

Pflegezentrum Lindenpark Windisch
Sanierung Trakt Aare

Projektbeschreibung

Stand 21.07.2026

Ausgangslage

Das Pflegezentrum Lindenpark Windisch ist räumlich in drei Trakte gegliedert: den Trakt *Limmat* im Norden (Baujahr 2015), den Trakt *Reuss* im Osten (Baujahr 2014) und den Trakt *Aare* im Süden (Baujahr 1995).

Im Erdgeschoss befinden sich die Verwaltung, die Gastküche, der Restaurantbereich und die Mehrzweckräumlichkeiten. In den Obergeschossen 1 bis 4 sind Pflegeabteilungen mit jeweils 30 Pflegezimmern organisiert. Total stehen damit 120 Pflegezimmer zur Verfügung. Im 5. und 6. Obergeschoss sind zusätzlich vier altersgerechte Wohnungen eingebaut. Im Untergeschoss befinden sich neben der Einstellhalle Lagerräume, Schutzräume, Technikräume, Nebenräume für die Küche sowie Personalgarderoben und die Lingerie.

Der Trakt Aare mit 32 Pflegezimmern in den Obergeschossen und Mehrzweckräumlichkeiten im Erdgeschoss wurde 1995 fertiggestellt und soll nach einer Nutzungsdauer von 30 Jahren erneuert werden.

Bauvorhaben

Im Zentrum des Bauvorhabens steht die Erneuerung der bestehenden 32 Pflegezimmer im Trakt Aare. Die Pflegezimmer werden in vier Etappen bis auf den Rohbau zurückgebaut und erneuert. Die Umbauarbeiten umfassen die Erneuerung der Nasszellen inkl. aller Haustechnikinstallationen, Anpassungen der elektrischen Installationen, den Ersatz der Fensterfront, den Ersatz des Bodenaufbaus mit der Erneuerung der Bodenheizung sowie die Erneuerung aller Innenoberflächen.

Der Aaretrakt bleibt während der Sanierungsarbeiten in Betrieb, und die Bettenkapazität bleibt unverändert. Vorgängig werden daher auf der Westseite in den Obergeschossen insgesamt acht neue Pflegezimmer gebaut, die während der Sanierungsetappen als Rochadezimmer zur Verfügung stehen. Im Erdgeschoss entsteht ein zusätzlicher Gastronomie- und Aufenthaltsbereich.

Ertüchtigung Tragstruktur und Erdbebensicherheit

Die Erdbebensicherheit wurde durch das Ingenieurbüro Gerber + Partner aus Windisch geprüft. Es sind Ertüchtigungsmassnahmen der bestehenden Bausubstanz notwendig, die gleichzeitig mit den übrigen Bauarbeiten ausgeführt werden. Zur Erhöhung der Erdbebensicherheit werden zusätzliche Betonwände im Bereich der Südfassade und im Bereich des Fluchttreppenhauses neben den Aufzugsschächten eingebaut. Zusätzlich werden die Aufzugsschächte mit Klebarmierungen verstärkt und die bestehenden Geschossdecken mit den Decken der Neubauzimmer kraftschlüssig verbunden.

Konstruktion und Materialisierung

Erweiterung um acht Zimmer

Die Konstruktion und die Materialisierung orientieren sich am Bestand. Die Erweiterung um acht Pflegezimmer wird in der Architektursprache des Bestandstraktes Aare weitergeführt. Diese beinhaltet eine Tragstruktur in Massivbauweise mit Stahlbetondecken, Betonstützen und aussteifenden Betonwänden. Die bestehende Terrassenschicht entlang der Westfassade wird in der gleichen Materialisierung und Detaillierung weitergeführt, ebenso die geschosshohen Verglasungen der Pflegezimmer. Die Nordfassade besteht aus einer zweischaligen Betonwand mit Kerndämmung. Die Aussenschale wird als Sichtbetonwand ausgeführt und übernimmt die Architektursprache des Nordtraktes. Die Nordfassade soll später vollflächig mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Sanierung Pflegezimmer

Die Nasszellen werden vollständig zurückgebaut und mit Leichtbauwänden bzw. vorgestellten Installationsvorwänden wieder erstellt. Der Innenausbau orientiert sich an den 2014 und 2015 erstellten Trakten. Schiebewände erleichtern den Zutritt zur Nasszelle, und das Layout sowie die Apparate sind auf die Bedürfnisse des Pflegepersonals und der Bewohner abgestimmt. Im Trakt Aare soll beispielsweise in jeder Nasszelle ein elektrisch höhenverstellbares und drehbares WC der Firma Bano eingebaut werden. Barrierefreiheit ist selbstverständlich: bodenebener Duschbereich, Haltegriffe in der Nasszelle, freie Durchgangsbreiten von 90 cm bei allen Türen, schwellenloser Übergang zur Terrasse, Manövriertflächen neben der Zimmertüre, in der Nasszelle und im Zimmer.

Farbgebung

Die Farbgebung und Erscheinung werden durch die Materialisierung bestimmt. Im Aussenbereich werden keine Farben eingesetzt. Die bestehenden Fassaden in Beton oder mit hinterlüfteten Glaselementen bleiben unverändert. Neue Fassaden werden in Sichtbeton ausgeführt. Neue Geländer werden wie die Bestandsgeländer verzinkt. Die neuen Fensterfronten der Bewohnerzimmer werden neu in Holz- Metall ausgeführt. Innenseitig in Naturholz, aussenseitig mit eloxierten Aluminium- Deckprofilen.

Haustechnik

Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugungsanlagen (Erdsonden-Wärmepumpen, Abwasser-Wärmerückgewinnung, Gas) bleiben bestehen und werden nicht verändert. Mit der Sanierung sinkt trotz Erweiterung der Wärmeenergiebedarf der Gesamtanlage.

Wärmeverteilung

Die bestehende Bodenheizung in den Pflegezimmern wird durch ein neues Bodenheizungsnetz ersetzt. Die Bodenheizung im Erdgeschoss bleibt soweit möglich unverändert bestehen. Im Untergeschoss werden bisher beheizte Räumlichkeiten nicht mehr beheizt. Der weiterhin beheizte Bereich im Untergeschoss wird räumlich konzentriert und der betroffene Perimeter allseitig gedämmt.

Lüftungsanlagen

Die bestehenden Lüftungsanlagen und Verteilnetze im Erdgeschoss bleiben in Betrieb und werden wo notwendig angepasst.

Die bestehenden 32 Pflegezimmer und die acht Neubauzimmer werden mit einer kontrollierten Raumlüftung ausgerüstet bzw. nachgerüstet. Die dazu notwendigen Lüftungsanlagen werden auf dem Dach des Aaretraktes platziert. Noch nicht gelüftete Kellerräumlichkeiten werden mit einer einfachen Lüftungsanlage nachgerüstet.

Sanitäranlagen

Die Nasszellen der Pflegezimmer werden vollständig zurückgebaut und alle Installationen, Leitungsnetze und Steigzonen werden ersetzt. Vorhandene, in den Geschossdecken einbetonierte Abwasserstränge werden weitergenutzt.

Bauablauf

Der Bauablauf ist wie folgt vorgesehen:

Etappe 1: Neubau von acht Pflegezimmern, die als Ersatzzimmer während der Zimmersanierung zur Verfügung stehen

Etappe 2: Sanierung der 32 Pflegezimmer in vier Teiletappen mit jeweils acht Zimmern.

Etappe 3: Umbaumaassnahmen im Erdgeschoss und Untergeschoss zur Optimierung der betrieblichen Abläufe und zur Vorbereitung der Umbau- und Sanierungsmassnahmen.

Terminplanung

Januar 2027 bis August 2027:

– Vorbereitende Baumaassnahmen im Untergeschoss und Erdgeschoss

September 2027 bis Mai 2028:

– Neubau Ersatzzimmer, Umbaumaassnahmen Erdgeschoss

Juni bis Dezember 2028:

– Sanierung Pflegezimmer in vier Etappen (je sechs Wochen pro Etappe)

Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung wurde mit dem Neubau der beiden Trakte Limmat und Reuss 2015 neu konzipiert und bleibt bestehen. Im Westen wird die bestehende Sitzplatzfläche, die durch den Erweiterungsbau entfällt, durch eine angrenzende Ersatzfläche ersetzt. Zufahrten, Wege, Parkplätze und der bestehende Baumbestand bleiben bestehen und sind vom Sanierungsvorhaben nicht betroffen.

Die Umgebungsflächen über der heutigen Einstellhalle werden mittelfristig neu konzipiert und werden zu einem späten Zeitpunkt mit einem separaten Baugesuchsverfahren zur Prüfung eingereicht.