

Direkt neben dem Kloster: Alterswohnungen in Seedorf UR

Trägerschaft und Angebot

Direkt neben dem Kloster in Seedorf betreibt die Stiftung «Wohnen im Kloster St. Lazarus» seit 2014 ein Mehrfamilienhaus mit sechs Alterswohnungen. Diese bieten zwischen 2 und 3.5 Zimmer sowie eine Wohnfläche von 40 bis 94 Quadratmeter und verfügen alle über einen Balkon oder einen Gartensitzplatz. Das Angebot richtet sich schwergewichtig an die lokale Bevölkerung ab 60 Jahren. Alle Wohnungen sind altersgerecht ausgebaut und mit einem Lift erschlossen. Ein Gemeinschaftsraum mit kleiner Küche sowie ein grosser Aussensitzplatz ergänzen das Angebot für die Mieterinnen und Mieter. Selbstverständlich dürfen diese auch die Kirche des Klosters aufsuchen.

Örtlichkeit

Die Urner Gemeinde Seedorf liegt im unteren Reusstal unmittelbar vor der Einmündung der Reuss in den Urnersee. Rund 1800 Menschen leben im Dorf, das durch die grosse Anlage des Klosters St. Lazarus geprägt ist. Die Ortsbebauung besteht vor allem aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Seedorf ist mit dem Bus gut an den nur zwei Kilometer entfernten Kantonshauptort Altdorf angeschlossen. Das Gebäude der Stiftung «Wohnen im Kloster St. Lazarus» befindet sich auf dem Gelände des Klosters an zentraler Lage im Ort. Die sechs Alterswohnungen wurden im dreistöckigen Gebäude der ehemaligen Hauswirtschaftsschule des Klosters eingerichtet.

Entstehungsgeschichte

Altersgerechte Wohnungen sind in der Region Seedorf seit langem Mangelware. Fast zwanzig Jahre lang suchte die Gemeinde nach Möglichkeiten, um ein entsprechendes Projekt zu realisieren. Da sie selber kein Bauland besitzt und sich auch keine passenden Kaufmöglichkeiten für ein Grundstück ergaben, konnte die Gemeinde kein eigenes Projekt verwirklichen. Auch private Investoren zeigten kein Interesse, passenden Wohnraum bereitzustellen. Als das Kloster nach einer neuen

Nutzung für das seit zehn Jahren leerstehende Gebäude der Hauswirtschaftsschule suchte, bot sich schliesslich die Chance, Alterswohnungen zu realisieren – insbesondere, weil die Verantwortlichen des Klosters bereit waren, die Liegenschaft im Baurecht abzugeben, anstatt sie zu verkaufen. Eine Arbeitsgruppe des Gemeinderates prüfte die Machbarkeit und erarbeitete Vorschläge zur Rechtsform der Trägerschaft. Auf Kosten der Gemeinde erstellte parallel dazu derselbe Architekt, der 1984 das Schulgebäude geplant hatte, eine Nutzungsstudie mit Kostenschätzung. Eine Umfrage sowie ein Infoanlass zeigten zudem ein grosses Interesse der lokalen Bevölkerung am Projekt. Schliesslich entschied man sich im Juni 2013 für die Gründung einer Stiftung unter Beteiligung der Gemeinde und beauftragte den Architekten mit dem Umbau des Gebäudes. Im November 2013 starteten die Arbeiten und die ersten Mieter konnten am 1. Oktober 2014 ihre Wohnungen beziehen.



Küchennische: Die vorgegebene Tragstruktur definierte die Wohnungsgrundrisse.

Finanzierung

Der Umbau des Schulhauses zu Alterswohnungen kostete 1.7 Millionen Franken. Rund 65 Prozent davon wurden mit einer Hypothek finanziert, das Eigenkapital in der Höhe von 35 Prozent umfasst Gelder der Gemeinde, der Familienhilfe Seedorf und diverser Stifter sowie den À-fonds-perdu-Beitrag der Age-Stiftung.

Bauliche Massnahmen

Die vorhandene Gebäudestruktur mit Schulzimmern und Schulküche erforderten grössere Eingriffe und eine teilweise Entkernung des Gebäudes. Da ein Lift fehlte, wurde aussen am Gebäude ein Liftschacht angebaut, der alle Stockwerke altersgerecht erschliesst. Im Erdgeschoss sind zwei Wohnungen und der Gemeinschaftsraum untergebracht, im Obergeschoss die vier weiteren Wohnungen. Nach Osten hin ergänzte man das Gebäude mit Balkons für die Wohnungen im ersten Obergeschoss und Aussensitzplätzen für diejenigen im Erdgeschoss. Eine eigene Heizungsanlage musste nicht eingebaut werden, da der vorhandene Anschluss an die Heizung des Klosters weiter genutzt werden kann. Dafür wurde ein Wärmelieferungsvertrag abgeschlossen.

Bewohnerschaft und Betrieb

Aktuell wohnen im Haus vier Einzelpersonen und zwei Ehepaare im Alter zwischen 65 und 88 Jahren. Der Betrieb ist analog einem normalen Mehrfamilienhaus organisiert. Die Vermietung und die Reinigung der Allgemeinbereiche erfolgt durch die Stiftung. Die Nutzung des Gemeinschaftsraums organisiert die Bewohnerschaft selber. Der Raum wird in erster Linie für private Anlässe der Hausbewohnerinnen und -bewohner genutzt. Einziges öffentliches Angebot sind die Altermittage der Gemeinde. Zum benachbarten Kloster besteht eine enge Beziehung. Die Bewohner nutzen das klösterliche Anwesen für Spaziergänge, tauschen sich mit den Ordensschwestern aus und besuchen die Gottesdienste. Zudem organisieren Stiftung und Hausbewohner drei gemeinsame Anlässe pro Jahr, zu denen auch die Klostersgemeinschaft eingeladen wird.



Windgeschützte Balkone und Terrassen als Verbindung zum hindernisfreien Aussenraum.

Erkenntnisse der Projektverantwortlichen

- Der Einbezug der Gemeinde als Stifterin war sehr wichtig. Dadurch erhielt das Projekt viel Goodwill und die Geldbeschaffung war einfacher.
- Durch die Übernahme des Gebäudes im Baurecht hielt sich das Investitionsvolumen in einem tragbaren Rahmen. Hätte die Liegenschaft gekauft werden müssen, wäre eine Realisierung wesentlich schwieriger gewesen.
- Leerstände konnten bisher weitgehend vermieden werden, da man den Kreis der Mietberechtigten bewusst weit fasste. Finden sich keine Interessenten aus Seedorf selber, dürfen auch Leute aus den Nachbargemeinden oder aus dem restlichen Kanton einziehen. Zudem kann die Stiftung bei Leerständen mit zeitlich befristeten Verträgen einzelne Wohnungen an jüngere Menschen vermieten.
- Beim Ausbau des Gemeinschaftsraums wurde aus Kostengründen auf akustische Massnahmen verzichtet. Es zeigte sich, dass der Lärmpegel im Raum vor allem für Menschen mit Hörgeräten unangenehm hoch war. Deshalb musste der Raum später mit Akustikelementen nachgerüstet werden.
- Durch die vorhandene Tragstruktur des Gebäudes konnten die Flächen der Wohnungen nicht optimal verteilt werden. So sind einige tendenziell zu gross, andere dafür sehr knapp bemessen. Das ist ein Punkt, der bei Besichtigungen immer wieder zur Sprache kommt und die Vermietung unter Umständen erschwert.

Zahlen und Fakten

- Standort: Klosterweg 4, Seedorf UR
- Trägerschaft: Stiftung «Wohnen im Kloster St. Lazarus», 6462 Seedorf UR
- Betriebsverantwortung: Verwaltung und Hauswartung durch die Stiftung
- Baujahr original: 1984
- Vormalige Funktion: Hauswirtschaftsschule
- Umnutzung: 2014
- Projektkosten (inkl. Land): CHF 1,7 Mio. (Land im Baurecht)
- Status Gebäude: Keine Schutzaufgaben
- Wohnungsspiegel: Total 6 Wohnungen mit 40–94 m² Wohnfläche
2×2-Zimmer-Wohnungen, 2×2.5-Zimmer-Wohnungen, 2×3.5-Zimmer-Wohnungen
- Mietpreise: CHF 900–1600 inkl. Nebenkosten
- Alter Mieterschaft: 65–88
- Weitere Räume: 1 Gemeinschaftsraum mit kleiner Küche
- Räume für die Öffentlichkeit: Nutzung des Gemeinschaftsraums für Altersnachmittage
- Altersgerechte Erschliessung/Ausbau: Alle 6 Wohnungen sind altersgerecht erschlossen und ausgebaut
- Infrastruktur vor Ort:
Spitex in der Region verfügbar
Einkauf (200 m)
Post (200 m)
Restaurant (200 m)
Bushaltestelle (200 m)
-

Kontaktperson

Josef Arnold,
Präsident des Stiftungsrats
+41 41 870 27 86
arnold.bissig@sunrise.ch

Praxis-Porträts...

dokumentieren abgeschlossene Förderprojekte der Age-Stiftung. Sie zeigen auf, wie sich die Ursprungsideen im Praxis-Alltag entwickelt haben.

Förderprojekt

Dauer: 2012–2015
Praxis-Porträt: Oktober 2017
Download: age-stiftung.ch/umnutzen

Impressum

Text: Reto Westermann,
alpha-media.ch
Gestaltung: Büro4, Zürich
Bilder: z.V.g.

Age-Stiftung

Kirchgasse 42
8001 Zürich
+41 44 455 70 60
info@age-stiftung.ch
age-stiftung.ch

Age-Stiftung

Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.