

**Zeitschrift:** Schweizer Heimwesen : Fachblatt VSA  
**Herausgeber:** Verein für Schweizerisches Heimwesen  
**Band:** 60 (1989)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Altersheim St. Urban, Seen, eröffnet : mit baulichen Massnahmen allein ist es nicht getan  
**Autor:** Widmer, U. / Birchler, H.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-811108>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 08.02.2026

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

## Mit baulichen Massnahmen allein ist es nicht getan

**Zu Beginn der 70er Jahre sah die römisch-katholische Kirchgemeinde vor, neben dem kirchlichen Zentrum St. Urban in Winterthur-Seen, ein Altersheim zu erstellen. Diese Absicht deckte sich mit den Bedürfnissen der Stadtgemeinde. Das Altersheim St. Urban fand deshalb bereits Aufnahme in der städtischen Altersplanung des Jahres 1972. Heute ist das neue Heim in Betrieb. Die offizielle Einweihungsfeier des Altersheims St. Urban erfolgt im April.**

### Vorgeschichte

Am 3. November 1981 errichteten die *römisch-katholische Kirchgemeinde Winterthur* und ihr *angehörige Vereine* eine Stiftung zum *Bau und Betrieb eines Altersheimes*, worin *Betagte nach Massgabe der Dringlichkeit und ungeachtet der Religion, Konfession, der politischen oder sozialen Stellung Aufnahme finden*. Das Stiftungsvermögen wurde unter anderem aus einem von der römisch-katholischen Kirchgemeinde Winterthur auf ihrer Liegenschaft Kat. Nr. 6530 in Winterthur-Seen gewidmeten selbständigen und auf 60 Jahre befristeten Baurecht gebildet.

Gemäss dem Gesetz über die Beitragsleistungen des Staates für Altersheime sowie Heime, Eingliederungsstätten und Werkstätten für Invalide vom 4. März 1973 leistet der Staat den politischen Gemeinden und Gemeindeverbänden für Bau und Betrieb Beiträge

- a) an eigene, öffentliche Altersheime;
- b) an die Leistungen, die sie für Altersheime von öffentlich-rechtlichen oder privaten gemeinnützigen Organisationen mit eigener Rechtspersönlichkeit ausrichten.

Zur Ausschöpfung der Leistungen des Staates ist es deshalb erforderlich, dass die politische Gemeinde die vollen Baukosten übernimmt und dadurch die Mittel der Stiftung zu gunsten der späteren Betriebsführung zur Verfügung stehen.

Wenn die Stadt schon die ganzen Baukosten aufbringt, soll sie nicht nur Darlehensgeberin, sondern Eigentümerin des Bauwerks werden. Zu diesem Zweck hat die Stiftung mit Datum vom 28. August 1985 das Baurecht an die Stadtgemeinde übertragen.

### Bedürfnis

Das Bedürfnis nach einem weiteren Altersheim ergibt sich aus der Bevölkerungsstruktur und dem bestehenden Angebot an Altersbauten. Ende 1984 betrug der Anteil der über 65jährigen Bevölkerung rund 16,8 Prozent oder 3 Prozent mehr als 1975.

Die «Zürcher Altersheimplanung 1981» der Fürsorgedirektion des Kantons Zürich gibt als durchschnittlichen Richtwert für den Maximalbedarf an Altersheimplätzen 6 Prozent der Bevölkerung über 65 Jahre oder 35 Prozent der über 80jährigen an. Die letztmals 1979 überarbeitete Altersplanung der Stadt Winterthur rechnet mit 4,5 Prozent der über 65jährigen Einwohner.

Die Stadt Winterthur verfügt heute – zusammen mit den Altersheimen der Hilfsgesellschaft – über rund 480 Altersheimplätze. Allein schon nach der städtischen Altersheimplanung wären aber rund 650 Betten erforderlich. Es besteht somit ein theoretisches Defizit von mindestens 170 Altersheimbetten.

Das vorgelegte Projekt soll den Notstand mangelnder Altersheimplätze lindern. Der vorgesehene, gut erschlossene Standort

im Stadtkreis Seen trägt dazu bei, dass die Betagten des Einzugsgebietes in ihrer bekannten Umgebung plaziert werden können. Dadurch ist es ihnen besser möglich, ihre sozialen Kontakte aufrechtzuerhalten.

### Stiftung Altersheim St. Urban in Winterthur-Seen

Gestützt auf den öffentlich beurkundeten Vertrag zwischen der Stadtgemeinde und der Stiftung vom 28. August 1985 betreffend die Übertragung des der Stiftung von der römisch-katholischen Kirchgemeinde Winterthur auf der Liegenschaft Kat. Nr. 6530, Seenerstrasse 139, 8405 Winterthur, eingeräumten selbständigen und dauernden Baurechts an die Stadtgemeinde, haben die Stadt und die Stiftung einen Vertrag betreffend den Bau und Betrieb des Altersheimes «St. Urban» in Winterthur-Seen abgeschlossen. Darin wird vor allem festgehalten, dass

- die Stadt der Stiftung das Altersheim St. Urban nach dessen Errichtung in betriebsbereitem Zustand zur Führung überlässt;
- die Stiftung sich verpflichtet, das Altersheim ökumenisch und auf eigene Rechnung zu führen, es für alle betagten Einwohner der Stadt Winterthur offenzuhalten und keine Konfession zu bevorzugen;
- die Stiftung sich insbesondere verpflichtet, das Aufnahmeverfahren und die minimalen Pensionspreise nach den für die Stadtgemeinde geltenden Grundsätzen auszugestalten und die Aufnahmewünsche der Stadtgemeinde nach Möglichkeit zu berücksichtigen;
- die Stadt grundsätzlich keine Betriebsbeiträge an die Stiftung leistet. Ausserordentliche Beiträge im Falle, dass trotz wirtschaftlicher Betriebsführung die finanzielle Substanz der Stiftung in Gefahr wäre, bedürften einer besonderen Vereinbarung;
- die Stiftung das der Stadtgemeinde eingeräumte Baurecht nach dessen Ablauf am 28. Januar 2042 bis auf 99 Jahre verlängert, soweit sie ihrerseits durch die römisch-katholische Kirchgemeinde Winterthur hiezu ermächtigt wird.

Der Stiftungsrat besteht aus sieben bis neun Mitgliedern. Gemäss Stiftungsurkunde hat die politische Gemeinde Winterthur Anspruch auf zwei Sitze im Stiftungsrat. Der Stiftungsrat besteht vorwiegend aus Einwohnern der Stadtgemeinde Winterthur-Seen.

### Heimbetrieb

Nicht zuletzt aufgrund der positiven Erfahrungen im Tages- und Temporärheim «Sunnehus» beabsichtigt die Stiftung, im Altersheim St. Urban das *Gruppensystem* einzuführen. Auf vier Wohn-geschossen bilden je 20 Betagte eine selbständig lebende Gruppe. Eine Gruppenleiterin oder ein -leiter gestaltet zusammen mit den Bewohnern und weiteren Mitarbeitern des Haus- und Pflegedienstes den Tagesablauf. Eine Hauswirtschaftsleitung koordiniert den gemeinsamen Haushalt und ist zusammen mit den Gruppenleitungen für den Heimbetrieb verantwortlich.

Die Mittagessen werden für das ganze Haus in der zentralen Küche zubereitet. Die Zubereitung von Frühstück und Nachtessen erfolgen, soweit möglich, gemeinsam durch die Gruppe in den einzelnen Etagenküchen. Alle Mahlzeiten werden in den Wohngruppen eingenommen; für gemeinsame Anlässe aller Art stehen



Das Altersheim St. Urban: Ein verkehrsfreier Innenhof.



Mit Gruppensystem: Die Mahlzeiten werden in der Wohngruppe eingenommen.



die Cafeteria oder die Räumlichkeiten des benachbarten kirchlichen Zentrums zur Verfügung. Auf einen eigentlichen Speisesaal konnte deshalb verzichtet werden.

In einem Kollektivhaushalt eines konventionell geführten Heimes dieser Grösse besteht die *Gefahr der Isolation und Vereinsamung*. Davor empfinden viele ältere Menschen *Angst*. Vom *Gruppensystem* wird erwartet, dass es diese *Ängste abbauen hilft* und so den *Eintritt in das Altersheim erleichtert*. Die Gruppe bringt Unterstützung durch Gleichaltrige und kann alte Freundschaften durch neue ersetzen. Sie schafft ein neues Zusammengehörigkeitsgefühl und neue Verantwortlichkeiten und vermittelt dadurch das Empfinden des *«Noch-gebraucht-Werdens»*. Diese Bindung und dieses neue Selbstwertgefühl lassen sich in einer kleinen Gruppe leichter verwirklichen als in einer grossen.

Die ermutigenden Erfahrungen im Tages- und Temporärheim «Sunnehus» rechtfertigen es, ein grösseres Heim ebenfalls mit dem Gruppensystem zu planen. Mit dieser Betriebsform werden die Vorteile des Kleinheimes und die Möglichkeiten eines modernen Altersheimes miteinander verbunden. *Sollte sich diese Art der Heimführung nicht bewähren, kann jederzeit ohne bauliche Folgekosten auf das konventionelle System umgestellt werden.*

### Projektierung

- Am 21. November 1979 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Zürich das vom Sozialamt eingereichte Gesuch um Genehmigung des Bauplatzes und des Raumprogrammes für das Altersheim St. Urban in Seen. Zudem wurde grundsätzlich ein Baubeitrag an die Gemeindeleistung der Stadt Winterthur zugesagt, wie dies auch das Bundesamt für Sozialversicherung mit Verfügung vom 7. September 1979 bereits getan hatte.
- Im August 1982 schrieb die Stiftung «Altersheim St. Urban, Winterthur-Seen» einen öffentlichen Projektwettbewerb aus.
- Am 3. November 1983 reichte das Sozialamt das überarbeitete erstrangierte Projekt von Architekt K. Habegger zur Genehmigung an die Direktion der Fürsorge des Kantons Zürich und das Bundesamt für Sozialversicherung ein. Die grundsätzli-

## Rollstuhlwege im Kongresshaus

**Die Arbeitsgruppe «Architektonische Barrieren» der Behindertenkonferenz Kanton Zürich (BKZ) hat in Zusammenarbeit mit der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen den Prospekt «Kreuz und quer durch das Kongresshaus Zürich – und alles im Rollstuhl» ausgearbeitet und stellt ihn nun vor.**

Das Kongresshaus Zürich mit den zwei Tonhallsälen, den diversen Konferenz-, Musik- und Vortragssälen ist baulich recht komplex und für die BesucherInnen unübersichtlich. Beim erfolgten Umbau wurden viele Hindernisse für behinderte Menschen aus dem Weg geräumt, alle Stockwerke rollstuhlgänglich gemacht und zwei Behinderten-WC's eingebaut.

Ein Prospekt wurde vom «Tages-Anzeiger» gratis gedruckt und vom Kongresshaus Zürich finanziell unterstützt. Dadurch ist der Prospekt gratis. Er kann ab sofort bezogen werden beim Kongresshaus Zürich direkt oder mit einem frankierten und adressierten Rückantwortcouvert (Format C5) bei: **Behindertenkonferenz, Gasometerstrasse 9, 8005 Zürich.**

chen Genehmigungen trafen am 6. Januar 1984 und am 23. Februar 1984 ein.

- Am 15. August 1984 erklärte sich der Stadtrat grundsätzlich bereit, das Altersheim St. Urban auf Rechnung der Stadt Winterthur auszuführen und der Stiftung zum Betrieb zu übertragen, vorbehaltlich einer Überprüfung des bestehenden Projektes.
- Am 30. Januar 1985 beschloss der Stadtrat von Winterthur, dass das von der Stiftung Altersheim St. Urban erarbeitete Projekt als Grundlage für die Kostenermittlung übernommen wird.

### Projekt

Das projektierte Altersheim St. Urban kommt auf das Grundstück neben dem kirchlichen Zentrum St. Urban, an der Ecke Seenerstrasse/Landvogt Waser-Strasse in Seen, zu liegen.

Das Projekt sieht Zimmer für 80 Betagte vor, und zwar 64 Einzelzimmer und 8 Zweierzimmerappartements, je mit WC und Dusche.

Die gegenüber der Umgebung viergeschossig, gegenüber dem zentralen Innenhof fünfgeschossig in Erscheinung tretende Anlage ist nach der Hauptachse des kirchlichen Zentrums ausgerichtet. Die Form des Baukörpers unterstreicht die Zuordnung zum kirchlichen Zentrum.

Den Haupteingang erreicht man über den verkehrsfreien, vertieften und vom Verkehrslärm abgeschirmten weiträumigen Innenhof. Die Vorfahrtsmöglichkeit zum Haupteingang für Ausnahmefälle (Behinderte, Taxis, Krankenwagen, Feuerwehr) ist gewährleistet. Sämtliche Betagtenzimmer sind ebenfalls auf diesen Innenhof orientiert. Die Zu- und Wegfahrt zur Anlieferung und zu den Parkplätzen erfolgt von der Landvogt Waser-Strasse her. Im Erdgeschoss liegen nebst dem Haupteingang die Cafeteria, die Verwaltung, der Gymnastik- und Therapieaum, Stützpunkträume und -büro, der Bastelraum, die Wäscherei, die Grossküche mit Buffetanlage und Nebenräumen, Coiffeur, das Pikettzimmer und die gedeckte Verbindung zum kirchlichen Zentrum.

Im Untergeschoss liegen die Pflichtschutzräume für 103 Personen, Räume der Haustechnik, Schrankraum für Penionäre, Werkstatt, Raum für Krankmobilen und Garderobe für Personal.

Im 1. bis 4. Obergeschoss können je 20 betagte Personen wohnen, welche zusammen eine Wohngruppe bilden (Gruppensystem). Auf jedem Geschoss liegen 16 Einzelzimmer und 2 Zweierzimmerappartements, 1 Gruppenleiterzimmer, je mit einem kleinen Balkon, sowie die notwendigen Nebenräume. Anstelle eines zentralen Essraumes sind für dieses Wohnsystem Wohn-, Küchen- und Essbereich mit Cheminée-Ecke auf jedem der 4 Obergeschosse geplant.

Auf der Ebene des 1. Obergeschosses (Parkplatzebene) befinden sich die Warenanlieferung und der Nebeneingang.

Die gesamte Anlage ist erschlossen mit 3 Treppenhäusern, 1 Warenlift UG – 1. OG, 1 Bettenaufzug UG – 4. OG, 1 Personenaufzug UG – 4. OG, 1 Officelift EG – 4. OG.

Das Altersheim wie auch die Umgebung sind rollstuhlgerecht geplant. Für das geplante Bauvorhaben ist eine Massivbauweise vorgesehen. Für die Fassadenverkleidung werden vorfabrizierte, teilweise profilierte, hinterlüftete Betonelemente gewählt. Durch die Trennung der Schichten ist diese Konstruktion unterhaltsarm. Sämtliche Fenster werden in Holz-Metallkonstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt.

## Ausbaustandard/Haustechnik

Beim gesamten Projekt wurde ein einfacher, der Nutzung entsprechender Ausbaustandard angestrebt, der sich an demjenigen des sich im Bau befindenden Altersheimes «Brühlgut» orientiert.

Die Heizung basiert auf einem Niedertemperatursystem, teilweise mit Bodenheizung. Die Pensionärzimmer inkl. WC/Dusche erhalten Radiatoren, um die individuelle und schnelle Regulierung zu ermöglichen. Die Heizungsanlage/Warmwasseraufbereitung soll mit kombiniertem Gas-/Ölbrenner betrieben werden.

Der Wärme- und Schallisolation werden grösste Beachtung geschenkt. Die Werte liegen weit über den minimal gesetzlichen Anforderungen wie auch über denjenigen des Energiekonzeptes der Stadt Winterthur.

## Kosten

Die Kostenermittlung erfolgte unter Beizug eines Generalunternehmers. Dieser unterbreitete für zirka 70 Prozent der gesamten Baukosten eine garantierte Kostendach-Offerte. Die Kreditreserve konnte mit 3 Prozent deshalb relativ niedrig angesetzt werden.

0 Grundstück	-
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 109 000.-
2 Gebäude (ohne Honorare)	Fr. 9 864 000.-
3 Betriebseinrichtungen	Fr. 511 000.-
4 Umgebung	Fr. 596 000.-
5 Baunebenkosten	
● Wettbewerbskosten/Honorare	Fr. 2 290 000.-
● Übrige Baunebenkosten	Fr. 470 000.-
9 Möblierung/Ausstattung	Fr. 1 460 000.-
Total	Fr. 15 300 000.-
Kreditreserve zirka 3 % v. BKP Pos. 2	Fr. 300 000.-
Total zu beantragender Kredit	Fr. 15 600 000.-

Stichtag der Preise: 1. April 1985 / 132.9 Punkte (Zürcher Index der Wohnbaukosten)

Für *Kosten-Vergleiche* werden die Baukosten der Altersheime St. Urban, Rosental und Brühlgut, auf den Indexstand vom 1. 4. 85 aufgerechnet, einander gegenübergestellt.

<b>- Kosten pro Bett 2 (Gebäudekosten + 3 Betriebseinrichtungen)</b>			
St. Urban:	Kostenvoranschlag (KV)	Fr. 12 565 000.00	
	84 Betten à	Fr. 149 583.35	
Brühlgut:	Kredit	Fr. 16 722 030.00	
	105 Betten à	Fr. 159 257.45	
Rosental:	Abrechnung	Fr. 13 128 575.00	
	107 Betten	Fr. 122 696.95	
<b>- m³Preise (2 Gebäudekosten + 3 Betriebseinrichtungen)</b>			
St. Urban	KV	Fr. 12 565 000.00	
84 Betten	m³ 22 000	Fr./m³ 571.10	
Brühlgut:	Kredit	Fr. 16 722 030.00	
105 Betten	m³ 36 150	Fr./m³ 462.55	
Rosental:	Abrechnung	Fr. 13 128 575.00	
107 Betten	m³ 29 100	Fr./m³ 451.15	

Der relativ hohe Kubikmeterpreis beim Altersheim St. Urban lässt sich damit begründen, dass der Wandanteil pro m³ infolge des Fehlens eines zentralen, grossen Ess-Saales wesentlich grösser ist. Die grosszügig ausgebauten Wohn-, Ess- und Kochbereiche samt Cheminée-Ecke auf jedem Geschoss als Notwendigkeit für das Gruppensystem dürften sich ebenfalls auf die Kosten auswirken. Das Altersheim St. Urban erhält eine eigene komplette Heizungsanlage im Gegensatz zum Altersheim Brühlgut, welches über eine Unterstation an der Gesamtanlage angeschlossen ist.

Die niedrigen Vergleichszahlen des Altersheimes Rosental dürften der Rezession im Baugewerbe in der zweiten Hälfte der siebziger Jahre zuzuschreiben sein.

Der Gebäudeunterhalt ist verhältnismässig niedrig, weil die Stadt lediglich den äusseren Unterhalt des Gebäudes und den Ersatz der für den Betrieb des Gebäudes notwendigen Anlagen zu besorgen hat und demzufolge die Stiftung für den inneren Unterhalt, für Service-Abonnemente sowie für die Pflege und Erneuerung des Inventars und den Unterhalt der Umgebung aufzukommen hat. Aus dem Betrieb erwachsen aufgrund des Vertrages zwischen der Stadt und der Stiftung St. Urban für die Stadt keinerlei Folgekosten. Das Haus wird über Bundes- und Staatsbeiträge sowie Leistungen der Stadt Winterthur finanziert.

## Zusammenfassung

Mit der Zustimmung zu diesem Projekt erhält unsere Stadt ein modern konzipiertes Altersheim. Als Quartierstützpunkt für den Stadtkreis Seen bringt es eine wesentliche Verbesserung der Betreuung betagter Menschen in seinem Einzugsgebiet. Die durch die Stiftung St. Urban vorgesehene Betriebsführung bringt für die städtische Verwaltung eine geringere Belastung, als wenn das neue Heim durch die Stadt betrieben werden müsste.

Mit dem Baubeginn ist 1987 zu rechnen. Die erwähnten Subventionszusicherungen von Bund und Kanton behalten ihre Gültigkeit, sofern mit dem Bau bis spätestens 30. Juni 1988 aufgrund einer rechtsgültigen Baubewilligung begonnen werden kann. Nach diesem Zeitpunkt sind von der AHV keine Mittel mehr zu erwarten.

Der Stadtpräsident: U. Widmer  
Der Stadtschreiber: H. Birchler

Die keramischen Wand- und Bodenbeläge wurden ausgeführt durch

# HEINZ KELLER AG

Wand- und Bodenbeläge  
Unterlagsböden  
Alte Poststrasse 31  
8472 Seuzach

Wir danken der Bauherrschaft für das uns entgegengebrachte Vertrauen.