



NUTZUNGSKONZEPT WOHNENPLUS GUPFEN



IMPRESSUM

Stadt Illnau-Effretikon
Gesundheit
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 09
Fax 052 354 23 23
gesundheit@ilef.ch
www.ilef.ch

Verfasserin:
Judith Hartmann, Fachperson Koordinationsstelle Alter und Gesundheit
16. November 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	4
1.1	AUSGANGSLAGE	4
1.2	AUSSCHREIBUNG BAUTRÄGER WOHNENPLUS GUPFEN.....	4
2.	GRUNDLAGEN FÜR DIE PROJEKTENTWICKLUNG	4
2.1	ALTERSKONZEPT 2016-2023 – WOHNEN UND ÄLTERWERDEN	4
2.2	ALTERNATIVEN ZUM FRÜHZEITIGEN EINTRITT INS ALTERS- UND PFLEGEZENTRUM.....	5
2.3	KOMBINATION ALTERSGERECHTES WOHNEN TYP A UND TYP B.....	5
2.4	GEMEINSCHAFTSRAUM ALS BEGEGNUNGSSTÄTTE	6
2.5	PFLEGEWOHNGRUPPE	6
2.6	ALTERSFREUNDLICHE WOHNUMGEBUNG	6
3.	AUFGABENSTELLUNG	6
3.1	ÜBERBAUUNG „WOHNENPLUS GUPFEN“	6
3.2	LEISTUNGEN UND ALLGEMEINE ANSPRÜCHE DER STADT	7
3.3	MITWIRKUNG BEI DER PROJEKTENTWICKLUNG	7
3.4	MIETBEDINGUNGEN.....	7
4.	RAHMENBEDINGUNGEN	7
4.1	RAUMPROGRAMM.....	7
4.2	BETRIEBS- UND BETREUUNGSKONZEPT	9
4.2.1	UMFANG UND FINANZIERBARKEIT DES BETREUUNGSANGEBOTES	9
5.	LITERATURHINWEISE	9

1. EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Das im Folgenden ausgeführte Wohnbauprojekt hat zum Ziel, attraktiven Wohnraum für älter werdende Einwohnerinnen und Einwohner aus Illnau-Effretikon zu realisieren. Durch barrierefreies Wohnen, soziale Einbindung und ambulante Dienstleistungen soll eine alternative Wohnform zum Alters- und Pflegezentrum geschaffen werden, die dem Wunsch nach einem möglichst langem Verbleib in den eigenen vier Wänden entspricht sowie frühzeitige Eintritte in das umfassende Versorgungsangebot des Alterszentrums verhindert oder hinauszögert. Eine auf den tatsächlichen Bedarf ausgerichtete Kombination von „ambulanten und stationären“ Wohn- und Betreuungsangeboten soll den vielfältigen Lebenssituationen beim Älterwerden und den neuen Anforderungen durch die demografische Entwicklung gerecht werden.

Am 19. Dezember 2013 hat der Stadtrat ein Grobkonzept „Wohnen in der zweiten Lebenshälfte“ zustimmend zur Kenntnis genommen und eine Arbeitsgruppe damit beauftragt, konkrete Vorschläge zur Umsetzung von gemeinschaftsorientiertem Wohnen, unter Einbezug des Wohnens für das Alter, auszuarbeiten. Eine Evaluierung möglicher Standorte, Verhandlungen bezüglich Bauland-Bereitstellung und Abklärung möglicher Trägerschaften führten zu einer Favorisierung des Areals Gupfen in Illnau. Eine Marktwertschätzung des Baulandes sowie eine Machbarkeitsstudie, auf der Grundlage eines erarbeiteten Raumprogrammes, haben aufgezeigt, dass sich das Grundstück Gupfen für die Umsetzung des Wohnprojektes sehr gut eignet.

1.2 AUSSCHREIBUNG BAUTRÄGER WOHNENPLUS GUPFEN

Für den Standort Gupfen in Illnau soll ein Bauträger bestimmt werden mit dem Ziel, altersgerechte Wohnungen, betreutes Wohnen, Pflegewohnen, Gemeinschaftsräumlichkeiten und einen sozialen Treffpunkt (z.B. Bistro) in einer Überbauung auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7555 zu realisieren. Bei der Projektumsetzung soll der Gestaltung einer altersfreundlichen Wohnumgebung (z.B. Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte- oder Gesundheitszentrum) und der Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten besondere Beachtung geschenkt werden. Es soll ein gemeinnütziger Bauträger gefunden werden, der eine zeitgemässe, qualitativ ansprechende Wohnsiedlung mit mittlerem Ausbaustandard, geeignet für Personen in der zweiten Lebenshälfte, samt den geplanten Pflegeplätzen und einem Ladenlokal entwickelt und realisiert.

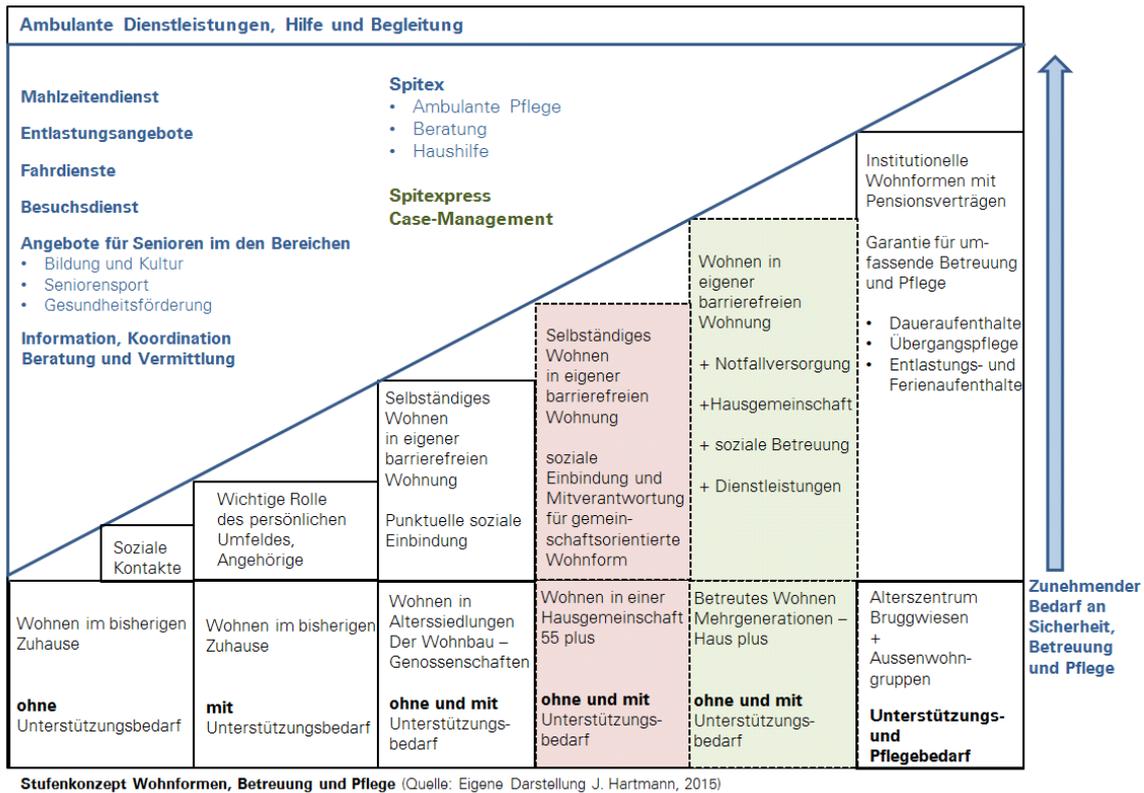
2. GRUNDLAGEN FÜR DIE PROJEKTENTWICKLUNG

2.1 ALTERSKONZEPT 2016-2023 – WOHNEN UND ÄLTERWERDEN

Setzen sich älter werdende Menschen mit möglichen Wohnoptionen auseinander, zeigen sich zwei zentrale Grundbedürfnisse des Menschen, die Einfluss auf die Überlegungen für eine passende Wohnform haben:

- Das Bedürfnis nach Autonomie, das bedeutet, dass der Mensch sein Leben möglichst unabhängig führen und über seine Wohnsituation selbständig entscheiden und diese auch gestalten will.
- Das Bedürfnis nach Sicherheit, welches sich auf den Zugang zu sozialen, hauswirtschaftlichen oder pflegerischen Leistungen bezieht.

Je nach Lebenssituation und Gesundheitszustand müssen diese Bedürfnisse abgewogen und gewichtet werden, damit schliesslich die passende Wohnform gefunden werden kann. Das im Alterskonzept 2016 - 2023 aufgezeigte „Stufenkonzept zu Wohnformen, Betreuung und Pflege“ zeigt die grosse Bandbreite an Wohn- und Betreuungsformen auf, zwischen vollständig autonomem Wohnen und dem Wohnen in einer Institution mit umfassender Pflege und Betreuung. Mit dem Projekt „WOHNENplus Gupfen“ in Illnau sollen gemeinschaftsorientierte Wohnformen in der eigenen barrierefreien Wohnung, mit verstärkter sozialer Einbindung, bei Bedarf mit Zugang zu Notfallversorgung und ambulanten Dienstleistungen, geschaffen werden. Es soll die im nachfolgend aufgezeigten Stufenkonzept ersichtliche Lücke im Versorgungsangebot geschlossen werden.



2.2 ALTERNATIVEN ZUM FRÜHZEITIGEN EINTRITT INS ALTERS- UND PFLEGEZENTRUM

Der Stadt Illnau-Effretikon ist es ein Anliegen, dass durch die Angebotserweiterung der Fächer für individuelle Lösungen als Alternativen zu einem Heimeintritt gefördert wird. Für einen Heimeintritt trotz niedriger Pflegestufe gelten im Allgemeinen verschiedene Ursachen:

- Geplanter Eintritt im hohen Alter, eigener Haushalt nicht mehr zu bewältigen
- Wunsch, nur noch einmal umziehen zu müssen
- Ehepartner pflegebedürftig, Ehepaare wollen zusammen bleiben
- Psycho-sozialer Betreuungsbedarf
- Sicherheitsbedürfnis aus gesundheitlichen Gründen
- Soziale Isolation
- Kinder sorgen sich/drängen auf Heimeintritt
- Haus wird abgerissen oder Wohnung umgebaut
- Demenzielle Entwicklung
- Fehlende Alternativen

2.3 KOMBINATION ALTERSGERECHTES WOHNEN TYP A UND TYP B

Bei der Schaffung eines Angebotes an altersgerechten Wohnungen ist die Unterscheidung von zwei Typen mit unterschiedlicher Zielsetzung zu beachten. Weitere Informationen sind im AGE Dossier 2016 ersichtlich.

Typ A: Barrierefreie Wohnungen für frühzeitigen Einzug von jüngeren Seniorinnen und Senioren, oftmals auch Paare, z.B. weil bisherige Wohnung (bzw. Haus) zu gross oder zu teuer geworden ist. Diese Personen benötigen oft weder Notruf noch Serviceleistungen und sind deshalb erst bereit diese zu zahlen, wenn sie sie auch beanspruchen. Aufgrund der langen Mietdauer gibt es kaum Wechsel.

Typ B: Hier ziehen oft alleinstehende betagte bis hochbetagte Personen mit Unterstützungsbedarf ein (Bedarf an Hilfe zwischen Heimbewohner und Personen die privat wohnen). Diese Wohnungen sollten deshalb mög-

lichst nahe zu den Dienstleistungen der Pflegewohngruppe und den Gemeinschaftsräumen liegen und für eine intensive Betreuung geeignet sein. Für ein Grundbetreuungspaket wird in der Regel zusätzlich zur Miete eine Betreuungspauschale pro Monat erhoben. Die Aufenthaltsdauer ist kürzer, die Wohnungen werden nach Dringlichkeit vergeben.

Die Überbauung des Areals Gupfen soll durch eine Kombination der verschiedenen Wohn- und Betreuungsformen (Typ A: Hausgemeinschaft 55+, Typ B: Betreutes Wohnen und Pflegewohngruppe) Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen ein Zuhause bieten. Die Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Räumen in zentraler und gut erreichbarer Lage und gemeinschaftlichen Erschliessungszonen (z.B. Vorplätze, Lauben, Passagen, usw.) soll dafür sorgen, dass sich die Menschen in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld wohlfühlen und soziale Kontakte pflegen können.

2.4 GEMEINSCHAFTSRAUM ALS BEGEGNUNGSSTÄTTE

Der Gemeinschaftsraum in der geplanten Siedlung sollte sowohl der Pflegewohngruppe für Aktivitäten oder Mittagstisch dienen und ebenso flexible Nutzungsmöglichkeiten für die Mieterinnen und Mieter der Wohnungen ermöglichen.

2.5 PFLEGEWOHNGRUPPE

Die Pflegewohngruppe bildet einen wichtigen Ausgangspunkt für eine bedarfsgerechte Unterstützung und für die soziale Einbindung. Sind die Grenzen der Wohnungspflege aufgrund körperlicher oder kognitiver Beeinträchtigungen erreicht, ermöglicht die Pflegewohngruppe auch bei hohem Pflegebedarf ein Leben im vertrauten Umfeld. Die in die Überbauung eingegliederte Pflegewohngruppe kann Anbieter von Dienstleistungen in den betreuten Wohnungen sein. Bei der Erarbeitung eines Betreuungskonzeptes ist abzuwägen, welche Dienstleistungen in welchem Umfang von den Betreibern der Wohngruppe erbracht werden können. In der Regel gehört zum Kernangebot betreuter Alterswohnungen ein Notrufsystem, Aktivitäten und Veranstaltungen und ein Mittagstisch bzw. Mahlzeitendienst. Ärztlich verordnete Pflege- und Betreuungsleistungen in den Wohnungen können durch die Betreiber der Pflegewohngruppe mit entsprechender Spitex-Bewilligung erbracht werden oder durch eine enge Zusammenarbeit mit der örtlichen Spitex angeboten werden. Ebenso in Betracht zu ziehen ist der Einsatz einer Siedlungsassistentin, die sich den sozialen Anliegen der Menschen in den Wohnungen widmet und das soziale Miteinander niederschwellig moderiert.

2.6 ALTERSFREUNDLICHE WOHNUMGEBUNG

Ein Ladenlokal (hindernisfreier Zugang) mit Lebensmitteln und Haushalts- und Hygieneartikel für den täglichen Gebrauch in unmittelbarer Nähe zu den Alterswohnungen stellt eine wichtige Voraussetzung für einen möglichst langen Erhalt der Selbständigkeit dar. Das angestrebte Ladenlokal im Areal Gupfen stellt eine Aufwertung des Projektes WOHNENplus dar.

3. AUFGABENSTELLUNG

3.1 ÜBERBAUUNG „WOHNENPLUS GUPFEN“

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7555 soll eine Überbauung realisiert werden, welche mindestens folgende Nutzungen aufweist:

- 30 – 40 barrierefreie Wohnungen für die zweite Lebenshälfte, unterschiedlicher Grösse
- 16 Pflegeplätze, aufgeteilt in 2 Wohngruppen mit je 8 Plätzen, mit Zugang zu einem geschützten Aussenbereich (Demenzgarten)
- Gemeinschaftsraum, flexible Nutzung durch MieterInnen der Wohnungen und der Pflegewohngruppe
- Ladenlokal für Lebensmittelgeschäft
- Wunsch zur Prüfung: sozialer Treffpunkt, z.B. in Form eines (selbstverwalteten) Bistros
- Eventuell eine Arztpraxis, bei Nichtbedarf in eine Wohnung umwandelbar

3.2 LEISTUNGEN UND ALLGEMEINE ANSPRÜCHE DER STADT

Die Stadt verkauft das Baugrundstück im Planungsperimeter vollkostendeckend an den zukünftigen gemeinnützigen Bauträger. Dieser führt einen Architekturwettbewerb durch und realisiert darauf aufbauend die gemeinschaftsorientierte Siedlung WOHNENplus. Es ist ein wirtschaftlich tragbares, architektonisch überzeugendes und betrieblich zweckmässiges Konzept für 30 – 40 Wohnungen sowie für eine Pflegewohngruppe zu entwickeln. Einer flexiblen Konzeption mit Umnutzungsmöglichkeiten, z.B. Pflegewohngruppe umwandelbar in Mietwohnungen, kommt grosse Bedeutung zu. Die Stadt setzt voraus, dass die Siedlung gemeinnützig betrieben wird.

Die Vermietung des Ladenlokals untersteht nicht dem Prinzip der Kostenmiete und kann demnach zu üblichen Marktbedingungen erfolgen. Ein allfälliger Mietertragsüberschuss ist bei der Festlegung der Kostenmiete der Wohnungen zu berücksichtigen.

Die Vermietung der Wohnungen in Kostenmiete erfolgt durch den Bauträger. Die 1½ - Zimmer-Wohnungen müssen für Einzelpersonen, die Ergänzungsleistungen beziehen, bezahlbar sein, die 2½ - Zimmer-Wohnungen für Paare mit Ergänzungsleistungen. Dementsprechend müssen die Mietpreise der Wohnungen mindestens 10 % unter den marktüblichen Angebotspreisen Mietwohnungen Region Winterthur, 70 % - Quantil W&P liegen.

In welcher Form und durch wen die Pflegewohngruppe betrieben wird, ist noch offen. Dies, weitere Schnittstellen und die Zusammenarbeit (ambulante Pflege und Betreuung, Serviceleistungen in den Wohnungen) wird im Rahmen der definitiven Projektentwicklung zusammen mit dem Bauträger erarbeitet.

3.3 MITWIRKUNG BEI DER PROJEKTENTWICKLUNG

Nach dem Verkauf des Grundstückes folgt die weitere detaillierte Projektentwicklung (Architekturwettbewerb, Betriebskonzept). Dies erfolgt in enger paritätischer Zusammenarbeit mit Vertretern des Bauträgers, des zukünftigen Betreibers des Pflege- und Betreuungsangebotes sowie der Stadt.

3.4 MIETBEDINGUNGEN

Bezüglich der Vergabe der Wohnungen ist ein Reglement zu erstellen, das die Bevorzugung von Einwohnerinnen und Einwohnern von Illnau-Effretikon, beispielsweise mittels minimalen Wohnsitzdauern in der Stadt Illnau-Effretikon, garantiert. Ebenso sollen Rahmenbedingungen (z.B. nur mit Kostengutsprachen) für einen Einzug von auswärtigen Personen in betreute Wohnungen (Typ B) erstellt werden.

4. RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 RAUMPROGRAMM

Die Stadt liess in Zusammenarbeit mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz eine Machbarkeitsstudie erstellen. Diese Studie vom 31. März 2016 (rev. 6. April 2016) geht von einem Gesamtflächenbedarf von ca. 3'800 m² vermietbarer Hauptnutzfläche (HNF) aus. Daraus ergibt sich ein Bedarf von ca. 5'700 m² Geschossfläche (GF), resp. ein oberirdisches Gebäudevolumen (Baumasse) von ca. 19'000 m³. Zudem besteht der Bedarf nach ca. 48 Parkplätzen.

Die Studie zeigt auf, dass das nachfolgende Raumprogramm realisierbar ist und zudem eine Erhöhung der Baumasse mittels eines Gestaltungsplanes ortsbaulich vertretbar wirkt. Die optimale Dichte ist im Rahmen des in Punkt 3.2 erwähnten Architekturwettbewerbes zu definieren.

Falls nicht anders vermerkt, beziehen sich die nachfolgenden Flächenangaben auf die Hauptnutzfläche (HNF).

- a. Ladenlokal für Lebensmittelgeschäft:
- Total ca. 830 m² mit unterschiedlicher Raumhöhe von 3.00 – 4.50 m
 - Davon ca. 500 m² Verkaufsfläche im EG
 - Zwecks eines wirtschaftlichen Betriebes wird ein eingeschossiges Ladenlokal bevorzugt. Falls die Erdgeschossfläche nicht ausreicht, können Nebenräume (Kühlräume, Lager, Umschlag, Administration, Personalräume, Technik) mit entsprechender Vertikalerschliessung (Warenlift) im UG oder OG angeordnet werden.
 - 1 Andockstelle und Verladerampe für Sattelschlepper 16.50 m und Anhängerzüge 18.75 m
 - Nutzung von ca. 32 Parkplätzen und 20 Veloparkplätzen während den Ladenöffnungszeiten
- b. 1 Pflegewohngruppe als Betriebseinheit für 16 Bewohnende:
- 16 Bewohner-Einbettzimmer 17 – 19 m² (2 Tages-/ Nachtplätze)
 - Max. 2 Zweibett-Zimmer 22 – 26 m²
 - Pro Person Sanitärzelle mit Du-WC (zu prüfen auch einige 1er- Zimmer mit gemeinsamer Sanitärzelle in der Mitte; von beiden Seiten zugänglich)
 - 1 Aufenthaltsbereich Wohnen / Essen
 - Erweiterung des Aufenthaltsbereiches für Aktivierung und Tagesgäste
 - 1 multifunktionales Zimmer, ca. 20 m² als Ruhe-/ Tag-Nachtzimmer
 - 1 Pflegebad ca. 15 m², das auch von den Wohnungsmietern (Hilfe der Spitex) benutzt werden kann
 - 1 Putzraum ca. 4 m²
 - 1 Abstellraum ca. 8 m²
 - 1 Ausgussraum ca. 8 m²
 - 1 Waschküche / Waschsalon ca. 8 m²
 - 1 Stationszimmer ca. 15 m²
 - 2 Personal-WC (Damen / Herren)mit je einer Dusche; im Keller möglich
 - Kellerräumlichkeiten für Pflegematerial und Küchenvorrat
 - Bei einem sinkenden Bedarf soll eine Umnutzung der Pflegewohngruppe in Wohnungen möglich sein.
- c. Gemeinschaftsraum von ca. 100 m² (max. 10 % der vermieteten Fläche) für b und e.
- d. Evtl. Arztpraxis (und oder Physiotherapie); bei Nichtbedarf auch in normale Wohnung umwandelbar.
- e. 30 – 40 altersgerechte Wohnungen Typ A und Typ B (siehe Punkt 2.3):
- mobile Notruflösung bei Bedarf
 - 1 ½ Zi – Wohnungen (ca. 40 – 50 m² HNF) 10 – 20 %
 - 2 ½ Zi – Wohnungen (ca. 55 – 70 m² HNF) 50 – 60 %
 - 3 ½ Zi – Wohnungen (ca. 75 – 80 m² HNF) 20 – 30 %
 - Es können auch lagemässig bevorteilte Attikawohnungen mit grosszügigerem Aussenbereich geplant werden, welche über dem angestrebten Preissegment gemäss Punkt 3.2 liegen.
- Der maximale Betrag bei Ergänzungsleistungen zur AHV beträgt aktuell für Paare Fr. 1'250.- und für Einzelperson Fr. 1'100.-. Kantonale Zuschüsse bis Fr. 200.- sind für Personen möglich, die schon lange in der Stadt wohnhaft sind.
- f. Parkierung
- Die Festlegung der Anzahl Parkplätze hat unter Berücksichtigung der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und der speziellen Nutzung als Alterswohnungen zu erfolgen.
 - Um den verhältnismässig grossen Bedarf für das Ladenlokal auch ausserhalb der Ladenöffnungszeiten optimal zu bewirtschaften, ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

4.2 BETRIEBS- UND BETREUUNGSKONZEPT

Das zu erarbeitende Konzept für altersgerechte Wohnungen, betreutes Wohnen sowie die Pflegewohngruppe zeigt auf, wie die Übergänge der einzelnen Wohn- und Betreuungsformen gestaltet werden können, wer welche Leistungen erbringt und in welcher Form Zusammenarbeit, Flexibilität und Durchlässigkeit vorstellbar sind.

4.2.1 UMFANG UND FINANZIERBARKEIT DES BETREUUNGSANGEBOTES

Als ein zentraler Aspekt in der Projektentwicklung zeigt sich die Ausgestaltung des Betreuungsangebotes in den betreuten Wohnungen. In bestehenden Projekten ist ein grosses Spektrum an Dienstleistungspaketen erkennbar; die Kosten für die Betreuungspauschalen in den Wohnungen sind entsprechend sehr unterschiedlich. Für das Projekt Gupfen werden Modelle bevorzugt, die von einer tiefen, erschwinglichen Grundpauschale ausgehen und weitere Unterstützungsleistungen bei Bedarf ambulant abgedeckt und abgerechnet werden. Nicht zuletzt hängt der Erfolg einer betreuten Wohnform davon ab, ob der Aufwand bezahlbar bleibt.

5. LITERATURHINWEISE

Alterskonzept 2016 – 2023 (2016). Stadt Illnau-Effretikon.

Age Dossier 2016. Betreute Wohnungen mit Heimvorteil. Zürich: Age-Stiftung.

Age Dossier 2015. Gemeinschaftsräume für alle Generationen. Zürich: Age-Stiftung.

Köppel, Ruth (2016). Alternativen zum Heim? Bewohner mit niedriger Pflegestufe.