

Altersgerechtes Wohnen im Baudenkmal: Erfahrungsbericht zum Projekt «Beuge» in Näfels



Inhaltsverzeichnis

Altersgerechtes Wohnen im Baudenkmal: Erfahrungsbericht zum Projekt «Beuge» in Näfels

03	1 / Zusammenfassung
05	2 / Kontext und Ausgangslage
07	3 / Idee und Konzept
09	4 / Planungsgeschichte
12	5 / Realisierung und Finanzierung
14	6 / Das realisierte Projekt
17	7 / Vermietung und Betrieb
20	8 / Bewohnenden- und Mietendenspiegel
21	9 / Zusammenspiel der Institutionen
24	10 / Lehren und Konzeptanpassungen
26	11 / Fazit und Ausblick

Kontaktinformationen zum Projekt

GAW Linth
Zigerribstrasse 4
8868 Oberurnen

Franz Landolt, Präsident
info@gaw-linth.ch
www.gaw-linth.ch

1 / Zusammenfassung

Was lange währt, wird endlich gut: Dieser Satz gilt auch für das Projekt «Beuge» – die Realisierung generationendurchmischten und altersgerechten Wohnens in Gebäuden aus dem 15. und 16. Jahrhundert im Zentrum der Glarner Gemeinde Näfels.

Die beiden grossen Häuser im Zentrum von Näfels standen schon seit vielen Jahren leer – und verfielen laufend. Ihre Besitzer wohnten teilweise schon seit Jahren in neuen Alterswohnungen der Genossenschaft Alterswohnungen Linth (GAW Linth). Zu unpraktisch waren ihnen die fünfstöckigen Gebäude geworden: Teilweise ohne Wasser, versehen mit sanitären Einrichtungen aus den letzten Jahrhunderten, beheizt mit Holzfeuerungen. Zwar beschäftigten sich einige Heimatschützer mit den Gebäuden, aber eigentlich wusste niemand, wie alt die Häuser sind.

Die meisten Näfeler wünschten sich einen Abbruch der maroden Häuser mit den dicken Bruchsteinmauern, schiefen Läden und lotternden Ziegeldächern. Nicht nur aus Gründen der baulichen Sicherheit, sondern auch, um das unschöne Bild, das sie im Zentrum der Gemeinde abgaben, zu verändern. Und

hier kam die GAW Linth ins Spiel: Ihr Konzept besteht darin, altersgerechten Wohnungen möglichst in den Zentren der Dörfer zu bauen, damit lange Wege zu sämtlichen Dienstleistungen vermieden und soziale Teilhabe einfach ermöglicht wird.

Moderne Gebäude als Ziel

Dank der Kontakte zu den Eigentümern konnte die GAW Linth die beiden Häuser mit stattlichen 6'500 Kubikmetern Volumen und die vier Grundstückspartellen, worauf sie standen, im Jahr 2013 für 612'000 Franken erwerben.

Ursprünglich war geplant, die Häuser so bald als möglich abzureissen und im Zentrum von Näfels neue und moderne Alterswohnungen mit einem Café als Begegnungsort und allenfalls Ladengeschäften im Erdgeschoss zu erstellen. Diese Vorprojekte wollten

Die verlassenenen «Beugehäuser» vor der Sanierung 2017 und in einer Ansicht um 1910.



jedoch der Kantonalen Denkmalpflege nicht so richtig gefallen, schliesslich lagen die Gebäude nahe am Freulerpalast. Also wurde zur Dokumentation des Bestandes eine umfangreiche dendrochronologische Untersuchung zur Altersbestimmung der einzelnen Gebäudekomplexe angeordnet. Die Ergebnisse der Analyse der Holzproben schufen Klarheit – sie stammten aus den Jahren 1415, 1545, 1685 und 1564 sowie 1585.

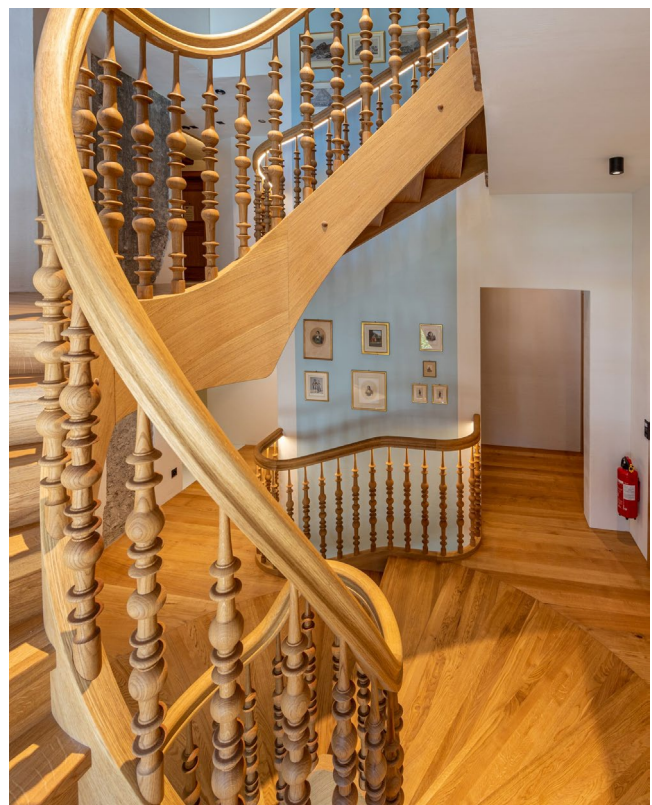
Projekt veränderte sich

Rasch war klar, dass diese Häuser, die dort lagen, wo ursprünglich das Zentrum von Näfels im Talboden entstanden war, nicht abgebrochen werden durften – es musste saniert und modernisiert werden. Die Gebäude waren plötzlich keine alten Häuser mehr, sondern standen ihrer nationalen Bedeutung wegen unter Schutz. Die sich aus der veränderten Situation ergebende neue Zielsetzung, altersgerechte Wohnungen in einem Baudenkmal zu integrieren, warf etliche

Fragen auf. Es galt allerdings nicht nur die Erschliessung mit Lift und neuem Treppenhaus zu konzipieren. Vielmehr mussten Fachleute zugezogen werden, da es zusätzlich zu architektonischen Fragen auch Anforderungen seitens Brand- und Lärmschutz und des Denkmalschutzes zu erfüllen gab.

Gelungene Finanzierung trotz höheren Kosten

Die Restaurierung startete 2019 und dauerte rund drei Jahre. Die Eröffnung stiess auf grosses Interesse, genauso wie die Umsetzung mit viel Lob verbunden war. Dass die GAW Linth statt der budgetierten 8,3 Mio. rund 11,0 Mio. Franken investierte, wurde akzeptiert – und zwar nicht zuletzt, weil auch die Finanzierung, gestützt mit beachtlichen Beträgen der öffentlichen Hand und von Stiftungen und Sponsoren, funktionierte. Auch der am Schluss des Bauprojekts noch fehlende Finanzierungsbetrag in der Höhe von einer Million Franken konnte über den Fonds de Roulement gut finanziert werden.



Treppenhaus vor dem Liftschacht (blau).

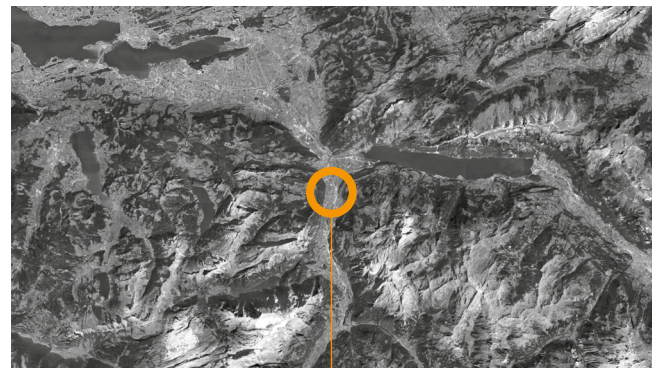
2 / Kontext und Ausgangslage

Nach wie vor spielt der gemeinnützige Wohnungsbau im Glarnerland eine untergeordnete Rolle. Im Kanton Glarus liegt der Bestand bei knapp zwei Prozent aller Wohnungen.

Die GAW Linth wurde 1992 als gemeinnützige Institution gegründet. Das Bedürfnis, älteren Personen attraktiven und günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, worin sie möglichst lange selbständig bleiben können, war dabei ein zentrales Anliegen. Ein erwünschter Nebeneffekt des Engagements der GAW Linth ist die Tatsache, dass Häuser und grössere Wohnungen für junge Familien frei werden.

Bereits drei Jahre nach der Gründung konnten im Letz Näfels die ersten 21 alters- und behindertengerechten Wohnungen vermietet werden. Heute besitzt die GAW Linth zwölf Häuser mit gesamthaft rund 200 Alterswohnungen. Diese sind immer voll belegt, die grosse Nachfrage ist ungebrochen. Die Alterswohnungen verteilen sich auf sieben Siedlungen und verfügen über Begegnungsräume wie Cafés und Gästestudios. Die Grundstücke für die Bauprojekte wurden teilweise gekauft, mehrheitlich erwarb die GAW Linth sie indes von der öffentlichen Hand im Baurecht.

Neben fairen Preisen zeichnen sich die Liegenschaften der GAW Linth durch gute Lagen aus. Sie sind stets nahe an Dienstleistungsangeboten gelegen: Einkaufsmöglichkeiten, ÖV, Post, Bank, Restaurants – bis hin zum Coiffeur. Ältere Leute mit abnehmender Mobilität sollten, so die dezidierte Haltung der GAW Linth, in Zentren mit guter Infrastruktur und viel Begegnungsmöglichkeiten wohnen können. Alterswohnungen entstanden aus der Tatsache, dass einerseits ältere Leute keine geeigneten kleineren und bezahlbaren Wohnungen finden konnten – und



Näfels GL (Glarus Nord), südlich des Walensees

«Haus zur Beuge»
im Zentrum von Näfels



andererseits Familien keine Häuser und grössere Wohnungen fanden, weil oft einzelne Betagte diese für sich allein nutzten.

Der Wunsch, bis ins hohe Alter selbständig wohnen zu bleiben, ist ungebrochen. Die Nachfrage nach Alterswohnungen steigt laufend. Gleichzeitig verlangt auch der Gesetzgeber, dass Altersinstitutionen zu reinen Pflegeheimen umgebaut werden. Diese Entwicklungen führen dazu, dass sich die Wartelisten für bezahlbare Alterswohnungen füllen.

Erwerb zu attraktiven Konditionen

Das «Haus zur Beuge» wie auch das südlich angebaute «Hauserhaus» stehen im Zentrum von Näfels. Der Ortsbildschutz in der Umgebung des Freulerpalasts und der starke Verkehr auf der Hauptstrasse mit rund 25'000 Motorfahrzeugen pro Tag erschwerten die Planung. Die Häuser standen seit Jahren leer und waren nicht mehr unterhalten. Die Biberschwanz-Dächer der «Beuge» waren teilweise undicht, im laufen-

den Bauprojekt zeigte sich auch, dass ganze Balkenlagen weggefault waren.

Dank des Kontakts zu den Eigentümern Edwin und Margrit Landolt-Mehr und ihren Töchtern einerseits, wie auch zu Mathilda Stähli-Feldmann sel. und ihrer Schwester Eugenia Fasol-Feldmann sel. mit Erbgemeinschaft Feldmann und Willensvollstrecker Otto Stucki andererseits konnten die GAW Linth die drei Gebäude auf vier Parzellen mit rund 1'100 m² Land zum Preis von 612'000 Franken erwerben. Die Kaufverträge wurden nach einer ausserordentlichen Generalversammlung der GAW Linth im Dezember 2013 unterzeichnet.

Auch den bisherigen Eigentümern war klar, dass mindestens zwei der drei Häuser abgebrochen und durch einen modernen Bau ersetzt werden sollten, wofür sämtliche Argumente sprachen – Kosten, Nutzung, Zustand der Gebäude und Verwendungszweck als Alterswohnungen.

Es sollte anders kommen.



Vor der Restauration: Küchen mit Holzherden und ohne fliessendes Wasser, keine anderweitigen Heizungen.

3 / Idee und Konzept

Das Konzept der GAW Linth: Altersgerechte Wohnungen anzubieten, die möglichst in den Zentren der Dörfer und damit nahe an sämtlichen Dienstleistungen liegen.

Die GAW Linth sieht sich als Vermietende von altersgerechtem und attraktivem Wohnraum in guter, wohnlicher Umgebung. Das Ziel der Genossenschaft ist es, ihren Mietenden die Möglichkeit zu bieten, so lange wie möglich in ihrem Zuhause bleiben zu können. Dabei werden die Bewohnenden bei Bedarf von der Spitex und anderen Dienstleistenden im Bereich Alter unterstützt.

Zusätzlich trägt das spezifische Hauswartmodell der GAW Linth dazu bei, den Mietenden ein gutes und würdiges Altern zu ermöglichen, in der Regel bis vor ihren Tod. Die Hauswarte bieten den Bewohnenden verschiedene Unterstützungsleistungen im Alltag. Zudem organisieren sie Veranstaltungen, die der sozialen Teilhabe dienen und der Vereinsamung entgegenwirken.

Weil die Mobilität mit steigendem Alter ständig abnimmt, ist der GAW Linth eine zentrale Lage ihrer Alterswohnungen besonders wichtig. Kurze Wege zu Angeboten des täglichen Bedarfs und die niederschwellige Ermöglichung sozialer Teilhabe stehen dabei im Vordergrund.

Gute Grundstücke sind rar

Im gemeinnützigen Wohnungsbau ist es nicht einfach, gute Grundstücke an geeigneter Lage zu vernünftigen Preisen zu erwerben. Bei den drei «Beugehäusern» an der Hauptstrasse im Zentrum von Näfels war dies möglich, sodass sich die Genossenschaft trotz der vielen Unbekannten zum Erwerb entschied.

Geplant war ursprünglich der Abbruch der Häuser und ein Neubau mit Tiefgarage, da wie so oft bei Altbauten in den Zentren der Dörfer und Städte die notwendigen Parkplätze fehlen. Dennoch pochen die Baubewilligungsbehörden darauf, dass selbst bei Altbauten in historischen Siedlungskernen die Parkplatzsituation geklärt sowie Brand- und Lärmschutzvorschriften neben den denkmalpflegerischen Aspekten eingehalten werden. Den Widerspruch der verschiedenen Vorschriften und Auflagen haben die Bauträger zu lösen, was hohe und manchmal auch unerwartete Kosten verursacht.

Weil die beiden Herrschaftshäuser aus dem 15. und 16. Jahrhundert nicht abgebrochen werden durften, musste das jüngste, im Süden gelegene Gebäude mit zwei Ladenlokalen und zwei Wohnungen aus dem 19. Jahrhundert beseitigt werden. Nur auf diese Weise war es möglich, unterirdischen Parkraum für die geplanten zwölf Wohnungen sowie oberirdische Parkflächen, primär für das geplante Café «Beuge», zu schaffen.

Hohe Baukosten

Die notwendig gewordene Konzeptumstellung von Abbruch und Neubau zu Erhalt der Gebäude verteuerte das Bauprojekt in erheblichem Masse. Diese neue und architektonisch wie hinsichtlich der Finanzierung herausfordernde Ausgangslage, in national geschützten Gebäuden altersgerechten Wohnraum zu realisieren, verlangte auch den Wechsel des Architekten.

Volker Marterer, Facharchitekt für historische Bauten, entwickelte schliesslich das realisierte Konzept. Das südliche «Hauserhaus» sollte im ursprünglichen gotischen Stil gestaltet werden. Das 1684 erhöhte und barockisierte, dem Freulerpalast angepasste «Beugehaus» sollte seine alte Fassade erhalten, die 1954 wegsaniert wurde. Bei beiden Gebäuden ging es im Grundsatz darum, die ursprüngliche, oft unter mehreren Schichten verborgene Grundsubstanz freizulegen.

Die Verantwortlichen der GAW Linth waren sich dessen bewusst, dass das neue Projekt doppelt so teuer werden würde wie das ursprünglich geplante. Ebenso klar war, dass diese Kosten nicht auf die Mietenden überwältigt werden dürften – es galt also, von den rund 11 Mio. Franken Investitionen rund die Hälfte über Beiträge seitens Denkmalschutz sowie aus Spenden und von Stiftungen wie der Age-Stiftung zu finanzieren, die à fonds perdu gesprochen werden, um eine nachhaltige Finanzierung zu erreichen. Auf diese Weise wurde ermöglicht, die Wohnungen zur Kostenmiete anzubieten und die Richtlinien für gemeinnützigen Wohnungsbau einzuhalten. So können auch Sozialhilfebeziehende in der «Beuge» eine altersgerechte Wohnung finden.



Dorfzentrum Näfels mit den drei «Beugehäusern» vor der Restaurierung.

Das renovierte «Hauserhaus» (links) mit dem neuen «Beugehaus» (rechts)



4 / Planungsgeschichte

Die Planungsarbeiten dauerten wegen der Komplexität des Projekts sieben Jahre. Mehrmals mussten die Pläne verworfen werden.

Während sieben Planungsjahren verfolgten die Verantwortlichen der GAW Linth verschiedene Lösungen. Diese reichten von dem ursprünglich geplanten vollständigen Abbruch der drei Gebäude über verschiedene Teilabbruchvarianten. Diese wiederum wurden je nach Gutachten und Meinungsumschwung weiter

moduliert. Zur Realisierung kam schliesslich die kostenintensivste Variante: Sanierung der beiden Hauptgebäude mit Lifteinbau und neuem zentralem Treppenhaus im Zwischenbau von 1685 sowie Abbruch des südlichen Hauses. Aufgrund der sich im Projektverlauf verändernden Herausforderungen wechselte



Innenliegende Bohlenständerbauweise mit offenem Dachgeschoss, neuer Dachaufbau.

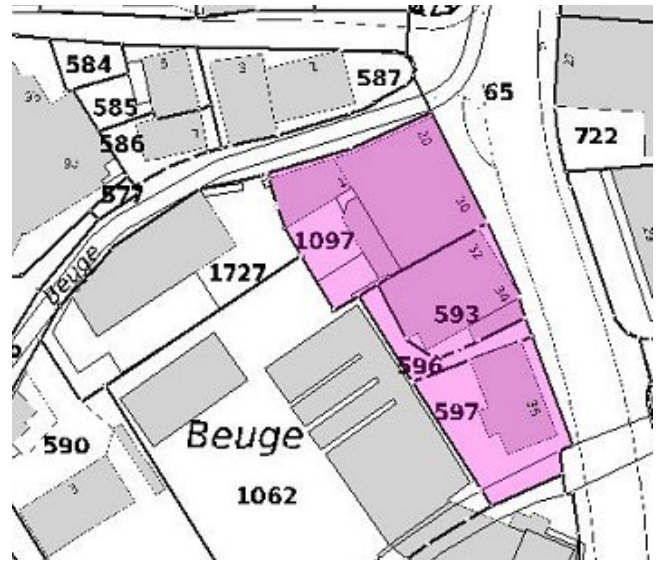
die GAW Linth zu einem neuen Architekturteam. Unverändert blieb das Ansinnen, zwölf altersgerechte 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen zu realisieren, die im Erdgeschoss von einem Café als Treffpunkt sowie Gewerberäumlichkeiten begleitet werden.

Gleichzeitig galt es, von der alten Bausubstanz so viel als möglich zu erhalten, während Einbauten wie Küchen und WC-Anlagen mit Duschen sowie die gesamte Haustechnik modernisiert und auf den heutigen Stand gebracht werden sollten.

Erhalt der historischen Bausubstanz

Kompromisse mussten mit den Schall- und Brandschutzexperten und besonders der Denkmalpflege ausgehandelt werden. Diese bewilligte moderne Schallschutzfenster mit 5-fach-Verglasung und innenliegenden Sprossen. Ebenso sicherte sie den Ausbau der geräumigen Estrichgeschosse zu, die früher als Lagerraum und Räucherkammern genutzt wurden.

Um die historische Bausubstanz zu erhalten, war es allerdings bei den vier Wohnungen in den Dachgeschossen, die über innenliegende Treppen verfügen, nicht möglich, sie barrierefrei zu gestalten. Die histori-



Lage der vier Parzellen im Dorfzentrum von Näfels.

Vorprojektskizze von Architekt Volker Marterer.



schen WC-Türme auf der Westseite konnten abgebrochen und an ihrer Stelle Balkone erstellt werden.

Barock und Gotik

Das südliche «Hauserhaus» mit Turm, das in den Jahren 1564 und 1584 erweitert wurde, erwies sich mit seiner Bohlenständerbauweise und der gotischen Architektur seit Jahrhunderten als praktisch unverändert. Die Grundsubstanz war zwar einfach, aber unter den neueren Schichten gut erhalten. Im Zuge der Restaurationsarbeiten konnten wertvolle gotische Decken, Bohlenwände und Säulen wieder freigelegt werden.

Das «Haus zur Beuge» wurde 1685 umgebaut und um zwei Stockwerke erhöht; als barockes Vorbild diente der in Sichtweite liegende Freuleurpalast. Im Jahr 1956 ergänzte Edwin Landolt, der im Erdgeschoss ein Elektrogeschäft mit Laden führte, das Haus mit Wasseranschluss, Nasszellen und neueren Küchen.

Nach der Restauration erstrahlt das «Hauserhaus» wieder in gotischem Glanz, während das «Haus zur Beuge» sein barockes Erscheinungsbild zurückerhalten hat.

10/2012

Start des Projekts

12/2013

aoGV GAW Linth, Liegenschaftserwerb der «Beuge»

11/2015

Fachgutachten durch die Firma IBID Altbau AG, Winterthur

3/2016

Holzanalyse zeigt Entstehungsgeschichte der Gebäude

8/2018

Neues Architekturbüro mit Kompetenzen in der Sanierung historischer Bauten

12/2018

aoGV GAW Linth mit Projektkredit über 100'000 Franken

12/2019

aoGV GAW Linth mit Baubeschluss über 8,3 Mio. Franken

10/2019

Baustart mit sorgfältigen Ausbrucharbeiten

5/2022

Tage der offenen Tür, Erstbezug Wohnungen und Kafi «Beuge»

6/2022

Abnahme Schlussrechnung, Zusatzkredit 2.7 Mio. Franken durch GV

5 / Realisierung und Finanzierung

Vor der Realisierung hatte die aufwendige Finanzierung sichergestellt zu werden. Der GAW Linth war klar, dass nach dem angestrebten Konzept der Zürcher Kostenmiete lediglich rund 50 Prozent der Investitions- und Landkosten – also rund 5 Mio. Franken – über die Miete der künftigen Bewohnenden finanziert werden könnten.

Schon vor Baustart waren anhand der Pläne die Mietpreise nach Grösse, Nutzen und Lage weitgehend festgelegt. Diese sollten für die Mietenden nur unwesentlich höher sein als in den anderen gemeinnützigen Wohnungen der GAW Linth. Die Mieten konnten also die Erstellungskosten nicht abbilden.

Dynamisches Bauprojekt

Restaurierungen sind dynamische Bauprojekte mit zahlreichen Unwägbarkeiten. Überraschungen beim Bau, beinahe tägliche und situative Entscheide vor Ort, der Einsatz hochwertiger Materialien und nicht zuletzt die Auflagen der Denkmalpflege liessen weder ein einfaches noch ein günstiges Bauen zu. An jeder der zahlreichen Baukommissionssitzungen der GAW Linth erhöhte sich der Kostenvoranschlag um einige zehntausend oder hunderttausend Franken.

Von den schliesslich 11 Mio. Franken Investitionskosten mussten die Verantwortlichen rund 6 Mio. Franken à fonds perdu finanziert erhalten, um das Konzept einer bezahlbaren Kostenmiete realisieren zu können.

Die Verantwortlichen schrieben zahlreiche Gesuche und führten verschiedene öffentliche Veranstaltungen durch – und die Bemühungen waren von Erfolg gekrönt: Neben dem Beitrag der Age-Stiftung über 180'000 Franken steuerten die Denkmalpflege sowie Bund, Kanton und Gemeinde rund 3 Mio. Franken bei. Gegen 2 Mio. Franken erhielt die GAW Linth aus Beiträgen von Stiftungen, Sponsoren, Handwerkern

Baukosten der verschiedenen Varianten

4,9 Mio.

Schätzung Variante Neubauprojekt mit Abbruch der Altliegenschaften

6,3 Mio.

Schätzung Variante Teilabbruch, aber mit Sanierung «Haus zur Beuge»

8,3 Mio.

Kostenvoranschlag und Kreditantrag für Sanierung «Hauserhaus» und «Haus zur Beuge»

11,0 Mio.

Angefallene Kosten nach Realisierung, Nachtragskredit zu Kostenvoranschlag über 2,7 Mio. Franken

und Genossenschaftern. Den noch fehlenden Betrag von rund einer Million Franken konnte die GAW Linth zu attraktiven Konditionen bei der Emissionszentrale EGW aufnehmen; diese stellt ein Instrument zur Finanzierung von Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger dar. Die EGW-Finanzierung ermöglicht der Genossenschaft, diesen Betrag über die kommenden zwanzig Jahre abzuschreiben.

Entscheidungen vor Ort

Im Jahr 2018 wurde das südliche Gebäude abgebrochen. Der dadurch entstandene Vorplatz liess die beiden älteren Häuser besser zur Geltung kommen. Im Herbst 2019 startete der sorgfältige Innenausbau der beiden Hauptbauten. Dabei galt es, alte Substanz hervorzuholen, um sie dann später in restauriertem Zustand wieder einzubauen.

Die ständige Präsenz des Architekten und der Bauleitung auf der Baustelle war ein entscheidender Erfolgsfaktor. Sie ermöglichte nicht nur die wichtige und gute Kommunikation mit Denkmalpflege und

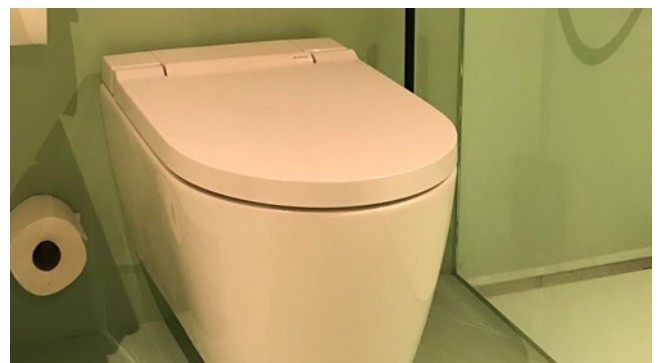
Heimatschutz. Zudem garantierten die beiden Fachleute eine gute Umsetzung mit den Handwerkern, da nicht immer nach Plan gearbeitet werden konnte und viele Entscheide direkt vor Ort getroffen werden mussten. Einfach gesagt: Nichts war gerade, keine Wand, kein Boden und keine Decke – kein Raum und keine Wohnung waren gleich. Entsprechend mussten auch bestens qualifizierte Unternehmen mit erfahrenen Handwerkern eingesetzt werden. Die personelle Kontinuität des Bauteams und die Hingabe der Fachleute waren von grosser Bedeutung.

Wegen der nicht immer planbaren Arbeiten stiegen nicht nur die Kosten. Auch der Zeitplan konnte mehrfach nicht eingehalten werden. Statt wie vorgesehen im Herbst 2020 abzuschliessen, wurde es Mai 2022, bis die Liegenschaft bezogen werden konnte. Dass die Corona-Pandemie und nicht immer passende Jahreszeiten zusätzliche Herausforderungen darstellten, bleibe hier nicht unerwähnt.

Fachspezialisten bei der Aussen- und Innensanierung.



Nicht gar alles konnte erhalten werden – das alte Klo im 3. Stock wird zum Closomat.



6 / Das realisierte Projekt

Die Sanierung und Restaurierung der beiden Gebäude ist vollumfänglich gelungen. Die neuen alten Gebäude stossen auf grosses öffentliches Interesse – in der Region und weit darüber hinaus.

Die neuen Alterswohnungen im Dorfzentrum Näfels stossen auf grosse Beachtung. Mehrere tausend Besuchende nutzten bei der Eröffnung im Mai 2022 die Gelegenheit für einen Augenschein.



Die GAW Linth organisierte zusammen mit dem Architekten über 20 Führungen. Ein Faltblatt fasste die wichtigsten Eckdaten des Projekts und die reiche Geschichte der Gebäude zusammen.



Das Kafi «Beuge» mit Bäckereiladen wird zum neuen Dorftreffpunkt.

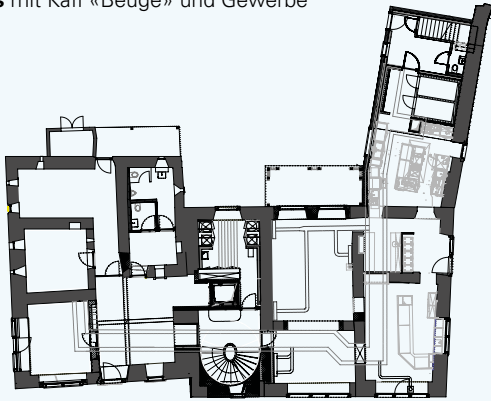


Portrait Gewerbetreibende
Roman und Anna Märchy:
Bäckerei und Kafi «Beuge»

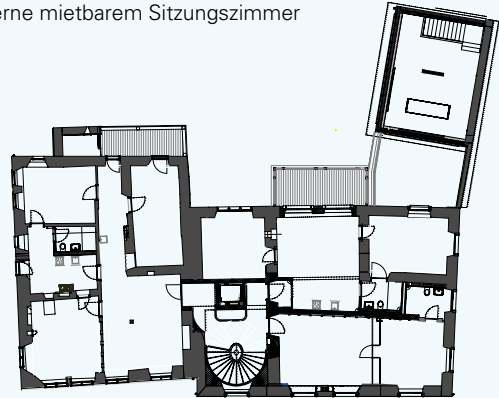
«Als wir vor vielen Jahren angefragt wurden, ob wir in der «Beuge» in Näfels ein Kaffee eröffnen wollen, konnten wir uns überhaupt nichts darunter vorstellen, wie das «Haus zur Beuge» mal aussehen konnte. Nun arbeiten wir schon seit Mitte Mai 2022 in der «Beuge». Und es hat sich mehr als gelohnt. Unsere Mitarbeitenden fühlen sich genauso wohl wie unsere Gäste. Wir bekommen viele Komplimente wegen des Angebots und des Ambientes.

Wir sind sehr glücklich und zufrieden, wie es läuft. Dass wir damals angefragt wurden, war ein riesiges Glück für uns. Auch mit der vermietenden GAW Linth verstehen wir uns prächtig. Das zeigt sich unter anderem jeweils dann, wenn wir Anfragen haben für grössere Gruppen. Am Samstag ist unser Kafi jeweils sehr voll, mit sehr vielen Reservierungen. Dann sind wir froh, dürfen wir nach kurzer Absprache mit der Genossenschaft diese Gruppen jeweils noch im allgemeinen Aufenthaltsraum/Sitzungszimmer bewirten. Wir schätzen uns sehr glücklich, in diesem alten, ehrwürdigem und mit viel Liebe renovierten Haus arbeiten zu dürfen.»

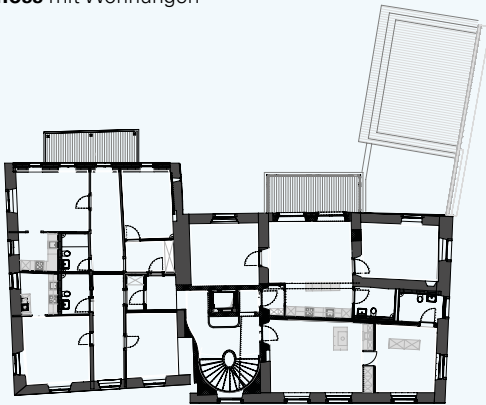
Erdgeschoss mit Kafi «Beuge» und Gewerbe



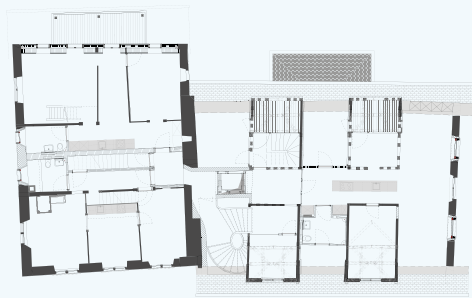
1. Obergeschoss mit Wohnungen, Gewerbe und für Externe mietbarem Sitzungszimmer



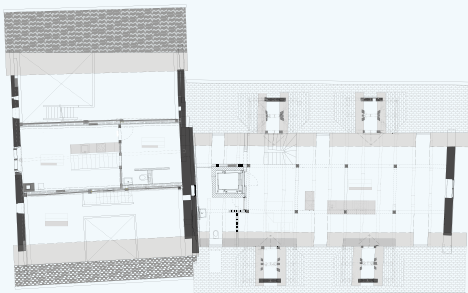
2. Obergeschoss mit Wohnungen



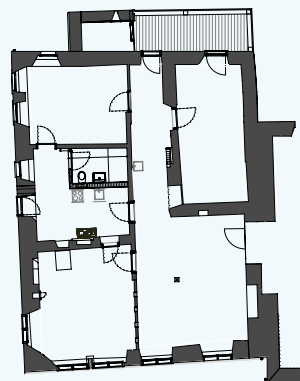
3. Obergeschoss mit Wohnungen



Dachgeschoss mit Wohnung, Gästestudio und Bibliothek



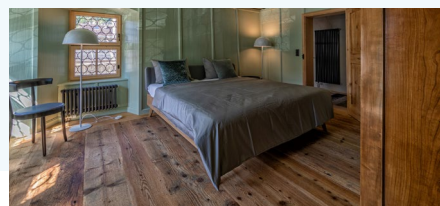
Ferienwohnung im 1. Obergeschoss



Bibliothek im Dachgeschoss



Schlafzimmer in der Ferienwohnung



7 / Vermietung und Betrieb

Aufgrund der Publizität in den Medien und dank dem Interesse der Bevölkerung waren die Wohnungen rasch vermietet. Sie konnten im Sommer 2022 bezogen werden. Das Hauswartmodell der GAW Linth ist ein zentraler Erfolgsfaktor.

Während des Baus galt es insbesondere mit der Denkmalpflege und dem Heimatschutz immer wieder Lösungen und Kompromisse zu finden. Dieser Umstand führte dazu, dass drei der obersten vier 3,5-Zimmer-Wohnungen über interne Treppen verfügen und für betagte Mietende nicht geeignet sind. Diese Wohnungen wurden also an jüngere Personen vermietet. Aus dem geplanten Wohnen im Alter entstand auf diese Weise ein Generationenwohnhaus mit zwei Drittel älteren und einem Drittel jüngeren Mietenden – die zusammen zwischen 20 und 94 Jahre alt sind.

Schon beim ersten Mietendentreffen im Oktober 2022 zeigte sich, dass sich alle Generationen wohl im Haus fühlen. Rücksicht und Verständnis prägen das gemeinsame Wohnen. Die gegenseitigen Hilfestellungen und der gemeinsame Austausch funktionieren in diesem Generationenhaus genauso gut wie in den anderen Liegenschaften der GAW Linth, die aus reinen Alterswohnungen bestehen. Das Kafi «Beuge» ist gut besucht und trägt viel zum aktiven Leben in den geschichtsträchtigen Häusern bei.

Die in jedem Bauprojekt beim Bezug zum Vorschein kommenden Kinderkrankheiten konnten Hauswart Rico Vögeli und Architekt Volker Marterer rasch lösen.

Erfolgsfaktor Hauswartmodell

Die Hauswarte der GAW Linth sind je zur Hälfte für Betreuung und Reinigung angestellt. Verlangt ist nicht eine besondere Ausbildung, notwendig ist aber



Portrait Bewohnende
Georg und Evelyne
Müller-Harder (80)

«Der Umzug aus einer 190 m² grossen Wohnung in eine Wohnung mit 90 m² muss wohl überlegt sein. Doch die altersgerechte Wohnung in der «Beuge» mit drei restaurierten, Alt und Neu verbindenden Zimmern war für uns ein Glücksfall.

Unsere Möbel aus verschiedenen Epochen passen haargenau in die Wohnräume. Sogar für die vielen Bücher fand sich im obersten Stock ein Platz – sie können nun auch von unseren Mitbewohnenden gelesen werden. Die «Beuge» besitzt Flair, sie verbindet Geschichte und Moderne.

Wir fühlen uns wohl in der gemischten Gemeinschaft von frischer Jugendlichkeit und gemässigtem Alter.»



Portrait Bewohnende
Ulrica Wieland (60)

«Da ich meinen Arbeitsort wechselte, war ich auf der Suche nach einer Wohnung im Raum Glarus. Vom Haus «Beuge» war ich «hin und weg» – erst recht, als ich erfuhr, dass die Wohnungen zu einem fairen Mietpreis angeboten werden.

Ich wohne nun in diesem mit viel Liebe renovierten Haus zusammen mit jüngeren und älteren Nachbarn, die sich gegenseitig gut tun und den Austausch untereinander über Generationen pflegen.

Auch das sehr belebte Café und zwei weitere kleine Gewerbe haben sich gut in die Wohngemeinschaft eingefügt. Das Haus liegt sehr zentral, und weil sich deshalb Lebensmittelläden, die Post, der Bahnhof und andere ÖVs in der Nähe befinden, ist dadurch alles gut zu Fuss und schnell erreichbar.»



Portrait Bewohnende
Kevin Oberholzer (30)

«Auf der Suche nach einer neuen Wohnung stiess ich per Zufall auf die frisch restaurierte, zweistöckige Loft-Maisonette-Wohnung im Haus zur «Beuge».

Schon bei der Besichtigung der Wohnung verliebte ich mich in die wunderschönen, einzigartigen und wertvollen Räumlichkeiten. Seither ist gut ein Jahr vergangen. Und immer noch freue ich mich über die Räume, die dank der speziellen Farben und Materialien einen magischen Touch ausstrahlen.

Weiter funktioniert das Zusammenleben aller jüngeren und älteren Mitbewohnenden einwandfrei. Man hilft einander, wenn es nötig ist, ansonsten gilt: Leben und leben lassen. Dies alles ist für mich eine sehr positive Erfahrung.»

eine hohe soziale Kompetenz. Sie pflegen das genossenschaftliche Zusammenleben und das Füreinander-da-Sein. Dazu benötigen sie viel Idealismus und eine hohe intrinsische Motivation, auch bei Einsätzen an den Wochenenden.

Für regelmässige Dienstleistungen sind externe Organisationen wie die Spitex zuständig. Gesellschaftliche Anlässe wie Feste und sonstige Zusammenkünfte indessen organisieren die Hauswarte für alle, die teilnehmen wollen. Die Inanspruchnahme der Angebote – bis auf die Weihnachtsfeier und das Sommerfest – ist freiwillig.

Die Hauswarte bieten eine niederschwellige Betreuung und motivieren zur gegenseitigen Hilfe und

Unterstützung. Dabei orientieren sie sich an den körperlichen Fähigkeiten und den individuellen Bedürfnissen der Bewohnenden, wobei die Beanspruchung von Leistungen im Alter und bei Einzelpersonen zunimmt. Sie kümmern sich einerseits um die Reinigung der allgemeinen Räume, der Gästezimmer und der Umgebung. Insbesondere unterstützen sie aber die Bewohnenden mit unregelmässigen Dienstleistungen im Haushalt – oder Helfen beim Mittagstisch. Diese Betreuungs- und Unterstützungsarbeit wird nicht separat abgerechnet. Sie ist Teil der Nebenkosten, die durch die gesamte Mieterschaft bezahlt werden. Das Hauswartmodell bewährt sich bei der GAW Linth seit Jahren gut, obwohl es auch personenabhängig ist.

Hauswarte verkörpern eine Schlüsselrolle in der GAW Linth

Der Verwaltungsrat der GAW Linth hat nachfolgendes Profil für Hauswartinnen/Hauswarte erlassen. Sie werden nach diesem Profil gezielt ausgesucht und bewertet, damit die Grundhaltung der GAW Linth in den Liegenschaften gelebt werden. Hier der Originaltext:

Grundsatz

Die Hauswartin fördert das genossenschaftliche Gedankengut. Wichtige Begriffe, auch für eine Genossenschaft mit alters- und behindertengerechten Wohnungen, sind die Förderung folgender 7S: Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung, Solidarität wie auch Sozial- und Selbstkompetenz. Wir bauen auf Anstand und gegenseitiger Achtung. Im Vordergrund steht die Optimierung des Nutzens für die Bewohner, nicht die der Kosten. Die Wohngemeinschaft ist eine grosse Familie, in welcher wir aufeinander achten, Kontakte pflegen und bei gegenseitigem Respekt in Würde altern. Die Hauswartin hat die Fähigkeit zu fördern, animieren, koordinieren und begleiten.

Entschädigung

Die Hauswartin wird für Ihre Arbeit entschädigt. Darin inbegriffen bleibt eine gute Erreichbarkeit, der soziale Umgang mit den Hausbewohnern wie das Eingehen auf Anliegen der Mieterschaft.

Dienstleistungen

Die Hauswartin ist die Dienstleisterin zum Nutzen Ihrer BewohnerInnen wie auch der GAW-Linth. Eine Dienstleistung kann bei Bedarf bis in die Wohnung der MieterInnen stattfinden. Regelmässige Pflege ist nicht gemeint. Diese ist Sache der Angehörigen allenfalls der Spitex.

Bei ausserordentlichen Dienstleistungen (z.B. Einkauf, usw.) darf die Hauswartin eine freiwillige, angemessene Entschädigung entgegennehmen.

Gemeinschaft

Die Nähe und die persönlichen Kontakte helfen, dass sich die BewohnerInnen wohl und sie sich in

die Gemeinschaft, je nach Bedürfnis, integrieren können. In der GAW darf keine Mieterin vereinbaren. Dem Wohl der Einzelnen und der Gemeinschaft kommt hohe Priorität zu. Dem Wohlbefinden wird hohe Beachtung geschenkt. Gute Ordnung und Geschmack, Dekoration zu Anlässen (Ostern, Weihnachten), Anteilnahme bei Todesfällen, aber auch Wertschätzung bei besonderen Anlässen wie runden Geburtstagen, soll Beachtung geschenkt werden. Die Hauswartin gibt sich einfühlsam und besticht durch positives Denken.

Jegliche Massnahmen und Initiative, die Gemeinschaft zu stärken, das Wir-Gefühl zu fördern, sind erwünscht. So soll Eigeninitiative der HausbewohnerInnen gefördert, Arbeitsgruppen initialisiert, moderiert und/oder unterstützt werden.

Angestrebt sind niederschwellige Angebote, gute Gespräche, ohne dadurch hohe Kosten und zusätzliches Personal zu beschäftigen. Mitorganisiert werden Anlässe für gemütliche Stunden, welche die Hausgemeinschaft pflegen. Die Hauswartin kennt die «Treppenhauspsychologie»!

Rechte und Pflichten

Für Anlässe, Moderation und Dekoration stehen pro Jahr und Haus Fr. 500.- zu Verfügung. Weitergehende Kompetenzen wie der Materialbeschaffung für die Hauswartung ist damit nicht gemeint. Diese sind im Pflichtenheft und Arbeitsvertrag geregelt.

Die Hauswartin hat das Recht auf ein jährliches Mitarbeitergespräch mit Gedankenaustausch, Unterstützung seitens der Verwaltung bei allfälligen Problemen mit Bewohnern, Lohnanpassung und ein Mitarbeiteressen im festlichen Rahmen.

Pflicht ist eine zeitgerechte Information der Hausverwaltung wie auch des Präsidenten bei Ereignissen. Das Pflichtenheft für die Hauswartin ist im Arbeitsvertrag geregelt.

8 / Bewohnenden- und Mietendenspiegel

Aus den geplanten Alterswohnungen ist ein Generationenwohnhaus mit zwei Drittel älteren und einem Drittel jüngeren Bewohnenden im Alter zwischen 20 und 94 Jahren entstanden. Das Kafi «Beuge» dient als Haus- und Dorftreffpunkt, Kosmetik und Fusspflege sowie eine Krankenkasse sind als Gewerbe eingemietet. Darüber hinaus stehen ein Sitzungszimmer zur Verfügung, das gemietet werden kann – und eine Ferienwohnung.

Anzahl Zimmer	Lage	m ²	Nettomiete (CHF)	pro m ² (CHF)	Mieter	Jahrgang
	EG	170	3'220.–	18.94	Gewerbe	Kafi «Beuge»
3.0	EG	49	890.–	18.16	Gewerbe	Kosmetik und Fusspflege
2.5	1. OG	62			Gewerbe	Ferien im Baudenkmal*
2.5	1. OG	53			Aufenthaltsraum	Turmzimmer/Sitzungszimmer**
2.5	1. OG	56	1'200.–	21.54	Gewerbe	Krankenkasse
3.5	1. OG	79	1'500.–	19.04	Ehepaar	👤 1942 👤 1941
2.5	2. OG	61	950.–	15.65	Mann	👤 1958
2.5	2. OG	66	1'250.–	19.05	Frau	👤 1962
2.5	2. OG	58	1'000.–	17.24	Frau	👤 1957
3.5	2. OG	81	1'580.–	19.53	Ehepaar	👤 1944 👤 1929
3.5	3. OG	78	1'380.–	17.62	Frau	👤 1997
3.5	3. OG	80	1'560.–	19.55	Frau	👤 1988
3.5	3. OG	83	1'620.–	19.59	Konkubinat	👤 2000 👤 1993
2.0	DG	45			Gewerbe	Gästestudio***
1.0	DG	15			Aufenthaltsraum	Bibliothek
2.5	DG-Mais.	87	1'700.–	19.52	Mann	👤 1991

* Ferien im Baudenkmal: Die Wohnung kann momentan über dieGastgeberei.ch gemietet werden, später über die Stiftung Ferien im Baudenkmal. Preis pro Nacht: CHF 100.– bis CHF 150.–

** Das Sitzungszimmer mit Platz für 10 Personen, kann gemietet werden: halber Tag zu CHF 70.– / ganzer Tag zu CHF 100.–

*** Das Gästestudio kann gemietet werden: 1. Nacht für CHF 120.–, Folgenacht zu CHF 80.– pro Nacht, wöchentliche Miete nach Absprache

9 / Zusammenspiel der Institutionen

Ein besonderes Augenmerk legt die GAW Linth auf eine gute Zusammenarbeit mit Partnerorganisationen aus dem Altersbereich.

Den Kern des Angebots der GAW Linth bildet das selber entwickelte und ständig verfeinerte Hauswartmodell, das die Hauswarte als Dienstleistende nicht nur für Reinigung sieht.

Für die Hausgemeinschaft organisierte Aktivitäten werden vom Verwaltungsrat und der Verwaltung gefördert und bei Bedarf finanziell unterstützt. Ein besonderes Augenmerk legt die GAW Linth auf eine gute Zusammenarbeit mit Partnerorganisationen aus dem Altersbereich wie den Alters- und Pflegeheimen Glarus Nord, den Spitex-Organisationen, der Pro Senectute oder den sozialen Diensten von Kanton und Gemeinden.

Enger Austausch mit Partnerorganisationen

Die Alters- und Pflegeheime Glarus Nord stellen ihren Mahlzeitendienst zur Verfügung und übernehmen auch den Notfalldienst in der Nacht bzw. über die Alarmuhr. Pro Senectute lädt die Mietenden der GAW Linth zu Veranstaltungen ein, allfällige Fahrdienste organisiert die Genossenschaft selber. Mit Pro Senectute und Spitex besteht darüber hinaus ein enger Austausch, damit nicht nur in Notfällen Wohnungen bei der GAW Linth vermittelt werden können.

Zentral für das gelingende Wohnkonzept der GAW Linth ist die Spitex. Diese sorgt mit ihren Dienstleistungen dafür, dass Seniorinnen und Senioren bis ins hohe Alter die gewünschte Selbständigkeit bewahren können und gleichzeitig bei Bedarf ein rascher und

Die verschiedenen Partnerorganisationen im Überblick

Hauswartin und Hauswart

- wichtiges und einfaches Bindeglied zu den Bewohnenden
- Dienstleistung, Beratung, Unterstützung der einzelnen Personen und der Hausgemeinschaft
- Animation zur gegenseitigen Unterstützung, Pflege der Nachbarschaft
- Organisation von Anlässen und Treffen, Aufbau persönlicher Kontakte
- Hilfeleistungen im Notfall
- Begleitung und Betreuung über den Austritt hinaus

Verwaltung GAW Linth

- Administrative Unterstützung, finanzielle Beratung
- Genossenschaftsanlässe, Weihnachtsfeier, Sommeranlass

niederschwelliger Übertritt in ein Pflegeheim gewährleistet ist.

Integration ins Gemeinschaftsleben

Die soziale Teilhabe und ein gelebtes Miteinander geniessen bei der GAW Linth einen hohen Stellenwert. Mit dem hauseigenen Café und den Gemeinschaftsräumen bietet die «Beuge» dazu eine optimale Infrastruktur. Auf diese Weise kann das Zusammenspiel mit den Institutionen und Privaten verstärkt werden. Die GAW Linth legt grossen Wert darauf, dass die Bewohnenden zu denselben Mietpreisen wie in den restlichen Häusern der Genossenschaft, die sich am Zürcher Kostenmodell, orientieren, in der «Beuge» wohnen und eine vollständige Integration ins Gemeinschafts- und Dorfleben erleben können.

Pro Senectute Glarus

- Beratung zu Steuern, Budgetberatung, administrative Unterstützung
- Organisation von Ausbildungsanlässen und Unterhaltung

Andere Dienstleistende (Frauen- und Mütterverein, Kirche, Gemeinde, Kanton etc.)

- Organisation von Spielenachmittagen, Ausflügen,
- Kontaktpflege
- Altersturnen, Bewegung (Körper und Geist)

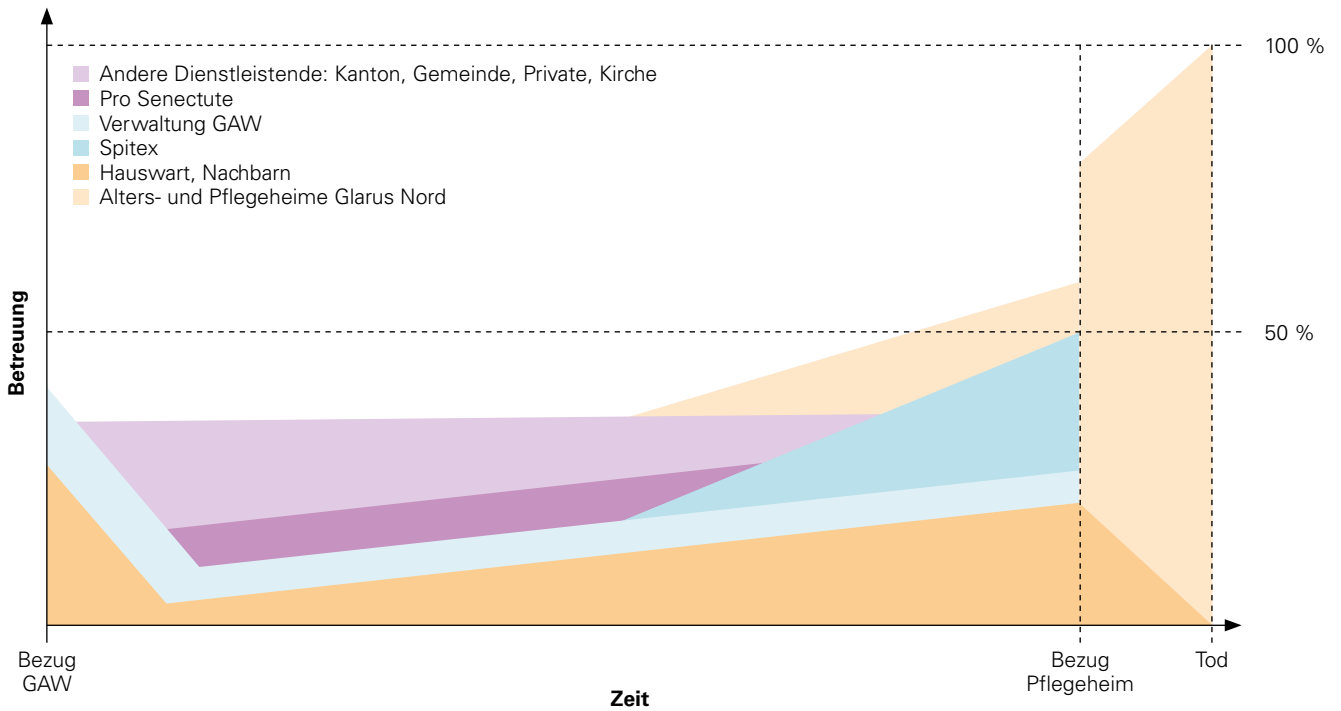
Spitex

- Haushaltshilfe, Körperpflege bis zur Langzeitpflege
- Mahlzeitendienst

Alters- und Pflegeheime Glarus Nord

- Mahlzeiten im Pflegeheim, Notfalldienst in der Nacht, Alarmuhr
- Einladungen zu Feiern und Anlässen im Pflegeheim
- Übertritt ins Pflegeheim, wenn es nicht mehr anders geht

Zusammenspiel der Institutionen



- Die Bewohner der GAW Linth sind durchschnittlich 11 Jahre als Mieter bei uns und durchschnittlich noch ein Jahr im Pflegeheim
- Ab Mietbeginn kümmert sich nebst der Verwaltung primär der Hauswart/die Hauswartin um ihre neuen Bewohnenden
- In den ersten Jahren wird von den Angeboten Dritter reger Gebrauch gemacht
- Je mehr gesundheitliche Themen dominieren, kommen Spitex, der Notruf und erste Kontakte zum Pflegeheim dazu
- Die Betreuung durch die Familie ist in dieser Darstellung nicht erfasst, da sie sehr individuell ist

Aufenthaltsraum für Anlässe jeglicher Art.



10 / Lehren und Konzeptanpassungen

Das Projekt dauerte vom Kauf der Liegenschaften bis zur Umsetzung und Bezug der Alterswohnungen im Dorfzentrum von Näfels fast zehn Jahre.

Die Verantwortlichen der GAW Linth sind sich einig darin, dass es gar nicht so schlecht gewesen sei, nicht immer zu wissen, was alles noch auf sie zukomme. Hätten sie die diversen Herausforderungen am Bau, die vielen zu lösenden Problemstellungen mit Behörden und Amtsstellen, den doch nicht so guten Zustand des Gebäudes, der 600 Jahre alten Mauern und insbesondere der Holzkonstruktionen im Verborgenen und damit die hohen, stetig steigenden Kosten von Anfang an gekannt – vielleicht wäre das Projekt gar nicht in Angriff genommen worden. Die Chance, etwas günstig oder gar billig zu machen, hatte die Genossenschaft vom Start weg nicht.

Das trotz aller Unwägbarkeiten erfolgreich realisierte Projekt verhilft der Gemeinde nun zu einem attraktiven Gebäudeensemble mit altersgerechten Wohnungen, Café und Fusspflege-Praxis – und somit mehr Leben im Dorfzentrum.

Soziale Teilhabe ermöglichen

Während des Projektverlaufs mussten verschiedene Konzept- und Zielanpassungen gemacht werden. Unverändert blieb die Grundidee einer Integration von alters- und invalidengerechten Wohnungen in historischen geschützten Gebäuden im Dorfzentrum, um niederschwellig soziale Teilhabe zu ermöglichen, den

Der Innenhof ist neu belebt, auch durchs Kafi «Beuge», wo Geschichten aufgefrischt werden.



Bewohnenden kurze Distanzen zum täglichen Bedarf zu ermöglichen – und dabei eine Bauruine im Dorfzentrum neu zu beleben.

Das Ziel, reine Alterswohnungen zu bauen, war aufgrund der baulichen Massnahmen nicht zu erreichen. Das realisierte Generationenwohnen führt indessen zu neuen Möglichkeiten für die ganze Gemeinschaft.

Nutzung der allgemeinen Räume

Die allgemeinen Räume werden in der «Beuge» auch von Aussenstehenden gut genutzt. Dies geht von Sitzungen über Geburtstagsfeiern bis hin zu Informations- oder Kulturveranstaltungen und ausserordentlichen Anlässen im Kafi «Beuge».

Die Hauswarte der GAW Linth sind besorgt dafür, dass die Räume bespielt werden. Die allgemeinen Räume können von den Bewohnenden kostenlos, von Externen gegen eine kleine Gebühr für Veranstaltungen angemietet werden.

Gelungene Sanierung, Stuckaturdecken und alte Böden.



Das Turmzimmer (Sitzungszimmer) und die Ferienwohnung «Hauserstube» stehen der Allgemeinheit zur Verfügung.



11 / Fazit und Ausblick

Generationendurchmischtes Wohnen im Baudenkmal: Das «Haus zur Beuge» – und die Erkenntnisse aus dem Projekt.

1. Die Erfahrung zeigt, dass ältere Menschen wegen der abnehmenden Mobilität aus verschiedenen Gründen in den Dorfkernen leben sollten:

- kurze Distanzen zum täglichen Bedarf und zum öffentlichen Verkehr unterstützen die soziale Teilhabe
- mit zentralem Wohnsitz bleiben ältere und/oder mobilitätseingeschränkte Menschen gut erreichbar und sind Teil des täglichen Lebens
- generationenübergreifende, zufällige Kontakte werden ermöglicht
- einer allfälligen Vereinsamung kann besser vorgebeugt werden
- Integration und soziale Teilhabe führen dazu, dass weniger zu Suchtmitteln gegriffen wird

2. Es muss allerdings nicht immer ein Projekt wie die «Beuge» sein:

- mit einem solchen Bau sind Investoren, Planer und Bauleute stark gefordert
- die dafür notwendigen finanziellen Mittel sind weder einfach vorhanden noch schnell zu organisieren
- der Bauträger/die Genossenschaft muss zwingend eine gewisse Grösse haben und stabil sein
- viel Unvorhergesehenes und Unplanbares fordert alle Beteiligten
- es braucht ausgewiesene Spezialisten, von den Architekten bis zu den Handwerkern
- ein solches Projekt braucht über lange Zeit viel Aufmerksamkeit, persönliche Kraft und Energie

3. Fazit und Ausblick:

- die Gebäude mit den schallisolierten neuen Fenstern und mit Aussendämmung sind nachhaltig erstellt
- die Wohnungen sind erschwinglich, die Häuser in zentraler Lage; sie bieten einen guten Standard und sind begehrt bei älteren und jüngeren Menschen
- verbaut wurden hochwertige Materialien
- der gotische und barocke Charakter der Häuser wurde beibehalten
- die Integration altersgerechter Wohnungen ist gelungen, entstanden ist ein generationenübergreifendes Wohnkonzept, worin sich ältere und jüngere Bewohnende wohlfühlen

Impressum

Autor

Franz Landolt, Präsident GAW Linth

Trägerschaft

GAW Linth, Zigerribistrasse 4, 8868 Oberurnen
www.gaw-linth.ch

Layout, Redaktion

richtblick AG, St.Gallerstrasse 4, 8500 Frauenfeld
www.richtblick.ch

Bildmaterial

Hans Bühler

Age-Stiftung

Kirchgasse 42, 8001 Zürich
www.age-stiftung.ch

Projektförderung

Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung – weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch (Projekt-ID: 699). Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung. 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.

Altersgerechtes Wohnen im Baudenkmal:
Erfahrungsbericht zum Projekt «Beuge» in Näfels

