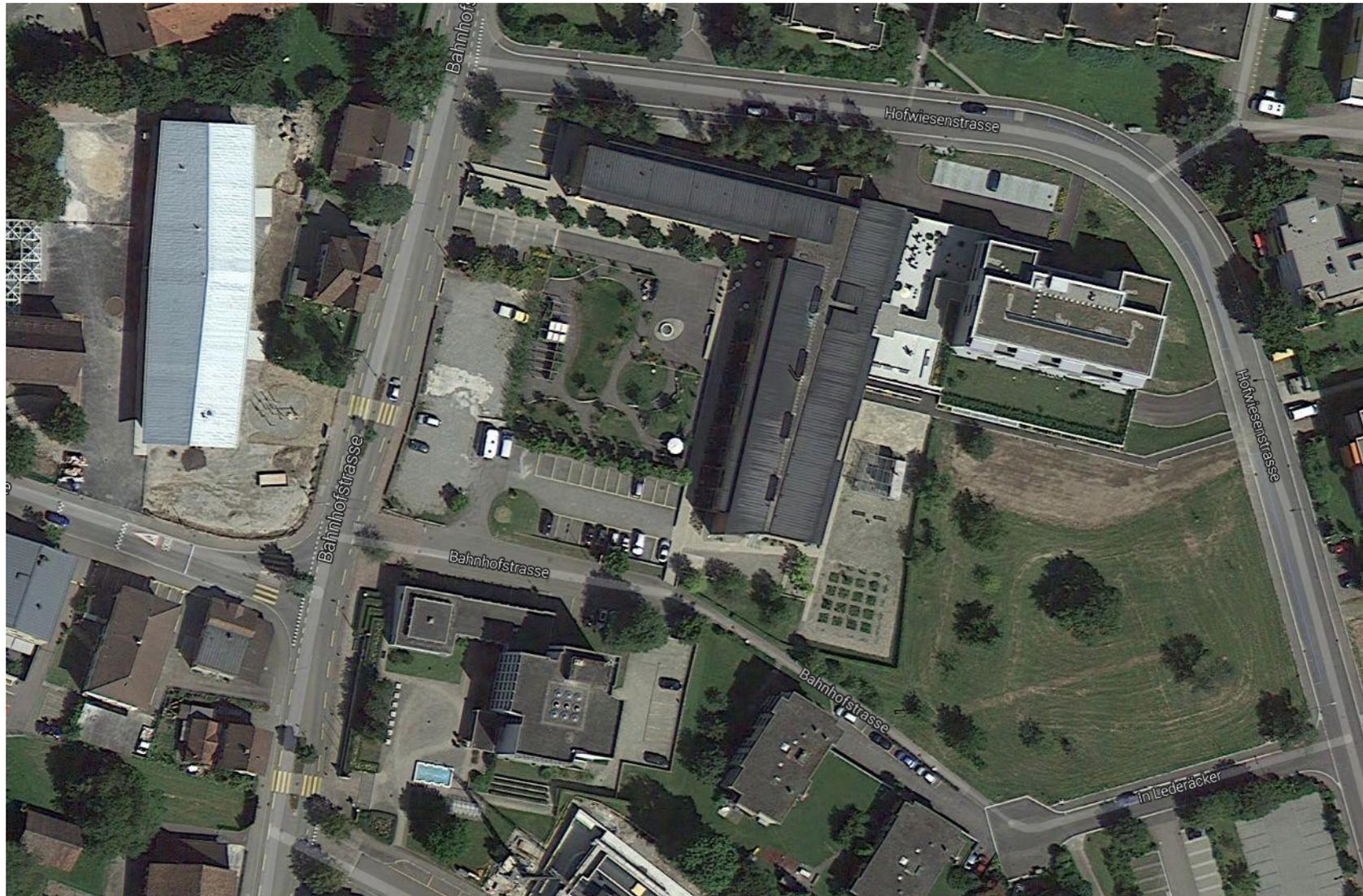


Einbau Demenzabteilung und Nutzungsveränderungen



Inhaltsverzeichnis Dokumentation

1. Ausgangslage
2. Vorgehen und Projektablauf
3. Raumbedarf
4. Bestandespläne
5. Konzeptvarianten
6. Anzahl Bettenplätze
7. Grobkostenschätzung
8. Conclusio

1 Ausgangslage und Aufgabe der Studie

Anhand einer Machbarkeitsstudie sollen mögliche **neue Standorte für eine vollwertige Demenzstation** innerhalb des Areals des Alterzentrums Hofwiesen aufgezeigt werden. Diese Abteilung ersetzt künftig den heutigen provisorischen Betrieb der Wohngruppe im 2. OG des Seitenflügels.

Weiter sind betriebliche Optimierungen in den Bettengeschossen zu erfassen und innerhalb der Machbarkeitsstudie Lösungsansätze auszuarbeiten.

Allfällige weitere bauliche Auswirkungen auf die umliegenden Räume und Nutzungsbereiche sind in der Studie darzustellen.

2. Vorgehen und Projektablauf

Um zielgerichtet auf die Bedürfnisse der Bauherrschaft einzugehen, wurde ein zweistufiges Vorgehen gewählt.

Dieses diente dazu in einem ersten Schritt unterschiedliche Konzepte zu prüfen.

1. Schritt

Diskussion von 4 Varianten mit unterschiedlichem Verhalten:

1. Demenzabteilung „In House“ mit kubischer Verlängerung des bestehenden Baukörpers
2. Demenzabteilung „Flügel“ als eingeschossiger Annexbau
3. Demenzabteilung „Hof“ als eingeschossiger Annexbau mit Innenhof
4. Demenzabteilung auf Nachbargrundstück im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Baukörpers

2. Schritt

Die Arbeitsgruppe beschliesst, die Variante 1 und 3 bezüglich betrieblicher Abläufe zu vertiefen und als Konzept weiter zu verfolgen.

3. Raumbedarf

Raumbedarf für eine Demenzabteilung mit 12 Bewohnerinnen und Bewohnern

Gemäss separater Tabelle **Nutzfläche ca. 630 m²**

4. Bestandespläne

5. Konzeptvarianten



Variante 1 "In house"

1. Obergeschoss



Aufenthalt 61,5 m²

Stationszimmer 30,0 m²

Palliativzimmer 24 m²

1er-Zimmer 20,2 m²

1er-Zimmer 20,2 m²

1er-Zimmer 20,2 m²

ERWEITERUNGSPOTENTIAL 216 m²

Lager 7,0 m²

1er-Zimmer 26,8 m²

ERWEITERUNGSPOTENTIAL 98,7 m²

1er Pensionär-Zimmer 27,9 m²

1er Pensionär-Zimmer 26,9 m²

1er Pensionär-Zimmer 26,9 m²

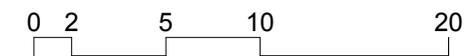
Ergotherapie 41,6 m²

Besprechung 15,4 m²

Ausbildung 15,4 m²

Personal 29,8 m²

Variante 1 "In house"
2. Obergeschoss



5.1 Variante 1 „In house“ als 3-geschossige Erweiterung des Gebäudes

Vorteile

Gute ortsbauliche und architektonische Eingliederung

Gute Erreichbarkeit der Abteilung im Erdgeschoss

oekonomische Erweiterung der Bettengeschosse im 1. + 2. OG

Einbau eines zusätzlichen Aufzuges möglich

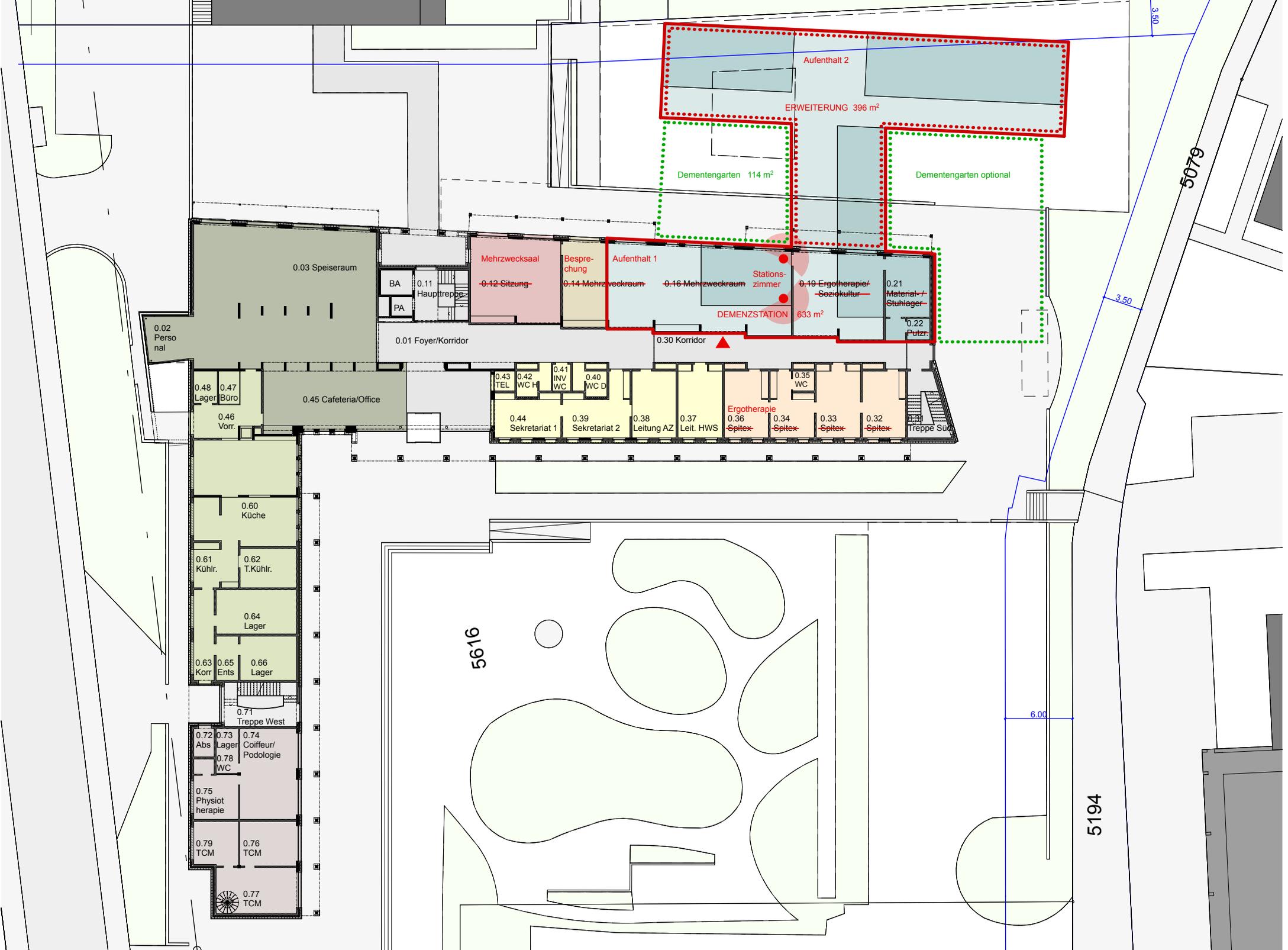
Nachteile

Massgeblicher Umbau am Bestand notwendig

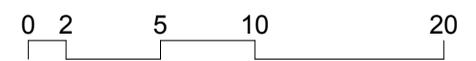
Ergotherapie ins 2. OG verlegen (dezentral)

Verwaltung kann nicht erweitert werden

Kein interner Rundlauf in der Demenzabteilung möglich



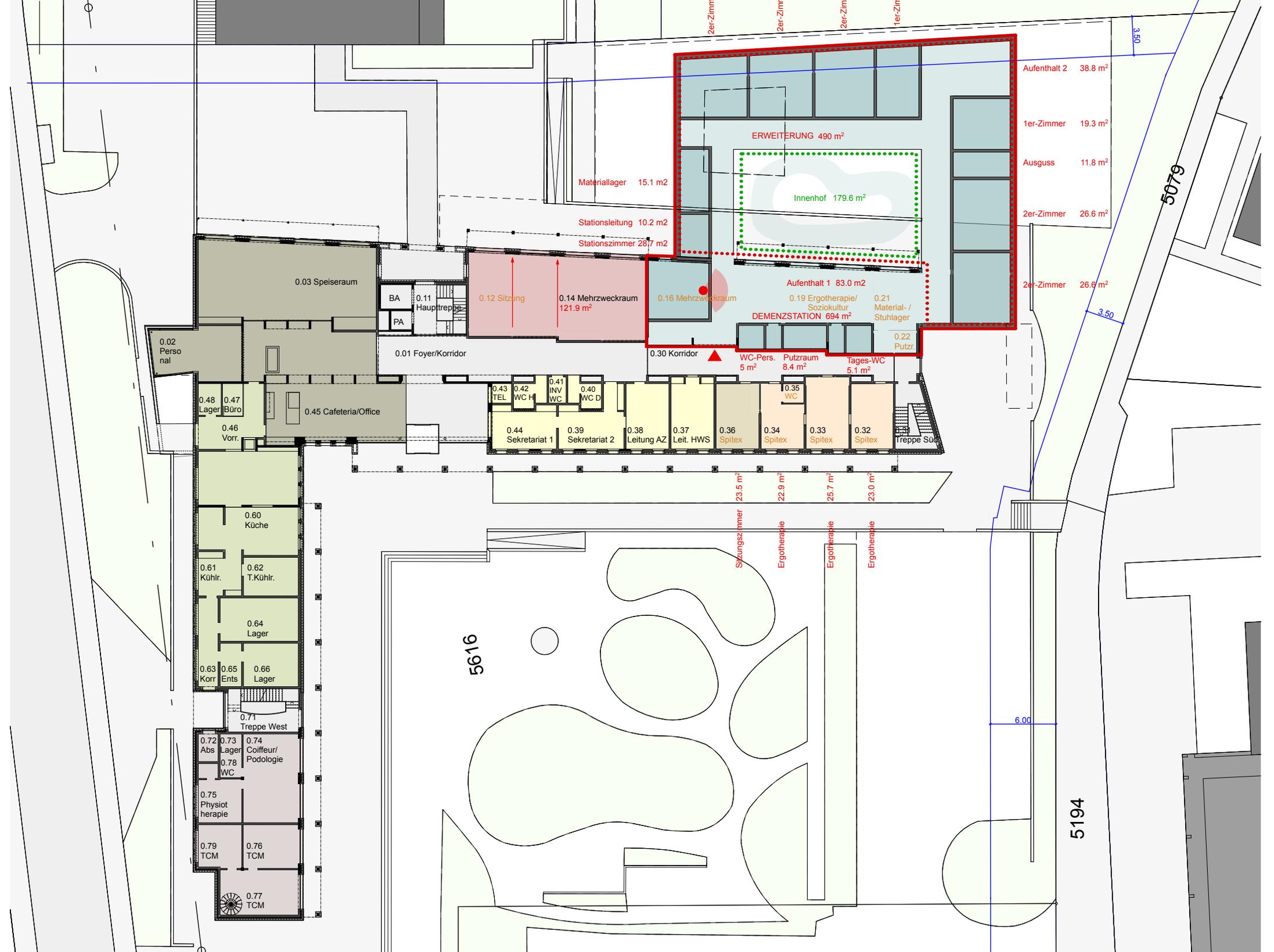
Variante 3 "Flügel"
Erdgeschoss



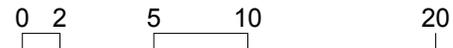
5.2 Variante 2 „Flügel“ als eingeschossiger Annexbau

Diese Variante wird nach der 1. Besprechung der Arbeitsgruppe ausgeschieden und nicht mehr vertieft betrachtet mit folgender Begründung:

- >> Die langen verwinkelten Korridore sind wenig übersichtlich und ungeeignet für diese Nutzung
- >> Das Raumensemble ermöglicht keinen inneren „Rundlauf“ für die Bewohner



Variante 3 "Hof"
Erdgeschoss





Variante 3 "Hof"
 1. Obergeschoss



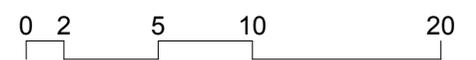
Aufenthalt 61.5 m²
 Stationszimmer 30 m²
 Palliativzimmer 24 m²

ERWEITERUNGS-
POTENTIAL 98.7 m²

5616

5079

5194



Variante 3 "Hof"
2. Obergeschoss

5.3 Variante 3 „Hof“ als eingeschossiger Annexbau

Vorteile

Der unterteilbare Mehrzwecksaal liegt als separate Raumeinheit nahe beim Haupteingang

Gute Erreichbarkeit der Demenzstation nahe dem Haupteingang

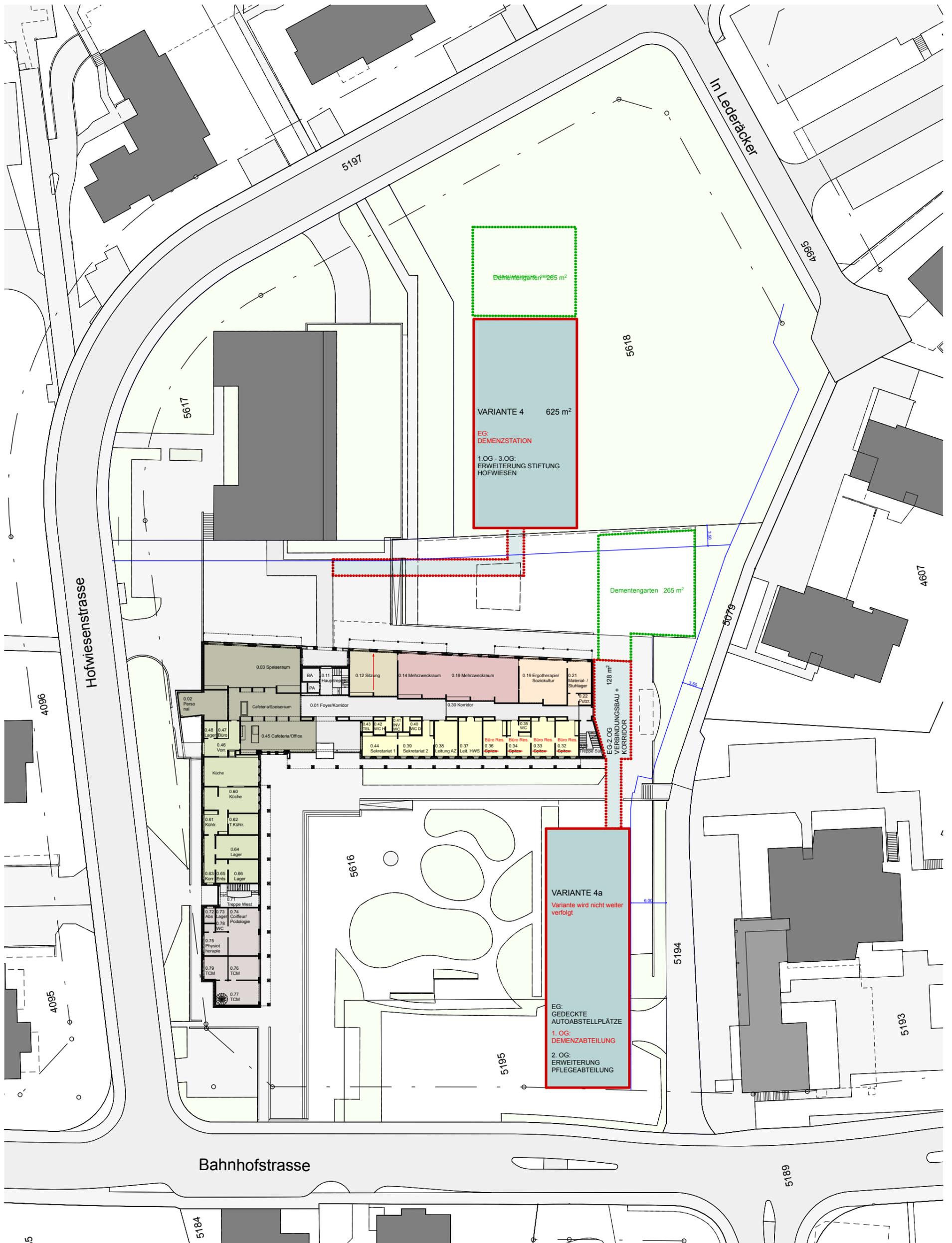
Optimale Anordnung eines inneren „Rundlaufes“ für Menschen mit Demenz

Innenhof bietet geschützten Aussenbereich

Nachteile

Spätere Aufstockung auf Annexbau nur mit grösserem Umbau des Obergeschosses realisierbar

Eingeschossiger Annexbau ist kostenaufwändig



Variante 4 "Demenzabteilung auf Nachbargrundstück"
Übersicht Erdgeschoss

1402 Studie Umbau Alterszentrum Hofwiesen, Dietlikon

Bahnhofstrasse 64, 8305 Dietlikon,

Bauherr: Alterszentrum Hofwiesen, Dietlikon,

Plan Übersicht Erdgeschoss

Pl.nr 1402_200_015

Mst 1:600

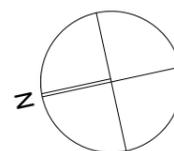
Dat 19.09.2014

Rev

Pl gr A3 hoch

Gez nm

Druck 22.09.14



KLIO

KLP Architekten AG | Konkordiasstrasse 11 | 8032 Zürich
Tel. +41 44 389 70 70 | Fax +41 44 389 70 80 | www.klp.ch | klp@klp.ch

5.4 Variante 4 Demenzabteilung auf Nachbargrundstück

Konzeptgedanke

Realisation einer erdgeschossigen Demenzabteilung innerhalb eines mehrgeschossigen neuen Bauvolumens auf dem Nachbargrundstück in Zusammenarbeit mit der Stiftung Wohnen im Alter. In den OG's könnten altergerechte Appartements realisiert werden.

Vorteile

Kostengünstige Realisation in Zusammenarbeit mit der Nachbarschaft

Nachteile

Separate vom Alterszentrum losgelöste Abteilung

Lange Erschliessungswege für die Bewirtschaftung

Separate Nachtwache nötig (jährlich wiederkehrende Betriebskosten)

Ungeeignete Mischung von Benutzergruppen:

>> Rüstige Rentnerinnen und Rentner in altergerechten Wohnungen

>> Demente Menschen mit intensiver Betreuung im Erdgeschoss

6. Anzahl Bettenplätze gesamtes Pflegezentrum

Bettenplätze bisher	66	40 Einz Zimmer + 9 Einz Zimmer + 8 Demenzplätze
Variante 1	74	46 Einz Zimmer + 8 Einz Zimmer + 12 Demenzplätze
Variante 3	68	40 Einz Zimmer + 8 Einz Zimmer + 12 Demenzplätze

7. Grobkostenschätzung

Variante 1 „In house“: 3-geschossige Erweiterung des Gebäudes **CHF 4'700'000.–**

Ergänzende Massnahmen Pflegegeschosse 1. + 2. OG

1. + 2. OG Einbau Aufenthaltsraum und Stationszimmer in best. Zimmer CHF 330'000.–

2. OG Erweiterung Korridor Seitenflügel CHF 270'000.–

Gesamttotal Variante 1 **CHF 5'300'000.–**

Optionen zu Variante 1

Teilersatz und Erweiterung Personalesraum EG und „Paradeplatz“ 1. OG CHF 250'000.–

Wintergarten vor Speisesaal CHF 270'000.–

Variante 3 „Hof“:**1-geschossiger Annexbau mit Innenhof****CHF 4'400'000.–****Ergänzende Massnahmen Pflegegeschosse 1. + 2. OG**

1. + 2. OG Einbau Aufenthaltsraum und Stationszimmer in best. Zimmer

CHF 330'000.–

2. OG Erweiterung Korridor Seitenflügel

CHF 270'000.–

Gesamttotal Variante 3**CHF 5'000'000.–****Optionen zu Variante 1**

Teilersatz und Erweiterung Personalesraum EG und „Paradeplatz“ 1. OG

CHF 250'000.–

Wintergarten vor Speisesaal

CHF 270'000.–

Anpassung Speisesaal und Cafeteria zu Mehrzweckraum

CHF 400'000.–

Variante 4:**separates Bauvolumen in Gemeinschaft mit Stiftung Alterswohnen****Demenzabteilung im Erdgeschoss****CHF 3'000'000.–****Ergänzende Massnahmen Pflegegeschosse 1. + 2. OG**

1. + 2. OG Einbau Aufenthaltsraum und Stationszimmer in best. Zimmer

CHF 330'000.–

2. OG Erweiterung Korridor Seitenflügel

CHF 270'000.–

Gesamttotal Variante 3**CHF 3'600'000.–****Optionen zu Variante 1**

Teilersatz und Erweiterung Personalesraum EG und „Paradeplatz“ 1. OG

CHF 250'000.–

Wintergarten vor Speisesaal

CHF 270'000.–

Anpassung Speisesaal und Cafeteria zu Mehrzweckraum

CHF 400'000.–

8. Conclusio

Die vorliegenden Varianten zeigen, dass der Einbau einer Demenzabteilung im Bestand des Alterszentrums Hofwiesen grundsätzlich möglich ist.

Um den Flächenbedarf dieser Abteilung abzudecken, zeichnet sich bei allen Varianten eine Volumenerweiterung als unumgänglich ab.

Wir empfehlen der Bauherrschaft, die Varianten 1 und 3 mittels eines Vorprojektes im Mst. 1:200 parallel weiterzuverfolgen und dann anhand eines exakt vorliegenden Raumlayers sowie aufgrund strategischer Ziele den Variantenentscheid zu fällen.