**Zeitschrift:** Fachzeitschrift Heim

**Herausgeber:** Heimverband Schweiz

**Band:** 65 (1994)

**Heft:** 2

**Artikel:** Eine Projektarbeit. 1.Teil, Bauliche Sanierung eines Alters- und Pflegeheims

**Autor:** Hebeisen, Richard

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-812133

**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:** 09.12.2025

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

Eine Projektarbeit / 1. Teil

# BAULICHE SANIERUNG EINES ALTERS- UND PFLEGEHEIMS

*Von Richard Hebeisen*

**Dieser Beitrag ist der Versuch eines Handbuchs zur Planung einer baulichen Sanierung eines Alters- und Pflegeheims, beschreibt die Verlegung während der Bauphase und die Eröffnung des umgebauten Heims. Er ist gedacht für Heimleitungen und Kommissionnen, die irgendwann in eine ähnliche Situation geraten. Es handelt sich um eine Projektarbeit aus dem Aufbaukurs für Alters- und Pflegeheimleitung 1991/93, welchen der Autor als Teilnehmer besuchte.**

Unser Heim wurde 1972 unter dem Titel «Alters- und Pflegeheim» eröffnet, effektiv aber als Alters- und später als Alters- und Leichtpflegeheim geführt. Die Einrichtungen entsprechen denn auch letzterem Zweck. Als Trägerin fungiert eine Stiftung. Die politische Gemeinde beteiligte sich bisher lediglich mit einem seinerzeitigen Baubeitrag von 1,2 Millionen Franken. Seither musste der Betrieb selbsttragend arbeiten. Es handelt sich um das einzige Betagtenheim auf Gemeindegebiet (zirka 5800 Einwohner).

Der Stiftungsrat besteht aus 7 Mitgliedern. Die drei Hauptverantwortlichen (Präsident, Aktuar, Kassier) sind alle seit vielen Jahren mit dabei, zum Teil schon seit der Planung. Das höchste Gremium ist grob gesagt für die Liegenschaft, die Finanzen und alle Konzeptfragen zuständig. Der Stiftungsrat traf sich bisher zweimal jährlich zu Sitzungen (Rechnungs- und Budgetsitzung).

Für die betrieblichen Belange amtet eine sechsköpfige Heimkommission. Diese traf sich etwa drei- bis viermal jährlich, die Kompetenzsumme war sehr bescheiden. Die Heimkommission bereitete die Geschäfte für den Stiftungsrat vor.

Gegen Ende der Bauphase wurde 1972 die Heimleitung gewährt: ein in die Gemeinde bereits integrierter Gemeindehelfer mit seiner Ehefrau. Diese Leitung bestand bis zur Pensionierung des Ehepaares im Jahre 1990. Als Nachfolger wurden meine Frau und ich gewählt (Anstellung Mann: 100 %, Frau im Stundenlohn bis maximal 50 %).

Die Gebäulichkeiten entsprechen einem richtigen Hochkonjunkturbau aus Betonelementen. Die Planung erfolgte in einer Zeit, in der noch wenig Erfahrungswerte und Vorgaben im Kanton und vom Bund vorlagen. In diesem Sinne handelte es sich um eine Art Pionierprojekt. Der Architekt hatte wenig Erfahrung im Bau von Heimen. Das Hauptgebäude besteht aus Kellergeschoss mit Lager- und Schutzräumen, Parterre mit öffentlichen Räumen und fünf Wohngeschossen. Angebaut ist ein zweistöckiges Personalhaus mit Heimleiterwohnung und Personalzimmern.

Das Heim bietet Platz für 50 Pensionäre. Etwa 35 Angestellte teilen sich in momentan 19 Vollstellen.

Seit dem Bau wurde extrem wenig investiert. Sowohl Gebäude als auch Einrichtungen wurden belassen, Defekte weitgehend durch einfache und kostengünstige Reparaturen für eine Weile in Ordnung gebracht. Somit konnten die Pensionspreise tief gehalten werden. Das Haus war in der Umgebung als Heim mit den tiefsten Taxen bekannt.

Am 1. August 1990 übernahmen wir die Heimführung. Es bestanden zu diesem Zeitpunkt Baupläne für den Bau einer Cafeteria, einen bescheidenen Ausbau der Pflegeabteilung und den Einbau von zwei Alterswohnungen und zwei Pensionärszimmern im Personalhaus. Bereits im November 1990 wurde das Projekt der Gemeindeversammlung präsentiert, um einen Baubeitrag zu erwirken. Trotz ungenügender Unterlagen wurde diesem Antrag im Ausmass von einer halben Million Franken entsprochen, wonach die Hälfte in Form eines verzinslichen Darlehens zur Verfügung gestellt werden sollte.

Seit unserem Eintritt erlebten wir Überraschung an Überraschung: Durchzug und Wasser in den Zimmern, Leitungsbrüche, Probleme mit der Lichtanlage usw. Auch die Sicherheit liess sehr zu wünschen übrig. Immer wieder versuchten wir, durch Auflisten aller Mängel eine Gesamtkonzeption zu erwirken, vorerst jedoch ohne Erfolg. Erst mit der Wahl eines an unternehmerisches Denken gewohnten und durchsetzungs-

**Alters- und Pflegeheim Falkenhof, Aarburg. Ob wohl die neue Fassade auch wieder einmal derart von Reben überwachsen sein wird? Links = Südfassade, neu 2,5 Meter vorgezogen.**

fähigen Heimkommissions-Präsidenten konnte eine Baukommission ins Leben gerufen werden, die sich der ganzen Sache zusammen mit einem Architekten annahm. Im Zeitpunkt der Niederschrift der ersten Kapital dieser Arbeit besteht ein Gesamtprojekt, das Sanierung, Ausbau und Sicherheit umfasst. Dieses Projekt wird nun in die Detailplanung geschickt.

*Der Weg bis dahin und später auch der Weg bis zum Bauende soll nun als Orientierungshilfe, möglicherweise auch als Checkliste für andere Heime aufgezeichnet werden.* Viele Heime wurden in der Zeit der Hochkonjunktur gebaut. Deshalb werden etliche früher oder später vor denselben Fragen stehen. Es soll eine leider weit verbreitete Krankheit im Sozial- und Gesundheitswesen sein, dass mit Investitionen zu lange gewartet wird, innovative Ideen wenig Raum erhalten, so dass sich plötzlich ein grosser Brocken zusammenballt. Dazu scheint sich gerade bei konstant bleibenden Leitungen gerne eine gewisse Betriebsblindheit einzuschleichen. Damit liegt die Chance sehr oft bei einem Wechsel der Heimleitung oder der entscheidenden Personen in den Kommissionen. Die «Neuen» setzen sich damit aber gehörig in die «Nesseln». Trotzdem gehört es auch zum Wahrnehmen von Verantwortung, sich zu exponieren und sich nicht mit «Pflästerlipolitik» zufrieden zu geben. In diesem Sinne möchte ich auch Mut machen, den schwierigeren Weg nicht zu scheuen.

## Aufnahme des Ist-Zustandes

Wer diese Arbeit an die Hand nimmt, ist schlussendlich kaum entscheidend. Wichtig ist vielmehr, dass von Schönfärberei abgesehen und der Versuch gewagt wird, relativ objektiv an die Sache heranzugehen. Der Heimleiter oder der Hausmeister werden am ehesten über die aktuellsten Informationen verfügen, weil sie jeweils bei Defekten und Mängeln gerufen werden.

Nach unserem Start im Heim legte ich mir bald eine Liste an, in der konsequent alle entdeckten Mängel kunterbunt aufgezeichnet wurden. Die Auflistung muss irgendwann systematisiert werden, zum Beispiel nach den Gesichtspunkten

- bauliche Mängel
- Reparaturbedürftiges am Haus
- Mängel an Einrichtungen
- Defekte
- Mängel an Apparaten und Maschinen
- Sicherheitsmängel
- was erweist sich als unpraktisch
- was wird durch veränderte Bedürfnisse nötig
- entspricht der Komfort den heutigen Anforderungen

*Eigene Beobachtungen, Hinweise des Personals oder der BewohnerInnen,* vor allem aber auch *Gespräche mit Handwerkern, Monteuren oder sachverständigen Besuchern* helfen, ein Bild über die Probleme zu erhalten. *Einblicke in andere Heime decken sehr oft Mängel im eigenen Heim auf.*

**Alters- und Pflegeheim Falkenhof, Aarburg, vor zwanzig Jahren. Westfassade – heute um 2,50 Meter vorversetzt und saniert.**

**„Es lohnt sich auf jeden Fall, das Heim vom Keller bis zum Estrich regelmässig zu inspizieren und die entsprechenden Notizen zu machen."**

Ein Rundgang mit dem Kommandanten der Feuerwehr, die Mitgliedschaft beim Brandverhütungsdienst oder ähnlichen Einrichtungen zahlen sich schnell aus.

Den Kommissionsmitgliedern kann von Zeit zu Zeit eine ergänzte, auf den aktuellen Stand gebrachte Liste abgegeben werden. Möglicherweise sind die Prioritäten bereits angegeben, ist Wünschbares vom dringend Benötigten unterschieden. Das dauernde Gespräch ist wichtig, vieles erscheint auf den ersten Blick ganz abwegig und wird erst mit der Zeit «normal».

Auch unbequeme Fragen sollen nicht gescheut werden: Was passiert, wenn der Mangel nicht behoben wird? Sind die Schäden in einigen Jahren bedeutend grösser und kostspieliger zu beheben? Welches sind die eventuellen Folgeschäden? Diese Fragen helfen mit, die Prioritäten richtig zu setzen.

Konzeptfragen sind ein schwieriges Gebiet, das am besten von Beginn weg mit den Kantonalen Instanzen zusammen angegangen wird. Falls ein kantonales oder regionales Heimkonzept existiert, ist dieses unbedingt zu Rate zu ziehen. Die Entwicklung in der eigenen Gemeinde bzw. Region ist über Jahre hinweg zurück zu verfolgen. Daraus können Schlüsse für die Zukunft gezogen werden. Die im Heim vorhandenen statistischen Angaben dienen als Hilfe, zum Beispiel Durchschnittsalter, Pflegebedürftigkeit, Personalbestand usw.

## Soll-Zustand (Vorprojekt)

Zeigt es sich, dass eine Gesamtsanierung nötig wird, soll auf die Bildung einer Baukommission hingearbeitet werden. In diesem Gremium sollen nebst Baufachleuten auch Personen mitarbeiten, die den aktuellen Betrieb kennen, wenn möglich sogar noch eine Person, die beim Bau oder bei der letzten Renovation schon dabei war. Selbstverständlich ist ein Architekt beizuziehen. Die diesbezüglichen Mehrkosten lohnen sich,

wenn dafür von Beginn weg eine Linie in das Projekt eingebracht wird. Immer mehr werden auch spezielle Beratungen angeboten.

Der Baukommission sind die zur Erstellung eines Vorprojektes notwendigen Aufträge und Kompetenzen zu erteilen.

In den ersten Sitzungen und Begehungen werden brainstromartig Ideen gesammelt. Wir selber waren erstaunt, wie sich aus zum Teil vordergründig absolut abwegigen Ideen gute Ansatzpunkte für ein innovatives Projekt ergaben. Sobald die ersten Entwürfe stehen, sind die kantonalen Instanzen damit zu konfrontieren (zum Beispiel Gesundheitsdepartement, Baudepartement, Versicherungsamt), damit deren Hinweise und Auflagen praktisch von Beginn weg miteingeplant werden können. Es lohnt sich sicher, in dieser Phase grosszügig zu denken und zu versuchen, verschiedene Varianten abzuwägen und durchzuspielen. Nur so ist es auch möglich, sich in einer echten Wahl für das beste Projekt zu entscheiden. Ebenso lohnt es sich, alle in den nächsten Jahren voraussichtlich auftretenden Probleme zu berücksichtigen, weil eine Radikallösung unter Umständen einfacher und kostengünstiger zu realisieren ist als eine Etappenlösung.

Einzubeziehen sind demnach:
- alle im Ist-Zustand festgestellten Mängel und Defekte
- alle Auflagen bezüglich Sicherheit
- alle Forderungen der kantonalen oder kommunalen Instanzen
- alle Wünsche und Erfordernisse in bezug auf Neukonzeption, Ausbau, Komfortverbesserung und Optimierung der Arbeitsabläufe.

Bei uns zeigte sich als Beispiel für eine kreative Lösung folgendes: Die Westfassade ist stark renovationsbedürftig (Fenster, Storen, Mauerwerk, Fugen). Die Zimmer sind an den heutigen Ansprüchen gemessen zu klein. Der Eßsaal und die Aufenthaltsräume im Parterre sind ebenfalls zu klein und wirken als «Kantine» bzw. sind zu dunkel. Diese Problemkombination wurde Anlass zum Gedanken, die ganze Westfassade durch eine Stahlkonstruktion 2½ Meter vorzuverlegen und mit einem erkerartigen Bau eine Auflockerung der bisher geraden Wand zu erreichen. Mit dieser Lösung haben wir die oben angeschnittenen Probleme auf einen Schlag gelöst und erreichen erst noch bessere Isolationswerte. Überschlagsmässig kommt diese Lösung nicht viel teurer zu stehen als eine gewöhnliche Sanierung der ganzen Westwand, zumal mit dieser Variante für die nächsten Jahre (hoffentlich) die Kosten für den Unterhalt gering sind. Weiter können durch den Ausbau auf die heutige Zimmer-Normgrösse kantonale Subventionen ausgelöst werden. Damit soll gesagt sein, dass sich ein gründliches, phantasievolles Vorgehen auf alle Fälle auszahlt.

**Der Speisesaal bietet 50 Heimbewohnern bequem Platz.**

> **„Die ersten Pläne sind unbedingt mit dem Personal zu besprechen."**

Von dieser Seite sind bestimmt die praktischsten Hinweise zu erwarten, weil diese Personen schlussendlich am meisten unter Mängeln gelitten haben. Zudem wird das Personal nur zu den Erschwernissen einer Umbauphase und den vielen Neuerungen nach Bauschluss ja sagen können, wenn es sich schon frühzeitig mit dem Vorhaben identifizieren kann. Deshalb gingen wir die Pläne vorerst mit den Bereichsverantwortlichen haarklein durch und liessen auch das übrige Personal dazu Stellung nehmen.

*Möglicherweise können auch die Pensionäre in dieser Phase schon miteinbezogen werden,* sofern man damit nicht zuviel Unruhe auslöst. Eine langsame Vorbereitung auf die Bauphase ist jedoch so oder so nötig.

Mit dem Vorprojekt zeigt sich schnell, ob der Umbau zur teilweisen Leerung oder sogar zu einer vorübergehenden Verlegung des Heimes führen wird.

Das Vorprojekt muss von den kantonalen und den heiminternen Instanzen genehmigt werden. Sobald die Bewilligungen vorliegen, können die nächsten Schritte in Angriff genommen werden.

*(Fortsetzung folgt)*

■

**TAG DER KRANKEN:**
**6. März 1994**

Rückenschmerzen – ein Thema an der Muba 94 in Basel

## WIE FIT IST IHR RÜCKEN?

Als Messebesucher können Sie an der Muba '94 vom 4. bis 13. März in Basel aktiv den Leistungsstand Ihrer Rückenmuskulatur testen lassen. Die auf einem Parcours mit vier Kraft- und Leistungstests unter der Anleitung von Fachleuten ermittelten Ergebnisse werden mit Normdaten verglichen und als individuelle Computerauswertung an die Besucherinnen und Besucher abgegeben. Die Verantwortlichen des Nationalen Forschungsprogramms (NFP) 26B «Chronifizierung von Rückenschmerzen» wollen mit dieser Messepräsenz ein breites Publikum für den richtigen Umgang mit dem Rücken sensibilisieren und wichtige Resultate des NFP 26B bekannt machen. Die interaktive Ausstellung bietet auf Bild- und Texttafeln und mit Videofilmen Informationen über den Rükken an. Der gemeinsam mit der Schweizerischen Rheumaliga betreute Stand trägt die Nummer D42 und befindet sich in der Halle 301 der «Infomuba».