



# Sanierung 2015

## Alterszentrum Adlergarten

Nach einer umfassenden Sanierung erstrahlt das Alterszentrum Adlergarten wieder im alten Glanz. Das neu organisierte Innere bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern eine zeitgemässe Wohnumgebung und die moderne Haustechnik senkt in Kombination mit der gedämmten Gebäudehülle den Energieverbrauch auf Minergie-Standard.



## Vorwort

---

Die Mehrzahl der älteren Menschen lebt heute bis ins hohe Alter selbstständig zu Hause, sie wünschen sich eine möglichst unabhängige Wohn- und Lebensgestaltung in ihrer gewohnten Umgebung. Hilfe möchten sie erst dann annehmen, wenn sie in Lebensphasen geraten, in denen Unsicherheiten und körperliche Erschwernisse zunehmen. Das Leben im Altersheim oder Pflegezentrum ist heutzutage eher eine Lebensform für das hohe Alter.

Der demografische Wandel und die veränderten Ansprüche der älteren Bevölkerung an Wohn- und Pflegeformen stellen unsere beiden Departemente fortlaufend vor neue Herausforderungen und verlangen nach einer Weiterentwicklung der stationären Angebote in der Stadt Winterthur.

Das Alterszentrum Adlergarten zeigt sich als präsent es öffentliches Gebäude, das unter seinem Dach ein breites Pflegeangebot vereint. Es ist nun umfassend saniert worden, die Farbpalette der Siebzigerjahre wirkt wieder frisch und einladend. Die neuen Räumlichkeiten bieten mehr persönliche Wahlmöglichkeiten und Freiheiten. Immer mit der Sicherheit, bei Bedarf gepflegt und betreut zu werden. Das Provisorium diente als vorübergehender Aufenthaltsort, es wird auch bei zukünftigen Sanierungen von Alterszentren in der Stadt und Region Winterthur zwischenzeitlich bewohnt werden.

Natürlich ist ein so grundlegender Umbau mit hohen Kosten verbunden, aber die Investition schafft für die Zukunft Wohnraum für rund 190 Seniorinnen und Senioren in einer Pflegeeinrichtung. Dass die Stimmberechtigten der Stadt Winterthur das Angebot des Adlergartens gutheissen, haben sie mit dem hohen Ja-Stimmen-Anteil von 86 Prozent für den Sanierungskredit bestätigt.

Wir danken an dieser Stelle allen, die am Gelingen des Bauprojektes mitgewirkt haben. Besonders allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der am Bau beteiligten Firmen.

Viele Einwohnerinnen und Einwohner Winterthurs kennen den Adlergarten und verbinden mit ihm die unterschiedlichsten Erlebnisse. Wir wünschen allen Seniorinnen und Senioren mit ihren Angehörigen sowie allen Mitarbeitenden, Besucherinnen und Besuchern des Adlergartens einen angenehmen Aufenthalt in den erneuerten Räumlichkeiten.

Josef Lisibach, Stadtrat, Vorsteher Departement Bau  
Nicolas Galladé, Stadtrat, Vorsteher Departement Soziales



### **Es waren einmal Vierbettzimmer**

---

Das Alterszentrum Adlergarten an der Gärtnerstrasse ist durch seine Grösse und sein Angebot an Dienstleistungen sehr bedeutend für die Altersbetreuung in der Stadt Winterthur.

Es wurde zwischen 1964 und 1968 von den Architekten Bosshardt, Bremi und Steiner erstellt und von 1974 bis 1976 erweitert. Die fünfzigjährige, spitalähnliche Bausubstanz musste entsprechend der Grundhaltung einer zeitgemässen Pflegeeinrichtung umfassend saniert werden.

Damit die Gesamtsanierung überhaupt in Angriff genommen werden konnte, wurde ein Provisorium mit 150 Betten organisiert. Dieser Modulbau fügt sich in Zickzackform an das ehemalige Personalhaus, die vorgefertigten Elemente wurden vor Ort zusammenmontiert.

Das Team bestehend aus Itten+Brechbühl Architekten aus Zürich mit der Totalunternehmung Steiner AG und vetschpartner Landschaftsarchitekten konnte den Gesamtleistungswettbewerb für die Gesamtsanierung Alterszentrum Adlergarten im Jahr 2010 für sich entscheiden.

Das wuchtige, an ein Spital erinnernde Hauptgebäude mit einem Erdgeschoss und sieben Obergeschossen war sozusagen in die Jahre gekommen, es galt, vor allem die düstere Atmosphäre im Inneren aufzuwerten. Dazu wurde die Bausubstanz bis auf die Grundstruktur rückgebaut und innerhalb der



bestehenden Gebäudehülle umfassend saniert. Bewusst wenige formale Eingriffe trugen dazu bei, den Ausdruck des ursprünglichen Fassadenbildes zu bewahren. An der südlichen Längsfassade zeigen sich die Loggien in einem hellen Gelb mit sonnengelben Textilstoren. Dank der Fernwärme und einer optimierten neuen Gebäudetechnik wird der Minergie-Standard für Umbauten – ohne eine Dämmung der gesamten Gebäudehülle – erreicht. Bei der Sanierung wurden die geltenden feuerpolizeilichen Auflagen für Hochhäuser umgesetzt sowie statische Anpassungen für die Erdbebensicherheit vorgenommen.

Der Eingangsbereich mit Empfang und Lounge sowie die südseitige Cafeteria mit dem Restaurant nebenan konnten deutlich aufgewertet werden. An sonnigen Tagen erweitern sich die Sitzplätze draussen auf der Terrasse bis zum bestehenden Wasserbecken. Das öffentliche Erdgeschoss mit Terrazzoboden lädt mit verschiedenen Treffpunkten zum Aufenthalt ein, der neu eingeschobene, verglaste Aussenbereich mit Bambusgarten bringt mehr Tageslicht ins Gebäude. Die moderne Kücheninfrastruktur findet auf verkleinerter Fläche ihren Platz.

In den Obergeschossen sollten die Raumaufteilungen und deren Gestaltung den heutigen Anforderungen an ein modernes Alterszentrum angepasst werden. Neu gibt es im Haus nur noch Einzel- und Zweierzimmer mit eigenen behinderten-

gerechten Nasszellen. An der Nordseite mit der eher geschlossenen Fassade liegen die Treppen und Aufzüge, Funktionsräume, Bäder und Stationszimmer. Die Westbalkone wurden aufgehoben und in Hauptnutzfläche umgewandelt.

Im ersten Obergeschoss befindet sich der obere Stock der Wohngruppe für Menschen mit Demenz, eine Arztpraxis, weitere Betriebseinrichtungen und ein Festsaal, der auch externe Nutzungen ermöglicht. Darüber sind im 2. bis 7. Obergeschoss sechs Wohngruppen eingerichtet.

Bereits im Gesamtleistungswettbewerb legten Itten+ Brechbühl einen Schwerpunkt auf innenarchitektonische Themen, die Materialisierung und Farbgestaltung. Die Erfahrung zeigt, das Instrument des Gesamtleistungswettbewerbs, der sowohl ein geeignetes Projekt als auch einen verbindlichen Preis dafür zum Ergebnis hat, war für eine solch detaillierte und gleichzeitig umfassende Bauaufgabe nicht nur von Vorteil. Zum Zeitpunkt des Wettbewerbsverfahrens konnten bei einem Umbauprojekt dieser Art die betrieblichen Ansprüche nicht alle formuliert und sämtliche Details präzise durchdacht sein.

Das Konzept zur Innenarchitektur wurde von der GREGO Architektur GmbH erarbeitet.

Die Architekten schufen in den Bettengeschossen hellere, offenere Gemeinschaftsbereiche – von Fassade zu Fassade – mit Küchenzeile und Esstischen. Die Korridorlängen werden



durch die unterschiedlichen Aufenthaltsbereiche, bei denen Flur und Räume ineinanderfließen, verringert. Elemente mit integrierten Sitznischen zonieren zum Korridor hin diese Bereiche. Ein typisches Manko der Bausubstanz ist die niedrige Geschosshöhe, an der Decke wechseln Bereiche mit grosszügiger Raumhöhe und abgehängten Akustikdecken, unter denen die heute zusätzlich erforderliche Haustechnik installiert ist. Die floralen Deckenornamente um die runden Lampen gleichen diese Deckenversprünge aus. Seitliche Deckenvouten beleuchten die Korridorwände indirekt. Die Aufenthaltsbereiche und Flure haben Parkettböden, für jede Etage wurde eine Holzart mit einer eigenen Farbpalette gewählt: beispielsweise in den Zimmern blauer Korklinolboden, Schrank, Bett und Nachttisch aus Eichenholz furnier gearbeitet. In den Sanitärzellen sind mittelblaue Fliesen und hellblaue Wände.

Für die obere Etage wurde eine Materialisierung aus Nussbaumholz für Parkett und Möbel, eine fliederfarbene Küchenzeile beim Aufenthalt, dunkelroter Korklinol in den Zimmern und lachsfarbene Plättli gewählt.

Ein angenehmes Erbe der Bausubstanz sind die vielen Loggien, im 7. Obergeschoss verläuft entlang der ganzen Südfassade ein Aussenbereich vor den Bettenzimmern.

In den oberen Geschossen lebt man über den Baumkronen, von dort lässt sich der zeitvertreibende Ausblick auf das städtische Alltagsleben und die Fernsicht geniessen. Meist ver-

brachten die Bewohnerinnen und Bewohner viele Jahre ihres Lebens in Winterthur, sie haben Erinnerungen an Erlebnisse und erkennen viele Orte und Plätze.

In den unteren Geschossen wird eher der umgebende Park bedeutend, die alten Bäume wachsen bis nahe an die Fassaden und bereichern mit ihrem natürlichen Licht- und Schattenspiel die innenräumliche Atmosphäre und tragen zum Wohlbefinden bei.

Im Erdgeschoss wurde der zweite Teil der Wohngruppe für Menschen mit Demenz mit insgesamt 26 Betten geplant. Der längliche Balkon vor den Zweibettzimmern führt in den neu angelegten, geschützten Garten mit den speziellen Rundwegen um Baumgruppen, der sich im stimmungsvollen Park mit einem schönen, alten Baumbestand erweitert. In Anlehnung an die elliptische Form zwischen Hauptgebäude und Pavillon sind die neu gestalteten Rundgänge ebenfalls Ellipsen. Beim Spaziergang oder auf den Parkbänken im Demenzgarten ist das aufmunternde Vogelgezwitscher und der beruhigende Glockenklang vom Geisbockgehege zu hören, eher aus der Ferne mischen sich städtische Geräusche dazu. Der attraktive Aussenraum ermöglicht jahreszeitliche Sinneseindrücke und ergänzt das Raumangebot für die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner mit Demenzerkrankung ideal.



### **Altersgerechte Elemente der Orientierung**

Das komplexe Alterszentrum Adlergarten mit einem differenzierten Angebot an Dienstleistungen und Einrichtungen, verteilt über das ganze Areal, braucht ein durchdachtes Orientierungssystem. Entsprechend den möglichen Wegen innerhalb des modernisierten Haupthauses wurden die signaletischen Elemente sinnvoll platziert. Die einfach verständliche Typografie erleichtert die Orientierung im Haus. HinderSchlatter-FeuzGrafik aus Zürich greifen mit ihrem signaletischen Konzept die etagenbezogene Farb- und Materialwelt auf. Für die Stockwerkbezeichnungen und die Zimmernummern werden Beschriftungselemente aus Holz verwendet. Das gleiche Holz der jeweiligen Wohngruppe: Nussbaum, Eiche, Buche oder Kirschbaum. Auch die Farben der Beschriftungen sind passend zur vorgegebenen Farbwelt der Architektur ausgewählt.

Für die persönliche Adresse der Bewohnerzimmer dienen Wechselschilder, ein einfach zu handhabendes, flexibles System. Unter dem Namen findet noch ein individuelles Sujet oder ein Foto seinen Platz, das zum leicht wiedererkennbaren Kennzeichen des eigenen Zimmers wird.

Für die Betriebszimmer sind verständliche Piktogramme auf Augenhöhe auf die Türen appliziert. Teilweise werden auch grossformatige Grafiken verwendet, so zeigen Schere und Kamm den Weg zum Coiffeursaloon.

Mit der altersgerechten Signaletik, die selbst bei geringer Sehkraft noch gut erkennbar ist, soll den Bewohnerinnen und Bewohnern die Orientierung im Haus erleichtert werden.

Wie Licht und Farbe spielt auch eine überzeugende Signaletik besonders für ältere Menschen mit visuellen Beeinträchtigungen und Orientierungsproblemen eine hilfreiche Rolle im Alltag des Alterszentrums. Das Leitsystem schafft Sicherheit und Vertrauen, fördert die selbstständige Mobilität der Bewohnerschaft und trägt damit zum persönlichen Wohlbefinden bei.



## Zeitgemässe Bedürfnisse

Ein Gespräch mit **Franziska Mattes**, Bereichsleiterin Alter und Pflege, Departement Soziales, Stadt Winterthur, und **Heidi Kropf-Walter**, bisherige Interimsleiterin und Leiterin Unternehmensentwicklung, Alter und Pflege, Departement Soziales, Stadt Winterthur, kurz vor dem Umzug vom Provisorium zurück in den Adlergarten.

**Die Sanierung des fünfzigjährigen Alterszentrums Adlergarten soll eine Anpassung an die Ansprüche einer zeitgemässen Institution leisten. Können Sie das präzisieren: Was sind die zentralen Bedürfnisse von Alterszentren heutzutage?**

Franziska Mattes und Heidi Kropf-Walter: Im neuen Adlergarten wird es nur noch Einer- und Zweierzimmer geben, diese jeweils mit eigener Nasszelle. Die Alterszentren der Zukunft sollen nicht mehr Spitälern gleichen, sondern eine wohnliche Atmosphäre bieten. Dazu gehören auch bessere Aufenthaltsangebote, die von der Gemeinschaft genutzt werden können oder zur Durchführung von Aktivierungsangeboten für Bewohnergruppen. Daneben braucht es auch Räume und Nischen, in die man sich zurückziehen kann.

**Entspricht der neue Adlergarten diesen Vorstellungen?**

Ja. Bei diesem Umbau wurde das Bestmögliche aus den Ge-

gebenheiten gemacht. Wir werden rund 170 Betten anbieten und durch das angepasste Raumkonzept flexibler sowie bedürfnisorientiert handeln können.

Auch für das Personal verbessern sich die betrieblichen Abläufe. Die neuen Wohngruppen-Büros sind so angeordnet, dass sie «bewohnernah» beim Ess-/Wohnraum platziert sind und administrative Arbeiten möglichst effizient erledigt werden können.

**Das Verständnis von Betreuung und Pflege betagter Menschen hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Können sich Architektur und räumliche Gestaltung Ihrer Meinung nach vorteilhaft auf den Alltag auswirken?**

Ja natürlich, das zeigen auch Erfahrungen anderer Einrichtungen. Allein hellere Räume führen zu einer grösseren Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner. Wenn der Fokus auf das Wohnen in einer schönen Umgebung, auf ein frisches Ambiente gelegt wird, wirkt sich das durchaus positiv aus.

Auch ein spezielles Lichtkonzept kommt älteren Menschen zu Hilfe. Deshalb haben wir im Bereich Lichtgestaltung mit Fachpersonen zusammengearbeitet.

**Wie individuell können die Bewohnerzimmer heute noch gestaltet werden? Darf man seine langjährige Nachttischlampe oder den lieb gewonnenen Sessel mitbringen?**



Ja, das ist willkommen. Wir bieten eine Grundausstattung an. Entweder wählt man diese Standardmöbel oder entscheidet sich für eine individuelle Möblierung. Die Einrichtung der Zimmer nehmen wir in Absprache mit den Bewohnenden und Angehörigen vor. Die Zimmer beleben sich meist angenehm durch persönliche Gegenstände und Bilder der Bewohnerinnen und Bewohner.

**Man ging von einer Bauzeit von 24 Monaten aus. Es kam zu baulichen Verzögerungen. Der Termin der Inbetriebnahme wurde verschoben, was bedeutete dies für den Betrieb?**

Wir haben dadurch keine zeitlichen Reserven mehr, dies ist eine sehr hohe Belastung für den Betrieb. Die Inbetriebnahme wird durch die massive Verzögerung zur grossen Herausforderung auf der betrieblichen Ebene.

**War es überhaupt möglich, den immensen Aufwand des Umzugs ins Provisorium voranzuplanen? Konnten Sie die Komplexität eines solchen Vorhabens richtig einschätzen?**

Der Umzug in das Provisorium war ein grosses Lernfeld für den bevorstehenden Rückumzug. Wir können mit den gemachten Erfahrungen noch besser planen. Es ist zum einen ein unglaublicher logistischer Aufwand unter grossem Zeitdruck, zudem darf man vor allem die Bedeutung von Veränderungen für ältere Menschen nicht unterschätzen.

**Was ist Ihr Fazit zum Provisorium Adlergarten? Der Umbau eines solch grossen Zentrums ist für alle Beteiligten eine planerische, organisatorische und kommunikative Herausforderung.**

Alles in allem waren die zweieinhalb Jahre Provisorium eine gute Lösung, mit dem Nachteil der räumlichen Einschränkungen für Personal und Bewohnerschaft. Positiv zu erwähnen sind die sehr grosse Arbeit und das hohe Engagement der verschiedenen Arbeitsgruppen rund um das Bauprojekt und die sehr gute Zusammenarbeit mit dem Departement Bau. Nun hoffen und wünschen wir, dass die Umzugstage für alle Beteiligten möglichst reibungslos über die Bühne gehen und sich alle gut einleben und wohlfühlen werden.

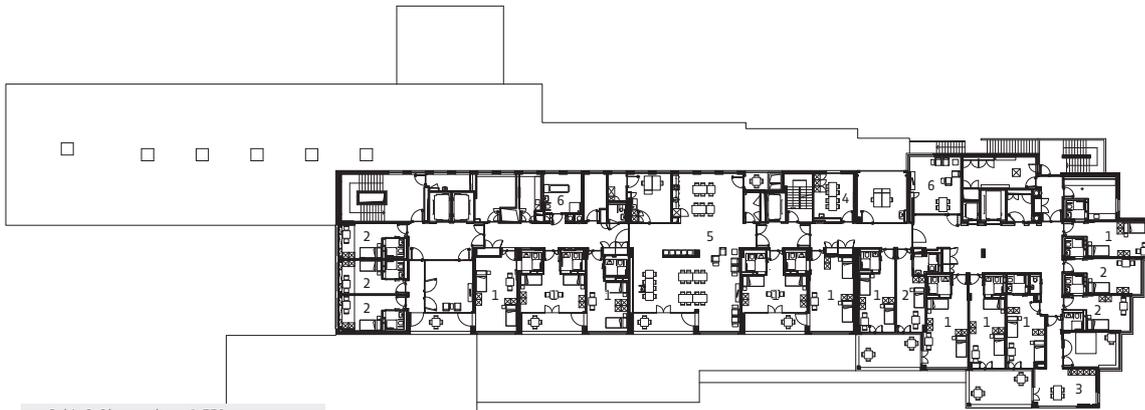
Ina Hirschbiel Schmid



Schnitt M1:750



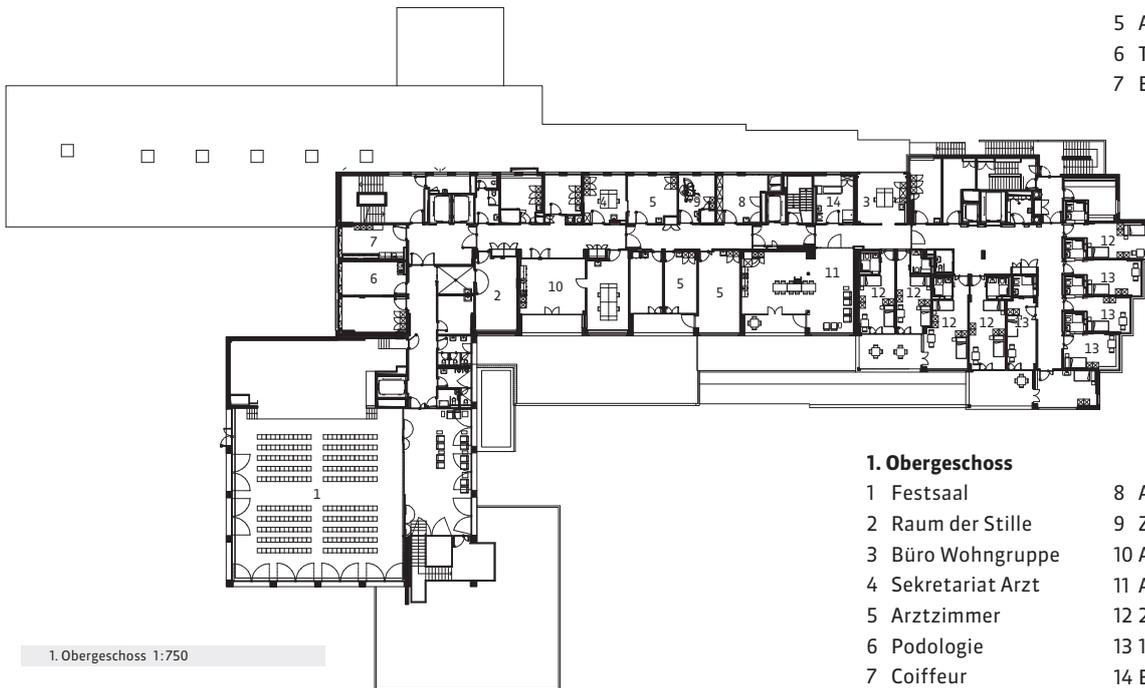
Umgebung M1:1500



2. bis 6. Obergeschoss 1:750

**2. bis 6. Obergeschoss**

- 1 2-Bett-Zimmer
- 2 1-Bett-Zimmer
- 3 Ehepaarzimmer
- 4 Büro Wohngruppe
- 5 Aufenthalt/Essen
- 6 TV-Zimmer
- 7 Etagenbad



1. Obergeschoss 1:750

**1. Obergeschoss**

- 1 Festsaal
- 2 Raum der Stille
- 3 Büro Wohngruppe
- 4 Sekretariat Arzt
- 5 Arztzimmer
- 6 Podologie
- 7 Coiffeur
- 8 Apotheke
- 9 Zahnarzt
- 10 Aktivierungsraum
- 11 Aufenthalt/Essen
- 12 2-Bett-Zimmer
- 13 1-Bett-Zimmer
- 14 Etagenbad



Erdgeschoss 1:750

**Erdgeschoss**

- 1 Eingangshalle
- 2 Cafeteria/Restaurant
- 3 Verwaltung
- 4 Sitzungszimmer
- 5 Küche
- 6 2-Bett-Zimmer
- 7 1-Bett-Zimmer
- 8 Aufenthalt/Essen
- 9 Büro Wohngruppe

## Übersicht Raumprogramm

Umbau und Sanierung Alterszentrum

53 1-Bett-Zimmer

63 2-Bett-Zimmer

7 Multifunktionalzimmer

6 Ehepaarzimmer, 2 Betten

## Projekt- und Bauablauf

**11.07.2007** Genehmigung Sanierungskonzept und Planerwahlverfahren

**07.05.2010** Abgabe Bauprojekt durch Itten + Brechbühl AG

**27.11.2011** Bauprojekt- und Kreditgenehmigung durch Volksabstimmung

**21.05.2012** Einreichung Baugesuch

**17.09.2012** Baubewilligung erteilt

**01.02.2013** Baubeginn

**30.03.2015** Baufertigstellung, Bauabnahme

**11.04.2015** Tag der offenen Tür, Bezug

## Bauherrschaft und Planende

### Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Soziales, Alter und Pflege

### Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau 1

### Gesamtleister

Steiner AG, Zürich

### Architektur

Itten + Brechbühl AG, Zürich

### Konzept Innenarchitektur

GREGO Jasmin Grego & Stephanie Kühnle Architektur GmbH, Zürich

### Landschaftsarchitektur

vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich

### Bauingenieur und HLKS-Planung

Gähler und Partner AG, Ennetbaden

### Elektroingenieur

Scherler AG, Winterthur

### Bauphysik, Baubiologie

BWS Labor AG, Winterthur

### Brandschutz

Gruner AG, Zürich

### Signaletik

HinderSchlatterFeuz, Zürich



Situation 1:5000

## Baukosten

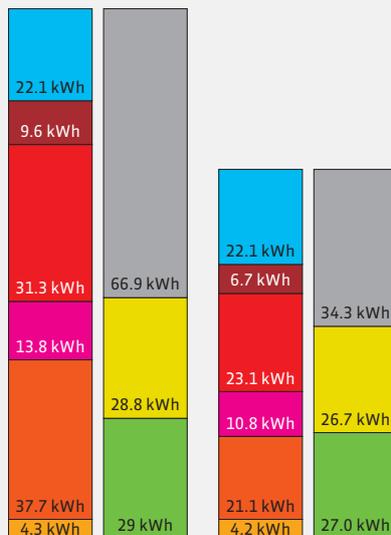
Beantragter Baukredit in CHF, inkl. 8% MwSt.  
Stichtag 01. 04. 2010

1	Vorbereitungsarbeiten	2'120'000.-
2	Gebäude	38'480'000.-
	Provisorium	10'350'000.-
3	Betriebseinrichtungen	450'000.-
4	Umgebung	200'000.-
5	Nebenkosten	2'670'000.-
6	Anpassungen/Rückbau	600'000.-
9	Ausstattung	3'790'000.-
	Total	58'660'000.-

## Wärmebedarf

Vorher

Nachher, -25%



## Wärmeverluste

Lüftungsverluste nach SIA 380/1  
Lüftungsverluste

## Transmissionswärmeverluste

- Decke, Dach
- Wände
- Böden
- Fenster, Türen
- Wärmebrücken

## Wärmegegewinne

### Nettowärmegegewinne

- solare Wärmegegewinnung
- interne Wärmegegewinnung

## Heizwärmebedarf

- Heizwärmebedarf

## Baudokumentation 15.001

Objektadresse: Gärtnerstrasse 1, 8402 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62

