

Impulstag CURAVIVA 27.10.23

Wichtige planerische Kriterien für Flexibilität von betreuten Alterswohnformen

Welche architektonischen Planungskonzepte können sicherstellen, dass Lebensraum für ältere Menschen im 3. und 4. Lebensabschnitt ausreichend flexibel ist?

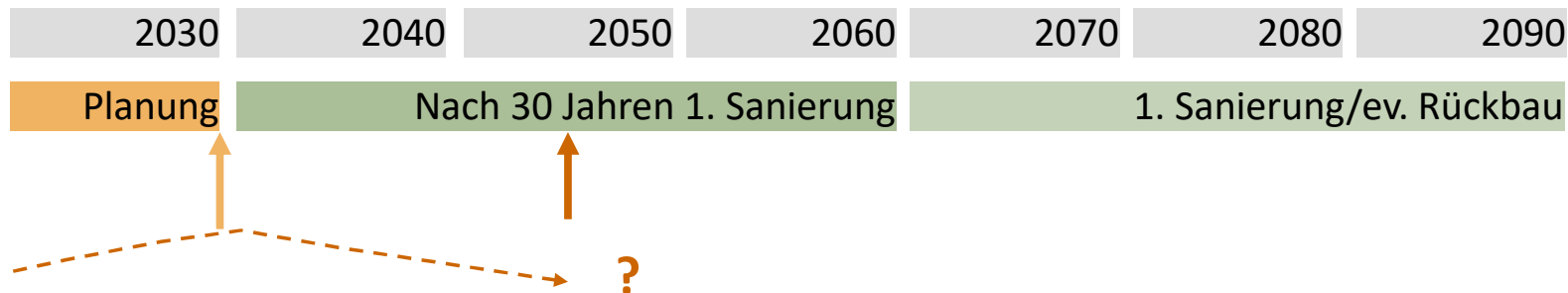
Arc Consulting, arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch

Reem Al-Wakeel, Dipl. Architektin ETH

Kathrin Schnellmann, Dipl. Architektin ETH

Aktuelle Planungsunsicherheit

- Was jetzt geplant wird, ist ca. 2030 fertig
- soll ca. 60 Jahre bestehen (Amortisation /Nachhaltigkeit)
- ab 2045 schon wieder sinkende Zahlen und unklares zukünftiges Wohnverhalten



Anzahl ältere Menschen mit Pflege- oder Betreuungsbedarf

Welche Planungskonzepte können helfen, damit Alterswohnprojekte langfristig gut nutzbar, zukunftsfähig und nachhaltig sind?

Aktueller Liegenschaftenbestand

Viele Gebäude aus den 80er und 90er Jahren sind nicht zukunftsfähig
z.B. zu kleine Nasszellen, Doppelzimmer

Häufig sind die Baustrukturen:

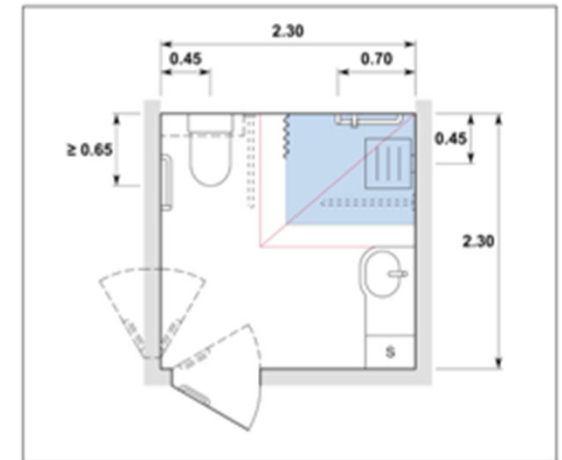
- nicht anpassbar (statische Struktur)
- ein Umbau häufig gleich teuer wie ein Neubau
- trotz Umbau resultieren betriebliche Kompromisse

30-40-jährige Gebäude werden aktuell rückgebaut

Dies ist teuer und nicht nachhaltig



Der hohe Pflegebedarf der Bewohner erfordert grössere Nasszellen



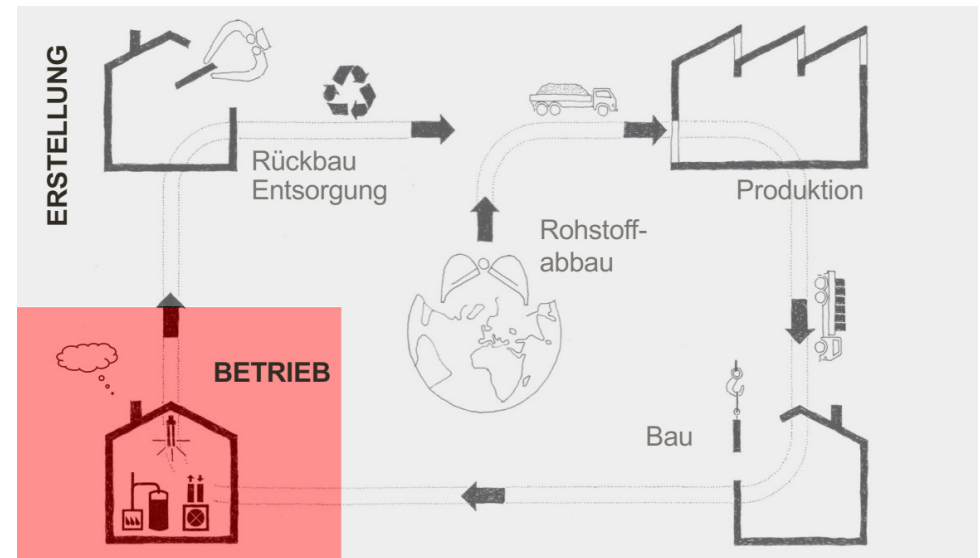
Empfehlung Procap (Bevorzugt)

Zukünftige Gebäude müssen nachhaltiger sein

Energie für Erstellung rund 4x grösser
als Energie für Betrieb (über 60 Jahre)

z.B. bei SNBS und Minergie-Eco:

Flexibilität und anpassbares Bauen sehr wichtig



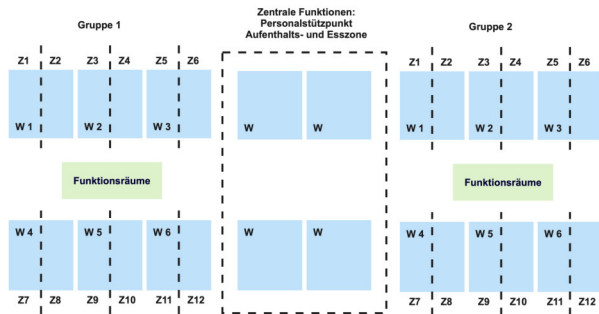
Grafik: Preisig:Pfäffli

Auch aus Nachhaltigkeitsgründen (graue Energie)

wird Nutzungsflexibilität und Anpassbarkeit bei Gebäuden immer wichtiger.

Konzepte von Flexibilitäten

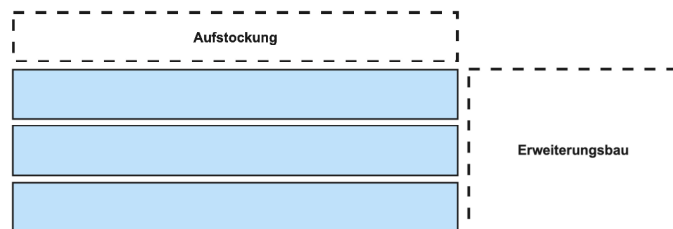
1. Umnutzung



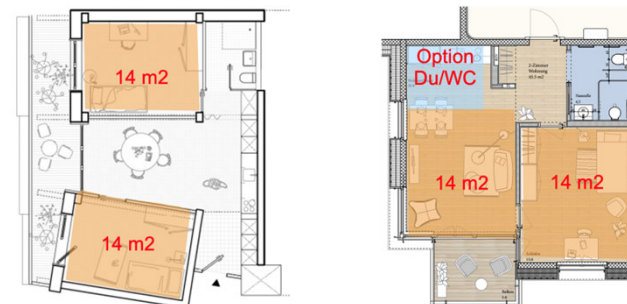
2. Betriebliche Erweiterung



3. Bauliche Erweiterung



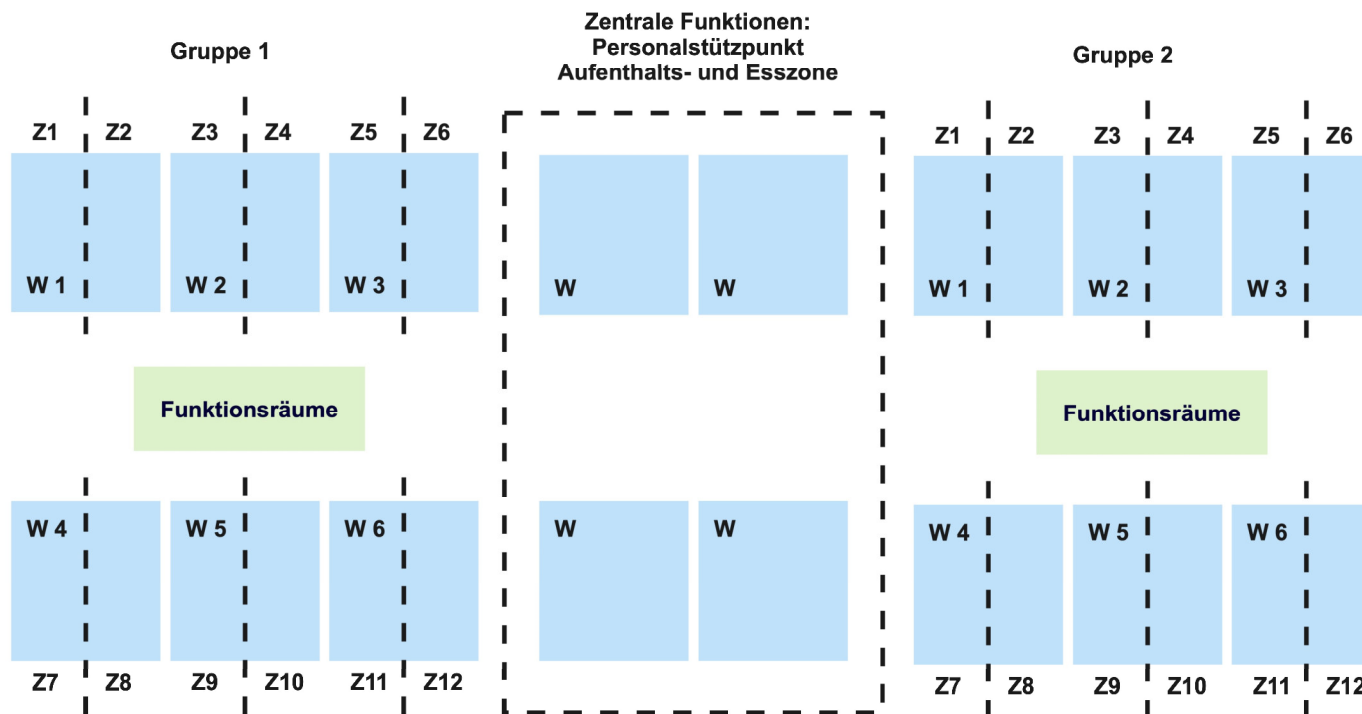
4. Flexible Nutzbarkeit



1. Umnutzung

Flexibilität Alterswohnungen zu Pflegeplätze

16 2-Zi-Wo ergeben ca. eine 24-Pflegewohngruppe



1. Umnutzung

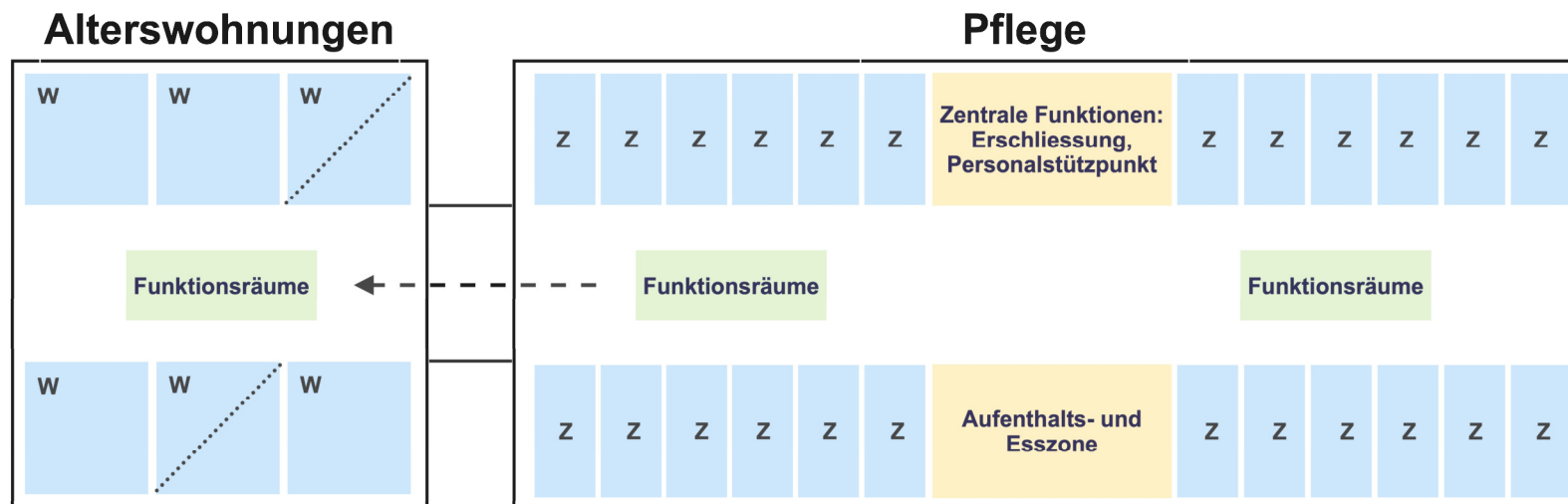
Wichtige Hinweise

- Steigzonen für spätere Bäder vorsehen
- breite Korridore, grosse Lifte, breite Türen
- Konzept für späteres Stationszimmer, Aufenthaltsraum, Personal-/Nebenräume mit Umbau von Wohnungen, um nicht zu viel Allgemeinflächen zu haben
- direkter Gartenzugang, falls Demenzwohngruppe
- Brandschutz muss bereits eingedacht werden
ab 20 gepflegten Personen: Beherbergungsbetrieb a (2. Treppenhaus, Brandabschnitte)

2. Betriebliche Erweiterung

Alterswohnungen nahe/neben Pflege planen

Bei Bedarf ist intensivere Bepflegung der Wohnungen möglich



2. Betriebliche Erweiterung

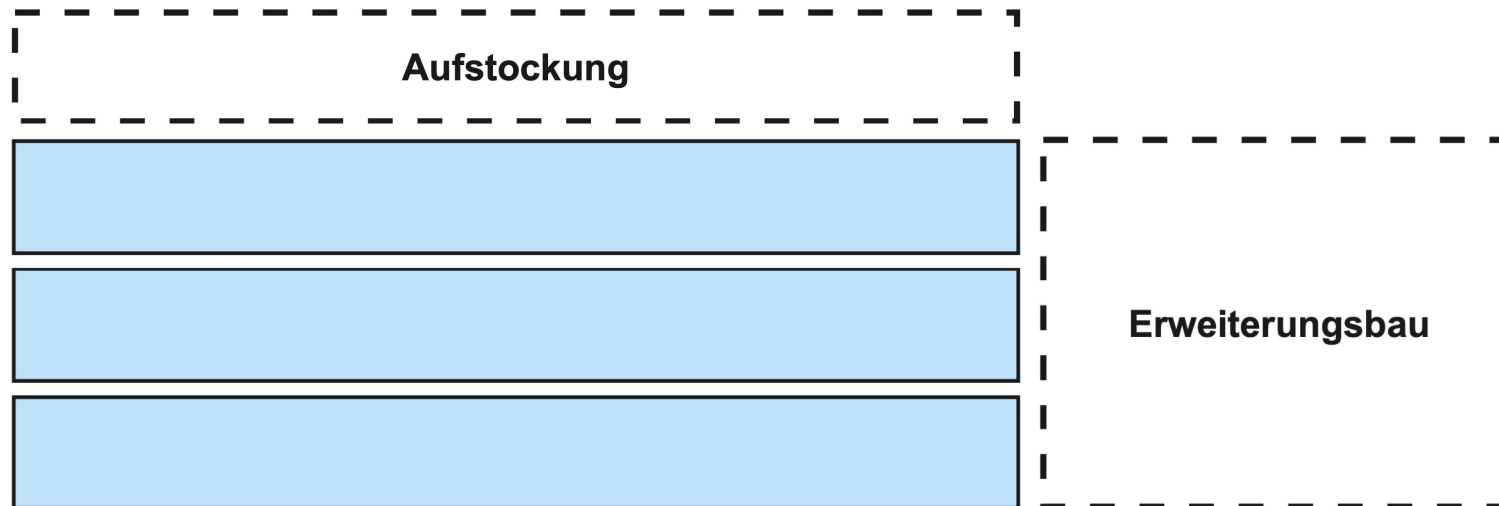
Vorteile

- Bepflegung von Alterswohnungen aus Wohngruppe flexibel ermöglichen
- kein teurer Umbau nötig
- Vermietung bei Nachfragerückgang auch an jüngere „Alte“ vermietet werden

Wichtige Hinweise

- Anzahl Bepflegte pro Wohngruppe hat betriebliche Obergrenze
- Baurecht: in Zonen für öffentliche Bauten ist nur Alterswohnen erlaubt

3. Bauliche Erweiterung



3. Bauliche Erweiterung

Vorteile

- Investitionskosten zu Beginn tief
- bedarfsgerechte Erweiterung

Wichtige Hinweise

- Aufstockung/Anbau von Beginn an konzeptionell mitdenken
- Kostenintensiv bei Umsetzung
- Baulärm (evtl. nicht im Betrieb möglich, Provisorien sind teuer)

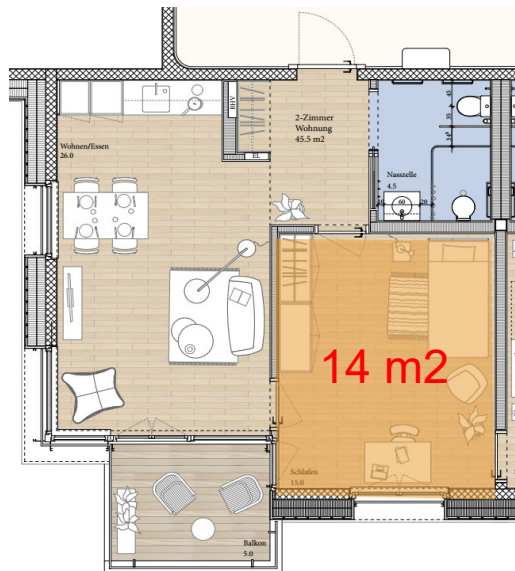
Option

- Erweiterung zu Beginn bauen und fremdvermieten bis Bedarf da ist

4. Flexible Nutzbarkeit

Für 1-Personenhaushalt

Schlanke 2-Zi-Wo mit 45-50 m²
mit abtrennbarem Schlafbereich

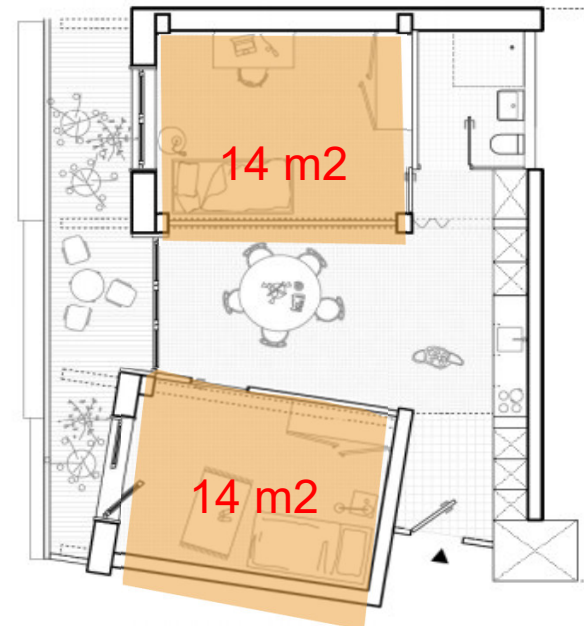


Betreutes Wohnen Plus, Alterszentrum Suhrhard Buchs
katrinsimmen

Impulstag CURAVIVA 27.10.23

Für 2-Personenhaushalt

schlanke 3-Zi-Wo mit 60 m²
2 abtrennbare Schlafbereiche, WG-fähig



saw Wohnsiedlung Heidi Abel in Zürich
3. Rang von Arge OAEU / Atelier Wang+, Zürich

Wann ist Eindenken von Flexibilität wichtig?

- bereits bei Formulierung der Bestellung
- unbedingt bei Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms
- in allen Phasen der weiteren Projektierung

Bestellung	Projektwettb.	Vor-/Bauprojekt	Ausführungspl.	Bau-Bezug
Betriebs- und Nutzungskonzept: Flexibilitätskonzept	Wettbewerbsprogramm: Raumprogr., Vorprüfung Projekte	Projektpflichtenheft/Raumbld.: Flexibilitäten vertiefen und konkretisieren	Qualitätssicherung: Anforderungen in Ausschreibung	Qualitätssicherung: Einhaltung Vorgaben prüfen

Fazit

Flexibilität früh im Planungsprozess eindenken

Ganz am Anfang ist der Hebel am Grössten

Flexibel Bauen ist langfristige Investition

Gewisse Mehrkosten sind unvermeidlich (Brandschutz, Steigzonen, Korridorbreiten etc.)

Bei Langfristbetrachtung wieder Kosteneinsparung (Vermeidung eines späteren teuren Umbaus)

Nachhaltigkeit wird immer wichtiger

Nachhaltigkeit und Flexibilität können win-win sein