Höfli-Stiftung Stans

DOKUMENTATION

ZUR MITTELBESCHAFFUNG FÜR UMBAU UND SANIERUNG ROSENBURG-HÖFLI 2028



INHALT

SEITE 3 EDITORIAL

SEITE 4 DER KULTURPLATZ ROSENBURG-HÖFLI

SEITE 5 DIE LIEGENSCHAFT HÖFLI

SEITE 7 SANIERUNG SICHERT DAS HISTORISCHE ERBE

SEITE 8 DER GESAMTE INVESTITIONSBEDARF

SEITE 9 MITTELBEDARF UND MITTELBESCHAFFUNG

SEITE 9 TERMINPLAN

SEITE 10 FINANZIELLE SITUATION UND TRAGBARKEIT

SEITE 12 GUTE GRÜNDE FÜR EIN ENGAGEMENT

SEITE 12 KONTAKT

Höfli-Stiftung

PRÄSIDENT DES STIFTUNGSRATS
Lukas Arnold, Gemeindepräsident Stans

WEITERE MITGLIEDER DES STIFTUNGSRATS
Armin Odermatt, Regierungsrat, Vertreter Kanton Nidwalden
Stefan Zollinger, Vizepräsident, Vertreter Kanton Nidwalden
Hubert Rüttimann, Gemeinderat, Vertreter Gemeinde Stans
Andreas Waser, Gemeinderat, Vertreter Gemeinde Stans
Delf Bucher, Vertreter Historischer Verein Nidwalden
Beda Bossard, Sekretär, Vertreter Kanton Nidwalden

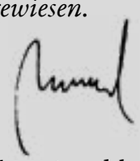


Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Die Höfli-Stiftung wurde 1969 gegründet. Sie ist Eigentümerin der Liegenschaft Rosenburg, bestehend aus dem Herrensitz, einem Ökonomiegebäude, dem Fluryhaus und einem Umschwung von 5200 m².

Zu den Hauptaufgaben der Stiftung gehört es, die Anlage in Stand zu halten sowie dafür zu sorgen, dass die Bauwerke und der Garten der Öffentlichkeit weiterhin erhalten bleiben. Unsere Mietenden sind das Kulturhaus Chäslager, das Literaturhaus Zentralschweiz (lit.z), die Galerie Stans sowie die Wirtschaft zur Rosenburg. Sie bereichern das kulturelle und öffentliche Leben des Kantons Nidwalden.

Wir gelangen an Sie, weil das historisch und kulturell bedeutende Haus Rosenburg einer Sanierung unterzogen werden muss. Die dafür nötigen Investitionen übersteigen die Mittel der Stiftung – wir sind auf Ihre Hilfe angewiesen.



Lukas Arnold, Präsident des Stiftungsrats



DER KULTURPLATZ ROSENBURG-HÖFLI

Das Höfli-Areal steht heute der Öffentlichkeit insbesondere für kulturelle Zwecke offen, so wie dies der Stiftungszweck der Höfli-Stiftung verlangt. Die Stiftung ermöglicht mit zahlbaren Mietzinsen einem bunten Strauss von Kulturbetrieben sowie dem Restaurant eine Existenz und trägt damit zu einem Kulturleben bei, das weit über Stans hinaus strahlt.

In der Rosenburg betreiben Evelyn und Lukas Christen die Wirtschaft zur Rosenburg. Sie konnten 2024 die Nachfolge von Astrid und Martin Meier antreten. Nicht nur aufgrund des hohen kulinarischen Niveaus (14 Punkte GaultMillau) ist die Rosenburg ein wichtiger Treffpunkt für die Bevölkerung von Nidwalden. rosenburg-stans.ch

Das Literaturhaus Zentralschweiz (lit.z) bereichert das kulturelle Leben in Stans und darüber hinaus mit einer breiten Palette rund um das geschriebene und gesprochene Wort. Regelmässige, gut besuchte Veranstaltungen im Haus zeugen davon. lit-z.ch

Weiter werden die Räume im zweiten Stock und im Dachgeschoss nicht nur vom lit.z genutzt, sondern sie können auch gemietet werden. Regelmässige Nutzende sind unter anderem die Stanser Musiktage (SMT) und die Theatergesellschaft Stans (TGS).

Im ersten Obergeschoss nutzt das Zivilstandsamt die Keyser-Stube für Ziviltrauungen. Zudem kann die Wirtschaft zur Rosenburg in den Räumlichkeiten Platz für Apéros und Sitzungen anbieten.

Der Höfli-Gaden ist seit 1982 das Reich des Vereins Chäslager. Der Verein bietet ein reichhaltiges, spartenübergreifendes Programm. Das Chäslager konnte 2019 saniert werden. chaeslager-kulturhaus.ch

Seit 2021 wird das rundum sanierte Fluryhaus vom Verein Galerie Stans genutzt. Er kuratiert vier bis sechs Ausstellungen pro Jahr und ergänzt damit den Kulturplatz Höfli vortrefflich. galeriestans.ch

DIE LIEGENSCHAFT HÖFLI

Die 5200 m² grosse Liegenschaft Höfli liegt zentral im Dorfkern der Gemeinde Stans. Sie ist sowohl für Nutzende des öffentlichen Verkehrs als auch des privaten Individualverkehrs gut an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. In wenigen Schritten ist mitten im Dorf eine Oase der Ruhe erreicht. Der Garten innerhalb der Umfassungsmauern lädt zum längeren Verweilen ein.

DIE ROSENBURG – DAS HÖFLI

Der prächtige Herrschaftssitz mit Doppelnamen fällt wegen seiner Grösse und Stattlichkeit sofort ins Auge. Dabei präsentiert sich das Äussere deutlich in der Formensprache der Renaissance (16. Jahrhundert) und des ländlichen Barocks (Ende 17. Jahrhundert). Erst bei genauerem Hinsehen entdeckt man, dass sich im Kern ein mittelalterlicher Wohnturm aus dem 13./14. Jahrhundert versteckt.

Das Gebäude wurde in den Jahren 1975–1982 restauriert. Seit damals sind über 40 Jahre vergangen, in denen das Haupthaus in Schuss gehalten werden konnte. Dazu waren auch immer wieder kleinere und grössere Investitionen nötig (Personen- und Warenlift, Heizung etc.).

Die Mieteinnahmen reichen aus, um den Reinvestitionsbedarf für das zentrale Gebäude der Stiftung zu sichern.

Jetzt gilt es aber, das Haus für die nächsten vierzig Jahre fit zu machen. Dazu benötigt es umfassende Massnahmen, die wir auf den folgenden Seiten erläutern.



SANIERUNG SICHERT DAS HISTORISCHE ERBE

Das historisch und kulturell bedeutsame Haus Rosenburg hat in den über 40 Jahren seit der letzten Renovation unzählige Gäste und Gaumen erfreut, war Menschen ein Zuhause und Arbeitsort. Seit 2014 schlägt hier zudem das literarische Herz der Zentralschweiz.

Damit all dies der Allgemeinheit auch künftig erhalten bleibt, hat der Stiftungsrat diverse anstehende Sanierungen in einem nachhaltigen Gesamtprojekt zusammengefasst. Dadurch werden Bau- und Planungskosten gespart, der Betriebsunterbruch minimiert und künftige Unterhaltskosten gesenkt. Die Sanierungen sind zu diesem Zeitpunkt notwendig.

ZIELE DER SANIERUNG

Das Herrenhaus Rosenburg soll auf eine Weise saniert werden, die zeitgemäss ist und die öffentliche Nutzung in den nächsten Jahrzehnten sicherstellt. Dies wird erreicht durch folgende Massnahmen:

- eine energetische Teilsanierung
- ein hindernisfreier Zugang
- die Erneuerung und Erweiterung der Gastroküche
- die Erneuerung der Elektrotechnik und der sanitären Anlagen

ENERGETISCHE TEILSANIERUNG

Das Haus ist teilweise nur schwer beheizbar und in den Sommermonaten aufgrund der schlechten Dämmung in den oberen Etagen oftmals viel zu heiss. Abhilfe schaffen wir mit einer umfassenden, zeitgemässen Sanierung der Fenster und des Hauptdachs.

HINDERNISFREIER ZUGANG

Für Rollstuhlfahrende ist das Innere des Hauses teilweise gar nicht oder nur mit fremder Hilfe zu erreichen. Mit einem neukonzipierten, hindernisfreien Hauseingang und einem neuen Veranstaltungsraum im 1. OG werden Hindernisse entfernt und die Sicherheit der Besuchenden erhöht.

ELEKTROTECHNIK

Die Elektro- und Brandmeldeanlagen werden umfassend erneuert und an die heutigen Normen angepasst. Insbesondere werden die Haupt- und Unterverteilungen, die Hauszuleitung sowie wesentliche Teile der Elektro-, Beleuchtungs- und Netzwerkinstallationen ersetzt bzw. erweitert.

SANITÄRE ANLAGEN

Zurzeit verfügt das Haus über in die Jahre gekommene WC-Anlagen. Die Obergeschosse 2, 3 und 4 verfügen über keinen Wasseranschluss und keine Toiletten. Neu sollen die WC-Anlagen im 1. und 3. OG angelegt werden, sodass sie für die verschiedenen Nutzenden des Hauses optimal gelegen und auch für gehbehinderte Personen gut erreichbar sind.

GASTROKÜCHE

Die Küche befindet sich im UG: Viele Geräte sind in die Jahre gekommen. Zudem genügen die Beleuchtung und die Platzverhältnisse nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Die Küche wird entsprechend erweitert und modernisiert. Ebenfalls muss die Lüftungsanlage ersetzt werden.

Sämtliche baulichen Massnahmen werden eng von der kantonalen Denkmalpflege begleitet.



DER GESAMTE INVESTITIONSBEDARF

Der Kostenvoranschlag für diese Investitionen beläuft sich auf CHF 4,5 Mio. Weil vor Kurzem das Chäslager und das Fluryhaus saniert wurden, stehen der Stiftung Eigenmittel im Wert von maximal CHF 200’000 zur Verfügung. Zudem ist ein Kredit über CHF 500’000 wirtschaftlich tragbar.

Es verbleibt eine Finanzierungslücke von CHF 3,8 Mio., die über Beiträge von Dritten geschlossen werden muss.

Die beiden Stifter, der Kanton Nidwalden und die Gemeinde Stans, wurden jeweils für einen Beitrag über CHF 1,5 Mio. angefragt.

Diese Beiträge der beiden Hauptstifter Kanton und Gemeinde müssen aber noch die politischen Prozesse durchlaufen und können erst Ende November 2026 als gesichert gelten.

Ein erfolgreiches öffentliches Fundraising ist somit Voraussetzung, damit das Haus Rosenburg saniert werden kann.

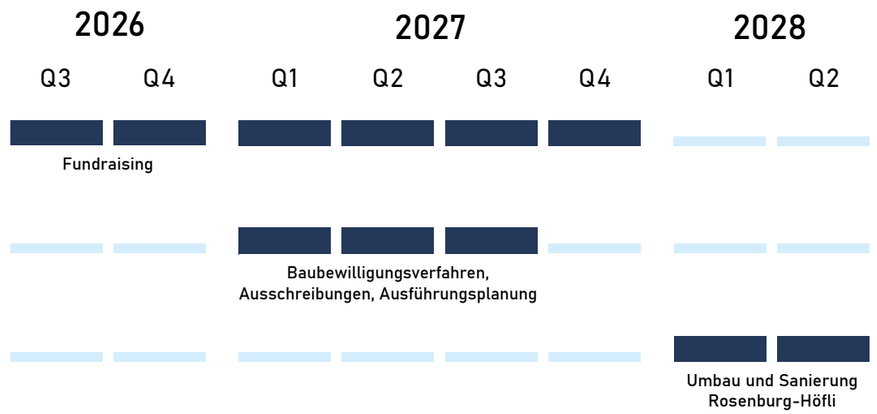
Das Fundraisingziel von CHF 800’000 ist ehrgeizig. Entsprechend dankbar sind wir für Ihre grosszügige Unterstützung – damit das Haus Rosenburg und das Areal Höfli auch die kommenden Jahrzehnte der Öffentlichkeit zugänglich und gut erhalten bleibt.

MITTELBEDARF UND MITTELBESCHAFFUNG

Mittelbedarf Sanierung	CHF 4’500’000.–
Energetische Teilsanierung inkl. Heizung und hindernisfreier Zugang (neuer Veranstaltungsraum im 1. OG)	CHF 1’200’000.–
Umbauarbeiten UG und Erneuerung Gastroküche nach Branchenvorgaben	CHF 1’600’000.–
Übrige Umbauten (u. a. sanitäre Anlagen, Neukonzeption Eingang, Erschliessung und Nutzungserweiterungen OG, Elektroinstallationen)	CHF 1’700’000.–

Mittelbeschaffung	CHF 4’500’000.–
Eigenmittel	CHF 200’000.–
Tragbare und amortisierbare Fremdkapitalbelastung (Hypothek)	CHF 500’000.–
Gemeinde Stans (Gemeindeversammlung, November 2026)	CHF 1’500’000.–
Kanton Nidwalden (Landrat, November 2026)	CHF 1’500’000.–
Beiträge von Sponsor:innen, Stiftungen, Gönner:innen	CHF 800’000.–

TERMINPLAN



FINANZIELLE SITUATION 2025–2030

Die Finanzierung des Projekts muss bis Ende 2027 gesichert sein. Die effektiven Beiträge werden ab Mitte 2027 erwartet, damit bei Baubeginn Anfang 2028 die erforderlichen Mittel verfügbar sind. Zusätzlich zu den angestrebten Beiträgen von Kanton, Gemeinde Stans und dem Fundraising wird die Stiftung eine zusätzliche Hypothek über circa CHF 500’000 aufnehmen müssen. Die vorhandenen Barmittel werden als Liquiditätsreserve eingesetzt und in die Projektplanung investiert. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne eine detaillierte mehrjährige Tragbarkeitsrechnung zu.

TRAGBARKEITSRECHNUNG SANIERUNG ROSENBURG

	Jahresrechnung 2024		Jahresrechnung 2025		Budget konservativ 2029		Budget erwartet 2029		Budget optimistisch 2029	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
EINNAHMEN	**162’750.–**	**100 %**	**180’210.–**	**100 %**	**178’000.–**	**100 %**	**182’000.–**	**100 %**	**193’000.–**	**100 %**
Mieteinnahmen	134’850.–		137’500.–		138’000.–		140’000.–		150’000.–	
Übrige Einnahmen (Spenden, Nebenkosten)	27’900.–		42’710.–		40’000.–		42’000.–		43’000.–	
BETRIEBSAUFWAND	**166’974.–**	**102,6 %**	**174’523.–**	**96,8 %**	**193’500.–**	**108,7 %**	**182’000.–**	**100 %**	**177’000.–**	**91,7 %**
Versicherungen	11’774.–	**7,2 %**	9’748.–	**5,4 %**	10’000.–	**5,6 %**	10’000.–	**5,5 %**	10’000.–	**5,2 %**
Strom, Parkplätze, Gebühren	12’525.–	**7,7 %**	12’878.–	**7,1 %**	13’000.–	**7,3 %**	12’000.–	**6,6 %**	12’000.–	**6,2 %**
Hauswartung, Umgebung, Verwaltung	30’116.–	**18,5 %**	36’849.–	**20,4 %**	33’000.–	**18,5 %**	32’000.–	**17,6 %**	31’000.–	**16,1 %**
Heizkosten	16’035.–	**9,9 %**	20’056.–	**11,1 %**	20’000.–	**11,2 %**	17’000.–	**9,3 %**	15’000.–	**7,8 %**
Unterhalt, Wartung, Reparaturen	55’324.–	**34,0 %**	39’292.–	**21,8 %**	37’000.–	**20,8 %**	35’000.–	**19,2 %**	33’000.–	**17,1 %**
Abschreibungen bisher	40’000.–	**24,6 %**	54’500.–	**30,2 %**	54’500.–	**30,6 %**	54’500.–	**29,9 %**	54’500.–	**28,2 %**
Abschreibung Neuinvestitionen*	—	—	—	—	12’500.–	**7,0 %**	12’500.–	**6,9 %**	12’500.–	**6,5 %**
Zinsen	1’200.–	**0,7 %**	1’200.–	**0,7 %**	13’500.–	**7,6 %**	9’000.–	**4,9 %**	9’000.–	**5,0 %**
JAHRESERGEBNIS	**–4’223.–**	**–2,6 %**	**5’687.–**	**3,2 %**	**–15’500.–**	**–8,7 %**	**0.–**	**0,0 %**	**16’000.–**	**8,3 %**

* Sämtliche über À-fonds-perdu-Beiträge finanzierte Neuinvestitionen werden im Jahr 2028 als Direktabschreibung verbucht.



hoeflistiftung.ch

GUTE GRÜNDE FÜR EIN ENGAGEMENT

Die Höfli-Stiftung stellt einer breiten Anzahl Institutionen Räumlichkeiten zu sehr günstigen Konditionen zur Verfügung. Damit leistet sie einen gewichtigen Beitrag an das kulturelle und gesellschaftliche Leben in Nidwalden.

Das Herrenhaus Rosenburg ist ein Dreh- und Angelpunkt im kulturellen Schaffen Nidwaldens. Mit Ihrem Beitrag wird das Haus hindernisfrei zugänglich, energetisch effizienter und für Besuchende attraktiver. Die Sanierung sichert das langfristige Bestehen dieses kulturellen und gastronomischen Juwels im Herzen von Stans.

Personen oder Organisationen, die Beiträge über CHF 10'000.– spenden, werden (falls gewünscht) auf einer gut sichtbaren Tafel erwähnt.

WIR BITTEN UM IHRE UNTERSTÜTZUNG

Jeder Beitrag zählt: Wir bedanken uns für Ihre wertvolle Unterstützung!
Ihr Beitrag ist ab CHF 100.– steuerlich abzugsfähig.

CH62 0077 9000 2011 5410 2
Nidwaldner Kantonalbank
6371 Stans

KONTAKT

Höfli-Stiftung, Alter Postplatz 3, 6370 Stans
Lukas Arnold, 079 650 99 68
lukas.arnold@stans.nw.ch

ANHÄNGE AUF WUNSCH

- Jahresrechnung 2025 Höfli-Stiftung
- Tragbarkeitsrechnung Höfli-Stiftung
- Kostenvoranschlag Projekt Rosenburg