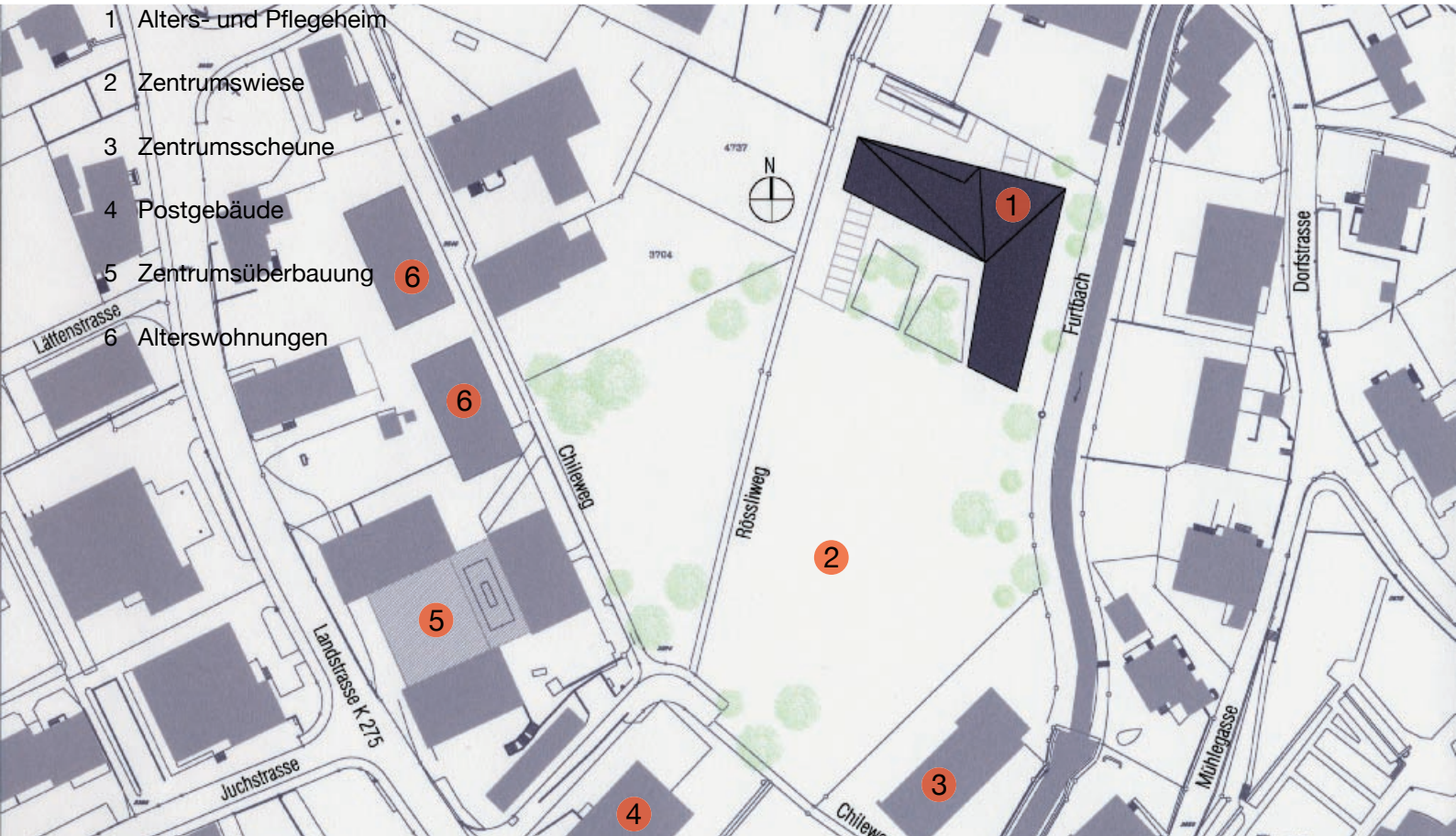


Alters- und Pflegeheim Würenlos



Situation



Ausgangslage

Seit 1960 legt die Einwohnergemeinde Geld für ein Würenloser Altersheim in einen Fonds; bis heute sind so rund 2,6 Millionen Franken zusammengekommen.

1986 begann die konkrete Planung, anfänglich gegen den Widerstand des Kantons, der die Ansicht vertrat, Würenlos sei für ein eigenes Heim zu klein.

Einer regionalen Arbeitsgruppe gelang es aber, die Notwendigkeit zusätzlicher Alters- und Pflegeheimplätze in der Region nachzuweisen, so dass 1990 der Kanton die Würenloser Planungsarbeiten akzeptierte. Ein Architekturwettbewerb für ein Alterszentrum mit 62 Zimmern (in einer 1. Etappe 42 Zimmer) fand statt. Für das ausgewählte Projekt wurde der Projektierungskredit 1995 von der Gemeindeversammlung knapp angenommen, in einer Referen-

dumsabstimmung aber an der Urne abgelehnt.

Der Gemeinderat benützte diesen Marschhalt zu einer Überprüfung seines Altersheim-Konzeptes und führte dazu eine Umfrage in der ganzen Bevölkerung durch. Die Auswertung zeigte klar, dass Würenlos ein Alters- und Pflegeheim braucht, doch die Vorstellungen über das Wie gingen stark auseinander. In der Folge erarbeiteten Einwohnerinnen und Einwohner in verschiedenen Arbeitsgruppen einen Bericht „Projekt Wohnen im Alter in Würenlos“ (1998), welcher zur Grundlage aller seither folgenden Schritte wurde.

Wie sieht das Konzept heute aus? Würenlos ist ein Dorf, das betagte und pflegebedürftige Menschen ernst nimmt, sie ins Dorfleben integriert und die Solidarität der Generationen hoch hält. Betagte wollen so lange wie

möglich im angestammten Haus oder der angestammten Wohnung bleiben, unterstützt und gepflegt, wenn nötig, durch Spitex und Familienangehörige. Wird ihnen die Wohnung zu gross, möchten sie in eine Alterswohnung umziehen. Wird auch dies trotz Spitex-Hilfe zu beschwerlich, möchten sie in ein Alters- und Pflegeheim eintreten können. Es wird vereinzelt Betagte geben, die im Alters- und Pflegeheim nur gerade Kost und Logis erwarten ('Pensionäre'). Erfahrungsgemäss wird die Mehrzahl aber pflegebedürftig sein. Die nötige Pflege wird im Alters- und Pflegeheim nicht durch Spitex, sondern durch heimeigenes Pflegepersonal erbracht.

Die bauliche Umsetzung dieses Konzepts geht davon aus, dass die Einwohnergemeinde auf der Zentrumswiese ein Alters- und Pflegeheim erstellt – die heutige Vorlage.

Eingangs- und Aufenthaltsbereich Erdgeschoss



Ausgangslage und Wettbewerb

Kommt der Bau rechtzeitig zur Ausführung, können wir mit kantonalen Subventionen von etwa einem Viertel der anrechenbaren Kosten rechnen. Das Grundstück von ca. 24 Aren ist der Einwohnergemeinde von der Ortsbürgergemeinde geschenkt worden mit der Auflage, ein Alters- und Pflegeheim darauf zu bauen und die Restparzelle der Zentrumswiese, von nochmals ca. 23 Aren, spätestens bis Ende Dezember 2012 zum Preis von 1,2 Millionen Franken zu erwerben.

Der Betrieb wird einer Stiftung anvertraut. Die Gründung der Stiftung ist auf den Sommer 2003 geplant. Als Gründer der Stiftung sind die Einwohnergemeinde, der Verein Alterszentrum sowie weitere Interessierte vorgesehen.

Am Bau von Alterswohnungen ist die

Einwohnergemeinde hingegen nicht beteiligt; diese werden in Zusammenarbeit von Privaten und den Ortsbürgern realisiert, ebenfalls am Rande der Zentrumswiese. Dort soll auch die zentrale Anlauf- und Koordinationsstelle (Stützpunkt) für sämtliche Spitex-Leistungen angesiedelt sein.

Wettbewerb für das Alters- und Pflegeheim

Am 11. Dezember 2001 hat die Einwohnergemeinde einem Wettbewerbskredit nach SIA-Richtlinien zugestimmt.

Der Gemeinderat beauftragte für die Durchführung des zweistufigen Wettbewerbs ein Preisgericht. Nach einer Besichtigung des Bauplatzes vor Ort wurde das detaillierte Wettbewerbsprogramm den Teilnehmern im Mai 2002 zugestellt. Im August wurden

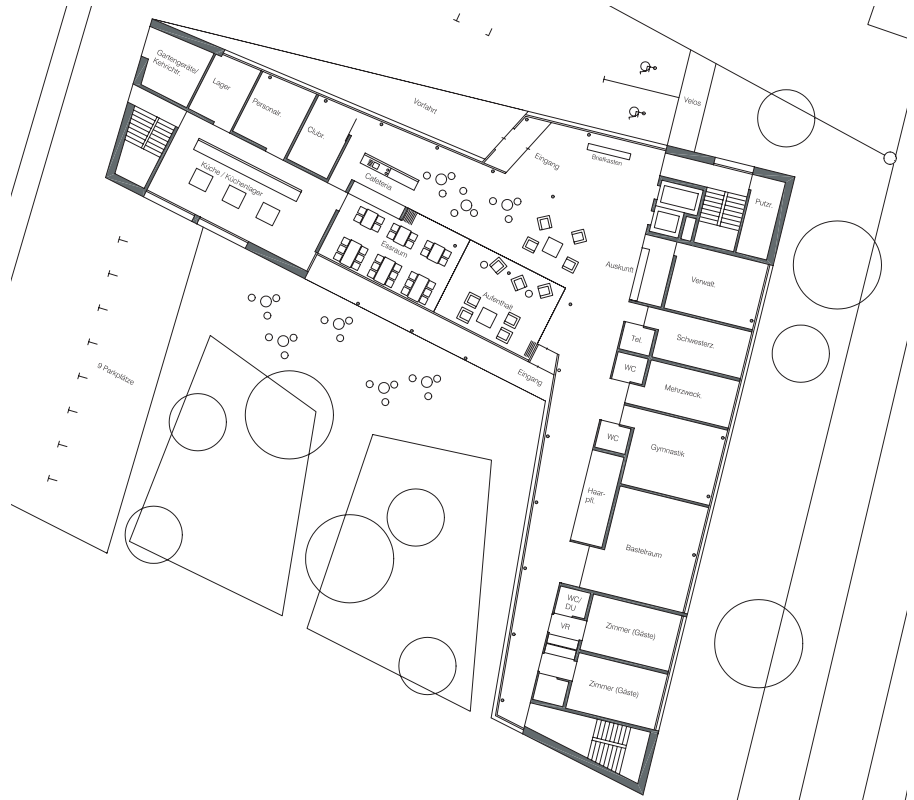
die Arbeiten anonym eingereicht und vom Preisgericht beurteilt. Nach einer Überarbeitung empfiehlt die Jury in ihrem Schlussbericht vom 13. November 2002 dem Gemeinderat das Projekt IKARUS II zur Weiterbearbeitung. Verfasser des Projekts sind Soliman & Zurkirchen, Architekten ETH B.Sc. SIA, Zürich.

Der Wettbewerb wurde von einem Mitglied der SIA-Kommission begleitet. Alle Wettbewerbsbedingungen wurden eingehalten. Das Projekt erfüllt die Vorgaben für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Würenloser Bau- und Nutzungsordnung.

Grundriss Erdgeschoss

Raumprogramm EG

- Eingang
- Essraum
- Cafeteria
- Gymnastikraum
- Mehrzweckraum
- Aufenthaltsraum
- Verwaltung
- Küche
- Personen- und Bettenlift
- Vorfahrt und Garten



Projektbeschreibung

Architektur

Das Projekt für das neue Alters- und Pflegeheim im Dorfczentrum von Würenlos schlägt als architektonischen Lösungsansatz eine kompakte, dreigeschossige Winkelform vor, die Bezug auf den Furtbach und den zukünftigen Dorfplatz nimmt. Dem Baukörper werden zwei Aussenräume vorgelagert: Die Vorfahrt auf der nördlichen Seite, zu erreichen von der Dorfstrasse über den Rössliweg, und der Garten zur Zentrumswiese hin. Von beiden Seiten sind Eingänge vorgesehen. Im Innern wird das Gebäude durch das öffentliche Erdgeschoss und die privaten Zimmergeschosse bestimmt.

Ziel ist das Schaffen von übersichtlichen, freundlichen Gemeinschaftsräumen mit einer hohen Erlebnisdichte und spannenden Erschliessungswegen,

die ein Maximum von sozialem und visuellem Austausch unter den BewohnerInnen erlauben. Der Weg von den allgemeinen Räumen im Erdgeschoss zu den einzelnen Zimmern soll attraktiv sein und Begegnungen in den zentralen Aufenthaltszonen ermöglichen. Vielfältige Ausblicke aus den Erschliessungsgängen auf den zukünftigen Dorfplatz und den Kirchenhügel binden den Neubau in die Dorfstruktur ein.

Nutzung

Alle allgemeinen Räume wie Speisesaal, Cafeteria, Mehrzweckraum, Gymnastikraum werden im Erdgeschoss angeordnet. Dort verbindet ein durchlässiger, öffentlicher Raum über zwei gedeckte Vordachzonen die unterschiedlich gestalteten Aussenräume – die ‚öffentliche‘ Vorfahrt mit Besucherparkplätzen und der

‚private‘ Garten für das Verweilen im Sommer. Dieser zentrale Ort im Erdgeschoss des Hauses erlaubt das Zirkulieren, Beobachten, Zusammen treffen; ein belebtes Zuhause, das Aus- und Durchsichten bietet und eine kurzweilige Bühne des täglichen Lebens ist.

Die natürliche Belichtung und Belüftung sämtlicher Räume, altersgerechte Erschliessungen, kurze Wege um zentral angeordnete Einrichtungen gestatten ein bequemes Bewegen im Gebäude. Um optimale Betriebsabläufe zu gewährleisten, sind die Diensträume wie Küche, Lager, Buffet im Erdgeschoss zentral angeordnet. In den Obergeschossen werden die einzelnen Zimmer über breite, helle Korridore erreicht. Die grosszügigen Aufenthaltszonen dienen den Bewohnern als Treffpunkt auf der Etage.

Projektbeschreibung

Grosse, raumhohe Holzfenster unterstützen die Transparenz zwischen den Gebäudeteilen und den Bezug zur Umgebung.

Die zwei Pflegebereiche umfassen je 14 Zimmer. Im Erdgeschoss, an der südöstlichen Ecke, befinden sich 2 zusätzliche Zimmer für Pensionäre oder Gäste. Die 30 Einzelzimmer sind südost, bzw. südwest orientiert, so dass entweder vormittags oder nachmittags eine gute Besonnung garantiert ist. Eine gedeckte Balkon- und Schreibzone fungiert als Zwischenschicht, die Privatsphäre schützend, aber immer den Kontakt zur Umgebung wahrend. Alle Zimmer verfügen über behindertengerechte Nasszellen mit Klosett und Dusche und einen grosszügigen Garderobenschrank im Entrée. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, zwei Zimmer zu

einem kleinen Appartement zusammenzuschliessen.

Im Dachgeschoss werden Nebenräume wie der Schrankraum, die Wäscherei, Estrichabteile und zwei Angestelltengarderoben untergebracht. Ebenfalls ist geplant, einen Andachtsraum so mit der Dachausbildung zu verbinden, dass ein spezieller Ort der Ruhe und Besinnung entsteht.

Im Untergeschoss befinden sich eine über eine Rampe erschlossene Einstellhalle für 10 PKWs und die Technik- und Kellerräume.

Materialisierung/ Wirtschaftlichkeit/ Ökologie

Vorzugsweise werden lokale Natursteine oder Tonmaterial wie Backsteine und Ziegel zur Anwendung kommen. Die massiven Fassadenteile

bestehen aus Klinker. Die Dacheindeckung erfolgt mit Flachziegeln. Die definitive Materialwahl und Farbgebung muss anhand von Mustern vor Baubeginn festgelegt werden.

Angestrebt wird eine einfache und klar konstruierte Anlage, welche den heutigen wirtschaftlichen und energetischen Anforderungen entspricht. Die Konstruktion der Gebäudehülle wird einerseits konsequent auf die Erfordernisse des Minergiestandards, andererseits auf eine grosse Werterhaltung sowie einen geringen Unterhalt ausgelegt. Die kurzen Wege im Heim und die Beschränkung auf wenige Hauptmaterialien wie Stein, Holz und Glas ermöglichen eine preiswerte Realisierung.

Korridor mit Blick auf den Garten



Projektbeschreibung

Dachform

Charakteristisch für das Gebäude ist - nebst der sich verjüngenden Gebäudeform – die Dachausbildung. Die am First zusammenstossenden, schrägen Flächen werden durch die diagonalen, von Ecke zu Ecke laufenden Firste neu geometrisiert. Als Variation des traditionellen Satteldaches entsteht eine gefaltete Dachlandschaft, die dem Gebäude ein markantes, unverwechselbares Äusseres verleiht. Die architektonische Absicht eines einheitlichen, sachlichen Erscheinungsbildes findet so einen konsequenten und überraschenden Abschluss im Dachgeschoss.

Zitate aus dem Jurybericht:

„Die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss sind optisch und betrieblich mit beiden Aussenräumen verbunden, was für die BewohnerInnen äusserst wertvoll ist.“

„Die Grundrisse überzeugen funktional in jeder Hinsicht, sei dies in der Zuordnung der verschiedenen Funktionen zueinander oder die einzelnen Zimmer sowie insbesondere die öffentlichen Bereiche“

„Die vorgeschlagene Materialisierung überzeugt bezüglich Energie, Ökologie und Nachhaltigkeit.“

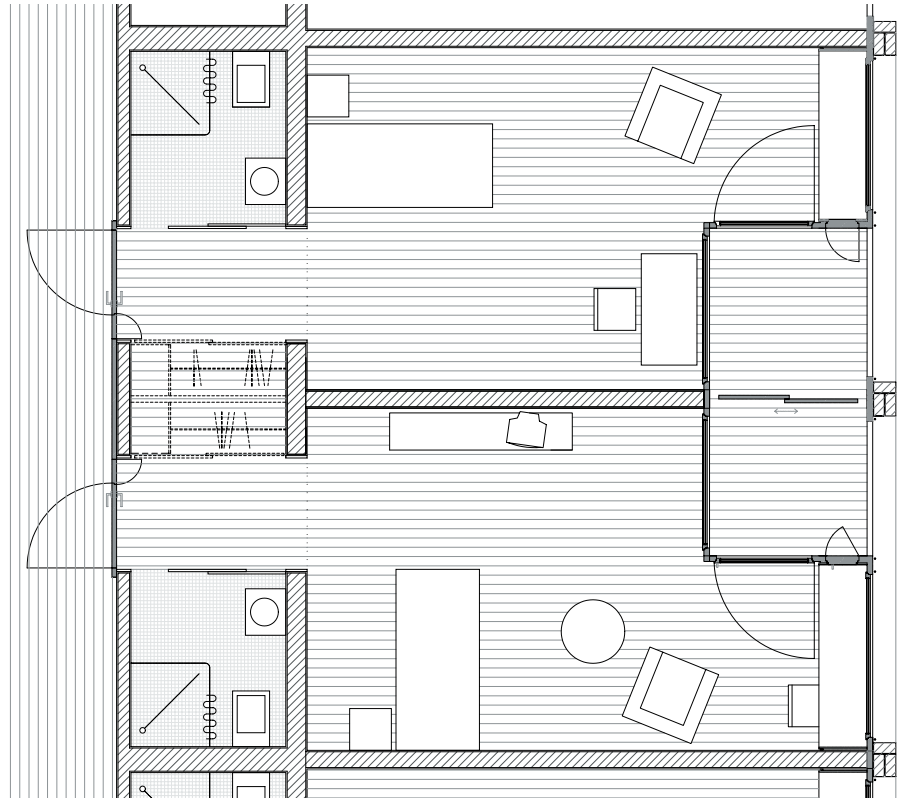
„Der Vorschlag ist architektonisch und städtebaulich (d.h. der Umgebung angepasst) sehr überzeugend, insbesondere wird die Qualität bis zur Materialisierung durchgehalten.“

Zimmer mit Blick auf Balkon



Die Zimmer können mit eigenen Möbeln ausgestattet werden. Einzig das Bett wird vom Heim zur Verfügung gestellt.

Grundriss Zimmer



Die 19.5 m² grossen Zimmer verfügen alle über eine eigene Nasszelle. Durch teilweise Entfernung des Schrankes kann ein 2-Zimmer-Appartement für Ehepaare eingerichtet werden.

Vorfahrt mit Blick auf den Eingang



Kostenschätzung, Finanzierung und Betriebskosten

Kostenschätzung

Total Anlagekosten: Gebäude, Ausstattung, Umgebung,
exklusive Grundstück und Erschliessung Fr. 11'150'000.—
Mehrwertsteuer Fr. 848'000.—

Kubatur SIA 116 12'025 m³
Geschossfläche SIA 416 3'978 m²
Gebäudekosten BKP 2/m³ SIA 116 Fr. 695.—*

* Preisstand 1.1.2003

Finanzierung

Stiftung Alters- und Pflegeheim * Fr. 3'868'000.—
Subvention durch den Kanton Fr. 1'500'000.—
Altersheimfonds der Einwohnergemeinde Fr. 2'630'000.—
Einwohnergemeinde (gemäss aktuellem Finanzplan Fr. 2'000'000.—)
gemäss zukünftigem Finanzplan Fr. 4'000'000.—

*Annahme: Eigenmittel Fr. 868'000.—

Verzinsung einer Hypothekarschuld von Fr. 3'000'000.— aus dem Betriebsertrag

Betriebskosten

Angestrebt ist ein kostendeckender Betrieb mit Pensionärskosten zwischen Fr. 120.- bis 140.- pro Tag.
Die Pflegekosten werden grösstenteils von der Krankenkassen übernommen, bei grossem Pflegebedarf
kann mit Zuschüssen über die Hilflosenentschädigung gerechnet werden.

Terminplan

Orientierungsversammlung im Singsaal	11. März 2003	20.00 Uhr
Ausserordentliche Gemeindeversammlung mit Antrag für Projektierungskredit für Alters- und Pflegeheim	26. März 2003	20.00 Uhr
Sommerngemeindeversammlung 2003 mit Antrag für Bewilligung zur Gründung einer Stiftung	13. Juni 2003	20.00 Uhr
Wintergemeindeversammlung 2003 mit Antrag für Baukredit für Alters- und Pflegeheim	12. Dezember 2003	20.00 Uhr
Baueingabe		Februar 2004
Spatenstich		Herbst 2004
Eröffnung		Sommer 2006