

## VON DER VISION ZUM PROJEKT

NEUBAU, ERWEITERUNG ODER SANIERUNG EINES ALTERS- UND PFLEGEZENTRUMS

FELIX BOHN



## **Autor**

Felix Bohn ist diplomierte(r) Architekt ETH, diplomierte(r) Ergotherapeut HF, zertifizierter Lichtdesigner SLG und zertifizierter Gerontologe INAG. Seit 1994 ist er bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen tätig und leitet dort den Fachbereich Altersgerechtes Bauen. 1998 baute er die erste Wohnberatungsstelle für ältere Menschen bei Pro Senectute auf und leitete sie bis 2002. Seit 2003 ist er selbstständig als Fachberater für alters- und demenzgerechtes Bauen tätig ([www.wohnenimalter.ch](http://www.wohnenimalter.ch)).

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeberin**

CURAVIVA Schweiz, Fachbereich Alter  
Zieglerstrasse 53  
Postfach 1003  
3000 Bern 14

Telefon 031 385 33 33  
[info@curaviva.ch](mailto:info@curaviva.ch)  
[www.congress.curaviva.ch](http://www.congress.curaviva.ch)

**Illustrationen:** Ursus / Grafik und Illustration, Ursus Kaufmann, Buchs ZH

**Copyright Fotos:** Felix Bohn, Zürich; Seite 32: Atelier 5, J. Keel

**Layout:** Satzart AG, Bern

**Druck:** Rub Graf-Lehmann AG, Bern

**Auflage:** 2000 Ex.

**Ausgabe:** Mai 2012

Aus Gründen der Verständlichkeit wird im Text immer nur die männliche oder die weibliche Form gewählt. Es sind aber immer beide Geschlechter gemeint.

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
<b>Einleitung</b>	
Bewohnerorientierte Heimplanung	8
Was hat Architektur mit Selbstständigkeit zu tun?	9
<b>Die Phasen der Projektierung</b>	
Phase 1 Den Bedarf ermitteln	12
Phase 2 Eine Vision entwickeln	16
Phase 3 Die baulichen Optionen ausloten	20
Phase 4 Das Vorgehen bestimmen	24
Phase 5 Die Projektanforderungen zusammenstellen	28
Phase 6 Planer und Jurymitglieder wählen	34
Phase 7 Den Wettbewerb ausrichten	38
Phase 8 Die eingereichten Projekte beurteilen	42
Phase 9 Vom Siegerprojekt zur Baueingabe	46
Phase 10 Die Bauausführung	50
<b>Anhang</b>	
Problematische Situationen aus der Praxis	54
Weiterführende Literatur	56
Beratungsstellen und Weblinks	58
Dank	59



## Vorwort

Das Thema «Wohnen im Alter» ist heute in aller Munde, es ist zu einem richtigen Modethema geworden. Verschiedene neue, aber auch bekannte Wohnformen werden in der Fachwelt und in der Öffentlichkeit diskutiert. Kurz: Es bewegt sich etwas auf dem gesamten Markt des «Wohnens im Alter».

Allen Ideen und Überlegungen gemeinsam ist, dass am Anfang immer eine Vision steht, eine Vision, welche das Leben und die Lebensumgebung im Alter so angenehm wie möglich gestalten will. Autonomie und Selbstständigkeit bis ins hohe und höchste Alter sind die Schlagworte, die meistens im Zentrum der Diskussionen stehen. Aus dieser Vision entstehen dann konkrete Bauprojekte, welche die genannten Ziele ermöglichen sollen.

So wird an unzähligen Orten in der Schweiz neu gebaut, erweitert oder saniert. Dabei reicht das Angebot von selbstständigen über ambulant betreute Wohnformen bis hin zu stationären Wohneinrichtungen für ältere Menschen. Die Auswahl ist gross.

Was in der Praxis immer wieder auffällt ist, dass die Planungsprozesse, welche ja schliesslich die entscheidende Basis für das fertige Wohnprojekt liefern, sehr oft «neu erfunden» werden. Meistens stellen sich die gleichen oder ähnliche Fragen, wie z.B.: Wie gehen wir vor? Was ist zu beachten? Welche Rolle haben die beteiligten Akteure? Wo liegen Stolpersteine? usw. Das muss aus unserer Sicht nicht sein.

Der Fachbereich Alter von CURAVIVA Schweiz hat deshalb Felix Bohn ein Mandat erteilt, eine Broschüre zu erarbeiten, welche detailliert den Ablauf eines Planungsprozesses für ein Bauprojekt aufzeigt. Diese – in 10 Phasen gegliederte – Arbeit soll Verantwortlichen ein übersichtliches Dokument bieten, welches sie «von der Vision zum Projekt» leiten kann. Es ist explizit erlaubt, diese Grundlage (natürlich unter Angabe der Quelle) abzuschreiben und für die eigene Praxis zu verwenden und entsprechend anzupassen. Das Rad muss auch beim Bauen nicht immer wieder neu erfunden werden.

Die vorliegende Broschüre hat aber noch einen anderen Hintergrund. In Baukommissionen und in Jurygremien

wird i.d.R. interdisziplinär zusammengearbeitet. Das ist gut so und muss auch so sein, damit am Ende ein ausgewogenes – und den heute vorherrschenden Kenntnissen über das Wohnen im Alter – entsprechendes Projekt realisiert werden kann. Aber verstehen sich diese Gremien fachlich und sachlich immer?

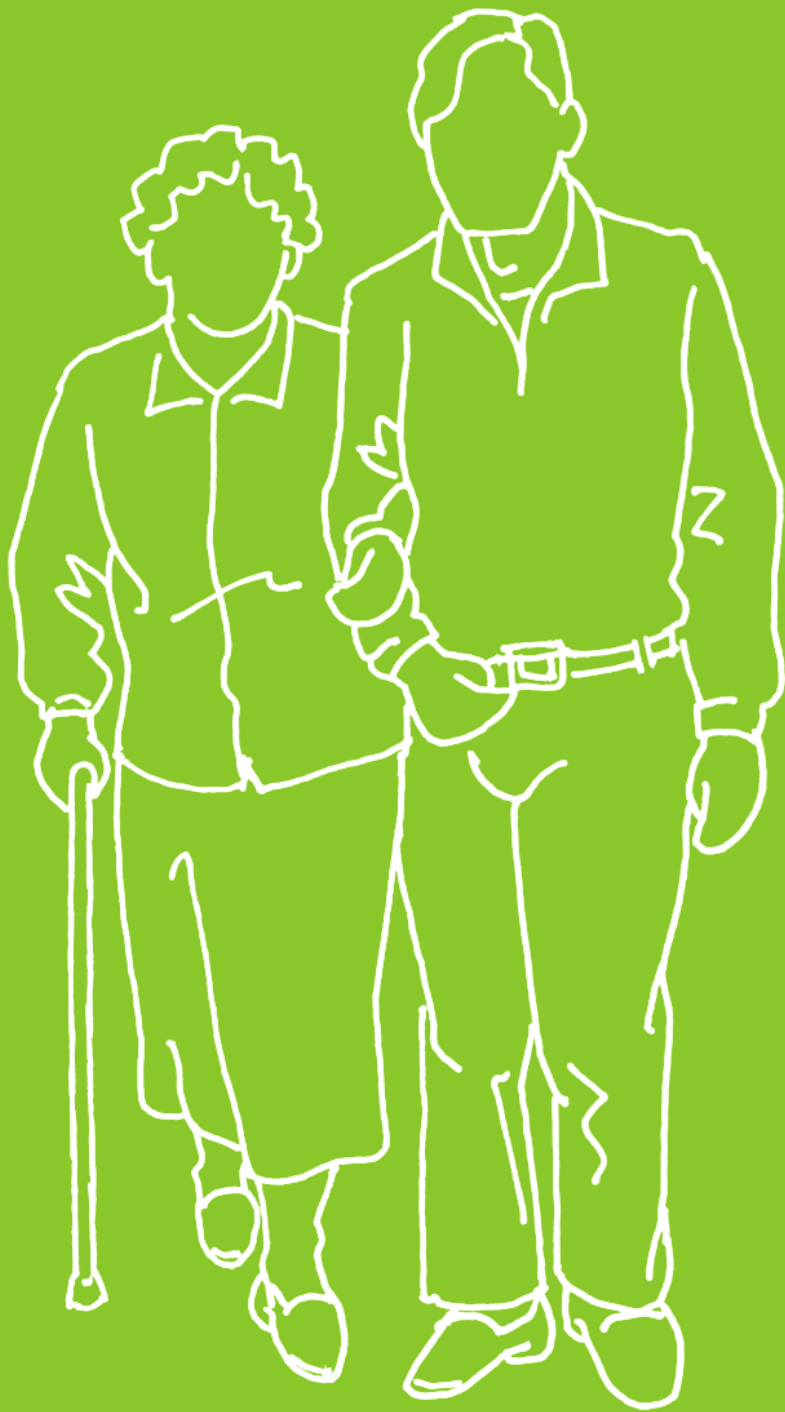
Leider nein. Das beginnt schon bei der Fachsprache der einzelnen Disziplinen, die nicht immer für alle klar sind. Ich möchte hierzu ein Beispiel aus meinem eigenen Praxisfeld geben. Als ich zum ersten Mal von Architekten gehört habe, «man könne diese Gebäudekomposition so oder so lesen», habe ich zunächst nicht verstanden, was sie damit meinten. Für mich war bis dahin klar, dass man ein Buch lesen kann, aber ein Gebäude?

So ist es für alle Beteiligten immer wieder eine neue Herausforderung – aber auch durchaus sehr spannend – Neues aus anderen Fachgebieten zu lernen und auch einen Schritt auf diese zuzugehen.

Aber es geht auch darum, Selbstverständlichkeiten infrage zu stellen, und zwar von allen Beteiligten. Wenn das Ziel «Autonomie und Selbstständigkeit im Alter» erreicht werden soll, müssen die Gebäudehülle sowie die Umgebung einen ersten wichtigen Beitrag hierzu leisten. Und das ist die Aufgabe der Architektur. Die Inhalte und die Ausgestaltung sind dann die Aufgabe gerontologischer Disziplinen. Das darf keine Frage des Entweder-oder sein, sondern muss gemeinsam bearbeitet und entschieden werden. Alle wichtigen Fragestellungen, ob es sich um städtebauliche Aspekte, Gebäudeformen, wohnkonzeptionelle Inhalte oder anderes handelt, sollten Platz haben. Die wichtigste Frage, die m. E. in den entsprechenden Gremien immer zu Beginn gestellt und diskutiert werden muss, ist jene, ob sich das Bauprojekt dazu eignet, die Autonomie und Selbstständigkeit seiner Bewohner zu fördern.

Felix Bohn hat hierzu eine praxisnahe Broschüre verfasst, die kurz und bündig die wichtigsten Schritte zum ausführungsfähigen Bauprojekt darstellt.

April 2012  
**Dr. Markus Leser**



# Einleitung

# Bewohnerorientierte Heimplanung

Der Neubau, der Umbau oder die Erweiterung eines Alters- und Pflegezentrums ist eine anspruchsvolle Aufgabe, welche sowohl seltene Chancen wie grosse Herausforderungen birgt. Die Bauprojektierung ist eine interdisziplinäre Aufgabe, bei der die verschiedenen Akteure eine gemeinsame Sprache und ein gemeinsames Ziel erarbeiten müssen. Gerade bei kleineren Institutionen wird es für die meisten Beteiligten das erste Mal sein, dass sie sich mit den Themen Planung und Bauen auseinandersetzen. Diese Herausforderungen stellen sich jedoch nicht nur der Heimleitung, der Pflegedienstleitung, der Vertretung des Stiftungsrates oder dem Mitglied der Sozialbehörde.

Die Planung eines Alters- und Pflegezentrums ist auch für die Fachleute eine Aufgabe, bei der sie auf die fachliche Unterstützung von Pflege- und Altersfachleuten angewiesen sind. Im Gegensatz zu vielen anderen Aufgaben bringen hier die Planer keine eigene Alltagserfahrung mit. Während alle die Schule besucht haben, einkaufen gehen, Post und Bank benutzen, tagsüber in einem Büro arbeiten und abends gerne ein Restaurant besuchen und die meisten schon in einem Spital lagen und damit hier gewisse eigene Erfahrungen einbringen können, hat aus naheliegenden Gründen noch keine und keiner in einem Alters- und Pflegeheim gelebt und in der Regel auch nicht dort gearbeitet. Es kann von ihnen deshalb nicht erwartet werden, dass sie den Alltag in einem Heim und die Bedürfnisse der Pflegenden und der Bewohnerinnen in allen Details kennen. Das Erarbeiten, Einbringen und Vertreten diesbezüglicher

Anforderungen ist Aufgabe der Fachleute aus dem Heimbereich.

Bei der Planung eines Alters- und Pflegezentrums nach modernen Gesichtspunkten ist ein Paradigmenwechsel nötig. Ein solcher Bau sollte in erster Linie das Zuhause von auf Pflege und Betreuung angewiesenen älteren Menschen sein. Deren Bedürfnisse nach Sicherheit, Selbstständigkeit und Wohlbefinden sind bei der Planung prioritär zu behandeln. Ihr Aufenthalt sichert die Finanzierung des Betriebs und der Arbeitsplätze.

Da in der Praxis Umbauten und Erweiterungen häufig sind und diese Aufgabe auch die komplexeste ist, wird im Folgenden meistens von diesen Ausgangslagen ausgegangen. Bei Neubauten auf der grünen Wiese entfallen einige der aufgelisteten Punkte, wie beispielsweise die Analyse der bestehenden Bausubstanz. Die Zeitangaben sind als grobe Richtschnur zu verstehen und können projektabhängig stark variieren.

Auch wenn sich der Leitfaden auf die Planung von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen konzentriert, gelten grundsätzlich dieselben Prinzipien für die Planung von Heimen und Wohngruppen für jüngere Menschen. Für die Planung von Alterswohnungen sollte der im Anhang erwähnte Leitfaden für die Planung von altersgerechten Wohnbauten beigezogen werden. Aber auch in diesem Fall kann diese Broschüre für die Vorbereitung eines Konkurrenzverfahrens dienlich sein.

---

Ein Alters- und Pflegezentrum sollte in erster Linie das Zuhause von auf Pflege und Betreuung angewiesenen älteren Menschen sein.



## Was hat Architektur mit Selbstständigkeit zu tun?

Ist die Architektur wirklich so entscheidend für die Selbstständigkeit der älteren Menschen? Wieso sollten Heimleiterinnen, Pflegefachkräfte und Fachleute für gerontologische Architektur als Experten in allen Phasen der Planung mitarbeiten und mitbestimmen?

Dort, wo jüngere Menschen Planungsfehler noch mit Kraftreserven und Geschicklichkeit kompensieren können, stossen ältere Menschen schnell an ihre Grenzen. Mit gravierenden Folgen für ihre Sicherheit, Selbstbestimmung sowie die Selbst- und Fremdeinschätzung. Werden ältere Menschen durch die bauliche Umwelt behindert, hat dies aber auch direkte Folgen für den Betreuungsaufwand und damit die Betriebskosten und die allgemeinen Gesundheitskosten. Die Architektur hat deshalb bei der Planung von Alters- und Pflegezentren die Aufgabe, die Interessen der älteren Menschen kompromisslos zu unterstützen, und die Pflicht, durch eine die Selbstständigkeit, die Sicherheit und das Wohlbefinden unterstützende Bauweise mitzuhelfen, im Gesundheitswesen Kosten zu sparen.

---

Werden ältere Menschen durch die bauliche Umwelt behindert, hat dies direkte Folgen für den Betreuungsaufwand und damit die Betriebskosten und allgemeinen Gesundheitskosten.

Ob ein älterer Mensch eine Treppe selbstständig überwinden, eine Tür öffnen, das WC selbstständig benutzen, die Zeitung lesen, einem Gespräch folgen oder sich sauber rasieren kann, hängt nicht nur von der Gesundheit, sondern auch von planerischen Details ab. Viele Mitarbeitende eines Heims und wohl noch mehr Architekten sind sich nicht bewusst, wie entscheidend die bauliche Umgebung für Selbstständigkeit und Sicherheit ist. Mehr noch – auch die

älteren Menschen selbst sind sich dessen meist nicht bewusst und tendieren dazu, Alltagsprobleme allein ihrer schwindenden Gesundheit zuzuschreiben. Das Heim und die Mitarbeitenden haben einen therapeutischen Auftrag: Die Förderung oder zumindest der Erhalt der verbleibenden Autonomie. Dazu gehören neben Physiotherapie und einer autonomiefördernden Pflege auch architektonische Elemente.

In vielen Heimen fehlen im Treppenhaus ein zweiter Handlauf, kontrastreiche Stufenvorderkanten und eine ausreichende, blendfreie Beleuchtung. Ein optimal ausgerüstetes und natürlich belichtetes Treppenhaus könnte die Bewohnerinnen ermutigen, die Treppe anstelle des Lifts zu benutzen. So würden sie täglich Kraft, Ausdauer und Gleichgewicht trainieren und damit auch die Sicherheit für einen Abstecher ins Quartier erhalten. Oft beklagt sich niemand über den zu schwer eingestellten Türschliesser, der ein Passieren der Tür mit Gehstützen oder einem Rollator erschwert. Ein zu tief montiertes WC und der fehlende Haltegriff können Ursache dafür sein, dass einzelne Bewohner unnötigerweise auch Hilfe bei intimsten Verrichtungen brauchen und dabei Würde und Selbstbestimmung verlieren. Wie soll ein Mann sich sitzend sauber rasieren, wenn der Spiegel zu hoch hängt oder statt eines bis auf einem Meter herabreichenden Spiegels ein teurer Kippspiegel angeschafft wurde, der aus sitzender Position keinen Blick unter das Kinn erlaubt?

Die Fähigkeit, einen kleinen Text zu lesen, hängt, neben der Sehfähigkeit und einer korrekt eingestellten und sauberen Brille, direkt von der Beleuchtungsstärke auf der Zeitung oder dem Buch ab. Eine optimale Akustik mit kurzen Nachhallzeiten ist abhängig von den gewählten Oberflächenmaterialien und erleichtert hörbehinderten Menschen das Verstehen. Sind in den Fluren, Aufenthaltsbereichen und im Speisesaal Gesichter jederzeit gut ausgeleuchtet, fällt auch das Ablesen von den Lippen leichter.

Die Bilder im Anhang auf Seite 54 zeigen beispielhaft problematische Situationen, welche durch eine nicht bewohnerorientierte Planung entstehen.



# Die Phasen der Projektierung

# Phase 1



## Den Bedarf ermitteln

Am Anfang einer Planung steht in der Regel ein Bedarf an mehr Betreuungs- und Pflegeplätzen oder moderneren Strukturen, die den neuen Herausforderungen an die Betreuung und Pflege älterer Menschen genügen. In der ersten Phase muss deshalb definiert werden, wie der aktuelle Raum- und Nutzungsbedarf aussieht.

### WER SIND DIE AKTEURE?

- Betreiber (Vorstand der Sozialbehörde, Stiftungsrat usw.)
- Heimleitung
- Pflegedienstleitung
- Punktuell Vertretung der zuständigen Gemeindebehörde

### WELCHE FRAGEN MÜSSEN GEKLÄRT WERDEN?

- Ist ein geeignetes Grundstück vorhanden?
- Wie viele Betreuungs- und Pflegeplätze sind in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren voraussichtlich nötig?
- Für welche Art von Krankheitsbildern soll geplant werden?
- Wie sieht das Angebot von Alters- und Pflegezentren im Einzugsgebiet aus?
- In welchem Preissegment soll das Angebot platziert werden?
- Besteht ein Bedarf an Ferienzimmern, Tagesbetreuung oder anderen Entlastungsangeboten?
- Besteht im Ort oder im Quartier ein Bedarf für ergänzende Dienstleistungen (Spitex, Physiotherapie, Altersturnen, Krankenedilienmagazin usw.)?
- Besteht im Ort oder Quartier ein Bedarf an Alterswohnungen, die von Angeboten im Pflegezentrum profitieren könnten? Gibt es bereits Alterswohnungen, denen die Dienstleistungen zur Mitnutzung angeboten werden könnten?
- Besteht ein Renovationsbedarf der Liegenschaft(en)? In welchen Bereichen und bei welchen Bauelementen?
- Ist eine energetische Sanierung nötig oder erwünscht?

Diese Liste ist, wie auch alle folgenden, nicht abschliessend. Abhängig von der individuellen Situation, Positionierung und fachlichen Ausrichtung der Institution können verschiedene weitere Punkte von Bedeutung für die Bedarfsabklärung sein.

### WELCHE UNTERLAGEN ODER FACHLEUTE KÖNNEN BEIGEZOGEN WERDEN?

- Pflegeplatzplanung der Gemeinde/des Kantons (falls vorhanden)
- Altersleitbild der Gemeinde (falls vorhanden)
- Richtraumprogramm des Kantons (falls vorhanden)
- Hauseigene Unterlagen zu Angebot und Nachfrage
- Prüfbericht der bestehenden Bausubstanz durch eine Baufachperson

### WIE VORGEHEN?

Das Vorgehen hängt stark von der Ausgangssituation ab. Der interne Bedarf ist in der Regel bekannt und Auslöser für den Planungsprozess. Der Bedarf an ergänzenden Dienstleistungen kann beispielsweise mit der Gemeinde oder den regionalen Spitexdiensten geklärt werden oder ergibt sich aus einer bekannten, nicht abgedeckten Nachfrage.

---

Mittelfristig ist beispielsweise allein schon aufgrund der steigenden Lebenserwartung mit einer Zunahme demenziell erkrankter Menschen zu rechnen.

#### WAS GILT ES ZU BEDENKEN?

- Für die Bedarfsermittlung können einerseits bekannte Fakten beigezogen werden. Dazu gehören demografische Daten und das bestehende Angebot im Einzugsgebiet der Institution. Mittelfristig ist beispielsweise allein schon aufgrund der steigenden Lebenserwartung mit einer Zunahme demenziell erkrankter Menschen zu rechnen. Aufgrund des Wunsches, so lange wie möglich zu Hause wohnen zu bleiben, und bei einem weiteren Ausbau ambulanter Dienste wird das Eintrittsalter in ein Alters- und Pflegezentrum hoch bleiben und der Grund häufig Pflegebedürftigkeit, Demenz oder Vereinsamung sein.
- Viele Fragen sind mittel- und langfristig nicht mit Sicherheit zu beantworten. Stehen in zwanzig Jahren andere Krankheitsbilder im Alter und damit Anforderungen an Pflege und Gebäude im Zentrum? Kann und will sich die Gesellschaft in Zukunft die Pflege ausschliesslich in Einzelzimmern leisten? Sollen oder wollen sich Angehörige vermehrt an der Betreuung beteiligen? Wie entwickelt sich der Bestand an qualifiziertem Pflegepersonal? Wieweit wird die Technik in Zukunft im Heim und in der Medizin eine grössere Rolle spielen (Pflegeroboter, Geofencing, Telemedizin, Hirnschrittmacher usw.)?
- Ein neues Gebäude hat eine Lebensdauer von mehreren Jahrzehnten. Es kann nicht der Anspruch sein, so langfristig umfassend vorhersehen zu können, wohin sich der Raumbedarf entwickeln wird oder welche Pflegekonzepte in der Zukunft vorherrschen werden. Ein Trag- und Ausbausystem, das Änderungen an den Raumeinteilungen und anderen Elementen erleichtert, schafft Flexibilität für die Zukunft.

#### ZEITRAHMEN

Je nach Stand des Vorwissens, Grösse der Institution, Vorliegen von Daten und Verfügbarkeit der Gesprächspartner kann die Bedarfsermittlung in ein bis zwei Monaten abgeschlossen werden, aber auch ein halbes Jahr dauern.

## NOTIZEN

A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning most of the page width and arranged in approximately 20 rows.

## Phase 2





## Eine Vision entwickeln

Der Neubau oder die Erweiterung eines Heimes bietet die einmalige Chance, neue Ideen und Konzepte zu entwickeln und umzusetzen.

Soll die Pflege in Zukunft in Wohngruppen stattfinden? Essen die Bewohnerinnen und Bewohner im neuen Gebäude in kleineren Gruppen auf den Stockwerken oder zusammen in einem Esssaal? Was wären die Vor- und Nachteile, wenn statt eines grossen Pflegezentrums ein Pflegedorf nach dem Vorbild von Hogewey bei Amsterdam erstellt würde? Ist es sinnvoll, das gesamte Gebäude demenzfreundlich zu gestalten, damit Bewohner mit beginnender demenzieller Erkrankung länger auf der gewohnten Abteilung bleiben können? Sollte vielleicht der Gestaltung der Raumdecken mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden, weil bettlägrige Menschen und Menschen im Rollstuhl diese oft im Blickfeld haben? Eignen sich Clusterwohnungen für ältere Menschen? Kann durch die Integration einer Kindertagesstätte, einer Elternberatungsstelle, eines Fitnessbereichs oder einer Quartiersbibliothek der Austausch zwischen den Generationen und mit den Nachbarn gefördert werden? Sollen die Bewohnerinnen und Bewohner, wenn sie das können und möchten, vermehrt Aufgaben im Alterszentrum übernehmen können (Mithilfe im Garten oder in der Wäscherei u. a.)? Sollen Tiere im Garten gehalten werden? Warum nicht eine offene Küche mitten im Speisesaal, wo man nach dem Marché-Konzept sieht und riecht, was gekocht wird, und sein Essen selbst zusammenstellen kann? Oder ein heller Aufbahrungsraum im Dachgeschoss – nahe am Himmel – statt beschämt versteckt im unfreundlichen Untergeschoss neben den Kühlräumen der Küche?

Dabei sollten nicht schon von Anfang an Budget oder Vorschriften die Fantasie einschränken. Ein Heim oder eine Abteilung für eine ganz spezielle Bewohnergruppe wie die Casa Verdi in Mailand? Eine externe Wohn-

gruppe, bei der die Bewohnerinnen und Bewohner selbst bestimmen, woher sie die Pflege beziehen und wer in die Gruppe passt? Eine Abteilung nur für Männer? Eine Wohnlösung, in der gesunde und pflegebedürftige Menschen zusammen leben? Gedankenexperimente kosten nichts und können in der weiteren Bearbeitung zu interessanten Lösungen führen.

In einem zweiten Schritt müssen die Ideen dann an der Realität geprüft werden. Steht überhaupt genügend Geld oder Land zur Verfügung? Ist eine Idee mit den geltenden Vorschriften vereinbar? Kann das Interesse im Quartier geweckt werden? Und so wird dann vielleicht aus der Vorstellung einer schweizerischen Casa Verdi statt eines Hauses für pflegebedürftige Musikerinnen und Musiker eine Abteilung für frühere Gastarbeitende aus dem Mittelmeerraum mit angepasstem Tagesablauf und traditioneller Küche. Oder aus dem Minizoo wird ein Hasengehege auf einem erhöhten Bereich des Gartens, damit auch Menschen im Rollstuhl die Tiere füttern und streicheln können.

Dieser Prozess erlaubt eine umfassende und noch etwas spielerische Auseinandersetzung mit der anstehenden Aufgabe. Er bereitet die Beteiligten auf die Planung vor und unterstützt die Teambildung.

### WER SIND DIE AKTEURE?

- Betreiber
- Heimleitung
- Pflegeteam
- Küchenteam
- Hausdienst
- Evtl. externe Moderation

---

## Die Planenden brauchen nicht nur ein Raumprogramm und eine Kostenvorgabe, sondern auch Informationen über die Bedürfnisse, Wünsche und vielleicht auch Ängste von Betreibern, Mitarbeitenden und Bewohnern.

- Evtl. in der ersten Phase Bewohnerinnen und Bewohner
- Evtl. in der ersten Phase Nachbarschaft/ Quartierbewohner

### WELCHE FRAGEN MÜSSEN GEKLÄRT WERDEN?

In dieser Phase müssen keine Fragen beantwortet werden. Hier bietet sich allen Teilnehmenden die Chance, darzulegen, wie sie sich einen zukünftigen Betrieb vorstellen, und dem Team die Chance, eine gemeinsame, tragfähige Vision zu entwickeln.

### WELCHE UNTERLAGEN ODER FACHLEUTE KÖNNEN BEIGEZOGEN WERDEN?

Eine externe Moderation sichert die nötige Neutralität und einen unvoreingenommenen Blick von aussen und kann neue Impulse einbringen.

### WIE VORGEHEN?

- Von einem Nachmittag oder einer Retraite in kleinem Kreis von Betreibern und Kadermitarbeitenden bis zu einer Abendveranstaltung mit Workshops für alle Mitarbeitenden und interessierten Nachbarn ist alles möglich. Ein vorgängiger Besuch anderer Institutionen mit neuen Pflegemodellen kann inspirierend wirken. Warum nicht einen Fragebogen für die Mitarbeitenden oder die Bewohnerinnen der bestehenden Institution ausarbeiten? Werden die Mitarbeitenden von Pflege, Küche, Lingerie und Hausdienst auch mit einbezogen, vergrössert dies das Ideenpotenzial. Werden sie wenigstens in dieser Phase am Prozess beteiligt und auch offen angehört, steigt zudem die Chance, dass mögliche Veränderungen im Betrieb besser mitgetragen und allfällige Einschränkungen während des Baubetriebs besser toleriert werden.

- In dieser Phase sollten, ob im kleinen oder im grossen Kreis, alle Beiträge gleichwertig behandelt werden und die Beteiligten ermutigt werden, frei ihre Ideen zu äussern. Gerade Mitarbeitende, die nicht Teil des Kadern sind, bringen Alltagserfahrungen mit, die beispielsweise für einen effizienteren Betrieb oder für das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner von grosser Bedeutung sein können. Können Quartierbewohner Ideen einbringen, steigt die Wahrscheinlichkeit, dass das Heim besser integriert ist und weniger Berührungängste entstehen. Am Ende dieser Teilphase müssen die Ideen thematisch geordnet werden.

- In einer zweiten Teilphase werden die Verantwortlichen in einem kleineren Kreis die valablen Ideen prüfen und aus allen bis jetzt vorhandenen Informationen ein Konzept in Form einer Vision zusammenstellen. In dieser Vision geht es nicht um die Form des Gebäudes, die Anzahl Zimmer oder die Wahl der Bodenbeläge, sondern um eine Vision des Lebens im neuen Pflegebereich in 5 Jahren. Wie sieht ein typischer Tag aus? Welche Aktivitäten stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern offen? Wie und durch wen wird die Privatsphäre der Bewohner definiert? Hört man Kinderlachen im Garten? Welcher Film läuft im Heimkino?

- Die Vision erfüllt zwei Aufgaben. Den Betreibern sollte sie für die gesamte weitere Planung und Ausführung als Richtschnur und als zweite starke Kraft neben den ökonomischen Vorgaben dienen. Diese Vision sollte aber auch an die Planenden abgegeben werden. Wenn sie nicht wissen, wie das neue Gebäude leben soll, können sie diese Vorstellungen auch nicht räumlich umsetzen. Die Planenden brauchen nicht nur ein Raumprogramm und eine Kostenvorgabe, sondern auch Informationen über

die Bedürfnisse, Wünsche und vielleicht auch Ängste von Betreibern, Mitarbeitenden und Bewohnern.

### WAS GILT ES ZU BEDENKEN?

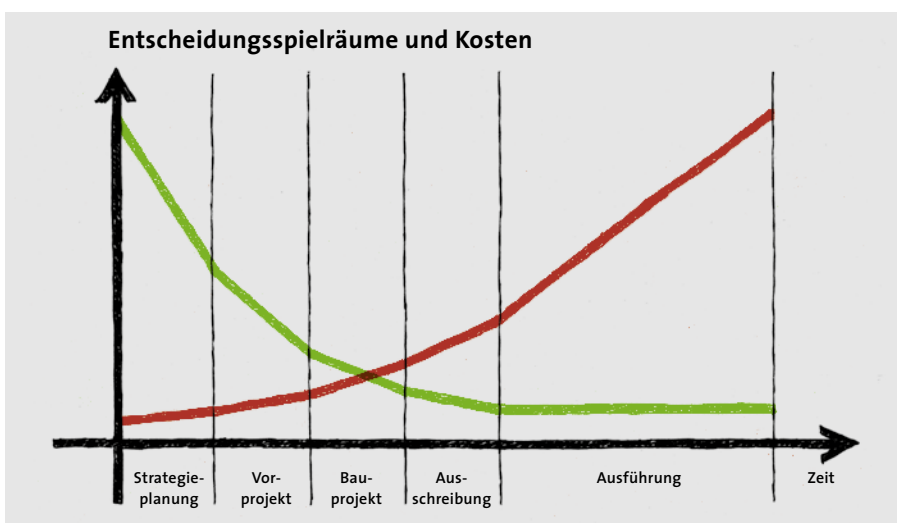
- In der Praxis wird dieser Teil der Vorbereitung leider häufig weggelassen. Man weiss ja beispielsweise, dass 32 neue Pflegeplätze oder eine Abteilung für demenziell erkrankte Menschen nötig sind. Und ist nicht das Raumprogramm durch das Richtraumprogramm des Kantons praktisch vorgegeben? In der Realität besteht aber häufig ein grösserer Spielraum, als auf den ersten Blick erkennbar ist. Die Ausrüstung der Sanitärräume oder die Anzahl Zweierzimmer müssen die Betreiber definieren. Das Pflegekonzept muss von den Pflegefachleuten definiert werden. Wer nur einen Erweiterungsbau mit 32 Pflegeplätzen bestellt, riskiert, dass er auch nur ein Gebäude erhält, das den technischen Vorgaben genügt, aber sonst Bewohnerinnen und Pflegenden wenig Qualitäten bietet.

- Solche Gedankenexperimente kosten wenig. Projektänderungen während des Baus oder jahrelange Behinderungen des Betriebs durch Planungsfehler können jedoch sehr kostspielig sein. Die hier investierten Franken und Stunden sind langfristig eine gute Investition.

- Grundsätzlich sind in den ersten Phasen die Entscheidungsspielräume gross und die aufzuwendenden Kosten klein. Je weiter das Projekt der Realisierung entgegengeht, umso mehr kehrt sich dieses Verhältnis um.

### ZEITRAHMEN

Ein Monat bis mehrere Monate. Damit sich Ideen entwickeln können, wäre es günstig, drei bis sechs Monate für diesen Prozess einzurechnen. Die Phasen 2 und 3 können parallel durchgeführt werden.



© Amt für Hochbauten Stadt Zürich

## Phase 3



## Die baulichen Optionen ausloten

In der dritten Phase müssen Finanzierung und bauliche Optionen abgeklärt werden. Die Finanzierung hängt unter anderem von der Art der Trägerschaft, allenfalls vorhandenen Finanz- und Landreserven, den projizierten Einnahmen und der Zielgruppe ab. Sie wird hier nicht detailliert behandelt.

Bei einem bestehenden Gebäude muss geprüft werden, ob mit einer Sanierung, einem Umbau, einer Aufstockung, einem Anbau, einem Neubau am selben Ort oder einem Neubau an einem anderen Ort die Ziele am besten und ökonomischsten erreicht werden können. Es muss geklärt werden, welches (zusätzliche) Bauvolumen gemäss Bauordnung am vorgesehenen Ort erstellt werden kann. Die bestehenden Strukturen müssen auf ihren baulichen Zustand und die Eignung für ein modernes Pflegekonzept hin geprüft werden.

### WER SIND DIE AKTEURE?

- Betreiber
- Heimleitung
- Baufachperson
- Fachperson für gerontologische Architektur

### WELCHE FRAGEN MÜSSEN GEKLÄRT WERDEN?

- Welches Budget steht für Planung und Bau zur Verfügung?
- In welcher Bauzone liegt der Bauplatz?
- Wie gross ist das maximale Volumen, welches auf der Parzelle erstellt werden darf?
- Wird eine Gemeindeabstimmung nötig?
- Wie ist der bauliche Zustand des bestehenden Gebäudes?
- Eignen sich die bestehenden baulichen Strukturen für eine Weiternutzung nach modernen pflegerischen Konzepten?
- Stehen bei älteren Gebäuden Gebäudeteile unter Schutz?
- Welche baulichen Anpassungen sind aufgrund neuer Gesetze bei einem grösseren Umbau zwin-

gend und bei der Planung mit einzurechnen (z.B. neue feuerpolizeiliche Vorschriften, erhöhte Anforderungen an die Erdbebensicherheit, Behindertengleichstellungsgesetz u.a.)?

### WELCHE UNTERLAGEN ODER FACHLEUTE KÖNNEN BEIGEZOGEN WERDEN?

- Kantonales Baugesetz
- Kantonale und kommunale Bau- und Zonenordnung
- Prüfbericht über den Zustand der bestehenden Bausubstanz
- Prüfung der Konformität der bestehenden Räumlichkeiten mit dem Richtraumprogramm und Grobanalyse des Umbaupotenzials
- Evtl. Überbauungsstudie durch Planungsbüro
- Brandschutzvorschriften
- Interne oder externe Spezialisten für die Finanzplanung

### WIE VORGEHEN?

- Die Finanzierung muss von der Finanzabteilung der Verwaltung erarbeitet werden. Der bauliche Zustand von bestehenden Gebäuden sollte von einer in diesem Bereich erfahrenen Baufachperson analysiert werden. Diese oder eine andere Baufachperson ermittelt die aktuelle Ausnützung des Grundstücks und aufgrund von Bauzone und Ausnutzungsziffer das maximale mögliche Volumen. Ebenfalls gilt es zu klären, wieweit die bestehenden Bewohnerzimmer, Nasszellen und Gemeinschaftsbereiche den Anforderungen aus dem Richtraumprogramm entsprechen und wieweit im Falle eines

---

## Braucht es während den Umbauarbeiten ein Provisorium oder sollen frühzeitig keine neuen Bewohnerinnen mehr aufgenommen werden?

Umbaus ein Spielraum der beurteilenden Behörde besteht. Bei einer geplanten Aufstockung oder zur Prüfung der Erdbebensicherheit ist der Beizug einer Fachperson für Baustatik nötig. Die Eignungsprüfung der bestehenden Strukturen für die Umsetzung moderner Pflegekonzepte sollte durch eine interne oder externe Fachperson mit Spezialwissen in gerontologischer Architektur durchgeführt werden.

- Sind alle Resultate zusammengetragen, können im kleineren Rahmen die ersten Weichen (z.B. Entscheidung für Um- oder Neubau) gestellt werden. Dabei empfiehlt es sich, darauf zu achten, dass die Gruppe aus ausgewählten Fachleuten verschiedener Fachgebiete zusammengesetzt ist. Zum hausinternen Kernteam gehört je eine Vertretung der Betreiber, der Heimleitung, der Pflege, der Hotellerie und des Hausdienstes.

### WAS GILT ES ZU BEDENKEN?

- In dieser Phase werden bereits Entscheidungen von grosser Tragweite gefällt. Kann das bestehende Gebäude mit vernünftigem Aufwand an die neuen Bedürfnisse angepasst werden oder ist ein Neubau nötig? Braucht es während der Umbauarbeiten ein Provisorium oder sollen frühzeitig keine neuen Bewohnerinnen mehr aufgenommen werden, um einen Teil des Hauses zu leeren – mit den entsprechenden finanziellen Konsequenzen? Wird ein Wettbewerbsverfahren mit entsprechendem zeitlichem und finanziellem Aufwand nötig sein? Es lohnt sich, genügend Zeit und Energie in diese Phase zu investieren und alle Alternativen seriös zu prüfen.
- Bei einer heiklen Ausgangslage, beispielsweise wenn am Rande eines Einfamilienhausquartiers Befürchtungen wegen eines zu grossen Schatten-

wurfs oder erhöhten Verkehrsaufkommens laut werden, wird es sinnvoll sein, den Kontakt mit den Nachbarn rechtzeitig zu suchen. So können Problempunkte von Beginn weg angegangen, berechnete Einwände diskutiert und Lösungsansätze frühzeitig bereinigt werden. Gleichzeitig steigt die Chance der Akzeptanz des Vorhabens im Quartier und sinkt das Risiko von zeit- und kostenintensiven Einsprachen bei der Baueingabe.

- Wenn ein Nachbargrundstück zum Verkauf steht und den Bauperimeter ideal ergänzen würde, sind rechtzeitig Abklärungen zu treffen, ob und unter welchen Bedingungen ein solches Grundstück erworben werden könnte.
- Ist für den Bau eines Heims gemäss den gewünschten Anforderungen eine Umzonung beispielsweise in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nötig, so sind die Chancen einer solchen Umzonung als Erstes zu prüfen und der zeitaufwendige politische Prozess in die Terminplanung einzurechnen.

### ZEITRAHMEN

Je nach Stand des Vorwissens, Grösse der Institution, Vorliegen von Daten und Verfügbarkeit der Gesprächspartner kann die Bedarfsermittlung im Idealfall in zwei bis drei Monaten abgeschlossen werden.

NOTIZEN

Dotted lines for note-taking.

## Phase 4





## Das Vorgehen bestimmen

Für die Betreiber und die Heimleitung ist es wichtig, eine aus finanzieller, betrieblicher und pflegerischer Sicht möglichst optimale Lösung zu finden, in der sich die Bewohner wohl fühlen. Da ist es insbesondere bei einem Neu- oder Anbau vorteilhaft, wenn man aus mehreren Vorschlägen den geeignetsten wählen kann.

Im Bauwesen ist dafür das Instrument des Konkurrenzverfahrens geschaffen worden. Es gilt zu entscheiden, ob sich im Einzelfall ein solches Verfahren eignet und welches gegebenenfalls gewählt wird.

### WER SIND DIE AKTEURE?

- Betreiber
- Heimleitung
- Beratendes Planungsbüro mit Erfahrung in der Vorbereitung von Planungswettbewerben

### WELCHE FRAGEN MÜSSEN GEKLÄRT WERDEN?

- Besteht eine Verpflichtung für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens?
- Welches Verfahren eignet sich am besten für die Erreichung der gesteckten Ziele?
- Wie viele Planer sollen eingeladen werden?
- Wer soll mit der Durchführung des Verfahrens betraut werden?

### WELCHE UNTERLAGEN ODER FACHLEUTE KÖNNEN BEIGEZOGEN WERDEN?

- SIA 142 Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe und SIA 143 Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge als Grundlage für die Durchführung von Planungs- und Gesamtleistungswettbewerben
- Erläuternde Dokumente auf der Website des SIA
- In der Organisation von Konkurrenzverfahren erfahrene Fachleute

### WIE VORGEHEN?

- Die SIA-Ordnungen sehen verschiedene mögliche Konkurrenzverfahren vor. Welches dieser Verfahren sich am besten für eine bestimmte Aufgabe eignet, hängt von verschiedenen, in der Tabelle 1 aufgeführten, Faktoren ab.
- Das Ausloben eines Studienauftrags ist nicht möglich, wenn der Auftrag dem Submissionsrecht untersteht (siehe dazu den Hinweis auf der folgenden Seite zur IVöB).
- Neben den drei auf der kommenden Seite aufgeführten Verfahren existiert noch der Gesamtleistungswettbewerb, der sich hier aber in der Regel aufgrund der Komplexität der Aufgabe nicht eignet.

### WAS GILT ES ZU BEDENKEN?

- Bei kleineren Umbauten kann es sinnvoll sein, direkt einen Auftrag an ein Architekturbüro zu geben. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich um einen klar definierten Eingriff handelt, wenn also beispielsweise die Fassade energetisch saniert oder eine neue Küche eingebaut werden soll. Bestand und besteht eine gute Zusammenarbeit mit den ursprünglichen Planern eines neueren Heims, ist es durchaus sinnvoll, dieses Büro für eine solche Aufgabe wieder beizuziehen.
- Die Ordnungen SIA 142 (Planungswettbewerb) bzw. SIA 143 (Studienauftrag) sind gute, anerkannte und bewährte Grundlagen für die Ausrichtung eines Konkurrenzverfahrens. Aus Gründen, die im folgenden Punkt und in der Phase 6 erläutert werden, emp-

fehlt es sich jedoch, dem Studienauftrag den Vorzug zu geben und das Verfahren bei der Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums für diese komplexe Aufgabe nicht gemäss einer der beiden SIA-Ordnungen durchzuführen. Es sollte deshalb im Programm bei der grundsätzlich empfohlenen Abstützung auf eines dieser zwei Reglemente nicht die Formulierung «Durchführung gemäss SIA 143», sondern beispielsweise «Durchführung in Anlehnung an die SIA 143» gewählt werden. Eine Ausnahme bilden Aufträge, die unter die IVöB fallen. In diesem Fall müssen die entsprechenden Vorgaben bei der Zusammensetzung der Jury eingehalten werden.

– Gemeinden und Einrichtungen des öffentlichen Rechts auf kantonaler und kommunaler Ebene unterstehen ab einem bestimmten Schwellenwert bei Bauaufträgen den Bestimmungen der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Die aufgeführten Bestimmungen gelten auch für Private, die mit mehr als 50 % der Gesamtkosten von der öffentlichen Hand subventioniert werden. Aktuell liegt der Schwellenwert im Staatsvertragsbereich für Bauarbeiten bei 8 Millionen Franken ohne Mehrwertsteuer. In diesen Fällen ist ein offenes oder selektives Verfahren zwingend. Im nicht von Staatsverträgen erfassten

	Skizzenkonkurrenz	Studienauftrag	Projektwettbewerb
<b>Baufgabe</b>	Für Instandsetzungen und Erneuerungen	Für komplexe Instandsetzungen mit grossem Um- und Neubauteil	Für Neubauprojekte
<b>Zielsetzung</b>	Bestmöglicher Planer mit Zugang zur Aufgabe, anschliessend Projektierung	Bestmögliches Projekt, anschliessend Projekt-optimierung	Bestmögliches Projekt, anschliessend Projekt-optimierung
<b>Anonymität</b>	Beschränkt anonym	Dialogverfahren, nicht anonym	Anonym
<b>Teilnehmerrekrutierung</b>	Selektiv, kleines Teilnehmerfeld (3–5)	Selektiv, kleines Teilnehmerfeld (3–5)	Offen oder selektiv, grosses Teilnehmerfeld
<b>Leistungen der Teilnehmenden</b>	Lösen einer Kernaufgabe und Honorarofferte	Vollständiges Projekt	Vollständiges Projekt
<b>Aufwand (Planer und Bauherrschaft)</b>	Klein	Gross	Gross
<b>Entschädigung</b>	Keine	Fixe Entschädigungen	Ordentliches Preisgeld
<b>Beurteilung</b>	Bauherrschaft, verstärkt mit 1–2 Fachkräften	Ordentliches Beurteilungsgremium	Ordentliches Preisgericht
<b>Besondere Herausforderung</b>	Treffende Kernfrage formulieren	Grosser Betreuungsaufwand, zielgerichtete Zwischenkritiken	Sorgfältige Grundlagen-erarbeitung

Tabelle 1

© Stadt Zürich, Amt für Hochbauten

---

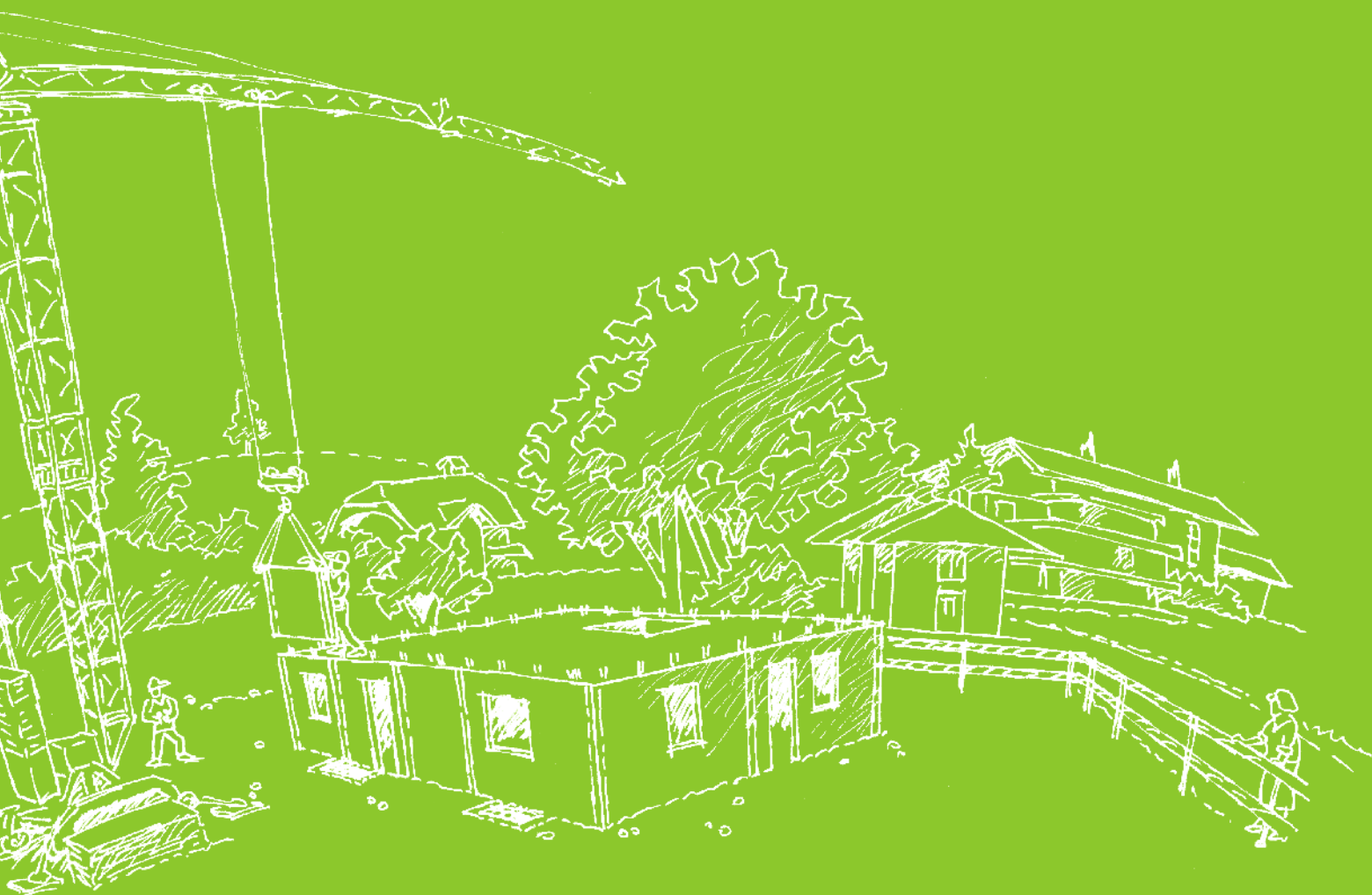
Es ist entscheidend, dass die Planer während des gesamten Planungsprozesses in Fragen des Betreuungsprinzips und der speziellen Bedürfnisse der Bewohnerinnen intensiv fachlich begleitet werden.

- Bereich ist ein freihändiges Verfahren bei Bauarbeiten unter 150 000 Franken im Baunebengewerbe bzw. unter 300 000 Franken im Bauhauptgewerbe möglich. Für das Einladungsverfahren liegen die entsprechenden Obergrenzen bei Summen unter 250 000 bzw. 500 000 Franken, für ein offenes oder selektives Verfahren bei Bauarbeiten von 250 000 Franken und mehr bzw. 500 000 Franken und mehr. Es ist zu prüfen, ob für Gemeinden, kommunale Anstalten und öffentlich-rechtliche Körperschaften mit kommunaler Beteiligung weiter gehende kantonale Vorgaben mit tieferen Schwellenwerten bestehen.
- Privatrechtliche Träger von Heimen sind frei in der Wahl des Verfahrens. Auch hier empfiehlt sich jedoch bei grösseren Projekten das Instrument des Konkurrenzverfahrens.
  - Architekten sind Baufachleute und keine Pflegefachkräfte. Es ist deshalb entscheidend, dass sie detaillierte Informationen erhalten und während des gesamten Planungsprozesses in Fragen des Betreuungsprinzips und der speziellen Bedürfnisse der Bewohnerinnen intensiv fachlich begleitet werden. Dies ist am besten möglich, wenn ein Studienauftrag mit Zwischenbesprechung ausgelobt wird. Dank der Zwischenbesprechung ist es möglich, bereits in der Planungsphase korrigierend einzugreifen, falls ein teilnehmendes Architekturbüro eine zentrale Idee nicht richtig verstanden hat. Das erhöht die Qualität der abgegebenen Projekte mit Vorteilen für Besteller wie für Planer. Die Besteller erhalten eine qualifiziertere Auswahl an Vorschlägen, aus denen sie wählen können. Für die Planer ist dieses Vorgehen fairer, weil so die Gefahr viel kleiner ist, dass sie grundsätzlich an den Bedürfnissen der Betreiber vorbei planen. Zudem erhalten sie die Möglichkeit, ihr Projekt der Jury vorzustellen und allfällige Fragen und Missverständnisse direkt zu klären. Auch ist die Vergütung bei Teilnahme an einem Studienauftrag fairer, weil alle Planungsbüros eine Vergütung erhalten, die wenigstens einen Teil des Aufwands deckt.
  - In Architekturkreisen wird die Durchführung anonymer Verfahren in der Regel bevorzugt. So soll vermieden werden, dass die in der Jury vertretenen Architekten aus persönlichen Gründen Kolleginnen bevorzugt oder unfair behandeln können. Auch Heim- und Gemeindevertreter sollen das objektiv beste Projekt auswählen und nicht beispielweise regional angesiedelte Büros privilegieren. Der Nachteil der fehlenden Anonymität bei Studienaufträgen kann einerseits durch eine mit Vertretern verschiedener massgebender Fachgebiete ausgewogen besetzten Jury (siehe dazu die Hinweise in Phase 6) und andererseits durch die Wahl unabhängiger und nicht lokal verankerter Jurymitglieder entschärft werden.

#### ZEITRAHMEN

Mit der Unterstützung von erfahrenen Fachleuten sollte es möglich sein, diese Vorbereitungsphase in einem Monat abzuschliessen.

## Phase 5



## Die Projektanforderungen zusammenstellen

Im Wettbewerbsprogramm wie auch beim Direktauftrag muss den Mitwirkenden detailliert vorgegeben werden, welche Räumlichkeiten zu planen sind, wie gross diese etwa sein sollten und welche speziellen Anforderungen beachtet werden müssen (z. B. zwingende Lage der Küche im Erdgeschoss, Wohngruppengrösse, teilautonome Abteilung für demenziell erkrankte Menschen).

In dieser Phase muss auch definiert werden, welche Pläne und weiteren Unterlagen von den Teilnehmenden abzugeben sind.

### WER SIND DIE AKTEURE?

- Betreiber
- Heimleitung
- Vertretung Pflegedienste
- Vertretung Hotellerie
- Vertretung Hausdienst
- Erfahrener Architekt oder Planungsbüro
- Fachperson für gerontologische Architektur
- Evtl. Vertreter der zuständigen Baubehörde

### WELCHE FRAGEN MÜSSEN GEKLÄRT WERDEN?

- Wie viele Räume welcher Art und welcher Grösse sind (zusätzlich) zu planen?
- Wird das Essen im Haus zubereitet?
- Wo essen die Bewohnerinnen und Bewohner?
- Wie viele Einbett-, Zweibett- und eventuell Mehrbettzimmer sind erwünscht bzw. möglich?
- Ist eine Betreuung in Wohngruppen oder konventionell erwünscht?
- Wie viele Zimmer/Bewohner soll eine Pflegeabteilung umfassen?
- Wie sollen die Zimmer einer Abteilung zueinander angeordnet sein (Aufreihung entlang eines Korridors, Anordnung um einen gemeinsamen Wohnbereich)?
- Sollen auch schwer demenziell erkrankte Menschen in den Pflegeabteilungen integriert wohnen oder sollen sie gemeinsam eine eigene Pflegeabteilung erhalten?

- Wie soll ein typisches Bewohnerzimmer im Pflegebereich aussehen?
- Wie soll ein typisches Bewohnerzimmer im Demenzbereich aussehen?
- Welche weiteren speziellen Anforderungen gilt es zu beachten (z. B. Möglichkeit, zwei Zimmer miteinander zu einer Kleinstwohnung zu verbinden)?
- Hat jedes Zimmer eine eigene, direkt zugängliche Nasszelle oder sollen zwei oder mehrere Zimmer eine eventuell dafür grosszügigere Nasszelle teilen?
- Welche Anforderungen muss der Aussenraum erfüllen?
- Welche zusätzlichen Angebote sind erwünscht (Coiffeur, Physiotherapie, Kindertagesstätte, Krankenmobilenmagazin, Spitex usw.)?
- Welche Unterlagen sind abzugeben?
- Welche Pläne sind in welchem Massstab darzustellen?
- Nach welchen Kriterien wird die Jury die eingereichten Projekte beurteilen?

### WELCHE UNTERLAGEN ODER FACHLEUTE KÖNNEN BEIGEZOGEN WERDEN?

- Vision aus Phase 2
- Richtraumprogramm des Kantons (falls vorhanden)
- Gespräche mit Betreibern, Heimleitern und Pflegedienstleitern, die kürzlich gebaut haben
- Wettbewerbsprogramme von vergleichbaren Institutionen (persönliche Anfrage, Besuch von Wettbewerbsausstellungen, Internetrecherche)

---

Gemeinde- und Heimvertreter, aber auch die Planenden, sollten bei ihren Entscheidungen bedenken, dass die geplanten Gebäude und Bewohnerzimmer möglicherweise auch einmal für Jahre ihr Zuhause sein könnten.

### WIE VORGEHEN?

- Am besten werden die Informationen aus den vorhergehenden Phasen zusammengestellt und als Basis für das Wettbewerbsprogramm genommen. Danach kann unter Beizug einer erfahrenen Baufachperson oder eines Planungsbüros das Wettbewerbsprogramm ausgearbeitet werden. Als letzter Schritt sollte das Wettbewerbsprogramm den designierten Jurymitgliedern (Phase 6) und einer Fachperson für gerontologische Architektur vorgelegt werden.
- Mittels einer Machbarkeitsstudie kann abgeklärt werden, ob das Programm im geplanten Umfeld und Volumen überhaupt umsetzbar ist.

### WAS GILT ES ZU BEDENKEN?

- Die eingereichten Projekte können nur so gut sein wie das Wettbewerbsprogramm. Es lohnt sich also, hier genügend Zeit und Denkarbeit zu investieren.
- Es empfiehlt sich, das Wettbewerbsprogramm mit erfahrenen Spezialisten auszuformulieren. Mit Akzeptierung des Programms durch die Teilnehmenden kommt ein Vertrag zwischen zwei Parteien zustande. Enthält das Programm rechtlich heikle Formulierungen oder kommt es zu Verfahrensfehlern, kann das zu grossen Umtrieben und Unkosten führen.
- Es ist darauf zu achten, stufengerechte Anforderungen zu stellen. Ziel des Wettbewerbs ist nicht ein baureifes Projekt, sondern ein Projekt, in dem die Lage auf dem Grundstück, die Volumetrie, das äussere Erscheinungsbild und die innere Organisation des Heims ablesbar sind. Aufgrund der zentralen Bedeutung der Bewohnerzimmer für die Wohn-



#### 1:1-Modell von Zimmer und Sanitärraum

Aufgrund der Bedeutung des Bewohnerzimmers – einerseits für die Wohnqualität und andererseits als bestimmendes Element für das planerische Raster – lohnt es sich, ein typisches Zimmer und einen Standard-Sanitärraum modellhaft darzustellen. Die Dimensionen eines Zimmers können mit Malerabdeckband auf einen Boden geklebt oder besser noch mit verstellbaren Holzwänden nachgebildet werden, um die Möblierbarkeit zu prüfen. Beim Sanitärraum besteht zusätzlich die Möglichkeit, in der EXMA-Vision in Oensingen (siehe Anhang) in einem flexiblen Sanitärraum mit verschiebbaren Wänden und echten Sanitärapparaten auf Rädern praktisch jede Situation nachzustellen und beispielsweise die Hilfe beim Transfer vom Rollstuhl aufs WC in einer realen Umgebung zu simulieren. So kann am realistischsten getestet werden, wie sich der Vorschlag der Planenden oder die Idee der Pflegenden im Alltag bewähren wird und wo gegebenenfalls noch Änderungen nötig sind. Selbst wenn je nach Lage des Projektes der Weg nach Oensingen mit Planern und Pflegefachleuten aufwendig sein kann, lohnt sich die Investition. Alle Beteiligten werden an Sicherheit gewinnen und die Anliegen der anderen Fachleute besser verstehen. Zudem wird es in den späteren Phasen der Projektierung nie mehr so einfach sein, eine Wand um zehn Zentimeter zu verschieben. Bei Umbauprojekten sollte im bestehenden Gebäude zuerst ein Musterzimmer um- und ausgebaut werden. Hier können Pflegenden und Bewohner Erfahrungen sammeln und Änderungen vorschlagen, die noch vor dem Umbau aller Zimmer in die Planung einfließen können.

qualität und die Gesamtstruktur des Gebäudes empfiehlt es sich jedoch, einen typischen Zimmergrundriss im Massstab 1:50 zu verlangen.

- Bei gewöhnlichen Wohnhäusern wird der Planung der Wohnung sehr viel Aufmerksamkeit geschenkt. Der Wohnbereich muss attraktiv und einladend sein, die Sanitärzone ein Wohlfühlbereich. Bei Heimprojekten wird den privaten Wohnbereichen sehr oft die kleinste Aufmerksamkeit geschenkt – mit entsprechenden Ergebnissen. Ein Alters- und Pflegezentrum ist keine Jugendherberge, bei der Preis und Verfügbarkeit für einen Kurzaufenthalt die wichtigsten Kriterien sind, sondern das letzte Zuhause älterer Menschen. Gemeinde- und Heimvertreter, aber auch die Planenden, sollten bei ihren Entscheidungen bedenken, dass die geplanten Gebäude und Bewohnerzimmer möglicherweise auch einmal für Jahre ihr Zuhause sein könnten. Sie werden dann froh sein, nicht nur daran gedacht zu haben, dass es möglich sein muss, zur Erleichterung der Pflege im Zimmer ein Bett dreiseitig zugänglich aufzustellen.
- Die Bewohnerzimmer und die dazugehörenden Nasszellen sind im Alters- und Pflegebereich für die Wohnqualität, Privatsphäre, aber auch für die Erleichterung der Pflege von grösster Bedeutung. Das gilt für alle Zimmer, aber in besonderem Masse bei Zwei- oder Mehrbettzimmern. Die Erfahrung zeigt, dass Planer bei fehlenden oder mangelhaften Angaben sehr oft von der «Hotelzimmer-Typologie» ausgehen. Diese hat jedoch bedeutende Nachteile (siehe folgende Seite). Dies bedeutet nun nicht, dass die anderen zwei gezeigten Lösungen die einzig sinnvollen sind. Sie sollen primär zum Nachdenken anregen und Alternativen aufzeigen. Für welchen Zimmertyp man sich auch immer entscheidet: Es ist wichtig, sich selbst über die gewünschte Zimmertypologie klar zu werden und den Planenden klare Angaben zu den Anforderungen an die Bewohnerzimmer zu geben. Dazu gehört beispielsweise auch die Information, ob beim «Hotelzimmer-Typ» die Vorzone der Nasszelle als Teil der Nutzfläche des Zimmers angerechnet werden darf.
- Auch beim Thema Gemeinschaftszone lohnt es sich, verschiedene Modelle zu prüfen. Im Gegensatz zu praktisch allen anderen Gebäudetypen sind «Korridore» im Alters- und Pflegeheim immer auch Aufenthalts- und Begegnungszonen und müssen entsprechend beleuchtet und sorgfältig und abwechslungsreich gestaltet werden.
- Falls eine spezielle Abteilung für demenziell erkrankte Menschen geplant ist, sind besondere und erhöhte Anforderungen an die gebaute Umwelt zu beachten. Diese Anforderungen sind in Zusammenarbeit mit spezialisierten Pflegekräften und/oder einer erfahrenen Fachperson für gerontologische Architektur zu erarbeiten. Die Planung einer Demenzabteilung stellt die Planer vor eine besondere Herausforderung. Zum einen kennen viele das Krankheitsbild und die Konsequenzen für die Planung nicht im Detail. Zum andern haben die speziellen räumlichen Anforderungen der Bewohnerinnen direkte Auswirkungen auf die Baustruktur. Und da sich Abteilungen für demenziell erkrankte Menschen wegen der Aussenraumanbindung in der Regel im Erdgeschoss befinden, hat dies strukturelle Auswirkungen auf alle darüberliegenden Geschosse. Entsprechend ist diesem Thema frühzeitig besondere Beachtung zu schenken.
- Pflege- und Wohnkonzepte ändern sich. Niemand kann heute sagen, ob es in 20 bis 30 Jahren möglich ist, eine demenzielle Erkrankung ursächlich zu behandeln, ob es bis dann wie heute schon in Dänemark einen Baustopp für Heime gibt und alles auf die Karten ambulante Versorgung und Wohngruppen gesetzt wird, ob Roboter im Heim für Teilaufgaben eingesetzt werden oder was sonst noch auf uns zukommt. Es wäre also eine Überforderung, ein Gebäude planen zu wollen, das auf alle Tendenzen während seiner Lebensdauer vorbereitet ist. Einige Vorkehrungen für das Unerwartete können aber getroffen werden. Dazu gehört insbesondere die bautechnische Flexibilität (Wahl der Tragstruktur; planerische Vorbereitungen für eine Gebäudeerweiterung oder -aufstockung; Einplanen von Leerrohren für das spätere Einziehen von Medien- und Steuerleitungen usw.).

#### ZEITRAHMEN

Sind alle Grundlagen vorhanden, sollte es möglich sein, diese Aufgabe in zwei bis drei Monaten zu erledigen

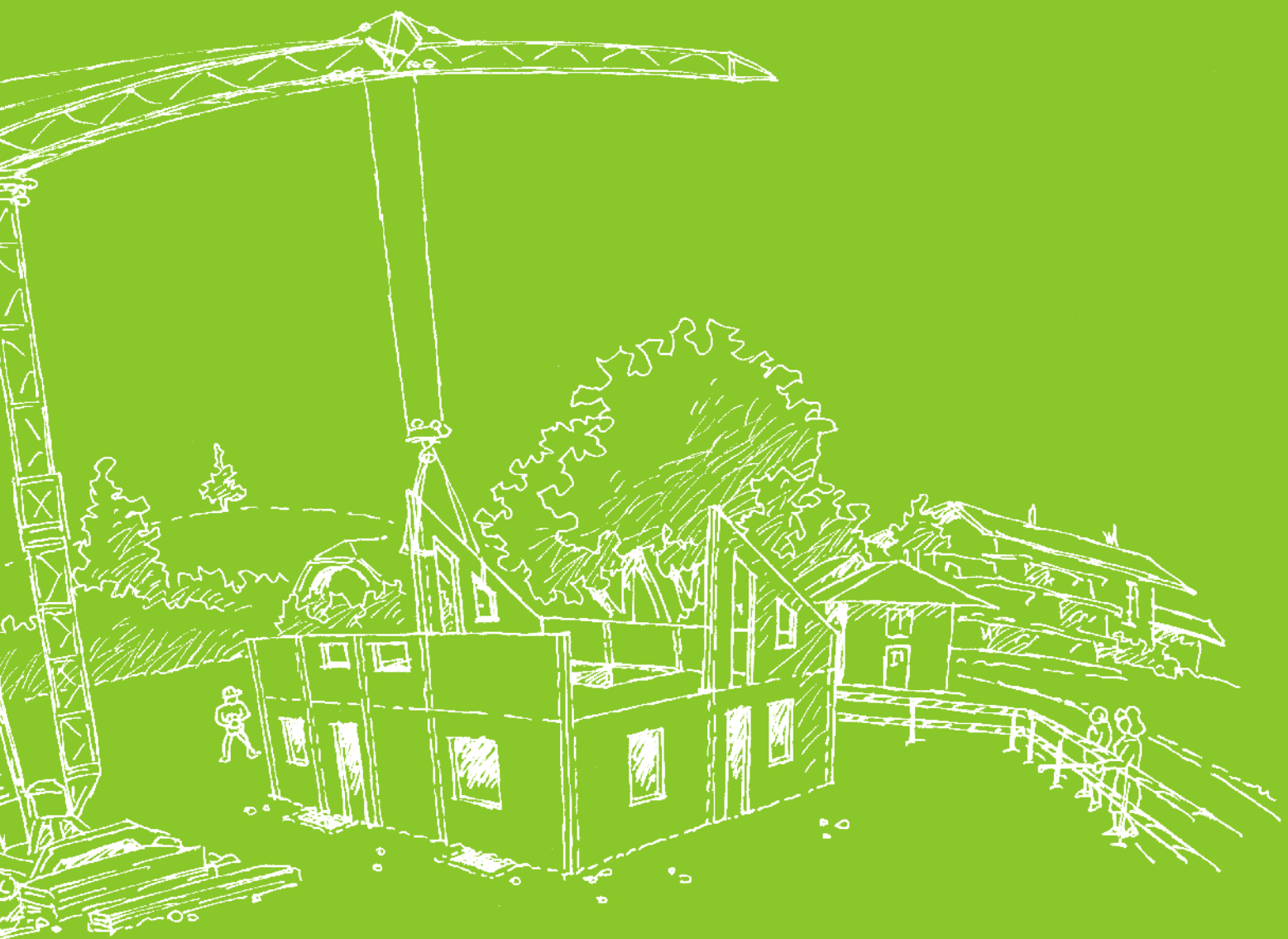
Typologie	«Hotelzimmer»	Wohnzimmer	L-förmiges Zimmer
Schema			
Beispiel	Dieser Zimmertyp ist in den meisten Heimen anzutreffen.	Betagtenheim Halden, St. Gallen, Armin Benz und Martin Engeler, 1990	Spital Schwarzenburg, Atelier 5, 1987
Konzept	Klassischer Grundriss eines einfachen Hotel- oder Spitalzimmers.	Das Zimmer als Wohnung mit halbprivater Vorzone und Fenster zum Gemeinschaftsbereich	L-förmiger Zimmergrundriss schafft zwei gleichwertige Bewohnerzonen.
Ansicht			
Vorteile	Kompakt Die einfache Fassadenabwicklung ist ökonomisch und energetisch vorteilhaft.	Ein Fenster zum Korridor ermöglicht einen vom Bewohner kontrollierten Kontakt zu den Gemeinschaftszonen. Dies ist besonders wertvoll für bettlägerige Bewohner, die so dank Sichtkontakt nicht völlig vom Heimalltag isoliert sind. Das Zimmer erlaubt eine vielfältigere Möblierung und Zonierung.	Als Einerzimmer bietet dieser Raum die Möglichkeit, durch geschickte Möblierung eine Wohnzone und eine Schlafzone zu bilden. Als Zweierzimmer bietet der Grundriss beiden Bewohnern praktisch gleichwertige Zonen mit einer gewissen Privatsphäre.
Nachteile	Keine klare Unterteilung in eine Schlaf- und Wohnzone möglich. Besonders nachteilig beim Zweierzimmer wegen unterschiedlicher Qualität der Bettenplatzierungen und fehlender Privatsphäre.	Die Schallisolierung muss besonders beachtet werden.	Die grössere Fassadenabwicklung bedeutet etwas höhere Baukosten und eine etwas schlechtere Energiebilanz.



## NOTIZEN

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

## Phase 6



## Planer und Jurymitglieder wählen

Durch die wohlüberlegte Auswahl von Planern und Jurymitgliedern ist sicherzustellen, dass das an diesem Ort und für die gegebene Aufgabe bestmögliche Projekt aus dem Konkurrenzverfahren hervorgeht.

Was so einfach klingt, ist aber eine komplexe Aufgabe, weil das neue Gebäude vielen verschiedenen, nicht immer einfach und vollkommen vereinbaren, Anforderungen genügen muss.

### WER SIND DIE AKTEURE?

- Betreiber
- Heimleitung
- In Wettbewerbsfragen erfahrener Architekt oder erfahrenes Planungsbüro

### WELCHE FRAGEN MÜSSEN GEKLÄRT WERDEN?

- Nach welchen Kriterien sollen Planer zur Teilnahme eingeladen werden?
- Welche Zusammensetzung der Jury gewährleistet eine ausgewogene Vertretung aller Fachgebiete und Interessen?
- Wer soll die Jury leiten?
- Sollen Experten zu bestimmten Fachgebieten beigezogen werden?

### WELCHE UNTERLAGEN ODER FACHLEUTE KÖNNEN BEIGEZOGEN WERDEN?

- Ordnungen SIA 142 bzw. SIA 143 für Wettbewerbe und Studienaufträge
- Erläuternde Begleitdokumente (siehe Anhang)

### WIE VORGEHEN?

- Soweit es das gewählte Konkurrenzverfahren vorsieht (siehe S. 16), besteht die Aufgabe darin, gezielt Planer einzuladen, die dieser komplexen Aufgabe

gewachsen sind. Dabei ist es im Ansatz sicher richtig, Planungsbüros zu wählen, die vor nicht allzu langer Zeit bereits eine oder mehrere vergleichbare Aufgaben gelöst haben. Dieses Kriterium ist aber nicht hinreichend. Es empfiehlt sich einerseits, anhand von Plänen oder besser noch der Besichtigung der Objekte abzuklären, ob diese Heime den eigenen Vorstellungen eines modernen Alterszentrums entsprechen. Zweitens bietet eine Besichtigung auch gleich die Chance, bei den Betreibern und der Heimleitung nachzufragen, wie die Zusammenarbeit und die Kommunikation während des Baus waren. Bei der Planung und Ausführung eines Heims sind eine offene Kommunikation und eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe für ein gutes Gelingen von grösster Bedeutung. Die Bedürfnisse und Forderungen der Heimleitung, der Pflegenden und der Bewohnerinnen müssen über den gesamten Prozess hin bis zur Detailplanung ihren hohen Stellenwert behalten. Es ist durchaus sinnvoll, auch einem jungen Büro ohne Erfahrung im Heimbau die Chance für eine Teilnahme zu geben. Dabei ist es aber wichtig, darauf zu achten, dass dieses Büro bereits Erfahrung in der Ausführung vergleichbar grosser und komplexer Projekte hat. Gegebenenfalls kann in diesem Fall die Ausführung auch einem anderen Büro oder einem General- oder Totalunternehmer übertragen werden.

- Die Auswahl der Jurymitglieder bietet die Chance, die Vielfalt der Anforderungen bereits in diesem Gremium abzubilden.
- Die Mitarbeit in einer Jury ist eine sehr anspruchsvolle und verantwortungsvolle Aufgabe. Die be-

wusst knapp gehaltene Grösse der Jury und die weitreichende Bedeutung ihrer Entscheidungen verlangen, dass nur die kompetentesten Fachleute und Vertreter von Institution oder Behörde in dieses Gremium einberufen werden sollten. So kann es in einer grossen Institution sinnvoller sein, die Leiterin einer Pflegeabteilung und nicht die Pflegedienstleitung beizuziehen, wenn die Pflegedienstleitung vor allem administrative Aufgaben erfüllt und den Pflegealltag weniger gut kennt.

- Die Vertretung der Pflege kann nicht gleichzeitig die Interessen der Pflegenden und der Bewohnerinnen vertreten, weil diese Anforderungen nicht immer deckungsgleich sind. Während Pflegenden beispielsweise bei den Themen Türbreite und Aufzug eher dem Aspekt Bettentransport Rechnung tragen, wird für die Bewohnerinnen die einfache Bedienbarkeit auch mit einer Gehhilfe oder Sinnesbehinderung im Zentrum stehen. Um sicherzustellen, dass auch die Bedürfnisse der älteren Menschen kompetent und unabhängig vertreten werden, muss eine in Baufragen und Gerontologie versierte Person in die Jury aufgenommen werden. Der Beizug von externen Fachleuten schafft die Chance für einen frischen, unvoreingenommenen Blick von aussen auf die Institution und ist deshalb sehr empfehlenswert.

#### WAS GILT ES ZU BEDENKEN?

- Das «beste Projekt» bedeutet nicht für alle dasselbe. Baufachleute werden tendenziell den städtebaulichen Kontext und die gestalterische Qualität besonders hoch gewichten, Pflegefachleute eher Elemente, die ihren Pflegealltag beeinflussen, wie kurze Wege zwischen den Arbeitsbereichen oder Lage und Grösse der Sanitärbereiche, und die Betreiber werden besonders an einer raschen und kostengünstigen Ausführung, tiefen Unterhaltskosten und einem effizienten Betrieb interessiert sein. Würden die zukünftigen Bewohnerinnen befragt, kämen wahrscheinlich Kriterien wie Privatsphäre, Wohnqualität, Überschaubarkeit und Sicherheit zuoberst auf die Liste. All diese Anforderungen sollten bei der Wahl des Siegerprojekts berücksichtigt werden. Nur bei Ausgewogenheit all dieser Kriterien kann ein Heim entstehen, das wirtschaftlich geführt werden kann, attraktive Arbeitsplätze bietet, in dem sich die Bewohnerinnen und Bewohner zu Hause fühlen können, und das sich gut in die Umgebung einfügt und das Quartier architektonisch aufwertet.
- Gemäss der Wettbewerbs- und Studienauftragsordnung des SIA besteht eine Jury aus Fachmitgliedern – damit sind beim SIA Architekten und Ingenieure gemeint – und weiteren, vom Auftraggeber frei bestimmten Personen. Diese werden in der Regel als Sachjury bezeichnet. Bei Bedarf wird die Jury durch Experten beraten, die aber nicht stimmberechtigt sind. In einer Wettbewerbsjury gemäss SIA müssen die Fachjurymitglieder immer die Mehrheit bilden. Die Planung eines Alters- und Pflegezentrums ist aber nicht nur eine Architekturaufgabe. Vielfältige Pflege-, Therapie- und Betreuungsaufgaben müssen optimal gestaltet werden. Auch eine vertiefte Kenntnis von Behinderungen und Krankheiten im Alter und die daraus folgenden Anforderungen an die bauliche Umwelt, der demografischen und wohnpolitischen Entwicklung und der gerontologischen Architektur müssen in den Prozess Eingang finden. Ebenso sollten die Bedürfnisse und Anforderungen der späteren Bewohnerinnen treuhänderisch vertreten werden. Deshalb muss die Jury für die Beurteilung eines Alters- und Pflegezentrums nicht nur mehrheitlich, sondern ausschliesslich aus Fachpersonen zusammengesetzt werden. Diese Fachpersonen bringen alle ihr spezifisches Fachwissen aus Pflegewissenschaft, Betriebswirtschaft, Architektur, Gerontologie und weiteren Fachgebieten ein. Bei einer so komplexen Aufgabe nur die Baufachleute als Fachmitglieder der Jury zu bezeichnen, wäre eine grobe Verkennung der Komplexität der Aufgabe, der Professionalität der Heimleiter und Pflegefachleute und des Bedarfs an sehr unterschiedlichem Fachwissen.
- Daraus folgt, dass es sinnvoll ist, bei Heimprojekten die Bestimmungen der SIA wörtlich zu nehmen und «Qualifizierte Mitglieder (zu bestimmen), die aus den massgeblichen Fachgebieten stammen, in denen der Studienauftrag ausgeschrieben wurde»

- (SIA 143, Art. 10.3). Es ist darauf zu achten, dass «die Mehrheit der Mitglieder des Beurteilungsgremiums aus Fachleuten entsprechend der Aufgabenstellung» besteht (SIA 143, Art. 10.4). Es ist offensichtlich, dass Alters- und Pflegefachleute die gestellten Bedingung in idealer Weise erfüllen. Für den SIA sind aber unabhängig von der Aufgabenstellung nur Bauspezialisten Fachleute. Aus diesem Grund sollte, wie auf S. 26 erwähnt, ein Konkurrenzverfahren für eine Alters- und Pflegeeinrichtung nicht unter strikter Einhaltung der SIA-Ordnungen, sondern nur in Anlehnung daran durchgeführt werden, weil sonst gemäss der üblichen Interpretation immer mehr Baufachleute als Angehörige aller anderen Fachgruppen vertreten sein müssten. Gegebenenfalls sind jedoch, wie auf S. 26 beschrieben, die Bestimmungen der IVöB zu beachten.
- Bei der Beurteilung der eingereichten Projekte sind städtebauliche, konstruktive und planerische Aspekte wichtig. Vertiefte Kenntnisse der Bau- und Planungsgesetze sowie viel Erfahrung bei der Interpretation von Plänen sind gefordert. Es ist deshalb empfehlenswert, mindestens zwei Architekten und einen Vertreter der Baubehörde in die Jury aufzunehmen bzw. als Experten beizuziehen. Dabei ist es sinnvoll, wenn diese unterschiedliches Spezial-Fachwissen (Städtebau, Heimplanung, Energie u.a.) einbringen können. Um auch bei den pflegerischen Aspekten verschiedenen Gesichtspunkten eine Plattform zu geben, ist es sinnvoll, mindestens zwei Pflegefachleute in die Jury aufzunehmen. Sind unterschiedliche pflegerische Aufgaben zu lösen, beispielsweise eine konventionelle Pflegeabteilung und eine spezielle Abteilung für demenziell erkrankte Menschen, sollten beide Fachgebiete vertreten sein. Eine Fachperson mit Spezialwissen in Gerontologie, mit Vorteil auch in gerontologischer Architektur, ergänzt das Team und den Pool an Fachwissen. Selbstverständlich wird auch die Betreiberin und die Heimleitung angemessen in der Jury vertreten sein.
  - Der SIA selbst stellt an die vom Auftraggeber bestimmten Jurymitglieder keinerlei fachlichen Anforderungen. Bei einer Jury für ein Alters- und Pflegezentrum bestehen aber sehr hohe fachliche Anforderungen an sämtliche Juroren. Sie müssen durch ihre Aufgabe oder Ausbildung besonders qualifiziert sein, entsprechend sorgfältig ausgewählt und gut auf die anstehende Aufgabe vorbereitet werden. Die Tatsache alleine, dass jemand Gemeindepräsidentin oder Verwaltungsrat ist, qualifiziert sie oder ihn noch nicht für dieses Fachgremium.
  - Bei der Beurteilung der eingereichten Projekte müssen Pläne interpretiert und Visualisierungen richtig eingeordnet werden. Diejenigen Fachleute der Jury, welche nicht aus dem Bauwesen kommen, haben in der Regel keine oder wenig Erfahrung mit dieser Aufgabe. Es ist deshalb nötig, diese Teammitglieder rechtzeitig mit einer Weiterbildung auf die anstehende Aufgabe vorzubereiten, in der sie sich in entspannter Atmosphäre unter Anleitung einer Baufachperson mit Themen wie dem Lesen und Interpretieren von Plänen, dem Abbildungsmaßstab, gebräuchlichen Plansymbolen oder städtebaulichen Aspekten auseinandersetzen können. Ebenso wird es sinnvoll sein, dass sich die Baufachleute in der Jury mindestens einen halben Tag intensiv mit dem Pflegealltag auseinandersetzen, sich bei Pflegefachkräften über reale und bildliche Stolpersteine im Pflegealltag informieren und sich auch einmal in einen Rollstuhl setzen oder sich eine Brille aufsetzen, die eine Sehbehinderung simuliert, um ein Pflegeheim einmal aus diesen Perspektiven zu erleben. Beide Weiterbildungen verbessern das Verständnis der Aufgabe und des Blickwinkels der jeweils anderen Fachleute und unterstützen das Ziel, dass die Jurymitglieder eine gemeinsame Sprache sprechen und sich auf Augenhöhe begegnen.

#### ZEITRAHMEN

Die Wahl von Planern und Jurymitgliedern kann parallel zum Zusammenstellen der Projektanforderungen geschehen. Die vorgeschlagene Weiterbildung für die Jurymitglieder wird eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen, sollte aber frühestens einen Monat vor der Jurierung durchgeführt werden.

## Phase 7



## Den Wettbewerb ausrichten

Der korrekt durchgeführte Studienauftrag bzw. Wettbewerb gewährleistet, dass alle teilnehmenden Planungsbüros dieselben Informationen, Rechte und Pflichten haben und dass das Beurteilungsgremium relativ standardisierte Unterlagen zu den eingereichten Projekten erhält, die ihm einen detaillierten Vergleich und dadurch die Auswahl eines Siegerprojektes erlauben.

### WER SIND DIE AKTEURE?

- Betreiber
- Mitglieder des Beurteilungsgremiums
- In Wettbewerbsfragen erfahrener Architekt oder erfahrenes Planungsbüro
- Jurymitglieder
- Teilnehmende Planungsbüros

### WELCHE FRAGEN MÜSSEN GEKLÄRT WERDEN?

In dieser Phase sollten aufseiten der Organisatoren keine Fragen mehr offen sein. Die teilnehmenden Büros haben in einer ersten Phase die Möglichkeit, Fragen zum Programm zu stellen, falls ihnen etwas unklar ist. Die eingegangenen Fragen und die entsprechenden Antworten werden dann allen Teilnehmenden kommuniziert.

### WELCHE UNTERLAGEN ODER FACHLEUTE KÖNNEN BEIGEZOGEN WERDEN?

- Ordnung SIA 142 bzw. SIA 143
- Gespräche mit erfahrenen Fachleuten oder anderen Betreibern und Heimleitern, die kürzlich ein solches Verfahren durchgeführt haben

### WIE VORGEHEN?

- Das Vorgehen ist grundsätzlich standardisiert. Unterlagen können gedruckt oder in elektronischer Form abgegeben werden. Im Wettbewerbsprogramm sind alle wichtigen Daten und Zeiten aufgeführt (Wettbewerbsausgabe, Fragenbeantwortung, spätestes Einreichen der Projektunterlagen, Zwischenbesprechung, Jurierungstermine usw.).
- Bei Durchführung eines Studienauftrags ist es sinnvoll, etwa nach der halben Zeit eine Zwischenbesprechung vorzusehen. Dort stellen die Planenden den Stand ihres Projektes vor und die Jurymitglieder haben die Möglichkeit, erste Rückmeldungen zu geben. Das hat in der Regel positive Auswirkungen auf Stand und Qualität der eingereichten Projekte. Den Jurymitgliedern bietet die Zwischenbesprechung die Chance, im Sinne einer Hauptprobe erstmals als Team zusammenzuarbeiten und den Blick für das Wesentliche zu schärfen.

### WAS GILT ES ZU BEDENKEN?

- Die Auslobung eines Planungswettbewerbs stellt für die Betreiber eine einfache Möglichkeit dar, mit für sie vernünftigem Aufwand von verschiedenen Architekturbüros einen Vorschlag für einen Umbau oder ein neues Gebäude zu erhalten. Dabei sollte nicht vergessen gehen, dass dies für die teilnehmenden Büros mit einem grossen zeitlichen und finanziellen Aufwand verbunden ist. Für die Erarbeitung eines Projektes werden in der Regel mehrere hundert Stunden investiert. Dies, auch wenn bei einem grossen Teilnehmerfeld die Erfolgchancen eher klein sind. Beim Architekturwettbewerb erhalten in der Regel nur die ersten Plätze eine minimale Vergütung. Beim Studienauftrag ist die Vergütung fairer geregelt, aber in der Regel immer noch bei Weitem nicht kostendeckend. Dies gilt es bei der Festlegung der Vergütung und der Anzahl und Detaillierung der einzureichenden Unterlagen zu bedenken.
- Für die Wettbewerbskosten ist mit rund 1 bis 2 Prozent der Erstellungskosten zu rechnen.

### ZEITRAHMEN

Je nach Komplexität der Aufgabe muss mit einem Zeitraum von vier bis sechs Monaten gerechnet werden.

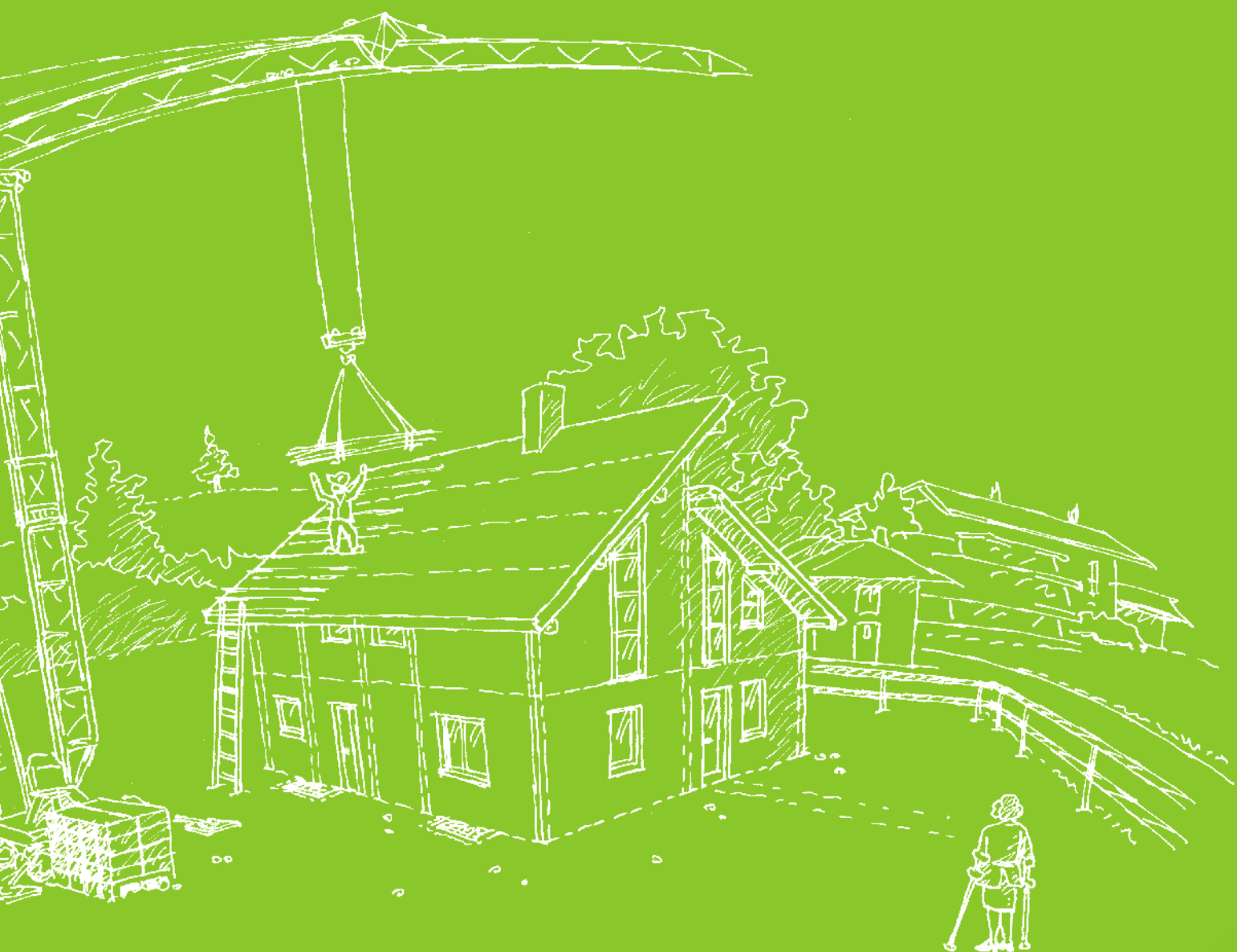
---

Ein Architekturwettbewerb ist für die teilnehmenden Büros mit einem grossen zeitlichen und finanziellen Aufwand verbunden.





## Phase 8



## Die eingereichten Projekte beurteilen

Ziel ist die Wahl desjenigen Projektes, das sich sowohl aus betriebswirtschaftlicher, pflegerischer, bewohnerorientierter, gerontologischer, gestalterischer wie auch aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort am besten für die vorgesehene Nutzung eignet.

### WER SIND DIE AKTEURE?

- Jurymitglieder
- Experten

### WELCHE FRAGEN MÜSSEN GEKLÄRT WERDEN?

- Erfüllung des Wettbewerbsprogramms
- Einhaltung der Bauvorschriften
- Zonengerechte Bauweise
- Städtebauliche Eingliederung
- Architektonische Qualität
- Erstellungs- und Betriebskosten
- Umsetzbarkeit des Pflegekonzepts
- Hindernisfreiheit
- Altersgerechtigkeit
- Demenzgerechtigkeit
- Wohnqualität
- Qualität des Arbeitsumfelds
- Flexibilität
- ...

### WELCHE UNTERLAGEN ODER FACHLEUTE KÖNNEN BEIGEZOGEN WERDEN?

- Wettbewerbsprogramm
- Resultate der Vorprüfungen
- Externe Fachleute wie Bauökonominnen oder Energiespezialisten
- SIA 500 Hindernisfreie Bauten (siehe aber Hinweis S. 48)
- Broschüren und Merkblätter der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (siehe Anhang)
- Jurybericht vergleichbarer Projekte, um die Terminologie kennenzulernen

### WIE VORGEHEN?

- Das konkrete Vorgehen kann je nach Ausgangslage und Organisator variieren und soll hier nur beispielhaft beschrieben werden.
- In der Zeit zwischen dem Abgabetermin und dem ersten Jurierungstermin klären Spezialisten in einer Vorprüfung ab, ob das Wettbewerbsprogramm erfüllt und die Bauvorschriften eingehalten wurden. Gegebenenfalls können auch weitere Vorprüfungen stattfinden, wie beispielsweise eine Kontrolle der veranschlagten Erstellungskosten oder der Nachhaltigkeit. Die Vorprüfungen erleichtern dem Beurteilungsgremium die Arbeit und sollen sicherstellen, dass bedeutende Verletzungen von Vorgaben oder Vorschriften der Jury von Beginn weg bekannt sind.
- Um die seriöse Auswahl eines weiterzuerfolgenden Projektes aus einem Planungswettbewerb oder Studienauftrag zu gewährleisten, sind in der Regel zwei Jurytage vorzusehen. Dies hat hauptsächlich zwei Gründe. Zum einen ist es in der Regel nicht möglich, bei beispielsweise acht eingereichten Projekten in einem Tag alle nötigen Punkte zu prüfen und den mehrere Durchgänge umfassenden Prozess abzuschliessen. Dabei gilt es auch zu bedenken, dass die Juryarbeit sehr anspruchsvoll ist und über den gesamten Prozess eine hohe Konzentration erfordert. Zudem bieten zwei über einen Zeitraum von einer Woche verteilte Termine den Jurymitgliedern die Chance, ihren ersten Eindruck reifen zu lassen. Die Juryverantwortlichen können in den Tagen zwischen den Terminen beispielsweise am ersten Tag aufgetauchte Fragen mit den

---

## Für die Öffentlichkeit und die teilnehmenden Büros sollte der Jurybericht nachvollziehbar aufzeigen, nach welchen Kriterien die Jury gearbeitet hat und weshalb gerade das Siegerprojekt ausgewählt wurde.

zuständigen Stellen klären. Dies kann der Fall sein, wenn die kommunalen Bauvorschriften in einer möglicherweise korrigierbaren Weise verletzt wurden oder wenn zur Prüfung der Ausführbarkeit an einer für das Projekt zentralen Stelle eine erste Stellungnahme durch die Feuerpolizei nötig ist.

- In der Regel beginnt der erste Tag mit der freien Besichtigung der Projekte durch die Jurymitglieder. Danach werden die Ergebnisse der Vorprüfung bekannt gegeben.
- Nun folgt der erste Jurierungsdurchgang, bei dem Vor- und Nachteile der einzelnen Projekte durch die Jury ein erstes Mal diskutiert werden. Ein bewährtes Vorgehen besteht darin, dass jeweils zwei Vertreter verschiedener Fachgebiete in diesem Durchgang zwei Projekte im Detail anschauen und diese dann ihren Jurykollegen vorstellen. Dabei sollen die Projekte zuerst einmal stellvertretend für die Projektentwickler vorstellen. Selbstverständlich kann hier aber auch schon auf zu diskutierende Punkte hingewiesen werden.
- Auch wenn es keine festen Regeln gibt, so wird es das Ziel von ein bis zwei weiteren Durchgängen am Nachmittag sein, die Auswahl für den zweiten Tag auf zwei bis drei Favoriten zu reduzieren. Es ist empfehlenswert, die Gründe für das Ausscheiden von Projekten schon zu diesem Zeitpunkt festzuhalten oder besser noch bereits gemäss den im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Jurierungskriterien aufzulisten.
- Am Vormittag des zweiten Tages werden die Ergebnisse allfälliger Abklärungen bekannt gegeben. Auch kann es sinnvoll sein, den Tag mit einem kurzen Besuch auf dem zukünftigen Bauplatz zu beginnen. So können sich alle nochmals einen Eindruck von den bestehenden und/oder benach-

barten Gebäuden machen. Rückkommensanträge können gestellt werden, wenn ein bereits ausgeschiedenes Projekt vielleicht doch noch eine Chance erhalten soll. Danach folgen ein weiterer Jurierungsdurchgang und weitere Diskussionen, bis sich die Jurymitglieder auf ein Siegerprojekt einigen können, das zur Weiterbearbeitung empfohlen wird.

- Zum Abschluss der Jurierung wird ein Jurybericht publiziert, in dem die Aufgabe dargestellt und die einzelnen eingereichten Projekte mit ihren Stärken und Schwächen kurz aus Sicht der Jury beschrieben werden. Für die Öffentlichkeit und die teilnehmenden Büros sollte der Jurybericht nachvollziehbar aufzeigen, nach welchen Kriterien die Jury gearbeitet hat und weshalb gerade das Siegerprojekt ausgewählt wurde. Das gilt natürlich besonders, wenn Steuergelder im Spiel sind, schafft aber generell Vertrauen in ein seriöses Verfahren. Gerade beim nicht anonymen Studienauftrag ist Transparenz von besonderer Bedeutung, um nicht Vermutungen aufkommen zu lassen, das Verfahren sei nur pro forma durchgeführt worden und faktisch seien lokale Architekten oder ein der Jurypräsidentin bekanntes Bauteam schon von Anfang an bevorzugen worden.
- Als letzter Schritt werden zuerst die teilnehmenden Büros und dann die Gemeinde über die Entscheidung informiert. Danach folgt die Information der Presse und der interessierten Öffentlichkeit mittels Pressemitteilung und öffentlicher Ausstellung der Projekte und Publikation des Juryberichts.

### WAS GILT ES ZU BEDENKEN?

- Der Raum, in dem die Jurierung stattfindet, muss genügend gross sein, um sämtliche Projekte gut zugänglich präsentieren zu können. Zur Ausrüs-

- tung gehören genügend Stellwände für die Präsentation der eingereichten Projekte und ein grosser Tisch, an dem sämtliche Jurymitglieder und Experten Platz finden.
- Die Projekte müssen bei jedem Wetter gut ausgeleuchtet werden, um eine korrekte Beurteilung zu gewährleisten.
  - Die Nähe des Durchführungsortes zum Projektort ermöglicht bei Bedarf den Besuch des zukünftigen Bauplatzes.
  - Für ein nach allen Kriterien optimales Resultat müssen die Jurymitglieder miteinander und nicht gegeneinander arbeiten. Jedes Jurymitglied bringt seine eigenen Erfahrungen und Prioritäten mit und sollte gleichberechtigt angehört werden. Gewinner sollen nicht einzelne Jurymitglieder sein, sondern die zukünftigen Betreiber und Bewohnerinnen.
  - Bei der Jurierung sollten korrekterweise nur diejenigen Kriterien ausschlaggebend sein, welche im Wettbewerbsprogramm genannt wurden.
  - Juries sind in der Regel aus einer ungeraden Anzahl Mitglieder zusammengesetzt, um eine Pattsituation zu vermeiden. Auch wenn dies vom Reglement her möglich ist, sollte unbedingt vermieden werden, dass ein Projekt zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen wird, bei dem der Auftraggeber klare, nicht auszuräumende Bedenken hat oder die Baufachleute vor unüberwindbaren Schwierigkeiten oder unabsehbaren Kosten warnen.
  - Die eingereichten Projekte entsprechen nicht dem Stand einer Baueingabe. Bis dahin ist es noch ein weiter Weg. Beurteilt werden können beispielsweise die Volumetrie, die Einpassung in die Umgebung, das Erschliessungs- und Raumkonzept, die grundsätzliche Gruppen- und Zimmerstruktur oder die Idee der Aussenraumgestaltung.
  - Visualisierungen oder Renderings, also fotoähnliche Computersimulationen des fertigen Gebäudes oder von Innenansichten sind kritisch zu hinterfragen. Wie realistisch und typisch ist der gewählte Sonnenstand? Welcher Zimmertyp wird dargestellt und wie häufig ist er? Genauso wie in einer Immobilienanzeige ein Wohnhaus aus einem möglichst vorteilhaften Winkel abgelichtet oder die hellste und grosszügigste Wohnung abgebildet wird, so werden die Teilnehmer ihr Projekt auch von seiner besten Seite präsentieren. Solche Visualisierungen können auch geschönt werden, sodass Ansichten gezeigt werden, die infolge der Enge der Räume gar nicht möglich sind, oder ein Korridor ohne Tageslicht heller und freundlicher dargestellt wird, als er in der Realität wäre.
  - Sosehr Visualisierungen ein positives Bild erzeugen können, sosehr besteht auch die Gefahr, dass für die Projektphase nicht zentrale Elemente allzu sehr in den Vordergrund rücken. Die gewählte Fassadenfarbe, die Balkonbrüstung oder die Wahl nicht einheimischer Pflanzen im Aussenraum sollten die Beurteilung nicht beeinflussen, weil sie für das Projektkonzept wahrscheinlich nicht wesentlich sind und solche Elemente erst in einer viel späteren Phase endgültig festgelegt werden. Das gebaute Siegerprojekt wird aus vielen Gründen praktisch in jedem Fall deutlich anders aussehen als bei seiner Nominierung.

#### ZEITRAHMEN

In der Regel etwa zwei Wochen für die Vorprüfungen, zwei Tage im Zeitraum einer Woche für die Jurierung plus ein bis zwei weitere Wochen für das Schreiben des Juryberichts und die Informationsverbreitung.

#### WIE GEHT ES WEITER?

Mit der Phase 8 und der Wahl eines Projektes endet der eigentliche Vorbereitungs- und Beurteilungsprozess, der zentraler Inhalt dieses Leitfadens ist. In den Phasen 9 und 10 werden in einem kurzen Ausblick weitere Meilensteine beschrieben.

## Phase 9



## Vom Siegerprojekt zur Baueingabe

Wie bereits früher erwähnt, ist das bei einem Wettbewerb ausgewählte Projekt weder aus Sicht der Planer noch der Auftraggeber baureif. Gerade beim Siegerprojekt wird die Jury ganz genau hinschauen und Kritikpunkte und Änderungswünsche besonders detailliert auflisten.

Wie auf Seite 19 dargestellt, sind in dieser Phase Projektkorrekturen noch leicht umsetzbar und relativ kostengünstig. Zudem ist auch den Planern klar, dass sich die Auftraggeber zuerst einmal intensiv in das Projekt einarbeiten müssen und dabei Fragen und Änderungswünsche auftauchen werden.

Für die kommenden Phasen werden die Betreiber eine Baukommission zusammenstellen, welche im Austausch mit den Planenden ihre Interessen weiter vertreten und spezifisches Fachwissen einbringen wird. Die Zusammensetzung einer solchen Baukommission ist nicht vorgegeben. Es ist aber sicher sinnvoll, Vertreter der Verwaltung, der Heimleitung, der Pflege, der Hotellerie und des technischen Dienstes Einsitz nehmen zu lassen. Eine Fachperson für gerontologische Architektur kann als Bauherrenvertretung die Baukommission bei altersspezifischen baulichen Fragen beraten und gleichzeitig die Bewohnerbedürfnisse und -interessen vertreten.

Ziel dieser Phase ist es, das Projekt bis zur Baueingabe gemeinsam weiterzuentwickeln. Erst jetzt werden Details wie die genaue Geschosshöhe, die Position der Apparate in den Sanitärbereichen oder die definitive Fassadenstruktur ausgearbeitet und in der Regel im Massstab 1:100 dargestellt. Bei der Baueingabe prüfen die zuständigen Behörden, ob das Projekt in allen Punkten den geltenden Gesetzen und Auflagen genügt. Erst wenn allfällige Auflagen der involvierten Behörden berücksichtigt und Einsprachen von berechtigten Stellen und Personen abschliessend behandelt worden sind, kann mit dem Bau begonnen werden.

### WER SIND DIE AKTEURE?

- Architekturbüro bzw. Vertreter des ausführenden General- oder Totalunternehmers
- Vertreter des Alters- und Pflegezentrums
- Weitere Fachleute nach Bedarf (Landschaftsplaner, Lichtplaner usw.)
- Baubehörden
- Kantonale Beratungsstelle für hindernisfreies Bauen

### WIE VORGEHEN?

Der Hauptanteil der Arbeit liegt in den kommenden Phasen beim Architekturbüro oder bei einem General- oder Totalunternehmer. Die Baukommission trifft sich in regelmässigen Abständen. Die Planer informieren über den Stand der Arbeiten und stellen offene Fragen zur Diskussion. Der Auftraggeber hat die Möglichkeit, Stellung zum Projektstand zu nehmen, Wünsche einzubringen und Detailfragen zu klären.

### WAS GILT ES ZU BEDENKEN?

- Noch mehr als bei der Jurierung beherrschen das Thema Bauen und die Sprache der Baufachleute ab dieser Phase den Kommissionsalltag. Dies kann für Heimleiter und Pflegefachleute eine grosse Herausforderung sein. Damit sie auf Augenhöhe mitdiskutieren können, sind die Baufachleute gefordert, Dinge allgemein verständlich zu erklären und den Mut zu haben, Fragen nach dem Alltag im Heim und den Auswirkungen von Krankheitsbildern zu stellen. Die Vertreter von Leitung und Pflege andererseits sind gefordert, sich fachlich einzuarbeiten und den Mut zu haben, Verständnisfragen zu bautechnischen Fragen zu stellen.

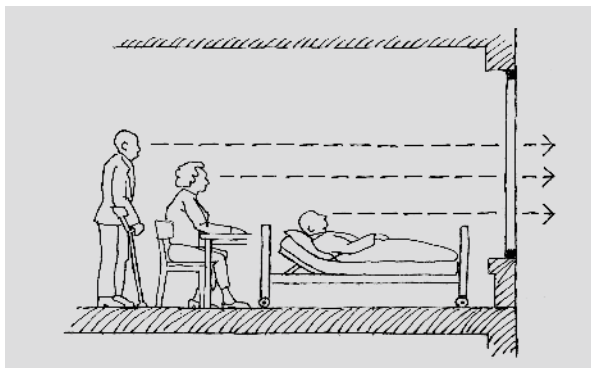
---

## Architektur im Altersbereich ist keine Kunst, die sich selber genügen darf, sondern soll, selbstverständlich bei hoher gestalterischer Qualität, älteren Menschen in einer oft schwierigen Lebenssituation zu optimaler Lebensqualität verhelfen.

- Architekten sind Planungs- und Baufachleute und keine Altersspezialisten. Das Fachwissen zu Themen wie Wohngruppen, Pflegebad, Sturzsicherheit, Sehbehinderung oder Demenz muss deshalb in allen Phasen der Planung und Ausführung von Alters- und Pflegefachleuten eingebracht werden.
- Ein Alters- und Pflegezentrum ist kein Spital. Es gibt zum Teil kantonale Vorschriften oder Vorgaben von städtischen oder privaten Bauträgern für den Heimbau, aber keine Normen, welche diese Wohnform berücksichtigen. Weder die SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», noch die SIA 380/4 «Energie im Hochbau» oder die SN/EN-12464-1 «Beleuchtung von Arbeitsstätten – Teil 1: Arbeitsstätten in Innenräumen» enthalten Vorgaben für die Planung von Alters- und Pflegezentren. Die SIA 500 gilt ausdrücklich nicht für Sonderbauten, und die beiden anderen Normen enthalten lediglich Hinweise für Spitäler, die hier aus diversen Gründen nicht angewendet werden sollten oder dürfen. Diese Gründe sind ausführlich im Leitfaden «Bewohnerorientierte Lichtplanung» (siehe Anhang) dargelegt. Weil sich die Minergie-Anforderungen direkt auf die SIA 380/4 und indirekt auf die SN/EN-12464-1 bezieht, ist es wichtig, auch bei der Minergieberechnung unter Berücksichtigung der späteren Bewohnerinnen und der effektiven Raumnutzungen entsprechend angepasste Werte einzusetzen. So ist beispielsweise ein Wohnzimmer nicht einem «Bettzimmer» gleichzustellen, sondern dient als Wohnraum. Diese Tatsachen sind auch vielen Planern nicht bewusst.
- Insbesondere nach dem Unterschreiben eines Totalunternehmervertrags sind Projektänderungen nur noch eingeschränkt möglich oder können mit grossen Kostenfolgen verbunden sein und sollten vermieden werden. Es lohnt sich deshalb, genügend Zeit und Energie in die Planungsphase vor der Baueingabe zu investieren.
- Die Baueingabe wird von der zuständigen Baubehörde und der kantonalen Beratungsstelle für hindernisfreies Bauen (Adressen unter [www.hindernisfrei-bauen.ch](http://www.hindernisfrei-bauen.ch)) auf ihre Konformität mit den gültigen Normen zum hindernisfreien Bauen geprüft. Durch eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Beratungsstelle können allfällige Verstösse bereits vor der Baueingabe erkannt und korrigiert werden.
- Heimleitung und Pflegefachkräfte im Gremium tragen die Verantwortung, die Interessen der älteren Menschen und der Mitarbeitenden zu vertreten und wenn nötig durchzusetzen. Die Planer entwickeln im Auftrag der Betreiber ein Projekt und bringen es zur Baureife. Bei bautechnischen Fragen wird ihr Fachwissen fraglos höchste Priorität haben. Sie können und müssen beispielsweise entscheiden, welche Konstruktionsart oder welcher Fassadenaufbau geeignet ist. Geht es aber um geeignete Bodenbeläge, eine sehbehindertengerechte Beschriftung, die Form und Platzierung von Handläufen oder geeignete Sitzmöbel und Tische, so haben die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen höchste Priorität und muss die endgültige Entscheidung bei den Pflegespezialisten, Therapeuten und Gerontologen liegen. Grundsätzlich bleibt die Aufgabenstellung dieselbe wie von Anfang an: Das zu erstellende Gebäude soll einerseits die optimale Hülle für ein sicheres, freundliches und die Selbstständigkeit und Würde unterstützendes Zuhause älterer Menschen sein. Andererseits muss die Raumstruktur eine angenehme Arbeitsatmosphäre, eine effiziente Pflege und einen effizienten Betrieb sicherstellen. Die Architektur muss immer im Dienst der Bewohnerinnen und des Betriebs stehen und nicht umgekehrt!



- Die Form (und auch Dimensionen, Farbe, Oberflächenbeschaffenheit und Position) von Möbeln, Griffen, Schaltern, Armaturen und anderen Elementen muss sich prioritär nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen richten. Der amerikanische Architekt Louis Henry Sullivan vertrat bereits Ende des 19. Jahrhunderts das Prinzip «form follows function». Er postulierte damit, dass die Form, die Gestaltung der Dinge, sich aus ihrer Funktion ableiten soll. Ein Handlauf muss rund oder oval sein, weil er der Hand nur so richtigen Halt bietet. Eine Armatur muss auch für Menschen mit rheumatischen Beschwerden leicht bedienbar sein. Ein Stuhl ist nicht nur ein Designobjekt, sondern dient vor allem dem bequemen und sicheren Sitzen; feste, gut umgreifbare Armlehnen erleichtern das Aufstehen. Das Fenster im Zimmer oder Aufenthaltsbereich muss auch Menschen im Rollstuhl oder bettlägerigen Bewohnern einen möglichst ungehinderten Blick nach draussen ermöglichen.



- Gleichzeitig können raumhohe Verglasungen problematisch sein, wenn dadurch für demenziell erkrankte Menschen die Raumgrenzen nicht mehr erkennbar sind. Das Prinzip «form follows function» muss deshalb bis in die Detailplanung und -ausführung unbedingt prioritär beachtet und wenn nötig vom Bauherrn durchgesetzt werden.
- Was selbstverständlich erscheint, wird leider von einzelnen Architekten, die sich nicht als Dienstleister und Teammitglied, sondern als Schöpfer eines Gesamtkunstwerks sehen, nicht beachtet. Diese Haltung wird durch die immer noch vorherrschende Kultur im Bauwesen gestützt. So wie früher gewisse Ärzte keine Kritik von aussen zulassen, herrscht heute noch bei manchen Planern die Haltung vor,

dass nur Architekten die Arbeit von Architekten beurteilen können und dürfen. Das zeigt sich beispielhaft in der Zusammensetzung einer Jury gemäss SIA 142/143, nach deren allgemeinen Interpretation unabhängig vom Projekt nur Baufachleute als Fachleute gelten. Architekturprojekte werden in der Regel nicht ausgezeichnet oder publiziert, weil sich die Benutzer darin wohlfühlen oder weil im Falle eines Pflegezentrums die Selbstständigkeit und die Sicherheit der Bewohnerinnen in vorbildlicher Weise unterstützt wird. Oft sind es formale und nicht funktionale Kriterien, die zur Auszeichnung führen. Konsequenterweise fehlen in vielen Architekturpublikationen die Menschen auch auf den Fotos. Architektur im Altersbereich ist jedoch keine Kunst, die sich selbst genügen darf, sondern soll, selbstverständlich bei hoher gestalterischer Qualität, älteren Menschen in einer oft schwierigen Lebenssituation zu optimaler Lebensqualität verhelfen.

- Bei der Ausformulierung des Werkvertrags mit den Planern ist darauf zu achten, dass das Farbkonzept, die Wahl der Möbel, die Gestaltung der Wände oder das Beleuchtungskonzept von den Betreibern, Pflegefachleuten und Gerontologen mitbestimmt werden können. Im Gegensatz zu andern halböffentlichen oder öffentlichen Bauten sind diese Elemente im Alters- und Pflegeheim nicht primär gestalterische Elemente, Teil eines Kunstkonzeptes oder der Corporate Identity, sondern entscheidende Elemente für die Selbstständigkeit und Sicherheit der älteren Menschen und damit auch für einen effizienten Betrieb. Dabei gilt es immer auch zu bedenken, dass nach Übergabe des Gebäudes durch die Architekten an die Betreiber die Werkeigentümerhaftung bei diesen liegt. Unfälle, die auf eine mangelhafte Umsetzung von Normen oder den Stand des Wissens und der Technik zurückzuführen sind, liegen, wenn es sich nicht um versteckte Mängel handelt, immer in der Verantwortung der Betreiber des Gebäudes. Die Betreiber tun also gut daran, ihre diesbezügliche Verantwortung frühzeitig wahrzunehmen.

## ZEITRAHMEN

Der Zeitrahmen hängt stark von der Grösse des Projektes und von möglichen Einsparungen ab und kann deshalb nicht genau angegeben werden. Es muss aber mit einem Zeitraum von mehreren Monaten gerechnet werden.

## Phase 10



## Die Bauausführung

Nach der Baueingabe beginnt die Ausführung, das heisst das Erstellen des Gebäudes und der Innenausbau. In dieser Phase muss aus Sicht der Auftraggeber darauf geachtet werden, dass alle für den Betrieb, die Mitarbeitenden und die Bewohnerinnen relevanten Bereiche auch in den Details gemäss den vereinbarten Vorgaben und Zielen ausgeführt werden.

### WER SIND DIE AKTEURE?

- Architekturbüro bzw. Vertreter des ausführenden General- oder Totalunternehmers
- Baukommission
- Weitere Fachleute nach Bedarf (Landschaftsplaner, Lichtplaner usw.)

### WIE VORGEHEN?

Durch regelmässige Sitzungen von Planern und Baukommission, einen offenen Informationsaustausch und das Festhalten getroffener Entscheide in Sitzungsprotokollen muss weiterhin sichergestellt werden, dass Vorgaben und Ziele eingehalten werden.

### WAS GILT ES ZU BEDENKEN?

Der Bau eines Alters- und Pflegeheims ist, wie mehrfach erwähnt, eine sehr komplexe Aufgabe, bei der eine Vielzahl an Entscheidungen gefällt werden müssen. Für den späteren Betrieb kann jede einzelne von Bedeutung sein. Deshalb müssen auch Details wie der Positionierung und Form von Handläufen oder der Wahl der richtigen Armatur oder Duschenkonstruktion in den Sanitärbereichen grosse Aufmerksamkeit geschenkt werden. Wo das entsprechende Fachwissen intern nicht vorhanden ist, sollte es im Rahmen einer Bauherrenbegleitung beigezogen werden.



# Anhang

## Problematische Situation aus der Praxis



**Problem**  
Fenstergriff über der  
Küchenkombination  
nicht bedienbar

**Lösung**  
Fenstergriff tiefer setzen  
oder Fenster an besser  
zugänglichem Ort ein-  
planen



**Problem**  
Fehlende Kontraste  
erschweren die Orientie-  
rung im Badezimmer

**Lösung**  
Kontrastreiche Gestaltung  
von Bodenbelägen, Wand-  
belägen und Apparaten.



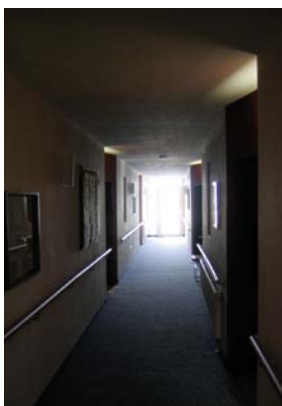
**Problem**  
Spiegelungen am Boden  
verwirren und können  
blenden

**Lösung**  
Matte Bodenbeläge und  
Beleuchtung mit hohem  
Indirektanteil



**Problem**  
Ungenügende  
Beleuchtung am Tag

**Lösung**  
Beleuchtung in den  
Fluren muss auch am  
Tag eingeschaltet  
werden



**Problem**  
Grosse Fensterfläche am  
Ende des Flurs führt zu  
Blendung und lässt den  
Korridor aufgrund der  
hohen Leuchtdichtediffe-  
renz dunkel erscheinen

**Lösung**  
Fenster nicht am Ende  
eines langen, nicht natür-  
lich belichteten Kor-  
ridors planen; Beleuch-  
tung einschalten



**Problem**  
Zu viele Schalter an  
einem Ort erschweren  
die Zuordnung der  
Funktionen; mangelhaf-  
ter Kontrast zur Wand  
erschwert das Auffinden

**Lösung**  
Schalter verteilen;  
Schalterposition mit  
klarer Funktionszu-  
ordnung; kontrastreich  
zur Wand

**Problem**

Verwirrende Schatten am Boden durch Lamellenstoren

**Lösung**

Einsatz von Stoffstoren

**Problem**

Spiegelnde Oberflächen verwirren und reflektieren Licht unkontrolliert

**Lösung**

Matte Beläge und bessere Ausleuchtung des Lifts

**Problem**

Sturzgefahr durch hohe Balkontürschwelle

**Lösung**

Niedrige Balkontürschwelle gemäss SIA 500

**Problem**

Direktleuchten im Blickfeld beim Hochsteigen einer Treppe (Simulation des Eindrucks mit einer Sehbehinderung)

**Lösung**

Hoher Anteil an indirekter Beleuchtung im Treppenbereich

**Problem**

Ergonomisch falsch montierter Haltegriff belastet Gelenke und erfordert übermässig grossen Krafteinsatz

**Lösung**

Einsatz eines genügend grossen L-förmigen Griffs, der das ergonomische Hochziehen und Abstützen erlaubt

**Problem**

Kaum unterscheidbare Treppenstufen, verwirrende Schlagschatten, hohe Leuchtdichte der unteren Geschossfläche

**Lösung**

Einfarbiges Stufenmaterial, kontrastreiche Stufenvorderkanten, blendenfreie Beleuchtung im Treppenbereich, reflexionsarmer Bodenbelag

## Weiterführende Literatur

### ALTER

- Bovenschen Silvia, Älter werden, Verlag S. Fischer, Frankfurt a. M., 2006
- Demenz verstehen – Leitfaden für die Praxis, Sonnweid Campus, Wetzikon, 2011
- Geiger Arno, Der alte König in seinem Exil, Carl Hanser Verlag, München, 2011
- Geissler Christa und Held Monika, Generation Plus, Von der Lüge, dass Altwerden Spass macht, Schwarzkopf & Schwarzkopf Verlag, Berlin, 2003
- Höpflinger F. et al., Pflegebedürftigkeit und Langzeitpflege im Alter, Verlag Hans Huber, 2011
- Perrig-Chiello P. und Höpflinger H., Die Babyboomer – Eine Generation revolutioniert das Alter, Verlag Neue Zürcher Zeitung, Zürich, 2009
- Rohnstock Katrin (Hrsg.), Der letzte Neubeginn, Senioren erzählen vom Umzug in ihr Altersdomizil, Verlag Barbara Budrich, Opladen, 2010
- Tesch-Römer C. und Wahl H.-W., Seh- und Höreinbussen älterer Menschen, Steinkopff Verlag, Darmstadt, 1996

### ARCHITEKTUR

- Alters- und Versicherungsamt der Stadt Bern, Gestaltung von Innenräumen für Demenzkranke, Bern, 2009
- Bohn Felix, Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, 2010
- Bohn Felix, Bewohnerorientierte Lichtgestaltung in Alters- und Pflegezentren und im betreuten Wohnen, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Zürich, Sommer 2012
- Burk P. und Weizenhöfer G., Richtig bauen: Ausführung, Verbraucherzentrale NRW, Düsseldorf, 2010
- Christiaen, Marie-Paule, Sehbehinderte Menschen in Alterseinrichtungen, Association pour le bien des aveugles et malvoyants, Chêne-Bougeries, 2005
- Heeg Sibylle und Bäuerle Katharina, Heimat für Menschen mit Demenz, Demenz Support Stuttgart, Mabuse-Verlag, 2008
- Hertzberger Herman, Lessons for Students in Architecture, Uitgeverij 010 Publishers, Rotterdam, 1991
- Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Richtlinien für den Bau von Altersheimen der Stadt Zürich, Zürich, 2008
- Hürlimann Matthias et al., Gestaltung von Betreuungseinrichtungen für Menschen mit Demenzerkrankungen, Zürich, 2006
- Kuratorium Deutsche Altershilfe, Vom Pflegeheim zur Hausgemeinschaft, Köln, 2008



Kuratorium Deutsche Altershilfe, BMG Modellprojekte, Typische Mängel und Anforderungen bei der baulichen Ausführungs- und Detailplanung von Pflegeeinrichtungen, Köln, 2001

Kuratorium Deutsche Altershilfe, Das Einzelzimmer – Standard in der stationären Altenhilfe?, Köln, 2005

### AUSSENRAUM

Alters- und Versicherungsamt der Stadt Bern, Gestaltung von Aussenräumen für Demenzerkrankte, Bern, 2006

Beck T. et al., Leitfaden für die Nutzung und Gestaltung von Aussenanlagen an Institutionen für Demenzerkrankte, Verlag Hans Huber, 2012

Chalfont Garuth, Naturgestützte Therapie, Verlag Hans Huber, Bern, 2010

Heeg Sibylle und Bäuerle Katharina, Freiräume, Gärten für Menschen mit Demenz, Demenz Support Stuttgart, Mabuse-Verlag, 2011

Kuratorium Deutsche Altershilfe, Gärten für pflegebedürftige Menschen, Köln, 2004

### AUTONOMIE

Huber Martin et al., Autonomie im Alter, Leben und Altwerden im Pflegeheim – Wie Pflegende die Autonomie von alten und pflegebedürftigen Menschen fördern, Schütersche Verlagsgesellschaft, Hannover, 2005

### GESETZE UND NORMEN

Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB), Stand 1. Juli 2010, und Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB), Stand 1. August 2010

SIA, Ordnung SIA 142, Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Zürich, 2009

SIA, Ordnung SIA 143, Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge, Zürich, 2009

SIA, Wegleitung zu den Ordnungen SIA 142 und SIA 143, Zürich

- Aufgaben und Verantwortung der Jurymitglieder, 2010
- Programme für Wettbewerbe und Studienaufträge, 2010
- Selektive Verfahren, 2011
- Optionale Bereinigungsstufe, 2011
- Wettbewerbsbegleitung, 2002
- Bestimmung der Preissumme für Planungs- und Gesamtleistungswettbewerbe aus dem Bereich Architektur, 2011
- Artikel 27: Ansprüche aus Wettbewerben und Studienaufträgen, 2010

SIA, Norm SIA 500, Hindernisfreie Bauten, 2. Auflage, Zürich, 2011

# Beratungsstellen und Weblinks

## **Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA**

- Bestellung von Normen (SIA 142, SIA 143, SIA 500)
- Wegleitungen zu den Normen als Download unter <http://www.sia.ch/d/praxis/wettbewerb/information.cfm>
- Ausschreibung von Wettbewerben

**sia.ch**

## **Schweiz. Fachstelle für behindertengerechtes Bauen**

- Adressen der kantonalen Beratungsstellen für hindernisfreies Bauen
- Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten
- Merkblatt «Rollstuhlgängigkeit bei Sonderbauten»
- Leitfaden Bewohnerorientierte Lichtplanung in Alters- und Pflegezentren und im betreuten Wohnen (ab Sommer 2012)
- Weitere Broschüren und Merkblätter

**hindernisfrei-bauen.ch**

## **EXMA Vision**

- Grosse Ausstellung von Hilfsmitteln und Sanitäreinrichtungen verschiedener Hersteller mit neutraler Beratung
- Badezimmer mit verstellbaren Wänden und Apparaten zur Prüfung einer Gestaltungsidee im Massstab 1:1; siehe <http://exma.ch/exma/hindernisfreies-wohnen/>

**exma.ch**

## **Fachberatung für alters- und demenzgerechtes Bauen**

- Planungsdokumente und Checklisten
- Hinweise auf aktuelle Weiterbildungen, neue Tendenzen im Heimbau und im Wohnungsbau sowie Informationen zu nützlichen Produkten auf der Website und im Blog <http://blog.wohnenimalter.ch/>

**wohnenimalter.ch**

## Dank

Herzlichen Dank an Regina Walthert, Bauberaterin bei der Beratungsstelle für hindernisfreies Bauen der BKZ in Zürich, und Jeremy Hoskyn, Gruppenleiter Projektentwicklung/Wettbewerbe beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, für die kritische Durchsicht des Manuskripts und wertvolle Hinweise. Heinz Müller, Partner der Atelier 5 Architektur und Planer AG, Bern, sowie Armin Benz und Martin Engeler, Architekten BSA SIA, St.Gallen, haben mir grosszügig Unterlagen von innovativen Zimmergrundrissen ihrer Büros zur Verfügung gestellt. Alexander Henz, Herman Hertzberger und Magdalena Hamberger haben auf ihre Art meine Arbeit inspiriert oder unterstützt. Dr. Markus Leser, Leiter Fachbereich Alter bei CURAVIVA, und Eveline Hirsbrunner, Ressortleiterin Marketing/Kommunikation bei CURAVIVA, haben die Entstehung dieser Broschüre angeregt und ermöglicht. Nicht vergessen möchte ich die vielen Heimleiter und Pflegedienstleiterinnen, die mir in den letzten Jahren die Türen zu ihren Institutionen und ihrem grossen Erfahrungsschatz geöffnet haben.

Felix Bohn, März 2012

## Inhalt

Der Neubau, Umbau oder die Erweiterung eines Alters- und Pflegezentrums ist eine anspruchsvolle Aufgabe, welche sowohl seltene Chancen wie grosse Herausforderungen birgt. Die Bauprojektierung ist eine interdisziplinäre Aufgabe, bei der die verschiedenen Akteure eine gemeinsame Sprache und ein gemeinsames Ziel erarbeiten müssen. Gerade bei kleineren Institutionen wird es für die meisten Beteiligten das erste Mal sein, dass sie sich mit den Themen Planung und Bauen auseinandersetzen.

Dieser Leitfaden soll Heimverantwortlichen und Pflegefachkräften helfen, sich professionell und umfassend auf die Planungsaufgabe vorzubereiten.

**CURAVIVA.CH**

VERBAND HEIME UND INSTITUTIONEN SCHWEIZ  
ASSOCIATION DES HOMES ET INSTITUTIONS SOCIALES SUISSES  
ASSOCIAZIONE DEGLI ISTITUTI SOCIALI E DI CURA SVIZZERI  
ASSOCIAZIUN DALS INSTITUTS SOCIALS E DA TGIRA SVIZZERS