



SENIORENWOHNEN MIT HEIMVORTEIL II



STEINHAUSER ZENTRUM
Obersaxen Meierhof

INHALT

Idee

Lage und Umgebung

Wohnungen

Grundrisse

Baubeschrieb

Mietpreise

Konzept

Zeitplan

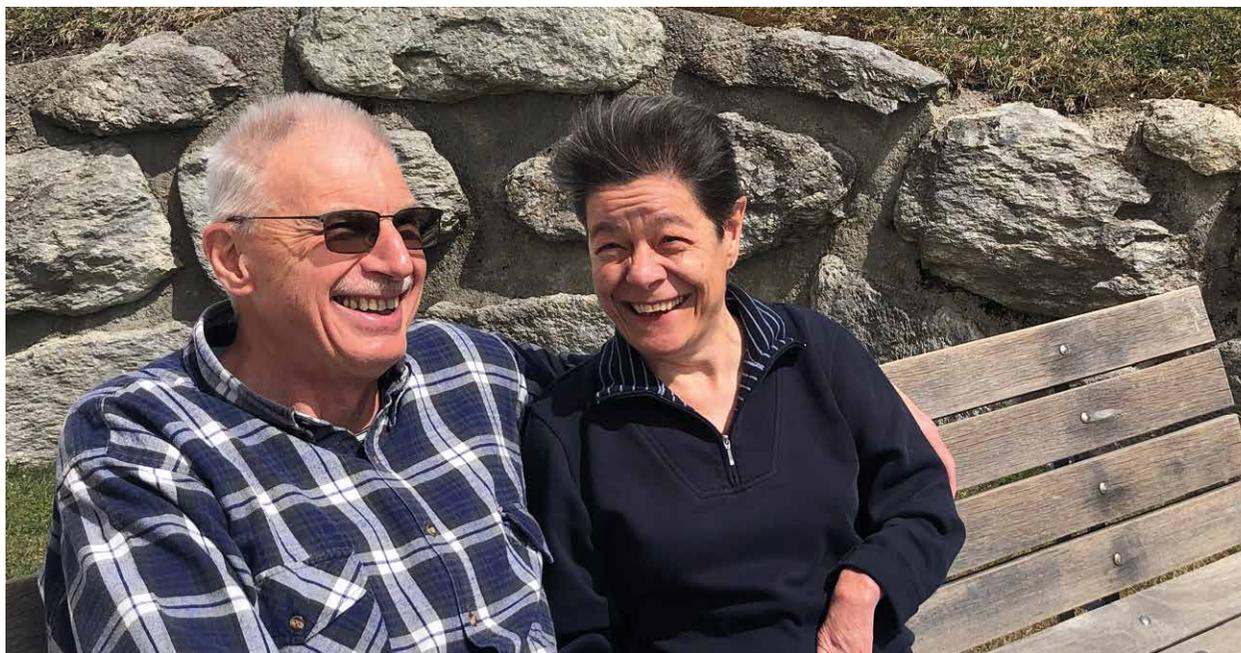
Über die Stiftung

· Kurz-Geschichte

Über das Steinhäuser Zentrum

· Angebot und Dienstleistungen

Kontakt



IDEE

Die Steinhauser-Casanova Stiftung ist im Besitz einer Baulandreserve von 1'800 m² in unmittelbarer Nähe des Steinhauser Zentrums. Seit mehreren Jahren hat sich der Stiftungsrat mit der möglichen Nutzung der Parzelle befasst. Im Jahr 2018 wurde ein Auftrag an die Hochschule Luzern erteilt, um das Nachfragepotenzial für Seniorenwohnungen abzuklären. An der Umfrage bei über 2'600 Personen in Obersaxen Mundaun haben sich 307 Zweitwohnungsbesitzer und 37 Einheimische beteiligt.

Die Einheimischen bevorzugen gemäss Umfrage hauptsächlich den Verbleib im Eigenheim. 72% der Personen können sich auch betreutes Wohnen vorstellen und 62% nennen das Steinhauser Zentrum als bevorzugte Wohnform im Alter. Die spezifische Frage, ob man sich das Steinhauser Zentrum als bevorzugte Wohnform im Alter vorstellen könnte, wurde von 92% der Einheimischen positiv beantwortet.

Die Antworten auf die Frage «Sollten Sie im Alter Unterstützung benötigen, welches wäre Ihre bevorzugte Wohnform?» zeigt bei den Zweitwohnungsbesitzern, dass 83% so lange wie mög-

lich im Eigenheim leben und allenfalls externe Unterstützung in Anspruch nehmen möchte. Für 68% der Zweitwohnungsbesitzer kommt auch betreutes Wohnen in Frage. Und 18% der Zweitheimischen nennen das Steinhauser Zentrum als bevorzugte Wohnform im Alter. Die spezifische Frage, ob man sich das Steinhauser Zentrum als bevorzugte Wohnform im Alter vorstellen könnte, wurde von 44% der Zweitwohnungsbesitzer positiv beantwortet.

Das Ergebnis der Umfrage hat den Stiftungsrat mehr als bestärkt, den Bau von weiteren hindernisfreien Wohnungen für Senioren zu planen. Zudem erfreuen sich die bereits bestehenden Wohnungen im Zentrum und im Hüs Witblig steigender Nachfrage.

Ziel der neuen Wohnungen ist, neben dem Eingehen auf die vorhandene Nachfrage, den bestehenden Betrieb mit den 13 Pflegebetten und den 20 Wohnungen noch besser auszulasten und damit auf eine stabilere finanzielle Basis zu stellen. Durch die neue Betriebsgrösse können neue Angebote geschaffen oder bestehende ausgebaut werden. Dies gilt vor allem für das Aktivierungsprogramm und das Restaurant. Die bestehende Landreserve soll gewinnbringend für die Altersbetreuung in Obersaxen Mundaun eingesetzt werden.

LAGE UND UMGEBUNG

Die Gemeinde Obersaxen Mundaun liegt auf der rechten Talseite des jungen Rheins, in der mittleren Surselva. Die sonnige und offene Terrasse erstreckt sich über eine Länge von ca. 14 km. Der besiedelte Teil liegt zwischen 1'000 m ü.M. (Axastei) und 1'430 m ü.M. (Miraniga). Die Hofansiedlungen sind typisch für eine Walsergemeinde. 2015 wurde die deutsche Gemeinde Obersaxen mit der romanischen Gemeinde Mundaun (Flond und Surcuolm) fusioniert. Seither leben in den 31 Fraktionen bzw. Weilern 1'130 EinwohnerInnen

Aus der früheren Landwirtschaftsgemeinde ist eine Tourismusgemeinde gewachsen. Das Ski- und Wandergebiet ist durch die Bergbahnen gut erschlossen und lädt zu Ausflügen in die Berge ein. Neben dem Tourismus und dem Baugewerbe, spielt die Landwirtschaft nach wie vor eine grosse Rolle.

Die zu bebauende Parzelle liegt in Meierhof, dem kleinen Hauptort der Gemeinde. Hier befinden sich die Gemeindekanzlei, das Tourismusbüro, das Schulhaus, die katholische Pfarrkirche, ein Lebensmittel-, Blumen- und Sportgeschäft. Die Haltestelle des öffentlichen Verkehrs ist in wenigen Minuten erreicht.



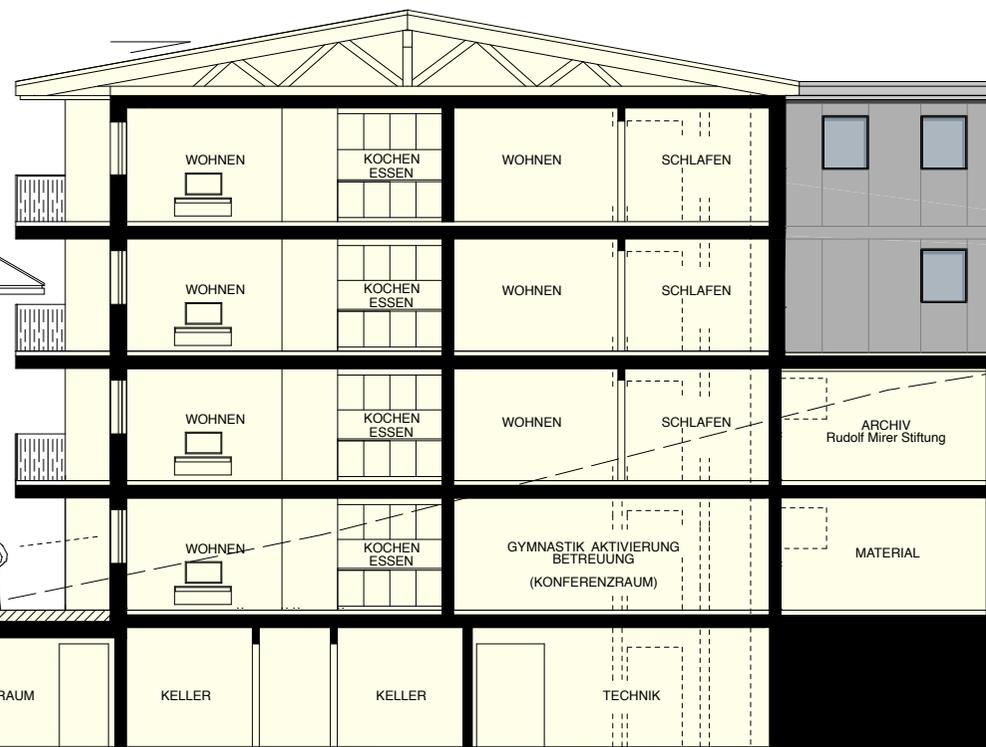
Das neue Gebäude wird angrenzend an das Steinhauser Zentrum und in unmittelbarer Nähe zum Hüs Witblig erstellt. Der direkte Zugang zum Zentrum erleichtert den Bezug der

vielfältigen Dienstleistungen. Die zentrale Lage ermöglicht ein aktives Teilnehmen im Dorf und seinem regen Vereinsleben.





1268.70





RÄUME

8x 2 1/2-Zimmerwohnungen

3x 3 1/2-Zimmerwohnungen

4x 4 1/2-Zimmerwohnungen oder flexibel mietbar als 3 1/2-Zimmerwohnung
(Zimmer mit Nasszelle abtrennbar)

10x Parkplätze in der Tiefgarage mit Elektroanschluss (davon vier behindertengerecht)

3x überdachte Aussenparkplätze (behindertengerecht)

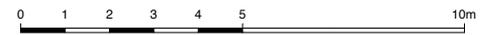
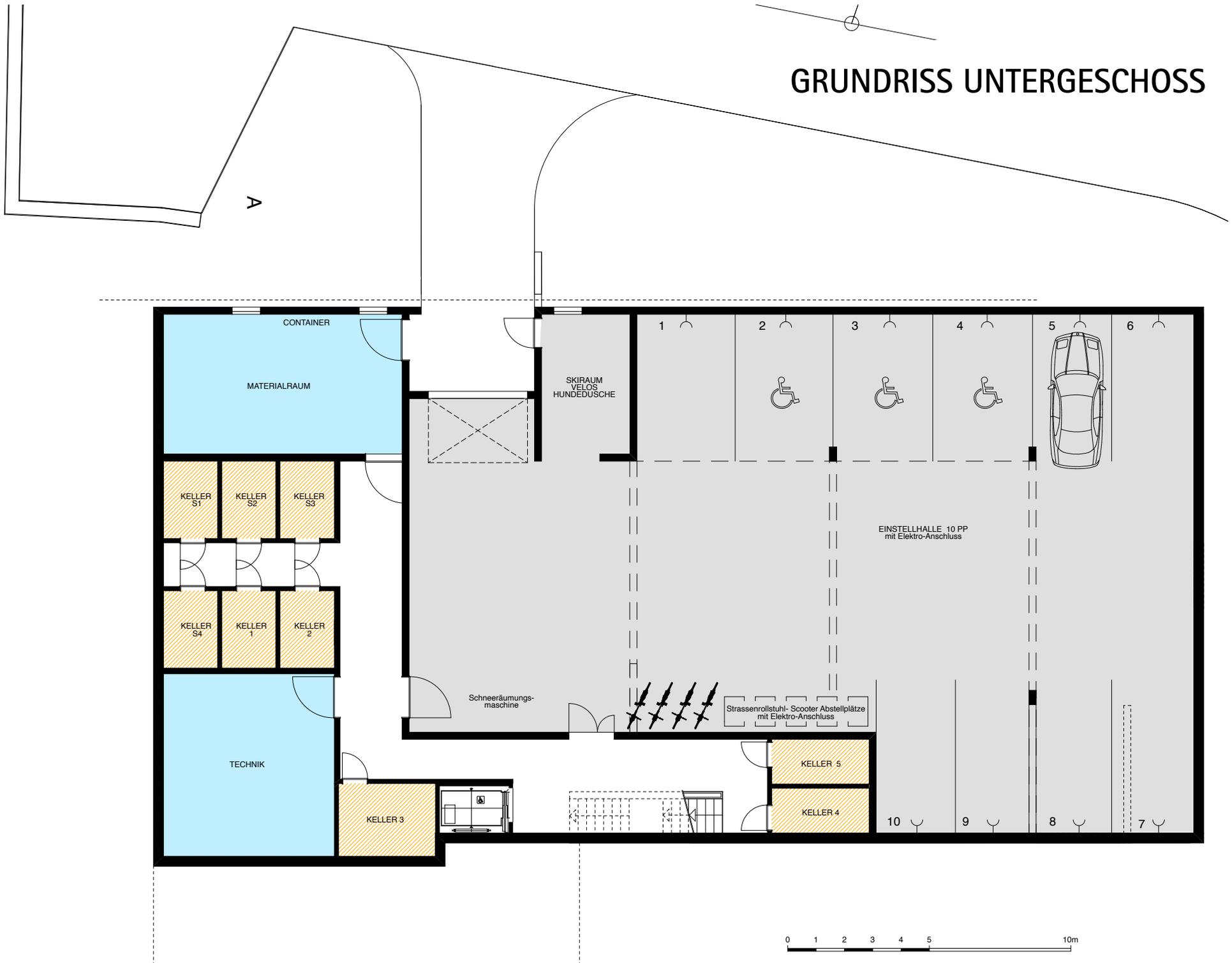
1x Archivraum für das Werk des einheimischen Kunstmalers Rudolf Mirer
Verbindungsgang zum Steinhauser Zentrum (Restaurant und weitere Dienstleistungen)
verschiedene Nebenräume für das Steinhauser Zentrum

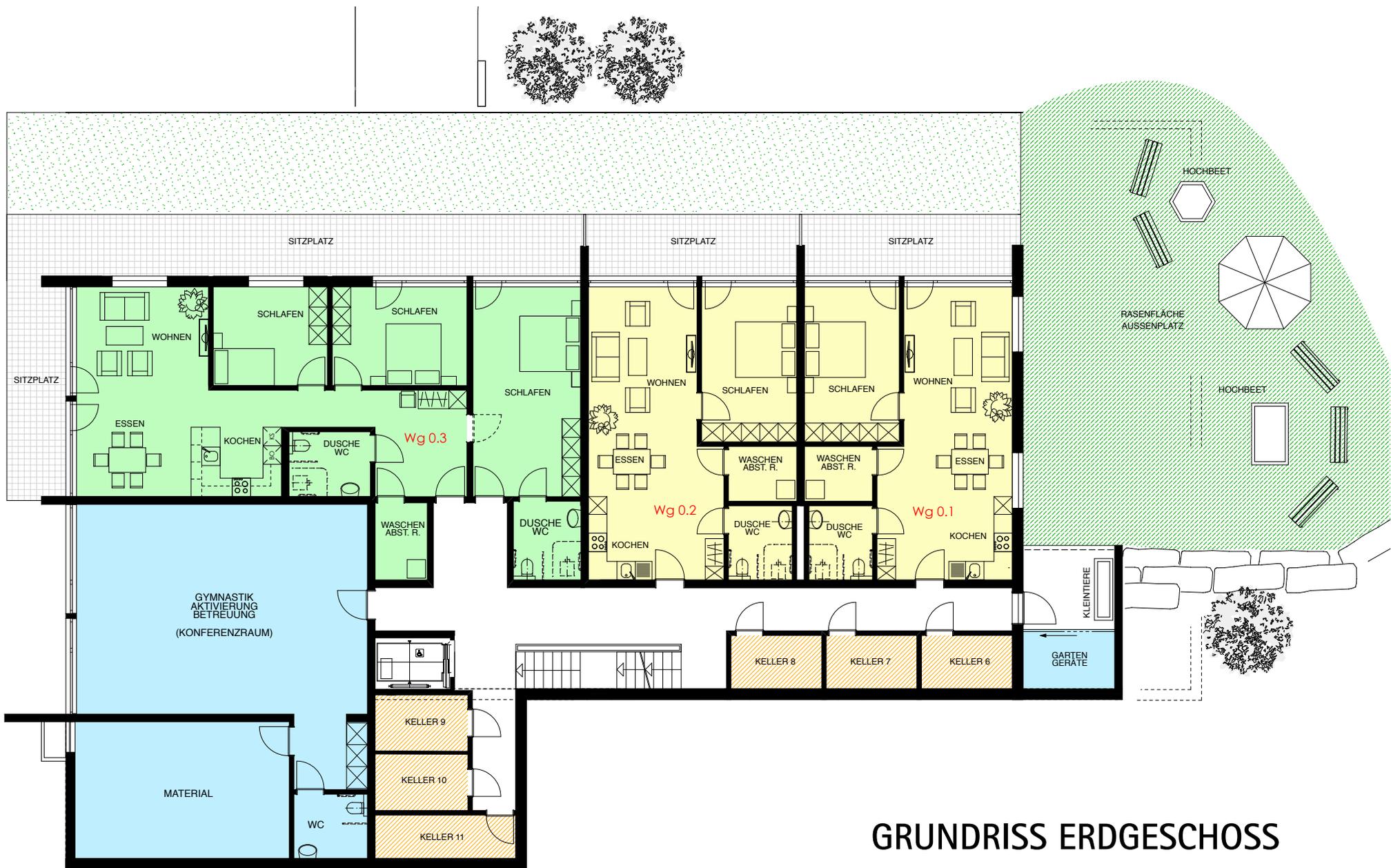




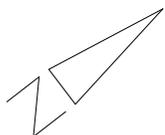


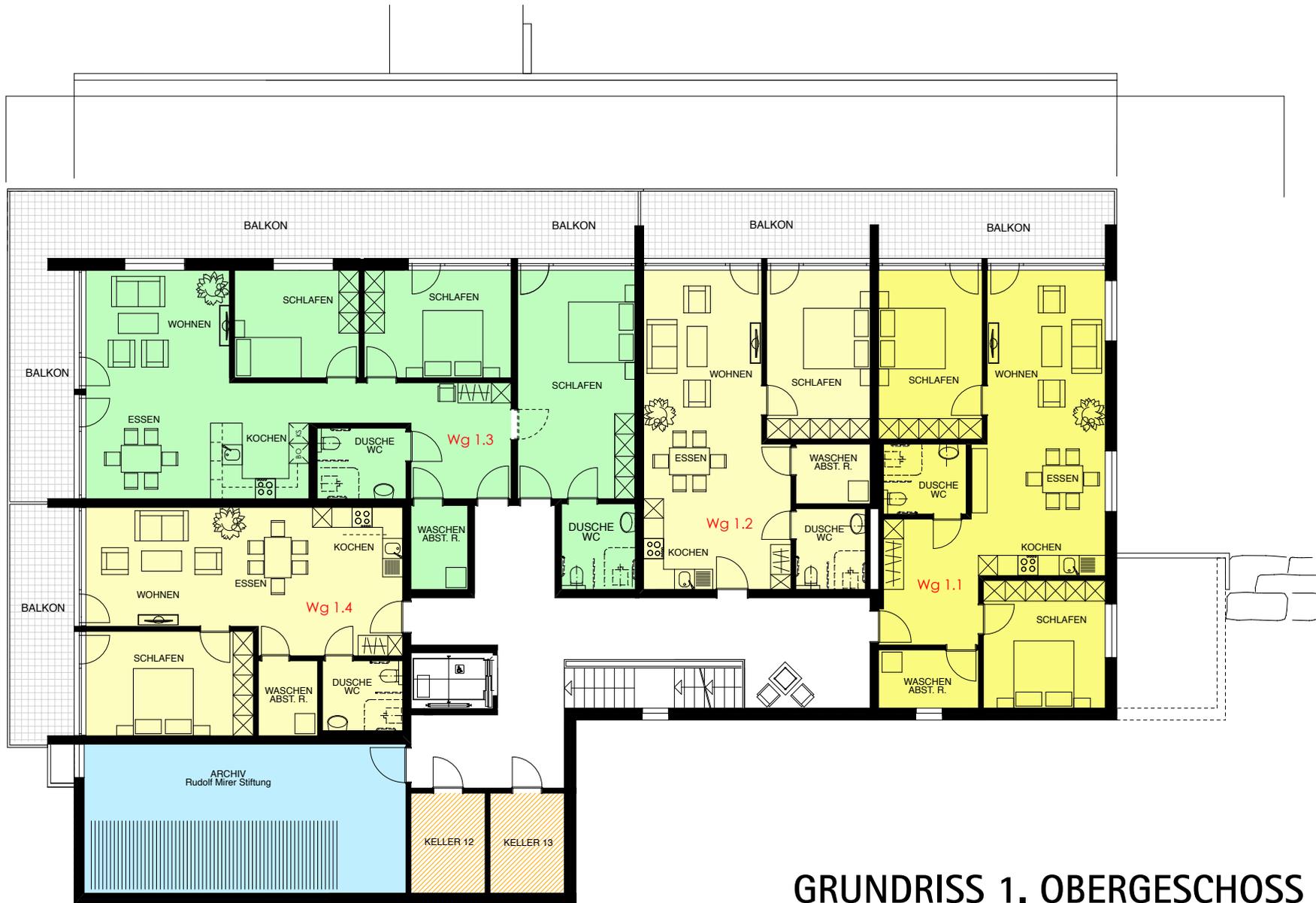
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



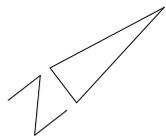


GRUNDRISS ERDGESCHOSS





GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



BAUBESCHRIEB ALLGEMEIN

Fassade	Beton oder Backsteinmauerwerk mit verputzter Aussenwärmedämmung, gestrichen
Dach	leicht geneigtes Zeltdach in UGINOX, Spenglerarbeiten in UGINOX Sonnenenergienutzung auf Dachfläche
Heizung	Sole-Wasser Wärmepumpe, Erdsonden Bodenheizung in allen Räumen Warmwasseraufbereitung mit Solarenergie und Wärmepumpe
Aufzugsanlage	Kabine 120 x 210 cm, Türbreite 90 cm, rollstuhlgängig
Treppenhaus	Rutschfester Kugelgarnbelag auf Treppentritten, beidseitiger Handlauf Beleuchtung gemäss VDI, in den obersten zwei Stockwerken Tageslicht
Einstellhalle	10 Autoabstellplätze, wovon 4 rollstuhlgerecht, alle mit Elektroanschluss 5 Abstellplätze für Strassenrollstühle oder Scooter mit Elektroanschluss Abstellraum für Fahrräder und Skis Entsorgungsraum Direkter Zugang zu Lift und Treppenhaus, automatisches Garagentor mit Funksteuerung
Kellerabteile	Grundfläche 5 bis 5.5 m ² , mit Elektroanschluss Einzelne blickdichte Abteile

BAUBESCHRIEB WOHNUNGEN

Wohnräume

Wände: Mineralischer Verputz, abgerieben
Decke: Weissputz, glatt gestrichen
Boden: Natur-Parkett in Eiche

Küche

Fronten: Kunstharz
Rückwand: Glas
Abdeckung: Granitstein mit matter Oberfläche
Decke: Weissputz, glatt gestrichen
Boden: Feinsteinzeugplatten
Einbauherd Electrolux, Induktion-Glaskeramik mit Topfboden-Grössenerkennung, Powerfunktion
Backofen Electrolux mit versenkbaren Bedienwählern, 50°C – 275°, 5 Einschubhöhen, Vollglastür
Kühlschrank Electrolux, Kühlteil 186 Liter, Gefrierteil 72 Liter (3 Fächer)
Geschirrspüler Electrolux, 8 Programme, Startzeitverzögerung, Endsignal, Betriebsanzeige SpotControl
Abwaschbecken Suter Inox, Grösse 50x42cm
Abfallsystem Müllex

Nasszelle

Wände: keramische Wandplatten im Nassbereich
Decke: Weissputz, glatt gestrichen
Boden: durchgehend Feinsteinzeugplatten
Einzelwaschtisch ohne Unterbau, mit grossem Spiegel
Hochschrank mit Tablaren und Schublade, geschlossen
Bodenebene Dusche mit Glas-Schwenktüren, schwellenfrei, Innenmass min. 90x90cm
Duschhandlauf mit Brausestange, auf Wunsch Duschsitz zum Einhängen
Handgriffe werden individuell passend eingebaut
Wand-WC ausbaubar zu Dusch-WC (Kostenbeitrag durch Mietende)

Balkon

Boden: Feinsteinzeugplatten
Geländer mit Sichtschutz
Sonnenstoren, elektrisch bedienbar

Abstellraum	Waschturm Electrolux, Waschmaschine und Wärmepumpentrockner, Füllmenge 8kg
Fenster	Holz/Metall-Fenster, Isolierverglasung, mit Drehkippschlägen Vorhangschienen in Deckenputz eingelassen Metall-Verbundstoren, elektrisch bedienbar
Türen	Türen in Eiche furniert mit Metallzargen und Gummidichtungen Türe Nasszelle mit Planetendichtung Wohnungsabschlusstüre als Schallschutztüre mit kopiergeschützter Schliessanlage, Spion
Einbauschränke	Putzschrank und Garderobe im Eingangsbereich, Eiche furniert
Elektro	Schalter und Steckdosen: Duroplast, halogenfrei, hochkratzfest mit antibakterieller Wirkung Beleuchtung gemäss VDI (Optimierung von Tageslicht und künstlicher Beleuchtung) Deckenleuchten dimmbar, Einbauspots im Eingangsbereich Raumthermostat zur Regulierung der Bodenheizung Multimedia-Anschluss für TV, Telefon und Internet (Verkabelung)
Sicherheit	Sonnerie bei Hauseingang und Wohnungstüre, Gegensprechanlage mit elektrischer Türöffnung Brandmeldeanlage Tyco mit Brandmeldern in allen Räumen Notrufsystem GETS mit Funkuhr, einzeln programmierbar pro Benutzer Wohnung

Das gesamte Gebäude wird hindernisfrei gestaltet, Stufen und Schwellen werden möglichst vermieden. Bodenbeläge sind rutschfest und spiegeln nicht. Die Grundstruktur des Gebäudes ist einfach und übersichtlich.

Änderungen an der Ausstattung bleiben vorbehalten (ohne Qualitätseinbusse).

RICHTWERTE MIETPREISE UND NEBENKOSTEN

Die nachfolgenden Preise sind als Richtwerte pro Monat zu verstehen. Die definitive Festlegung erfolgt im 1. Quartal 2022.

Whg-Nr. Geschoss	Wohnung Grösse	Fläche Wohnung	Fläche Balkon	Miete	Nebenkosten	Total
0.1 / EG	2.5 Zimmer	65	14	CHF 1'250.00	CHF 150.00	CHF 1'400.00
0.2 / EG	2.5 Zimmer	65	14	CHF 1'240.00	CHF 150.00	CHF 1'390.00
0.3 / EG	4.5 Zimmer	121	51	CHF 2'180.00	CHF 200.00	CHF 2'380.00
1.1 / 1.OG	3.5 Zimmer	88	14	CHF 1'420.00	CHF 180.00	CHF 1'600.00
1.2 / 1.OG	2.5 Zimmer	65	14	CHF 1'270.00	CHF 150.00	CHF 1'420.00
1.3 / 1.OG	4.5 Zimmer	121	51	CHF 2'250.00	CHF 200.00	CHF 2'450.00
1.4 / 1.OG	2.5 Zimmer	65	14	CHF 1'300.00	CHF 150.00	CHF 1'450.00
2.1 / 2.OG	3.5 Zimmer	88	14	CHF 1'450.00	CHF 180.00	CHF 1'630.00
2.2 / 2.OG	2.5 Zimmer	65	14	CHF 1'300.00	CHF 150.00	CHF 1'450.00
2.3 / 2.OG	3.5 Zimmer	91	44	CHF 1'940.00	CHF 180.00	CHF 2'120.00
2.4 / 2.OG	2.5 Zimmer	65	14	CHF 1'350.00	CHF 150.00	CHF 1'500.00
3.1 / DG	3.5 Zimmer	88	14	CHF 1'500.00	CHF 180.00	CHF 1'680.00
3.2 / DG	2.5 Zimmer	65	14	CHF 1'350.00	CHF 150.00	CHF 1'500.00
3.3 / DG	4.5 Zimmer	121	51	CHF 2'380.00	CHF 200.00	CHF 2'580.00
3.4 / DG	2.5 Zimmer	65	14	CHF 1'390.00	CHF 150.00	CHF 1'540.00
UG	Auto-Einstellplatz Tiefgarage mit Elektroanschluss				CHF 120.00	
UG	Elektrorollstuhl-/Scooterabstellplatz mit Elektroanschluss				CHF 50.00	

KONZEPT

Das Angebot richtet sich an JungseniorInnen und betagte Menschen, die ihren Alltag möglichst selbstbestimmt und unabhängig gestalten möchten. Dabei soll das Haus Rückzugsort sein, gleichzeitig aber Kontakte mit Mitbewohnenden, Nachbarn und der ganzen Dorfbevölkerung unkompliziert ermöglichen.

In erster Linie mieten die NutzerInnen eine Wohnung, die modernen Ansprüchen entspricht. Der Aufenthalt kann nach eigenen Wünschen gestaltet werden. Nur die Rücksicht auf die MitbewohnerInnen im Haus setzt Grenzen.

Für gesundheitliche Notfälle ist das Pfllegeteam des Steinhauser Zentrums rund um die Uhr einsatzbereit. Die in jeder Wohnung vorhandene Funk-Armbanduhr ermöglicht ein einfaches Aufbieten von pflegerischer Unterstützung.

Je nach Lust und Bedarf können im Steinhauser Zentrum zusätzliche Dienstleistungen für die Vereinfachung oder Bewältigung des täglichen Lebens bezogen werden. Diese sind einzeln oder pauschal buchbar.

Selbständiges Wohnen

Mahlzeiten im Restaurant, vorübergehende Pflege und Betreuung, Inanspruchnahme von Reinigungs- und Wäschedienst, administrative und technische Hilfe sowie Teilnahme am Aktivierungsprogramm können einzeln bezogen werden. Die Leistungen werden mit einer detaillierten Übersicht monatlich in Rechnung gestellt.

Betreutes Wohnen

Bei nachlassender Selbständigkeit ist der Abschluss der Vereinbarung Betreutes Wohnen empfehlenswert. Darin sind Hilfestellungen der Administration (Montag bis Freitag), die Teilnahme am Aktivierungsprogramm (Musik, Kreativität, Bewegung, Spiel und Spass), spirituelle Begleitung, kleine Unterhaltsarbeiten, Hilfe bei Besorgungen und zwei Reinigungen der Fenster und Rolladen pro Jahr enthalten. Für eine Einzelperson beträgt die monatliche Pauschale CHF 220.00, für einen Zweipersonen-Haushalt CHF 300.00.

Zusätzlich können Module für die Verpflegung gebucht werden. Dabei profitiert man von einem

Rabatt auf die Einzelpreise. Die Vollverpflegung für eine Personen im Restaurant kostet beispielsweise CHF 940.00 pro Monat.

Pflege- und Betreuungsleistungen, sowie die periodische Wohnungsreinigung und Wäschebesorgung werden verursachergerecht über die Spitex Foppa abgerechnet. Die Leistungen selbst werden immer von den Mitarbeitenden des Steinhauser Zentrums erbracht.

Pflegewohnen

Ziel ist, möglichst lange die Vorteile der eigenen privaten Wohnung geniessen zu können. Bei erhöhtem Pflegebedarf und vor allem bei nachlassenden geistigen Kräften kann der Wechsel in ein Pflegezimmer unumgänglich werden. EinwohnerInnen der Gemeinde Obersaxen Mundau, und damit auch die Mietenden all unserer Wohnungen, werden bei der Vergabe von freien Pflegeplätzen bevorzugt behandelt.

All das und der Aufenthalt in schönster Bergwelt bedeuten den Heimvorteil.

ÜBER DIE STIFTUNG

Die Steinhauser-Casanova Stiftung in Obersaxen besteht seit 1966. Ursprünglich als kirchliche Stiftung gegründet, mit dem Zweck ein Erholungsheim für Priester und andere Personen geistlichen Standes der römisch-katholischen Landeskirche zu bieten, verfolgt sie seit 1995 die Schaffung eines zeitgemässen Angebotes für das Wohnen und die Betreuung im Alter.

Ein Meilenstein für die Stiftung und die ganze Gemeinde wurde am 1. September 2003 mit der Eröffnung des Steinhauser Zentrums erreicht. Die damals sieben Pflegeplätze und zwölf Seniorenwohnungen konnten relativ rasch belegt werden. Bereits nach kurzer Zeit drängte sich die Erhöhung der Pflegebetten auf neun Plätze auf, seit 2012 bestehen deren 13.

Ab 2006 befasste sich der Stiftungsrat mit der Idee eines Erweiterungsbaus auf der sich im Besitz der Stiftung befindlichen Landparzelle von über 4'000 m². Als Startkapital für den Neubau wurden davon 1'200 m² an drei Familien verkauft, welche dort ihren Erstwohnsitz erstellten. Nach mehreren Planungsjahren wurde am 5. Juni 2010 der Grundstein für das Hüs Witblig mit zwölf Wohnungen gelegt. Ende Oktober 2011 konnten schliesslich die ersten



Mieterinnen und Mieter einziehen. Seither erfreut sich das Haus einer guten Belegung. Die Mieterinnen und Mieter haben das bestehende Steinhauser Zentrum belebt und, wie geplant, für eine zusätzliche Auslastung der Dienstleistungen gesorgt.

Mit dem vorliegenden Projekt soll nun die restliche Baulandfläche genutzt und das Steinhauser Zentrum gefestigt und für die Zukunft sichergestellt werden.

Die Realisierung der verschiedenen Etappen war nur möglich dank der grossartigen Unterstützung von der Gemeinde, Stiftungen, Unternehmen und Privatpersonen. In den letzten 25 Jahren durfte die Stiftung rund 5 Mio. Franken an Spendengeldern entgegennehmen. Alle Beiträge und das Engagement der Stiftung dienen einzig dem Zweck, dass die EinwohnerInnen von Obersaxen Mundaun auch ihren letzten Lebensabschnitt in vertrauter Umgebung verbringen können.



ÜBER DAS STEINHAUSER ZENTRUM

Klein und familiär ist das seit 2003 bestehende Zentrum im Dorfkern Meierhof. Es ist offen für alle Menschen, unabhängig von deren Herkunft, Sprache, Religion oder Identität. Hauptzweck sind Wohn- und Betreuungsformen für betagte Menschen.

Pflegewohnen, 13 Betten

Umfassende Pflege und Betreuung von Menschen mit mittlerem bis hohem Pflegebedarf, Aufenthalt in einem Einer- oder Doppelzimmer.



Betreutes und selbständiges Wohnen, 20 Wohnungen (ab 2023, 35 Wohnungen)

Unabhängiges Wohnen oder Pflege und Betreuung für Menschen mit leichtem Pflegebedarf

Restaurant

Öffentlich zugänglich. Es wird Wert auf eine frische, ausgewogene Küche gelegt. Neben dem täglichen Mittagmenü und Abendessen wird auch ein kleines, aber feines à-la-carte Angebot zubereitet. Die sonnige Terrasse lädt mit ihrem Ausblick und einem leckeren Dessert zum Verweilen ein. Und noch so gerne planen wir eine Geburtstagsfeier oder einfach ein Fest mit Freunden oder Familie. Ein Cateringservice ermöglicht das Feiern eines Festes auch in einer

der Wohnungen oder in der näheren Umgebung.

Wellness

Ein Dampfbad, eine Sauna/Sanarium, ein Gehbad und verschiedene Fitnessgeräte sorgen für Wohlbefinden und Entspannung. Der Wellnessbereich steht den Mieterinnen und Mietern bevorzugt offen.

Haar- und Fusspflege

Coiffeursalon im Haus, jede zweite Woche bedient durch Frau Corina Schnider oder in ihrem Salon in Affeier

Fusspflege im Haus oder in der Praxis in Meierhof durch Frau Christina Henny, Distanz ca. 140 Meter

Podologie durch Frau Marlis Oertli jeden zweiten Monat vor Ort oder in ihrer Praxis in Sagogn

Physiotherapie

4p-Physiotherapie, Frau Petra Lappe, Praxis in Meierhof, ca. 130 Meter Distanz

Kapelle Franz von Assisi

Jeden Mittwochvormittag findet eine hl. Messe der römisch-katholischen Kirche statt. Die Kapelle steht allen Menschen offen für ein Gebet oder einen Moment der Stille und Besinnung.

KONTAKT

Steinhauser-Casanova Stiftung

Steinhauser Zentrum

Vorstadt 1

7134 Obersaxen

081 920 50 00

info@steinhauser-zentrum.ch

Thomas Mirer, Präsident Stiftungsrat

Caroline Casanova, Heimleitung

Architekturbüro Pius Alig & Partner

Affeier 68

7134 Obersaxen

081 933 18 37

info@piusalig.ch