AZA • 7007 Chur Preis Fr. 3.20

novitats

lokalzeitung und amtliche publikationen für gemeinden
der region albula/alvra und die gemeinde churwalden

büwo
gesamtausgabe

Nr. 46, 13. November 2026
44. Jahrgang

Rüegg
Elektro Rüegg AG
Lenzerheide, Lantsch/Lenz
+41 81 385 17 17
www.ruegg-elektro.ch



Bild Nicole Trucksess

WÜNSCHE UND IDEEN FÜR DEN PARC

Das neue Seniorenzentrum Vaz/Obervaz soll ein Mehrwert fürs Leben im Alter und in der Gemeinde sein

PFLÄSTERUNG
BRÜCHIG?
TurBo Bergamin Bau
IHR BAUPROFI
MIT DER NUMMER
081 385 18 18
eine Serviceleistung der:
Bergamin Bau AG
7078 Lenzerheide
info@bergamin-bau.ch
www.bergamin-bau.ch



KUMM
IN D'HALLA!
Samstag
14.11.2026 – 20 Uhr
EHC Kreuzlingen-Konstanz
HEMMISOUND
ÖKK
BRÜGGER

Jetzt abonnieren!
Die spannendsten Geschichten über Ihre Region. Woche für Woche.
Abobestellung: 0844 226 226
oder www.novitats.ch
novitats

9 771424 748007 46



Begrüssten an der Informationsveranstaltung zum Projekt Seniorenzentrum im Kultursaal Lenzerheide rund 100 Interessierte: Nicole Sigron (Departement Werke und APH Parc), Karin Zürcher (Gesamtprojektleiterin Fanzun), Christian Rathgeb (designierter Verwaltungsrat), Gemeindepräsident Maurin Malär, Andrea Fanzun (Präsident Verwaltungsrat Fanzun), Marion Thalmann (Beratung Schweizer Gesundheitswesen) und Markus Pieren (Leiter APH Parc). Bilder Nicole Trucksess

«WIR BAUEN FÜR DIE NÄCHSTEN JAHRZEHNTE»

Das Seniorenzentrum soll ein Ort, der verbindet, werden

Nicole Trucksess

Gleich vorweg: Die an den Informationsveranstaltungen zum Projekt Seniorenzentrum präsentierten Zahlen stellen nicht die tatsächlich entstehenden Kosten dar, denn so ist das Projekt finanziell nicht tragbar, wie Gemeindepräsident Maurin Malär betonte. Vielmehr dienen sie als Grundlage zur Berechnung und Ausarbeitung eines realisierbaren Projektes. Die in den Mitwirkungen eingebrachten Wünsche und Anregungen wurden zunächst berücksichtigt – alles wird aber schlussendlich aus Kostengründen nicht realisierbar sein.

Das Interesse an der ersten der beiden Informationsveranstaltungen zum Projekt Seniorenzentrum war gross. Rund 100 Interessierte fanden sich am vergangenen Dienstag im Kultursaal Lenzerheide ein (der zweite Informationsabend findet am Dienstag, 17. November um 19.30 Uhr in der Turnhalle Zorten statt). «Es ist ein Zwischenstopp, ein Blick in die Werkstatt, um zu zeigen, wo wir stehen», so Maurin Malär. Es gehe um Informationen – Visualisierungen oder ein fertiges Projekt gebe es daher keine. Zunächst fasste Maurin Malär den bisherigen Fortschritt des Projektes zusammen.



Andrea Fanzun

Gesetzlicher Auftrag

Gemeinden müssen ein ausreichendes Angebot an teilstationärer und stationärer Pflege und Betreuung zur Verfügung stellen. Möglich ist eine regionale Zusammenarbeit mehrerer Gemeinden, wie es zum Beispiel beim Alters- und Pflegeheim Envia mit den Gemeinden Albula/Alvra, Lantsch/Lenz und Bergün Filisur der Fall ist. Wichtig ist hierbei eine regionale Abstimmung, wie Maurin Malär betonte. Synergien könnten genutzt werden, ebenso bei der ambulanten Pflege Spitex, bei der eine Zusammenarbeit mit Churwalden besteht. Ferner müssen Gemeinden Beiträge für die gesetzlich vorgesehenen Pflegekosten leisten.

Was ist seit der letzten Information geschehen?

Nach der ersten Lesung im Gemeinderat und den öffentlichen Informationsveranstaltungen Anfang des Jahres wurde die Mitwirkung im März beantwortet. Im April wurde der designierte Verwaltungsrat gewählt, der auch in der Projektgruppe bereits Einsitz nimmt. Nachdem die Projektgruppe im Mai ihre Arbeit aufgenommen hat und das Gesundheitsleitbild des Kantons vorgestellt wurde, wurde ein Betriebs- und Raumkonzept erstellt. Im August wurde die Erstellung des Betriebsmodells in Angriff genommen, die Teilrevision

Ortsplanung ist rechtskonform und genehmigt. Im September erfolgten eine Wirtschaftlichkeitsberechnung und der Start Evaluation. «Wir sind aber noch nicht am Ziel», so der Gemeindepräsident. Das Seniorenzentrum werde das grösste und auch teuerste Projekt der Gemeinde. «Wir bauen heute für die nächsten Jahrzehnte.»



Marion Thalmann

Fünf-Phasen-Plan

Christian Rathgeb, designierter Verwaltungsrat, stellte den Fünf-Phasen-Plan des Projektes vor. Derzeit befinde sich das Projekt in der Planungsphase (Phase I). Neben der Erstellung eines Betriebskonzeptes, das an die Bedürfnisse der Bewohner und Mitarbeiter angepasst ist, muss die Wirtschaftlichkeit berechnet werden. Der Bau soll so weit wie möglich geplant und Vorbereitungen für die Gründung der Gesellschaft (AG), die die Verantwortung für den Betrieb übernimmt, getroffen werden. Die zweite Realisierungsphase sieht einen Baustart für 2030 vor.

Gleichzeitig sollen Vorbereitungen für den Betrieb getroffen und die Kriterien für Wohnen mit Service festgelegt werden. In der dritten Transformationsphase (2032) sollen die Bewohner des Parc in das neue Seniorenzentrum überführt werden. Dabei soll die qualitative Betriebsführung gewährleistet bleiben. Die vierte Phase ist die Inbetriebnahme (bis Ende 2033). Hier können noch Betriebsoptimierungen vorgenommen werden. In der fünften Phase startet der Regelbetrieb, der ab 2034 vorgesehen ist.

Weiter präsentierte Christian Rathgeb die verschiedenen Betriebsmodelle. Generell gebe es mehrere Möglichkeiten: selbstständiger Betrieb, Fremdbetrieb (durch Private wie beispielsweise Tertianum, Oase …) oder in Zusammenarbeit mit der Gesundheitsversorgungsregion Albula, hier gebe es aktuell Gespräche. Bevorzugt werde eine selbstständige Führung – entweder als Eigenbetrieb (ausschliesslich Seniorenzentrum) oder als integrierte Gesundheitsversorgung zusammen mit der Spitex. Eine Zusammenarbeit in den Regionen werde auch vom Kanton propagiert.



Christian Rathgeb

Betriebskonzept und Raumprogramm

Marion Thalmann stellte das Betriebskonzept vor. Wichtig sei es, den «Geist» des heutigen Parc in das neue Seniorenzentrum mitzunehmen. «Wir wollen kein abgeschottetes Altersheim, sondern ein lebendiges Zentrum.» Im neuen Seniorenzentrum sollen 41 Pflegeplätze entstehen (zwei Geriatriestationen à 14 Plätze und eine Demenzabteilung mit 13 Plätzen). Im Bereich «Wohnen mit Service» sind zwölf Studios zuoberst im Pflegehaus und 15 Alterswohnungen im separaten Wohnhaus geplant. Das öffentliche Bistro soll 35 Sitzplätze bieten, dazu Mittagstisch für bis zu 40 Schulkinder. Zusätzlich sollen Aktivierung, Coiffeur und Podologie – auch für Gäste von aussen – angeboten werden. Ein Spitex-Stützpunkt soll im Haus vorhanden sein. Die Wohnungen mit Service (Studios bis 3,5-Zimmer-Wohnungen) sind ausschliesslich als Mietwohnungen vorgesehen für Menschen ohne hohen Pflegebedarf; ändert sich der Bedarf, ist der Umzug ins Seniorenzentrum vorgesehen, sodass die Wohnungen wieder frei werden. Das Raumkonzept sieht vor, dass bei Bedarf die Studios auch zu einer weiteren Pflegestation umgewidmet werden können. Ebenso soll die Demenzstation als normale Pflegestation genutzt werden können.



Maurin Malär

Im neuen Seniorenzentrum ist im 2. Untergeschoss eine Tiefgarage mit 220 öffentlichen Parkplätzen vorgesehen, im 1. UG eine Retailfläche mit insgesamt 1150 m² (davon rund 700 m² Verkaufsfläche), die Spitex wird im Erdgeschoss angesiedelt.

Welche Kosten kommen auf die Gemeinde zu?

Andrea Fanzun stellte die Wirtschaftlichkeitsberechnung anhand eines Rechenmodells vor, um die Tendenzen aufzuzeigen. Diese Testplanung geht in einer Grobschätzung von Anlagekosten von rund 68 Millionen Franken bis zur Inbetriebnahme aus. Die modellmässige Berechnung zeigt auf, welches Eigenkapital in Form von Bauland und Liquidität erforderlich ist und wie eine realistische Fremdfinanzierung durch Hypotheken aussehen kann. Weiter soll ein nachhaltig selbsttragender Betrieb des Altersheims durch Querfinanzierung durch Vermietung von Drittflächen (Retail, Spitex) und Betriebsbeiträge für das Parkhaus erreicht werden. «Alles, was vermietet wird, hilft, das Altersheim selbsttragend zu betreiben», so Andrea Fanzun. Die in der Modellrechnung angenommenen Fremdkapitalzinsen belaufen sich bis zur Inbetriebnahme auf 3,32 Mio. Franken oder 4,8 Prozent der Anlagekosten, nach der Inbetriebnahme auf ca. 60 Prozent der Marktmiete. Damit übersteigen sie den Marktwert für die Vermietung der Gesamtfläche (2,74 Mio. Franken resp. 4,0 Prozent der Anlagekosten). Mit einem höheren Selbstfinanzierungsgrad werde die Wirtschaftlichkeit erhöht. «Das Projekt kommt ohne wesentliche Modellanpassungen nicht zum Fliegen», betonte Fanzun.

In der abschliessenden Fragerunde wurde u. a. ein mögliches Sparpotenzial bei der Erstellung der Parkplätze angesprochen. Da diese aber als Tiefgarage erstellt werden müssen, sind sie eher Kostentreiber. Für die Retailflächen bestehe Interesse, Verhandlungen gebe es bisher aber keine. Zudem könne die Ladenfläche von 700 m² auch gesplittet werden, so Maurin Malär. Es wurde auch der Wunsch nach mehr Wohnungen mit Service geäussert. Diese brauchten aber Personal, sodass nur so viele Wohnungen erstellt werden, wie auch betrieben werden könnten. Was aus dem bisherigen Parc-Gebäude wird, das im Eigentum der politischen Gemeinde steht, ist noch nicht entschieden. Einigkeit herrscht darüber, dass hier Wohnraum entstehen soll – in Form von weiteren Wohnungen mit Service, Erst- oder Personalwohnungen. «Bedarf besteht bei allen drei Optionen», so Maurin Malär.

Wie weiter?

«Die Berechnungszahlen sind ein Ansporn, nochmal über das Projekt weiter zu beraten», betonte Maurin Malär. «Heute ist das Projekt so nicht finanzierbar. Wir müssen optimieren und unsere Wunschliste kleiner machen», so der Gemeindepräsident weiter. «Wir werden das schaffen.»