

2023.0068

Lenzerheide, im April 2026

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN ZUM PROJEKT SENIORENZENTRUM

Stimadas donnas e stimos signeurs
Geschätzte Einwohner*innen

Wir freuen uns über das grosse Interesse und die zahlreichen Fragen und Rückmeldungen zum Projekt Seniorenzentrum Lenzerheide. Ihr Interesse, Ihre Unterstützung und Ihre kritischen Gedanken sind für uns von grossem Wert. Unser Anliegen ist es, eine Vorlage zu erarbeiten, die rechtlich, wirtschaftlich und gesellschaftlich breit abgestützt ist, damit das Projekt sorgfältig und zügig realisiert werden kann. Hinweis: Die nachfolgenden Stellungnahmen auf die Fragen entsprechen dem heutigen Projektstand. Sie können sich im Verlaufe des Projekts ändern.

1. Wirtschaftlichkeit

Organisationsform, Kunst am Bau, Betriebsrisiken

Empfehlen würde ich, einen Architektur- und Bauleitungsauftrag separat auszuschreiben. Damit wird der Architekt respektive die Planung kostenmässig etwas überwacht.

Die Organisationsform für die Umsetzung des Projekts ist derzeit noch offen. Es wird bewusst die nötige Zeit eingeplant, um eine durchdachte und optimal passende Lösung zu wählen.

(Wenn ich mich richtig erinnere), wurde an der Versammlung erwähnt, dass von der Bausumme ein Prozent für Kunst am Bau ausgegeben werden müsse. Bei 50 Millionen oder mehr, soviel der Bau sicher kosten wird, ist dies doch etwa eine 1/2 Million. Die Kunst am Bau könnte durch die Schule mit entsprechenden Projekten umgesetzt werden. Das Geld würde in der Gemeinde bleiben, und man könnte das Schulbudget um die Summe minus Materialkosten senken.

Unter «Kunst am Bau» wird üblicherweise die Zusammenarbeit mit professionellen Künstlerinnen und Künstlern verstanden. Kunst am Bau ist nicht verpflichtend. Die öffentliche Hand wird jedoch dazu angehalten, Kunst am Bau zu ermöglichen. Als Richtwert gelten etwa 0.5 % der Baukosten.

Kann die AG kostendeckend arbeiten, lediglich mit Betten, Wohnungen, Parkhaus und Miete Gewerbefläche? Gibt es für die Einwohner eine grobe Erfolgserwartungsrechnung?

Eine verlässliche Wirtschaftlichkeitsberechnung ist aktuell noch nicht möglich, da das Raumprogramm noch nicht final festgelegt ist. Sobald dieses vorliegt, wird eine fundierte und transparente Berechnung erstellt. Von zentraler Bedeutung ist dabei: Die wirtschaftliche Tragfähigkeit hat höchste Priorität. Das Projekt wird mit grosser Sorgfalt und Verantwortungsbewusstsein geplant. Es muss eine langfristig stabile und tragbare Lösung für die Gemeinde entstehen.

2. Finanzierung / Kosten

Wer trägt das Defizit/die Investitionskosten, MWST, AG, Betriebskosten Parkhaus?

Sobald das Raumprogramm definiert ist, wird das Richtprojekt überarbeitet. In diesem Schritt werden die Kosten, die Wirtschaftlichkeit sowie die künftigen Betriebskosten sorgfältig neu berechnet und klar ausgewiesen.

Ist die neue AG MWST-pflichtig, wenn ja, könnte die Vorsteuer geltend gemacht werden?

Die neue AG ist grundsätzlich mehrwertsteuerpflichtig. Leistungen im Bereich Pflege sowie die Beherbergung in Pflegeheimen sind jedoch von der Mehrwertsteuer ausgenommen. Eine Vorsteuer kann daher nur im Rahmen der steuerpflichtigen Leistungen geltend gemacht werden.

Wie kommt Ihr auf die Betriebskosten von CHF 330'000 pro Jahr für das Parkhaus, das sind ja über CHF 900 pro Tag, liege ich falsch, dass die Investitionskosten und die dafür benötigten Mittel aus der AG kommen?

Die ausgewiesenen Betriebskosten von rund CHF 330'000 pro Jahr ergeben sich in Abhängigkeit der Anzahl öffentlicher Parkplätze, welche zusätzlich durch die Gemeinde bestellt werden. Geplant sind derzeit rund 220 Parkplätze, was sich entsprechend auf die laufenden Kosten und einen allfälligen Betriebsbeitrag auswirkt. Die Investitionen werden durch die AG vorgenommen. Die Gemeinden werden jedoch einen Beitrag leisten müssen.

Den Mut zum Grossen auch durch realistische Kostenvorgaben dokumentieren: Ich stelle heute schon aus Reaktionen aus meinem Bekanntenkreis fest, dass niemand daran glaubt, dass das derzeit publizierte Projekt zu den veranschlagten Kosten von CHF 47.6 Mio. realisiert werden kann.

Die derzeit genannten Kosten von CHF 47.6 Mio. basieren auf dem Richtprojekt aus dem Jahr 2024. Sobald das konkrete Raumprogramm vorliegt, wird eine aktualisierte und fundierte Investitionskostenrechnung erstellt. Dadurch entsteht eine verlässliche Grundlage für die weitere Beurteilung.

Wie kann sichergestellt werden, dass die neu zu gründende Aktiengesellschaft die Finanzierung der Baukosten sowie die Betriebsaufnahme eigenständig bewältigen kann, ohne dass die Gemeinden zusätzliches Kapital einschiessen oder Solidarbürgschaften übernehmen müssen?

Auf Basis des definierten Raumprogramms wird durch Fachspezialisten eine aktualisierte Wirtschaftlichkeits- sowie Investitionskostenrechnung erstellt. Diese bildet die Grundlage für die weitere Finanzierungssystematik der Aktiengesellschaft. Darauf abgestützt wird der Verpflichtungskredit ermittelt, welcher von den Gemeinden zu leisten ist. Der sorgfältige und verantwortungsvolle Umgang mit den Gemeindefinanzien ist eine der zentralen Aufgaben der politischen Behörden.

Liegt die Finanzierungszusage eines Geldgebers für Bau und Inbetriebnahme des Seniorenzentrums vor? Bei der Promulins AG, der Gesellschaft für Erstellung und Unterhalt der Gebäude des Pflegeheims in Samedan, haben im Jahr 2019 alle acht beteiligten Gemeinden einer Solidarbürgschaft in Höhe von CHF 53.5 Mio. an den Gemeindeabstimmungen zugestimmt, um die Finanzierung des Vorhabens durch die Banken zu ermöglichen.

Eine Finanzierungszusage liegt nicht vor. Zunächst müssen die erforderlichen Grundlagen geschaffen werden. Dazu gehören insbesondere das konkrete Projekt sowie eine belastbare Wirtschaftlichkeitsrechnung. Darauf basierend können die nächsten Finanzierungsschritte geprüft werden. Auch seitens der Gemeinden bestehen aktuell keine Zusicherungen. Allfällige Beschlüsse erfolgen im weiteren Prozess über eine Urnenabstimmung der Politischen Gemeinden und über die Bürgerversammlung der Bürgergemeinden.

Beim vom Gemeindevorstand bevorzugten Modell besteht das Risiko, dass die Aktiengesellschaft bei einem defizitären Betrieb in ein Nachlassverfahren geraten könnte (vgl. Spital Oberengadin). Wie wäre in einem solchen Fall die Weiterführung des Betriebs gewährleistet, und welche Konsequenzen hätte dies für die Liegenschaft?

Das Bereitstellen von Pflegebetten gilt als gesetzliche Aufgabe der Politischen Gemeinden. Entsteht im Betrieb ein Defizit, ist grundsätzlich die Gemeinde dafür verantwortlich, die Sicherstellung des Betriebs zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist die Idee eines Dienstleistungszentrums vorgesehen, dessen zusätzliche Einnahmen dazu beitragen sollen, allfällige Defizite im Pflegebereich auszugleichen. Ziel ist ein wirtschaftlich tragfähiges Gesamtsystem. Die rechtliche Struktur, ob als Aktiengesellschaft oder direkt über die Gemeinde geführt, ändert an dieser grundsätzlichen Verantwortung nichts.

3. Rechtsform

Aktiengesellschaft, warum AG und Praxisbeispiel

Liegen für die Variante „Gründung einer Aktiengesellschaft für Bau und Betrieb des Seniorenzentrums“ ein Businessplan und eine Planerfolgsrechnung sowie eine Vergleichsofferte eines professionellen Betreibers vor?

Ein Businessplan wird zum Zeitpunkt der Abstimmung vorliegen. Dieser wird auf den aktuell laufenden Abklärungen basieren, insbesondere dem Raumprogramm sowie der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Der Businessplan stellt einen zentralen Bestandteil der Entscheidungsgrundlage dar und soll Transparenz sowie Planungssicherheit gewährleisten. Vergleichsofferten von externen professionellen Betreibern für den Betrieb wurden bislang nicht eingeholt.

Angesichts der Übernahme von Erstellungskosten und Betriebsrisiken durch eine Aktiengesellschaft stellt sich die Frage, ob ein Investor in Kombination mit einem externen Betreiber diese Aufgaben nicht effizienter, wirtschaftlicher und professioneller übernehmen könnte.

Im vorliegenden Projekt wurden entsprechende Vergleichsberechnungen mit einem Investor- oder externen Betreibermodell nicht durchgeführt. Dies resultiert aus der Konsultativabstimmung im Herbst 2018, in welcher sich gezeigt hat, dass die Gemeinde Vaz/Obervaz als Bauherrin auftreten soll. Die damals diskutierte Variante mit einem externen Investor wurde verworfen. Diese Ausgangslage bildet die Grundlage der seitherigen Projektentwicklung, auf der sowohl die Testplanung, das überarbeitete Richtprojekt als auch die Teilrevision der Ortsplanung aufgebaut wurden.

Gibt es ein Praxisbeispiel für eine Aktiengesellschaft im Eigentum einer Gemeinde, welche sowohl das Eigentum an Grundstück und Liegenschaft hält als auch den Betrieb eines Pflegeheims samt Nebenbetrieben ausübt?

Es bestehen verschiedene Praxisbeispiele von Aktiengesellschaften oder Stiftungen im Eigentum von Gemeinden, die entweder Pflegeheime erstellen oder betreiben. So wurde beispielsweise das Alterszentrum Promulins in Samedan durch eine gemeindeeigene AG erstellt, während der Betrieb durch die Sanadura AG erfolgt, in welcher die Gemeinden ebenfalls vertreten sind. Das Alterszentrum Promilins Samedan - die Erstellerin sind die Gemeinden in einer AG, und die Sanadura betreibt das Alterszentrum. In der Sanadura AG sind die Gemeinden vertreten. Das Du Lac in St. Moritz gehört ebenfalls zur Sanadura AG. Ein weiteres Beispiel ist das Pflegezentrum Baden, welches als Aktiengesellschaft im Eigentum der Stadt Baden geführt wird.

4. Parkplätze

Anzahl Parkplätze, E-Ladestationen

Gemäss Richtprojekt sind insgesamt 240 Parkplätze vorgesehen, davon 210 in der Tiefgarage. 167 davon sind als öffentliche Parkplätze geplant. Wurde bei der Berechnung dieses Bedarfs das geplante Parkhausprojekt der Lenzerheide Bergbahnen auf dem Parkplatz Canols berücksichtigt? Besteht aus Sicht der Gemeinde das Risiko eines Überangebots an Parkplätzen im betroffenen Gebiet, falls beide Projekte realisiert werden?

Das Projekt bei der Talstation Rothorn wurde in der bisherigen Berechnung nicht berücksichtigt. Die vom Gemeindevorstand vorgesehenen rund 220 Parkplätze sind aus heutiger Sicht gut begründet. Bereits aktuell besteht insbesondere in der Hochsaison sowie an sonnigen Wochenenden im Bereich Dorfeingang Nord ein klarer Parkplatzmangel. Unter Berücksichtigung der wegfallenden Parkplätze auf dem Julierparkplatz ergibt sich ein Nettozuwachs von rund 160 Parkplätzen. Damit wird die Parksituation verbessert.

Werden im Neubau der Tiefgarage ausreichend Ladeinfrastrukturen für E-Fahrzeuge vorgesehen? Gerade in Spitzenzeiten bestehen in der Destination bereits heute Engpässe bei öffentlich zugänglichen, leistungsfähigen Ladepunkten. Wie trägt das Projekt der erwarteten Zunahme der E-Mobilität Rechnung? Wird die Tiefgarage baulich so vorbereitet, dass später zusätzliche E-Ladepunkte einfach nachgerüstet werden können?

Im Neubau der Tiefgarage werden Ladestationen für E-Fahrzeuge vorgesehen, da solche Infrastrukturen heute als Standard und unverzichtbar gelten. Die genaue Anzahl zu bestimmen und die Option, zusätzliche Kapazität zu schaffen, obliegen der AG.

Das Parkplatzthema wird ein zentrales Problem sein. Ein Lösungsansatz könnte sein, den PP-Bedarf der Überbauung «Danis» in das Projekt zu integrieren, den Retailbereich zu erhöhen und diesen zu höherer PP-Beitragszahlungen verpflichten.

Die Verkaufsfläche des Retailbereichs ist gemäss Baugesetz auf 700 m² begrenzt. Dadurch sind die Möglichkeiten zur Erweiterung oder zusätzlichen Parkplatzzuweisung über diesen Bereich strukturell eingeschränkt.

5. Verkehrskonzept

Verkehrskonzept, Verbindung zu Kirche und Schulhaus, Einfahrt Tiefgarage

Die Verkehrsplanung ist widersprüchlich. Für den Parkhausabzweiger wird eine Einbiegespur geschaffen, damit es keine Staubildung gibt. Für den Bus wird die Haltestelle in der Fahrspur geplant, wie auch in Clavadoiras, was wieder zu Verkehrsbehinderungen führen wird. Die angeblich kurzen Haltezeiten funktionieren vielleicht in der Stadt. Hier haben wir Wintersportler und vor dem Altersheim Personen mit Rollator und Rollstuhl, die sicher Zeit benötigen zum Ein- und Ausstieg. Auch erstaunt mich die Haltung der Verkehrsplaner, die anscheinend noch nichts vom «Green Deal» des Kantons Graubünden gehört haben, der die öffentlichen Institutionen zu einem umweltbewussten Handeln verpflichtet. Jedes Fahrzeug, das anhalten muss, vernichtet mit dem Bremsen Energie, die in Form von Wärme, Bremsstaub und erhöhter Reifenabnutzung anfällt. Dazu kommt der erhöhte Energieaufwand fürs Anfahren.

Die dargestellten verkehrstechnischen Grundlagen basieren auf der bisherigen Testplanung. In den nächsten Planungsphasen wird das definitive Verkehrskonzept gemeinsam mit dem Tiefbauamt des Kantons weiter ausgearbeitet und abgestimmt. Dabei werden sowohl betriebliche Anforderungen wie auch Sicherheitsaspekte und aktuelle umwelt- und verkehrspolitische Vorgaben umfassend berücksichtigt.

Mit einem direkten Zugang von der geplanten Tiefgarage würde das Areal der Voa Sporz von der Kirche bis zum Centrum Lai aus folgenden Gründen wesentlich aufgewertet:

Alle öffentlichen Parkplätze in diesem Bereich könnten aufgehoben werden. Dadurch würde sich der Suchverkehr bei der Aurorakreuzung und beim Aurorastutz wesentlich verringern und die Frequenz in der Tiefgarage erhöhen. Der Bereich Schulhaus-Sportplatz würde als Begegnungs- und Eventplatz enorm gewinnen. Kirchgänger, auch die Bewohner des Alterszentrums, könnten geschützt zum Gottesdienst gehen. Weder Lehrer, Eltern noch Schülerbusse müssten in das Schulhausareal fahren. Auf dem Allodparkplatz könnten weitere Gebäude der Gemeinde errichtet werden, wie zum Beispiel ein Garderobengebäude für Mannschaftssport oder vielleicht auch Wohnungen für Einheimische. Sicherlich hätten Gewerbe- und Tourismusbetriebe bei einem direkten Durchgang von der Voa Sporz Interesse an Parkplatzmieten in der Tiefgarage.

Der dargestellte Lösungsansatz wird in seinen grundsätzlichen Vorteilen geteilt, insbesondere hinsichtlich der Verkehrsberuhigung, der besseren Erschliessung sowie der Aufwertung des gesamten Areals entlang der Voa Sporz. Die Kosten für eine mögliche unterirdische Verbindung Richtung Kirchplatz werden derzeit geprüft und evaluiert. Es wird dabei auch in Betracht gezogen, dem Stimmvolk diese Investition in einer separaten Abstimmungsfrage vorzulegen. Die Aufhebung der Parkplätze auf dem Allodparkplatz steht nicht zur Diskussion, da die umliegenden Betriebe auf diese angewiesen sind. Die Weiterentwicklung des Bereichs Kirche, Schulhaus und Sportplatz wird in einem separaten Folgeprojekt vertieft untersucht.

Wäre es eine Möglichkeit, um die Attraktivität des Parkhauses zu steigern, den Ein- und Ausgang möglichst nahe ans Dorf zu legen? So könnte man zum Beispiel bereits bei Praxis Dr. Fierz ins Parkhaus gelangen? Eine weitere Möglichkeit könnte sein, mit den Eigentümern der neuen Überbauung Danis zusammenzuarbeiten?

Die Anregung, den Zugang zum Parkhaus näher ans Dorf zu verlegen, wird im weiteren Projektverlauf vertieft geprüft. Dabei werden verschiedene Varianten sowie deren Auswirkungen auf Erschliessung, Sicherheit und städtebauliche Einbindung sorgfältig analysiert. Auch mögliche Synergien mit der geplanten Überbauung Danis werden in diese Betrachtungen einbezogen. Ziel ist es, eine gesamthaft stimmige und funktional optimale Lösung für das Dorfzentrum zu entwickeln.

6. Raumplanung

Braucht es für die Realisierung einen Quartierplan?

Für die Realisierung ist kein Quartierplan erforderlich.

7. Neues Gebäude

Das endgültige Raumprogramm für den Wettbewerb (Gestaltung, Aussenraum, Gebäudesetzung, Demenzabteilung, Freizeitangebote, Gastronomie, Ladenflächen sowie Anzahl Servicewohnungen) wird durch die AG erarbeitet.

Weshalb werden 15 Wohnungen mit Service erstellt? Diese werden sehr gefragt sein. Ist vom Platz her nicht mehr möglich? Ist es eine Möglichkeit, zusätzliche Wohnungen mit Service im bestehenden Parc zu ermöglichen?

Die vorgesehenen 15 Wohnungen mit Service basieren auf dem Richtprojekt aus dem Jahr 2024. Die definitive Anzahl wird jedoch erst im Rahmen des noch zu erstellenden Raumprogramms festgelegt.

Wie sinnvoll ist es, das Wohnen mit Service an der Strasse zu platzieren und genau vor den Altbau? Wenn der Altbau später mit Wohnungen ausgebaut werden soll und der neue Bau vor der Aussicht steht, ist dies nicht sinnvoll und bringt keine guten Verkaufsergebnisse. Wäre es nicht sinnvoll, zuerst nur den Neubau Altersheim zu realisieren, danach den Altbau zu sanieren und auf den Markt zu bringen, evtl. sogar die Alterswohnungen mit Service dort unterzubringen. Dann wäre ein Hofplatz zwischen Altbau und Neubau vorhanden.

Die vorgesehenen Servicewohnungen im Neubau basieren auf dem Ziel, den vorhandenen Raum möglichst effizient zu nutzen und eine hohe Anzahl an Einheiten zu schaffen. Sowohl im bestehenden Parc-Gebäude als auch im Neubau sind ausschliesslich Mietwohnungen vorgesehen; ein Verkauf ist nicht Bestandteil des Konzepts. Dank heutiger Bautechnik können zudem mögliche Lärmemissionen von der Strasse wirksam reduziert werden, sodass eine gute Wohnqualität gewährleistet ist. Eine mögliche Etappierung mit späterer Nutzung oder Sanierung des Altbaus sowie alternative Anordnungen der Nutzungen können im weiteren Planungsprozess geprüft werden. Voraussetzung für zusätzliche Erstwohnungen wäre jedoch eine vorgängige Umzonung des Grundstücks „Parc“, welche im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgesehen ist.

Stellt bitte nicht einen modernen Neubau hin, lieber etwas Rustikales, an dem ältere Menschen Freude haben als etwas Modernes, was eher dem Architekten gefällt. Auch würde dies für die Tourismusregion ein besseres Bild abgeben.

Architektur ist naturgemäss auch eine Frage der Wahrnehmung und des persönlichen Empfindens. Dem Stellenwert des Dorfeingangs wird dabei besondere Beachtung geschenkt. Ziel ist es, dass sich das Seniorenzentrum harmonisch in die bestehende Umgebung einfügt und ein stimmiges Gesamtbild entsteht, das sowohl funktional als auch ortsbaulich überzeugt.

Kann die Testplanung, die bereits viel Geld gekostet hat, nicht als Projekt übernommen werden. Die Planung weist, wie mir scheint, schon einen hohen Detaillierungsgrad auf. War dieser nötig für die Umzonung, oder hätten nicht einfach Kuben genügt? Mit dem direkten Weg würdet ihr ein Jahr und viele Kosten sparen. Die Bevölkerung hat sich auch schon mit dem Projekt identifiziert

Die bestehende Testplanung kann nicht direkt als endgültiges Projekt weitergeführt werden. Zunächst muss das Raumprogramm als verbindliche Grundlage vollständig definiert werden. Dabei sind sowohl die Politische Gemeinde als auch die Bürgergemeinde sowie der designierte Verwaltungsrat einzubeziehen. Die Testplanung diente in erster Linie dazu, eine umfassende ortsbauliche Grundlage zu schaffen. Dazu gehörten insbesondere die Klärung der Lage im Ort, die Erschliessung, der Rodungsbedarf sowie mögliche Nutzungen wie Ladenflächen. Ziel war dabei die Schaffung einer rechtlich gesicherten Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Für diese Phase war ein entsprechender Detaillierungsgrad erforderlich, um überhaupt belastbare Aussagen zur räumlichen Einordnung treffen zu können. Aspekte wie Architektur oder Betriebsabläufe waren dabei noch nicht Gegenstand der Beurteilung. Im Gegensatz zu einem privaten Investorenprojekt unterliegt das Vorhaben dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Entsprechend müssen auch die weiteren Planungsleistungen korrekt ausgeschrieben werden und können nicht direkt übernommen werden.

Gibt es ein Energiekonzept für Wärme, Kühlung und Betrieb? Ist eine Photovoltaikanlage geplant?
Vorgesehen ist der Anschluss des Seniorenzentrums an den Wärmeverbund des Sportzentrums. Die konkrete Ausgestaltung der Energieversorgung sowie mögliche zusätzliche Elemente wie Photovoltaikanlagen werden im Rahmen des Projektwettbewerbs ausgearbeitet.

Wieso sind auf den Planzeichnungen keine Balkone ersichtlich? Ist dies wegen der Sicherheit? Wieso gibt es so viele Aussentreppe?

Die aktuellen Planzeichnungen basieren auf dem Richtprojekt und dienen der räumlichen und funktionalen Grundordnung. Detaillierte Elemente sind dort noch nicht abschliessend definiert, da diese erst im späteren Planungsprozess im Rahmen des Bauprojekts konkret ausgearbeitet werden. Erfahrungsgemäss kommt es in dieser Phase noch zu Anpassungen in der Ausgestaltung.

Welche Aktivitäten, z.B. Bastelzimmer, Musikraum, Sportraum mit Geräten zur sportlichen Betätigung sind vorgesehen?

Die aktuellen Planzeichnungen basieren auf dem Richtprojekt und dienen der räumlichen und funktionalen Grundordnung. Detaillierte Elemente sind darin noch nicht abschliessend definiert, da diese erst im späteren Planungsprozess im Rahmen des Bauprojekts konkret ausgearbeitet werden. Erfahrungsgemäss kommt es in dieser Phase noch zu Anpassungen in der Ausgestaltung.

Wie soll der Aussenbereich gestaltet werden - Hochbeete, Laufgarten, Sitzbänke, Schatten, etc.? Wird der Fokus beim Projekt nicht zu stark auf das Wohnen gelegt? Geistige und physische Aktivitäten müssen durch den Betrieb ebenfalls sichergestellt werden

Die Gestaltung des Aussenbereichs wird in der weiteren Planung sorgfältig geprüft. Ziel ist ein Aussenraum, der sowohl für Bewohner*innen als auch für die Öffentlichkeit attraktiv, zweckmässig und einladend ist.

Wie angekündigt soll es ein Generationenprojekt sein. Hierzu braucht es Mut zum Grossen!

Mit 35 Betten und 15 Wohnungen mit Pflege liegen wir am unteren Rand des langfristigen Bedarfs!!

Das neue, attraktive Angebot wird sicher dazu führen, dass ältere Zweitheimische sich überlegen, den Status zu ändern (Erstwohnsitz) um einen Pflegeplatz oder eine Alterswohnung auf der Lenzerheide zu erlangen (Dieser Schritt kann mit einer realistischen Wartezeit gesteuert werden).

Diese Einschätzung wird grundsätzlich geteilt. Das Projekt ist bewusst als langfristig ausgelegtes Generationenprojekt konzipiert, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Versorgung sicherzustellen und spätere Kapazitätsengpässe zu vermeiden. Gemäss Rückmeldung der Gesundheitsversorgungsregion Albula Viamala soll das neue Seniorenzentrum mit rund 50 bis 60 Betten geplant werden. Damit wird eine solide Grundlage geschaffen, um den künftigen Bedarf realistisch abzudecken.

Die Zimmer sind alle unnötig hoch, reichen über die eigentliche normale Raumhöhe von 2.20m hinaus. Warum? Das gibt doch für die Bewohner kein «Zuhause-Gefühl». Sie haben nie in so einem Zimmer gelebt.

Die Raumhöhe wird im Rahmen des Architekturwettbewerbs festgelegt.

Und dann die grossen Fenster. Um mehr Licht ins Zimmer zu bringen? Dreiviertel der Zeit sind die Jalousien bis auf einen kleinen Spalt geschlossen. Am Abend möchte man nicht, dass man ausgestellt ist. und am Tag scheint die Sonne so fest herein, dass die Zimmer unerträglich aufgeheizt werden. Das Argument mit der Aussicht und viel Licht zählt also nicht. Die Senioren sitzen vor verdunkelten Fenstern. Lieber eine «normale» Fensterfront, bei der man auf dem Stuhl sitzend gut rausschauen kann und Zimmer in «gewohnter» Höhe.

Die Fenstergrösse wird im Rahmen des Architekturwettbewerbs festgelegt.

Was uns sehr erstaunt hat, ob es tatsächlich so ist, dass es nur 35 Betten im Alters- und Pflegeheim geben wird? Also gleich viele wie jetzt? Man bedenke, dass jetzt viele geburtenstarke Jahrgänge in Pension sind oder demnächst eintreten werden. Die riesige Tiefgarage nimmt einen grossen Kostenpunkt in Anspruch. Unserer Meinung nach könnte man dort etwas reduzieren, dafür 10 bis 15 Betten (Zimmer) mehr einplanen.

Diese Einschätzung wird grundsätzlich geteilt. Das Projekt ist bewusst als langfristig ausgelegtes Generationenprojekt konzipiert, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Versorgung sicherzustellen und spätere Kapazitätsengpässe zu vermeiden. Gemäss Rückmeldung der Gesundheitsversorgungsregion Albula Viamala soll das neue Seniorenzentrum mit rund 50 bis 60 Betten geplant werden. Damit wird eine solide Grundlage geschaffen, um den künftigen Bedarf realistisch abzudecken.

*Werden auch Paar-Zimmer vorgesehen? Wenn beide Partner in eine betreute Umgebung gehen, vorher ihr ganzes Leben im gemeinsamen Heim gelebt haben, ist es grausam, sie in Heim zu trennen. Wird es für Altersdemente, Alzheimerpatient*innen usw. eine getrennte, abgesicherte Abteilung geben? Ist eine Kapazität von 35 Betten genug, um diesen Bedarf zukünftig abzudecken? (Man lebt länger und möchte weniger die Umgebung wechseln).*

Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine verbindlichen Aussagen zur konkreten Zimmeranordnung oder zu möglichen Zimmergrössen gemacht werden. Auch die Frage, ob eine Demenzabteilung notwendig ist, ist derzeit noch offen. Gemäss Rückmeldung der Gesundheitsversorgungsregion Albula Viadama soll das neue Seniorenzentrum mit rund 50 bis 60 Betten geplant werden.

15 Einheiten Wohnen mit Service: Wird ein Mindestalter vorgegeben werden, um ein Wohnanrecht zu bekommen? Ab wann werden Reservationen möglich? Wird es ein Minimum an Jahren geben, die man vorher schon in der Gemeinde gewohnt hat?

Die Kriterien für den Einzug in die Wohnungen mit Service sind derzeit noch nicht festgelegt. Reservationen sind aktuell noch nicht möglich. Der Zeitpunkt für den offiziellen Anmeldestart wird zu gegebener Zeit transparent kommuniziert.

Werden einige Zimmer mit Bad für Familienmitglieder reserviert werden können zwecks kurzfristigen, erschwinglichen Aufenthalts im Notfall; nicht alle Familien können teure Hotels zahlen?

Das Betriebskonzept wird zu einem späteren Zeitpunkt durch die Aktiengesellschaft ausgearbeitet. Ob und in welchem Umfang Zimmer für kurzfristige Aufenthalte von Angehörigen oder Familien in besonderen Situationen vorgesehen werden können, ist derzeit noch offen und wird im Rahmen dieser Konzeptarbeit geprüft.

Gemeinschaftsräumlichkeiten: Es sind die Möglichkeiten, die ich bei meiner Mutter oder anderen Familienmitgliedern und bei Freunden sehe, und die viel Positives bringen: Salon bez. Kaminzimmer (in den Bergen wichtig), TV-Zimmer mit Kinomöglichkeit, Gymnastik/Gerätezimmer, Coiffeur, Cafeteria, etc. – Orte, wo man auch Gäste mitnehmen kann.

Die konkreten Gemeinschaftsräumlichkeiten werden im Rahmen des Raumprogramms detailliert festgelegt und können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht verbindlich definiert werden. Ein qualitativ hochwertiges Gemeinschaftsangebot wird als zentraler Bestandteil eines zeitgemässen Wohnens im Alter verstanden.

Mit dem Neubau des Altersheims wird dort eine große Waldfläche verschwinden und große Bauten werden entstehen. Das ist für das Altersheim sicher verständlich und nötig. Allerdings verstehe ich nicht, weshalb direkt an der Straße der Wohnblock für die Alterswohnungen gebaut werden soll, während noch unklar ist, was mit dem bestehenden Altersheim-Altbau passiert. Hier meine Vorschläge/Ideen zu diesem Projekt: Zuerst den Neubau des Altersheims vollständig realisieren und danach die Alterswohnungen direkt auf dem Gelände des bisherigen Gebäudes errichten, als Gebäude mit Dachschrägen und viel Holz. Vor den beiden Gebäuden würde dann ein ansprechender Verweilbereich entstehen (beim zurzeit geplanten Neubau direkt an der Strasse entsteht dort wieder ein Schattenplatz (analog Schulhausplatz). Vor den beiden Gebäuden könnte die Einfahrt nach Lenzerheide wieder so gestaltet werden wie früher - mit ausreichend grünen Flächen und Bäumen und Sträuchern. Ein weiterer Bau von Gebäuden verändert das Dorfbild massiv und auch die Lebensqualität für die nachfolgenden Generationen. Deshalb sollte dieses Projekt und auch weitere Grossüberbauungen gut geprüft werden. Auch bei der Gestaltung der Gebäude wäre ein Chaletbau mit viel Holz schöner als moderne Gebäude.

Architektur ist naturgemäss auch eine Frage der Wahrnehmung und des persönlichen Empfindens.

Dem Stellenwert des Dorfeingangs wird dabei besondere Beachtung geschenkt. Ziel ist es, dass sich das Seniorenzentrum harmonisch in die bestehende Umgebung einfügt und ein stimmiges Gesamtbild entsteht, das sowohl funktional als auch ortsbaulich überzeugt.

*Es wäre toll, wenn die Bibliothek im neuen Seniorenzentrum untergebracht würde. Die Bücher könnten dann nämlich bei einem gemütlichen Kaffee im Seniorenzentrum gelesen werden, zudem wären die Senioren in einem regen Kontakt mit der sonstigen Bevölkerung und es ergäben sich vielleicht auch neue Kontakte. So würde das Seniorenzentrum noch mehr eingebunden in den Alltag von Lenzerheide. Freizeitangebote werden in der weiteren Planung sorgfältig geprüft. Ziel ist ein Aussenraum, der sowohl für Bewohner*innen als auch für die Öffentlichkeit attraktiv, zweckmässig und einladend ist. Die Bibliothek befindet sich aktuell bei der Schule und dient auch als Schulbibliothek. Dieser Standort hat sich bewährt. Ein Wechsel ist zum heutigen Zeitpunkt unwahrscheinlich.*

8. Bestehendes Parc-Gebäude

Raumprogramm, Erstwohnungen, Teilrevision Zone

Wird in Erwägung gezogen, Erstwohnungen im bestehenden Parc zu erstellen die verkauft werden, um das Projekt zu finanzieren?

Im bestehenden Parc sind nach der Realisierung des Seniorenzentrums Erstwohnungen vorgesehen. Diese sollen jedoch ausschliesslich als Mietwohnungen angeboten werden; ein Verkauf ist nicht vorgesehen. Die genaue Zielgruppe dieser Wohnungen ist derzeit noch offen. Voraussetzung für die Erstellung von Erstwohnungen ist eine vorgängige Umzonung des Grundstücks „Parc“, welche im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgesehen ist.

9. Betrieb/Betreiber

Betreiber, Leistungsvereinbarung Betrieb, Übertritt Wohnen mit Service zu Pflegeheim

Welche Gründe sprechen gegen die Auslagerung des Betriebs an einen professionellen Betreiber und die Übernahme der Erstellungskosten durch die Aktiengesellschaft? Ein Modell, welches in der Konsultativabstimmung vom September 2018 mit einem deutlichen Mehr angenommen wurde?

Grundsätzlich steht es der Aktiengesellschaft frei, den Betrieb selbst zu führen oder an einen professionellen Betreiber zu vergeben. Beide Varianten sind statutarisch vorgesehen und somit möglich. Die Wahl des Modells erfolgt im weiteren Projektverlauf anhand der konkreten wirtschaftlichen, betrieblichen und strategischen Rahmenbedingungen. Entscheidend ist dabei, welche Lösung langfristig die beste Versorgungssicherheit, Stabilität und Wirtschaftlichkeit gewährleistet.

Übertritt Wohnen mit Service zu Pflege-Abteilung: Wird man bevorzugt gegenüber jemanden, der direkt einen Antrag für die Pflege-Abteilung stellt?

Diese Frage kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend beantwortet werden, da die Regelung zur Zuteilung Bestandteil des noch zu erarbeitenden Betriebskonzepts bzw. der Leistungsvereinbarung ist.

10. Retail

Architektur, Ortsbild, Notwendigkeit, Wettbewerb

Der geplante Einkaufsladen mit grosser Tiefgarage wird das Ortsbild noch weiter verfremden – was ich mir für unseren Ort und den Tourismus nicht wünsche.

Die beiden Einkaufsläden SPAR und Volg würden durch ein neues Einkaufszentrum vermutlich nicht beide bestehen können, in der Zwischensaison ist es sehr ruhig und die Geschäfte sind auf die Bevölkerung jetzt schon angewiesen. Während der Corona-Zeit war hier viel los; alle Häuser rund um uns und das Dorf waren oft belegt, seit letztem Sommer sind jedoch die Häuser wieder vermehrt geschlossen. Auch im Ort und in den Geschäften wurde dies deutlich gespürt. Es ist also wiederum sehr ruhig geworden ausserhalb der Hochsaison.

Architektur ist naturgemäss auch eine Frage der Wahrnehmung und des persönlichen Empfindens. Dem Stellenwert des Dorfeingangs wird dabei besondere Beachtung geschenkt. Ziel ist es, dass sich das Seniorenzentrum harmonisch in die bestehende Umgebung einfügt und ein stimmiges Gesamtbild entsteht, das sowohl funktional als auch ortsbaulich überzeugt.

11. Zeitlicher Ablauf

Zeitbedarf für Wettbewerb, nächste Schritte

Es ist Tatsache, dass das Projekt sich bereits lange hinzögert und dies unter kritischer Beurteilung der Bevölkerung steht. Es ist schon jetzt zu hören, dass das Projektteam besser bestückt werden sollte.

Wir haben grosses Verständnis dafür, dass die bisherige Verfahrensdauer kritisch wahrgenommen wird. Über die Gründe der Verzögerungen haben wir laufend informiert. Das Projektteam arbeitet mit grossem Engagement an den nächsten Schritten und prüft laufend, wie Organisation und Ressourcen bestmöglich eingesetzt werden können. Ein zügiger Fortschritt liegt im Interesse sämtlicher Beteiligter, einschliesslich der Behörden.

Der Zeitplan ist sehr ambitioniert. Hier empfiehlt es sich, genügend Zeit einzuplanen für die planerische Arbeit und für die Kommunikation (Meinungsbildung) mit der Bevölkerung vor der Abstimmung.

Die bisherige Projektdauer wird nachvollziehbar kritisch wahrgenommen. Über die Gründe der Verzögerungen wurde laufend informiert. Gleichzeitig wird mit grossem Engagement am weiteren Vorgehen gearbeitet, und die Organisation wird fortlaufend überprüft, um Ressourcen optimal einzusetzen. Der Zeitplan ist bewusst ambitioniert gewählt, um eine klare Dynamik im Projekt zu halten. Gleichzeitig ist es jedoch ebenso wichtig, genügend Zeit für die planerische Ausarbeitung sowie für eine sorgfältige Information und Meinungsbildung der Bevölkerung vor der Abstimmung einzuräumen. Der ursprünglich angestrebte Abstimmungstermin im Juni kann nicht eingehalten werden. Ziel bleibt, der Bevölkerung eine fundierte, verlässliche und verantwortungsvoll aufgearbeitete Entscheidungsgrundlage vorzulegen.

12. Diverses

Werden Haustiere erlaubt?

Die entsprechenden Regelungen werden im Rahmen der Hausordnung durch die AG festgelegt.

13. Wie sehen die nächsten Schritte aus?

- Der designierte Verwaltungsrat ist gewählt. Die Kommunikation erfolgt in diesen Tagen.
- Der Bedarf für das neue Seniorenzentrum ist inzwischen geklärt und liegt bei rund 50 bis 60 Betten. Darauf basierend werden nun das Raumprogramm und die Wirtschaftlichkeitsberechnung erarbeitet, damit ein transparenter Businessplan erstellt werden kann.
- Parallel dazu wird noch die Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung durch den Kanton erwartet.
- Wenn diese Grundlagen vorliegen und die Wirtschaftlichkeitsrechnung die Tragfähigkeit bestätigt, wird die Abstimmung durchgeführt werden.