



PFLEGEZENTRUM
WITIKON HAUS A

Zürich-Witikon

Gesamtinstandsetzung

Mai 2015

Durch die umfassende Erneuerung wurde dem Pflegezentrum aus den 1980er Jahren ein wohnlicher Charakter verliehen. Eine neue Fassade sorgt für mehr Aussicht und Belichtung, kleinere Stationen und neue Balkone verbessern die Pflegesituation und den Komfort.

PFLEGEZENTRUM WITIKON HAUS A

Zürich-Witikon



Demografische Prognosen und medizinischer Fortschritt bilden die unverrückbaren Rahmenbedingungen für den Bau und Betrieb von Pflegezentren. In Zukunft wird der Anteil der älteren Menschen deutlich ansteigen, und diese Menschen werden dank besserer gesundheitlicher Versorgung immer älter. Das Pflegezentrum ist heute schon eine wichtige Institution, deren Bedeutung von manchen noch unterschätzt wird und die künftig sogar zunehmen dürfte. Gerade in Aussenquartieren, in denen öffentliche Funktionen nicht sonderlich dicht gestreut sind, ist das Pflegezentrum manchmal eine der wenigen öffentlichen Einrichtungen überhaupt. Für das Pflegezentrum Witikon trifft dies in besonderem Masse zu, steht

die grosse, sechsgeschossige Anlage doch inmitten eines ruhigen, mehrheitlich niedrig bebauten Gebietes am Stadtrand.

Das imposante „Hausgebirge“ wurde anfangs der 1980er Jahre vom damals bekannten Zürcher Architekten Frank Kraysenbühl erbaut. Sein Entwurf ging aus einem knapp zehn Jahre zuvor durchgeführten Architekturwettbewerb hervor. Kraysenbühls mehrteiliges Gebäude erhielt die Auszeichnung Guter Bauten der Stadt Zürich, wurde aber wegen betrieblicher Mängel im Zusammenhang mit dem geringen Tageslichteinfall rege diskutiert. Seine streng vertikale Fassadengliederung mit vorgehängten Natursteinplatten aus

Muschelkalk wirkte eher abweisend als einladend (siehe Bild 6). Bereits nach knapp dreissig Jahren wies das Pflegezentrum eine erstaunlich lange Mängelliste auf, die sowohl bauliche als auch infrastrukturelle Aspekte betraf. Die nun erfolgte umfassende Instandsetzung ist eingebettet in eine langfristige Planung der Stadt Zürich, bei der bis 2020 alle Pflegezentren kontinuierlich an aktuelle und künftige Bedürfnisse angepasst werden sollen. Im Rahmen dieser Strategie ist nun das Pflegezentrum Witikon auf den gleichen Stand gebracht worden wie in den Jahren zuvor bereits die Zentren Entlisberg, Mattenhof und Bombach.

Das Pflegezentrum Witikon weist nach dem Umbau ebenso deutliche



wie positive Veränderungen auf, auch und vor allem an der Fassade. Das in einem Planerwahlverfahren ermittelte Architekturbüro Gäumann Lüdi von der Ropp gestaltete die Fassade komplett um. Anstelle der prägnanten vertikalen Gliederung treten horizontale Bänder in Erscheinung und die Fenster der Pflegezimmer rückten aus ihrer zuvor ungünstigen, verschatteten Lage an die Ecke. Diese Verschiebung hat erhebliche Auswirkungen: Der Winkel für den Ausblick hat sich mit dem Übereckfenster massiv ausgeweitet, gleichzeitig werden die Zimmer mit mehr Tageslicht versorgt. Als neue Fassadenteile verwendeten die Architekten stranggepresste Tonelemente, die auf der äusseren Oberfläche mit einem leicht

profilierten Ornament versehen sind. Diese Massnahme belebt die Fassade, die jetzt mit ihrer horizontalen Ausrichtung stärker an ein grosses Wohnhaus erinnert als zuvor. Die raue Oberfläche der neuen Platten wirkt im Ausdruck steinern und erweist so der ursprünglichen Fassade aus Muschelkalk ihre Referenz. Dank der Bänderung können die neuen, sehr grossen Technikräume auf dem Dach problemlos in das Gebäudevolumen integriert werden. Die Schwere in der Erscheinung des einstigen Krankenhauses ist gänzlich verschwunden und das komplexe, sowohl in der Ansicht als auch im Grundriss stark gegliederte Gebäude wird durch die neue Fassade gefasst und beruhigt. Zum veränderten Charakter trägt mit

den südseitig angedockten Balkonen ein weiteres Element aus dem Wohnungsbau bei. Die neuen Aussenräume verweisen zugleich auf die grundlegende Reorganisation, die im Inneren stattgefunden hat. Die bestehende Schottenstruktur wurde aus statischen Gründen übernommen – so konnten entsprechend die Zimmerbreiten beibehalten werden. Es blieb aber noch genügend Spielraum: Die Nasszellen wurden komplett ersetzt und den Zimmern neu zugeordnet; an die Stelle der für heutige Ansprüche überholten Mehrbettzimmer treten vornehmlich Einzelzimmer. Pro Geschoss wurden im Bettenrakt neu zwei separate Stationen eingerichtet, die ein Stationszimmer in der Mitte aufweisen und je einen grösseren



Gemeinschaftsraum, an den die neuen Balkone angeschlossen sind. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben nun ihren eigenen, gesicherten Aussenraum in der Station. Hinzu kommen drei weitere Dachterrassen, die ebenfalls für die Nutzung auch von demenzten Patientinnen und Patienten ausgebaut wurden.

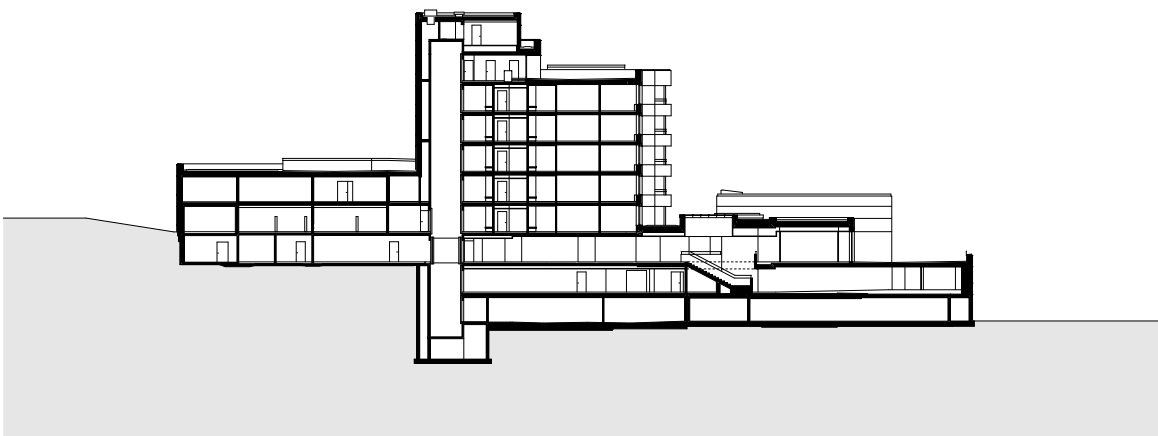
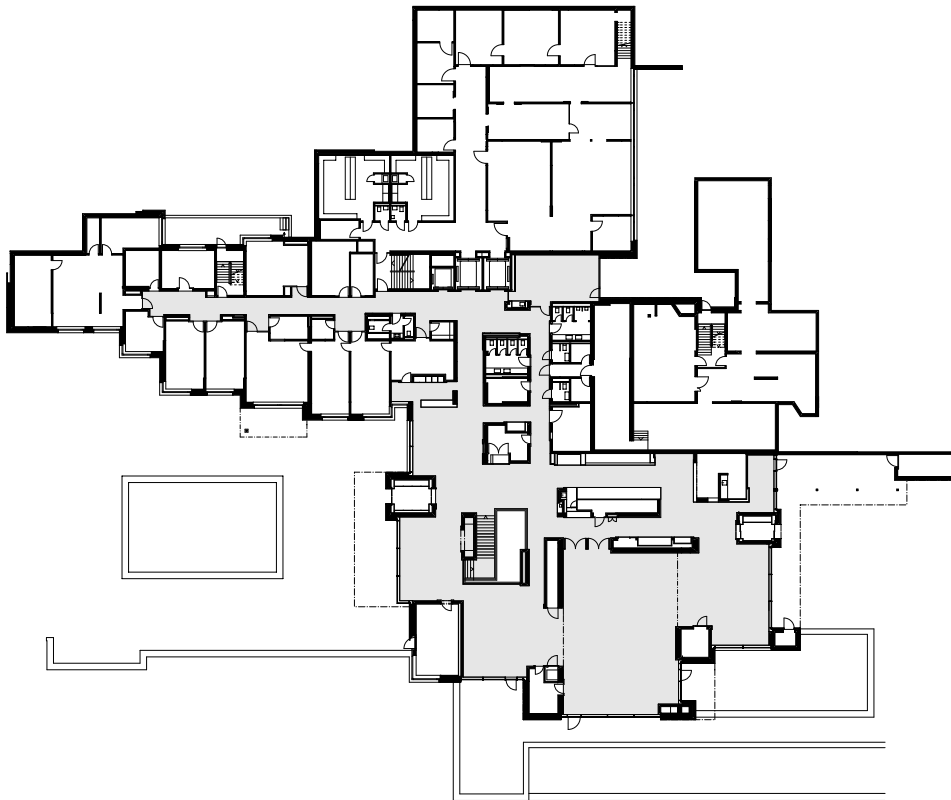
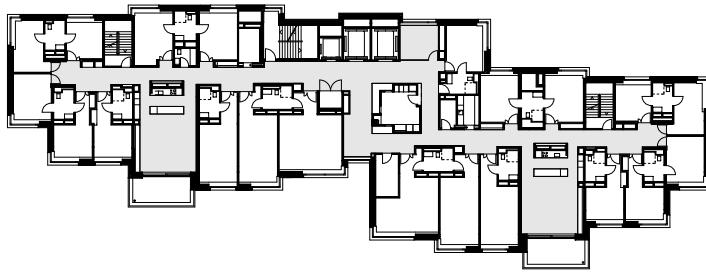
Im Erdgeschoss und bei der Vorfahrt erfolgte ebenfalls ein tiefer Eingriff: Die überdimensionierte, unglücklich platzierte Garageneinfahrt wurde umdisponiert und an deren Stelle ein versenkter Innenhof realisiert, der Tageslicht ins Untergeschoss führt. Das Erdgeschoss erfährt eine komplette Neugestaltung: Entstanden ist ein grosszügiger, in alle Richtungen

durchlässiger Raum, welcher von präzise platzierten Kuben gegliedert wird. Die Cafeteria fügt sich in diesen Raum ebenso selbstverständlich ein wie die offene, repräsentative Treppe ins Untergeschoss. Im angrenzenden Saal wurde wie überall im Haus die Technik komplett ersetzt und optimiert. Der sehr hohe Grad betreffend Ausrüstung mit technischen Installationen war für die Architekten eine besondere Herausforderung; es gelang ihnen, die Technik mit gestalterischen Mitteln in den Hintergrund rücken zu lassen.

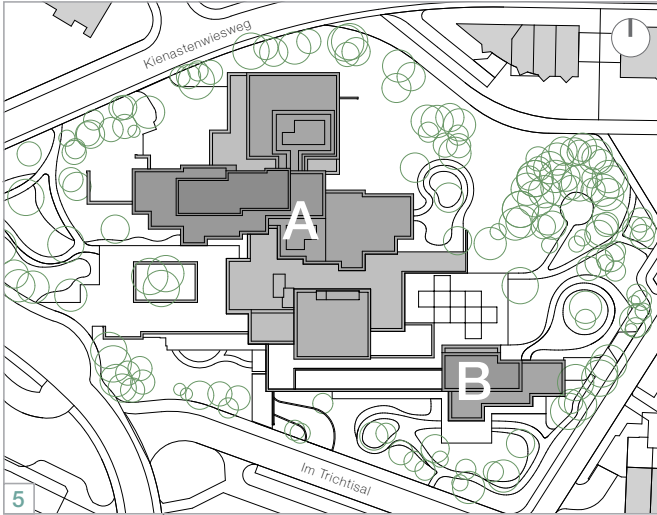
Die Energieversorgung des Pflegezentrums erfolgt neu durch eine Erdsonden-Wärmepumpenanlage. Es wird davon ausgegangen, dass

durch den Ersatz der Fassade, der Abwärme-Nutzung mit einer weiteren Wärmepumpe und zusätzlichen technischen Massnahmen der Energiebedarf um sechzig Prozent gesenkt werden kann. Das Gebäude entspricht jetzt dem anspruchsvollen Energiestandard Minergie-ECO Neubau – neben der technischen und energetischen Ertüchtigung ist das Pflegezentrum Witikon jetzt auch ein wohnlicher Ort geworden, an dem man sich sofort wohl fühlt.

Text: Caspar Schärer, Zürich
Fotos: Georg Aerni, Zürich



- 6 Südfassade vor Umbau,
Foto: Baugeschichtliches
Archiv, 1983



Objekt

Pflegezentrum Witikon, Kienastewiesweg 2, 8053 Zürich

Projektorganisation

Eigentümerin	Immobilien Stadt Zürich Daniela Blum, Fritz Brügger
Vertreten durch	Stadt Zürich, Amt für Hochbauten Seraina Carl, Nicole Weber
Architektur	Gäumann Lüdi von der Ropp, Zürich
Landschaftsarchitektur	Hoffmann & Müller, Zürich
Bauleitung	Caretta + Weidmann Baumanagement AG, Zürich
Bauingenieure	Flückiger + Bosshard AG, Zürich
Elektroingenieure	Schmidiger + Rosasco AG, Zürich
HLKS-Ingenieure	Hochstrasser Glaus & Partner Consulting AG, Zürich
Sanitäringenieur	Schudel + Schudel Ing. SIA, Kollbrunn
Bauphysik	Bakus Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich
Gastroplanung	SystemPlan, Diepoldsau
Kunst und Bau	Hubert Bächler, Kurator, Zürich

Termine

Planerwahl	Oktober 2009
Stadtratsbeschluss	Februar 2012
Baubeginn	Juni 2012
Bezug	Mai 2015

Raumprogramm

148 Pflegebetten, Grossküche, Lingerie, öffentliche Cafeteria

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstücksfläche	m ²	13 408
Gebäudegrundfläche	m ²	2 852
Umgebungsfläche	m ²	10 556
Bearbeitete Umgebungsfläche	m ²	7 620
Ausnutzungsziffer AZ	BGF/GSF	1.00
Funktionale Einheiten	FE	148
Gebäudevolumen	m ³	48 338
Geschossfläche	m ²	14 479
Hauptnutzfläche (SIA d 0165)	m ²	6 798

Erstellungskosten BKP 1-9 inkl. MwSt.

1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	2 180 000
2 Gebäude	CHF	53 660 000
3 Betriebseinrichtungen	CHF	2 750 000
4 Umgebung	CHF	1 630 000

5 Nebenkosten	CHF	2 790 000
9 Ausstattung inkl. Kunst und Bau	CHF	3 040 000
Erstellungskosten BKP 1-9 (ohne Provisorien)	CHF	66 050 000
0 Grundstück/Altlast (Ohne Grundstückewerb)	CHF	1 610 000
Erstellungskosten BKP 0-9 (ohne Provisorien)	CHF	67 660 000

Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.

20 Baugrube	CHF	900 000
21 Rohbau 1	CHF	12 930 000
22 Rohbau 2	CHF	3 150 000
23 Elektroanlagen	CHF	5 640 000
24 Wärmeerzeugung	CHF	947 000
Wärmeverteilung (inkl. Dämmung)	CHF	3 194 000
Lüftungsanlage	CFF	3 002 000
25 Sanitäranlagen	CHF	5 302 000
26 Transportanlagen	CHF	481 000
27 Ausbau 1	CHF	5 146 000
28 Ausbau 2	CHF	4 668 000
29 Honorare	CHF	8 300 000
Gebäudekosten total	CHF	53 660 000

Kostenkennwerte inkl. MwSt.

BKP 1-9

Erstellungskosten/Gebäudevolumen	CHF/m ³	1 366
Erstellungskosten/Geschossfläche	CHF/m ²	4 562
Erstellungskosten/Hauptnutzfläche	CHF/m ²	9 716
Erstellungskosten/FE	CHF	446 284

BKP 2

Gebäudekosten/Gebäudevolumen	CHF/m ³	1 110
Gebäudekosten/Geschossfläche	CHF/m ²	3 706
Erstellungskosten/Hauptnutzfläche	CHF/m ²	7 893
Erstellungskosten/FE	CHF	362 568

Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	m ²	11 357.5
Gebäudehüllzahl		1.03
Heizwärmebedarf	kWh/m ² a	31.2
Wärmebedarf Warmwasser	kWh/m ² a	14.7
Gewichtete Energiekennzahl Minergie	kWh/m ² a	35.7
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe	

Kostenstand

Kostenstand	01.04.2014
Datum der Prognose	01.06.2015

Impressum: Stadt Zürich, Amt für Hochbauten | Redaktion: Franziska Martin / Anette Höller (AHB)

Gestaltungskonzept: blink design, Zürich | Layout: Gabriella Cristaldi (AHB) | Druck: LITHOP Electronic Media AG, Zürich

Bezugsquelle: Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, Postfach, 8021 Zürich, www.stadt-zuerich.ch | Zürich, Juni 2015