



Botschaft

Baukredit Neubau Mehrgenerationenhäuser mit Gewerberäumen, Parzellen Nr. 844 und 338, St. Jakob, Ennetmoos



**Baukredit von brutto CHF 11'500'000
Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025**

Antrag des Gemeinderates auf Genehmigung des Baukredits in der Höhe von brutto CHF 11'500'000 für die Erstellung von zwei Mehrgenerationenwohnhäusern mit Gewerberäumen auf den Grundstücken Nr. 338 und 844, St. Jakob, Ennetmoos (Haus 1 und 2)

Grusswort Gemeindepräsident



Ennetmoos ist eine Gemeinde, die von Zusammenhalt, Weitsicht und einer starken Gemeinschaft lebt. Wir sind uns bewusst, dass sich die Bedürfnisse unserer Bevölkerung verändern: Junge Familien suchen bezahlbaren Wohnraum, ältere Menschen möchten selbstbestimmt, aber nicht isoliert leben. Mit dem Generationenwohnen St. Jakob schaffen wir genau dafür eine nachhaltige Lösung.

Dieses Bauprojekt ist mehr als nur ein Wohnbau – es ist ein Bekenntnis zu einem lebendigen Miteinander. In den beiden geplanten Mehrfamilienhäusern finden verschiedene Generationen ein Zuhause, das sowohl Rückzugsorte als auch gemeinschaftliche Räume bietet. Die barrierefreie Bauweise sorgt für eine hohe Wohnqualität für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger, während junge Familien von erschwinglichem Wohnraum profitieren. Eine Postautohaltestelle ist direkt vor der Tür. Zusammen mit einem Mobilitätskonzept mit Carsharing und der Möglichkeit, einen Dorfladen im Erdgeschoss zu realisieren, stärken wir zudem die Infrastruktur und die Lebensqualität.

Dank einer grosszügigen Spende von über 5 Millionen Franken können wir dieses zukunftsweisende Projekt realisieren, ohne die Gemeindefinanzen unverhältnismässig zu belasten. Mit einem nachhaltigen, ortsbildgerechten Bau wird ein Wohnraum geschaffen, der sich harmonisch in unsere Gemeinde einfügt und die soziale Verbundenheit fördert.

Ein solches Vorhaben gelingt nur durch engagierte Partner. Paul und Doris Liem-Kathriner leisten mit ihrem dritten Mehrfamilienhaus einen wichtigen Beitrag zum Gesamtprojekt. Zudem bleibt das Restaurant St. Jakob als Ort der Begegnung bestehen und fügt sich nahtlos in das Konzept ein. Gemeinsam schaffen wir so nicht nur Wohnraum, sondern ein lebendiges Quartier für Ennetmoos.

Ich bin überzeugt: Das Generationenwohnen St. Jakob ist eine Chance, unser Ennetmoos weiterzuentwickeln, ohne seine Identität zu verlieren. Ich bitte Sie daher, dieses wichtige Projekt mit Ihrer Stimme zu unterstützen – für ein Ennetmoos, das auch in Zukunft eine lebenswerte Heimat für alle Generationen bleibt.

Roland Kaiser, Gemeindepräsident

Ausgangslage

Für zahlreiche ländliche Gemeinden stellt der demografische Wandel eine grosse Herausforderung dar: Bewohnerinnen und Bewohner werden älter und vereinsamen, die ständige Wohnbevölkerung stagniert oder schrumpft. Zudem ist der Wohnungsmarkt seit geraumer Zeit ausgetrocknet. Insbesondere junge Familien finden kaum bezahlbaren Wohnraum.

Der demografische Wandel kann auch eine Chance sein: Menschen ab 60 Jahren sind in der Wohnungswahl in der Regel flexibler als Menschen in Ausbildung, am Anfang ihrer beruflichen Laufbahn oder mit schulpflichtigen Kindern.

Gemeinden können mit der Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum und generationendurchmischten Wohnumfeldern das selbstbestimmte Leben für die älteren Personen erleichtern und gleichzeitig grössere Familienwohnungen auf den Wohnungsmarkt bringen.

Generationenwohnen entspringt dem Bewusstsein, dass der Bau von Wohnraum, der den Bedürfnissen verschiedener Generationen und Bewohnern entspricht, das Wohlbefinden der Menschen in einem Dorf fördert. Dies braucht bewusst gestaltete Räume und Aktivitäten, um Zugehörigkeit und Dorfidentität zu stärken.

Die Gemeinde Ennetmoos konnte dank dem grossen Entgegenkommen des Ehepaars Doris und Paul Liem-Kathriner die Parzellen Nr. 844 und 338 tauschen resp. erwerben. An der Frühjahrsgemeindeversammlung 2022 haben die Stimmberechtigten dem Kauf der Parzelle Nr. 338 oppositionslos zugestimmt. Bereits damals hat der Gemeinderat ein Mehrgenerationenwohnprojekt auf den Grundstücken Nr. 844 und 338, GB Ennetmoos, in Aussicht gestellt.



Gemeindepräsident Roland Kaiser, Architekt Theo Barmettler sowie Paul und Doris Liem-Kathriner bei der Abgabe der Baugesuchunterlagen

In der Folge haben das Ehepaar Liem-Kathriner und der Gemeinderat von Beda Gassner einen Gestaltungsplan über die Parzellen Nr. 338, 844, 857 und 34 (Restaurant St. Jakob) erarbeiten lassen. Insbesondere zwei Gründe haben die Bauherrschaft dazu bewogen, den bewilligten Gestaltungsplan aufzuheben und die Planung und Baueingabe aufgrund der Regelbauweise vorzunehmen:

- Per 1. Juni 2024 sind in der Gemeinde Ennetmoos die Bestimmungen des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des kommunalen Bau- und Zonenreglementes in Kraft gesetzt worden. Die neuen Bestimmungen erlauben eine bessere Ausnützung des vorhandenen Baulands.
- Einwendungen gegen das Auflageprojekt KH3 im Gebiet St. Jakob hätten Auswirkungen auf den ehemaligen Gestaltungsplan gehabt. Das heute vorliegende Projekt ist so geplant, dass die Bushaltestelle St. Jakob Richtung Stans ausserhalb der Fahrbahn realisiert werden kann. Die Diskussion der Bushaltestelle kann unabhängig vom Mehrgenerationenprojekt geführt werden.

Spende

Im Sommer 2022 ist bei der Gemeinde Ennetmoos eine Spende von CHF 5'000'000 für das Projekt eingegangen. Im April 2023 durfte die Gemeinde Ennetmoos nochmals einen Spendeneingang von CHF 350'000 verbuchen.

Mit dem Mehrgenerationenwohnprojekt soll namentlich altersgerechter und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Die sehr grosszügige Spende hilft, die sozialen Ziele des Projekts zu erreichen.

Der Gemeinderat dankt an dieser Stelle nochmals herzlich für die äusserst grosszügige Spende.

Terminplan

Baueingabe	25. November 2024
Baubewilligung	Frühjahr 2025
Orientierungsversammlung	5. Mai 2025, 20.00 Uhr, Feuerwehrlokal Eimatt
Urnenabstimmung	18. Mai 2025
Präsentation Umfrage Dorfladen	26. Juni 2025
Baubeginn	Sommer 2025
Bezug Wohnungen	Frühjahr 2027

Arbeitsgruppe

Personen aus verschiedenen Interessengruppen haben am Konzept für das Projekt Generationenwohnen St. Jakob mitgewirkt. Das Projekt soll bezahlbaren Wohnraum bieten, allen Generationen offenstehen und den sozialen Zusammenhalt unterstützen.

An zwei Workshops mit Angelika Juppieri und Richard Zemp von *"kollektivvorort"* wurden die Grundlagen für ein erfolgreiches Nutzungskonzept geschaffen. Seitens der Gemeinde Ennetmoos nahmen an diesen Workshops teil:

- Andy Barmettler, Barmettler-Ei, Drachenried-Lädeli
- Verena Gasser, Anwohnerin St. Jakob, IG Brotpass Ennetmoos
- Paul Liem, Eigentümer
- Marlis Odermatt, Anwohnerin St. Jakob
- Theo Barmettler und Luca Perna, plus architekten ag, Stans
- Werner Odermatt, Liegenschaftschef Gemeinderat
- Regina Durrer, ehemalige Finanzchefin Gemeinderat
- Klaus Hess, Gemeindeschreiber



Paul Liem, Theo Barmettler und Werner Odermatt an einer Sitzung der Planungskommission

Seit dem Frühjahr 2024 treffen sich Liegenschaftschef Werner Odermatt, Finanzchefin Regina Durrer (bis Ende Juni 2024), Finanzchef Raphael Bodenmüller (ab Juli 2024) sowie Gemeindeschreiber Klaus Hess in der Regel zweiwöchentlich mit Theo Barmettler von den plus architekten ag zur Weiterentwicklung des Projekts und Besprechung der offenen Fragen. Familie Liem nimmt an den Besprechungen bei gemeinsamen Themen ebenfalls teil.

Baubeschrieb

Das Bauvorhaben Generationenwohnen St. Jakob verfolgt ein Konzept, das auf die Schaffung von Wohnräumen für verschiedene Altersgruppen abzielt, um den intergenerationalen Austausch zu fördern. Es berücksichtigt dabei die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner – von Kindern über Erwachsene bis hin zu älteren Menschen – und schafft eine Lebens-

umgebung, die sowohl funktional als auch sozial integrativ ist. Ein zentraler Aspekt dieses Projekts ist die Barrierefreiheit, die nicht nur den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht wird, sondern auch den Zugang für alle Altersgruppen erleichtert. Zudem wird grossen Wert auf die Schaffung von privaten Rückzugsorten für die Bewohnenden sowie auf gemeinschaftlich genutzte Freiflächen gelegt, die den sozialen Austausch und die Begegnung zwischen den Generationen ermöglichen.

In der Architektur wird auf den demografischen Wandel reagiert, indem neben altersgerechtem Wohnraum auch Lösungen für Familien und deren vielfältige Bedürfnisse geschaffen werden. Dies spiegelt sich in den flächeneffizienten Grundrissen wider, die eine Raumnutzung unterstützen und zugleich den wachsenden Bedarf an kostengünstigem Wohnraum in ländlichen Gebieten berücksichtigen. Das Baukonzept fördert die Nachhaltigkeit, indem es nicht nur die Effizienz der Grundrisse maximiert, sondern auch umweltgerechte Massnahmen integriert, die den Energieverbrauch senken und Ressourcen schonen.

Die Architektur der Neubauten orientiert sich an dem traditionellen, ortsüblichen Bebauungsmuster, wobei die Anordnung der Gebäude bewusst nicht parallel erfolgt, um eine organische, nicht-lineare Struktur zu schaffen. Diese bewusste Vermeidung einer strengen geometrischen Anordnung spiegelt die historische Bauweise in ländlichen Regionen wider, in denen die Gebäude oft in unregelmässigen Ausrichtungen zueinanderstehen und nicht einer starren Ordnung folgen. Diese Herangehensweise sorgt für eine ortsübliche Eingliederung der Neubauten in den ländlichen Kontext und respektiert gleichzeitig das traditionelle Ortsbild, indem es eine zeitgemässe, aber gleichzeitig dem historischen Charakter treue Gestaltung ermöglicht.



Die Erschliessungszonen der Neubauten spielen eine wichtige Rolle in der Förderung der sozialen Interaktionen zwischen den Bewohnern. Die offenen Verbindungen zwischen den Gebäuden der Gemeinde schaffen nicht nur funktionale Übergänge zwischen den verschiedenen Strassenniveaus der Siedlung, sondern ermöglichen es den Bewohnern, in einer Umgebung zu leben, die das Miteinander von verschiedenen Generationen fördert. Das Ziel muss sein, eine Nachbarschaft zu bilden, die den demografischen Wandel aktiv aufgreift und ihm mit einem integrativen Konzept begegnet. Die Architektur trägt so dazu bei, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner in einer Umgebung aufhalten können, die den Austausch zwischen den Generationen erleichtert und gesellschaftliche Teilhabe ermöglicht.

Im Hinblick auf die Materialwahl wurde Wert auf eine Verbindung von traditionellen und modernen Elementen gelegt. Die Holzfassaden der beiden Gemeindehäuser fügen sich auf einem sandgestrahlten Betonsockel in den ländlichen Kontext ein. Diese Kombination aus Holz und Beton verbindet traditionelle Materialien mit modernen architektonischen Akzenten und schafft so eine Verbindung zwischen der historischen Umgebung und der neuen Architektur. Der Betonsockel dient dabei nicht nur als stabiler Abschluss, sondern auch als Übergangselement, das den Wechsel zwischen der historischen und modernen Bauweise markiert.

Ein weiteres Merkmal des Projekts sind die dunklen Dacheindeckungen, die nicht nur optisch in die Dachlandschaften der Umgebung passen, sondern auch mit einer integrierten Photovoltaikanlage ausgestattet sind. Diese Solaranlagen decken einen grossen Teil des eigenen Strombedarfs, was den Energieverbrauch senkt und die Nachhaltigkeit des Projekts steigert. Durch diese Massnahme wird das Gebäude zu einem Beispiel für nachhaltiges Bauen, das den neuesten ökologischen Standards gerecht wird.

Die Umgebung wurde unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit und Naturverbundenheit gestaltet. Der Aussenraum wurde grosszügig mit Grünflächen, Bäumen und einer vielfältigen Bepflanzung versehen, die nicht nur ästhetische Zwecke erfüllt, sondern auch funktionale Vorteile mit sich bringt. Das Pflanzen von Bäumen hilft dabei, den Aussenbereich zu verschatten, was die Sommerhitze reduziert, und ein besseres Mikroklima schafft. Gleichzeitig wird durch die Begrünung die Biodiversität gefördert, was nicht nur den ökologischen Wert des Projekts steigert, sondern auch den Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommt, indem es eine naturnahe und gesunde Umgebung schafft.

Der Übergang zwischen Gebäude und Aussenraum wird durch gut platzierte Gehwege, Spielflächen und Sitzbereiche erleichtert, die sowohl funktional als auch ästhetisch gestaltet wurden. Diese öffentlichen und halböffentlichen Bereiche sind so geplant, dass sie nicht nur den praktischen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen, sondern auch soziale Interaktionen begünstigen und das Leben in der Gemeinschaft fördert. In Kombination mit den grosszügigen Spielflächen schafft diese Gestaltung eine lebendige, einladende Umgebung, die den Charakter des Projekts unterstreicht und eine ruhige, naturnahe Atmosphäre bietet.



Das Bauvorhaben Generationenwohnen St. Jakob in Ennetmoos stellt somit ein zukunftsorientiertes Konzept dar, das den demografischen Wandel aktiv angeht und mit seiner Architektur und Raumplanung eine nachhaltige und intergenerationale Gemeinschaft fördert. Die flexiblen, barrierefreien Wohnräume, die gemeinschaftlichen Aussenräume und die sorgfältige Integration in die bestehende Landschaft schaffen eine hohe Lebensqualität für Menschen aller Altersgruppen. Durch die Verwendung nachhaltiger Materialien, die Energieeffizienz und die grosszügige Grünflächenplanung wird das Projekt nicht nur den ökologischen, sondern auch den sozialen Zielen des nachhaltigen Bauens gerecht.

Insgesamt entsteht ein gehaltvolles Zusammenspiel von Architektur, Natur und Gemeinschaft, das den Bewohnerinnen und Bewohnern nicht nur ein modernes, nachhaltiges Zuhause bietet, sondern auch ein Umfeld, in dem Nachhaltigkeit, soziale Interaktion und Lebensqualität im Mittelpunkt stehen.

Wohnungsspiegel / Gewerberäume

Insgesamt sind in den beiden Bauten der Gemeinde Ennetmoos 16 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1'289 m² und Gewerberäume von 436 m² geplant. Die Wohneinheiten setzen sich wie folgt zusammen:

1 x	1 ½ Zimmer	36 m ²
3 x	2 ½ Zimmer	147 m ²
7 x	3 ½ Zimmer	602 m ²
3 x	4 ½ Zimmer	290 m ²
2 x	5 ½ Zimmer	214 m ²

Bereits heute haben sich 16 verschiedene Parteien auf der "Warteliste" für eine Wohnung eintragen lassen. Die Anmeldungen zeigen, dass mit dem Bezug der Generationenwohnungen Häuser und grössere Wohnungen vorwiegend in der Gemeinde Ennetmoos auf den freien Wohnungsmarkt kommen dürften. Ebenfalls wurde mit der IG Dorfladen eine Absichtserklärung unterzeichnet und ein Gewerbetreibender hat sein Interesse für die freien Gewerberäume angemeldet.

Für die Berechnung der Mietzinsen wird eine betriebswirtschaftliche Betrachtung herangezogen. Die Mietzinsen sollen kostendeckend (inkl. Verzinsung Eigenkapital) festgesetzt werden.

Mobilitätskonzept

Eine Trägerschaft rund um den Verkehrs-Club der Schweiz (VCS) hat mit finanzieller Unterstützung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) ein Beratungsangebot für Gemeinden und Bauherren lanciert. Mit dem Projekt "Parkplatzreduziert in Kleinstadt und Dorf" bearbeitet ein erfahrenes Beraterteam unterschiedlichste Aufgabenstellungen für eine standortangepasste nachhaltige Siedlungsmobilität.

Für das Projekt Generationenwohnen sowie die beiden Nachbarparzellen der Familie Liem mit dem Restaurant St. Jakob erarbeitete bernhard Umwelt - Verkehr - Beratung, Samuel Bernhard und Céline Winzeler, Basel, ein Mobilitätskonzept.

Der Pflichtbedarf an Parkplätzen wurden nach der Norm VSS 40 281 vorgenommen. Insgesamt ist die Erstellung von 57 Parkplätzen vorgesehen. Dabei wurden folgende Überlegungen angestellt:

- Am Standort ist ein Wohnen ohne eigenes Auto grundsätzlich möglich. Die Überbauung befindet sich unmittelbar neben der Bushaltestelle St. Jakob.
- Die Bauherrschaften realisieren das Projekt mit einem Mobilitätskonzept, welches sicherstellt, dass die siedlungsbezogene Mobilität gut funktioniert und die Nachbarschaft nicht "zuparkiert" wird.

- Mit dem Projekt Generationenwohnen St. Jakob entsteht ein Angebot für verschiedene Generationen. Nach VSS-Norm 40 281, Absatz 9.2 kann bei Spezialfällen wie Alterswohnungen von tieferen Richtwerten ausgegangen werden.
- Dank der Mieter und Mieterinnen, welche auf ein eigenes Auto und damit einen Parkplatz in der Siedlung verzichten, können die Baukosten gesenkt und bezahlbare Wohnungen angeboten werden. Dies rechtfertigt eine finanzielle Belohnung im Sinne eines Gutscheins, der beispielsweise für Angebote der Mobilitätsstation, Mobility-Jahresabonnemente oder öV-Abonnemente eingesetzt werden kann.
- Um die Mobilität ohne eigenes Auto zu fördern, wird eine Mobilitätsstation mit diversen Verleih-Angeboten realisiert. Vorgesehen sind eine rollende Planung und Umsetzung des Angebots. Die Mobilitätsstation wird entsprechend dem effektiven Bedarf mit 2 Sharing-Autos (Kleinwagen / Kombi) und in Abstimmung mit dem nextbike-Angebot mit 3 Sharing-E-Cargobikes / E-Bikes und Anhänger ausgestattet.
- Die Umsetzung eines Ladenprojekts ist eine wichtige Voraussetzung, dass die Versorgungssituation entscheidend verbessert werden kann.
- Falls die Parkplätze in Ausnahmesituationen nicht ausreichen, gibt es mit den öffentlichen Parkplätzen bei der Mehrzweckanlage eine Ausweichmöglichkeit.
- Der Bedarf der Parkplätze wurde im Mobilitätskonzept nachgewiesen und ist durch ein Controlling dauerhaft gesichert.

Energie

Die Bauweise ist klimafreundlich und mit nachhaltigen Rohstoffen. Optimale Dämmung, eine Photovoltaikanlage und voraussichtlich der Anschluss an die Schnitzelheizung der Uertekorporation Ennetmoos sind klare Statements für nachhaltiges Bauen.

Die kantonale Gesetzgebung schreibt vor, dass bei Neubauten im Eigentum des Kantons beziehungsweise der Gemeinden nach MINERGIE-P oder MINERGIE-A oder die Einhaltung eines in der Wirkung mindestens gleichwertigen Energiestandards nachzuweisen ist. Das Mehrgenerationenwohnhaus soll nach dem Energiestandard MINERGIE-A erstellt und betrieben werden.

Dorfladen

Begegnungsraum

Generationenwohnen schafft Räume, für junge Menschen und Familien auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum und für ältere Menschen, die nicht in ein Altersheim ziehen wollen oder die auf Grund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft noch keinen Platz in einem Altersheim finden. Generationenwohnen dient hier den praktischen Alltagsbedürfnissen nach Wohn- und Begegnungsraum. Diesem Ziel können auch die vom Bau- und Zonenreglement geforderten Gewerberäume dienen. Da es bereits das Restaurant St. Jakob in der Nachbarschaft gibt, stellt sich die Frage, welche Art von Geschäft das Restaurant nicht konkurrenziert, die Alltagsbedürfnisse der Menschen befriedigen, den Austausch zwischen den Menschen erhöhen, wirtschaftlich erfolgreich sein, die Identität von Ennetmoos spiegeln und stär-

ken kann. Um diese Kriterien zu erfüllen, macht es Sinn, über einen Lebensmittelladen nachzudenken, der lokale Produkte aus Ennetmoos und das Füreinander in den Vordergrund stellt.

Alternatives Ladenmodell

Abklärungen der Gemeinde zeigten, dass ein konventionelles Ladenkonzept wenig erfolgversprechend ist. Ein alternatives Ladenkonzept verbunden mit anziehenden Alleinstellungsmerkmalen ist darum Voraussetzung für einen erfolgreichen Laden in St. Jakob. Aufgrund von Erfahrungen betont die Schweizer Berghilfe die Bedeutung von Dorfläden für die Nahversorgung wie auch als Treffpunkt für die Menschen vor Ort. Dabei ist nicht nur ein gutes wirtschaftliches Konzept wichtig, sondern auch, dass der Dorfladen von der lokalen Bevölkerung mitgetragen wird.

Die Gruppe "BrotPass" hat unter vorstehender Prämisse ein Konzept - "Lokal, Wirtschaftlich, Füreinander" für einen Laden als Teil des Generationenwohnen-Projekts Ennetmoos erarbeitet.

Das Konzept – «Lokal, Wirtschaftlich, Füreinander»

Der Dorfladen deckt den täglichen Lebensmittelbedarf möglichst mit lokalen Produkten, ist wirtschaftlich, ökologisch und sozial geführt und fördert die Begegnung zwischen den Menschen.

Lokale, nachhaltige & hervorragende Produkte

Lokal hergestellte Produkte innovativer Landwirte und Landwirtinnen sowie Produzenten und Produzentinnen aus Ennetmoos stehen im Zentrum. So werden regionale Wirtschaftskreisläufe gefördert und Konsumierende und Produzierende miteinander verbunden. Dies bringt nicht nur wirtschaftlichen, sondern auch ökologischen Nutzen. Lokales Sortiment, Vermeidung von Food-Waste oder unverpackt können Beiträge für die Zukunft unseres Planeten sein. Es braucht auch zwei bis fünf Leader-produkte /-angebote, die anziehen.

Das *Vollsortiment* soll zuerst möglichst viele Produkte aus Ennetmoos und dann aus der Region enthalten. Zur Erreichung seiner Ziele, Vollsortiment und Lagerraum sowie Raum für Begegnungen, benötigt der Generationenladen ca. 200 m² Gewerbefläche.

Öffnungszeiten & Verkauf orientieren sich an den heutigen Einkaufswünschen: leichte Zugänglichkeit und Flexibilität. Aufgebaut auf eine Bedarfsprüfung und das Marktumfeld wird der Dorfladen eine Mischung zwischen traditioneller Bedienung, Selbstbedienung und 24 Std-Zugang anbieten. Auch im Bereich der Verkaufsmethoden gibt es eine Mischung von traditionellem Verkauf, online, auf Bestellung oder Lieferung – auch saisonabhängig.

Geschäftsform

Abklärungen und Besuche bei verschiedenen Läden und ihren Betreibern zeigten, dass genossenschaftliche Organisation und die Verteilung der Arbeiten auf mehrere Schultern Erfolg versprechen. Auch für den Dorfladen empfiehlt sich eine Genossenschaft. Die Vorteile für die Mitglieder sind: insgesamt niedrigere Preise, grössere Produktvielfalt, qualitativ hochwertigere Waren und eine stärkere lokale Wirtschaft. Eigentümer einer Genossenschaft können

mitbestimmen, wie die Geschäfte geführt werden, und sind aktive Teilnehmer an der Gestaltung der Zukunft des Geschäfts.

Geschäftsführung

Alle besuchten und angeschauten Ladenmodelle werden von mindestens drei bis fünf – teilweise angestellten - Personen geführt. Beim Dorfladen können dies nebst zwei angestellten Personen in der Geschäftsführung, ein Vorstand sein, der die Geschäftsführung in strategischen Fragen unterstützt. Weitere Mitverantwortung tragen Arbeitsgruppen z.B. für die Bereiche Finanzen, Produkte, Betrieb, Kommunikation / Marketing, füreinander. Auch bietet der Laden die Möglichkeit für weitere Angestellte, Freiwillige sowie Menschen, die einen Einstieg in die Arbeitswelt brauchen, und so die – auch alltäglichen – Aufgaben gut verteilt sind.

Knotenpunkt

Die Lage des Dorfladens ist ein natürlicher Knotenpunkt, wo sich verschiedenste Menschen und Generationen begegnen. Der Dorfladen bietet Raum, diese Begegnungen auszuweiten und zu vertiefen, und fördert so das Gefühl der Zugehörigkeit. Diese Atmosphäre zieht auch andere an.

Als «Dorf füreinander» bezieht der Laden auch Generationenfragen ein. Dazu gehören die Koordination von Ressourcen bzw. Unterstützungssysteme für ältere Menschen, wenn diese nicht mehr in der Lage sind, Aktivitäten des täglichen Lebens allein selbständig durchzuführen. Auch der Beitrag zur Resilienzbildung junger Menschen ist damit verbunden, indem für sie die natürliche Entwicklung von Beziehungen zu unterschiedlichen Erwachsenen ermöglicht und sichergestellt ist.

Schliesslich schafft dieses Umfeld Raum für generationenübergreifende Arbeit im Rahmen der Aufgaben des Dorfladens. Dieser ist eine ideale Beschäftigung für ältere Personen, oder Menschen, die ein (kleines) zusätzliches Einkommen brauchen, bietet jungen und jüngeren Menschen Erfahrungen in der Geschäftswelt, und kann beeinträchtigten Personen wie auch solchen mit Migrationshintergrund eine wichtige und sinnvolle Aufgabe in der Gesellschaft geben.

Der Gemeinderat hat mit der IG Dorfladen St. Jakob (Verena Gasser, Rosi Fluri, Christina Sasaki Wallimann, Thomas Wallimann und Andreas Gander) eine Absichtserklärung abgeschlossen. Die IG Dorfladen St. Jakob ist demnach bestrebt, beim Generationenwohnprojekt einen Dorfladen zu planen und durch die Gründung einer Genossenschaft zu realisieren und zu betreiben.

Die Rückmeldungen bei der Umfrage zum Siedlungsleitbild Ennetmoos haben gezeigt, dass das Bedürfnis nach einem Dorfladen in Ennetmoos stark verbreitet ist. In der Kalenderwoche 26 werden Studierende der Hochschule Luzern - Soziale Arbeit in Ennetmoos unterwegs sein, um die Befindlichkeit und konkreten Bedürfnisse der Bevölkerung einzuholen. Am 26. Juni 2025 werden die Ergebnisse in der Mehrzweckanlage St. Jakob präsentiert. Bei diesem Anlass werden auch die Zeichnungen des Wettbewerbes zum Thema Einkaufen der Ennetmooser Schüler und Schülerinnen präsentiert.

Investitionskosten

Die Kosten des Bauprojektes werden laut Berechnungen auf brutto CHF 11'500'000 beziffert und setzen sich wie folgt zusammen:

A	Grundstück (Rechte, Geometer)	CHF	20'000
B	Vorbereitung	CHF	1'038'700
C	Konstruktion Gebäude	CHF	2'528'600
D	Technik Gebäude	CHF	1'917'100
E	Äussere Wandbekleidung Gebäude	CHF	1'445'800
F	Bedachung Gebäude	CHF	454'200
G	Ausbau Gebäude	CHF	2'144'100
I	Umgebung Gebäude	CHF	372'100
V	Planungskosten	CHF	1'013'700
W	Nebenkosten zu Erstellung	CHF	335'700
Y	Unvorhergesehenes	CHF	230'000
	Total	CHF	11'500'00

Jahresrechnung

Gemäss Rücksprache mit der Finanzverwaltung Nidwalden stellen die zu erstellenden Häuser Finanzvermögen dar. Das heisst, diese werden mit dem Verkehrswert in der Bilanz der Politischen Gemeinde geführt und es fallen keine Abschreibungen an. Es dürfen auch keine Rückstellungen gebildet werden. Dies wird dazu führen, dass die Mietzinseinnahmen in der Erfolgsrechnung als Erträge ausgewiesen werden, in den ersten Jahren ohne grössere Unterhaltsarbeiten, aber nur sehr geringe Kosten für die Finanzierung und den Unterhalt gegenüberstehen.

Die Mietzinseinnahmen beeinflussen gemäss aktuellem Stand das Jahresergebnis der Politischen Gemeinde Ennetmoos nach Fertigstellung im Umfang von ca. 250'000 Franken jährlich positiv. Das heisst, die Jahresrechnung der Gemeinde Ennetmoos wird im Umfang von mehr als 0.1 Steuereinheiten besser abschliessen. In Jahren mit sehr grossen Unterhaltsarbeiten (ist in den ersten Jahren nicht zu erwarten), muss mit einem Mehraufwand gerechnet werden.

Die Gemeinde Ennetmoos möchte bezahlbaren Wohnraum schaffen. Dabei handelt es sich nicht um Sozialwohnungen. Dank der sehr grosszügigen Spende ist es jedoch möglich, in Einzelfällen nach einer klaren Vorgabe individuelle Erleichterungen zu gewähren.

Gesamthaft betrachtet ist die Realisierung für die Gemeinde Ennetmoos auch finanziell eine attraktive Anlage.

Finanzierung

Die Gemeinde Ennetmoos hat in den vergangenen 10 Jahren finanzielle Reserven anhäufen können. Im kantonalen Vergleich 2023 verfügte unsere Gemeinde über das höchste Pro-Kopf-Vermögen. Dank der Spende in der Höhe von 5.35 Mio. Franken kann das Projekt Generationenwohnen ohne Fremdmittel gestartet werden. Während der Bauphase werden die restlichen Mittel durch Darlehen finanziert. Der Kanton hat seine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, die Gemeinde Ennetmoos mit entsprechenden Darlehen zu unterstützen. Aufgrund der Kreditfähigkeit unserer Gemeinde sind auch Banken oder Versicherungen an der Kreditvergabe sehr interessiert. Aufgrund der künftigen Mieterträge wird das Vorhaben Generationenwohnen unsere Rechnung nicht belasten. Auch allfällige Unterhalts- und Instandhaltungskosten in den ersten 20 Jahren werden durch die Erträge gedeckt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Baukredit von brutto CHF 11'500'000 für den Neubau der zwei Mehrgenerationenhäuser auf den Parzellen Nr. 844 und 338, St. Jakob, zuzustimmen.

Mit dem Neubauprojekt der Mehrgenerationenhäuser mit Gewerberäumen in St. Jakob schaffen wir ein für die Gemeinde Ennetmoos zukunftsweisendes Projekt mit grosser Wirkung.

Stellungnahme der Finanzkommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Ennetmoos

Als Finanzkommission haben wir den beantragten Baukredit (Bruttokredit) hinsichtlich der finanziellen Aspekte geprüft. Die Finanzkommission ist seit Beginn der Planungsarbeiten im Projekt eingebunden und wird regelmässig und umfassend über Änderungen und Anpassungen informiert.

Zum bereits beantragten Planungskredit hat die Finanzkommission eine entsprechende Stellungnahme abgegeben.

Der nun vorliegende, bewilligungsfähige Bruttokredit von CHF 11'500'000 wurde uns von den beiden Gemeinderäten, Liegenschaftschef Werner Odermatt und Finanzchef Raphael Bodenmüller, und von Klaus Hess, Gemeindegemeinschafter, eingehend vorgestellt. Der provisorische Kostenvoranschlag der plus architekten ag sowie umfassende und detaillierte Pläne und Visualisierungen haben für unsere Prüfung vorgelegen. Sämtliche Fragen der Finanzkommission konnten geklärt werden.

Die Gesamtkosten von rund CHF 11.5 Mio. den Bau betreffend sind auf der Basis des detaillierten provisorischen Kostenvoranschlages ausreichend plausibel. Bei der Berechnung wurde mit Unvorhergesehenem kalkuliert.

Die Finanzkommission Ennetmoos ist der Auffassung, dass diese Investitionen im Verhältnis zu den zu erwartenden Mieterträgen für unsere Gemeinde gut verträglich sind und das Gesamtkonzept des Mehrgenerationenwohnens sehr stimmig ist und einen Nutzen bringt.

Wir empfehlen, dem beantragten Bruttokredit in der Höhe von CHF 11.5 Mio. zuzustimmen.

Finanzkommission Ennetmoos

René Schwegler, Präsident
Heinz Bachmann
Andreas Fochler
Albert Polat
Leif Roth