



ALTERSHEIM MITTELLEIMBACH
GÄSTEHAUS
ZÜRICH-LEIMBACH

Umbau

November 2005

Ein innovatives Angebot und ein voller Erfolg: Die Altersheime der Stadt Zürich eröffneten im Quartier Leimbach das erste Gästehaus. Es steht zur Verfügung für alte Menschen, die zum Beispiel nach Unfall oder Krankheit noch nicht in ihre eigene Wohnung zurückkehren können, oder die Entlastung für sich selbst oder ihre Angehörigen brauchen. Ein ehemaliges Personalhaus wurde für diesen Zweck umgebaut.



Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Amt für Hochbauten



Es gibt im hohen Alter viele Situationen, die das selbständige Wohnen in den eigenen vier Wänden erschweren oder vorübergehend unmöglich machen. Und nicht immer ist dann der definitive Übertritt ins Altersheim erwünscht. Das Gästehaus bietet die Möglichkeit betreuten Wohnens und gezielter Unterstützung für begrenzte Zeit. Hier findet Aufnahme, wer beispielsweise nach einem Spitalaufenthalt Zeit zur Erholung braucht, wer sich vom eigenen Haushalt vorübergehend überfordert fühlt oder seinen Angehörigen eine Pause in der Betreuung ermöglichen will. Das Gästehaus eignet sich aber auch zur Überbrückung,

wenn etwa die eigene Wohnung renoviert wird und es ermöglicht ein „Probewohnen“ als unverbindliche Vorbereitung für den Übertritt ins Altersheim. Weil die meisten Gäste nach ihrem Aufenthalt wieder selbstständig wohnen möchten, sind Beratungs-, Therapie- und Fitnessangebote wichtig, welche die körperliche Rehabilitation unterstützen und das Selbstvertrauen stärken.

Das neue Gästehaus mit seinen 36 Zimmern ist administrativ mit dem benachbarten Altersheim Mittelleimbach verbunden und wird von einem professionellen Team geleitet. Der Planung ging in den Jahren

2000 bis 2001 eine breit abgestützte Bedürfnisabklärung voraus. Der Erfolg bestätigt die sorgfältigen Abklärungen: Das Gästehaus war praktisch vom ersten Tag an ausgebucht.

Mit seinen in den Hang gestaffelten Terrassen weckt das Haus Erinnerungen an Feriensiedlungen am Mittelmeer, obwohl der Blick nur bis zum gegenüber liegenden Hallenbad reicht. Ein nicht mehr benötigtes Personalhaus aus dem Jahr 1977 wurde an die neue Funktion angepasst. Dabei blieben die einstigen Appartements räumlich unverändert; die innere und äussere Erschliessung dagegen musste grundlegend umgebaut werden.

- 2 Die Eingangszone im Erdgeschoss mit Bodenbelag aus Travertin. Die Blumenfotos an der Wand wiederholen sich in den Gästezimmern.



Die grossflächigen Räume des Speisesaals und des Therapiebereichs kommen in einem westlich angebauten, zweigeschossigen Gebäudeflügel unter.

Das Gästehaus empfängt seine Besucher und Besucherinnen mit einer neuen, verglasten Eingangszone. Gleich daneben liegt das Büro der Heimleitung. Ein heller und warmer Bodenbelag aus Travertin charakterisiert die Eingangszone ebenso wie die Korridore im ganzen Haus. Die vertikale Erschliessung wurde beim Umbau neu organisiert: In die Öffnung des früheren Treppenhauses wurde der Lift eingebaut; die neue Treppe aus Sichtbeton verläuft

parallel zum Korridor. Die grossen Fenster der Nordfassade geben ihr Licht und unterstützen die Orientierung.

Die Gästezimmer sind mehrheitlich nach Osten ausgerichtet und verfügen über einen grosszügigen Balkon. Man betritt sie über eine Vorzone mit einer kleinen (bestehenden) Küche und dem grosszügigen, grau gestrichenen Badezimmer, das schwellenlos ausgebaut ist. Der Wohnbereich misst in den meisten Zimmern 22 m². Ausser dem Eichenparkett des Bodens sind Wände, Decken und Möbel weiss. Als prägnanten Raumschmuck besitzt jedes Zimmer ein grosses Wandbild in Form eines stark ver-

grösserten und im Inkjetverfahren gedruckten Blumenfotos. Der Einbautisch entlang der Seitenwand war als Standort für den Fernseher oder PC verlangt. Es stellt sich jedoch die Frage, ob diese Lösung die freie Benutzung des Zimmers nicht eher einschränkt.

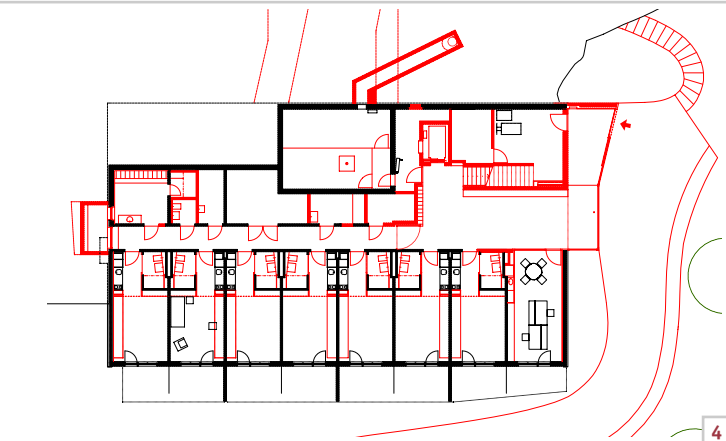
Der neue Anbau erweitert das erste und zweite Obergeschoss und bringt in die Flucht des Korridors eine willkommene Öffnung und Ausweitung. Im 1. OG entsteht so eine kleine Begegnungszone. An sie schliesst sich ein multifunktionaler Therapie- und Sitzungsraum an und eine Glaswand öffnet sich zum hellen, grosszügigen



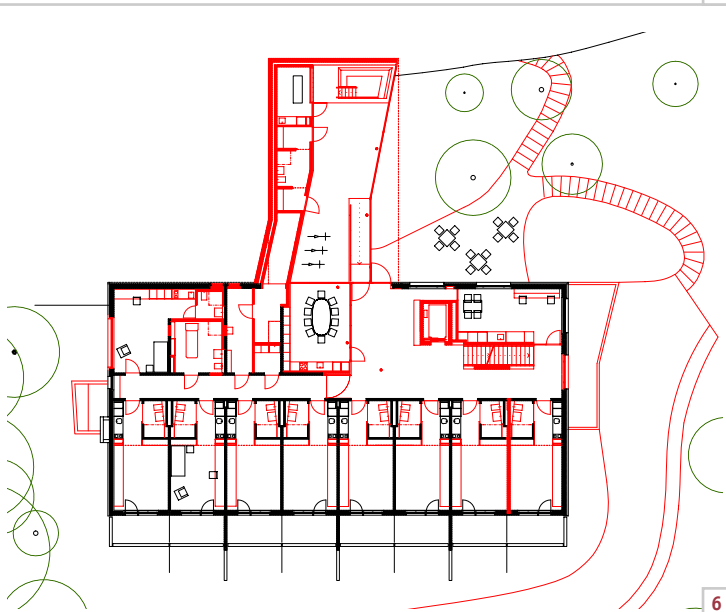
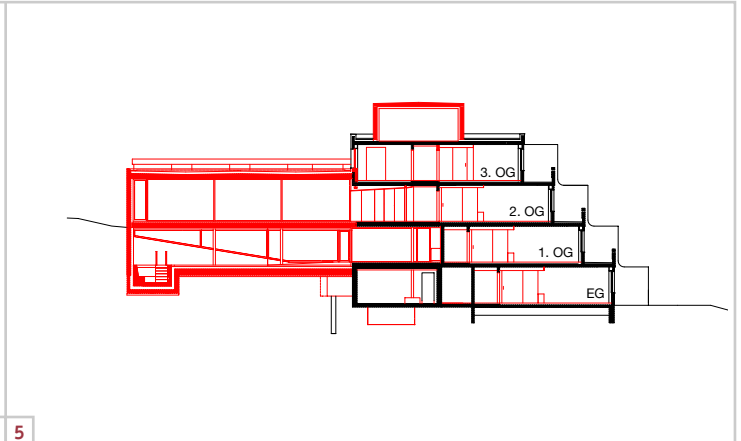
Wellnessbereich mit Trainingsgeräten und dem mosaikgeschmückten Sprudelbad. Während sich an der Ostseite des Korridors die Gästezimmer reihen, sind auf der Westseite das Pflegebüro und ein Therapiebad untergebracht. Im 2. OG enthält der hier raumhoch verglaste Anbau den Speisesaal und die Lounge als Aufenthaltsbereich für alle Gäste. Das edle Holz von Boden und Decke zeichnen diesen Raum als wichtigsten Ort des Hauses aus. Da die Mahlzeiten vom nahen Altersheim geliefert werden, genügt als Anrichte ein kleines Office. Während die Korridore wie die Gästezimmer in fast reinem Weiss gehalten sind, überraschen die

Besucher-WCs, das Therapiebad und andere Nebenräume mit Wand- und Bodenbelägen in knalligem Hellgrün; die Garderobe im Wellnessbereich ist in ein ebenso kräftiges Rot getaucht. Der Kontrast von Farben und Materialien charakterisiert das neu gestaltete Haus. Die Umgebung erhielt durch einfache, aber schöne und zweckmässige Eingriffe einen wohnlichen Charakter. Zwei Sitzplätze ermöglichen den Aufenthalt im Freien. Ein schön geschwungener Treppenweg verbindet sie und gibt als „Therapieweg“ den Gästen die Gelegenheit, ihre Trittsicherheit zu üben.

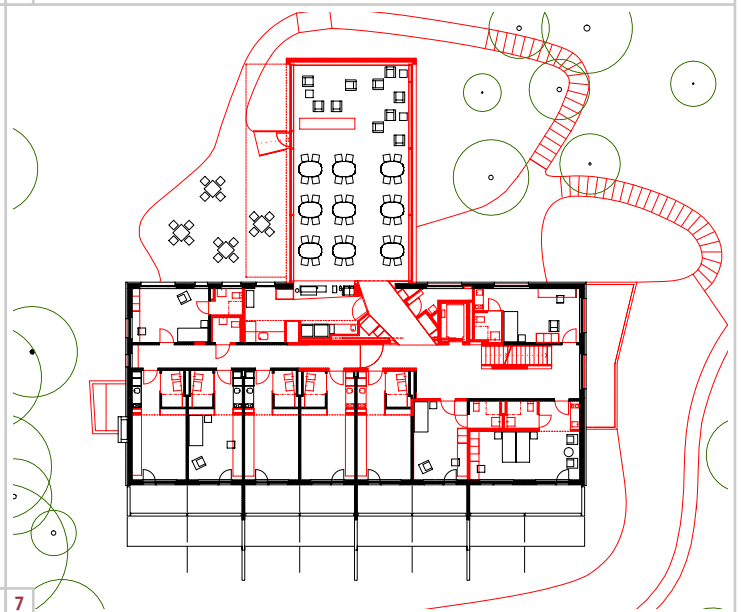
Das Gästehaus des Amtes für Altersheime ist in betrieblicher Hinsicht ein voller Erfolg. Die Gäste äussern sich sehr zufrieden und geniessen das – in den Altersheimen nicht selbstverständliche – eigene Bad im Zimmer. Die Umbaukosten erscheinen, auf das kompakte Gebäudevolumen bezogen, recht hoch. Mit Fr. 230 000.– pro Bett sind sie im Vergleich zu anderen Alters- und Pflegeheimen auch ausserhalb der Stadt Zürich als günstig zu bezeichnen.

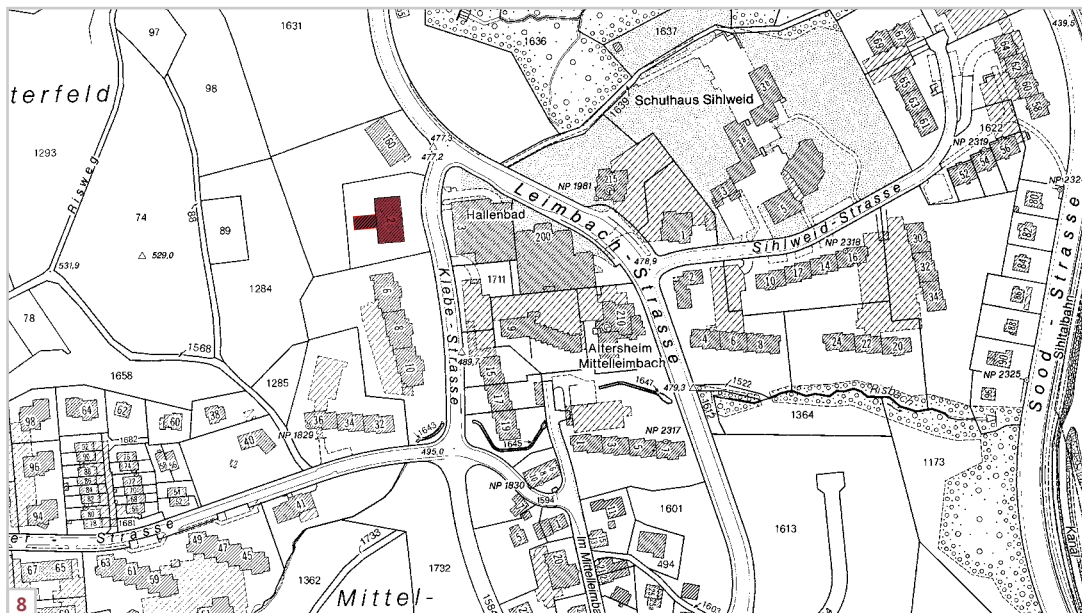


4 5



6 7





Grundmengen SIA 416, SN 504 416

Grundstücksfläche	GSF	m ²	2826
Gebäudegrundfläche	GGF	m ²	673
Umgebungsfläche	UF	m ²	2153
Bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	m ²	673
Gebäudevolumen	GV	m ³	5800
Geschossfläche	GF	m ²	2033
Hauptnutzfläche	HNF	m ²	1260

Objekt

Gästehaus Altersheim Mittelleimbach
Klebestrasse 2, 8041 Zürich

Chronologie

Oktober 2002	Planerwahl
Januar 2003	Planungsbeginn
August 2004	Baubeginn
November 2005	Bezug

Projektorganisation

Bauherrschaft	Stadt Zürich, Immobilien-Bewirtschaftung
Vertreten durch	Amt für Hochbauten der Stadt Zürich Volker Götz, Adrian Zimmermann
Nutzer	Altersheime der Stadt Zürich
Architektur	Derendinger Jaillard dipl. Architekten ETH/SIA, Zürich
Landschaftsarchitektur	Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich
Bauleitung	Mooser Treichler Bauleiter, Brüttisellen
Bauingenieure	APT Ingenieure GmbH, Zürich
Elektroingenieure	Elprom AG, Schwerzenbach
HLKS-Ingenieure	Neukom Engineering AG, Adliswil
Bauphysik	BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich
Kunst und Bau	Sarah Derendinger, Basel

Gebäudekosten inkl. MwSt.

21 Rohbau 1	Fr.	1 500 000.-
22 Rohbau 2	Fr.	650 000.-
23 Elektroanlagen	Fr.	475 000.-
24 H/L/K-Anlagen	Fr.	390 000.-
25 Sanitäranlagen	Fr.	780 000.-
26 Transportanlagen	Fr.	70 000.-
27 Ausbau 1	Fr.	1 000 000.-
28 Ausbau 2	Fr.	655 000.-
29 Honorare	Fr.	1 130 000.-

Anlagekosten inkl. MwSt.

1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	100 000.-
2 Gebäude	Fr.	6 650 000.-
3 Betriebseinrichtung	Fr.	350 000.-
4 Umgebung	Fr.	400 000.-
5 Nebenkosten	Fr.	440 000.-
9 Ausstattung	Fr.	910 000.-
Anlagekosten total	Fr.	8 850 000.-

Kennwerte

BKP 2 / GV	Fr.	1 147.-
BKP 2 / GF	Fr.	3 271.-
BKP 2 / HNF	Fr.	5 278.-
BKP 1-9 / GV	Fr.	1 526.-
BKP 1-9 / GF	Fr.	4 353.-
BKP 1-9 / HNF	Fr.	7 024.-

Impressum

Redaktion	Amt für Hochbauten, Daniel Kurz
Fotos	Dominique Uldry, Bern
Gestaltung	blink design, Zürich
Druck	LITHOP AG, Zürich
Ausgabe	März 2006

