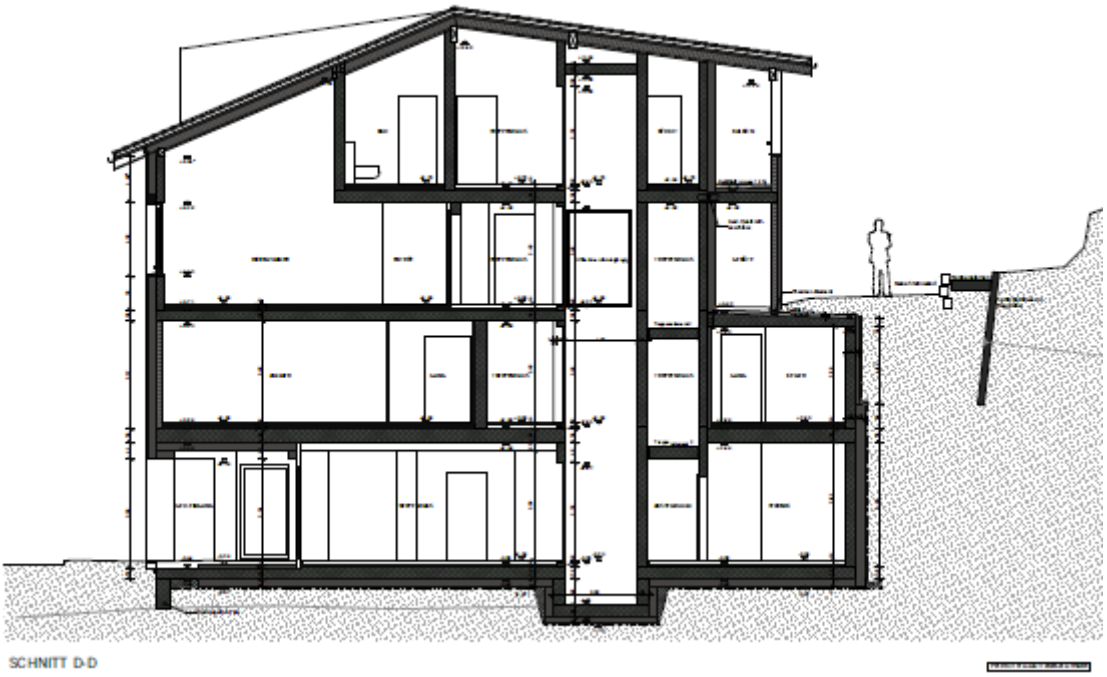
**Ausblick**

Der Stiftungsrat hat jetzt seinen Schwerpunkt auf den Betrieb gelegt. Dazu werden Massnahmen definiert, um den Vermietungsstand möglichst hoch zu halten. Allenfalls ist eine Anpassung der Richtlinien zur Vermietung notwendig, um möglichst wenig leere Wohnungen zu haben.

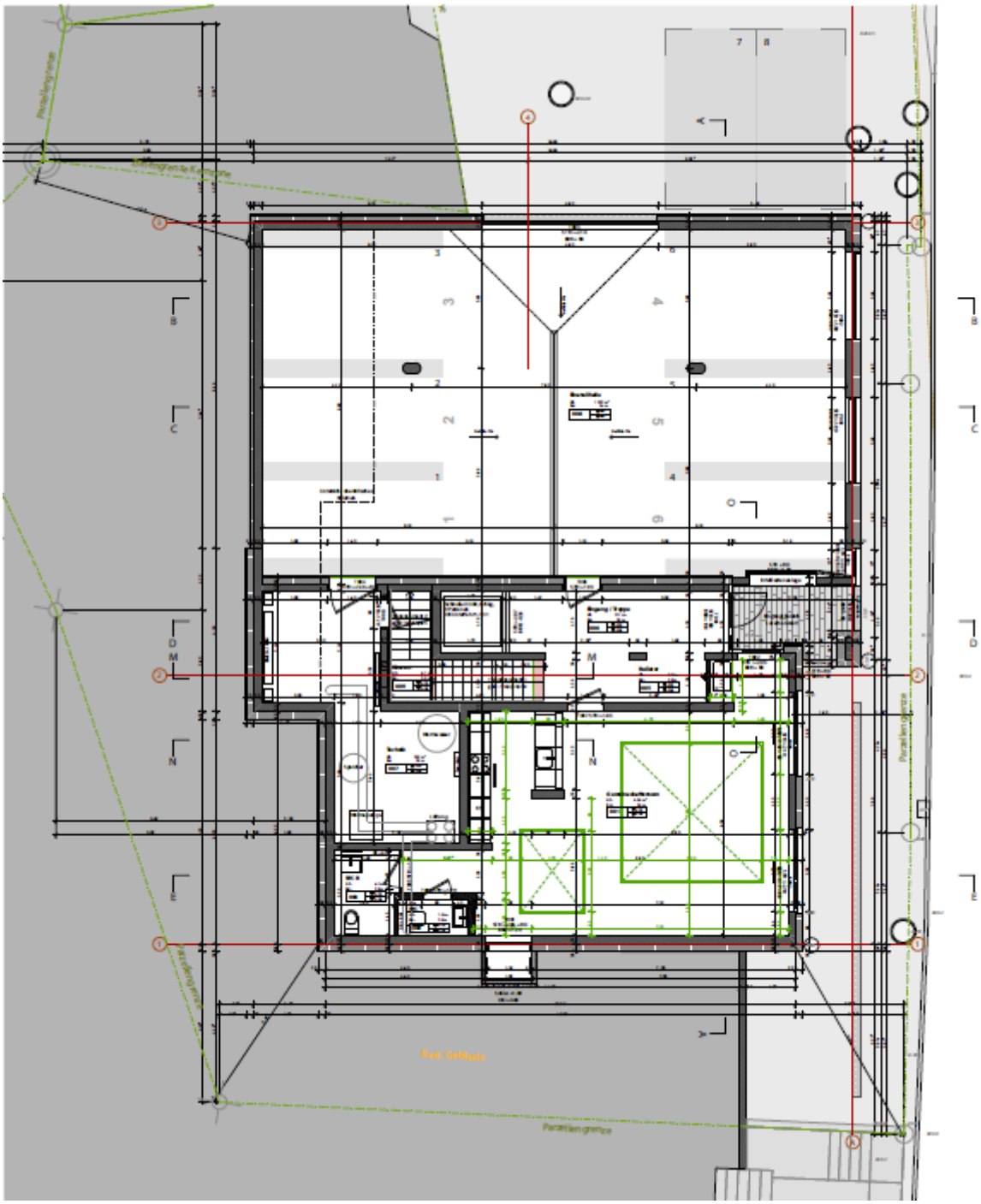
Ein weiterer Schwerpunkt ist die Aktivierung des Gemeinschaftsraumes. Der Raum soll ein Ort der Begegnung für verschiedenste Generationen werden. Dazu sollte eine Arbeitsgruppe ein attraktives und abwechslungsreiches Programm ausarbeiten. Darin sollen die bestehenden Angebote sowie neue Veranstaltungen wie etwa Filmnachmittage für Kinder und anderes Platz finden.

# Anhang

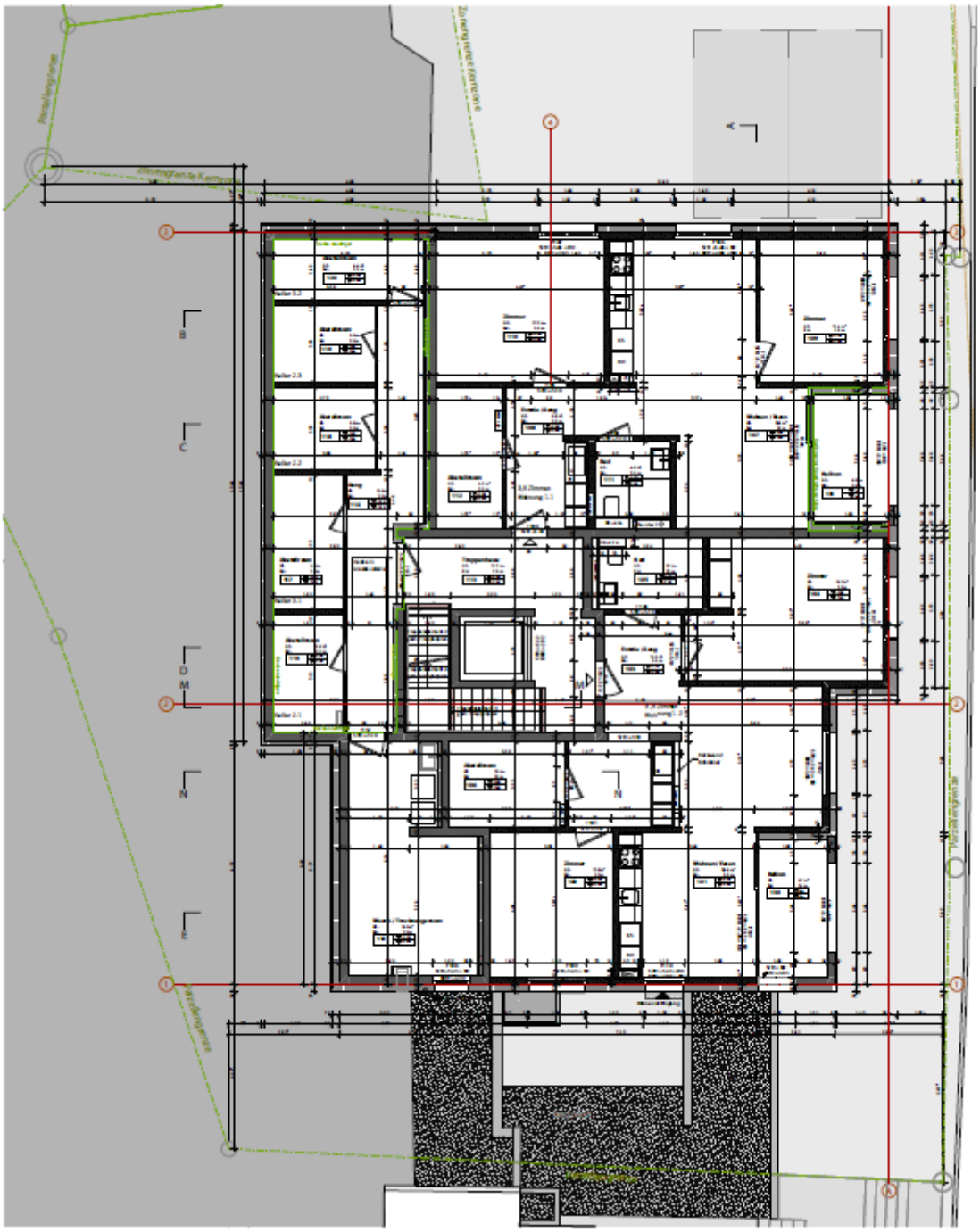
## Pläne



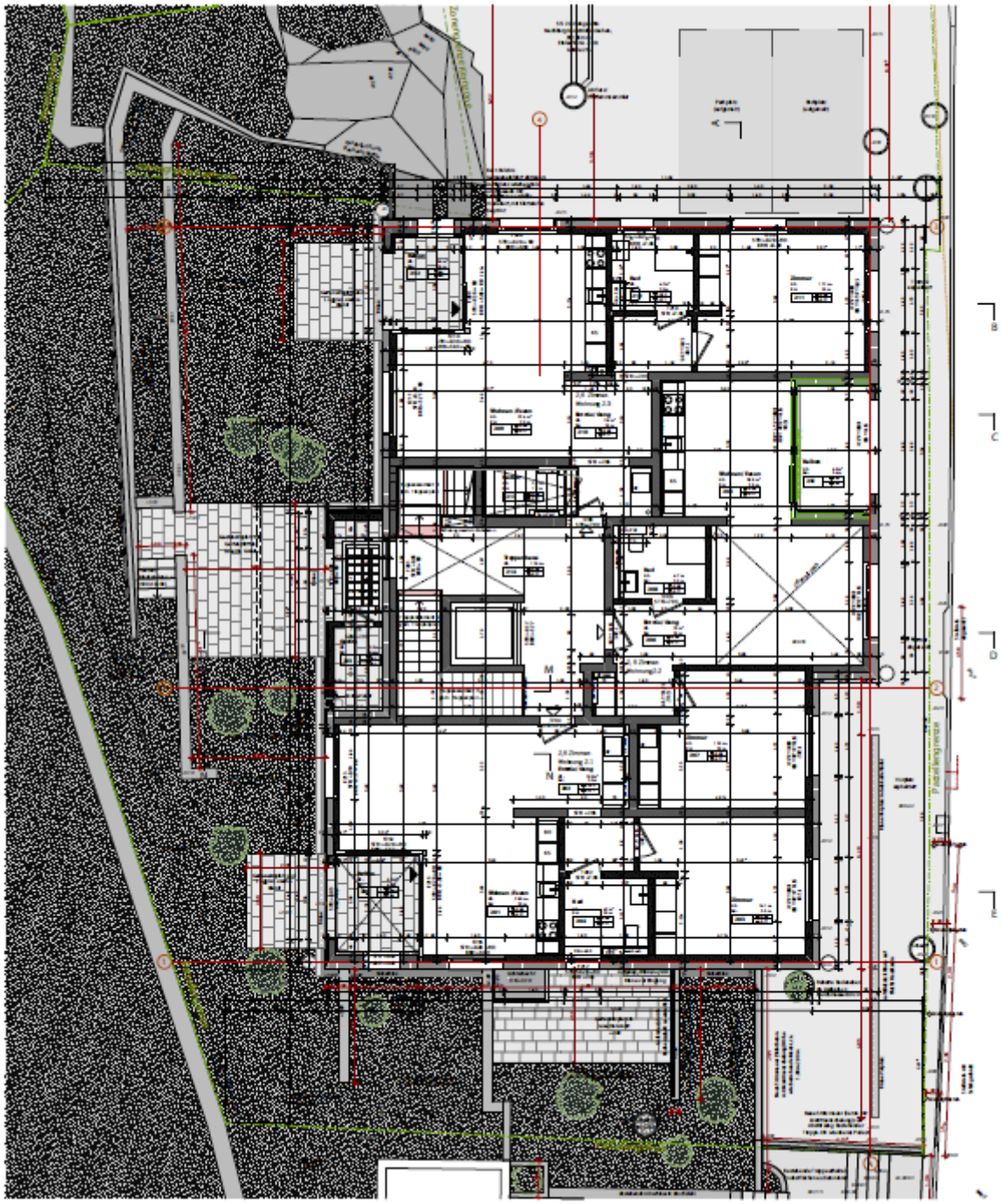
Querschnitte Haus



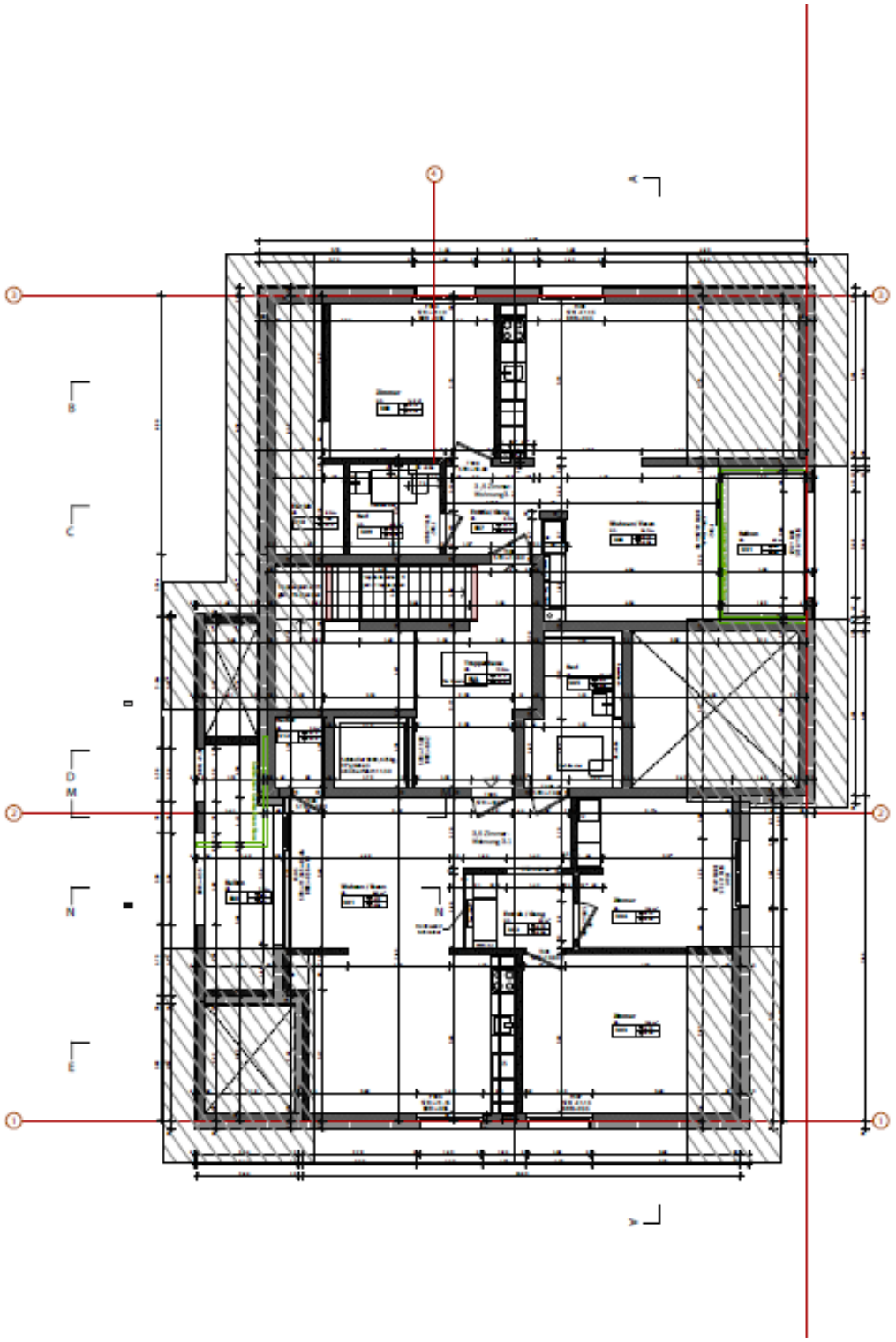
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss