

Zeitschrift: Curaviva : Fachzeitschrift
Herausgeber: Curaviva - Verband Heime und Institutionen Schweiz
Band: 76 (2005)
Heft: 4

Artikel: Umbau, Neubau, Aufbau : was bringt ein externer Berater? : "Was man in die Planung investiert, zahlt sich aus"
Autor: Fasolin, Sarah
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-805188>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 05.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Umbau, Neubau, Aufbau: Was bringt ein externer Berater?

«Was man in die Planung investiert, zahlt sich aus» Anforderungen

■ Sarah Fasolin

Wenn in Altersheimen renoviert werden soll, stehen die Heimleiter im Spannungsfeld von Bedürfnis, Bedarf und Kosten. Können Bauherrenberater hierbei Unterstützung bieten?

Lieber ein ästhetisch schöner oder ein praktischer und bequemer Stuhl? Diese und andere Fragen mit dem Architekten zu diskutieren, war Riccardo Motta, Heimleiter vom Altersheim Wiesengrund in Winterthur, überdrüssig. «Die Ästhetik ist auch wichtig, aber in einem Altersheim müssen die Stühle primär bequem und für das Reinigungspersonal praktisch sein», sagt er. Vor 17 Jahren hat Motta zusammen mit seiner Frau die Heimleitung übernommen und seither mehrere Renovierungsetappen realisiert.

Da er bei Diskussionen mit dem Architekten oft unterlegen ist und sich nachher geärgert habe, entschied er sich vor sechs Jahren, eine Bauherrenberatung beizuziehen. Denn damals standen grössere Umbauten an: Das neunstöckige Altersheim musste für die Zukunft gerüstet und entsprechend angepasst werden. Für eine Bauherrenberatung entschied er sich aber nicht nur, weil er darin einen Interessenvertreter gegenüber den Baufachleuten sah, sondern auch, weil es mit dem Projekt zügig vorangehen sollte und er Sackgassenübungen vermeiden wollte. «Denn egal wie gross oder klein die Umbauten sind – der Betrieb im Altersheim geht zu 100 Prozent weiter,

Auch während dem Umbau muss der Betrieb im Altersheim Wiesengrund gewährleistet sein.

Foto: fas



und man muss sich auch dort weiterhin voll engagieren.»

Kosten nicht detailliert durchgerechnet

Als Erstes wurden der Gebäudezustand analysiert und Bedarf und Bedürfnisse abgeklärt: «In dieser ersten Phase kann man viele Chancen vergeben, wenn man nicht alle möglichen Optionen genau abklärt», sagt Beat Kientsch von der Helbling Ingenieurunternehmung in Zürich. Die Firma stand der Heimlei-

tung für den Bau im Wiesengrund beratend zur Seite. Die Bauberatung Helbling hat sich auf Neu- und Umbauten von Altersheimen und Spitälern spezialisiert und hat laut eigenen Angaben die entsprechenden Kenntnisse rund um den Heimbetrieb. Laut Kientsch scheitern viele Projekte, bei denen die öffentliche Hand oder Private ein Heim umbauen oder erweitern, daran, dass die Investitions- und Betriebskosten nicht vorgängig bis ins Detail durchgerechnet wurden. «Doch bevor man überhaupt einen

konkreten Plan zeichnet, können aufgrund von Kennzahlen und Erfahrungswerten die entsprechenden Kosten genau berechnet werden», sagt er. Vielfach werden laut Kientsch aufwändige Projekte entworfen, doch wenn die Handwerker loslegen könnten, stelle man fest, dass vieles lediglich Wunschenken und nicht bezahlbar sei.

Höhere Komfortansprüche

Der Lauf der Zeit zwingt viele Heimleiter zu baulichen Anpassungen.

Einerseits verlangt die demografische Entwicklung zunehmend nach mehr Heim- und insbesondere Pflegeplätzen. Andererseits nehmen die Komfortansprüche der Leute zu. In ein Heim, das aus Zimmern und Korridoren besteht, will heute niemand mehr einziehen. Die Zimmer sollten hell und freundlich sein. Und es braucht Fitnesszimmer, Bastelateliers, Internetstationen und Aufenthaltsräume.

Im Altersheim Wiesengrund hielt man deshalb vor sechs Jahren fest: «Das Gebäude ist in einem guten Zustand. Aber es braucht mehr Aufenthaltsräume, mehr Pflegeplätze und deshalb auch Stationszimmer.» Aus vier Etagen Altersheim wurden vier Pflegestationen. Schlecht genutzte Balkone wurden zu Zimmern erweitert, und um mehr Gemeinschaftsräume zu gewinnen, wurde seitlich zum Hochhaus ein zusätzlicher Turm hochgezogen. In einer weiteren Phase wurden Administration, Speisesaal und Cafeteria umgebaut. Und vor drei Jahren begann der Bau für 34 Alterswohnungen in einem separaten Neubau, der aber mit dem Altersheim verbunden ist. «Bei diesen Wohnungen hat man zuerst marktkonforme Mietpreise festgelegt und danach auf die maximalen Investitionskosten geschlossen», sagt Bauherrenberater Kientsch. «Aufgrund dieser strategischen Planung konnten die Kosten eingehalten und die Ziele der Bauherrschaft erreicht werden.»

Gemäss Angaben der Firma Helbling macht eine Bauherrenberatung 1,5 bis 2 Prozent der Baukosten aus. Heimleiter Riccardo Motta ist überzeugt, dass sich die Investition in die Beratung bei ihm gelohnt hat. «Wir haben immens Geld gespart», sagt er, «obwohl sich das nicht genau beziffern lässt.» Auch Zeit und Leerläufe würden mit einem Fachmann an der Seite minimiert, der sowohl die Sprache des Architekten wie auch diejenige des Heimleiters spreche.

Oft vom Architekten abhängig

Kurt Marti, Präsident der Fachkonferenz Alter bei Curaviva und selbst Heimleiter in Uzwil, ist vom Nutzen von externen Beratungen, vor allem bei grösseren Projekten, überzeugt. «Was man in die Planung investiert, zahlt sich aus», sagt Marti, «fälschlicherweise hat man in der Anfangsphase oft das Gefühl, man müsse schnell auf eine Handlungsebene kommen.» Marti räumt ein, dass die Entscheidung, «Bauherrenberatung ja oder nein?» oft auch von der Zusammenarbeit mit dem Architekten abhängt. «Da den Architekten häufig Erfahrungen im Heimbetrieb fehlen, versuchen sie manchmal Vorstellungen durchzusetzen, die sich für das Heim später als ungünstig erweisen.» Diskussionen über die Stuhlauswahl sind Marti ebenfalls nicht fremd. Den gleichen Fall hatte auch er während einer Renovierung. «Wir haben dann einfach ein Probesitzen veranstaltet und jenes Modell gewählt, das die Bewohner am bequemsten fanden.» Zurzeit ist Marti ebenfalls mit einem Umbau in seinem Altersheim Sonnmatt beschäftigt. Die Administration muss erweitert und die Pflegestation umgestaltet werden. «Da wir schon seit Jahren mit dem gleichen Architekten zusammenarbeiten, kennt er den Betrieb und unsere Bedürfnisse», sagt Marti, der trotzdem bei gewissen Fragen einen externen Berater zuzieht.

Worauf bei der Planung geachtet werden muss

Je besser die Planung, desto reibungsloser der Ablauf in der Umsetzungsphase. Dies ist für Altersheime von umso grösserer Bedeutung, als der Betrieb während des Umbaus normal weiterläuft und die Bewohner den Emissionen ausgesetzt sind.

■ **Baustruktur analysieren:** In welchem Zustand ist die Bausubstanz, und welche Renovierungen stehen zwar noch nicht heute, dafür in ein paar Jahren an und können beim aktuellen Umbau berücksichtigt werden?

■ **Kosten fixieren:** Was sind die Vorgaben, und was liegt aufgrund von diesen überhaupt drin? Was ist Wunschvorstellung und was realistisch?

■ **Auch Detailfragen nachgehen:** Welche Bodenbeläge eignen sich am besten? Wie soll die Beleuchtung im Speisesaal aussehen? Alles, was während der Ausführung wieder verändert werden muss, verursacht zusätzliche Kosten.

■ **Grenzen erkennen:** Je flexibler der Grundriss gebaut wird, desto einfacher lassen sich später Anpassungen machen. Doch die vollkommene Flexibilität bedeutet hohe Kosten. Wie weit will man gehen? Was ist möglich und auch finanzierbar? (fas)

In der neu angebauten Seniorenresidenz in Winterthur sind die ersten Bewohner bereits eingezogen. Damit ist es mit der Bauerei im Wiesengrund aber noch nicht vorbei, bereits steht das nächste Projekt an: Der Beton der doppelstöckigen Garage ist nicht wasserfest und muss saniert werden. «Und danach folgt wahrscheinlich bald einmal der Umbau einer weiteren Altersheimetage zu einer Pflegeetage», so Motta. Auch dabei will er auf eine externe Beratung nicht verzichten.