



# Umbau 2022

## Alterszentrum Rosental

Die neu im Erdgeschoss des Alterszentrums integrierte Wohngruppe mit Therapiegarten bietet älteren Menschen mit psychischen Problemen eine passende Wohnumgebung. Erneuert wurden auch die an die Wohngruppenräume angrenzenden Bereiche des Alterszentrums.



Aussensitzplatz und Zugang zum Therapiegarten

**Das Alterszentrum Rosental** verfügt nach dem Umbau über einen offenen Empfangsbereich sowie zeitgemässe Räumlichkeiten für die Wohngruppe älterer Menschen mit psychischen Problemen.

Seit 2014 führt das Alterszentrum Rosental eine geschlossene Wohngruppe für ältere Menschen mit psychischen Problemen. Weil die Räume im obersten Stockwerk angesiedelt waren, fehlte bislang ein Zugang zu einem ebenerdigen Aussenbereich. Durch die Verlegung der Wohngruppe ins Erdgeschoss und den Bau eines Therapiegartens konnte nun eine Wohnumgebung geschaffen werden, die den Bedürfnissen dieser Bewohnerinnen und Bewohner besser entspricht. Im gleichen Zug wurde der Empfang des Alterszentrums verschoben, die Eingangshalle wurde umgestaltet und es entstanden neue Räume für den Coiffeursaloon, die Podologie und die Physiotherapie. Alle baulichen Eingriffe erfolgten in enger Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege, da sich das Gebäude im Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung befindet.

Die neuen Räumlichkeiten der geschlossenen Wohngruppe befinden sich im westlichen Teil des Alterszentrums. Sie umfassen elf Einzelzimmer mit Bad, Aufenthaltsbereiche, einen



Warteraum Coiffeur und Physiotherapie



Eingangsbereich Zimmer

Ruheraum, ein Büro für die Mitarbeitenden, eine Terrasse und den ebenfalls neu angelegten Therapiegarten. Sieben der elf Zimmer bestanden bereits, weitere vier Zimmer und alle gemeinschaftlichen Räume wurden dort angeordnet, wo sich bisher der Empfang des Alterszentrums und weitere Betriebsräume befunden hatten.

#### Orientierung am Bestand

Das Herzstück der Wohngruppe bildet ein grosser Aufenthaltsbereich. Hier verbringen die Bewohnerinnen und Bewohner den Tag, nehmen zusammen die Mahlzeiten ein und haben die Möglichkeit, gemeinsam zu kochen. Das Angebot umfasst eine Wohnküche mit Esstischen und eine ruhigere Zone mit Sitzmöbeln, die von der Küche durch eine verglaste Wand abgetrennt ist. Ein Grossteil der bestehenden Fenster wurde bis zum Boden verlängert; sie sorgen für eine gute Belichtung sowie einen direkten Zugang von der Wohnküche zum Therapiegarten. Küche und Sitzbereich sind warm und wohnlich gestaltet: mit dunkelgrün gestrichenen Wänden, grünen Küchenfronten, Möbeln aus Holz und einem Bodenbelag aus Solnhofer-Natursteinplatten. Diese sind auch im Rest des Alterszentrums zu finden, sie sind Teil der originalen Architektur des Gebäudes von 1978. Für die Bauzeit typische Materialien kamen auch bei den anderen für die Wohngruppe neu

erstellten Räumen zur Anwendung: So haben die vier zusätzlichen Zimmer Türen aus hellem Holz und Mosaikbeläge in den Bädern.

Ergänzt werden die neuen Wohngruppenräume durch den speziell gestalteten Therapiegarten. Dieser umfasst eine rund 500 Quadratmeter grosse, gut geschützte Fläche, die mit einer sorgfältig in die Umgebung eingefügten Lärmschutzwand gegen die Schaffhauserstrasse abgegrenzt ist. Durch die Gar-

«Die neu geschaffenen Räume und der Therapiegarten fügen sich selbstverständlich in die bestehende bauliche Struktur des Alterszentrums ein.»

Stadträtin Christa Meier, Vorsteherin Departement Bau

tenanlage führt ein mäandrierender Rundweg aus vor Ort gegossenem Beton mit feiner Besenstrichoberfläche, der von Sträuchern und unterschiedlich bepflanzten Staudenbeeten sowie verschiedenen Sitzgelegenheiten gesäumt ist. Zum Garten gehören mehrere Aktivierungsbereiche, beispielsweise ein Wasserspiel, Pflanztische und Beete mit Kräutern. Ein Bereich kann im Sommer mit einem Schatten spendenden Stoffsegel überspannt werden.



### Unsichtbare Eingriffe

Im Rahmen der Verlegung des Empfangsbereichs wurde die gesamte Eingangshalle erneuert. Diese ist sowohl Empfangs- als auch Begegnungszone. Hier lesen die Bewohnerinnen und Bewohner die Zeitung, holen ihre Post ab, erledigen administrative Dinge, und Besucherinnen und Besucher erhalten Informationen. Der neue, offen gestaltete Empfangsbereich befindet sich direkt neben dem Haupteingang. Dank dieser Verlegung kommt nun das Wandbild aus dem Jahr 1977, das sich vom äusseren Eingangsbereich bis in den Innenraum erstreckt, wieder gut zur Geltung. Das für den Empfang entworfene Möbel orientiert sich mit seiner Rundung und dem sichtbaren Holz an typischen Elementen des originalen Innenausbau. Die neu gestaltete zentrale Briefkastenanlage nimmt mit ihren ockerroten Flächen die ursprüngliche typische Farbgebung auf. Auch die Eingangs- und die Lifttüren erhielten im Rahmen der Erneuerung wieder diesen originalen Farbton. Das Design der neuen, quadratischen Deckenlampen basiert auf einem Entwurf, den die Architekten in den Originalplänen des Gebäudes fanden. Die erneuerte Beleuchtung sorgt zusammen mit der verputzten Akustikdecke, der neuen Möblierung mit viel Holz und den darauf abgestimmten Vorhängen für eine wohnliche Atmosphäre in der Eingangshalle – ganz im Geist der ursprünglichen Architektur.

Auf den ersten Blick scheinen für die Erneuerung des Eingangsbereichs wie auch für die Realisierung der Wohngruppenräume kaum grössere Eingriffe nötig gewesen zu sein. Dieser Eindruck täuscht: Der Umbau gestaltete sich baulich und organisatorisch aufwendig, doch sind viele Massnahmen nach der Fertigstellung nicht mehr sichtbar. Dazu zählen etwa statische Eingriffe, um Wände entfernen zu können, zusätzliche Fundamente mit Mikropfählen, um Punktlasten von

«Dank des Umbaus können wir älteren Menschen mit psychischen Problemen ein passendes Wohnumfeld und einen geschützten Ausserraum anbieten.»»

Stadtrat Nicolas Galladé, Vorsteher Departement Soziales

Stützen abzufangen, Verstärkungen für den Erdbebenschutz und Anpassungen an der Haustechnik. Dass das Zentrum während der ganzen Umbauzeit bewohnt war, stellte eine weitere Herausforderung dar. Einerseits waren Schutzmassnahmen nötig, um die Baustelle und den Betrieb des Alterszentrums zu trennen, andererseits mussten die Arbeiten etappiert werden, damit Eingangshalle und Empfang möglichst rasch wieder zur Verfügung standen.



Zentrum Töss, 1971



Alterszentrum Rosental, 1977



Alterszentrum Adlergarten, 1977

Bilder: Winterthurer Bibliotheken, Sammlung Winterthur

**Der Brutalismus** zeichnet sich unter anderem durch den authentischen Umgang mit dem Material – etwa rohem Beton – aus. Das Alterszentrum Rosental ist ein typischer Vertreter dieses Baustils.

Zwischen 1950 und 1980 verdoppelte sich die Zahl der über 65-Jährigen in Winterthur. Entsprechend stieg der Bedarf an Altersheim- und Pflegeplätzen. Die Stadt musste bereits in den 1950er-Jahren mit dem Ausbau starten. Damals standen nur die Altersheime am Neumarkt und im Brühlgutpark zur Verfügung. Als Erstes wurde die Villa im Adlergarten 1954 zu einem weiteren Altersheim umgebaut. Das Gebäude am Neumarkt erhielt 1964 einen Anbau, und drei Jahre später folgte der grosse Neubau im Adlergarten. Da die Nachfrage weiter zunahm, bewilligte das Parlament 1974 einen Kredit von 14,5 Millionen Franken für den Neubau des Alters- und Pflegeheims Rosental. Die Stadt verwendete dafür den Nutzgarten der Villa Rosental an der Kreuzung von Schaffhauser- und Lindstrasse. Für den Neubau wurde das Kutscherhaus abgebrochen, der einst ebenfalls zur Villa gehörende Weiher und ein Stück des Parks blieben erhalten. Der Neubau, entworfen vom Winterthurer Architekturbüro Klaiber, Affeltranger und Zehnder, setzte – wie damals für öffentliche Bauten typisch –

einen weithin sichtbaren Akzent. Die Architekten hatten sich zuvor schon mit dem Zentrum Töss einen Namen gemacht. Wie dieses wurde auch das Alters- und Pflegeheim Rosental im Stil des Brutalismus erstellt. Dieser hat seinen Namen vom häufig verwendeten, roh belassenen Beton – auch Beton brut genannt. Ein Beispiel dafür ist etwa die 1952 fertiggestellte Unité d’Habitation des Architekten Le Corbusier in Marseille.

#### **Schützenswerter Bau**

Für die äussere Gestaltung des Zentrums Rosental verwendeten die Architekten eine Mischform aus Sichtbeton bei den Balkonen und grob verputzten Fassadenbereichen. Im Innern finden sich ebenfalls typische Elemente des Brutalismus: beispielsweise der gerundete Treppenlauf vom Erdgeschoss zum Speisesaal, die grossflächige Verwendung von sichtbarem Holz als Gegenpol zum Beton sowie die Akzentuierung mit ockerroten Türen und Metallbauteilen. Fertiggestellt war das Gebäude 1977. Gut zwanzig Jahre später realisierten die Architekten auf der Südseite eine Erweiterung im gleichen Stil. Ansonsten erfuhr das Gebäude in seiner fast fünfzigjährigen Geschichte nur kleine Eingriffe. Als einer der wenigen Vertreter des Brutalismus in Winterthur befindet sich das Alterszentrum Rosental heute im Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung.



**Erdgeschoss**

- 1 Eingang/Empfang
- 2 Physiotherapie
- 3 Coiffeur
- 4 Warteraum
- 5 Materialraum
- 6 Raucherraum
- Alterspsychiatrie
- 7 Zimmer bestehend
- 8 Zimmer neu
- 9 Wohnküche
- 10 Aufenthalt
- 11 Büro Wohngruppe
- 12 Ruheraum
- 13 Aufenthalt
- Aussenräume
- 14 Therapiegarten
- 15 Südterrasse



## Übersicht Raumprogramm

Einbau einer alterspsychiatrischen Abteilung mit Therapiegarten sowie von Räumen für Physiotherapie und Coiffeur, Sanierung der Eingangshalle.

1 Alterspsychiatrie	501 m <sup>2</sup>
1 Therapiegarten	870 m <sup>2</sup>
1 Südterrasse	70 m <sup>2</sup>
1 Eingangshalle/Empfang	187 m <sup>2</sup>
1 Physiotherapie	59 m <sup>2</sup>
1 Coiffeur	19 m <sup>2</sup>

## Projekt- und Bauablauf

- November 2018** Machbarkeitsstudie  
**August 2019** Planerwahlverfahren  
**März 2021** Genehmigung Bauprojekt und Kredit durch den Stadtrat  
**Oktober 2021** Baubewilligung  
**Dezember 2021** Baubeginn  
**Juni 2022** Inbetriebnahme Eingang/Empfang, Physiotherapie, Coiffeur  
**Dezember 2022** Inbetriebnahme Alterspsychiatrie mit Therapiegarten

## Bauherrschaft und Planende

### Eigentümerversretung

Stadt Winterthur, Departement Soziales, Alter und Pflege

### Bauherrenvertretung

Stadt Winterthur, Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Hochbau

### Architektur, Bauleitung

Schneider Gmür Architekten AG, Winterthur

### Landschaftsarchitektur

SIMA | BREER Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur

### Tragwerksplanung

S+K Bauingenieure AG, Winterthur

### HLKS Planung

Planforum AG, Winterthur

### Elektroplanung

Scherler AG, Winterthur

### Bauphysik

Mühlebach Partner AG, Winterthur

### Brandschutz

SIA Phase 3: Braun Brandsicherheit AG, Winterthur

SIA Phase 4-5: B3 Kolb AG, Winterthur



Situation 1:5000

## Baukostenauswertung

### Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	6 697 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche, GGF	1 449 m <sup>2</sup>
Geschossfläche, GF	1 240 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche, HNF	601 m <sup>2</sup>

### Erstellungskosten (BKP 1-9) in Franken, inkl. 7,7% MWST

Kostenstand 22.6.2023

1 Vorbereitungsarbeiten	28 000.-
2 Gebäude	3 118 000.-
3 Betriebseinrichtungen	32 000.-
4 Umgebung	558 000.-
5 Nebenkosten	129 000.-
9 Ausstattung	111 000.-
Total Erstellungskosten	3 976 000.-

### Gebäudekosten (BKP 2) in Franken, inkl. 7,7% MWST

21 Rohbau 1	544 000.-
22 Rohbau 2	75 000.-
23 Elektroanlagen	479 000.-
24 Heizungsanlagen	137 000.-
25 Sanitäranlagen	139 000.-
26 Transportanlagen	6 000.-
27 Ausbau 1	785 000.-
28 Ausbau 2	228 000.-
29 Honorare	725 000.-
Total Gebäudekosten	3 118 000.-

### Kostenkennwerte in Franken

Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	2 510.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	5 188.-

### Projektdokumentation 23.002

Objektadresse: Rosentalstrasse 65, 8400 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62

