



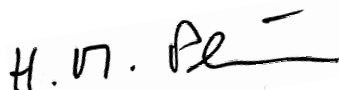
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Rosenberg steht jetzt leer. Im November sind die 62 Bewohnerinnen und Bewohner und die Mitarbeitenden in den Brunnenhof umgezogen und fühlen sich dort sehr wohl. Trotzdem: ein Gefühl von Wehmut und viele Erinnerungen zum Rosenberg bleiben. Immerhin war dieser fast 50 Jahre lang in Betrieb. Nun wird das letzte Mobiliar ausgeräumt und die Bauplatzinstallationen beginnen, um im neuen Jahr mit dem Umbau starten zu können.

Warum wird das Gebäude eigentlich «nur» umgebaut und nicht abgerissen, um von Grund auf etwas Neues zu konstruieren? Das werde ich oft gefragt. Auch diese Möglichkeit wurde genaustens geprüft und gegenüber einem Umbau abgewogen. Ein Abriss mit Neubau hätte Mehrkosten in Millionenhöhe zur Folge gehabt. Und lassen Sie mich versichern: der Rosenberg hat durchaus auch architektonische Qualitäten und geniale Grundzüge, die es zu erhalten gilt.



Aber ausser Frage bleibt, dass der Rosenberg seine Schwierigkeiten mit sich bringt und einfach nicht mehr die Bedingungen für ein Pflegeheim nach modernem Standard erfüllt. Diese Schwierigkeiten gehen wir mit dem Umbau an und schaffen für die zukünftigen Mieterinnen und Mieter optimale Voraussetzung zum selbständigen Leben und Wohnen und sich wohl fühlen.



Hans-Martin Plüss
Stadtrat Hochbau und Liegenschaften,
Vize-Ammann, Präsident der Baukommission

Hintergründe zum Umbau und zur Neuplanung des Rosenbergs

Der Betreuungsalltag im Rosenberg gestaltete sich äusserst umständlich, der Gebäudeunterhalt hätte grössere Sanierungen bedingt. Der Umbau kommt zum richtigen Zeitpunkt. Dabei wird darauf geachtet, die durchaus auch vorhandenen Qualitäten des Gebäudes zu erhalten und gar zu unterstreichen.

Schiefe Winkel, enge Zugänge, sanierungsbedürftige Fassaden: der wabenartige Grundriss und die dadurch unpraktischen Platzverhältnisse und engen Durchgänge erschwerten den Pflegealltag im Rosenberg.

Wie können diese grundlegenden Nachteile für die Umnutzung des Gebäudes in 38 Alterswohnungen nun zum Positiven verändert werden? Darum ging es in einer ersten Evaluation vor bald zehn Jahren. Über ein zweistufiges, selektives Planerwahlverfahren mit konkretem Konzeptvorschlag erhielt die auch in Zofingen ansässige Batimo AG Architekten SIA 2010 den Zuschlag für den Umbauftrag.

Neue Nutzung in alter Struktur

Peter Trost als Chefarchitekt und Mitglied der Geschäftsleitung der Batimo AG Architekten SIA hat dabei die Gesamtleitung inne. Er spricht von einer vertieften Auseinandersetzung mit dem Bestand des Rosenbergs. Pläne wurden vor Ort verifiziert, Grundrisse erfasst, neue Ideen entworfen. Dabei richtete man sich nach der Leitfrage: Wie lässt sich eine neue Nutzung in der alten Struktur unterbringen?

«Die Bedürfnisse der neuen Nutzer, also der zukünftigen Mieter, spielen eine zentrale Rolle», erklärt Peter Trost. Eine behinderten- und alters-

gerechte Bauweise versteht sich von selbst und darauf wird insbesondere mit der Erschliessung durch Gänge, Treppen und Lifte geachtet. Denn diese in schiefen 60°-Winkeln gehaltene Bauweise war einer der Hauptnachteile im Altersheimalltag des Rosenbergs.

«60°-Winkel in kleinen Räumen machen keine Freude», bringt es Peter Trost auf den Punkt. Allerdings wird es wegen der Statik nicht möglich sein, sämtliche engeren Winkel im Rosenberg zu korrigieren. Was auch kein Muss sei, bekräftigt Peter Trost, denn die Winkel können vereinzelt auch als bewusstes Stilelement beibehalten werden.

Wohnraum mit optimalen Lichtverhältnissen

Beim Umbau wird aber nicht nur auf funktionale Aspekte geachtet, sondern auch auf einen hohen Wohnwert. «Der Rosenberg hat durchaus auch Qualitäten», weiss denn auch Peter Trost. So beispielsweise die Ausrichtung des Baus. Sämtliche Wohnungen sind nach Süden oder Westen ausgerichtet. «Mit raumhohen Verglasungen können wir das Licht in die Wohnungen bringen.»

Zudem wird zu jeder einzelnen Wohnung ein privater Aussenraum in Form eines Balkons oder einer Loggia gehören.



60°-Winkel, enge Gänge, Lifte und Treppen gehören zu den Problemzonen des Rosenbergs. Diese werden beim Umbau zur Umnutzung des Gebäudes in Alterswohnungen bereinigt.



Peter Trost:

«Innen wird der Rosenberg quasi ein Neubau»

Als Gesamtprojektleiter, Chefarchitekt sowie Mitglied der Geschäftsleitung der Batimo AG Architekten SIA ist Peter Trost verantwortlich für die Projektentwicklung, Planung und Gesamtleitung des Umbaus Rosenberg.

Welche Bedürfnisse der zukünftigen Roseberg-Mieterinnen und Mieter galt es bei der Planung besonders zu beachten?

Der Rosenberg soll keine «Mietkaserne» werden, sondern altersgerechten, kostengünstiger Wohnraum mit einem hohen Wohnwert für ältere Menschen bieten. Mit hohem Wohnwert meinen wir funktionale Grundrisse, Balkone oder Loggias für jede Wohnung, viel Licht, eine angenehme Materialisierung... und das alles zu einem bezahlbaren Mietzins.

Was war für Sie die grösste Herausforderung bei der Planung der Alterswohnungen Rosenberg?

Die vertiefte Auseinandersetzung mit der bestehenden Struktur und der damit zusammenhän-

genden Statik, die uns gewisse Grenzen setzt. Und dabei trotzdem auch die architektonischen Qualitäten des Bestandes erhalten zu können. Ich bin überzeugt, dass uns beides mit dem jetzigen Vorschlag gelungen ist.

Wie Verändert sich der Rosenberg äusserlich?

Die von aussen sichtbare Form mit dem Haupt- und dem Annexgebäude wird sich nicht verändern. Diese äussere Erscheinung, der Charakter des Rosenbergs, bleibt ganz bewusst erhalten. Jedoch kommen mehr Glas sowie die Balkone hinzu. Innen bleibt nebst den tragenden Wänden aus Gründen der Statik nicht viel vom Bestehenden. Innen ist der Rosenberg dann quasi ein Neubau.



Der Rosenberg: mehr als eine sanierungsbedürftige Gebäudehülle

Der Rosenberg war seit nunmehr 50 Jahren als Altersheim in Betrieb, war Wohnort für ältere Menschen und Arbeitsort für verschiedene Generationen. Man hatte sich mit der schiefwinkligen Gebäudestruktur arrangiert und einen guten Umgang damit gefunden, sie sogar auf ihre Weise liebgewonnen, heisst es unisono von den einstigen «Rosenbergler».

Die engeren Räume und verwinkelten Gänge hatten die Menschen vielleicht sogar näher zusammengebracht, hört man aus Anekdoten. Diese Geschichten und Erinnerungen zum Rosenberg wurden am 26. November ausgetauscht, als die Mitarbeitenden des Seniorenzentrums mit einem Apéro die offizielle «Ausräucherung» des inzwischen leer geräumten Rosenbergs feierten.



Nach dem Auszug die Räumung und die Bauplatzinstallation

Nachdem die Bewohnerinnen und Bewohner Anfang November vom Rosenberg in den Brunnenhof übersiedelt und sich dort bereits gut eingelebt haben, werden bis Ende des Jahres das restliche Mobiliar und die Lager im Keller geräumt. Danach steht dem Umbaustart nichts mehr im Wege.

Die Projektierungsarbeiten für die Aussenhülle und Flachdacharbeiten sind abgeschlossen. Aktuell sind Begehungen und Vorbereitungsgesprä-

che mit dem Baumeister, der Rückbau- und Entsorgungsfirma in Gange. Wenn nötig, werden im Dezember noch detaillierte Bausondagen durchgeführt.

Die Planung für die Bauplatzinstallation läuft, so dass direkt nach dem Spatenstich im Januar gestartet werden kann. Bis in den Frühling hinein erfolgen der Rückbau und allfällige Schadstoffsanierungen. Das Gebäude wird quasi ausgehöhlt, die Grundrisse neu eingeteilt.

Meilensteine des Umbaus der Alterswohnungen Rosenberg

April 2014	Projektfreigabe, Projektorganisation
September 2014	Erarbeitung der Unterlagen für das Baugesuch
Dezember 2014	Erteilung der Baubewilligung
Seit Januar 2015	Ausführungsplanung
April bis November 2015	Baufreigabe und Arbeitsvergaben
November 2015	Umzug der Rosenbergbewohnerinnen und -bewohner in den Brunnenhof
Januar 2016	Spatenstich und Baubeginn
September 2017	Fertigstellung der Alterswohnungen
Oktober 2017	Bezug der Alterswohnungen Rosenberg

Seniorenzentrum Zofingen, Bottensteinerstrasse 2, CH-4800 Zofingen, T 062 745 51 51, www.seniorenzentrum-zofingen.ch