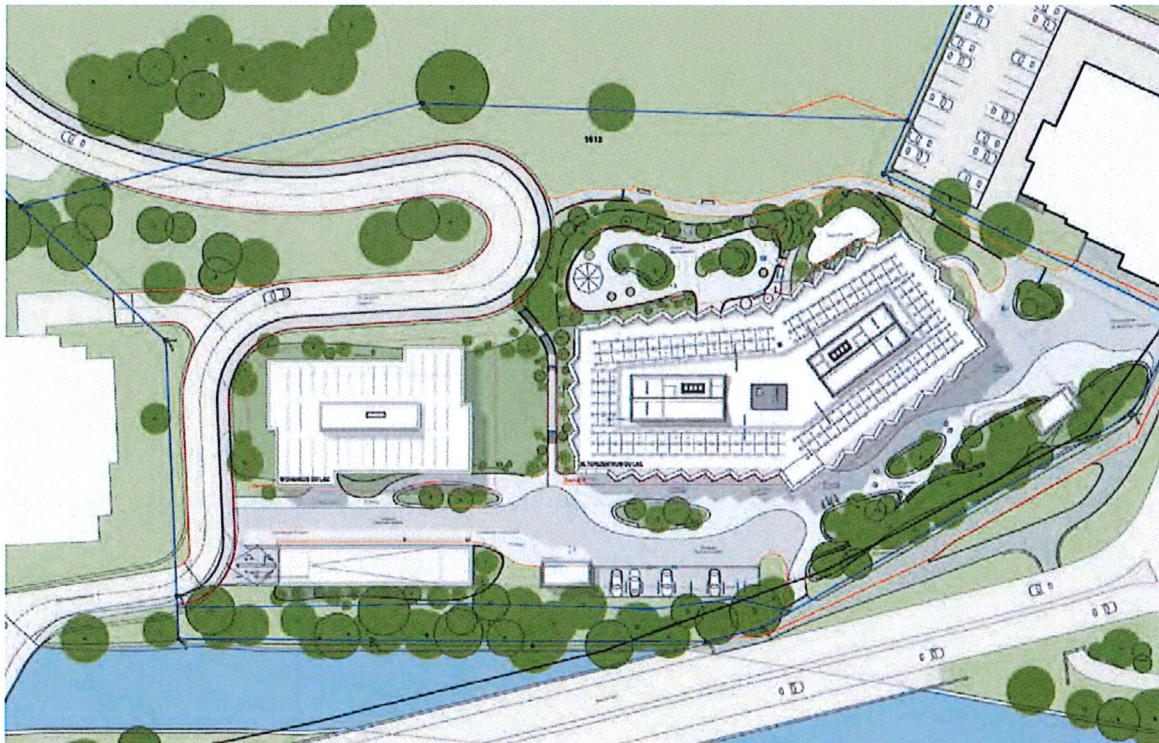


Alterswohnungen Alterszentrum Du Lac, St. Moritz



Situation



Projektbeschreibung

Der Neubau des viergeschossigen Alterszentrums Du Lac liegt in St. Moritz Bad am Inn in unmittelbarer Nachbarschaft zur belebten Via dal Bagn an sehr gut erschlossener Lage. Über den neuen Vorplatz wird der Haupteingang des Pflegeheims sowie das Bistro und der Mehrzwecksaal im Erdgeschoss erschlossen. Der Vorplatz ist gleichzeitig Begegnungsraum und Grünraum, teilweise überdacht und mit Tischen und Sitzmöglichkeiten auch erweiterter Aufenthaltsbereich vor dem Bistro. Im Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss befinden sich die Räumlichkeiten des Pflegeheims mit den Bewohnerzimmern und den zudienenden Räumen. Im 4. Obergeschoss sind die 17 Zwei-Zimmer-Alterswohnungen angeordnet, welche entweder über den Haupteingang im Erdgeschoss oder über den separaten Wohnungseingang im 1. Obergeschoss erschlossen sind.

Im Untergeschoss befindet sich eine öffentliche Tiefgarage sowie die privaten Abstellplätze für die Bewohnenden und Mitarbeitenden des Alterszentrums.

Beschrieb der Wohnungen

Über einen Personenaufzug erreicht man das 4. Obergeschoss mit den Alterswohnungen. Zuerst tritt man in einen halböffentlichen Korridorbereich, welcher sämtliche Wohnungen sowie die privaten Abstellräume (Réduits) und die gemeinsame Waschküche erschliesst. Der Korridor als interner Erschliessungsweg wird mit zwei Lichthöfen natürlich belichtet. Mit rundum angeordneten Sitzgelegenheiten und grosszügigen Bewegungsräumen wird eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht. So bietet sich auch innerhalb des Korridorbereichs, ähnlich einem Dorfplatz, die angenehme Möglichkeit für einen Schwatz mit der Nachbarschaft.

Alle Zwei-Zimmer-Wohnungen sind behindertengerecht konzipiert und besitzen rollstuhlgängige Badezimmer. Auch die Küchen sind so vorbereitet, dass sie mit einem Rollstuhl unterfahrbar sein können, sofern dies die Situation erfordert. Die hellen Wohnungen besitzen hohe Räume und grosse Fenster mit freiem Blick in die Oberengadiner Bergwelt. Sechs Wohnungen besitzen zusätzlich gedeckte und verglaste Balkone (Loggien). Sämtliche Wohnungen verfügen im grosszügigen Eingangsbereich über einen eingebauten Garderobenschrank.

Die Schlafzimmer und der Wohnraum mit Küche und Essbereich sind mit einem Holzboden ausgestattet.

Die Nasszellen sind mit einem fugenlosen Boden- und Wandbelag absolut reinigungsfreundlich ausgeführt und verfügen über eine grosszügige Schrankfront. Haltegriffe und Duschsitze sind nach Bedarf montiert oder können nachgerüstet werden, um der jeweiligen Lebenssituation gerecht zu werden.

Die Bodenheizung garantiert behagliches Wohnen. Die Raumtemperatur kann in jeder Wohnung individuell eingestellt werden.

Die Raumluft wird mit einer Minergielüftung kontinuierlich ausgewechselt und dadurch frisch gehalten. Trotzdem erlaubt der Lüftungsflügel neben dem festverglasten Erker auch einen direkten Bezug zum Aussenbereich.

In der gemeinsamen Waschküche mit Waschmaschinen und Tumbler können die Kleider auf dem Stock in unmittelbarer Nähe zur Wohnung gewaschen werden. Auch dieser Raum kann mit der vorgelagerten Loggia als Treffpunkt für alle Bewohnenden dienen.

Der separater Gartenzugang im 1. Obergeschoss, über den hangseitigen Fussweg zur Via Giovanni Segantini, gewährleistet eine angemessene Privatsphäre für Bewohnende, welche noch agil sind und in ihrem Alltag noch nicht den Zugang über das Alterszentrum nutzen möchten.

In der Tiefgarage stehen für die Bewohner private Parkplätze zur Verfügung mit internem Zugang zu Treppenhäusern und Lift.

Mietzinse und Nebenkosten

Die Mietzinse richten sich nach den Wohnungsgrössen, deren Orientierung sowie die Möglichkeit der Nutzbarkeit einer eigenen Loggia.

| Wohnung Nr. | VMF | Réduit | Loggia | Miete/Monat | NK/m2J (Annahme) | NK/Jahr | NK/Monat |
|-------------|-------|--------|--------|-------------|------------------|----------|----------|
| 401 | 59.00 | 3.30 | 7.60 | 1'690.00 | 30.00 | 1'770.00 | 148.00 |
| 402 | 46.70 | 3.30 | 8.30 | 1'460.00 | 30.00 | 1'401.00 | 117.00 |
| 403 | 46.70 | 3.30 | 7.80 | 1'460.00 | 30.00 | 1'401.00 | 117.00 |
| 404 | 56.50 | 3.30 | 0.00 | 1'420.00 | 30.00 | 1'695.00 | 141.00 |
| 405 | 49.40 | 6.10 | 7.80 | 1'520.00 | 30.00 | 1'482.00 | 124.00 |
| 406 | 56.50 | 3.20 | 0.00 | 1'390.00 | 30.00 | 1'695.00 | 141.00 |
| 407 | 53.70 | 1.80 | 11.80 | 1'680.00 | 30.00 | 1'611.00 | 134.00 |
| 408 | 56.50 | 2.90 | 0.00 | 1'420.00 | 30.00 | 1'695.00 | 141.00 |
| 409 | 56.50 | 3.10 | 0.00 | 1'420.00 | 30.00 | 1'695.00 | 141.00 |
| 410 | 60.40 | 3.10 | 0.00 | 1'580.00 | 30.00 | 1'812.00 | 151.00 |
| 411 | 56.70 | 3.10 | 0.00 | 1'420.00 | 30.00 | 1'701.00 | 142.00 |
| 412 | 56.50 | 2.90 | 0.00 | 1'420.00 | 30.00 | 1'695.00 | 141.00 |
| 413 | 48.10 | 6.10 | 0.00 | 1'190.00 | 30.00 | 1'443.00 | 120.00 |
| 414 | 56.50 | 3.20 | 0.00 | 1'420.00 | 30.00 | 1'695.00 | 141.00 |
| 415 | 59.50 | 1.80 | 12.40 | 1'740.00 | 30.00 | 1'785.00 | 149.00 |
| 416 | 56.50 | 3.50 | 0.00 | 1'420.00 | 30.00 | 1'695.00 | 141.00 |
| 417 | 52.30 | 3.30 | 0.00 | 1'330.00 | 30.00 | 1'569.00 | 131.00 |

| | |
|---|-------------------------------|
| ■ | Wohnungen Gemeinde St. Moritz |
| ■ | Wohnungen Gemeinde Silvaplana |
| ■ | Wohnung Gemeinde Sils |

Nebenkosten

Die Nebenkosten können zum jetzigen Zeitpunkt erst geschätzt werden. Für die Strom- und Heizkosten sind Zähler installiert, sodass der effektive Verbrauch verrechnet wird. Die weiteren Nebenkosten werden anteilmässig pro Wohnung erhoben und jährlich transparent abgerechnet.

In den monatlich gestellten Akontorechnungen sind somit folgende Leistungen enthalten:

- Stromkosten
- Heizkosten
- Wasser- und Abwassergebühren
- Reinigung der öffentlichen und halböffentlichen Bereiche
- Wartung der Aufzugsanlagen
- Schneeräumung der Zugänge und Pflege der Gartenanlagen

Dienstleistungen

Über die SGO als Betreiberin des Pflegeheims können mit einer individuellen Vereinbarung folgende weitere Dienstleistungen bezogen werden:

- Reinigungsdienst der privaten Räume
- Mahlzeitenangebot
- Wäscheservice
- Pflegedienstleistungen können über die Spitex bezogen werden

Parkierung

In der Tiefgarage kann ein PW-Abstellplatz für CHF 200.- pro Monat gemietet werden.