

HEIME USTER
ANGEBOTS- UND IMMOBILIENSTRATEGIE





HEIME USTER FOKUSSIEREN IHR ANGEBOT UND MODERNISIEREN BEIDE STANDORTE

Die Heime Uster betreuen und pflegen mittel bis schwer pflegebedürftige Menschen aus Uster und Umgebung an ihren beiden Standorten Im Grund und Dietenrain. An beiden Standorten sind verschiedene Liegenschaften in die Jahre gekommen und müssen in den nächsten Jahren modernisiert werden. Aus diesem Grund wurde eine Angebots- und Immobilienstrategie erarbeitet, die vom Stadtrat am 5. September 2023 verabschiedet wurde. Die Strategie legt die zukünftigen Angebotsschwerpunkte und die bauliche Weiterentwicklung der Heime Uster fest.



Die beiden Standorte Heime Uster: Im Grund und Dietenrain.

ZUKÜNFTIGE ANGEBOTSSCHWERPUNKTE DER HEIME USTER

In den nächsten Jahren wird der Anteil der älteren Bevölkerung stark steigen. Der Bedarf an geeigneten Wohnformen sowie individuellen Unterstützungs- und Pflegeangeboten nimmt zu. Ältere Menschen wollen möglichst lange selbstbestimmt in ihrer vertrauten Umgebung leben können. Das führt zu einer Verschiebung der Nachfrage vom klassischen Heimaufenthalt hin zu temporären und betreuten Angeboten. Diese Entwicklung nimmt die Angebots- und Immobilienstrategie der Heime Uster auf. Mit dem Umbau sollen flexiblere Angebote und die dafür nötigen Räumlichkeiten geschaffen werden. Die Anzahl Plätze von heute 223 soll auf 200 reduziert werden.

Mit ihrer Angebotsentwicklung verfolgen die Heime Uster zwei Hauptziele:

- Durch unterstützende und temporäre Angebote soll der Verbleib im vertrauten Umfeld zuhause gefördert und Angehörige entlastet werden (Tages-Nacht-Strukturen, Betreutes Wohnen, «Pflege individual»).
- Spezialisierte stationäre Angebote, die auch höheren Ansprüchen in Pflege und Betreuung gerecht werden, sollen dann zum Zuge kommen, wenn ambulante oder unterstützende Angebote nicht mehr genügen (Temporäre Angebote, Demenz, Gerontopsychiatrie, Palliative Care).

Unterstützende und temporäre Pflege-Angebote

Befristete unterstützende Angebote richten sich an betagte Menschen mit Betreuungs- und Pflegebedarf. Häufig handelt es sich um Menschen, deren Angehörige eine Entlastung benötigen oder den von ihnen betreuten Personen die Möglichkeit bieten möchten, soziale Kontakte zu knüpfen.

Spezialisierte Stationäre Pflege-Angebote

Bereits heute sind die Heime Uster spezialisiert auf mittel bis schwer pflegebedürftige Menschen. Besonders für Menschen mit einer dementiellen oder psychischen Erkrankung, aber auch im Bereich Palliative Care braucht es künftig vermehrt spezialisierte Wohn- und Pflegeangebote. Diese kommen dann zum Zug, wenn ambulante oder unterstützende Angebote nicht mehr genügen.

«Pflege individual»

Die Heime Uster möchten in Zukunft mit dem Angebot «Pflege individual» sehr flexible und wandlungsfähige Wohnformen anbieten können. Das Angebot sieht Kleinwohnungen vor, die den Bewohnenden eine gewisse Autonomie und Selbständigkeit ermöglichen. Bei zunehmendem Pflegebedarf soll jedoch eine Pflege und Betreuung bis in sehr hohe Pflegestufen gewährleistet sein.

Kein Ausbau der Pflegeplätze

Aktuell verfügen die Heime Uster über 223 stationäre Pflegeplätze an den beiden Standorten Im Grund und Dietenrain. Die am Standort Im Grund noch vielfach vorhandenen Doppelzimmer sollen durch Einzelzimmer ersetzt werden. Faktisch sind nur Einzelzimmer mit integrierter Nasszelle nachgefragt. Entsprechend sind die bestehenden Doppelzimmer der Heime Uster kaum mehr marktfähig. In Zukunft sind 200 stationäre Pflegeplätze geplant, wovon 138 Plätze für die spezialisierte Pflege vorgesehen sind. Für betreutes Wohnen und Tages-Nacht-Strukturen sind 45 Plätze geplant.



ZUKUNFTSFÄHIGE IMMOBILIEN FÜR DIE HEIME USTER

Die Immobilien der Heime Uster müssen auf die genannten Angebotsschwerpunkte abgestimmt werden. Auf der Basis der Angebots- und Immobilienstrategie wurden beide Standorte der Heime Uster analysiert sowie Entwicklungsoptionen erarbeitet und bewertet.

Beide Standorte bleiben bestehen

Im Rahmen von weitergehenden Analysen wurde durch den Stadtrat entschieden, dass die Heime Uster ihre bisherigen zwei Standorte beibehalten sollen. Zwei Standorte ermöglichen einen grösseren räumlichen Spielraum, vor allem in Bezug auf den Freiraum- und Grünflächenanteil an innerstädtischer Lage. Sie garantieren eine höhere Angebotsqualität. Zudem bieten sie mehr Flexibilität für die Angebotsentwicklungen künftiger Generationen und allfällige spätere Erweiterungen.

An die Bedürfnisse anpassbare Räumlichkeiten

Eine möglichst flexible Gebäudestruktur erleichtert die Umnutzung bei sich verändernden Bedürfnissen. Reserve-Flächen auf den Standorten können später genutzt werden, um bei Bedarf mehr Wohn- und Pflegeangebote anzubieten. Diese Flexibilität ist von grosser Bedeutung für die Heime Uster.

Die Immobilienstrategie orientiert sich an den in der Angebotsstrategie festgelegten Leitplanken:

- Möglichst flexible Nutzung der Infrastruktur und der Räumlichkeiten
- Rückbau der bestehenden Zweibettzimmer zu Einzelbettzimmer am Standort Im Grund
- Schaffung von zeitgemässen Räumlichkeiten
- Erarbeitung von neuen Raumkonzepten, die auch nach Bauende eine Anpassung oder Umnutzung der Flächen ermöglichen

Baumassnahmen Standort Im Grund

Am Standort Im Grund braucht es einen Erweiterungsbau für Pflegewohngruppen, um die Aufhebung der Doppelzimmer in den bestehenden Pflegegeschossen zu ermöglichen. Das heutige Wohnheim befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Es wird deshalb zusammen mit dem Zwischentrakt abgebrochen.

Die Betriebsflächen im Zwischentrakt werden neu im Erd- und Attikageschoss des Erweiterungsbaus angeordnet. Zudem bietet das erweiterte Erdgeschoss Platz für das benötigte Gastronomie-Angebot. Der Erweiterungsbau erhält ein Untergeschoss für Technikräume, Lagerflächen und eine Tiefgarage. Der Hofgarten wird wie bisher für alle Bewohnenden und Besuchenden zugänglich sein. Der bestehende geschützte Garten für Menschen mit Demenz im Untergeschoss («Gartengeschoss») bleibt erhalten.

Baumassnahmen Standort Dietenrain

Das Haus See befindet sich in einem schlechten Zustand und wird ersetzt. Im Neubau sind fünf Wohngruppen für Menschen mit einer dementiellen Erkrankung vorgesehen. Die vorgesehene Wohngruppenstruktur für Menschen mit Demenz eignet sich auch sehr gut für andere Zielgruppen oder die stationäre Pflege. Diese Nutzungsflexibilität des Neubaus ermöglicht eine optimale Anpassung bei sich verändernden Bedürfnissen.

Der Neubau soll an das bestehende Haus Wühre angebaut werden. Aufgrund des direkt anschliessenden Neubaus und einer Neuordnung des Restaurants neben der Küche sind auch Umbaumassnahmen im Haus Wühre vorgesehen.

UMSETZUNG ANGEBOTS- UND IMMOBILIENSTRATEGIE

Die Umsetzung der Angebots- und Immobilienstrategie ist ein langfristiger Prozess. Nach der Genehmigung durch den Stadtrat im September 2023 werden nun die Umsetzungsschritte geplant. Zuerst wird ein konkretes Raumprogramm erstellt, das die Bedürfnisse und Anforderungen an die Räume festlegt. Dann wird eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Wenn die Machbarkeit bestätigt wird, folgt ein Wettbewerb zur Auswahl eines Projekts und eines Planerteams. Anschliessend beginnt die Projektierung der Gebäude.

Zeitplan

Die konkreten Bauprojekte werden entsprechend den Vorgaben dem Stadt- und Gemeinderat sowie der Stimmbevölkerung zur Genehmigung vorgelegt. Die Planungsphase dauert bis 2029, der Bau erfolgt voraussichtlich zwischen 2030 und 2034. Die Stimmbevölkerung wird 2030 und 2032 über die zwei nötigen Ausführungskredite abstimmen können.

Finanzierung

Die Umsetzung der Angebots- und Immobilienstrategie verursacht nach einer Grobschätzung Gesamtinvestitionen von rund 88 Millionen Franken (die Kostenermittlung erfolgte mit einer Genauigkeit von +/- 25 Prozent). Die Heime Uster schreiben die Investitionskosten grossmehrheitlich innerhalb von 33 Jahren ab.

Die Finanzierung der Investitionen und der Folgekosten erfolgt im Wesentlichen über die Erträge aus den von den Bewohnenden zu entrichtenden Pensionstaxen.

KOSTEN UND FINANZIERUNG

GROBKOSTENSCHÄTZUNG

Leistungen nach Massnahmen	Zwei Standorte Fr. inkl. MWST
Rückbaukosten	1 320 000
Umbaukosten	16 000 000
Neubaukosten	49 889 000
Total Anlagekosten exkl. Provisorien, gerundet	68 000 000
Provisorien Bauphase	20 000 000
Total Anlagekosten inkl. Provisorien, gerundet	88 000 000

Kostengenauigkeit +/- 25 % inkl. MWST 7,7 % / nicht enthalten: Teuerung, Grundstückskosten, Instandhaltung, Betriebsausfälle, Erdbeben- und Brandschutzertüchtigung, Finanzierung usw.

Provisorien während der Bauphase

Im Rahmen der Baumassnahmen müssen auch Provisorien geplant und umgesetzt werden. Sie dienen für die Heimbewohnenden als Unterkunft, die wegen der Baumassnahmen nicht mehr genutzt werden können.

Vorgehen in Etappen

Die Umsetzung der Angebots- und Immobilienstrategie erfolgt in zwei Etappen: Zuerst wird der Standort Im Grund wegen der nicht mehr marktfähigen Doppelzimmer umgebaut. Anschliessend erfolgt der Umbau des Standorts Dietenrain.

Das Vorgehen in Etappen erlaubt es, die Projekte sorgfältig zu planen und die Investitionen auf mehrere Jahre zu verteilen. Die zweite Etappe am Standort Dietenrain kann zudem von Erfahrungen und Erkenntnissen aus der ersten Etappe profitieren. Dieses Vorgehen ermöglicht zudem die Überprüfung der Angebots- und Immobilienstrategie. Neue Entwicklungen können auch zu einem späteren Zeitpunkt aufgenommen werden.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Heime Uster mit ihren Standorten Im Grund und Dietenrain sind eine wichtige Institution in der Stadt Uster. Um auch künftig ältere Menschen bestmöglich betreuen und pflegen zu können, müssen die bestehenden Gebäude modernisiert werden.

Der Wunsch, möglichst lange in der vertrauten Umgebung zu bleiben, verschiebt die Nachfrage von traditionellen Heimaufenthalten hin zu temporären und betreuten Angeboten. Gleichzeitig braucht es vermehrt spezialisierte Wohn- und Pflegeangebote, etwa für Menschen mit Demenz oder psychischen Erkrankungen. Die Angebots- und Immobilienstrategie der Heime Uster spiegelt diese Entwicklung wider. Dabei geht es nicht darum, mehr Heimplätze zu schaffen, sondern auf bedürfnisorientierte Angebote zu fokussieren und die entsprechenden zeitgemässen Räumlichkeiten zu schaffen.

Insgesamt legt die erarbeitete Angebots- und Immobilienstrategie den Grundstein für die zukünftige Entwicklung der Heime Uster. Sie nimmt die aktuellen Bedürfnisse der älteren Bevölkerung auf und stellt sicher, dass die geplanten Umbauten den Anforderungen der kommenden Generationen gerecht werden.

Pflegezentrum Im Grund

Wagerenstrasse 20
8610 Uster
Telefon 044 905 11 11

Wohnheim Im Grund

Wagerenstrasse 18
8610 Uster
Telefon 044 905 11 11

Altersheim Im Grund

Asylstrasse 15
8610 Uster
Telefon 044 905 11 11

Pflegezentrum Dietenrain

Dietenrainweg 15
8616 Riedikon-Uster
Telefon 044 905 83 00