CASA Andrea Cristoforo
ASCONA

SENIORENRESIDENZ
der Casa Andrea Cristoforo

Casa Andrea Cristoforo
Via Collinetta 25
CH-6612 Ascona
tel: +41(0)91 786 96 00
fax: +41(0)91 786 96 61
mail@casa-andrea-cristoforo.ch
www.casa-andrea-cristoforo.ch

MEHR ALS ERHOLUNG

Das Kurhaus	3
Die Idee “Seniorenresidenz“	3
Bildimpressionen	4
Das Kurhaus mit Seniorenresidenz	5
Örtliche Lage und Erreichbarkeit	5
Gesamtplan „Casa“ und Seniorenresidenz	6
Rechtliche Vereinbarung als „Wohnrecht“	7
Leistungen und Leistungsgrenzen	8
Plan der Wohnungen	9
Baubeschrieb für die Wohnungen	10
Preise und Kosten	11
Nebenkosten	11
Kontaktadresse	12

Das Kurhaus: „Casa Andrea Cristoforo“

Im Jahre 1931 baute der bekannte Bauhaus-Architekt Weidemeier eine grosszügige Villa für eine Handweberin und ihre Familie am Orte der heutigen Casa. Die Ärztin Ita Wegman konnte 1936 das Haus erwerben und mit der Betreuung von kranken und erholungsbedürftigen Menschen beginnen, während das ebenfalls von ihr in Arlesheim 15 Jahre früher gegründete „Klinisch-Therapeutische Institut“ von ihren Mitarbeitern weitergeführt wurde. Nach ihrem Tod 1943 wurde die Casa im Sinne der anthroposophischen Medizin und Kultur weitergeführt.

Ende 2001 wurde das Kurhaus zur dringend notwendigen Renovation und Erweiterung geschlossen. Nach Verzögerungen durch Einsprachen konnte im Mai 2003 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Am 26. September 2003 fand die Grundsteinlegung im Fundament des Erweiterungsbaus und am 16. März 2005 die Eröffnung statt.

Das Kurhaus verfügt über 24 Zimmer. Ein Ärzteteam betreut medizinisch die Kurgäste in seinen Praxisräumen, welche sich im Kurhaus befinden. Ihm stehen ein Pflegeteam sowie ein Therapeutenteam (Medizinische Massage, Heileurythmie, Kunsttherapie, Physiotherapie etc.) zur Seite. Die Küche arbeitet mit Produkten aus biologisch-dynamischer Landwirtschaft und kann in beschränktem Umfang diätetische Kost anbieten.

Die Idee „Seniorenresidenz“

Die Casa Andrea Cristoforo war von Beginn an ein Kurhaus für rekonvaleszente und erholungsbedürftige Menschen. Die Überlegungen für das neue Konzept der Casa zeigten: das war der Kernbereich - und wird es bleiben. Hingegen fügte sich rasch und zwangslos der Gedanke eines medizinischen Therapeutikums mit Ärzten und Therapeuten, eine gesunde Küche, sowie eine Seniorenresidenz für ältere Menschen hinzu. Die bauliche Planung hatte auch das letztere Konzept einzubeziehen, und so entstanden die 4 Zweizimmerwohnungen, die in einem freistehenden Gebäude der Casa angegliedert sind.

Menschen, die ihren Lebensraum etwas kleiner gestalten wollen – in einer kulturell gepflegten Atmosphäre - und gleichzeitig eine gewisse Versorgung (Verpflegung, Wäsche, Reinigung) sicherstellen möchten, sei es ganz einfach zur Entlastung oder zur Sicherheit für Tage der Müdigkeit oder Krankheit mit ärztlicher Versorgung im Hause, finden in der Seniorenresidenz ein entsprechendes Angebot. Mit dem stolzen Wort „Residenz“ verbindet sich ausserdem eine besondere Wohnqualität.
Die Einbindung in den Kurhausbetrieb mit allen Kompetenzen und Kapazitäten der Versorgung in verschiedener Hinsicht schaffen so Sicherheit auch für die Bewohnerinnen und Bewohner der Seniorenresidenz.

Die Seniorenresidenz kann allerdings kein Alters- und Pflegeheim im üblichen Sinne sein. Es ist in diesem kleinen Rahmen nicht möglich, die dafür notwendige Infrastruktur bereitzustellen. Das bedeutet, dass bei eventuell eintretender, länger dauernder Pflegebedürftigkeit eine individuelle Lösung zur Gewährleistung der Pflege (Privatpflege, Spitex, Hilfe aus der Casa) gesucht werden muss.

Das Kurhaus mit Seniorenresidenz

Die bestehende Casa wurde sanft renoviert und ihr angegliedert wurde ein Erweiterungsbau. In diesem Rahmen entstand 2005 die unmittelbar neben dem Kurhaus gelegene,

freistehende Seniorenresidenz mit 4 Zweizimmerwohnungen.

Alle Seniorenwohnungen haben wie die Gästezimmer Sicht nach Süden auf den See mit dem Kranz der umliegenden Berge. Die verschiedenen Ebenen sind mit dem zentralen Lift erschlossen. Es wurde eine unterirdische Autoeinstellhalle gebaut. Der Speisesaal steht den Kurgästen und den Residenzbewohnern sowie Besuchern, Freunden und Gästen von aussen auf Voranmeldung zur Verfügung. Für den medizinischen Teil wurden eine Arztpraxis und weitere Räume für die Physiotherapie gebaut. Die künstlerischen Therapien haben je eigene Räumlichkeiten. Die Rezeption und Administration befinden sich im Eingangsbereich. Für kulturelle Anlässe steht im Erdgeschoss des bestehenden Hauses ein Saal zur Verfügung.

Die örtliche Lage

Die Casa liegt 70 Meter über dem Lago Maggiore, ca 1.5 Km seeabwärts Richtung Ronco an der Via Collinetta 25, 6612 Ascona.

Die Erreichbarkeit

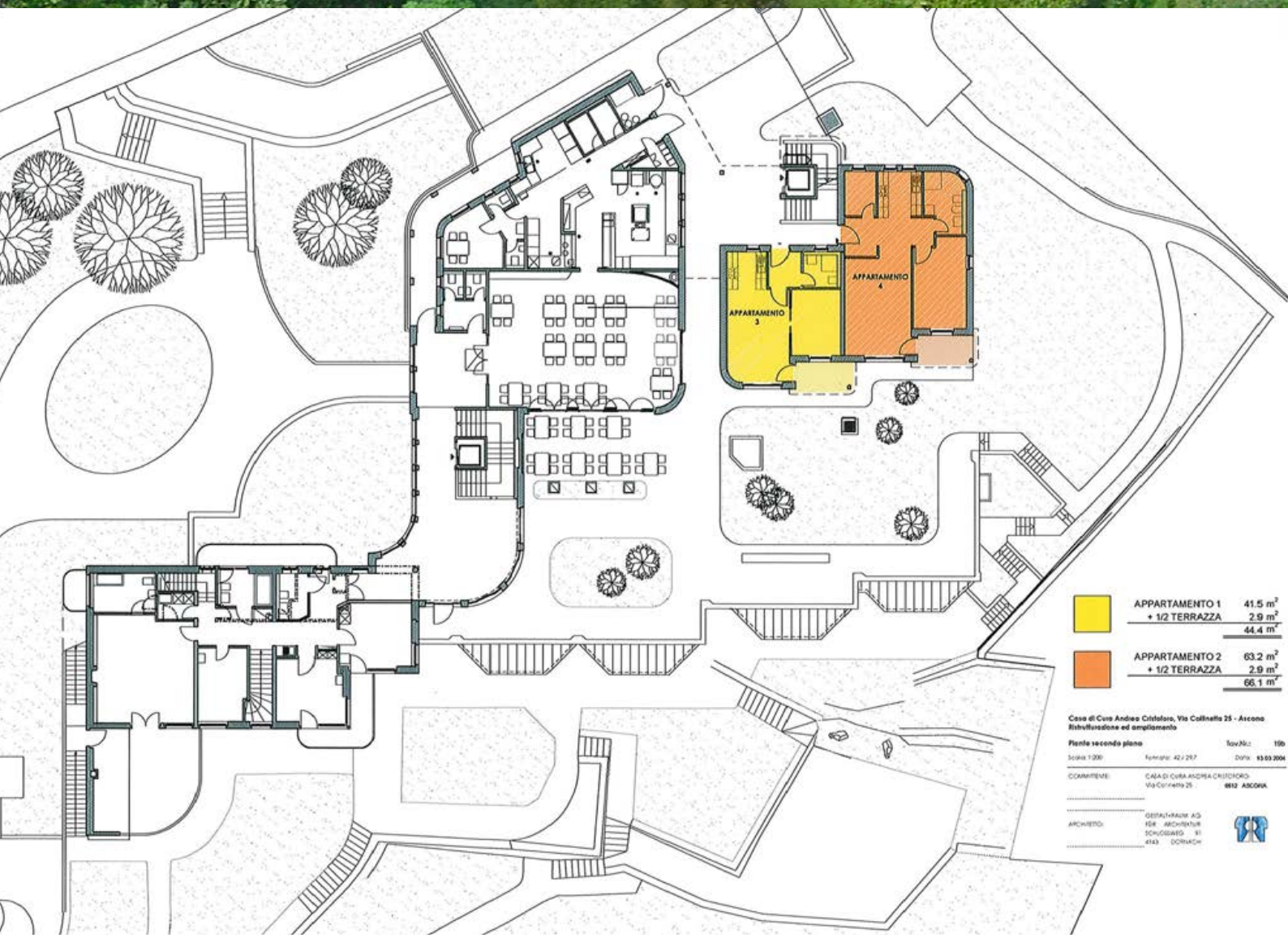
Zu Fuss: Die Seniorenresidenz ist für noch rüstige Bewohnerinnen und Bewohner von der Post von Ascona aus in 15-20 Minuten zu Fuss über Treppen und steile Wege zu erreichen.

Buxi-Taxi: Weniger rüstige Menschen können das Buxi-Taxi, welches vis à vis der Casa hält und nach einem Fahrplan fährt, benützen.

Per Zug: Die SBB fährt bis nach Locarno, von wo ein Linienbus regelmässig nach Ascona fährt.

Selbstverständlich stehen immer auch Taxis am Bahnhof Locarno bereit, die in 10-15 Minuten die Casa erreichen.

Senioren-Wohnungen
Restaurant
Zimmer Altbau
Zimmer Neubau
Sala Ita Wegman
Bibliothek
Garten
Garten
Garten


APPARTAMENTO 3
APPARTAMENTO 4
APPARTAMENTO 1 41.5 m²
+ 1/2 TERRAZZA 2.9 m²
44.4 m²
APPARTAMENTO 2 63.2 m²
+ 1/2 TERRAZZA 2.9 m²
66.1 m²
Casa di Cura Andrea Cristoforo, Via Collinella 25 - Ascona
Ristrutturazione ed ampliamento
Pianta secondo piano
Tav.No. 150
Scala 1:200
Formato: 42 / 297
Data: 03.03.2004
COMMITTENTE:
CASA DI CURA ANDREA CRISTOFORO
Via Collinella 25
6612 ASCONA
ARCHITETTO:
GESTALTHAUS AG
FÜR ARCHITEKTUR
SCHLOSSWEG 10
4143 DORNACH

Die rechtliche Vereinbarung als „Wohnrecht "

Was ist ein „Wohnrecht"?

Das Wohnrecht ist eine Form der Nutzniessung und kann ab dem 65. Lebensjahr erworben werden. Der Wohnrechtsinhaber wird mit dem Kauf des Wohnrechts nicht Eigentümer der von ihm ausgewählten Wohnung, sondern er erwirbt sich das lebenslängliche Nutzungsrecht für diese Wohnung. Er wird also keine Miete für seine Wohnung bezahlen.

Im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB, Art. 776) lauten die zentralen zwei Bestimmungen folgendermaßen:

> *(1) Das Wohnrecht besteht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teile eines solchen Wohnung zu nehmen.*
>
> *(2) Es ist unübertragbar und unvererblich.*

Wohnrecht auf Lebenszeit oder kürzer? Auflösung des Wohnrechts

1. Das Wohnrecht wird im Prinzip auf Lebenszeit erworben

   Es ist persönlich und kann deshalb nicht übertragen werden.

2. Auflösung des Wohnrechts-Vertrags durch den Wohnrechtsinhaber:

   Innerhalb von 12 Jahren nach Erwerb des Wohnrechts kann der Wohnrechtsinhaber das Wohnrecht wieder an die Casa zurückverkaufen unter Einhaltung einer 6 monatigen Kündigungsfrist. Der Verkaufswert des Wohnrechts verringert sich während dieser Zeit von initial 80% des bezahlten Wohnrechtspreises pro rata (ohne Zinsen). Nach 12 Jahren besteht kein Rückforderungsrecht mehr.

3. Erlöschen des Wohnrechts-Vertrags durch Todesfall des Wohnrechtsinhabers:

   Verstirbt der Wohnrechtsinhaber nach Erwerb des Wohnrechts, erlischt das Wohnrecht ohne Rückzahlung an Erbberechtigte.

   Sollte der Tod in der Zeitspanne nach Abschluss des Wohnrechtsvertrags, bei dem der zukünftige Wohnrechtsinhaber 1/3 des Wohnrechtspreises entrichtet, bis Eintrag des Wohnrechts im Grundbuch eintreten, erhalten die Erbberechtigten 1/3 des einbezahlten Betrags zurück.

4. Auflösung des Wohnrechts-Vertrags durch den Wohnrechtsgeber:

   Der Wohnrechtsgeber kann das Vertragsverhältnis auflösen, wenn infolge von Verletzung vertraglicher Pflichten das Verhältnis unhaltbar geworden ist, oder wenn andere Gründe dessen Fortsetzung übermässig erschweren oder unmöglich machen. Bei Uneinigkeit über Schuld und Angemessenheit der Gründe wird in erster Instanz der lokale Einzelschiedsrichter beigezogen. Die finanzielle Rückerstattung richtet sich nach dem Zeitpunkt der Vertragsauflösung (wie Punkt 2).

Leistungen und Leistungsgrenzen

Die Leistungen der Seniorenresidenz

Die enge Anbindung der selbständigen Seniorenwohnungen an die Casa Andrea Cristoforo ermöglicht verschiedene wünschbare Erleichterungen und Annehmlichkeiten:

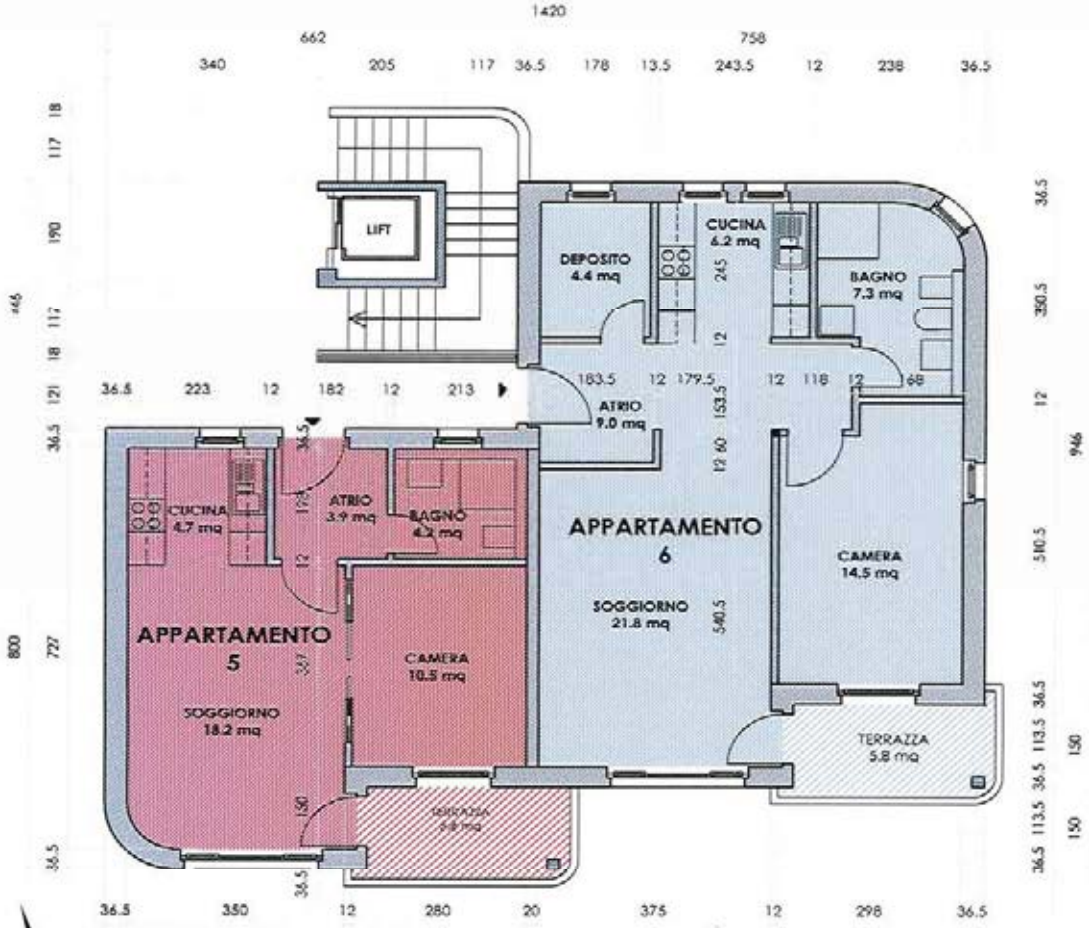
- Teilnahme am sozialen und kulturellen Leben
- Mahlzeiten im Speisessal der Casa Andrea Cristoforo (Zusatzleistung nach persönlichem Bedürfnis)
- Wohnungsreinigung, Wäsche (Zusatzleistung nach persönlichem Bedürfnis)
- Ärztliche Betreuung im Hause (Zusatzleistung nach persönlichem Bedürfnis)
- Pflege bei vorübergehender Erkrankung - auch nachts (Zusatzleistung nach persönlichem Bedürfnis)
- Autoeinstellplatz kann gemietet werden (Zusatzleistung nach persönlichem Bedürfnis)

Dazu kommt die wunderschöne Lage mit mediterranem Klima und Pflanzenwelt – auf Urgestein.

Was geschieht bei Pflegebedürftigkeit des Wohnrechtsinhabers?

Bei einer vorübergehenden Erkrankung des Wohnrechtsinhabers wird von Seiten der Casa für die pflegerische und ärztliche Betreuung gegen Entgelt gesorgt. Für diesen Fall und für Notfälle sind die Zimmer der Seniorenresidenz mit dem Pflegedienst verbunden (24h/Tag).

Im Falle einer bleibenden Pflegebedürftigkeit oder auch bei Behinderung wird es in aller Regel so sein, dass der Wohnrechtsinhaber möglichst lange in der Wohnung bleiben möchte. Es liegt in der Verantwortung des Wohnrechtsinhabers, die für diesen Fall erforderliche Hilfe zu organisieren. Die Casa kann keine Verpflichtungen für die Pflege übernehmen. Sie wird jedoch mithelfen, die nötige Hilfe zu finden (ambulante Krankenpflege, Privatpersonen) und sich nach Möglichkeit an den Pflegemassnahmen beteiligen.



0 1 2 3 4 5m

GESTALT+RAUM AG
FÜR ARCHITEKTUR
SCHLOSSWEG 91
4143 DORNACH

Baubeschrieb der Wohnungen

Lage und Erschliessung

- Alle Wohnungen sind nach Süden orientiert und haben Seeblick.
- Die Erdgeschosswohnungen haben einen eigenen Sitzplatz, die Obergeschosswohnungen einen Balkon.
- Die Erschliessung erfolgt auf dem Niveau des Speisesaales resp. der oberen Gebäudeterrasse. Die unteren beiden Wohnungen liegen auf diesem Niveau, die oberen sind durch eine Aussentreppe oder über den Lift erschlossen.
- Über denselben Lift und das Treppenhaus erfolgt auch der Zugang zur Autoeinstellhalle und zu den Kellerräumen. Autoeinstellhalle und Kellerräume liegen im ersten Untergeschoss.
- Vom Erdgeschossniveau aus sind sämtliche Geschosse des Kurhauses über Lift und Treppe erreichbar.

Baumeisterarbeiten

Fenster und Türen

- Holzfenster gestrichen mit hochwertigem Wärmeschutzglas
- Pro Raum ein Drehkippflügel
- Eingangstüre mit Spion
- Innentüren furniert

Lamellenstoren

Alle Fenster mit Lamellenstoren

Dach

- Satteldach mit Wärmedämmung zwischen den Sparren und Ziegeleindeckung Spenglerarbeiten in Kupfer

Elektroanlagen

- Jede Wohnung hat eine eigene Unterverteilung mit den notwendigen Sicherungen.
- Jeder Raum hat einen Deckenleuchtenanschluss und mindestens zwei Steckdosen.
- Im Wohnzimmer hat es einen Telefon-, einen Radio- und einen TV-Anschluss.

Heizungsanlage

- Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpen-Anlage und einem Ölheizkessel für den Spitzenbedarf
- In den Zimmern sind Plattenheizkörper mit thermostatischen Ventilen zur Feinregulierung der Raumtemperatur installiert.
- Im Bad ist ein Handtuchheizkörper installiert.

Sanitäranlagen

- Alle Armaturen entsprechen der heute üblichen Standardausführung.
- Die Badezimmer sind mit Badewanne oder Dusche, Waschtisch, Wand-WC und Spiegelkasten ausgerüstet.

Kücheneinrichtung

- Einbauküche mit Glaskeramikherd, Backofen, Kühlschrank und Dampfabzug
- Natursteinabdeckung
- Oberschränke über der Küchenkombination

Gipserarbeiten

- Wände Feinabrieb zum Streichen
- Decken Gipsglattstrich zum Streichen

Böden

- Alle Böden mit schwimmenden Unterlagsböden und hochwertiger Trittschalldämmung
- Bodenbeläge in den Zimmern Parkett und in Eingang, Küche und Bad mit Keramikplatten

Malerarbeiten

- Wände und Decken weiss gestrichen

Plattenarbeiten

- Im Bad sind die Wände bis auf Türhöhe mit keramischen Platten versehen -

Preise und Kosten

Basis für die Festlegung des Wohnrechtspreises sind die Gestehungskosten der Wohnungen. In den Gestehungskosten enthalten sind die Baukosten, ein Landanteil gemäss Verkehrswertschätzung, Umgebungsarbeiten und administrative Aufwendungen sowie ein Infrastrukturanteil entsprechend den gesetzlichen Verpflichtungen.

Die Unterschiede in den Wohnrechtspreisen kommen durch die Lage und die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen zustande. (Die Flächen entsprechen der Summe der Flächen der einzelnen Räume inkl. ½ Balkonfläche. Der zu den Wohnungen gehörende Kellerraum ist in den Flächen nicht mitgerechnet. Für die Nebenkosten zählt nur die Wohnfläche.)

Die Preise für das Wohnrecht richten sich nach dem Alter der Käuferin bzw. des Käufers. Bei einem Alter von siebzig Jahren gelten unten stehende Preise.

Diese Zahlen dienen der Orientierung. Änderungen können sich ergeben.

Wohnrechtspreise:	Wohnung 3 (Erdgeschoss)	44.4 m²	CHF 428‘000,-
	Wohnung 4 (Erdgeschoss)	66.1 m²	CHF 518‘000,-
	Wohnung 5 (1. Stock)	44.4 m²	CHF 448‘000,-
	Wohnung 6 (1. Stock)	66.1 m²	CHF 558‘000,-

Zahlungsmodus: Vorgesehen ist, dass 1/3 des Wohnrechtspreises bei Vertragsabschluss und 2/3 bei Eintragung des Wohnrechts ins Grundbuch bezahlt werden.

Rückkaufpreise, wenn eine Auflösung des Wohnrechts notwendig wird:

	Wohnung 3	**Wohnung 4**	**Wohnung 5**	**Wohnung 6**
Preis	428.000	518.000	448.000	558.000
Rückkaufwert nach Verschreibung (-20%)	342.400	414.400	358.400	446.400
Jährliche Reduktion (-1/12)	28.533	34.533	29.867	37.200
Auflösung nach 1 Jahr -1/12	313.867	379.867	328.533	409.200
Auflösung nach 5 Jahren -5/12	199.733	241.733	209.067	260.400
Auflösung nach 10 Jahren -10/12	57.067	69.067	59.733	74.400

Nebenkosten

Wohn-Nebenkosten und Zusatzleistungen:

Zu den Nebenkosten zählen Kosten im Zusammenhang mit Heizung, Wasser/Abwasser, heissem Wasser, allgemeine Stromkosten und Lift, Hauswartleistungen, Gartenunterhalt.

	Fläche	Total Nebenkosten
Wohnungen 3 und 5	41.5	398.-
Wohnungen 4 und 6	63.2	598.-

Das Wohnen im Casa-Zusammenhang umfasst zusätzliche Möglichkeiten. Hier ist in erster Linie die Pflegebereitschaft zu nennen (d.h. auch nachts jemanden zu Hilfe rufen zu können). Die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterswohnungen haben die Möglichkeit, an kulturellen und sozialen Veranstaltungen der Casa teilzunehmen. In der Casa steht ausserdem ein Sekretariat zur Verfügung, das auch Wohnungsbewohnern für Auskünfte oder kleinere Handreichungen behilflich sein kann.

Wünschen Sie mehr Informationen?

Bitte nehmen Sie Kontakt auf mit Herrn Sergio A. Gaiti

Kontaktadresse:

Sergio A. Gaiti
Casa Andrea Cristoforo
Via Collinetta 25
6612 Ascona
Telefon: 091 786 96 00
E-mail: sergio.gaiti@casa-andrea-cristoforo.ch