

Nutzungskonzept "Neuer Gehren"

1 Einleitung

Das Alterswohnheim Gehren ist in die Jahre gekommen, es entspricht baulich nicht den aktuellen und zukünftigen Ansprüchen an eine bedürfnisgerechte Langzeitpflege. Im Gegensatz zu früher ist es heute üblich, bei Bedarf die Bewohnerinnen und Bewohner auch in einem Alterswohnheim zu pflegen, um einen weiteren Umzug zu vermeiden. Dies ist im Gehren aus baulichen und infrastrukturellen Gründen nur unter erschwerten Arbeitsabläufen möglich.

Ein Um- bzw. Neubau bietet die Chance einer neuen Ausrichtung. Das vorliegende Konzept dient als Grundlage für eine Machbarkeitsstudie und der Planung baulicher Massnahmen.

2 Ausgangslage

Die Rahmenbedingungen für die zukünftige Funktion des Alterswohnheims Gehren sind im Alterskonzept 2007 festgehalten. Der Gehren soll mit verschiedenen Angeboten Zentrum für das stationäre Wohnen in Erlenbach sein. Ausserdem ist eine neue, erweiterte Rolle als Kompetenz- und Dienstleistungszentrum für alle ambulanten und stationären Angebote sowie als soziokultureller Treffpunkt vorgesehen.

3 Werthaltung

Die allgemeine Werthaltung in der Altersarbeit in Erlenbach ist im Alterskonzept beschrieben. Sie gilt auch für die Neuausrichtung im Gehren: "Die Wahrung der menschlichen Würde, die bestmögliche Erhaltung der Selbständigkeit und Individualität der älteren Menschen haben im Mittelpunkt der Altersarbeit zu stehen. Die eigenen Kräfte älterer Menschen müssen dabei unterstützt, gefördert und genutzt werden".

4 Ziele

Mit der neuen Konzeption des Alterswohnheims Gehren werden folgende Ziele verfolgt:

- Der Gehren ist das Zentrum für das stationäre Wohnen mit Pflege in Erlenbach. Er bietet rund 50 Personen Platz. Weitere stationäre Plätze, für Pflege und Bereich Demenz, hat sich die Gemeinde Erlenbach mit einer Option im Bethesda Küsnacht gesichert.
- Der Gehren ist ein Kompetenz- und Dienstleistungszentrum, in dem alle ambulanten und stationären unterstützenden und pflegerischen Dienstleistungen, professionelle wie freiwillige, koordiniert und vermittelt werden im Sinne von "Alles aus einer Hand".
- Der Gehren führt ein offenes Haus, fördert Begegnungen und wird von der Bevölkerung als soziokultureller Treffpunkt verstanden. Er ergänzt und erweitert damit vorhandene Angebote in der Gemeinde ohne sie zu konkurrenzieren.

- Die Überlegungen zur Neuausrichtung beschränken sich nicht auf das Alterswohnheim Gehren, sondern berücksichtigen die Alterssiedlung Spitzliweg und umliegende Grundstücke.

5 Modellskizze "Neuer Gehren"

Mit der Modellskizze wird der Versuch unternommen, ein Bild vom "Neuen Gehren" zu zeichnen. Dabei kann es sich nur um die wichtigsten Pinselstriche handeln, eine Ausarbeitung zu einem Betriebskonzept ist erst nach der Klärung der baulichen Bedingungen möglich.

5.1 Wohnen

Der Nutzungsschwerpunkt im Gehren liegt beim stationären Wohnen mit Pflege für etwa 50 Bewohnerinnen und Bewohner. Das Angebot richtet sich in erster Linie an Personen mit Wohnsitz in Erlenbach, steht jedoch bei freier Kapazität auch gemeindeexternen Interessierten zur Verfügung.

Ein alters- und pflegegerechtes Zimmer von etwa 24 m² mit Balkon, Nasszelle und Kochgelegenheit bildet pro Person die Grundeinheit an persönlichem, privatem Raum. Dank dem Einbau von Verbindungstüren entsteht eine flexible Nutzungsmöglichkeit als Doppel-Zimmer-Einheit. Die Kochgelegenheit mit Kühlschrank sichert eine minimale selbstständige Versorgungsmöglichkeit.

Eine private Möblierung ist eine Selbstverständlichkeit, im Bedarfsfall wird ein Pflegebett zur Verfügung gestellt. Die räumlichen Verhältnisse und die Infrastruktur pro Stockwerk lassen in der Regel eine Pflege über alle Stufen hinweg bis zum Ableben zu, interne Verlegungen im Haus sind nicht nötig. Umplatzierungen in andere Pflegeeinrichtungen oder ins Spital erfolgen bei medizinischer Indikation.

Der Zusammenschluss von mehreren Zimmern zu einer Wohn- und Pflegegruppe ist eine Option. Das Wohngruppensystem ermöglicht soziale Kontakte und gegenseitige Unterstützung in einem überschaubaren Rahmen und im halböffentlichen Raum. Auf einer Wohngruppe können Tagesabläufe individualisiert und damit die Betreuung auf den Einzelnen besser abgestimmt werden, sofern der "Alltag" mit der Zubereitung von Essen, gemeinsamen Mahlzeiten und Beschäftigungen in der Gruppe stattfindet. Das setzt eine grosszügige Wohnküche und ein gemeinsames Wohnzimmer voraus. Eine Ausstattung für Wohn-Pflegegruppen hat Auswirkungen auf den Bedarf an zentraler Infrastruktur wie Kapazität der Küche, Grösse eines Essraumes usw., weil viele Aktivitäten auf der Gruppe stattfinden.

5.2 Angebot für demenzkranke Personen

Der "Neue Gehren" führt keine Demenzabteilung. Für diese gibt es in der Region spezialisierte Einrichtungen. So hat die Gemeinde Erlenbach mit Bethesda Künsnacht eine Option auf 15 Plätze für pflegebedürftige und demenzkranke Personen abgeschlossen. Der Gehren bietet wie bisher die integrierte Betreuung und Pflege für Bewohnerinnen und Bewohner, die während ihres Aufenthaltes an Demenz erkranken. Dieser pflegerische Ansatz muss bei der Grundausstattung berücksichtigt werden (siehe Punkt 6 Raum- und Infrastrukturbedarf).

5.3 Alterssiedlung Spitzliweg

Die Alterswohnungen werden geschätzt. Leider erfüllen sie die Anforderungen an einen alters- und pflegegerechten Bau nicht. Die Vorzüge liegen bei den grosszügigen 2-Zimmerwohnungen,

den schönen Gemeinschaftsräumen, dem günstigen Mietzins und bei der direkten, gedeckten Verbindung zum Gehen, die einen niederschweligen Zugang zu der Infrastruktur und den Dienstleistungen des Gehren ermöglicht.

Das heute durch die Alterssiedlung abgedeckte Angebot muss im neuen Gehren erhalten bleiben. Eine Neuurteilung der Situation wird notwendig, wenn sich zeigt, dass der Gehren für die Neuausrichtung mehr Platz als heute benötigt.

5.4 Treffpunkt

Die allgemein nutzbaren Räume wie Cafeteria, Garten, Hallenbad usw. sind "öffentlicher Raum" für die Bewohnerinnen und Bewohner, den sie bewusst betreten und auf Personen aus dem Haus, aus der Alterssiedlung, aber auch aus dem Dorf treffen.

Dank Infrastruktur, Dienstleistungen und Veranstaltungen wird der Gehren zum soziokulturellen Treffpunkt.

Der "Neue Gehren" verfügt über Räume wie eine Cafeteria (ohne Tagesrestaurant) für interne Anlässe und private Feste, Lese- und Internetraum, Raum der Stille, Bastelraum, Wellness/Fitnessraum usw. Jung und Alt freuen sich am Streichelzoo und die Kinder nutzen den Spielplatz. Das Hallenbad ist ein Anziehungspunkt für alle Generationen. Es bleibt zu prüfen, mit welcher Trägerschaft und Finanzierung das Bad zu betreiben ist.

Die Attraktivität des Gehrens als Treffpunkt erhöht sich entscheidend mit der Erschliessung durch den Öffentlichen Verkehr bzw. einem Bushalt vor der Tür.

5.5 Kompetenz- und Dienstleistungszentrum

Der "Neue Gehren" ist Anlaufstelle und Drehscheibe für alle Anliegen im Zusammenhang mit ambulanten und stationären Dienstleistungen, unabhängig ob es sich um freiwillige oder professionelle Anbieter handelt.

In einem ersten Schritt wird die Spitex räumlich in den "Neuen Gehren" integriert. Das fördert informelle Kontakte und erleichtert das Case-Management. Schulungsräume stehen für alle Mitarbeiter zur Verfügung und gemeinsame Weiterbildung ist möglich. Aufbauend auf guten Erfahrungen mit einer engeren Zusammenarbeit kann mit der Zeit ein Zusammenwachsen bei Organisation und Struktur entstehen, wie z.B. wie die Bildung eines Personal-Pools oder einer gemeinsamen übergeordneten Trägerschaft.

Doch nicht nur die Koordination zwischen Heim und Spitex findet im "Neuen Gehren" statt. Ebenso werden die freiwilligen und weiteren privaten Dienstleistungen eingebunden. In der qualifizierten und verlässlichen Kooperation zwischen den professionellen und informellen Anbietern liegt ein grosses Potenzial für die Langzeitbetreuung.

Der „Neue Gehren“ ist nicht nur im stationären Bereich aktiv, sondern bietet auch teilstationäre Dienstleistungen wie Ferienbett, Übergangspflege, Tages- und Nachtaufenthalte zur Entlastung pflegender Angehöriger sowie Begleitung und Schulung von Angehörigen und Freiwilligen.

5.6 Trägerschaft

Die Frage der Trägerschaft ist ein strategisches Geschäft, das von den politisch Verantwortlichen behandelt werden muss. Die heutige Form der kommunalen Trägerschaft lässt noch Wünsche offen. Sie belastet die Gemeindeverwaltung und bietet der Heimleitung nur wenig unternehmerischen Spielraum. Ausserdem führt die Absicht, die stationären und ambulanten Dienstleistungen enger zusammen zu führen, zu strukturellen Herausforderungen.

Die Evaluation der Trägerschaftsformen erfolgt durch die Alterskommission unter Mitwirkung des Gemeinderats.

5.7 Finanzierung

Als Grundsatz gilt: Die Leistungen im "Neuen Gehen" sind für alle Erlenbacher mit den üblichen Sozialversicherungsleistungen finanzierbar.

Die Finanzierung ist teilweise von der Trägerschaftsform und selbstverständlich von der Regelung der Finanzierung der Pflegekosten auf Bundesebene abhängig. Die Alterskommission wird sich auch dieser Frage annehmen und sie klären. Es ist ein hoher Selbstfinanzierungsgrad anzustreben.

6 Anhang

Zusammensetzung Projektgruppe Nutzungskonzept Gehen
Richtraumprogramm "Neuer Gehen"

Erlenbach, im März 2008

Projektgruppe Nutzungskonzept Gehen

W. Deuber,
Sozialvorstand

C. Hanhart,
Leiterin Hotellerie

Vom Gemeinderat Erlenbach genehmigt am 20. Mai 2008.

Für den Gemeinderat

F. Arnold,
Präsident

H. Wyler,
Schreiber

Mitglieder Projektgruppe Nutzungskonzept Gehren

Anke Brändle Ströh Projektleiterin
Walo Deuber Sitzungsleitung, Sozialvorstand und Gemeinderat
Brigitte Binder Spitexleiterin
Fred Balmer Präsident Alterssiedlung Spitzliweg
Peter Gut Vertreter der älteren Bevölkerung, Mitglied Vorstand FWAE
Stephen Luchsinger-Vetter Heimleiter AWH Gehren
Maja Siegfried Leitung Betreuung und Pflege AWH Gehren
Cécile Hanhart Leitung Hotellerie AWH Gehren, Protokoll

Richtraumprogramm „Neuer Gehren“

				HNF	GF
				75%	100%
Nutzungseinheiten	Anzahl	m2	Bemerkung	m2	m2
Wohneinheiten					
Alterswohnungen, Ersatz Spitzliweg	20	62	2 1/2-Zi.-Whg. (Schlafzimmer, Stube, Küche, Badezimmer)	1240	1653
Kellerabteile Alterswohnungen	20	6	im Untergeschoss	120	160
Studios (Minimum 50 bis Maximum 60)	60	24	- kleiner Kühlschrank, 2 Kochplatten - kleiner Abwaschtrog - Dusche und WC und Lavabo - EDV-Anschluss	1440	1920
Dusche/WC	60	4		240	320
Balkon	60	4		240	320
Wohnküche	6	60	Pro 10 Personen eine Wohnküche mit Wohnstube	360	480
Infrastruktur auf Pflege-Wohngruppen					
Teamzimmer Pflege	3	20		60	80
WC Mitarbeiter	3	4		12	16
Ausguss	3	6		18	24
Schmutzwäsche und Entsorgungsraum	3	4		12	16
Wäschelager	3	8		24	32
Pflegemateriallager	3	4	Können auch Einbauschränke sein	12	16
Pflegebad	3	16		48	64
Reinigungswagen/Material	3	3		9	12

öffentliche Räume					
Cafeteria	1	130	- durch 2 Schiebetüren alle miteinander verbind- und teilbar - Platz Total 180 Personen	130	173
Speisesaal	1	100		100	133
Mehrzweckraum mit Bühne	1	130		130	173
Atelier	1	45	Büroarbeitsplatz für Aktivierungstherapeutin integriert	45	60
Raum der Stille	1	16		16	21
Beratungsraum	1	18	für Gespräche mit Angehörigen/Bewohnern	18	24
Sitzungszimmer	1	24	Teamsitzungen, kleinere Weiterbildungen, Kommission etc.	24	32
Gäste-Toiletten Männer	1	16	Eingangsbereich	16	21
Gäste-Toiletten Frauen	1	16	Eingangsbereich	16	21
Kompetenzzentrum					
Spitex	1	100	2 Räume (ein grösserer und ein kleiner) (zwingend im Parterre)	100	133
Krankenmobiliemagazin	1	50	gemeinsam Spitex mit Gehren zusammen	50	67
Altersbeauftragte / Pro Senectute	1	16	(zwingend im Parterre)	16	21
Spitex-Ambul. / Physiother. / Podologie	1	14		14	19
Coiffeur	1	14		14	19
Verwaltung					
Foyer	1	50		50	67
Empfang / Sekretariat	1	22	evtl. Zentralkopierer, Grossdrucker in separatem Raum?	22	29
Büro Heimleitung	1	26		26	35
Büro Pflegedienstleitung	1	16		16	21
Büro Leitung Hotellerie	1	16		16	21
Wellnessbereich					
Fitnessraum	1	25		25	33
Hallenbad	1	200	Finanzierung und Sicherheit klären	200	267
Hallenbadtechnologie	1	100	Apparaturen + Vertiefung des Beckens	100	133
Sauna	1	20		20	27
Whirlpool	1	20		20	27

Hotellerie					
Küche	1	90	inkl. Abwaschküche + Tageskühler	90	120
Büro Küchenchef	1	8	direkt an Küche angeschlossen	8	11
Getränkelager	1	10		10	13
Economat	1	16		16	21
Gemüsekühler	1	10		10	13
Fleischkühler	1	10		10	13
Gefrierraum	1	16		16	21
Wäscherei	1	60	- Arbeitsplatz und Waschmöglichkeiten für Bewohner - Flachwäsche wird outgesourct - Schmutzwäschebereich abgetrennt von Sauberzone	60	80
WC-Küche	1	8		8	11
Zusätzliche Lagerräume					
Pflege	1	30		30	40
Möbel	1	50		50	67
Schrankräume für Bewohner	60	2	Wechsel Sommer-Winterkleidung	120	160
Haushaltartikel Papierwaren	1	30		30	40
Reinigungsmittel	1	12		12	16
Technische Räume					
Elektro / Wasser / Heizungsraum	1	50	je nach System (Heizung Erdwärme oder Holzsplit?)	50	67
Lift	2	6	1 Personenlift (ca. 4 m ²), 1 Bettenlift (ca. 8 m ²)	12	16
Werkstatt	1	50	Arbeitsplatz auch für Bewohner (Männer), inkl. Lager für techn. Verbrauchsmaterial	50	67
Garderobe					
Frauen Pflege und Hausdienst	1	24	alle mit Dusche und WC	24	32
Männer Pflege und Hausdienst	1	16		16	21
Frauen Küche	1	10		10	13
Männer Küche	1	10		10	13

Diverses					
Ruheraum für Mitarbeiter	1	25	evtl. auch in Siedlung zu integrieren, Miete einer Wohnung	25	33
Lernbüro für Auszubildende	1	10		10	13
Toiletten für Mitarbeiter	1	6	für Männer/ Frauen getrennt im Erdgeschoss (Spitex)	6	8
Total Gebäudeflächen				5702	7603
Dachterrasse, Garten und Umgebung					
Parkplätze	20	13	falls Hallenbad realisiert, dann + 10, evtl. Tiefgarage	260	
Verkehrswege, Zufahrten, Bushalt ÖV	1	500		500	
Gartenterrasse	1	150		150	
Spielplatz	1	100		100	
Spazierwege und Kleintieranlage	1	500		500	
Anlieferung	1	50	getrennt (allenfalls ein Kreislauf)	50	
Entsorgung	1	30		30	
Dachterrasse	1	160	für Feste und allg. Aufenthalt	160	
Total Aussenflächen				1750	0

Definitionen / Kennziffern:

HNF = Hauptnutzfläche, ist der Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient (abgeschlossene Nutzungseinheiten)

GF = Geschossfläche ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen und Aussenwände.

In dieser Fläche sind Verkehrsflächen (Korridore, Treppenhäuser etc), Funktionsflächen (Ver- und Entsorgungskanäle und Schächte, Tankräume, Haustechnikanlagen etc.) ebenfalls enthalten

Fläche des Grundstücks Gehren gemäss Katasterauszug Gemeinde Erlenbach = 3118 m²

Fläche des Grundstücks Alterssiedlung Spitzliweg gemäss Katasterauszug Gemeinde Erlenbach = 3144 m²

Beide Grundstücke zusammen = 6'262 m²

Anrechenbare Geschossfläche inkl. Therapiebad: EG + 3 Wohngeschosse (ohne UG) = 7603 m² : 5 x 4 = 6'082 m²

Resultierende Ausnutzungsziffer: 6'082 m² / 6'262 m² = 97 %

Ausnutzungsziffer der umliegenden Parzellen W3 = 60 %

Erlenbach, 21.2.2008, bereinigt am 6.3.2008

Autoren:

S. Luchsinger-Vetter, Heimleiter

C. Hanhart, Leitung Hotellerie

M. Siegfried, Leitung Pflege und Betreuung

B. Binder, Zentrumsleiterin Spitex

A. Brändle-Ströh, Projektbegleiterin