



PFLEGEZENTRUM BOMBACH

Zürich-Höngg

Instandsetzung und Umbau

Februar 2012

Niedermann Sigg Schwendener Architekten haben das Pflegezentrum Bombach zu einem modernen Gebäude umgebaut. In den neuen Einzel- und Zweierzimmern weicht der Spitalcharakter einer wohnlichen Atmosphäre. Trotz grosser Eingriffe bleibt die Kraft des Entwurfs aus den 60er-Jahren erhalten.

PFLEGEZENTRUM BOMBACH

Zürich-Höngg



Das Pflegezentrum Bombach steht am Westrand von Zürich-Höngg in beherrschender Lage über der Limmat. Die Untergeschosse bilden am Hang eine Plattform. Darüber ragt das neunstöckige Hochhaus empor, das eine eindrückliche Aussicht über die Stadt bis in die Alpen bietet. Zwei flache Nebentrakte, die sich unter den Turm schieben, spannen einen Vorplatz und eine Terrasse auf.

Die Architekten Josef Schütz und Hans von Meyenburg erbauten die Anlage in den 60er-Jahren. Auch nach über vierzig Jahren überzeugen die gute Architektur und die städtebauliche Geste mit kompaktem Volumen im grosszügigen Park. Im Innern aber

war das Haus nicht mehr zeitgemäss. Die Fassade war stark sanierungsbedürftig, die Technik veraltet, die Brandschutzvorschriften nicht mehr erfüllt.

Die Stadt Zürich passt ihre Pflegezentren im Rahmen eines Masterplans kontinuierlich den aktuellen Bedürfnissen an, so auch das Pflegezentrum Bombach. Neu gibt es im Haus nur noch Einzel- und Zweierzimmer und keine Vierbetträume mehr. Die Bettenzahl wurde auf 126 reduziert.

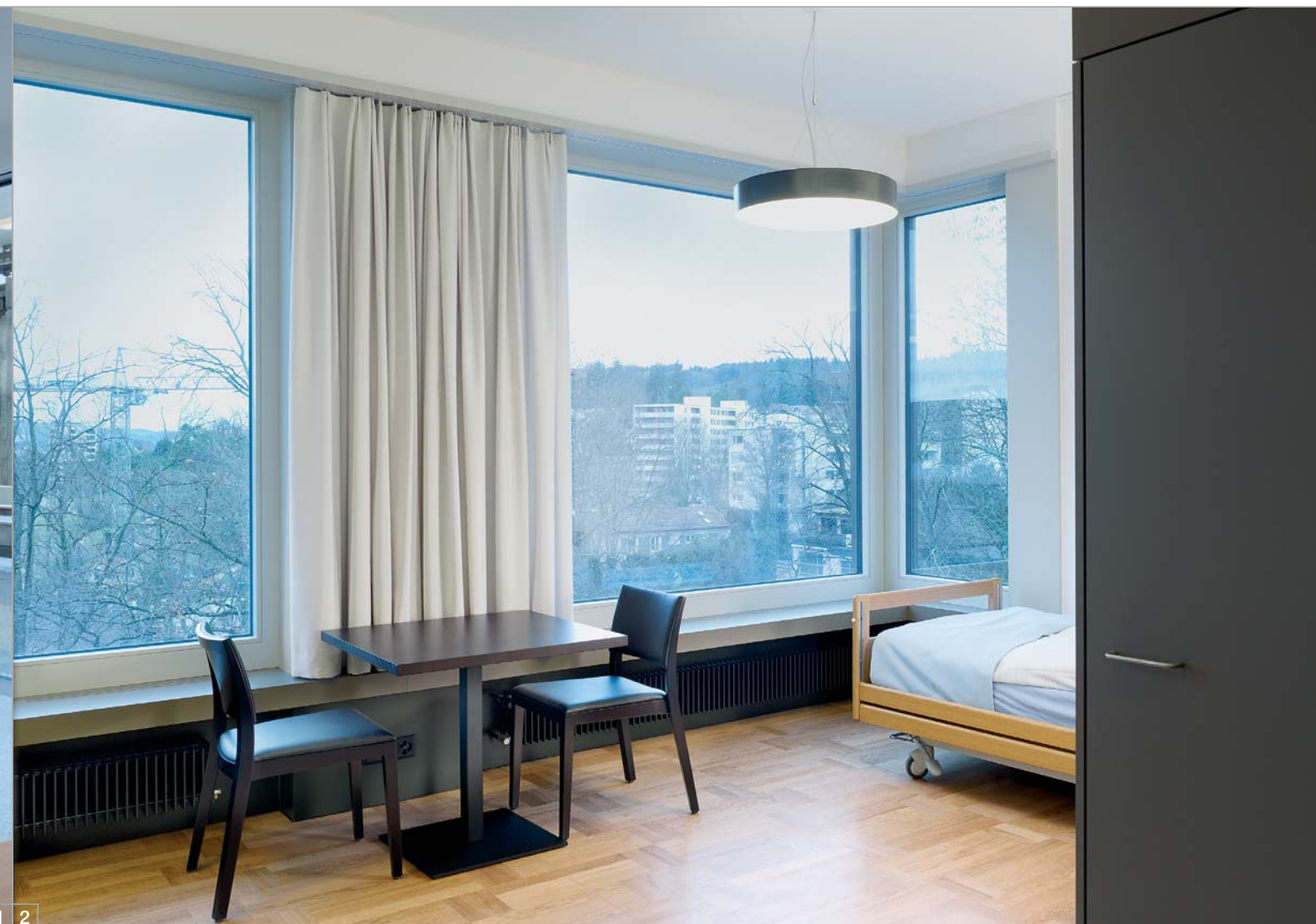
Mit dem gesteigerten Komfort trägt die Stadt den erhöhten Ansprüchen im Pflegebereich Rechnung. Während des Umbaus bezogen die Bewohnerinnen und Bewohner das zuvor

erneuerte Pflegezentrum Mattenhof. Das Zentrum Bombach wiederum beherbergt nach dem Umbau vorübergehend das Pflegezentrum Witikon, das als nächstes erneuert wird.

Das Gebäude wurde bis auf den Rohbau zurückgebaut und der Liftkern vom Keller bis zum Dach neu betoniert, da er den Anforderungen der Statik nicht mehr genügte. Nach dem Umbau erfüllt das Haus den Minergie-Standard, unter anderem dank den Dämmmassnahmen, dem Einbau von innovativen Dreischeibenverglasungen und der kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Auf dem Flachdach wird zudem mit einer Photovoltaikanlage Strom produziert.

1 Wartebereich und Cafeteria mit
Aussicht über die Stadt

2 Zweibettzimmer



Um den Ausdruck des Hauses nicht zu verändern, wurden die Wände innen gedämmt. Die geteilten Fenster wichen einer Festverglasung mit schmalen Lüftungsflügel. So wirkt die Fassade noch abstrakter als zuvor und gewinnt an Prägnanz. Die Brüstungsbänder aus Waschbeton wurden gereinigt und ausgebessert, die Mauerflächen in Kalksandstein instand gestellt. Die Sichtbetonmauern im Sockelbereich hat man Anfang der 90er-Jahre teilweise beschichtet. Die übrigen Betonelemente wurden nun ebenfalls mit einer Schutzschicht versehen. Die sanierte Betonskulptur des Künstlers Arnold d'Altri auf der Terrasse zeigt noch, wie deren Oberflächen ursprünglich aussahen.

Trotz der grossen Eingriffstiefe nahmen die Architekten dem Haus nicht die Kraft des ursprünglichen Entwurfs. Im Erdgeschoss ruht das Hochhaus auf Stützen. So «fliesst» der Raum vom Vorplatz durchs Gebäude bis zur Terrasse. Ein neuer Bodenbelag mit gleichem Fugenbild im Innen- und Aussenraum verstärkt diese Verbindung. Seit dem Umbau verpflegt sich in der Cafeteria im Eingangsgeschoss auch das Personal. Um Platz zu schaffen, steht die neue Fensterfront weiter aussen, bleibt aber hinter der Flucht der Hochhausfassade zurück. So ist die Struktur des Gebäudes nach wie vor ablesbar. Einbaumöbel aus Nussbaumholz gliedern den offenen Raum, ohne ihm die Durch-

lässigkeit zu nehmen. Sie dienen als Sitzbank, Theke oder Garderobe und grenzen die Cafeteria vom Wartebereich und die Rezeption von der Essensausgabe ab.

Im Untergeschoss wurde der öffentliche Bereich ausgebaut. Im neuen Tageszentrum werden Pflegebedürftige von ausserhalb tagsüber betreut. Abschied von den Verstorbenen nehmen die Angehörigen im Raum der Stille, der über einen Schacht dezent beleuchtet ist. Den Saal hat man zugunsten anderer Nutzungen etwas verkleinert. Statt fixer Lamellen vor der Fassade verdunkeln flexible Faltschichten den Raum. Im Dienstabschnitt wurde die Grossküche neu



ausgestattet und die Wäscherei aufgehoben, die nun extern funktioniert. Daneben wurden ein Gesundheitsbereich mit Arztbüro, Apotheke, Physiotherapie und zwei Pflegebädern eingerichtet.

Die Bettengeschosse im Hochhaus sind neu organisiert. Alle Zimmer sind nun direkt an ein Bad angebunden. Meist teilen sich zwei Bewohner eine Nasszelle. So reagiert der Umbau auf die erhöhten Ansprüche an Privatsphäre. Zwei Zimmer an der Hausecke wurden durch einen offenen Aufenthaltsbereich mit Küche ersetzt. In den beiden Gemeinschaftsräumen an den Enden des Korridors können sich die Bewohner ungestört austauschen,

sind aber dank der Verglasung visuell nicht abgetrennt.

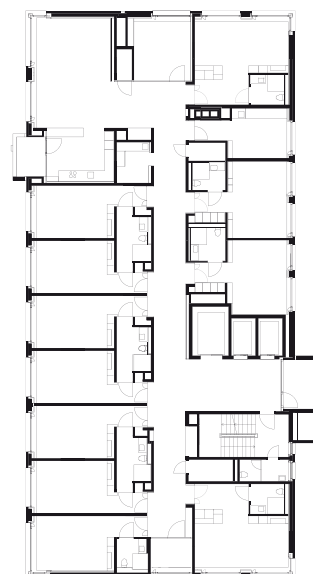
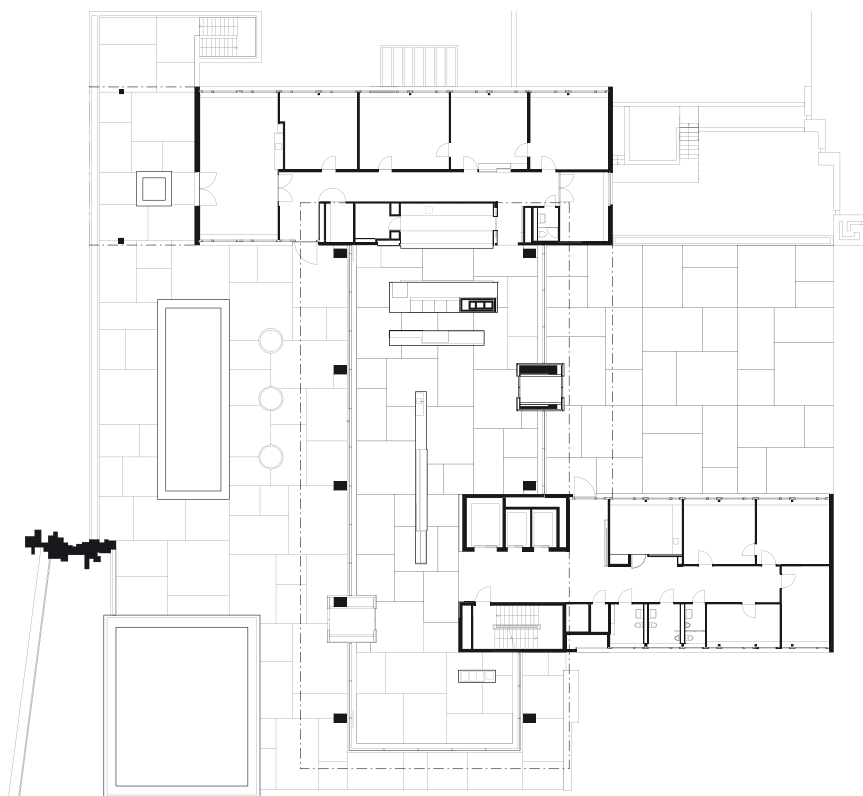
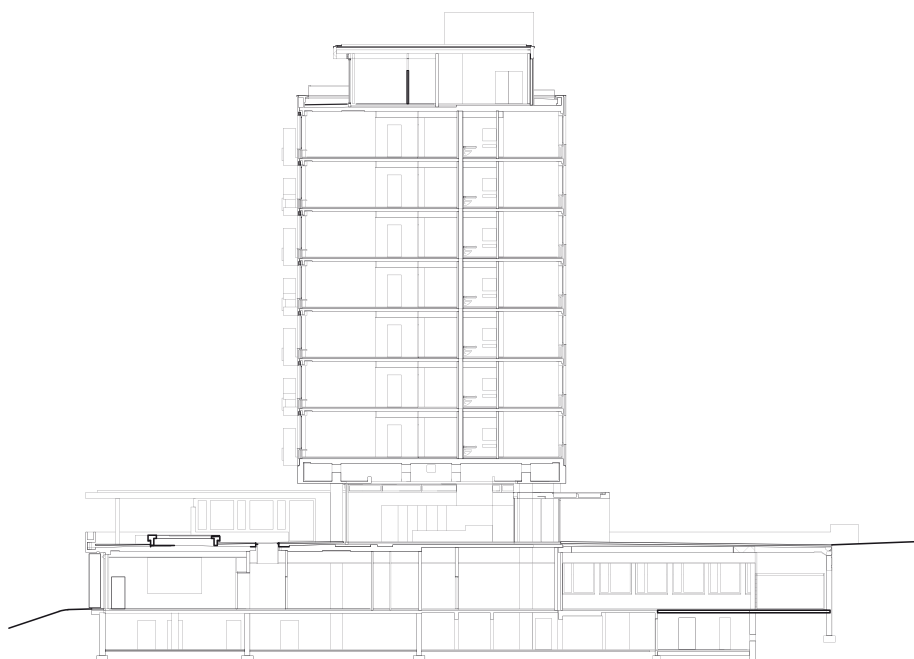
Die Materialwahl wirkt dem Spitalcharakter des Altbaus bewusst entgegen. Im Korridor und in den Zimmern sorgt Eichenparkett für eine wohnliche Stimmung. An der Wand geben Handläufe aus Räumcheneiche Halt. Aus dem gleichen Holz sind die Zimmertüren, deren Laibungen mit Kunststein verkleidet sind. In den Zimmern sorgen die Grautöne der Holzelemente für einen Gegenpol zur hellen Tapete. Die Farbgebung ist zurückhaltend, so dass sich die Bewohner selber entfalten können. Gleichzeitig erleichtern die klaren Kontraste die Orientierung für sehbehinderte Menschen.

Im Aussenraum erfolgten nur minimale Eingriffe. Die Sträucher wurden gestutzt, die Lampen ersetzt und Velounterstände erstellt. Die ungenutzte Gärtnerei unterhalb der Anlieferung wurde abgebrochen und dafür der Parkplatz vergrössert.

Den Verbindungsgang entlang der Hangkante zum ehemaligen Personalhaus tangierte die Instandsetzung nicht. Der Altbau soll dereinst durch ein «Haus der Demenz» ersetzt werden. Die Infrastruktur im umgebauten Pflegezentrum ist bereits auf den Neubau ausgelegt.

Text: Andres Herzog
Fotos: Theodor Stalder

4 Längsschnitt
Grundriss Erdgeschoss
Grundriss Obergeschoss
Mst. 1:500





Objekt

Pflegezentrum Bombach
Limmattalstrasse 371, 8049 Zürich

Projektorganisation

Eigentümerin	Stadt Zürich, Immobilien-Bewirtschaftung
Vertreten durch	Stadt Zürich, Amt für Hochbauten Volker Götz, Rena Wangler, Nicole Weber
Architektur	Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG, Zürich
Bauleitung	GMS Partner AG, Zürich
Bauingenieure	Caprez Ingenieure AG, Zürich
Elektroingenieure	Gode AG, Zürich
HLKS-Ingenieure	T&P Troxler & Partner AG, Ruswil
Bauphysik	BWS Bauphysik AG, Winterthur
Lichtplanung	Mosersidler AG für Lichtplanung, Zürich
MSRL-Planung	Boxler MSRL-Engineering AG, Jona
Gastroplanung	Axet GmbH, Embrach
Kunst und Bau	Andrea Wolfensberger, Erika Maack u.a.

Termine

Planerwahl	Oktober 2007
Stadtratsbeschluss	August 2009
Baubeginn	Februar 2010
Bezug	Februar 2012

Kostenstand

Kostenstand	01. 04. 2011
Kostenbasis (Datum Prognose)	01. 12. 2011

Programm/Raumprogramm

Total Pflegebetten	126
Pflegeabteilungen	7
Grossküche, öffentliche Cafeteria, Mehrzwecksaal Tagesstruktur, Physiotherapie, Wellnessbäder, Coiffeur	

Grundmengen

Grundstücksfläche	GSF	m ²	21 672
Gebäudegrundfläche	GGF	m ²	888
Umgebungsfläche	UF	m ²	20 784
Bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	m ²	5 575
Gebäudevolumen	GV	m ³	36 442
Geschossfläche	GF	m ²	10 080
Hauptnutzfläche (SIA d 0165)	HNF	m ²	5 602
Ausnutzungsziffer AZ	BGF/GSF		0.31
Betten	FE		126

Gebäudekosten BKP 2

21 Rohbau 1	CHF	5 533 000.–
22 Rohbau 2	CHF	3 446 000.–
23 Elektroanlagen	CHF	3 834 000.–
24 HLK-Anlagen	CHF	2 595 000.–
25 Sanitäranlagen	CHF	2 762 000.–
26 Transportanlagen	CHF	598 000.–
27 Ausbau 1	CHF	5 536 000.–
28 Ausbau 2	CHF	2 550 000.–
29 Honorare	CHF	5 799 000.–
Gebäudekosten total	CHF	32 653 000.–

Erstellungskosten BKP 1–9

1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	325 000.–
2 Gebäude	CHF	32 653 000.–
3 Betriebseinrichtungen	CHF	1 511 000.–
4 Umgebung	CHF	687 000.–
5 Nebenkosten	CHF	1 658 000.–
9 Ausstattung/Kunst und Bau	CHF	2 266 000.–
Erstellungskosten total	CHF	39 100 000.–

Kostenkennwerte

Gebäudekosten/Gebäudevolumen	BKP 2/GV	CHF/m ³	896.–
Gebäudekosten/Geschossfläche	BKP 2/GF	CHF/m ²	3 239.–
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche	BKP 2/HNF	CHF/m ²	5 829.–
Gebäudekosten/Pflegebett	BKP 2/Bett	CHF	259 151.–
Erstellungskosten/Gebäudevolumen	BKP 1–9/GV	CHF/m ³	1 073.–
Erstellungskosten/Geschossfläche	BKP 1–9/GF	CHF/m ²	3 879.–
Erstellungskosten/Hauptnutzfläche	BKP 1–9/HNF	CHF/m ²	6 980.–
Erstellungskosten/Pflegebett	BKP 1–9/Bett	CHF	310 317.–

Energiekennwerte

Label: Minergie Modernisierung			
Energiebezugsfläche	A _E	m ²	7 671
Gebäudehüllzahl	A _{th} /A _E	–	0.99
Heizwärmebedarf	Q _{h korr}	kWh/m ² a	23.9
Wärmebedarf Warmwasser	Q _{ww}	kWh/m ² a	20.8
Gewichtete Energiekennzahl Minergie		kWh/m ² a	57.4
Energiekennzahl Beleuchtung	E _{EL}	kWh/m ² a	24.8
Wärmeerzeugung Raumwärme			66% WKK-thermisch und elektrisch 25% Gasfeuerung, 9% Fernwärme
Wärmeerzeugung Wasser			40% WKK-thermisch und elektrisch 60% Fernwärme
realisierte Photovoltaikanlage	kWp		16