

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 12. Juni 2013

Immobilien-Bewirtschaftung, Haus der Demenz beim Pflegezentrum Bombach, Zürich-Höngg, Projektierungskredit

Zweck der Vorlage

Die Pflegezentren der Stadt Zürich stellen pflegebedürftigen Menschen über 1600 Betten in zehn städtischen Pflegezentren und neun externen Pflegewohngruppen zur Verfügung. Das Durchschnittsalter der Bewohnerinnen und Bewohner beträgt 83 Jahre. Im Schnitt verbringen diese rund zwei Jahre in einem Pflegezentrum. Darunter ist die Zahl der Menschen mit Demenzerkrankung sehr hoch und wird in den nächsten Jahrzehnten voraussichtlich noch stark steigen. Umso wichtiger bei der Betreuung sind neue und spezialisierte Wohnformen sowie direkt zugängliche, grosszügig und sensibel gestaltete Gärten, die den Bewohnerinnen und Bewohnern regelmässige Spaziergänge sowie den Kontakt in der Gemeinschaft und zur Aussenwelt ermöglichen. Daher haben sich die Pflegezentren der Stadt Zürich zum Ziel gesetzt, die Anzahl an geeigneten Betreuungsplätzen für diese Menschen auch in der Stadt Zürich zu erhöhen. Das Gelände mit dem Annex-Bau beim Pflegezentrum Bombach, bestehend aus einem dreistöckigen Personalhaus und einem zweistöckigen Trakt, der ursprünglich als Cafeteria und Therapieraum diente und heute teilweise als Pflegewohngruppe genutzt wird, eignet sich ausgesprochen gut für dieses Bauvorhaben. Der Annexbau soll daher abgebrochen und bis 2017 durch das «Haus der Demenz» für 40 Bewohnerinnen und Bewohner ersetzt werden.

Mit Verfügung vom 2. März 2010 bewilligte die Vorsteherin des Hochbaudepartements einen Projektierungskredit von Fr. 480 000.–, der die Durchführung eines anonymen, einstufigen Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren ermöglichte. Die Arbeitsgemeinschaft Joos & Mathys Architekten und Schmid Schärer Architekten, Zürich, zusammen mit August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG, Binningen, entschied dieses Verfahren für sich.

Die Zielkosten für den Neubau betragen rund 18,5 Millionen Franken (einschliesslich MWST, ohne Reserven) bzw. 21,3 Millionen Franken einschliesslich Reserven. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag wird dem Gemeinderat beantragt, den genannten Projektierungskredit von Fr. 480 000.– um Fr. 2 100 000.– auf Fr. 2 580 000.– zu erhöhen.

Demenz – eine Einführung

Demenz ist kein einheitliches Krankheitsbild. Als Demenzen bezeichnet man Krankheiten des Gehirns, die in ihrem Verlauf zu einer Abnahme der geistigen Leistungsfähigkeit, zu zunehmender Pflegebedürftigkeit und auch zu Wesensveränderungen führen. Das Erkrankungsrisiko steigt mit zunehmendem Alter. Mit Medikamenten kann die geistige Leistungsfähigkeit für zwei bis drei Jahre stabilisiert werden. Im Anfangsstadium ist eine Betreuung zu Hause mit Unterstützung von Betreuungsdiensten noch möglich, bei fortgeschrittener Krankheit sind jedoch Entlastungsangebote wie Tagesstätten oder Ferienaufenthalte wichtig bzw. ist ein Wechsel in ein Pflegeheim bei zunehmender Pflegebedürftigkeit meist unumgänglich. Schon heute leben in der Schweiz rund 110 000 Menschen mit Alzheimer oder einer anderen Form von Demenz. Gemäss Schätzungen der Schweizerischen Alzheimervereinigung wird diese Zahl in zehn Jahren auf 150 000 und in 30 Jahren sogar auf 300 000 Personen ansteigen. Mit diesem Anstieg wächst auch der Bedarf an Betreuungseinrichtungen, die auf die besonderen Bedürfnisse dieser Menschen an ihre Wohn- und Lebensumgebung ausgerichtet sind. Menschen mit fortgeschrittener Demenz sind in existenzieller Weise von ihrer

direkten Umgebung abhängig. Für ihre Lebensqualität ist es deshalb entscheidend, Hilfestellungen zu bekommen, die ihnen trotz Demenz eine Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft ermöglichen. Eine wesentliche Hilfe dafür ist ein optimales Zusammenwirken der folgenden Faktoren: pflegerisch-betreuerische Kompetenz, personelle Organisation sowie bauliche und innenarchitektonische Gestaltung des Lebensraums.

Ausgangslage

Das Pflegezentrum Bombach befindet sich am Westrand des Quartiers Höngg. Die Anlage des Pflegezentrums – bestehend aus einem Bettenhaus mit Verbindungsgang zu zwei Personalhäusern – wurde von 1963 bis 1965 nach Plänen der Architekten Josef Schütz und Hans von Meyenburg auf einer Terrasse im abschüssigen Gelände zwischen der Limmattalstrasse und der Winzerhalde erstellt. Das Ensemble weist nicht nur eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität auf, sondern bietet auch schöne Ausblicke über die Stadt bis hin zur Alpenkette und ins Limmattal. Anlässlich der zwischen 1992 und 1994 bei laufendem Betrieb ausgeführten Instandsetzung der oberen Geschosse des Bettenhauses blieben das Erdgeschoss und die Untergeschosse unangetastet. Die strukturell-betrieblichen und baulichen Mängel erforderten jedoch von 2010 bis 2011 eine umfassende Gesamtinstandsetzung des Bettenhauses. Der Verbindungsgang sowie die Personalhäuser waren nicht Bestandteil dieser Gesamtinstandsetzung.

Im ursprünglichen Personalhaus wird im Erdgeschoss und im Untergeschoss aktuell eine Pflegewohngruppe mit neun Plätzen betrieben, die das obere Geschoss des zweiten Trakts als Aufenthaltsraum nutzt. Im 1. Obergeschoss des Personalhauses werden acht Personalzimmer vermietet. Das Geschoss unter dem Aufenthaltsraum der Pflegewohngruppe wird als «Stöckli», d.h. als Tagesbetreuung für stationäre Bewohnerinnen und Bewohner des Haupthauses verwendet. Der gesamte Annexbau soll durch das «Haus der Demenz» ersetzt werden. Diese Strategie wurde 2005 festgelegt, als der Entscheid zum Verzicht auf den Umbau des Pflegezentrums Seeblick in Stäfa zu einem Heim für demenzkranke Menschen fiel. Das Pflegezentrum Bombach mit seiner Infrastruktur (Grossküche, Wäscherei, Cafeteria mit Aussterrasse, Coiffeuse- oder Coiffeur-Salon, Medizinische Fusspflege, Ergo- und Physiotherapieräume, Büro- und Sitzungsräume) hat sich, wie bereits im Jahr 2000 im Masterplan I Bauten PZZ festgehalten, besonders geeignet für die erweiterte Nutzung erwiesen. Die Infrastruktur im Hauptbau ist auf eine höhere Personenanzahl ausgelegt, da anlässlich der Gesamtinstandsetzung die Bettenanzahl im Hauptgebäude mit einer Reduktion der Mehrbettzimmer gesenkt wurde. Nach der Realisierung des Hauses der Demenz kann diese Infrastruktur optimal ausgeschöpft werden, und mit den 40 neuen Betten ergibt sich eine ideale Betriebsgrösse.

Betriebskonzept Haus der Demenz

Die Pflegezentren der Stadt Zürich haben sich zum Ziel gesetzt, ihre Bewohnerinnen und Bewohner nach ihren Bedürfnissen zu begleiten sowie ihre Selbständigkeit so lange als möglich zu erhalten und zu fördern. Diesem Grundsatz soll auch die Betreuung von demenzkranken Menschen folgen. Das Leben in einem familiären Rahmen ist gerade für sie besonders wichtig. Mit dem Haus der Demenz sollen 40 Plätze für die Betreuung an Demenz erkrankter Menschen geschaffen werden, die nach den in den Pflegezentren eingesetzten, bewährten Konzepten der Demenzbetreuung mit idealem infrastrukturellem Rahmen unterstützt werden. Mit der überschaubaren Gruppengrösse von 13 bis 14 Personen kann offen und flexibel auf die persönlichen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner reagiert und die noch vorhandene Selbständigkeit gefördert werden. Mitmenschliche Begleitung, Pflege und Gemeinschaft im familiären Rahmen einerseits und Rückzugsmöglichkeiten ins eigene Zimmer andererseits sind besondere Merkmale dieser spezialisierten Pflegeabteilungen. Die Möglichkeit des selbständigen ebenerdigen Ausgangs in eine weglaufgeschützte, die Sinne

anregende Aussenanlage ist eine wichtige Ergänzung zum Bewegungsraum im Innern des Gebäudes.

Im Neubau sollen alle 40 Plätze in Einzelzimmern angeboten werden, die über direkten Zugang zu einer Nasszelle mit WC/Lavabo/Dusche verfügen. Die Nasszellen sind teilweise von zwei Zimmern zugänglich. Pro Gruppe stehen zwei Aufenthaltsbereiche zur Verfügung, wobei der grössere Aufenthaltsraum mit Küche und Wohnbereich das Zentrum des Zusammenlebens bildet. Den Bewohnenden soll ein Komfort geboten werden, der heutigen Wohnansprüchen für Demenzerkrankte entspricht. Die allgemeinen Räume sind so zu gestalten, dass diese ein Leben in der Gemeinschaft ermöglichen. Die Materialisierung hat das Alter der betreuten Menschen zu berücksichtigen, indem warme Materialien verwendet werden, welche die Wohnlichkeit fördern und insbesondere im Demenzbereich Aggressionen vermeiden lassen. Da die Bewohnenden vielfach sehbehindert sind, ist ein Schwerpunkt auf die Helligkeit der Räume zu legen.

Der Neubau vom Haus der Demenz nutzt die Infrastrukturräume des Haupthauses des Pflegezentrums Bombach mit, so z. B. Cafeteria, Saal, Sitzungszimmer, Therapieräume, Pflegebad, Küche, Büros und teilweise Personalgarderoben.

Das Haus der Demenz unterstützt die Umsetzung der Altersstrategie der Stadt Zürich in idealer Weise.

Projektwettbewerb

Um qualitätsvolle Vorschläge für das neue «Haus der Demenz» zu erhalten, schrieb das Amt für Hochbauten im Jahr 2010 einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren aus. Dieses Geschäft wurde nach Auswahl von zehn Teams, bestehend aus Fachleuten der Bereiche Architektur und Landschaftsarchitektur, vorläufig sistiert.

Im Sommer 2012 wurde das Verfahren mit der Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen wieder aufgenommen, im Dezember 2012 entschieden und im Januar 2013 mit einer Ausstellung sämtlicher Wettbewerbsbeiträge abgeschlossen. Die Arbeitsgemeinschaft Joos & Mathys Architekten und Schmid Schärer Architekten, Zürich, zusammen mit August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG, Binningen, ging mit dem Projekt «ERIKa» als Sieger aus dem Verfahren hervor.

Die Wettbewerbsziele wurden wie folgt definiert:

- hohe Funktionalität, optimale Layouts und Konzepte, die das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzen
- wirtschaftlich vorbildlich, mit niedrigen Erstellungskosten sowie ein kostengünstiger Betrieb und Unterhalt
- ökologisch nachhaltig – der Minergie-ECO-Standard ist anzustreben
- städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle, zeitgemässe Gestaltung

Raumprogramm

Das Angebot «Betreuung von an Demenz erkrankten Menschen in Pflegewohngruppen» wird innerhalb der Pflegezentren der Stadt Zürich an verschiedenen Orten bereits angewandt. In einem familiären Rahmen wird diesen Menschen eine Betreuung in Kleingruppen mit 10 bis 13 Bewohnerinnen und Bewohnern und idealerweise mit ständigem Zugang zu einem Aussenraum ermöglicht. Diese Rahmenbedingungen sollen auch im «Haus der Demenz» zum Tragen kommen. Das folgende Raumprogramm wurde im Siegerprojekt «ERIKa» umgesetzt:

Erschliessungsbereich total *rund 60 m²*

- 3 Eingangsbereiche (1 pro Wohngruppe)
- 1 Personen- und 1 Bettenlift behindertengerecht
- 2 Treppenanlagen mit beidseitigen Handläufen
- Korridore, evtl. mit internem Rundlauf und Nischen zum Hinsetzen
- 4 BesucherInnen-WCs (mindestens 1 pro Wohngruppe)

Privater Bereich BewohnerInnen total *882 m²*

- 28 Zimmer zu 19 m² (mit geteilten Nasszellen)
- 14 geteilte Nasszellen zu 5,3 m²
(zwischen den Zimmern angeordnet)
- 12 Zimmer zu 18,6 m² (mit individuellen Nasszellen)
- 12 individuelle Nasszellen zu 4,3 m²

Allgemeiner Bereich BewohnerInnen total *299 m²*

- 3 grosse Aufenthaltsräume (1 pro Wohngruppe) zu 60 m²
mit Küche und Essbereich
- 3 kleine Aufenthaltsräume (1 pro Wohngruppe) zu 27 m²
- 1 allgemeiner Raum für alle Wohngruppen zu 38 m²
für Therapie, Sitzungen usw. (im Dienstleistungsbereich
angeordnet)

Dienstleistungsbereich total *236 m²*

- 3 Stationszimmer mit Küche (1 pro Wohngruppe) zu 12 m²
- 1 Besprechungsraum für alle Wohngruppen zu 19 m²
- 1 Leitungsbüro für alle Wohngruppen zu 19 m²
- 1 Garderobe Personal Frauen zu 26 m²
- 1 Garderobe Personal Männer zu 8 m²
- 1 Ruheraum Personal zu 22 m²
- 2 Putzräume zu 8 m²
- 3 Ausgussräume zu 13 m²
- 3 Lagerräume Küche zu 6 m²
- 3 Lagerräume allgemein zu 11 m²

Personalwohnungen total *366 m²*

- 2 1-Zimmer-Personalwohnungen zu 40 m²
- 4 2-Zimmer-Personalwohnungen zu 64 m²
- 6 Keller-/Estrichabteile zu 5 m²

Schutzraum und Technikräume total *280 m²*

Aussenanlage total *456 m²*

- 3 weglaufgeschützte Dementengärten mit beschatteten
Gartensitzplätzen und ebenerdigen Zugang von den
Pflegewohngruppen oder von demselben Geschoss, evtl. mit Rundlauf

Siegerprojekt «ERIKA»

Nach einer Plausibilisierung der Angaben sämtlicher Wettbewerbsteilnehmenden zu ihren Projekten in den Bereichen Projektökonomie (einschliesslich Unterhalt und Lebenszykluskosten) und ökologische Nachhaltigkeit wurden sämtliche Projekte in den Bereichen Funktionalität / Raumprogramm, Baurecht, Brandschutz, Verkehr / Erschliessung / Parkierung, Tragstruktur und Gebäudetechnik sowie Aussenraum geprüft. Am ersten Jurytag wurden vier

Projekte für die engere Wahl bestimmt, die danach in einer intensiven zweiten Vorprüfung auf die Bereiche Projektökonomie und ökologische Nachhaltigkeit einer detaillierten Prüfung unterzogen wurden.

Das Preisgericht war beim Projekt «ERIKa» insgesamt sehr beeindruckt vom Kosten-Nutzen-Verhältnis und von der sorgfältigen Umsetzung der Wettbewerbsvorgaben. Der gesteckte Kostenrahmen von 18,5 Millionen Franken wurde eingehalten. Die Räume der drei familiären Kleinwohngruppen (mit jeweils 13 bis 14 Personen) sind wohnlich und angenehm gestaltet. Ebenso sensibel sind die Gänge und allgemeinen Aufenthaltsräume und -bereiche ausgearbeitet. Sie bieten eine hohe Raumqualität und eine gute Orientierung für die Bewohnerinnen und Bewohner. Das Projekt weist ebenso grosse Vorzüge auf im Aussenbereich mit den drei direkt zugänglichen, grosszügigen Dementengärten und dem Gartenhof. Schliesslich fügt sich das U-förmige Gebäude sehr gut in die Topografie ein und ergänzt das bestehende Hochhaus ideal. Über den bereits bestehenden Verbindungsgang wird das «Haus der Demenz» mit der Infrastruktur des Hauptgebäudes verbunden.

Kosten

Die Baukosten für den Neubau werden auf rund 18,5 Millionen Franken (einschliesslich MWST, ohne Reserven) bzw. 21,3 Millionen Franken einschliesslich Reserven geschätzt. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag und die Vorbereitung der Ausführung ist mit Kosten von insgesamt 2,58 Millionen Franken (einschliesslich MWST) zu rechnen, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Fr.
Architekturleistungen	806 000
BauingenieurInnenleistungen	189 000
ElektroingenieurInnenleistungen	63 000
HLKKS-Ingenieur-Leistungen	137 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	20 000
Aufnahmen / Vermessung	20 000
Bauphysik / Akustik	23 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	85 000
Spezialistinnen, Spezialisten und Diverse	42 000
Projektwettbewerb (abgeschlossen Januar 2013)	480 000
Projektmanagement AHB	202 000
Nebenkosten	154 000
Rundung	359 000
Planungskosten total	2 580 000

Termine

Anfang 2015 ist mit dem Abschluss des Bauprojekts (mit Kostenvoranschlag) zu rechnen. Unter der Voraussetzung, dass das Stimmvolk in der Abstimmung vom November 2015 den Objektkredit genehmigt, kann mit den Bauarbeiten Anfang 2016 begonnen werden. Der Bezug des Gebäudes ist in diesem Fall im Januar 2018 möglich.

Finanzierung

Die im laufenden Jahr erforderliche Tranche der Projektierungskosten ist im Budget 2013 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt, der restliche Anteil für 2014 wird ordentlich budgetiert. Das Bauvorhaben ist im aktuellen Aufgaben- und Finanzplan berücksichtigt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der von der damaligen Vorsteherin des Hochbaudepartements bewilligte Kredit (Verfügung Nr. 100033 vom 2. März 2010) für die Durchführung eines Projektwettbewerbs für den Neubau des «Hauses der Demenz» beim Pflegezentrum Bombach von Fr. 480 000.– wird für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag um Fr. 2 100 000.– auf Fr. 2 580 000.– erhöht.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie der Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti