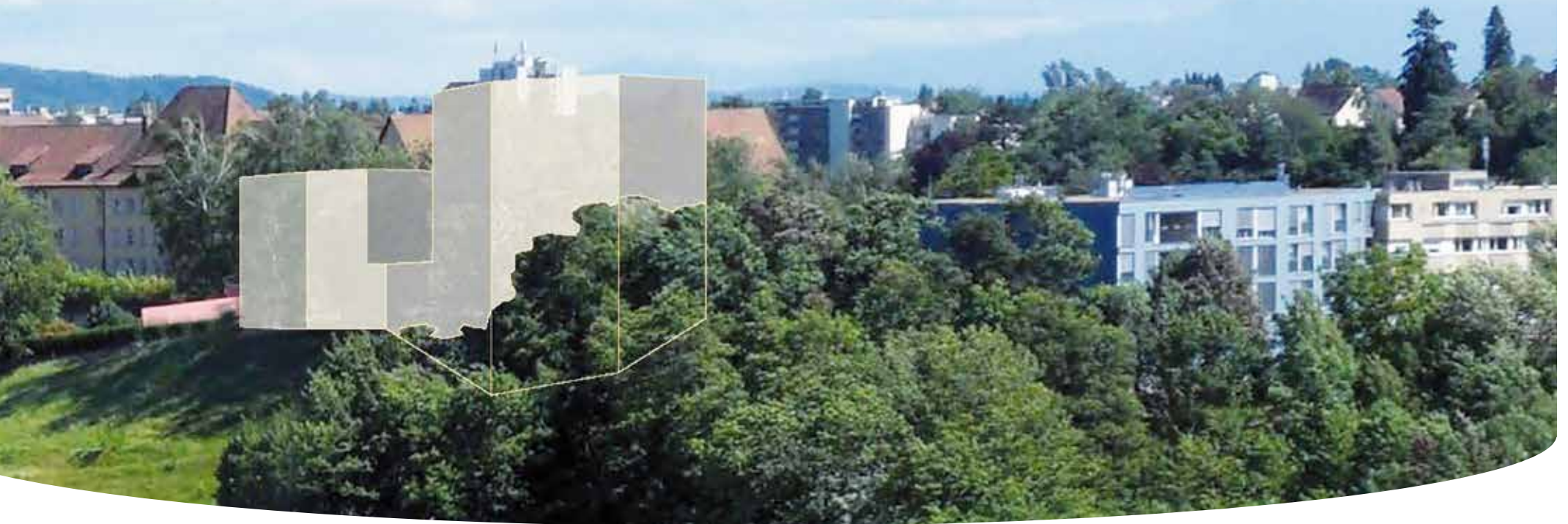


# Lebensraum im Alter «LIA» SONDERPUBLIKATION NR. 1 Neubau



# Inhaltsverzeichnis

Einleitung, Theo Deutschmann, Geschäftsführer	2
Die Stiftung Schönbühl realisiert das Projekt «Lebensraum im Alter», Interview mit Edi Spleiss	4
Sicherheit und Geborgenheit sind wichtige Aspekte, Interview mit Peter Moser	6
Skizzen, Impressionen	8
Neue Wohnbedürfnisse abdecken, Theo Deutschmann, Geschäftsführer	11





## Schönbühl – Lebensraum im Alter (LIA)

Selbstbestimmt! entscheiden ...



## Schönbühl – Lebensraum im Alter (LIA)

Sicherheit fühlen ...



## Schönbühl – Lebensraum im Alter (LIA)

Umsorgt sein ...



Liebe Leserin, lieber Leser

Sie halten eine Sonderpublikation zu unserem Bauprojekt «LIA – Leben im Alter» in Ihren Händen. Diese und die noch folgenden Schönbühler-Beilagen sind unserem Neubau gewidmet und informieren Sie über das Bauvorhaben.

Steigende Mobilität, veränderte Formen des Zusammenlebens, zunehmende Individualisierung und eine immer höhere Lebenserwartung erfordern von Wohnraumanbietern eine aufmerksame und zukunftsgerichtete Planung.

12 Millionen Franken investiert die Stiftung Schönbühl in den Bau von 22 Wohnungen mit Service. Das Bauvorhaben der Stiftung, das auf dem Areal des Schönbühls realisiert wird, ist gross und bedarf der Information. Dort, wo sich heute die Besucher-Parkplätze befinden, wird das neue Gebäude zu stehen kommen. Gerne möchten wir Ihnen als unsere Bewohnerinnen und Bewohner, als Angehörige, Mitarbeitende, Nachbarn, Quartierbewohner oder Ansprechpartner bei den Behörden unsere Pläne darlegen und Sie auch weiterhin auf dem Laufenden halten.

In dieser ersten Ausgabe vom Dezember 2016 zeigt uns das Stiftungsratsmitglied Edi Spleiss auf, wie das Bauvorhaben bautechnisch und finanziell begleitet wird. Der Architekt Peter Moser, Partner und Teilhaber in der Geschäftsführung des Architekturbüros «bergamini néma partner dipl.architekten eth sia gmbh», gibt über das Projekt Auskunft. Unter anderem darüber, weshalb der Neubau aus zwei Gebäuden bestehen wird.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre.

Theo Deutschmann  
Geschäftsführer Schönbühl

# Die Stiftung Schönbühl realisiert das Projekt «Lebensraum im Alter»

Interview mit Edi Spleiss, Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung Schönbühl. Als dipl. Architekt ETH/SIA hat er bald nach Erhalt seines Diploms ein eigenes Architekturbüro gegründet, dann mit Partnern zusammengearbeitet. 2009 rief er seine «b53 immobilien ag» ins Leben. Das Unternehmen bietet Projektleitung, die Realisierung eigener Bauten und Liegenschaften an. Edi Spleiss arbeitet auch als unabhängiger Berater. Von 1985 bis 1990 war er Präsident der Sektion Schaffhausen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA).

*Herr Spleiss, das Kompetenzzentrum Schönbühl hat bereits die Baugespanne ausgesteckt für das Neubau-Projekt «Lebensraum im Alter» (LIA).*

**Edi Spleiss:** Nicht nur die Baugespanne sind ausgesteckt, es haben auch schon die ersten Arbeiten begonnen.

*Wie das? Wir führen dieses Gespräch Anfang November 2016 und es heisst, Baubeginn sei frühestens im Februar 2017.*

**Edi Spleiss:** Es ist ganz einfach: Um den Bauplatz vorzubereiten, muss er frei sein von bisherigen Nutzungen. Noch wird der zukünftige Bauplatz für die Warenanlieferung und als Abfallsammelstelle genutzt. Diese Einrichtungen müssen verlegt werden. Dazu sind jetzt Bauarbeiten im Gange. Aber es stimmt schon: Der eigentliche Baubeginn wird im Februar 2017 sein.

*Die Baugespanne für das 12-Millionen-Projekt «Lebensraum im Alter» des Schönbühls sind ausgesteckt. Das Schönbühl wird strategisch durch den Stiftungsrat geleitet. Die operative Ebene wird durch den Geschäftsführer und die Geschäftsleitung geführt. Wann wurde die Idee geboren, Wohnungen mit Service dem Schönbühl anzugliedern?*

**Edi Spleiss:** Die Idee ist schon vor etwa 5 Jahren aufgekommen und stetig gereift. Der Stiftungsrat beobachtet ständig, wie sich die Anforderungen an das Wohnen im Alter und an die Pflege verändern. Es zeigt

sich bereits heute eine grosse Nachfrage nach «Wohnungen mit Service». Beim Wohnen mit Service wohnen unsere Mieterinnen und Mieter selbstständig, sie können aber alle Dienstleistungen vom Schönbühl beziehen – ganz nach ihrem Bedürfnis und ihrer freien Entscheidung. Das funktioniert natürlich optimal, wenn die Wohnungen mit Service mit einer direkten Anbindung an das Kompetenzzentrum situiert werden können. Das war bei uns der Fall: Auf dem Grundstück gibt es eine grosse Bodenreserve, die jetzt für das Projekt genutzt werden kann. Die ersten Abklärungen im Jahr 2014 mit dem Baureferat, dem Stadtplanungsamt und der Stadtbildkommission wie auch erste Prüfungen der Finanzierung verliefen sehr positiv. Der Stiftungsrat hat dann Ende 2015 den Entscheid Ausarbeitung des Projekts gefällt.

*Wenn die beiden Gebäude im Jahr 2018 fertig sind, werden 22 Wohnungen mit Service zur Verfügung stehen. Besteht Nachfrage nach diesen Wohnungen?*

**Edi Spleiss:** Der Stiftungsrat hat guten Grund, das zu bejahen, denn kaum war das Projekt der Öffentlichkeit bekannt, haben sich 34 Interessenten beim Schönbühl gemeldet.

*Sind die neuen Wohnungen bereits verkauft?*

**Edi Spleiss:** Nein. Es handelt sich erst einmal um Interessenten. Und noch etwas darf nicht vergessen werden: Das Schönbühl erstellt keine Eigen-



tumswohnungen. Eigentümer der Wohnungen bleibt die Stiftung Schönbühl. Es sind Mietwohnungen, die angeboten werden.

*Zu welchen Preisen werden die Wohnungen vermietet?*

**Edi Spleiss:** Die Wohnungen werden für die mögliche Erbringung von Dienstleistungen mit allerlei Zusatzeinrichtungen ausgestattet. So gibt es verschiedene Sicherheitseinrichtungen. Die Mieter haben die Gewährleistung, dass sie in ihrer Wohnung gepflegt werden, im gegebenen Fall bis zum Tod, ohne dass sie noch einmal umziehen müssen. Die Mietzinsen für die Eineinhalb-, Zweieinhalb- und Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen werden deshalb leicht über den in Schaffhausen marktüblichen Mietpreisen liegen. Separat verrechnet werden allfällige vom Mieter bestellte Dienstleistungen. Das können Wäschedienst, Mahlzeiten oder verschiedene Stufen der Pflege sein. Aber wie schon gesagt: Der Mieter entscheidet, was er beanspruchen möchte.

*Das Neubau-Projekt wird mit 12 Millionen Franken veranschlagt. Wie hoch ist das Risiko, dass sich die Stiftung Schönbühl damit übernimmt?*

**Edi Spleiss:** Die Berechnungen der Baukosten wurden von Anfang an und zu jeder Planungsphase so genau wie möglich gemacht. Dabei war es uns besonders wichtig, die daraus resultierenden Mietzinsen im Auge zu behal-

ten. Nachdem diese in einem gut tragbaren Bereich bleiben, können wir sagen, dass das Risiko ebenso gut kalkulierbar ist. Das Projekt ist gewissenhaft durchdacht und solide finanziert. Die Stiftung kann das Projekt stemmen.

*Als Laie ist man häufig der Auffassung, dass es bei solchen Vorhaben immer zu Kostenüberschreitungen kommt. Welche Vorkehrungen hat die Stiftung diesbezüglich getroffen?*

**Edi Spleiss:** Der gesamte Stiftungsrat und ich im Speziellen werden das Projekt eng begleiten.

*Führen Sie diese Aufgabe ehrenamtlich aus?*

**Edi Spleiss:** Ich wurde im August 2015 in den Stiftungsrat gewählt. Die Stiftung hat mich schon vor dieser Zeit beauftragt, sie in Baufragen zu beraten und nach aussen zu vertreten. Meine jetzige Rolle im Projekt ist die gleiche: Ich bin nicht als Planer tätig, sondern als Vertreter der Bauherrschaft. Für Arbeiten, die über die normalen Tätigkeiten als Stiftungsrat hinausgehen, werde ich nach Stundenaufwand entschädigt. Ich freue mich sehr über diese Aufgabe. Wir sind alle überzeugt, mit dem «Lebensraum im Alter» ein sehr gutes Projekt im Sinne der Stiftung Schönbühl zu realisieren.

Interview: Wolfgang Schreiber

# Sicherheit und Geborgenheit sind wichtige Aspekte

Gespräch mit Architekt Peter Moser über den Erweiterungsbau des Schönbühls mit 22 Wohnungen mit Service. Peter Moser ist langjähriger Mitarbeiter und seit dem 1. September Partner und Teilhaber des Schaffhauser Architekturbüros «bergamini néma partner dipl. architekten eth/sia gmbh».

*Herr Moser, Sie sind federführender Architekt des Erweiterungbaus des Schönbühls. 22 Wohnungen mit Service werden realisiert. Ist es für einen Architekten spannend, Wohnungen mit Service zu projektieren?*

**Peter Moser:** Auf jeden Fall ist das spannend.

*Aber für Wohnungen mit Service gibt es doch dermassen viele Vorschriften, die eingehalten werden müssen. Besteht da noch gestalterischer Spielraum?*

**Peter Moser:** Den Spielraum, wie Sie es nennen, den gibt es. Natürlich, wir müssen Normen, Richtlinien, Verordnungen und eine breite Palette von Regulatorien beachten. Denken Sie nur daran, dass im Alter auch kleine Hindernisse wie Türschwellen, unzureichende Beleuchtung, schmale Türen oder eine enge Liftkabine zu grossen Problemen führen können.

Doch das sind übliche Anforderungen, die ein Architekt gerne in der Projektarbeit umsetzt. Wohnungen mit Service sind unbedingt barrierefrei zu bauen. Dazu gehört z. B. die Farb- und Lichtgestaltung zur Orientierung bei Seheinschränkungen im Alter. Ebenso zählen Aspekte wie Sicherheit, Vertrautheit und Geborgenheit zu modernen Konzepten eines altersgerechten Wohnungsbaus. Die älteren Menschen wissen Komfort, modernes Design und schöne Räume zu schätzen. Beim Erweiterungsbau des Schönbühls haben wir neben der sorgfältigen Entwicklung der Wohnungsgrund-

risse Wert darauf gelegt, dass das Treppenhaus eine besondere Aufenthaltsqualität erhält. Mittels einer grosszügigen, hellen Begegnungszone im Erdgeschoss und Ausblicken in Richtung Geissberg wird ein angenehmer Raum zum Verweilen oder für ein Gespräch geschaffen.

*Haben Sie Erfahrung mit altersgerechten Wohnbauten?*

**Peter Moser:** Unser Architekturbüro hat bereits den Neubaustrakt A und den Umbaustrakt B des Schönbühls geplant und umgesetzt. Wir kennen daher das Schönbühl sehr gut. Für die Künzle-Stiftung durften wir vor wenigen Jahren Wohnungen mit Service in der Villa Solitude und in einem Neubau auf demselben Grundstück realisieren. Zur Zeit sind wir an der Ausführung des Um- und Erweiterungsbaus des Alterswohnheims Thayngen und an der Planung der Erweiterung des Alterswohnheims in Schleitheim.

*Sie haben für die 22 neuen Wohnungen mit Service zwei Gebäude geplant. Warum nicht ein einziger Bau?*

**Peter Moser:** Der Ort, an dem die Neubauten errichtet werden, ist speziell: Es ist die nordseitige Hangkante der «Baurechtsparzelle Schönbühl» und, was wichtig ist: Eine Bauzonengrenze geht dort mittendurch. Die Parzelle befindet sich sowohl in der «Zone öffentlicher Bauten und Anlagen» wie auch in der «Wohnzone 3». In der Zone für öffentliche Bauten



und Anlagen darf höher gebaut werden als im nordöstlich gelegenen Bereich, der in der Wohnzone 3 liegt. Dem städtebaulichen Sinn dieser Zonengrenze entsprechend haben wir ein hochformatiges Volumen geplant, als Ergänzung der bestehenden Bebauung des Schönbühls.

*Eine Zonenplanänderung war nicht vorgesehen?*

**Peter Moser:** Nein. Ein solches Verfahren ist sehr aufwendig und hätte unseres Erachtens an diesem Ort keine Verbesserung der planerischen Ausgangslage gebracht. Unser Projekt, das die Stadtbildkommission gewürdigt hat, nimmt durch die Höhenentwicklung des Volumens und durch die Sockelbildung im abfallenden Hang die Topografie optimal auf und erweitert die Stadtsilhouette stimmig.

*Welche Materialien werden verwendet?*

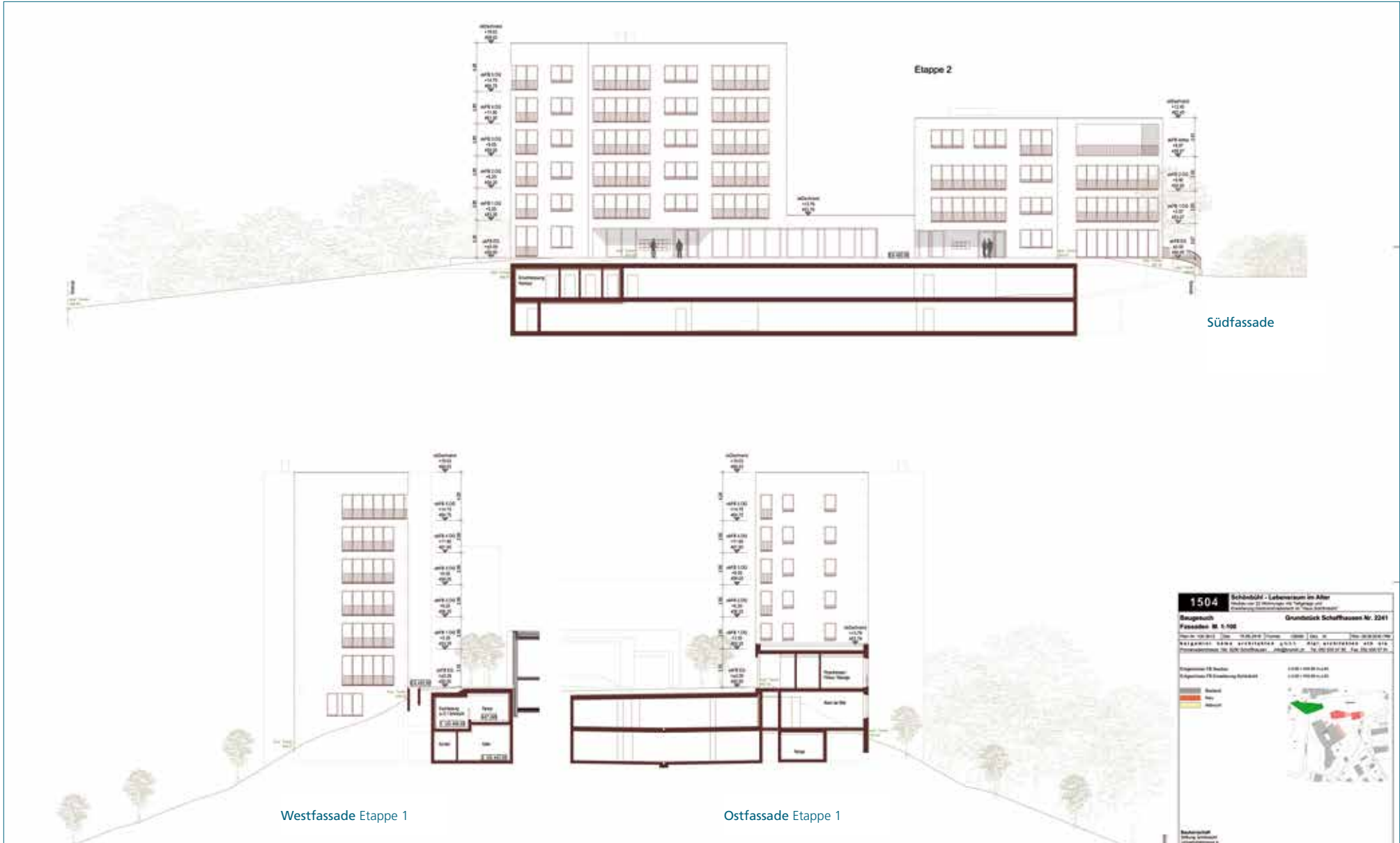
**Peter Moser:** Die Konstruktion der Gebäude ist massiv. Die Decken sind betoniert, die Wände mit Backstein gemauert und die Fassaden mit Mineralwolle gedämmt. Die Aussenwände erhalten einen einheitlichen mineralischen Verputz.

Die beiden Gebäude werden im Minergie-Standard errichtet; das heisst, sie werden eine sehr gut wärmegeämmte Gebäudehülle haben und die

Räume werden über Lüftungsanlagen kontrolliert belüftet. Die Wärme beziehen die Gebäude von der bestehenden Anlage im Schönbühl. Vorgesehen sind Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung auf dem hohen Gebäude und Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf dem kleineren Gebäude. Beide Anlagen werden in der äusseren Erscheinung kaum sichtbar sein.

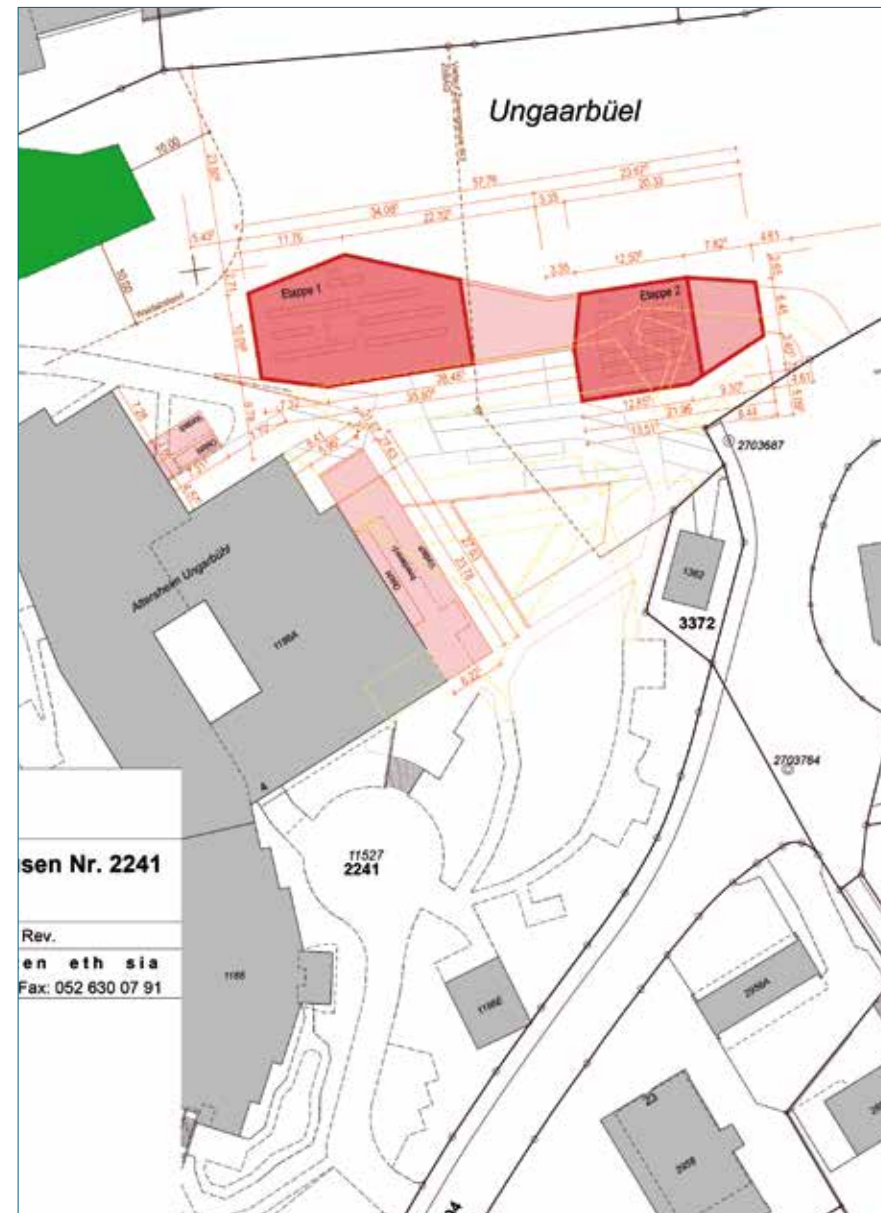
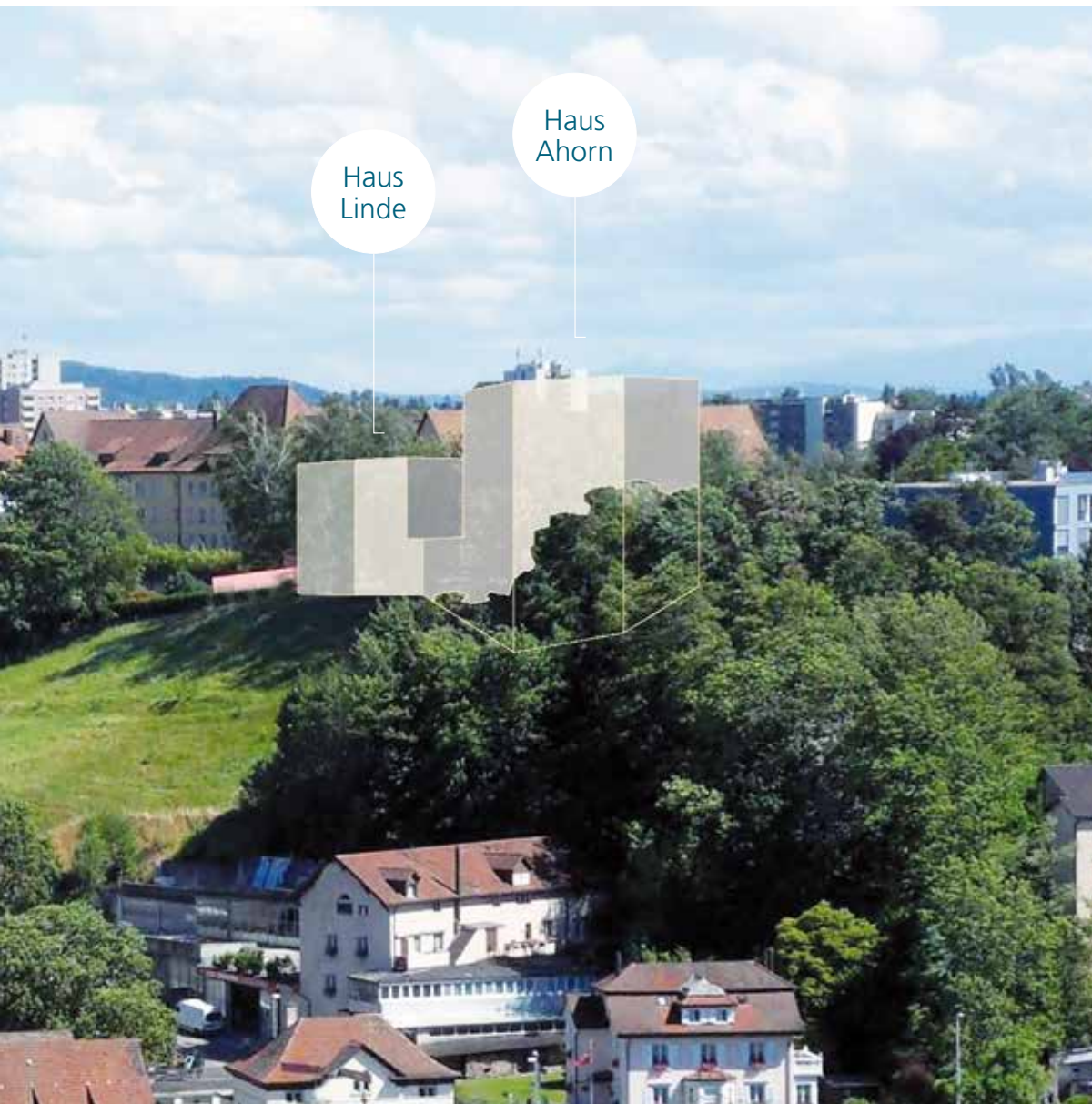
*Herr Moser, vielen Dank für das Gespräch.*

Interview: Wolfgang Schreiber









Simulation  
Haus Linde und  
Haus Ahorn

# Neue Wohnbedürfnisse abdecken

Der Stiftungsrat des Schönbühls und die Geschäftsleitung haben sich das Bauvorhaben wohl überlegt und sind davon überzeugt, dass das Schönbühl mit diesem Projekt zukunftsweisend handelt.

Die Vorstellung vieler Menschen, es gebe im Alter nur die drei Lebensformen «allein», «bei den Kindern» oder «im Altersheim» verliert zunehmend an Grundlage. Bereits heute sind in der Gesellschaft Bedürfnisse vorhanden, die nach anderen Wohnformen verlangen.

Genau dieses Anliegen versuchen wir mit unserem Neubau abzudecken. Es steht ausser Frage, dass die Zukunftsplanung für eine Institution wie das Schönbühl wichtig und lebensnotwendig ist. Daher müssen wir für die kommenden Herausforderungen in der Sozialpolitik gerüstet sein. Bis zum Jahr 2030 wird es deutlich mehr betagte Menschen geben, die Pflege benötigen und andere Wünsche an ihre Lebensumstände haben, als dies heute in diesem Alterssegment der Fall ist. Das Schönbühl richtet deshalb schon heute sein Konzept auch auf die zukünftigen Erfordernisse der dann pflegebedürftigen Menschen aus.

Mit Vollendung unseres Bauvorhabens in ungefähr zwei Jahren werden 22 Wohnungen mit Service zur Verfügung stehen. Diese Wohnungen sollen nicht erst dann bezogen werden, wenn man nicht mehr für sich selbst sorgen kann, sondern zum Beispiel dann, wenn einem die eigene Wohnung oder das Haus zu gross wird oder man sein Wohneigentum dem

Nachwuchs übergibt. Denn man bleibt hier, so lange man kann und will, selbstständig. Man hat jedoch die Gewissheit, dass bei Bedarf Unterstützung im Alltag oder in der Pflege bezogen werden kann. Der Vorteil dabei ist, dass ein Umzug dann nicht mehr nötig sein wird, denn die Wohnungen mit Service sind direkt mit dem Schönbühl und seiner Infrastruktur verbunden. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner dieser Wohnungen haben die Möglichkeit, im Baukastensystem alle Dienstleistungen zu beziehen, die das Schönbühl bietet.

Mit zunehmendem Alter werden viele Menschen vorsichtiger und ängstlicher. Dann ist es beruhigend zu wissen, dass Menschen, technische Einrichtungen und weitere Möglichkeiten in der Nähe sind, die Sicherheit geben. Selbstständigkeit, Unabhängigkeit, Sicherheit, Betreuung und Pflege stehen für uns im Mittelpunkt.

Theo Deutschmann  
Geschäftsführer Schönbühl







# schönbühl

KOMPETENZZENTRUM FÜR LEBENSQUALITÄT

Ungarbühlstrasse 4 · 8200 Schaffhausen

052 630 00 90 Telefon · 052 630 32 99 Fax

info@schoenbuehl-sh.ch · schoenbuehl-sh.ch