



ES A – SAW Siedlung Espenhof Nord – Ersatzneubau Aufnahme Kooperation qA und PZZ in das Raumprogramm

19.03.20 / HOC

Die SAW plant im Ersatzneubau Espenhof Nord eine Kooperation mit dem Verein queerAltern und mit den Pflegezentren der Stadt Zürich (PZZ). Das Raumprogramm erfährt hieraus im Vergleich zum Stand Wettbewerbsprogramm 27.03.2019 folgende Anpassungen:

queerAltern

Folgende grundsätzliche Überlegungen führen zu einer Kooperation zwischen der SAW und dem Verein "queerAltern":

Lebensort queerWohnen

Mit dem Projekt Lebensort "queerWohnen" beabsichtigt der Verein "queerAltern" eine Form des integrierenden Wohnens für alternde LGBTI* und ihnen nahestehende Menschen (nachstehend queere Menschen) in der Stadt Zürich zu realisieren.

Der 2014 gegründete Verein nimmt sich gesellschaftlichen Aufgaben im Dienste alternder queerer Menschen an. Neben dem Projekt "queerWohnen" baut er ein tragendes Netz der Care für alternde queere Menschen auf (Caring Community "queerAltern") und leistet fachliche und soziale Beiträge zur alters- und queergerechten Pflege und zur Förderung der Generationenbeziehungen.

Verbindung von Wohnen und Betreuung

"queerWohnen" als integraler Bestandteil der Aufgaben des Vereins "queerAltern" umfasst die **Verbindung von Wohnen** in Alterswohnungen **und Betreuung**; Betreuung einerseits durch den Auf- und Ausbau der Caring Community "queerAltern" und erweitert bei hohem Betreuungsbedarf durch die vorgesehenen pflegerisch geführten Clusterwohnungen (Pflegewohngruppen). Betreuung bedeutet ebenso die selbstbestimmte oder von der Caring Community gestützte Einbindung von SAW-Dienstleistungen, Spitex und weiteren passenden Leistungen.

Diverse Vorstösse im Gemeinderat / Entwicklung neue Altersstrategie

Mit der Umsetzung des Projekts Espenhof Nord in Kooperation mit "queerAltern"/"queerWohnen" kann den in diversen gemeinderätlichen Motionen aufgegriffenen Anliegen sowie wichtigen Leitprinzipien der in Entwicklung befindlichen städtischen Altersstrategie rasch und unkompliziert Rechnung getragen werden.

Dabei soll der Übergang von Wohnen in den eigenen vier Wänden in einen pflegerisch geführten Wohncluster (PWG) pilotiert werden. Gleichzeitig könnten Wissen und Erfahrung, die generiert werden, wissenschaftlich ausgewertet und zur Nutzung für mehr Inklusion in allen



städtischen Altersorganisationen genutzt werden. (Das Projekt "queerWohnen" ist auch ein Forschungs- und Entwicklungsprojekt und der Verein lässt seine Projekte durch einen wissenschaftlichen Beirat begleiten.)

Wohnungsspiegel Haus E 1*

... % 2*	ca. 3-5 x	1 ½-Zimmer-Wohnungen
... %	Rest	(2-) / 2 ½-Zimmer-Wohnungen
... %	ca. 3-4 x	3- / 3 ½-Zimmer-Wohnungen
	ca. 1-3 x	Zusatz-Zimmer 3*
	1 x	Gartenzimmer im EG (25-45 m ²) m. kleiner Küche u. IV-WC 4*

1* Die Anforderungen an die Wohnungen in Haus E und deren Erschliessung und weitere zugeordnete Räume (wie Waschküchen) sind dieselben, wie für die SAW-Wohnungen in den weiteren Häusern. Sie sollen sich baulich nicht unterscheiden.

2* Die Prozentverteilung der Wohnungstypen innerhalb von Haus E ergibt sich aus der Integration der Pflegewohngruppen und aus der Aufteilung im Haus. Die sich in Haus E ergebende Aufteilung nach Wohnungstypen mit dem von queerAltern favorisierten höheren Anteil von 3- / 3 ½-Zimmer-Wohnungen soll in die Optimierung des Gesamtwohnungsspiegels nach Vorgaben im Programm Vertiefung "Muchacho con pipa" eingerechnet werden.

3* Die Zusatzzimmer sollen nach Möglichkeit und bei guter Organisierbarkeit analog zu den im Wettbewerbsprojekt im Kopf von Haus E vorgeschlagenen Einzelräumen mit Nasszelle (und der Möglichkeit einer internen Verbindung zur benachbarten Wohnung, Durchbruch) vorgesehen werden.

4* Das Gartenzimmer soll im Erdgeschoss Haus E, zwischen den Wohnungen oder zwischen Wohnungen und Pflegewohngruppe PZZ so angeordnet werden, dass es eine Verbindung zwischen dem zentralen südlichen Hof und dem süd-westlichen Gartenteil (queer Garten) bildet. Dieses Zusatzzimmer mit Wohnzimmeratmosphäre, kleiner Küche (ca. 3-4 Elemente) und einem IV-WC soll innerhalb der queer community im Espenhof eine halbprivate Rolle spielen und einen Anknüpfungspunkt für die weiteren Siedlungsbewohner und Öffentlichkeit mit den Bewohner*innen von Haus E und der queer community bilden.

Pflegewohngruppen (PWG) der PZZ

Folgende grundsätzliche Informationen gelten für die Kooperation zwischen der SAW und den Pflegezentren der Stadt Zürich (PZZ) für die Pflegewohngruppen im Ersatzneubau Espenhof Nord (die eng zusammenhängt mit der Kooperation mit "queerAltern"):

Die kleinen, quaternahen und familiären Pflegewohngruppen sind mehrheitlich ausgerichtet auf die Pflege und Betreuung von an Demenz erkrankten Menschen mit mittlerem bis hohem Pflegebedarf. Sie zeichnen sich durch ein alltagsnahes, gemeinschaftliches Zusammenleben aus.

Das Wohnangebot richtet sich an pflegebedürftige Menschen mit mittlerem bis hohem Pflege- und Betreuungsbedarf, deren Lebensqualität durch das Leben in kleinen Wohneinheiten mit Strukturgebung, durch soziale Einbindung und eine aktivierende Alltagsgestaltung positiv beeinflusst werden kann. Sie gewährleisten den Aufenthalt in der Regel bis zum Lebensende. Die Bewohner/-innen sind zum grössten Teil mobil, häufig mit Gehhilfen (Stöcke/Rollatoren) und teilweise im Rollstuhl.

Die Präsenz der Mitarbeitenden in den Pflegewohngruppen ist 24 Std. pro Tag gewährleistet, die Betreuung für alle PWG Espenhof erfolgt in der Nacht durch eine Pflegefachperson.



Das Zentrum der Pflegewohngruppen bildet der Wohn-/Essraum. Die Zimmer der Bewohner/-innen sind Rückzugsort und Ruhe-/Schlafzimmer. Für verschiedene Aktivitäten und die Möglichkeit von alternativen Aufenthaltsorten dient der Aufenthaltsraum (Stübli) jeder PWG und ergänzend für alle PWG der Multifunktionsraum. Aufenthaltszonen können auch in Korridorbereichen/-nischen sein. Der Charakter der Bewohner/-innen- und Allgemeinräume soll möglichst Wohnungscharakter haben. Die Zimmer der Bewohner/-innen sind mit Pflegebett, Nachttischli, Tisch, Stuhl, Schrank (Einbauschränk ist ideal) ausgestattet, einzelne Möbelstücke der Bewohner/-innen sind möglich. Personalräume sind zurückhaltend auszubilden. Die PWG sind neben der Pflege und Betreuung als Grosshaushalte organisiert. D.h. Verpflegung, Reinigung und Wäscheversorgung (ausser Flachwäsche) erfolgen durch die Mitarbeitenden der PWG. Gewisse Supportleistungen (Lieferung von Waren, technischer Support und Gartenunterhalt) erfolgt durch andere städtische Pflegezentren. Die PWG Espenhof werden organisatorisch dem Betrieb Pflegewohngruppen der städtischen Dienstabteilung Pflegezentren der Stadt Zürich (PZZ) angegliedert. Dieser führt bereits 10 Pflegewohngruppen mit ca. 100 Betten. Die Führung und Administration der Pflegewohngruppen erfolgen zentral durch den Betrieb Pflegewohngruppen.

Für beide Varianten (siehe unten) ist im Erdgeschoss ein ebenerdiger Zugang aus einem Allgemeinraum zu einem weglaufgeschützten Aussenraum für an Demenz erkrankte Menschen vorzusehen. In den weiteren Geschossen der PWG grosszügige Balkone/Terrassen mit Zugang aus einem Allgemeinraum.

Die vertikale Erschliessung ist aus betrieblichen Gründen mit einem exklusiv für die Pflegewohngruppen nutzbaren Lift und einer internen Treppe zur Verbindung der Pflegewohngruppen zu organisieren.

Raumprogramm Pflegewohngruppen PZZ

Das Programm für die Pflegewohngruppen der PZZ (siehe separate Unterlage) soll im Vorprojekt zwei Varianten überprüft werden:

- a) Aufteilung in zwei Pflegewohngruppen à je 12 Pflegeplätze in Einerzimmern mit eigener Nasszelle. Als Kompromiss sind 10 Einer- und ein Zweierzimmer je Gruppe möglich, eine geteilte Nasszelle zwischen zwei Einerzimmern ist als Ausnahme möglich. Platzierung der Pflegewohngruppen im Erd- und 1. Obergeschoss des Kopfes (und soweit notwendig weiteren angrenzenden Flächen) von Haus E.
- b) Aufteilung in drei Pflegewohngruppen à je 8 Pflegeplätze in Einerzimmern mit eigener Nasszelle. Als Kompromiss sind 6 Einer- und ein Zweierzimmer je Gruppe möglich, eine geteilte Nasszelle zwischen zwei Einerzimmern ist als Ausnahme möglich. Platzierung der Pflegewohngruppen im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss des Kopfes (und soweit notwendig weiteren angrenzenden Flächen) von Haus E.

Innerhalb der Vertiefungsphase sollen die zwei Varianten konzeptuell und bezogen auf Ihre Auswirkung auf die Organisation der Wohnungen in Haus E dargestellt werden.

Die Kriterien für den Variantenentscheid PWG im Vorprojekt sind (nicht abschliessend, Reihenfolge nicht wertend):

⇒ Räumliche Organisation PWG



- Wohnlichkeit und Überschaubarkeit der Gruppen, Gemeinschaftsbereiche je PWG als Zentrum der Zimmeranordnung
- Qualität des gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraums (Balkon / Terrasse / Aussenraumbezug) je PWG
- Anordnung und Zuordnung weglaufgeschützter Aussenraum im Erdgeschoss
- Flexibilität der PWG bezüglich Differenzierung in spezielle Bewohner*innen-Segmente

⇒ Wirtschaftlichkeit PWG (die Variante 2 mal 12 Pflege-Betten ist wirtschaftlicher)

⇒ Organisation, Zuschnitt und Anzahl in Haus E verbleibende Wohnungen und Zusatz-Zimmer

Der Variantenentscheid wird unter Beizug von queerAltern durch die SAW und die PZZ getroffen. Innerhalb der Vertiefungsphase erfolgt voraussichtlich kein Variantenentscheid.

Das vorliegende Raumprogramm umfasst die für den Betrieb der PWG unmittelbar notwendigen Räume. Die detaillierteren Abklärungen zu (Aufzählung nicht abschliessend):

⇒ Parkplätze und Veloabstellplätze

Die Anwendung des Normalbedarfs gemäss "Richtwerte für "Spezielle Nutzungen" gemäss Parkplatzverordnung NORMALBEDARF", 6.1 "Pflegezentrum" ist abzuklären.

⇒ Lift PZZ als Bettenaufzug

Bis zur definitiven Klärung mit den PZZ soll von einem Bettenlift 1275kg, Kabine B=1.2m, T=2.3m und Schachtmassen von B=2.2m, T=2.8m und einer Schachtkopfhöhe von 3.8m ausgegangen werden.

⇒ Erschliessung

Bis zur definitiven Klärung mit den PZZ soll von einer Zufahrt mit Ambulanz bis in die Nähe des Hauseingangs ausgegangen werden. Der Eingang in den Teil PZZ soll separat vom Hauseingang zu den darüberliegenden Wohnungen organisiert sein.

⇒ Ver- / Entsorgung

Bis zur definitiven Klärung mit den PZZ soll von einer Zufahrt mit Kleinlaster bis zur Trottoirkante / Baulinienbereich Langgrütstrasse für die Anlieferung von Waren (u.A. Flachwäsche ZWZ) geplant werden und mit den ERZ die Nutzung eines Unterflurcontainers als Betriebskericht abgeklärt werden.

⇒ Brandschutz / Gesundheitsschutz / weitere ?

Insbesondere mit der Feuerpolizei (Beherbergungsbetrieb) und dem UGZ sollen konzeptionell wichtige Aspekte frühzeitig abgeklärt werden.

Raumprogramm Espenhof Pflegewohngruppe
Variante A: 2 Geschosse à 12 Plätze

17.03.2020/PFR

pro Geschoss --> 2x

Anzahl	Plätze	Raumbezeichnung	m2 pro Raum	m2 total	Bemerkung
12	12	Einerzimmer mit Nasszelle	24	288	19m2 Zimmer (Norm 18-20m2, +5m2 NZ mit Dusche/WC/L) Möglichkeit 1x die NZ von 2 Zimmern geteilt Grösse abh.vom Grundriss (evt. grösser wenn nicht rechteckig)
		Zweierzimmer mit Nasszelle	31		26m2 Zimmer (Norm 24-30m2, +5m2 NZ mit Dusche/WC/L) max 1 möglich (ergibt 2 Plätze --> 10 Einerzimmer) Grösse abh.vom Grundriss (evt. grösser wenn nicht rechteckig)
1		Wohn-/Essbereich mit Küche	55	55	im EG mit Gartenausgang zweites Geschoss n.M mit Balkon/Terrasse (Fläche nicht einger.) offene Wohnküche / grosse Haushaltküche, zweizeilig Lage: idealerweise direkt beim Eingang
1		Aufenthaltsraum / Stübli	35	35	als zus. Aufenthaltsraum, Charakter Wohnstube, TV, für Gruppenaktivitäten Alternativ: Gartenausgang von diesem Raum weitere Geschosse n.M. mit Balkon (nicht in Fläche einger.)
1		Stationszimmer	12	12	mit Medikamentenschrank, 2 Arbeitsplätze, Lavabo Lage: nahe Wohn-/Essbereich, einsehbar
1		Aussuss	8	8	Steckbeckenspüler, WM/Tumbler, Aussussbecken Lage: von allen Bewohnerzimmern möglichst nahe
1		Lager	10	10	
Total	12		Total	408	pro Geschoss
			Total	816	2 Geschosse
Zusätzlich					
Anzahl	Plätze	Raumbezeichnung	m2 pro Raum	m2 total	Bemerkung
in den Geschossen der Pflegewohngruppen					
1		Leitungsbüro	25	25	3 Arbeitsplätze, Lavabo
1		Multifunktionsraum	30	30	für Therapien, Sitzungszimmer, etc.
1		IV-WC Besucher	5	5	
1		WC Personal	4	4	
Im Keller möglich, mit guter Zugänglichkeit					
1		Garderobe mit Dusche/WC/Lavabo	40	40	Für 30 Personen / je 1 Garderobenkasten 80% Frauen / 20% Männer Lage: im Keller möglich / Weg zu Pflegegeschoss klein/einfach
1		Kellerräume	50	50	auf mehrere Räume verteilt möglich Lage: im Keller
			Total	154	
Gesamttotal			970		
			Hauptnutzfläche		

Raumprogramm Espenhof Pflegewohngruppe
Variante B: 3 Geschosse à 8 Plätze

17.03.2020/PFR

pro Geschoss --> 3x

Anzahl	Plätze	Raumbezeichnung	m2 pro Raum	m2 total	Bemerkung
8	8	Einerzimmer mit Nasszelle	24	192	19m2 Zimmer (Norm 18-20m2, +5m2 NZ mit Dusche/WC/L) Möglichkeit 1x die NZ von 2 Zimmern geteilt Grösse abh.vom Grundriss (evt. grösser wenn nicht rechteckig)
		Zweierzimmer mit Nasszelle	31		26m2 Zimmer (Norm 24-30m2, +5m2 NZ mit Dusche/WC/L) max 1 möglich (ergibt 2 Plätze --> 6 Einerzimmer) Grösse abh.vom Grundriss (evt. grösser wenn nicht rechteckig)
1		Wohn-/Essbereich mit Küche	45	45	im EG mit Gartenausgang weitere Geschosse n.M mit Balkon/Terrasse (Fläche nicht einger.) offene Wohnküche / grosse Haushaltküche, zweizeilig Lage: idealerweise direkt beim Eingang
1		Aufenthaltsraum / Stübli	30	30	als zus. Aufenthaltsraum, Charakter Wohnstube, TV, für Gruppenaktivitäten Alternativ: Gartenausgang von diesem Raum weitere Geschosse n.M. mit Balkon (nicht in Fläche einger.)
1		Aussuss	6	6	Steckbeckenspüler, WM/Tumbler, Ausgussbecken Lage: von allen Bewohnerzimmern möglichst nahe
Total	8		Total	273	pro Geschoss
			Total	819	3 Geschosse

Zusätzlich

Anzahl	Plätze	Raumbezeichnung	m2 pro Raum	m2 total	Bemerkung
in den Geschossen der Pflegewohngruppen					
1		Leitungsbüro	25	25	Diese 3 Räume verteilt 1 pro Geschoss:
1		Haupt-Stationszimmer	20	20	3 Arbeitsplätze, Lavabo, kl. Medikamentenschrank
1		Kleines Stationszimmer	10	10	3 Arbeitsplätze, Lavabo, Medikamentenschrank
2		Lagerraum	10	20	1 kl. Arbeitsplätze, Lavabo, kl. Medikamentenschrank
1		Multifunktionsraum	30	30	für Therapien, Sitzungszimmer, etc.
1		IV-WC Besucher	5	5	
1		WC Personal	4	4	
Im Keller möglich, mit guter Zugänglichkeit					
1		Garderobe mit Dusche/WC/Lavabo	40	40	Für 30 Personen / je 1 Garderobenkasten 80% Frauen / 20% Männer Lage: im Keller möglich / Weg zu Pflegegeschoss klein/einfach
1		Kellerräume	50	50	auf mehrere Räume verteilt möglich Lage: im Keller
			Total	204	
Gesamttotal				1'023	Hauptnutzfläche