



Modernisierung und Erweiterung Alterssiedlung Bodmer Chur

Schlussbericht zuhanden Age Stiftung



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
1.1. Ausgangslage	1
1.2. Bedürfnisse in der Planungsregion Chur.....	2
2. Bauprojekt	2
2.1. Ausbauziele	2
2.2. Etappenplan.....	3
2.3. Umsetzung.....	3
2.4. Kleines Wohnquartier am Rande der Altstadt	4
2.5. Leben in Wohngruppen.....	5
2.6. Sicherheit in Alterswohnungen.....	6
2.7. Aktive Lebensgestaltung.....	7
2.8. Ruheoase und lebendiges Zuhause zugleich	8
3. Erfahrungen nach dem ersten Jahr im Neubau	9
3.1. Kundenbefragung.....	9
3.2. Audit von Mitarbeitenden	9
3.3. Tag der offenen Tür	10
4. Reflexion und Dank	11
4.1. Reflexion zum Planungs- und Umsetzungsprozess.....	11
4.2. Dank.....	11

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Heinrich Brunold, Berater des Churer Kreuzspitals, erkannte bereits Ende der fünfziger Jahre des 20. Jahrhunderts, dass sich eine Überalterung der Bevölkerung abzeichnete. Zudem vertrat er die Auffassung, eine Alterssiedlung müsse zentral in der Stadt liegen. 1961 war er Mitbegründer und erster Präsident der „Stiftung im Bodmer“, welche von der katholischen Kirchgemeinde Chur errichtet wurde. Nach Planungs- und Bauarbeiten konnte im September 1965 die Alterssiedlung Bodmer den Betrieb aufnehmen. Als erste Institution in der Schweiz bot sie Alterswohnungen, Altersheim und Pflegeheim an denselben Örtlichkeiten an. Die Leitung und Führung des Betriebs wurde den Puschlaver Schwestern des Augustinerordens übertragen, welche das Heim bis Mitte der Achtzigerjahre führten. Seit diesem Zeitpunkt wird die Alterssiedlung Bodmer durch weltliches Personal geführt.

Im Laufe der Jahre wurden in der Alterssiedlung Bodmer immer wieder bauliche Anpassungen, Vergrösserungen und Veränderungen vorgenommen. Bis Sommer 2010 umfasste die Institution 57 Pflegebetten in Doppelzimmern und 23 Altersheimbetten in kleinen, nicht rollstuhlgängigen Einzelzimmern. Duschmöglichkeiten waren in beiden Bereichen nur auf den Etagen vorhanden. Der nicht mehr zeitgemässe Standard, die hohen Unterhaltskosten sowie die mangelhafte Substanz der Gebäude gaben der Stiftung Anlass, den Heimbereich grundlegend neu zu konzipieren.

Zur Stiftung gehörten bis Ende 2013 zudem 50 Alterswohnungen (1- und 2-Zimmer) in einem Hochhaus. Durch den Umzug des Altersheimbereichs (welcher sich ebenfalls im Hochhaus befand) in den Neubau, wurde hier Raum frei, welcher zu Wohnungen umgebaut werden sollte.



1.2. Bedürfnisse in der Planungsregion Chur

In der Planungsregion Chur ist die Nachfrage nach Pflegebetten tendenziell grösser als das Angebot. Gefragt sind Einzelzimmer auf Pflegeabteilungen und spezialisierte Plätze für Menschen mit Demenz. Trotz mehrheitlicher Doppelzimmer waren die Pflegeabteilungen des Bodmers stets ausgelastet. Neu aufgenommene Bewohner und ihre Angehörigen äusserten jedoch regelmässig den Wunsch nach Einzelzimmern mit der damit einhergehenden Privatsphäre.

Sehr gefragt sind auch Alterswohnungen, in welchen mit der Infrastruktur eines angeschlossenen Heims die Sicherheit der betagten Mieter rund um die Uhr gewährleistet ist. Für die Alterswohnungen Bodmer besteht eine lange Warteliste. Die Mieter verbleiben Jahre in den Wohnungen und es dauert relativ lange, bis neue Interessenten berücksichtigt werden können.



2. Bauprojekt

2.1. Ausbauziele

Mit dem Ausbau und der Erneuerung der Infrastruktur sollten folgende Ziele erreicht werden:

- Neubau des Alters- und Pflegeheims mit 84 Einzelzimmern, organisiert in 4 Abteilungen zu je 2 Wohngruppen (2 Wohngruppen davon für Menschen mit Demenz)
- Das Restaurant weist einen öffentlichen Selbstbedienungsteil und einen bedienten Teil auf
- Ein grosszügig, zentral gelegener Raum für die Aktivierung wird geschaffen
- Eine Mediathek steht den Bewohnern und Mietern zur Verfügung
- Ein öffentlicher Coiffeursaloon wird eingerichtet
- Die Pedicure erhält neue Räumlichkeiten
- Eine Kindertagesstätte wird erstellt und durch die Stadt Chur betrieben
- 16 zusätzliche 2,5-Zimmerwohnungen werden im ehemaligen Altersheimbereich des Hochhauses gebaut
- Die bestehenden 50 Wohnungen (insbesondere Küche, Bad, Böden) werden saniert
- Die Kapelle wird freigestellt und renoviert.

2.2. Etappenplan

Folgende Meilensteine wurden realisiert:

- Apr. 2008 Wettbewerb Neubau an Pfister Schiess Tropeano, Zürich (Gewinner)
- Aug. 2010 Bezug Heimprovisorium für 34 Bewohner
- Sep. 2010 Spatenstich Neubau
- Jun. 2011 Rohbau vollendet
- Aug. 2011 Aufrichtefeier mit Bauarbeitern und Bewohnern
- Nov. 2011 Gebäudehülle inkl. Dach und Fassade fertiggestellt
- Jun. 2012 Bezug Neubau für 84 Heimbewohner, Café/Saal eröffnet
- Apr. 2013 Fertigstellung Hochhaus EG mit Kindertagesstätte, Coiffeur
- Mai. 2013 Fertigstellung Umgebung und Kapelle
- 25.5.2013 Tag der offenen Türe
- Dez. 2013 16 neue 2,5-Zimmerwohnungen erstellt, alle 50 bisherigen Wohnungen saniert



2.3. Umsetzung

Nach Beendigung der Erneuerungsphase besteht die Alterssiedlung Bodmer heute aus drei freistehenden Gebäuden, dem Hochhaus mit den Mietwohnungen, dem Alters- und Pflegeheim sowie der Kapelle, die sich harmonisch um den zentralen Platz gruppieren und von einer grossen Garten- und Parkanlage umrahmt werden. Alle Gebäude sind zudem unterirdisch miteinander verbunden.

Der Platz bildet gleichsam das Tor zur Siedlung und die Öffnung hin zur Stadt und ist so Drehscheibe pulsierenden Lebens und fließender Übergang von öffentlichem zu privatem Raum. Mit der Busstation vor dem Haus ist er Ankunftsort und zugleich Ausgangspunkt für Besuche und Besorgungen in der nahen Stadt. Sitzbänke beim Wasser- und Klangspiel bieten Gelegenheit zum Ausruhen und Verweilen. Der Garten und die nähere Umgebung laden zu kürzeren oder längeren Spaziergängen ein. In der Kapelle finden regelmässig Gottesdienste statt.



2.4. Kleines Wohnquartier am Rande der Altstadt

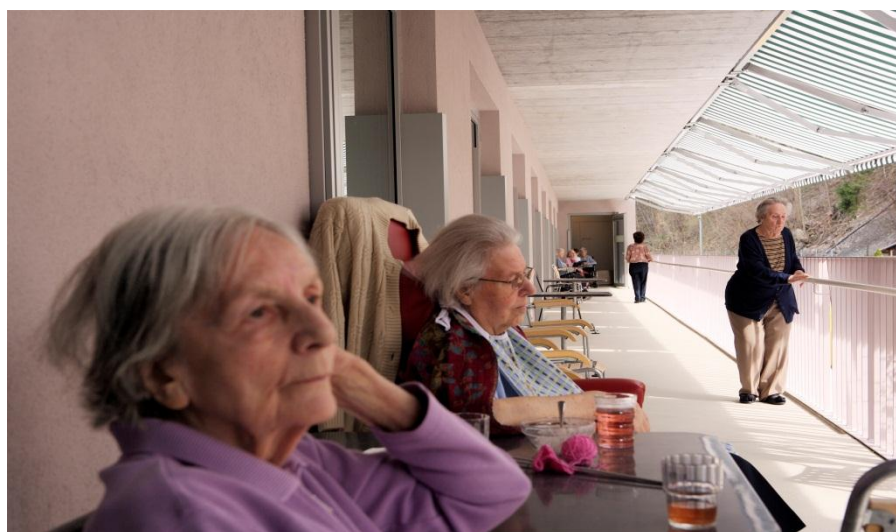
Ruhig, beschaulich und zentral gelegen, bietet die Alterssiedlung Bodmer Raum zum selbständigen oder betreuten Wohnen für ältere und für pflegebedürftige Menschen. Das Angebot umfasst heute 66 freundliche 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen sowie 84 komfortable Pflegezimmer, nur wenige Schritte von der Churer Altstadt entfernt.

Durch die räumliche Gliederung in Mietwohnungen und Alters- und Pflegeheim mit kleinen Wohngruppen ist die Siedlung familiär, überschaubar, und sie bietet eine entspannte Atmosphäre sowie Geborgenheit. Hohe Lebensqualität und selbstbestimmtes, eigenständiges Leben sind eine Selbstverständlichkeit. Alle Bewohnerinnen und Bewohner werden nach persönlichem Bedarf einfühlsam unterstützt und begleitet.

Insgesamt wohnen und arbeiten in der Siedlung mehr als 270 Personen. Mit städtischer Kindertagesstätte und Kindergarten, Café-Restaurant, Coiffeur- und Pedicuresalon ist ein kleines Wohnquartier mit vielfältigen Begegnungsmöglichkeiten aller Generationen entstanden.

2.5. Leben in Wohngruppen

Das neu erstellte Alters- und Pflegeheim bietet pflegebedürftigen Personen sorgsame Begleitung und Unterstützung sowie medizinische Pflege bis zur höchsten Stufe. Auf vier Stockwerken finden 84 Personen in modernen, grosszügigen Einzelzimmern mit Dusche/WC ein Zuhause. Für Paare ist die Belegung von zwei Zimmern mit Verbindungstüre möglich. Die Zimmer liegen auf den besonnten Seiten des Hauses. Ein durchgehender Balkon gibt den Blick frei auf den Garten. Jede Wohntage bildet eine Abteilung, die wiederum in zwei Wohngruppen für 10 oder 11 Personen unterteilt ist. Zu jeder Wohngruppe gehört ein einladender Aufenthaltsraum als Begegnungsort, wo gemeinsam gegessen wird und Besuche willkommen sind. Der Blick direkt auf den Platz ermöglicht das Beobachten und die Teilnahme am Geschehen draussen. Die durchdachte Raumaufteilung und die familiäre Grösse der Wohngruppen erlauben eine einfache Orientierung, kurze Wege zu den allgemeinen Räumen, aber auch eine rasche Rückzugsmöglichkeit und Ruhe im eigenen Zimmer.



Die beiden Wohngruppen für Menschen mit Demenz befinden sich im 1. Obergeschoss des Alters- und Pflegeheims und bieten Platz für 10 und 11 Personen in Einzelzimmern mit Dusche/WC. Kompetentes Personal sorgt rund um die Uhr für eine individuelle, ganzheitliche Pflege, die speziell auf die Bedürfnisse demenzkranker Menschen ausgerichtet ist. Die Betreuung basiert auf einer engen Bezugspflege, das heisst, die Bewohnerinnen und Bewohner haben persönliche Ansprechpersonen. Das schafft Nähe und Vertrauen. Eine einfache Orientierung in der Wohngruppe unterstützt das Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit. Der eigene geschützte Garten und die grosse Terrasse laden zur Bewegung und Erholung im Freien ein.



Eine sternförmige Beleuchtung in den Salons schafft eine warme und freundliche Stimmung. Abgeleitet von einem glitzernden Stern eines Kristalleuchters wurden speziell entwickelte Balkenleuchten an die Decken gezeichnet. Jede der Leuchten strahlt in zwei feinen Farben, gegen das Fenster rötlich, gegen das Gebäudeinnere türkisfarben. Die Stimmung der acht Salons strahlt auch nach aussen auf den grosszügigen Platz.

2.6. Sicherheit in Alterswohnungen

Das im 2013 renovierte Hochhaus umfasst 34 Einzimmer-, 16 Zweizimmer und 16 neue Zweieinhalbzimmer-Wohnungen. Die Mietpreise sind so gestaltet, dass sie auch von Personen, welche auf Ergänzungsleistungen angewiesen sind, bezahlt werden können. Sie eignen sich für selbständige Personen im Pensionsalter, die keine regelmässige Pflege benötigen, jedoch das vielfältige Angebot der Siedlung



nutzen möchten. Mahlzeiten können nach Bedarf im Saal und im Café eingenommen oder es kann in der eigenen Wohnung selbst gekocht werden. Ein breites Angebot an Aktivitäten bringt Abwechslung in den Alltag. Der 24-Stunden-Notruf sowie die Pflegeleistungen der hausinternen Spitex stehen den Wohnungsmietern zur Verfügung und vermitteln Sicherheit in den eigenen vier Wänden. Ein späterer Übertritt in ein Pflegezimmer ist gewährleistet.



2.7. Aktive Lebensgestaltung

Ein aktives Leben gehört zum Menschen und trägt wesentlich zur Gesundheit bei. Das Personal fördert die Bewohnerinnen und Bewohner geistig und körperlich entsprechend ihren Interessen und Fähigkeiten und bezieht sie wo immer möglich in die Alltagsgestaltung mit ein.

Die Teilnahme am vielfältigen Aktivierungsprogramm bringt zusätzliche Abwechslung. Beim geselligen Zusammensein werden zwischenmenschliche Beziehungen vertieft und die gegenseitige Anteilnahme, Hilfe und Unterstützung gefördert. Für die zentrale Aktivierung steht ein geräumiger und heller Raum im Erdgeschoss des neuen Alters- und Pflegeheims zur Verfügung. Die Mediathek in der Lobby bietet Bücher, Hörbücher, Zeitschriften und themenbezogene Broschüren zum Verleih oder Mitnahme an.



2.8. Ruheoase und lebendiges Zuhause zugleich

In der Alterssiedlung Bodmer ergeben sich viele unterschiedliche Begegnungsmöglichkeiten. Im öffentlichen Restaurant treffen sich Bewohnerinnen, Bewohner, Angehörige, Mitarbeitende, Lieferanten, Schüler der nahen Kantonsschule und weitere Gäste. Im Erdgeschoss des Hochhauses gehen Kunden des öffentlichen Coiffeursalons und der Pedicure ein und aus. Zudem beleben die Kinder der Tagesstätte die Räumlichkeiten.

In der Gartenanlage trifft man sich auf einem Rundgang durch den Obstgarten, an lauschigen Plätzen im Schatten, zwischen Kräutern und Duftpflanzen oder plaudert an der Sonne. Der Garten wird ausserdem belebt durch das Lachen und Spielen der Kinder des städtischen Kindergartens, welcher sich ebenfalls auf dem Bodmergelände befindet.

Beschaulicher und ruhiger geht es in den Bereichen zu, die für die Bewohnerinnen und Bewohner reserviert sind. So ist der Wechsel zwischen Betriebsamkeit und einer ruhigen, entspannten Umgebung jederzeit möglich und sorgt für eine ausgewogene Atmosphäre.



3. Erfahrungen nach dem ersten Jahr im Neubau

3.1. Kundenbefragung

Nach den ersten Monaten im Neubau wurden Bewohner, Angehörige, Mieter sowie Kunden von Café und Saal zu ihrer Zufriedenheit befragt. Auf einer Skala von 1 (tiefster Wert) bis 4 (höchster Wert) bewegt sich der Durchschnittswert bei erfreulichen 3.3 Punkten. Besonders positiv aufgenommen wurden das individuelle Zimmer mit Nasszelle und die Salons in den Wohngruppen.

Hinweise, die teilweise grossen Räume (Café/Saal) mit mehr Bildern und Pflanzen noch behaglicher zu gestalten, wurden erfolgreich umgesetzt.

Die Umgebungsarbeiten waren zum Zeitpunkt der Befragung noch in vollem Gange. Die Rückmeldungen seit deren Fertigstellung sind sehr positiv.



3.2. Audit von Mitarbeitenden

Im internen Audit wurden Mitarbeitende zu Stärken, Schwächen, Chancen und Gefahren (SWOT) im Zusammenhang mit der neuen Infrastruktur befragt. Dabei wird das neue Heim mit seinen Standorten und Arbeitsplätzen sehr positiv wahrgenommen. Als Stärken der neuen Pflegewohngruppen werden auch hier die mit den Einzelzimmern (inkl. Nasszellen) mögliche individuelle Pflege, das verbesserte Raumangebot, die grossen Terrassen und die Pflegebäder genannt. Ebenso geschätzt wird die Übersichtlichkeit, da ein Team auf demselben Stock arbeitet. In den Abteilungsbüros wird die Möglichkeit, in Ruhe Medikamente bereitzustellen geschätzt. Die einheitliche Raumbezeichnung auf allen Etagen und der vorhandene Stauraum sowie die Drei-Element-Schränke in den Bewohnerzimmern werden positiv wahrgenommen. Von Vorteil erweisen sich die Betten mit den verschiedenen Funktionen, insbesondere auch als Bodenbett. In der Gastronomie besonders positiv wahrgenommen wird, dass mit dem individuellen Schöpfservice und dem erweiterten Angebot spezifischer auf die Bewohnerwünsche beim Essen eingegangen werden kann.

3.3. Tag der offenen Tür

Am 25. Mai 2013 fand der Tag der offenen Tür statt, welcher auf ein überwältigendes Interesse in der Bevölkerung von Chur und Umgebung stiess. Die Alterssiedlung war während des ganzen Tages sehr gut besucht. Zeitweise wurde es sogar eng, um zwischen den zahlreichen Besuchern durchzukommen. Dies zeigt, dass die Dienstleistungen gefragt sind und die neue Infrastruktur die heutigen Bedürfnisse erfüllt. Der Mut, neue Wege zu beschreiten, hat sich gelohnt und die Alterssiedlung Bodmer ist nicht nur für die heutige, sondern auch für die nächsten Generationen gerüstet.



4. Reflexion und Dank

4.1. Reflexion zum Planungs- und Umsetzungsprozess

Der ganze Zeitraum von der Planung, welche mit der Bedarfsfestlegung bereits im Jahr 2006 begann, bis zur Bauvollendung im 2013 war für die ganze Institution eine spannende Phase. Eine besondere Herausforderung stellte das Bauen mit gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Betriebs dar. Mit einem Heimprovisorium für 34 Bewohner wurde für knapp zwei Jahre eine optimale Lösung gefunden. Die Renovation der Wohnungen musste jedoch in Anwesenheit der Mieter durchgeführt werden. Dank des Baus von 16 zusätzlichen Wohnungen innerhalb des Gebäudes sowie internem Umzug der Mieter, konnte die Sanierung - abgesehen von der Baulärmbelastung - zweckmässig bewältigt werden.

In verschiedenen Baukommissionssitzungen mussten die Kosten gegenüber dem Voranschlag des Siegerprojekts Neubau um annähernd 20 % reduziert werden. Dies war nur durch eine Verkleinerung des Baukörpers zu erreichen. Durch Anpassen der Zimmergrössen wurde das Volumen reduziert. Verzichtet wurde auf einen Dachaufbau mit Aufbahrungsraum sowie auf eine Tiefgarage. Das Kostenmanagement und Controlling wurde während der ganzen Bauphase straff geführt. Dabei wurde stets darauf geachtet, bei Elementen zu sparen, welche nicht in direktem Nutzen für die Kunden sind. Vorhaben, von welchen die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren, wurden stets umgesetzt.

4.2. Dank

Wir sind überaus dankbar über das Erreichte. Der Dank gilt den Geldgebern des Kantons, der Planungsregion Chur, der Age Stiftung, der kath. Kirchgemeinde Chur, dem Domkapitel Chur und dem Lourdes Verein Chur. Dem Architektur- und Bauleitungsteam, den Planern, den Unternehmern, der Bauherrenvertretung und den Handwerkern herzlichen Dank für die konstruktive und fruchtbare Zusammenarbeit. Eine spezielle Anerkennung gilt allen Bewohnern, Mietern und Mitarbeitenden für die Geduld, das Verständnis und die hervorragende Bereitschaft, sich auf aussergewöhnliche Wohn- und Arbeitssituationen einzulassen. Nur durch das Zusammenwirken aller, wurden die bedeutenden Veränderungen, welche hohen Nutzen für alle Anspruchsgruppen bringen, möglich.

Chur, 3. Oktober 2013

Alterssiedlung Bodmer
Andrea Menn, Leiter