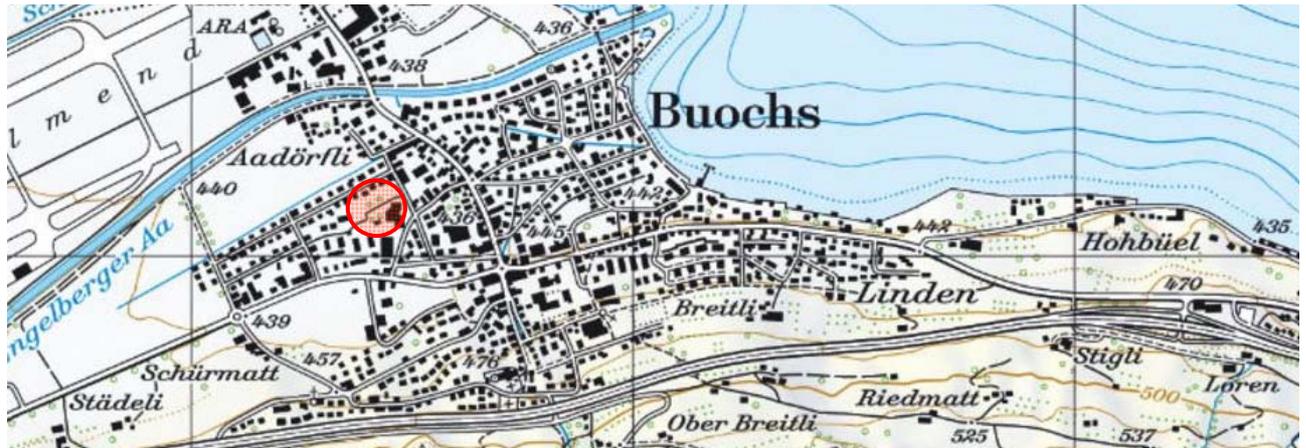




Bericht des Beurteilungsgremiums Projektwettbewerb „Alterszentrum Buochs“

Genossenschaft Buochs | Stiftung Altersfürsorge Buochs
Anpassung Gestaltungsplan Stadelgarten, Buochs

Sarnen, 25. Januar 2018



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Ausgangslage	4
1.1	Einleitung	4
1.2	Verfahren	4
1.3	Teilnehmer	4
2	Beurteilungsgremium	5
3	Allgemeine Bestimmungen zur Durchführung	6
3.1	Termine	6
3.2	Vorprüfung	6
3.3	Beurteilungskriterien	6
3.4	Ziel der Auftraggeber	7
4	Beurteilung	8
4.1	Vorprüfung	8
4.2	erster Orientierungsrundgang	8
4.3	erster Wertungsdurchgang	8
4.4	zweiter Wertungsdurchgang	9
4.5	dritter Wertungsdurchgang	9
4.6	Schlussbeurteilung	9
4.7	Öffnen der Verfassercouverts	9
5	Empfehlung zur Weiterbearbeitung	10
6	Entschädigung	10
7	Würdigung und Dank	10
8	Genehmigung	11

9	Projekte	12
9.1	Projekt 01 5 Freunde	13
9.2	Projekt 02 Beau séjour	19
9.3	Projekt 03 Grüne Mitte	24
9.4	Projekt 04 Matilda	30
9.5	Projekt 05 Städelipark	35
9.6	Projekt 06 UNTER DEN LINDEN	41

1 Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die Stiftung Altersfürsorge Buochs und die Genossenkorporation Buochs veranstalteten unter sechs eingeladenen Architekturbüros einen Projektwettbewerb, zur Erlangung von Vorschlägen für ein neues Alterszentrum, das auf der Restfläche des Gestaltungsplanperimeters „Städelgarten“ in Buochs entstehen soll. Das Siegerprojekt soll auch als Grundlage für die erforderliche Gestaltungsplananpassung gelten. Im geplanten neuen Alterszentrum soll das selbstständige Wohnen im Alter möglich sein, was durch den Standort direkt neben dem Alterswohnheim unterstützt wird. Die Bearbeitung des Projektwettbewerbs erfolgte auf Grund des Programms vom 31. August 2017.

1.2 Verfahren

Der Projektwettbewerb wurde in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 im Einladungsverfahren einstufig durchgeführt, anonym abgegeben und entsprechend beurteilt.

1.3 Teilnehmer

Folgende sechs Architektenteams haben am Projektwettbewerb teilgenommen:

- Architektur3 AG, Seebuchtstrasse 17, 6374 Buochs
- A4 Architekten GmbH, im Baumgarten 8, 6373 Ennetbürgen
- Leuenberger Architekten AG, Centralstrasse 43, Postfach 638, 6210 Sursee
- MAI Architektur GmbH, Vonmattstrasse 32a, 6003 Luzern
- ODERMATT & WASER GmbH, Nähseydi 6, 6374 Buochs
- Plus Architekten AG, Stansstaderstrasse 30, 6370 Stans

2 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Sachgremium mit Stimmrecht:

- Stefan Barmettler, Genossenpräsident, Genossenkorporation Buochs
- Josef Bucher, Geschäftsleitung, Genossenkorporation Buochs
- Erika Wyrsh, Genossenrätin, Genossenkorporation Buochs
- Richard Barmettler, Genossenrat, Genossenkorporation Buochs
- Freddy Bossard, Delegierter Stiftungsrat, Stiftung Altersfürsorge Buochs
- Markus Barmettler, Stiftungsrat, Stiftung Altersfürsorge Buochs
- Sarah Frey, Geschäftsführerin, Alterswohnheim Buochs
- Heinz Rutishauser, Gemeinderat, Politische Gemeinde Buochs

Fachgremium mit Stimmrecht:

- Markus Bieri, Landschaftsarchitekt HTL BSLA SIA, freiraumarchitektur gmbh, Luzern
- Hans-Peter Rey, dipl. Architekt ETH/SIA, STARAG ARCHITEKTEN AG, Malers
- Roland Scherer, dipl. Architekt HTL, architekturwerk ag, Sarnen

Berater und Experten ohne Stimmrecht waren keine beteiligt.

Vorprüfung | Protokollführung:

- Tamara Höltschi, architekturwerk ag, Sarnen
- Evi Meier, Genossenkorporation Buochs

3 Allgemeine Bestimmungen zur Durchführung

3.1 Termine

Der Projektwettbewerb wurde im Zeitrahmen folgender Termine durchgeführt:

Versand Programm und Wettbewerbsunterlagen	1. September 2017
Fragenstellung an Wettbewerbssekretariat (per Post)	18. September 2017
Fragenbeantwortung an alle Teilnehmenden	29. September 2017
Abgabetermin Planunterlagen, Verfasserkuvert und Planverkleinerungen	1. Dezember 2017
Abgabetermin Modell	15. Dezember 2017
Vorprüfung	bis 22. Dezember 2017
Beurteilung, Entscheid	15. Januar 2018
Öffentliche Ausstellung	ab 27. Januar 2018

3.2 Vorprüfung

Die Projekte wurden von der architekturwerk ag formell und inhaltlich vorgeprüft. Dabei wurden insbesondere die Erfüllung des Raumprogramms und der Rahmenbedingungen, die Vollständigkeit und fristgerechte Eingabe, die Einhaltung baugesetzlicher Vorschriften und die Plausibilität der Kostenangaben überprüft. Im Wesentlichen bestätigt die Vorprüfung allen eingereichten Projekten das Einhalten der Vorgaben. Die wichtigsten Mängel wurden im Bericht zur Vorprüfung festgehalten.

3.3 Beurteilungskriterien

Die Projekte wurden nach folgenden, im Programm zum Projektwettbewerb festgelegten Kriterien, beurteilt:

- **Wirtschaftlichkeit und Ökonomie** **45%**
 - Erreichen der Zieldefinierung (3.4)
 - Nutzungsqualität
 - Vermietbarkeit
 - Kosten-Nutzenverhältnis
- **Architektonische Qualität** **50 %**
 - Erschliessungskonzept
 - Grundrissqualität & Wohnwert
 - Eingliederung in die bestehende Überbauung
- **Honorarofferten** **5 %**
- **Erfüllen Inhalt Programm zum Projektwettbewerb** **Ist Bedingung**

3.4 Ziel der Auftraggeber

Die Auftraggeber erwarteten Projekte, die insbesondere folgende Anforderungen erfüllen:

- sinnvolle, massvolle Ergänzung des Gestaltungsplans „Städelgarten“
- abgestimmte Bebauung für die Bedürfnisse älterer Menschen mit hohem Wohnwert
- funktionale Architektur mit optimaler Situierung, Anbindung und Erschliessung an die bestehenden Infrastrukturen unter Berücksichtigung der bestehenden und umliegenden Bauten und Anlagen
- Wirtschaftlichkeit in Bezug auf Investition, Betrieb und Unterhalt
- Umgebungsgestaltung mit guter Anbindung zum Alterswohnheim und zur bestehenden Siedlung

4 Beurteilung

Das Beurteilungsgremium trat am 15. Januar 2018 vollzählig zur Beurteilung der sechs eingereichten Projekte im Wassersportzentrum Nidwalden in Buochs zusammen. Die eingereichten Projekte hingen in alphabetischer Reihenfolge nach Kennwort im Beurteilungslokal auf.

4.1 Vorprüfung

Zu Beginn des Beurteilungstages wurden die Ergebnisse der Vorprüfung bekanntgegeben und erläutert. Alle sechs Projekte wurden fristgerecht und (bis auf Kleinigkeiten) vollständig eingereicht. Die bei der Vorprüfung festgestellten Abweichungen zu den Programmbestimmungen wurden detailliert festgehalten und das Beurteilungsgremium wurde auf die wichtigsten, relevanten Abweichungen hingewiesen. Keine der Abweichungen rechtfertigte letztlich einen Ausschluss von der Beurteilung. Das Beurteilungsgremium beschloss, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen, jedoch bei der Beurteilung die Ergebnisse der Vorprüfung, insbesondere die Abweichungen, angemessen zu berücksichtigen.

4.2 erster Orientierungsrundgang

In einem ersten Orientierungsrundgang ging man alle Projekte durch und sie wurden ohne Wertung diskutiert. Die aus der Vorprüfung festgestellten Abweichungen wurden dargelegt und entsprechend zur Kenntnis genommen. Insbesondere wurden auch die Kennzahlen zu Anzahl der Wohneinheiten, Kubikmeter, Parkierung, Ausnutzung, Kostenberechnungen und Honorarberechnungen verglichen und tabellarisch zusammengefasst.

Das Beurteilungsgremium bestätigt den Entscheid, alle sechs Projekte zur effektiven Wertung zuzulassen.

4.3 erster Wertungsdurchgang

Im ersten Wertungsrundgang wurden alle sechs Projekte durch jedes Mitglied des Beurteilungsgremiums einzeln, dann in Gruppen und anschliessend im gesamten Gremium geprüft, diskutiert und hinsichtlich der genannten Zieldefinitionen und Beurteilungskriterien bewertet. Zu jedem Projekt wurden die massgeblichen Kriterien festgehalten und im Anschluss durch das Beurteilungsgremium entsprechend gewertet.

Die aus der Vorprüfung festgestellten Abweichungen wurden dabei ebenfalls entsprechend berücksichtigt. Nach Abschluss des ersten Wertungsdurchgangs wurde einstimmig festgehalten, dass folgenden Projekte nicht mehr weiter bewertet werden:

Projekt 02 | Beau séjour

Projekt 05 | Städelipark

Es wurden somit vier Projekte in den nächsten Beurteilungsdurchgang aufgenommen.

Dies sind die Projekte „01 – 5 Freunde“, „03 – Grüne Mitte“, „04 – Matilda“, „06 – UNTER DEN LINDEN“.

4.4 zweiter Wertungsdurchgang

Vor dem zweiten Wertungsdurchgang bestätigte das Beurteilungsgremium einstimmig, am Entscheid des ersten Wertungsdurchgangs festzuhalten und mit den vier verbleibenden Projekten die zweite Wertung durchzuführen.

Die verbleibenden vier Projekte wurden nochmals intensiv studiert und diskutiert und die Beurteilungen aus dem ersten Wertungsdurchgang vertieft und hinterfragt, gefestigt oder aufgeweicht. In der Diskussion verlagerte sich der Fokus zunehmend auf die Projekte „01 – 5 Freunde“ und „04 - Matilda“.

Nach Abschluss des zweiten Wertungsdurchgangs wurde einstimmig festgehalten, dass folgenden Projekte nicht mehr weiter bewertet werden:

Projekt 03 | Grüne Mitte
Projekt 06 | UNTER DEN LINDEN

Das Beurteilungsgremium entschied, die beiden Projekte „01 – 5 Freunde“ und „04 - Matilda“ in einer dritten Wertungsrunde noch mal gegenüberzustellen und insbesondere in Bezug auf die Zieldefinitionen und Bewertungskriterien kritisch zu betrachten und auch in Bezug auf die weiteren Bearbeitungsschritte zu prüfen.

4.5 dritter Wertungsdurchgang

Vor dem dritten Wertungsdurchgang bestätigte das Beurteilungsgremium einstimmig, am Entscheid des zweiten Wertungsdurchgangs festzuhalten und mit den zwei verbleibenden Projekten die dritte Wertung durchzuführen.

Die beiden verbleibenden Projekte wurden intensiv miteinander und gegeneinander verglichen und die Vor- und Nachteile beider Projekte abgewogen. Dabei wurde auch mögliches zusätzliches Potential oder mögliche notwendige Überarbeitungspunkte in die Betrachtung und letztlich Entscheidungsfindung miteinbezogen. Die Beurteilungskriterien wurden einzeln pro Projekt noch mal durchgearbeitet und entsprechend der Gewichtung den Projekten zugesprochen.

In der Summe der positiven Bewertung und in Anbetracht der hohen Erfüllung der Zielsetzung, insbesondere der herausragenden Aussenraumgestaltung, des Miteinbezugs des Alterswohnheims, der optimalen Situierung, Massstäblichkeit und der ansprechenden Architektur, wurde das Siegerprojekt „01 – 5 Freunde“ ausgewählt und durch das Beurteilungsgremium bestätigt.

4.6 Schlussbeurteilung

In der abschliessenden Beurteilung vermochte in der gesamtheitlichen Betrachtung und unter Einbezug aller Beurteilungskriterien das Projekt „01 – 5 Freunde“ am besten zu überzeugen. Die Projektidee bietet alle Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Ausführung in Bezug auf das angestrebte Nutzungsangebot und in architektonischer, funktionaler sowie wirtschaftlicher Hinsicht. Das Beurteilungsgremium entschied sich letztlich klar und eindeutig für das Projekt „01 – 5 Freunde“ und empfiehlt dieses für die Weiterbearbeitung.

4.7 Öffnen der Verfassercouverts

Im Anschluss an die Schlussbeurteilung wurden die Verfassercouverts geöffnet und den jeweiligen Projekten zugeteilt:

Siegerprojekt

Projekt 01 | 5 Freunde

Leuenberger Architekten AG, Sursee
Zusammenarbeit mit LAND SCHAFFT GmbH, Sursee

Weitere Projekte

Projekt 02 Beau séjour	a4 architekten gmbh, Ennetbürgen
Projekt 03 Grüne Mitte	Odermatt & Waser Architekten, Buochs Zusammenarbeit mit Atelier Oriri Landschaftsarchitekten GmbH, Kehrsiten
Projekt 04 Matilda	MAI Architektur GmbH, Luzern Zusammenarbeit mit Christoph Wey Landschaftsarchitekten GmbH, Luzern Lauber Ingenieure AG, Luzern Unitec AG, Stans Büro für Bauökonomie AG, Luzern
Projekt 05 Stadelipark	architektur3 ag, Buochs
Projekt 06 UNTER DEN LINDEN	plus architekten ag, Stans Zusammenarbeit mit holzprojekt gmbh, Luzern

5 Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt die Weiterbearbeitung des Projekts „01 – 5 Freunde“ von Leuenberger Architekten AG aus Sursee in Auftrag zu geben.

Das Siegerprojekt soll in folgenden Punkten kritisch hinterfragt, geprüft, korrigiert und entsprechend überarbeitet werden:

- Wohnungsgrundrisse und Erschliessung innerhalb der Gebäude sind zu optimieren
- Orientierung und Adressierung von Haus 1 zum neuen Alterszentrum, zum neuen zentralen Aussenbereich ist zu überprüfen
- Fahrgassen der Einstellhalle sind zu optimieren
- Raumaufteilung und ein separater Zugang zur Lingerie sind zu optimieren
- gedeckte Bereiche bei den Dachterrassen sind erwünscht und zu prüfen
- Platzierung Velounterstand und Veloabstellplätze für Besucher sowie die Entsorgung ist zu überprüfen
- Prüfen, ob Projekt auch als Holzbau realisiert werden könnte

6 Entschädigung

Jedem im Rahmen des Projektwettbewerbs zur Beurteilung zugelassenen Projekt wurde eine feste Entschädigung in der Höhe von CHF 5'000 inkl. MWST und inkl. Nebenkosten gemäss Programm zum Projektwettbewerb ausbezahlt.

7 Würdigung und Dank

Die engagierte Teilnahme der beteiligten Architektinnen und Architekten, Planerinnen und Planer, und die von ihnen für die gestellte Aufgabe erarbeiteten, eingereichten Beiträge, bekräftigen den Entscheid der Auftraggeber, einen Projektwettbewerb durchzuführen.

Es ist dem Beurteilungsgremium ein Anliegen zu betonen, dass alle Projekte dank ihren qualitätsvollen Beiträgen und individuellen Lösungsansätzen, wesentlich zur Entscheidungsfindung beigetragen haben.

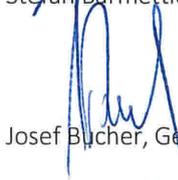
Die Auftraggeber und das Beurteilungsgremium danken allen Teilnehmern für die sorgfältige Erarbeitung der eingereichten Projekte und die geleistete Arbeit. Sie gratulieren dem ausgewählten Architekturbüro seinem Erfolg.

8 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde durch die Auftraggeber und das Beurteilungsgremium genehmigt.
6374 Buochs, 22. Januar 2018



Stefan Barmettler, Genossenpräsident, Genossenkorporation Buochs



Josef Bucher, Geschäftsleitung, Genossenkorporation Buochs



Erika Wyrsh, Genossenrätin, Genossenkorporation Buochs



Richard Barmettler, Genossenrat, Genossenkorporation Buochs



Freddy Bossard, Delegierter Stiftungsrat, Stiftung Altersfürsorge Buochs



Markus Barmettler, Stiftungsrat, Stiftung Altersfürsorge Buochs



Sarah Frey, Geschäftsführerin, Alterswohnheim Buochs



Heinz Rutishauser, Gemeinderat, Politische Gemeinde Buochs



Markus Bieri, Landschaftsarchitekt HTL BSLA SIA, freiraumarchitektur gmbh, Luzern

Hans-Peter Rey, dipl. Architekt ETH/SIA, STARAG ARCHITEKTEN AG, Malters



Roland Scherer, dipl. Architekt HTL, architekturwerk ag, Sarnen

9 Projekte

Die nachfolgenden Berichte wurden durch das Fachgremium aufgrund der Beurteilung vom 15. Januar 2018 und den eingereichten Unterlagen verfasst.

Die Angaben der Projektbeteiligten sind gemäss Verfasserblatt erfasst.

Die Reihenfolge der zweitrangierten Projekte wurde nachfolgend alphabetisch bestimmt, da keine Rangierung gemacht wurde.

9.1 Projekt 01 | 5 Freunde

Leuenberger Architekten AG, Sursee

Siegerprojekt

Architektur

Leuenberger Architekten AG, Centralstrasse 43, 6210 Sursee

Daniel Krügel, Rahel Kost, Tobias Künzle, Lukas Wermelinger, Urs Borbach

Landschaftsarchitektur

LAND SCHAFFT GmbH, Buchenstrasse 8, 6210 Sursee

Lukas Spälti

Die vier Gebäude um den Hofbereich übernehmen die Körnung des bestehenden Quartiers „Städelgarten“ und führen dieses zu einem logischen und harmonischen Abschluss. Die auf den ersten Blick eher zufällige Anordnung vermittelt schön zwischen dem bereits Vorhanden und fügt sich in die Siedlung ein.

Das Gebäude an der Werkhofstrasse (Haus 1) ist als Auftakt des Alterszentrums und sehr gelungen.

Die Formierung um den zentralen Platz stärkt den Grundgedanken und entspricht der Aufgabenstellung eines Alterszentrums sehr positiv. Der zentrale Platz, der durch das Alterswohnheim und seine „5 Freunde“ umschrieben ist, wird zur Begegnungszone für sämtliche Quartierbewohner. Abwechslungsreiche Aufenthaltsbereiche und die parkähnliche Gestaltung laden zum Verweilen ein. Durch das vielfältige Wegnetz gibt es verschiedene Möglichkeiten für einen Spaziergang innerhalb des Alterszentrums.

Die Häuser 1 bis 3 mit zugehöriger Einstellhalle können in einer ersten, die Häuser 4 und 5 mit Einstellhallenerweiterung in einer 2. Etappe realisiert werden.

Die Gebäudevolumen sind gut proportioniert und die Nutzflächen in den Volumen und auch innerhalb des Planungssperimeters gut platziert. Es besticht die dadurch lockere Wirkung, die viel Durchlässigkeit und Grünbereiche zulässt.

Die Gebäude reagieren mit ihrer Dimension, Stellung und auch mit der Dachausrichtung auf die jeweilige Umgebung. Die Dachausrichtungen werden so gewählt, dass jeweils der direkte Nachbar die Traufseite, also eine niedrige Fassadenseite, als freundliche Geste zugesprochen bekommt. Es entsteht ein guter Dialog im Massstab und in der Gestaltung untereinander, gegenüber den umliegenden Bauten sowie mit dem umgebenen Raum.

Das fünfte Gebäude (Haus 1) lässt den Bezug zum neuen Alterszentrum etwas vermissen, insbesondere den Zugang für die künftigen Bewohner in und über den Anlieferbereich ist nicht optimal. Die direkte Anbindung und Nähe der Lingerie zum Alterswohnheim wird sehr begrüsst, auch dass das Alterswohnheim für Mitarbeiter über einen separaten Treppenaufgang gedeckt von der Einstellhalle erreichbar ist.

Positiv wirken sich die zwei verwendeten Haustypen und deren unterschiedlichen Ausrichtungen aus. Die freie Anordnung der Gebäudevolumen birgt viele Qualitäten und ein gutes Selbstverständnis.

Das Projekt „5 Freunde“ definiert in Bezug zur Siedlung Städelgarten einen eigenständigen Siedlungscharakter. Der Aussenraum ist sorgfältig ausgestaltet und bezieht das Alterswohnheim optimal in die neue Situation mit ein. Alle Hauszugänge sind über einen zentralen Aussenraum erschlossen. Die Umgebungsgestaltung mit dem zentralen Hof schafft ideale Voraussetzungen für soziale Kontakte und das gemeinschaftliche Leben im Alterszentrum. Die Aussenbereiche überbrücken die Höhendifferenzen innerhalb der Überbauung sanft ansteigend und bilden einen fließenden Übergang zur bestehenden Bebauung. Die sehr gute Lösung zur Bewältigung der Höhenverhältnisse vom Grundstück zu den umliegenden Liegenschaften hebt sich von den anderen Projekten ab.

Positiv wird bewertet, dass nicht alle Freiflächen und der gesamte Aussenraum mit einer speziellen Funktion verplant wurden, dass die Häuser eigentlich im Grünen, der Blumenwiese stehen und sich zum Zentrum hin orientieren oder um das gestaltete Zentrum stehen. Dieser Grundsatz wurde konsequent umgesetzt.

Die Fassaden werden durch die wechselnden Fenstertypen interessant und verleihen den „5 Freunden“ eine eigene Identität. Die 5 Gebäudekörper bilden zusammen mit dem Alterswohnheim ein richtiges Zentrum, dennoch mit viel Durchlässigkeit und Grünfläche.

Was auf den ersten Blick problematisch anmutet, erweist sich bei genauer Betrachtung als gute Massnahme. Der Halbgeschoss-Versatz generiert nämlich überhohe Eingangsbereiche mit Signalwirkung und die Wohnungen im Erdgeschoss

heben sich hochparterreartig von der Umgebung ab, wodurch die Privatsphäre auch gegenüber dem Hof gegeben ist. Dies ermöglicht auch in der Lingerie die benötigte Raumhöhe und trotzdem Niveaugleiche Verbindung zum bestehenden Alterswohnheim.

In der Gestaltung der Wohnungsgrundrisse sowie der Erschliessungen innerhalb der Gebäude und Einstellhalle liegt noch Verbesserungspotential. Die Ausrichtung der Wohnungen fällt positiv auf, da diese eine gute Besonnung und die Gewährleistung der Privatsphäre zulassen, jedoch ohne die Aussicht einzuschränken.

Die Terrassen in den Dachgeschossen wären mit einem gedeckten Teil qualitativ noch hochwertiger, was bei der weiteren Bearbeitung geprüft werden soll.

Die Lingerie ist für den betrieblichen Ablauf noch nicht ideal. Dies kann und muss bei einer Überarbeitung angepasst werden. Die Zugänge zur Wäscherei und zum Wohnen sollen getrennt erfolgen.

Positiv ist, dass das Projekt noch einiges an Spielraum offen lässt, was eine Überarbeitung ohne Veränderungen der Gebäudevolumen und ohne Veränderung der architektonischen Grundaussage zulässt.

Die Projektidee bietet alle Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Ausführung in Bezug auf das angestrebte Nutzungsangebot und in architektonischer, funktionaler sowie wirtschaftlicher Hinsicht.

"5 Freunde" ergänzen das Altersheim im Gebiet "Stadelgarten" zu einer Seniorenresidenz mit breitgefächertem Angebot. Sie ermöglichen das selbständige Wohnen für betagte Menschen in vertrauter Umgebung, mit optionalen Serviceleistungen, die über das Altersheim bezogen werden können.

Das Gebäude an der Werkhofstrasse bildet den nach Aussen sichtbaren Auftakt der neuen Überbauung. Es integriert sich in die strassenbegleitende Randbebauung, definiert diese ästhetisch mit und leistet damit seinen städtebaulichen Beitrag. Die vier Gebäude im Hofbereich übernehmen die Ausrichtung und die Körnung des bestehenden Quartiers "Stadelgarten" und führen dieses zu einem logischen und harmonischen Abschluss. Das Altersheim wird freigestellt und als Hauptgebäude gestärkt. Der zentrale Platz, der durch das Altersheim und seine "5 Freunde" umschrieben ist, wird zur Begegnungszone für sämtliche Quartierbewohner. Vielfältige Aufenthaltsbereiche und die parkähnliche Gestaltung laden zum Verweilen ein. Die Aussenbereiche des Altersheims werden wie selbstverständlich in den Park integriert. Die Wege zwischen den Gebäuden sind fließend und überbrücken die Höhendifferenzen innerhalb der Überbauung sanft ansteigend und durchwegs behindertengängig. Alle Hauszugänge der "5 Freunde" sind auf den zentralen Platz ausgerichtet. Der gesamte Aussenbereich ist autofrei, jedoch für Notfälle und Umzüge befahrbar.

Die Häuser 1, 2 und 4 basieren auf der Typologie eines Dreispanners, die Häuser 3 und 5 sind Vierspänner. So entstehen sehr effiziente Grundrisse mit minimalen Erschliessungsflächen. Gleichzeitig bleibt die Übersichtlichkeit auf den Geschossen mit max. 4 Wohnungseingängen gewährleistet. Die Dachgeschosse dienen ebenfalls der Wohnnutzung. Die gewählte Geometrie erlaubt pro Gebäude 2 Dachwohnungen, die gemäss Gesetz nicht zur Ausnützung gezählt werden müssen. Alle Wohnungen verfügen über eine optimale Besonnung und nach Süden bzw. Westen ausgerichtete Balkone.

Im Haus 1 ist im Erdgeschoss die Lingerie untergebracht. Die direkte Anbindung an die Werkhofstrasse und die unmittelbare Nähe zum Altersheim bringen logistische Vorteile. In diesem Bereich sind auch die Anlieferung, der Warenumschlag sowie die Zufahrt und die Verbindungsstiege zur Einstellhalle zu finden. Durch die Hochparterre-Situation der Häuser 2 bis 5 erhält man leicht erhöhte Erdgeschosswohnungen, mit gutem Blick in den Park und mehr Sicherheit für deren Bewohner. Die Untergeschosse der Häuser 2 bis 5 greifen so auch weniger tief in den Baugrund ein, was sich positiv auf das Bauen im Grundwasser auswirkt. Lediglich das VG des Hauses 1 und die Einstellhalle sind ganz unter Terrain geplant. Alle Häuser verfügen über je einen Lift, der alle Ebenen rollstuhlgängig erschliesst. Nasszellen und Korridore sind so dimensioniert, dass sie behindertengerecht sind. Die Anforderungen an eine altersgerechte Grundrissgestaltung werden überall eingehalten.

Durch die Ausbildung eines Sockels in Beton wird der unterschiedliche Terrainverlauf um die Häuser sichtbar gemacht. Die Erdgeschossknoten steigen von Haus 1 bis 4 sanft an, dadurch entsteht ein fließender Übergang zur bestehenden Bebauung. Dem Höhenverlauf folgt auch die Einstellhalle. Die Fassaden der Häuser werden durch eine verputzte Aussenwärmendämmung mit vertikaler Rasterstruktur geprägt. Die Dächer werden mit Tonziegeln gedeckt, eine integrierte Photovoltaikanlage ist möglich. Die Fenster in Holz/Metall werden als französische Balkone bzw. Blumenfenster mit tieferer Leubung ausgeführt. Die Stützpunkte und Balkone sind über geschosshohe Glasfronten zugänglich. Einflache Staketengeländer in Metall sorgen für die nötige Sicherheit. Die gewählte Materialisierung zielt darauf ab, die neue Überbauung unaufgeregt und dennoch mit hohem Qualitätsanspruch in die gebaute Umgebung einzubetten.

Die Häuser 1 bis 3 mit zugehöriger Einstellhalle können in einer ersten, die Häuser 4 und 5 mit Einstallhallenerweiterung in einer 2. Etappe realisiert werden.

Erläuterungen



Situation, 1:500



1.OG + 2.OG, Haus 3 und 5



DG, Haus 3 und 5



EG, Haus 2 und 4



1.OG + 2.OG, Haus 1, 2 und 4



DG, Haus 1, 2 und 4



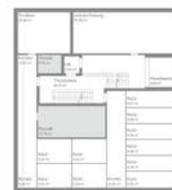
UG, Haus 3 und 5



UG, Haus 3 und 5



UG, Haus 1



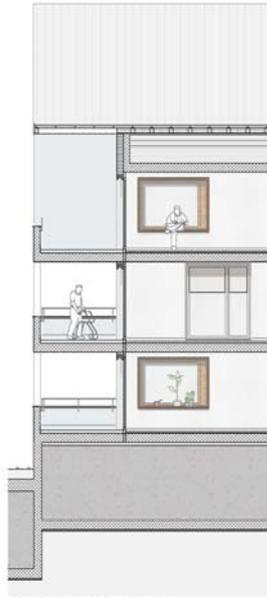
UG, Haus 2 / Haus 4 analog



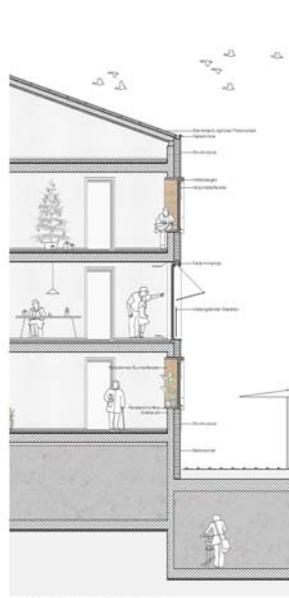
UG, Haus 1

Haus typ 1

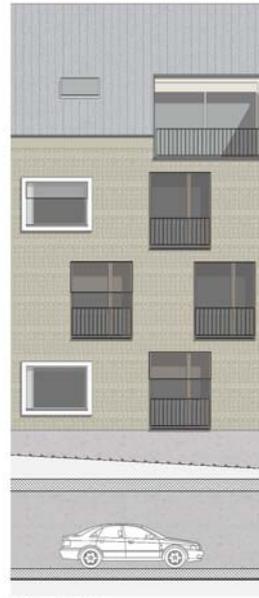
Haus typ 2



Fassadenschnitt, Innenansicht, 1:50



Fassadenschnitt, Innenansicht, 1:50



Aussenansicht, 1:50



Übergang Fassade - Dach

Fassadenraster



Raumhaltiges Fenster

9.2 Projekt 02 | Beau séjour

a4 architekten gmbh, Ennetbürgen

Architektur

a4 architekten gmbh, im Baumgarten 8, 6373 Ennetbürgen

Andreas Helbling, Agnieszka Broda, Tanja Roos, Corinne Niederberger

Das Projekt besteht aus zwei Zwillingskörpern, wobei der westliche Baukörper den Terrainsprung vom Städelgarten zum tieferliegenden Park des Alterswohnheimes überwindet. Der östliche Baukörper führt die Geometrie in die Ausrichtung vom Altersheim über.

Zwischen dem Alterswohnheim und den beiden Gebäudekörpern entsteht eine grosszügige Freifläche, welche als Parkanlage mit einem Teich und vielen schattenspendenden Bäumen ausgebildet wird.

Alle Wohnungen sind entweder nach Osten oder nach Westen orientiert. Sie sind identisch organisiert und werden von einer Korridorausweitung über ein grosszügiges Entrée erreicht. Die fünfzehn Quadratmeter grosse Loggia ist vollständig in das Bauvolumen integriert und dadurch wind- und wettergeschützt.

Die kubische Ausformulierung der Baukörper wird, durch einen Wechsel von unterschiedlich strukturierten Verputzen und keramischen Platten, welche mit feinen Friesen umrahmt sind, gegliedert.

Die Gebäudevolumetrie orientiert sich eher am Alterswohnheim und nicht an der bestehenden Überbauung Städelgarten oder den umliegenden Wohnbauten und ist in seiner Massstäblichkeit daher fraglich, insbesondere weil die Nähe zur bestehenden Wohnsiedlung gesucht wird, dann aber zu unbeholfen und zu mächtig wirkt.

Die Situierung des westlichen Gebäudekörpers zum bestehenden Städelgarten bietet Konfliktpotential. Der Terrainübergang ist zwar interessant gelöst, die Nähe zum bestehenden Städelgarten aber problematisch. Zum einen durch das mächtige Volumen, zum anderen aber auch durch die Orientierung von altersgerechten Wohnungen in den Freizeit- und Spielbereich der bestehenden Siedlung. Im Weiteren tritt das Gebäude dann aus Sicht des Alterswohnheimes auch als viergeschossiges Gebäude in Erscheinung.

Durch die Gebäudesetzungen wird der Aussenraum in drei Bereiche zониert. Diese gut proportionierten Aussenbereiche weisen einiges an Potential für eine attraktive Freiraumgestaltung auf, was im Detail leider noch zu wenig aufgezeigt wird. Problematisch beurteilt wird die lange Erschliessungsachse bis zur eigentlichen Einstellhalleneinfahrt. Sie führt den Fahrverkehr zu weit in die Siedlung hinein.

Zudem dient eine überaus grosse Aussenfläche als Parkplatz und wird damit einem grosszügigen, zentralen Begegnungs- und Aufenthaltsort entzogen.

Da die geforderte minimale Ausnutzung bei weitem nicht erreicht wurde, ist die Bewilligungsfähigkeit fraglich.

Der Grundrissaufbau mit einem mittigen, langen Korridor und den Ost-/Westwohnungen erinnert eher an einen Hotelbau oder an ein Alterswohnheim und vermittelt nicht unbedingt den Charakter eines Alterswohncentrums. Die dadurch langen Korridor- und Erschliessungsflächen sind im Verhältnis zu den Nutzflächen eher gross. Nebst den langen Korridoren sind auch gewendelte Treppen für die Erschliessung von Alterswohnungen ungeeignet.

Die Situierung der Lingerie und des Stauraumes für Rollstühle ist nicht optimal, weil sich dadurch das Erdgeschoss gegenüber dem einzigen als Treffpunkt ausgestatteten Aussenraum verschliesst.

Die Idee mit den zwei Gebäudekörpern ist ein interessanter und anderer Ansatz, der durchaus Chancen bieten kann. Der vorliegende Entwurf vermag aber zu wenig effektive Vorteile aufzuzeigen und steht im Konflikt mit Massstäblichkeit und Integration in die bestehende Situation.

Situation und Aussenraum

Die Parzelle wird umrahmt durch das Altersheim, die Wohnsiedlung Städelgarten und die Gebäudezeile Schüpffgraben im Norden. In diesen Zwischenraum werden zwei Zwillingkörper fächerförmig positioniert. Der östliche Baukörper überwindet den Terrainsprung vom Städelgarten zum tieferliegenden Park des Altersheimes, der westliche Baukörper führt die Geometrie in die Ausrichtung vom Altersheim über. Dadurch kann einerseits ein klarer Abschluss für den Städelgarten gefunden werden und andererseits werden grosszügige Freiflächen zwischen den Neubauvolumen und dem Altersheim gebildet. Für die Nachbarn am Schüpffgraben treten die neuen Bauten mit ihren Giebelfassaden in Erscheinung.

Die Erschliessung der Neubauten erfolgt von Osten über die Werkhofstrasse und wird mit der Anlieferung für das Altersheim zusammengefasst. Hier werden auch genügend Besucherparkplätze und ein gedeckter Velounterstand realisiert. Die Autos gelangen über eine losgelöste Rampe in die Tiefgarage, von welcher beide Treppenhäuser der zwei Baukörper direkt erschlossen sind. Fussgänger und Fahrräder erreichen die Haupteingänge über das neue Wegnetz, welches durch die erweiterte Parkumgebung führt.

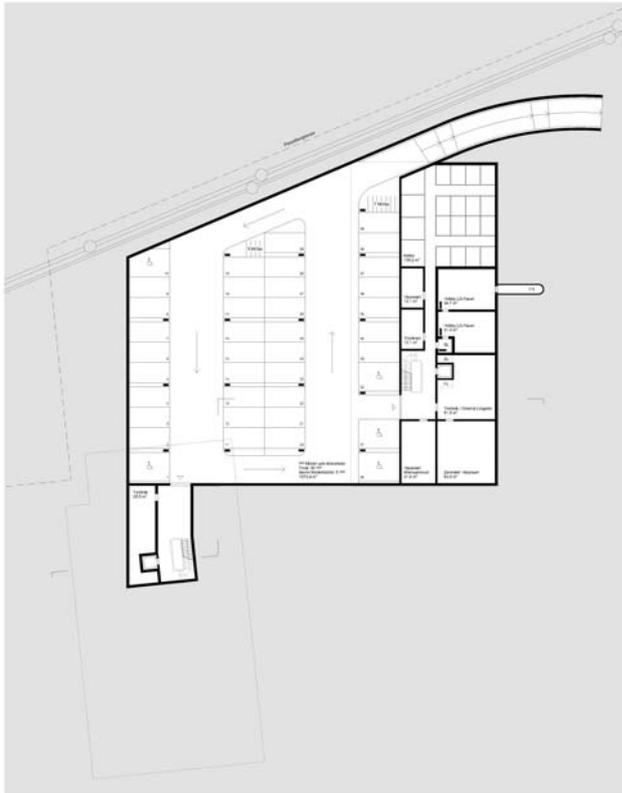
Im Erdgeschoss des zum Altersheim näher positionierten Baukörpers ist die Lingerie mit erhöhter Raumhöhe platziert. Sie wird über einen separaten Zugang erschlossen und ist zusätzlich durch die nahe Disponierung mit der Anlieferung des Altersheimes über einen Weg verbunden.

Baukörper

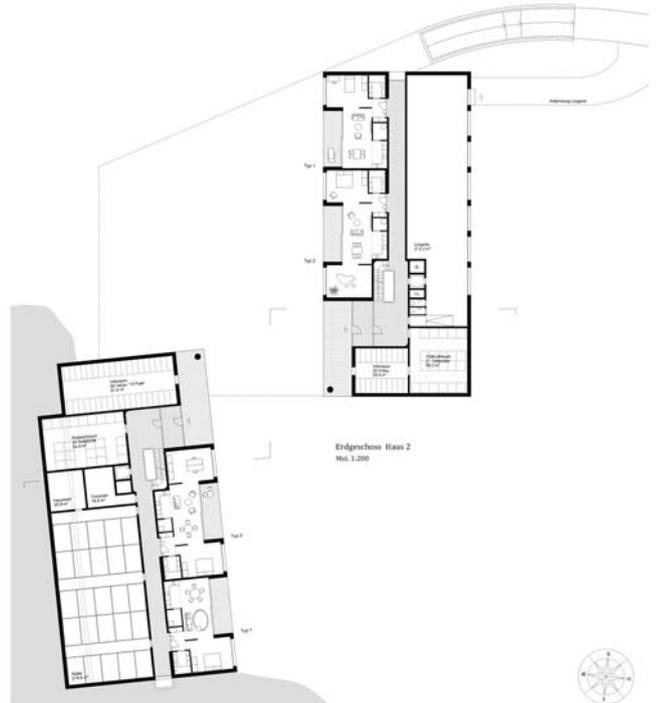
Die zweibündig Ost-West orientierten Gebäude sind kompakt organisiert. Ein Gebäudeeinschnitt im Erdgeschoss leitet die Besucher in die Eingangshalle, von wo aus eine einladende Treppe zu den einzelnen Geschossen führt. Pro Geschoss sind jeweils sechs Wohnungen an einen rhythmisierten Korridor angegliedert.

Direkt vom Hauseingang aus ist jeweils der Veloabstellraum und der Abstellraum für die Rollstühle erschlossen.



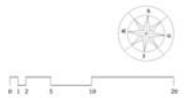


Tiefgarage
 Maß 1:200



Erdgeschoss Haus 2
 Maß 1:200

Untergeschoss Haus 1
 Maß 1:200



Typ 1 - 68.5 m² NF
 Maß 1:100



Typ 2 - 89.3 m² NF
 Maß 1:100



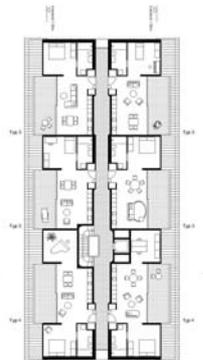
Regelgeschoss Haus 2
 (1 + 2, OG)
 Maß 1:200



Typ 3 - 57.2 m² NF
 Maß 1:100



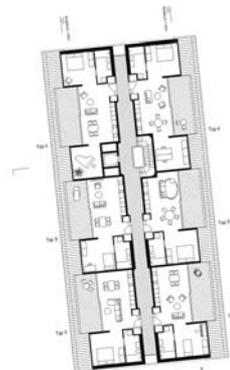
Typ 4 - 72.1 m² NF
 Maß 1:100



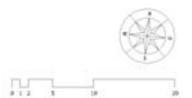
Dachgeschoss Haus 2
 Maß 1:200

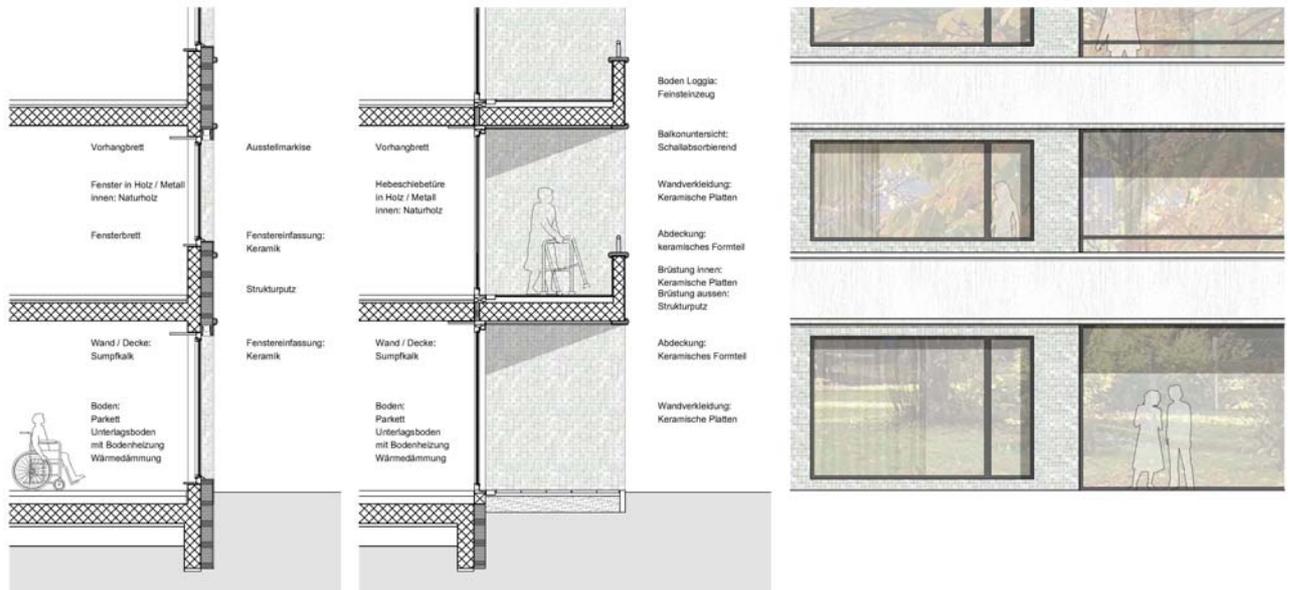


Regelgeschoss Haus 1
 (05.1 + 2, OG)
 Maß 1:200



Dachgeschoss Haus 1
 Maß 1:200





Detailschnitt und Fassadenansicht Mst. 1:50

Wohnungen

Alle Wohnungen sind entweder nach Osten oder nach Westen orientiert. Sie sind identisch organisiert und werden von einer Korridorausweitung über ein grosszügiges Entrée erreicht. Darin hat es genügend Platz um einen Rollator in einer Schranknische zu platzieren oder offen stehen zu lassen. Der Wohn-/ Essraum ist längsseitig belichtet und über eine Glasfront mit der Loggia verbunden. Die Küche ist seitlich des Raumes offen angegliedert und kann dadurch auch von Bewohnern, welche auf einen Rollator oder Rollstuhl angewiesen sind unkompliziert bedient werden. Von der Küche aus ist das Reduit mit eigener Waschmaschine erschlossen. Jeweils stirnseitig vom Wohn-/ Essraum sind ein oder zwei Schlafräume angeordnet. Sie können mit einer grossen Schiebetüre dem Wohnraum zugeordnet werden oder bleiben intim geschlossen. Die Sanitärzellen sind grosszügig disponiert und mit schmalen Einbauschränken, für Handtücher und Medikamente, ausgerüstet. Die fünfzehn Quadratmeter grosse Loggia ist vollständig in das Bauvolumen integriert und dadurch wind- und wettergeschützt. Die Dachwohnungen sind analog organisiert, weisen aber eine kleinere Grundfläche auf.

Umgebungsgestaltung

Zwischen den neuen Baukörpern und dem bestehenden Altersheim wird eine Parkanlage geschaffen. Die grosse bestehende Linde und der Kastanienbaum werden durch einen dritten Solitärbaum ergänzt und in das Parkkonzept integriert. Zwischen diese Baugruppe wird ein romantischer Teich platziert und durch ein geschwungenes Fusswegnetz umrahmt. Im ganzen Park werden Entdeckungsräume, sowie Spiel- und Sitzgelegenheiten locker eingestreut. Vor dem Restaurant des Altersheimes wird der Aussensitzplatz erweitert und der angrenzende Tierpark ergänzt. In der zweiten westlichen Raumkammer wird ein Kinderspielplatz mit Aussenaufenthaltsraum geschaffen. Den Erdgeschosswohnungen wird jeweils ein kleiner privater Garten zugeordnet.

Konstruktion und Materialisierung

Die Neubauten werden in Massivbauweise mit einer Kompaktfassade realisiert. Die kubische Ausformulierung der Baukörper wird, durch einen Wechsel von unterschiedlich strukturierten Verputzen und keramischen Platten, welche mit feinen Friesen umrahmt sind, gegliedert. Das Dach und die Lukarnen werden mit Schieferplatten eingedeckt und mit präzise gestalteten Dachrandabschlüssen aus Kupfer eingefasst. Wertige, langlebige Materialien prägen die Gestaltung der Wohnungen. Ausstellmarkisen, sowohl bei den Fenstern wie auch bei den Loggias, gewährleisten den Sonnenschutz.

Etaprierung

Das Neubauprojekt kann bei Bedarf in zwei Etappen realisiert werden.



9.3 Projekt 03 | Grüne Mitte

Odermatt & Waser Architekten GmbH, Buochs

Architektur

Odermatt & Waser Architekten GmbH, Nähseydi 6, 6374 Buochs

Landschaftsarchitektur

Atelier Oriri Landschaftsarchitekten GmbH, Hostettli 2, 6365 Kehrsiten

Der vorhandene Höhenunterschied von der bestehenden Überbauung Städelgarten zum Alterswohnheim wird über abgestufte Erdgeschoss-Koten und eine Geländemodellierung, welche sich entlang dem Fusswegnetz schmiegt, durchlässig gestaltet.

Die Grundrissorganisation ist bis auf wenige Abweichungen in allen fünf Wohnbauten gleich. Die Loggias sind überall gleich gross und bieten einen guten Windschutz.

Die Materialisierung und der architektonische Ausdruck der Wohnbauten orientieren sich an der traditionellen, ländlichen Bauweise. Die Fassade mit kleinformatigem Eternitschiefer wirkt sich positiv auf den Unterhalt und somit auf die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes aus.

Die Zufahrt in die Einstellhalle ist in das Wäschereigebäude integriert. Dadurch ist die Rampe wettergeschützt und die Schallemissionen zu den Nachbarbauten können auf ein Minimum reduziert werden. Zudem wird bei der Rampe auf die Hochwasserschutzhöhe geachtet. Die Mitarbeiter des Alterswohnheims können die Einstellhalle über einen separaten Treppenaufgang in unmittelbarer Nähe zum Alterswohnheim erreichen.

Der Standort der Lingerie direkt neben dem Alterswohnheim ist ideal. Allerdings wirkt das eingeschossige Wäschereigebäude eher wie ein Fremdkörper und bildet keinen klaren städtebaulichen Abschluss des Quartiers.

Die Häuser A, B, C und das Wäschereigebäude mit der Rampe und Einstellhalle könnten in einer ersten Etappe realisiert werden.

Durch die sechs Gebäude werden die Gebäudeabstände innerhalb des Alterszentrums sehr knapp, was sich auf die Qualität innerhalb der Siedlung und auch gegenüber der Nachbarschaft negativ auswirkt. Das sechste Gebäude, das eingeschossige Wäschereigebäude, zwingt die Projektverfasser, die restlichen fünf Volumen näher zusammenzurücken und die geforderten Flächen auf die restlichen fünf Volumen zu verteilen. Die dadurch eher grossen Volumen und ausgereizten Abstände lassen nicht viel Spielraum für die eigentliche Setzung und dadurch auch für allfällige Projektanpassungen. Durch die Volumendichte und Ausrichtung der Gebäude ist die Situierung gegeben und auch die Grundflächen in Bezug auf eine mögliche Wohnungsanpassung etwas statisch.

Zu den bestehenden Gebäuden am Schöpfgraben, welche nach Süden, also zum neuen Alterszentrum ausgerichtet sind, entsteht eine ungewollte Dichte und somit Konfliktpotential.

Die fünf Wohngebäude wirken etwas uniformiert, sind dadurch zwar sehr effizient, lassen aber etwas Individualität vermissen.

Die spezielle Dachform oder Dachausrichtung scheint auf den ersten Blick interessant, wirkt aber dann doch eher aufgesetzt. Die Materialisierung ist in Bezug auf die Nachhaltigkeit gut gewählt und gibt der Überbauung einen eigenständigen Ausdruck, der sich dennoch in den Bestand einfügt.

Die innere Struktur der 5 Wohngebäude ist sehr effizient, grosszügig und äusserst funktional. Hier könnte man sich durchaus ein qualitativ hohes und altersgerechtes Wohnen vorstellen. Das Projekt hebt sich durch sehr durchdachte und effiziente Wohnungsgrundrisse und Erschliessungen ab.

Ebenso ist die Gestaltung der Lingerieräume vorbildlich und sehr gut durchdacht.

Durch die kompakte lineare Anordnung der Gebäudevolumen ergibt sich ein grosszügiger zentraler Freiraum. Dieser ist qualitativ voll ausformuliert. Im Gegensatz zum grosszügigen zentralen Grünraum vermitteln die Nähe der Erschliessungswege zu den Gebäuden und die zwischen die Gebäude geführten Zugangswege zu den Hauseingängen in der nördlichen Gebäudezeile ein Gefühl der Enge. Die im Stile von eingefassten Vorgärten ausgestalteten gebäudebezoge-

nen Aussenbereiche partizipieren wenig an der grosszügigen „Grünen Mitte“ und sind andererseits zu klein um als Gartenräume eine eigenständige Qualität zu entwickeln.

Die freigehaltene „Grüne Mitte“ lässt insbesondere für das Alterswohnheim einen schönen freien Ausblick. Ob der effektive Nutzen der Grünfläche als verbindender Aussenraum und Begegnungsort vorhanden ist und die Verknüpfung und Verflechtung zum Umfeld ausreicht, wird hinterfragt.

Der für die Wäscherei angedachte separate Pavillonbau ist ein interessanter Ansatz, vermag aber als Startpunkt und Eintrittstor ins Alterszentrum nicht zu überzeugen. Die eigentlich gute und funktionale Idee des eingeschossigen Funktionsbaus nimmt dem Gesamtprojekt leider zu viel weg, respektive muss mit zu vielen Kompromissen und einer entsprechenden Dichte kompensiert werden.

Situation | Eingliederung | Umgebung

Auf die unterschiedliche bestehende Bebauungsstruktur reagiert das Projekt mit fünf dreigeschossigen Gebäudekuben. Die Wohnhäuser A|B|C, sowie das Wäschereigebäude sind entlang der nördlichen Perimetergrenze aufgereiht und übernehmen die lockere Struktur der bestehenden Bauten entlang des Schüpfergrabens. Der für das Wohnen ungeeignete Raum nördlich vom Alterswohnheim entlang der Werkhofstrasse wird mit dem eingeschossigen Wäschereigebäude besetzt. Die Wohnhäuser D|E orientieren sich an der orthogonalen Struktur der bestehenden Siedlung Stadelgarten (Teilbereich A). Mit dem Haus D wird der bestehende zentrale Platz der Siedlung Stadelgarten nach Osten hin definiert. Die privaten Aussenräume, welche sich den neuen Erdgeschosswohnungen vorlagern, bilden zu den bestehenden Wohnüberbauungen einen Filter, welcher die Privatsphäre der Nachbarschaften wahrt.



Die geplanten Neubauten schaffen eine klare Gliederung und Zuweisung des Freiraumes und umspannen zusammen mit dem Altersheim einen grosszügigen Hof im Zentrum der Überbauung. Durch die geplante grosszügige GRÜNE MITTE wird die bestehende Freiraumqualität des Ortes erhalten und ein attraktiver Bewegungsraum für das ganze Quartier geschaffen.

Der vorhandene Höhenunterschied von der bestehenden Überbauung Stadelgarten zum Altersheim wird über abgestufte Erdgeschoss-Koten und eine Geländemodellierung, welche sich entlang dem Fusswegnetz schmiegt, durchlässig gestaltet. Dies ermöglicht eine Wegführung, welche auch für den Rollstuhl überall passierbar ist. Die Böschungen werden mit unterschiedlich hohen Blütensträuchern bepflanzt. Diese Pflanzkissen bilden auf der einen Seite die Grenze zu den privaten Gärten und gewähren den nötigen Sichtschutz. Auf der anderen Seite fungieren diese auch als attraktiver und raumbildender Wegbegleiter.

Das geplante Wegenetz, welches bis auf die temporär genutzte Notzufahrt autofrei ist, kann als Ort der Begegnung verstanden werden. Wegbegleitende Sitzelemente, schattenspendende, bestehende und neue Grossbäume und ein Trinkbrunnen laden zum Verweilen ein und bieten unterschiedliche Orte zum Treffen, Erholen oder Beobachten. Der bestehende, gedeckte Treffpunkt Stadelgarten bleibt erhalten und an das Wegenetz angebunden. Durch eine Aufwertung der Bepflanzung wird der Ort atmosphärisch und räumlich aufgewertet. Ebenfalls in die neue Umgebungsgestaltung eingebunden werden der Weiher und die Kleintiergehege sowie der Aussensitzplatz des Restaurants Alterswohnheim. Ein neu gestalteter Pflanzgarten mit Hochbeeten, zwei kleine Spielbereiche und grosszügige öffentliche Freiflächen runden das generationenübergreifende Freiraumangebot ab. Es entsteht eine vielseitige und attraktive GRÜNE MITTE.





Wohnbauten

Insgesamt sind 54 Wohnungen (28 x 2 1/2- und 26 x 3 1/2 Zimmer-Wohnungen) geplant. Die Grundrissorganisation ist bis auf wenige Abweichungen im Erdgeschoss Haus D in allen fünf Wohnbauten gleich.
 Die Vorkamere und Abstellräume für Rollstühle und Rollatoren sind direkt von aussen erschlossen und haben eine interne Verbindung zum Treppenhaus. Der Lift ist schalltechnisch optimal in der Mitte des Treppenhauses angeordnet. Ein Lichthof erhellt das Treppenhaus vom Dach- bis ins Untergeschoss.
 Die Haupträume der Wohnungen sowie die Balkone sind alle nach SO und SW orientiert. Die Wohn- und Schlafbereiche sind sauber voneinander getrennt. Die Wohnungsgrundrisse sind in allen Geschossen gleichwertig gestaltet und verfügen über denselben Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die Loggias sind ebenfalls alle gleich gross und bieten einen guten Windschutz. Sie können mit halbtransparenten Vertikalstoren optimal beschattet werden. Die Nasszellen, die Installationszonen sowie die Statik liegen in allen Geschossen vertikal übereinander. Alle Nasszellen in den Vollgeschossen sind an der Aussenwand angeordnet und können natürlich belichtet und belüftet werden.
 In den nicht anrechenbaren Dachgeschossen sind jeweils zwei Wohnungen geplant. Die Wohnungsgrundrisse sind gleichwertig zu den Regelgeschossen und verfügen über je eine grosse Dachterrasse mit einem gedeckten Sitzplatzbereich.
 Die Wohnküchen, Trocken- und Abwarräume sind in der Nähe der jeweiligen Treppenhäuser im Untergeschoss angeordnet.
 Der Standard aller Wohnungen entspricht einer hindernisfreien, grosszügigen Bauweise.

Konstruktion | Materialisierung

Die Materialisierung und der architektonische Ausdruck der Wohnbauten orientieren sich an der traditionellen, ländlichen Bauweise. Aus Gründen der Nachhaltigkeit und zugunsten eines optimalen Witterungsschutzes sind die massiv konstruierten Gebäude mit kleinförmigem Sternmischerler verkleidet. Damit wird ein homogenes Fassadenbild geschaffen und eine gute Integration der Bauten in die Umgebung erreicht. Zudem ist mit diesem Fassadenmaterial problemlos ein zeitgemässes, schlichtes und vordachloses Gebäudevolumen möglich.

Ökonomie

Die leicht rechteckige Grundrissform der Wohnbauten generiert ein optimales Verhältnis von Volumen zu Oberfläche. Die straffe und klare vertikal übereinanderliegende Grundrissorganisation wirkt sich positiv auf die Kosten aus. Zusammen mit den ausgewogenen Anteilen von geschlossenen und lichtdurchlässigen Bauteilen und entsprechenden Dämmwerten wird eine nachhaltige, energieeffiziente und ökonomische Bauweise erzielt.

Dachaufbau

Fassadenbekleidung	8 mm
Latung	30/40 mm
Konstruktiv	50-60 mm
Unterschalung	80 mm
Holzfaserdämmplatte	200 mm
Spanen ausgeglichen	
Dampfbremse	50 mm
Isolationsdämmung	25 mm
GKP-Zisch	5 mm
Weissputz	5 mm

Bodenbau DG

Bodenbelag	15 mm
Anhydritunterlagboden mit Bodenheizung	
PE-Trennlage	55 mm
Trittschalldämmung	20 mm
Wärmedämmung	200 mm
Betondecke	280 mm
Weissputz	10 mm

Bodenbau 2.OG

Bodenbelag	15 mm
Anhydritunterlagboden mit Bodenheizung	
PE-Trennlage	55 mm
Trittschalldämmung	20 mm
Wärmedämmung	30 mm
Betondecke	280 mm
Weissputz	10 mm

Bodenbau 1.OG

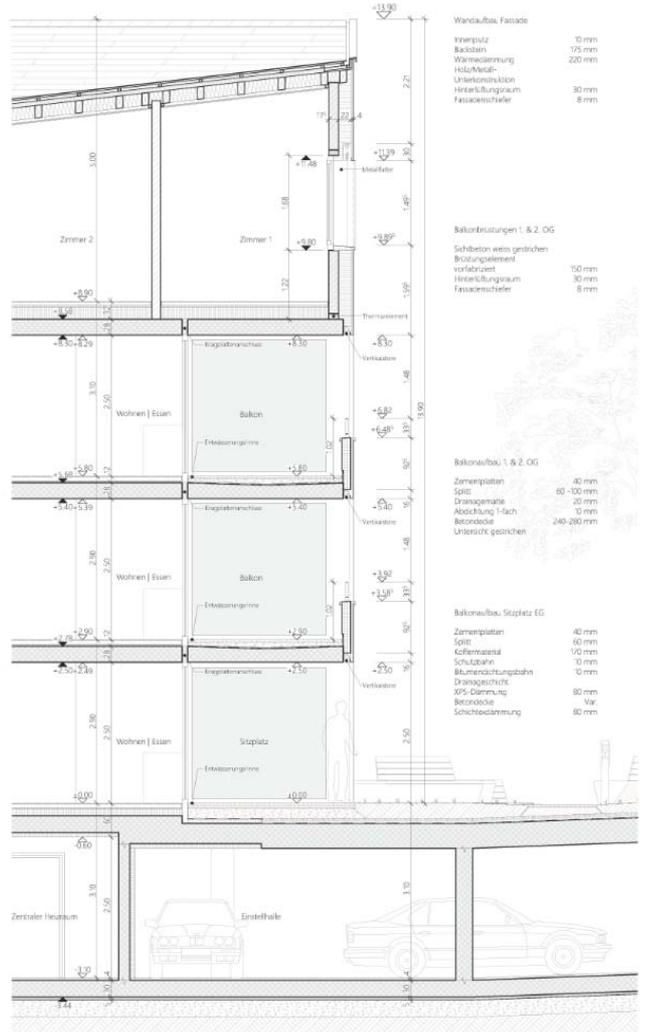
Bodenbelag	15 mm
Anhydritunterlagboden mit Bodenheizung	
PE-Trennlage	55 mm
Trittschalldämmung	20 mm
Wärmedämmung	30 mm
Betondecke	280 mm
Weissputz	10 mm

Bodenbau EG über ESH

Bodenbelag	15 mm
Anhydritunterlagboden mit Bodenheizung	
PE-Trennlage	65 mm
T5-Dämmung	20 mm
T5-Dämmung	100 mm
EPS-Dämmung	300 mm
Betondecke	300 mm
Schüttxev	80 mm

Bodenplatte UG Einstellhalle

Harbstein	40 mm
Beton im Gal	Var
Magerbeton	50 mm
Gewölber	800 mm



9.4 Projekt 04 | Matilda

MAI Architektur GmbH, Luzern

Architektur

MAI Architektur GmbH, Vonmattstrasse 32a, 6003 Luzern

Landschaftsarchitektur

Christoph Wey Landschaftsarchitekten GmbH, Vonmattstrasse 44, 6003 Luzern

Holzbauingenieur

Lauber Ingenieure AG, Holzbau & Bauwerkserhalt, Winkelriedstrasse 56, 6003 Luzern

Bauingenieur

Unitec AG, Ingenieure für Bau + Umwelt, Stansstaderstrasse 49a, 6371 Stans

Kostenplanung

Büro für Bauökonomie AG, Zähringerstrasse 19, 6003 Luzern

Die Neubauten übernehmen die bestehende Ost-West-Ausrichtung des Alterswohnheims. Die Weite und Dichte zwischen den Bauten bietet den Wohnungen Fernsicht, aber auch Einsicht zum Nachbarn und die damit verbundene soziale Geborgenheit und Sicherheit.

Die Längsfassaden sind mittels Versatz gebrochen, die Dachflächen des Satteldachs unterschiedlich geneigt. Diese beiden architektonischen Akzente gliedern das Volumen, lassen es kleinteiliger und leichter erscheinen. Die Wohneinheiten sind über Eck angeordnet und haben so mindestens von zwei Himmelsrichtungen Licht- und Sonneneinfall.

Das Gebäude ist als Holzbau mit Brettstapeldecken konzipiert (Untergeschoss massiv).

Die Gebäude sind in der Grundstruktur und in der Ausformulierung sehr einfach, wodurch sie wirtschaftlich sind und sich gut in die bestehende Siedlung integrieren.

Die Massstäblichkeit der Volumen und deren Situierung schaffen einen guten Bezug zum Städelgarten, allerdings etwas weniger zum Alterswohnheim. Insbesondere die Setzung der Volumen lässt nicht unbedingt auf ein Alterszentrum schliessen, sondern könnte auch eine sehr sinnvolle und massvolle Ergänzung der heutigen Wohnüberbauung sein. Die Setzung und Ausformulierung der Gebäude ist sicherlich wirtschaftlich und fügt sich selbstverständlich in den heutigen Bestand ein. Diese Haltung wird konsequent auch beim architektonischen Ausdruck der Bauten weitergeführt, wodurch die Gebäude verständlich und unaufgeregt wirken. Dadurch werden aber kein wirklicher Kontext und auch keine Spannung innerhalb und zur unmittelbaren Umgebung aufgebaut. Es entsteht kein wirkliches Alterszentrum, sondern ist vielmehr eine sehr gut funktionierende und wirtschaftliche Wohnüberbauung.

Durch die ausschliesslich parallele Stellung der Gebäude zum Alterswohnheim wird das Alterswohnheim in der Aussicht eingeschränkt. Das fünfte Gebäude ist nicht wirklich in die Überbauung und somit in das Alterszentrum eingebunden.

Die Wohnungsgrundrisse lassen sich flexibel umgestalten und der aufgezeigte Ansatz von Wohnungszusammenschlüssen ist vielversprechend. Die interne Erschließung ist beispielhaft gelöst.

Die Wirtschaftlichkeit und Funktionalität ist auch bei den Wohnungen sehr hoch. Bemängeln kann man hier die immer gleichen Wohnungstypen, was die Individualität etwas vermissen lässt.

Die Einstellhalle wird sehr effizient genutzt und bietet eine grosse Erweiterungsmöglichkeit, was sehr positiv zur Kenntnis genommen wurde. Die Rampe zur Einstellhalle müsste im Bereich der nordwestlichen Ecke angepasst werden, da dieser Bereich die bestehende Haupteinschliessung der Werkleitungen tangiert.

Das Beurteilungsgremium wertet den Vorschlag einer Konstruktion in Holzbauweise positiv, wobei hier die Wahrnehmung dessen im Innenraum vermisst wird.

Der Aussenraum bietet ein abwechslungsreiches Wegenetz und bestehende Bäume werden beispielhaft in die Umgebungsgestaltung integriert. Es werden jedoch eigentliche Plätze und Begegnungsorte vermisst, welche die spezifischen Ansprüche von Menschen im Alter an ein Wohnumfeld aufzeigen. Die Umgebung verspricht viel Potential, die Bearbeitungstiefe der Umgebungsgestaltung lässt hier aber einiges offen.

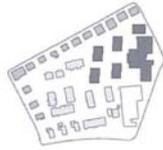
Zusammenfassend kann man sagen, dass das Projekt Matilda durch seine Einfachheit sehr solide und unaufgeregt, gut funktionierend und auch wirtschaftlich umgesetzt werden könnte. Doch genau da setzt die Kritik an.

Es fehlt an eigener Identität und für ein Alterszentrum der gewünschte eigene Charakter. Man vermisst die für ein Alterszentrum zusätzlich gewünschten, geforderten Qualitäten.

Städtebauliche Analyse:

Das Grundstück liegt fast ausschliesslich umgeben von Wohnbauten, am westlichen Dorfrand von Buochs. An der Ostgrenze der Parzelle steht das örtliche Altersheim, südöstlich davon grenzt die Türenfabrik Frank an das Grundstück. Die direkt umliegenden Bauten befinden sich, wie die Parzelle selbst, in der Wohnzone W3, ausgenommen sind aber das Altersheim und die Türenfabrik.
 Die Dachgestaltungen und die Geschossigkeiten der benachbarten Gebäude sind einheitlich. Der natürliche Terrainverlauf ist relativ flach.

Die Siedlungsstruktur im Quartier Stadelgarten besteht aus kleinformatigen Mehrfamilienhäusern in Form von Punkt- oder Zellenbauten sowie den beiden Grossformen des Altersheimes und der Türenfabrik Frank. Die Häuser sind in vier unterschiedlich ausgerichtete Gruppen im Quartier platziert. So kann man jeweils die Punktbauten zur Quartierstrasse hin, die Bauten des Gestaltungsplanperimeters A, das Altersheim selbst und die Türenfabrik Frank differenzieren. Die sich abbildenden Gruppen stehen leicht verdreht zueinander.



Die meisten Gebäude sind direkt über die Quartierstrassen erschlossen. Hier bildet der Gestaltungsplanperimeter A-B eine Ausnahme. Der gesamte Perimeter hat nur an zwei kleinen Stellen Anschluss an die Quartierstrassen. Der motorisierte Verkehr wird von diesen zwei Angrenzungspunkten direkt in die Tiefgaragen geleitet.

Die Wohnsiedlung Stadelgarten im Gestaltungsplanperimeter A überzeugt mit der oberirdisch autofreien Erschliessung der Häuser, dem differenzierten Wegsystem, dem vielfältigen Aussenräumen, dem Grünraum mit vielen Bäumen und Sträuchern.

Städtebauliche Konzeption:

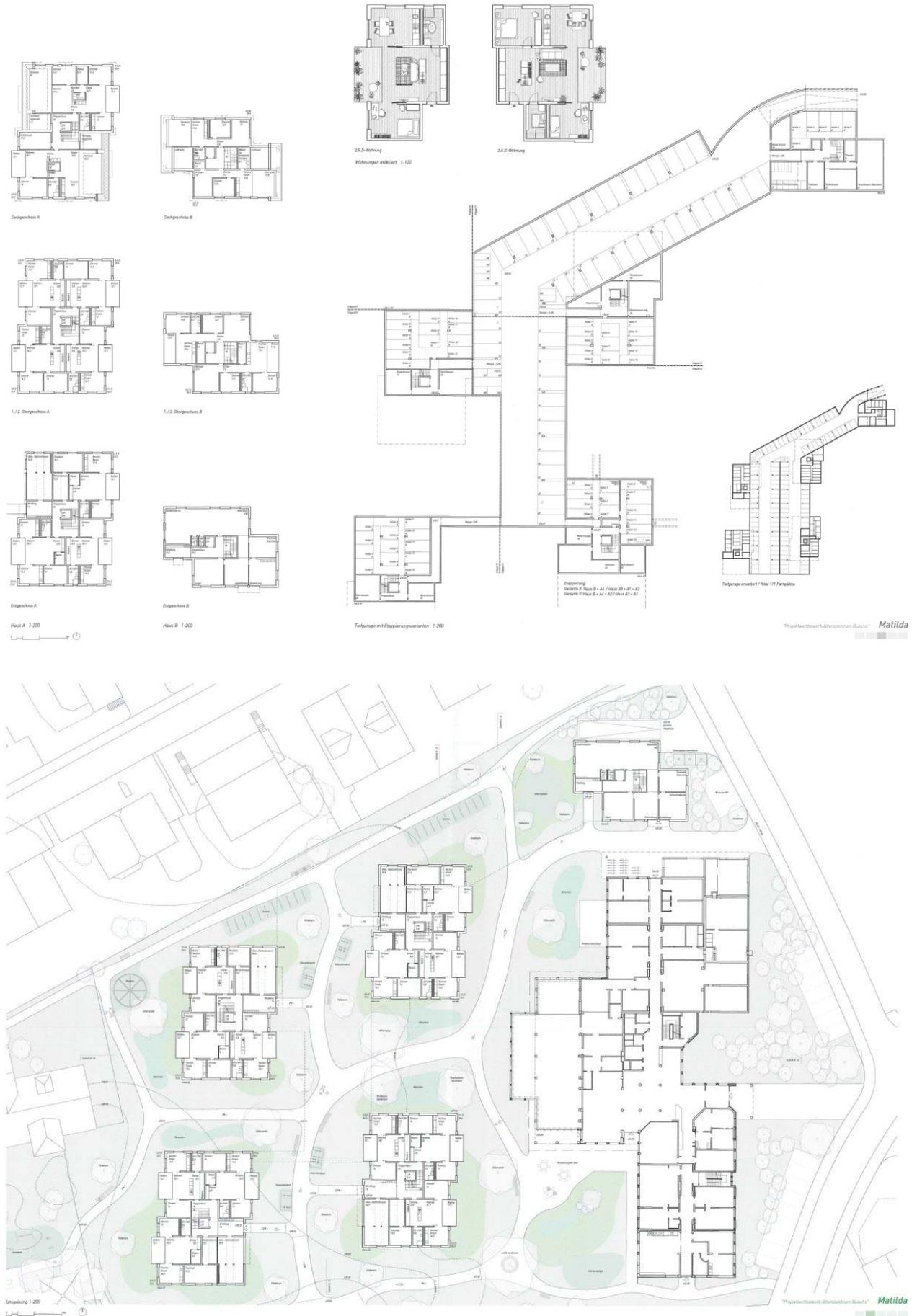
Die städtebauliche Konzeption der Wohnsiedlung Alterszentrum Buochs auf dem Gestaltungsplanperimeter B führt die Siedlungsstruktur vom Quartier und die spezifischen Qualitäten der Siedlung Stadelgarten fort. Die fünf vorgeschlagenen Volumen sind als Zellenbauten (Häuser A1) und als Punktbau (Haus B) auf dem Perimeter platziert. Die Neubauten übernehmen die bestehende Ost-West-Ausrichtung des Altersheimes.

Mit der Setzung von Haus A1, erhält der zentrale Aussenraum der Siedlung Stadelgarten, den im Gestaltungsplan von 1990 vorgesehenen volumetrischen Abschluss. Das Haus A2 fasst den Aussenraum des Altersheimes gegen Westen. Die Häuser A3 und A4 sowie das Haus B setzen den geackerten Aussenraum zwischen den Punktbauten entlang der Quartierstrasse fort ohne eine Häuserfront zu bilden. Zwischen den Häusern A und dem Altersheim ergeben sich differenzierte Aussenräume mit unterschiedlichen Abständen und Dimensionen. Es entsteht ein Spiel zwischen Weite und Dichte. Die Weite und Dichte zwischen den Bauten bietet den Wohnungen Fernsicht aber auch Einsicht zum Nachbarn und die damit verbundene soziale Geborgenheit und Sicherheit.

Gestaltungsplanbonus

Das Wettbewerbprogramm sieht einen Gestaltungsplanbonus von 5.5% vor. Das Baugesetz beschreibt eine Bonusabstufung von 0%, 10% und 20%. Das vorliegende Projekt erfüllt die Qualitätskriterien für einen Gestaltungsplanbonus gemäss Dokument Rahmenbedingungen und Beurteilungskriterien bei Gestaltungsplänen in einem sehr hohen Grad. Dies veranlasst die Projektverfasser nach städtebaulicher Prüfung die im Programm zum Projektwettbewerb vorgesehene Bonusstufe von 10% voll auszuschöpfen.





Architektonisches Konzept

Die Häuser A sind Vierspänner und Ost- West ausgerichtet. Die Längsfassaden sind mittels Versatz gebrochen, die Dachflächen des Satteldachs unterschiedlich geneigt. Diese beiden architektonischen Akzente gliedern das Volumen, lassen es kleinteiliger und leichter erscheinen. Die Gliederung der Volumen ermöglicht, neben innenräumlichen Vorteilen in den Wohnungen, auch eine harmonische Eingliederung in die Siedlungsstruktur. Jedes Geschoss offeriert vier Wohnungen, je zwei 2.5 Zimmerwohnungen und zwei 3.5 Zimmerwohnungen. Die Wohnheiten sind über Eck angeordnet und haben so mindestens von zwei Himmelsrichtungen Licht- und Sonneneinfall. Der Balkon in der Mitte der Längsfassade der Wohnung bringt zusätzlich viel Licht in die angrenzenden Innenräume. Der grosszügige Eingangsbereich ist mit einer Schrankfront (Reduit) und Stauraum für den Rollator, sowie einem Garderobennel ausstattet. Anschliessend an den Eingangsbereich befindet sich der Wohnraum mit Balkon. An die Aussenfassade sind Koch- und Essbereich sowie das Badezimmer angeordnet. Neben dem Wohnen zur Gebäudemitte hin, befindet sich ein mögliches Schlafzimmer. Bei den 3.5 Zi-Wohnungen ist in der Verlängerung des Koch-/Essbereichs bzw. dem Bad ein zweites Zimmer angeordnet. Neben dem Hauseingang im Erdgeschoss ist ein grosszügiger Abstellraum für Fahrräder, Rollatoren und Rollstühle angeordnet, sowie ein direkt angrenzender Trocknungsraum. Im Dachgeschoss befindet sich neben einer 3.5 Zi-Wohnung und einer 2.5 Zi-Wohnung, ein Hobbyraum mit eigenem Balkon.

Im Haus B ist im Erdgeschoss die Wäscherei platziert. Die drei Raumeinheiten Anlieferung / Schmutzwäsche, Waschen / Trocknen sowie Langziele / Lager / Auslieferung stehen in einer funktionalen Abfolge zueinander. Die Technik und das Chemielager sind im UD angeordnet. In den Geschossen über der Wäscherei befinden sich vier 3.5 Zi-Wohnungen sowie zwei 2.5 Zi-Wohnungen im Dachgeschoss. Durch das Verschieben der Wohnungen zueinander, erhalten alle Einheiten Fassadenanteile aller vier Himmelsrichtungen. Das Kochen / Essen mit Balkon und das Wohnen werden durch einen kleinen Gang / Eingangsbereich miteinander verbunden. Die Zimmer und das Badezimmer sind an der Fassade entlang angeordnet.

Holzbaweise

Holz ist ein zeitgemässer Baustoff, welcher bei entsprechender Waldpflege nachhaltig, stetig nachwachsend und damit langfristig verfügbar ist. Bei geringem Eigengewicht ist Holz höchst leistungsfähig und lässt sich je nach Holzart auf unterschiedlichste Art und Weise verwenden. Die Kooperation besitzt eigenen Wald. Es kann geprüft werden, ob eigenes Holz für den Bau verwendet werden kann. Die Herstellung der meisten Holzprodukte verbraucht markant weniger Energie als die Fertigung anderer Produkte. Durch die Energieeffizienz der Verarbeitung sinkt der Ausstoss von Treibhausgasen erheblich. Falls eigenes Holz für die Konstruktion verwendet werden kann, reduziert sich die graue Energie auf ein Minimum.

Beim Holzbau ist eine frühzeitige und genaue Planung bis ins Detail notwendig. Der vorgegebene Planungsablauf lässt dies zu. Die frühe Präzision in der Planungsphase bietet Vorteile betreffend Kostensicherheit und begünstigt eine rasche und präzise Ausführung. Die Vorfertigung der Teile geschieht witterungsunabhängig in der Werkstatt. Die Montage vor Ort erfolgt dann rasch und problemlos. Dadurch ergeben sich massive Zeiteinsparungen gegenüber dem Massivbau, verbunden mit deutlich weniger Emissionen durch die Bauarbeiten gegenüber der Nachbarschaft.

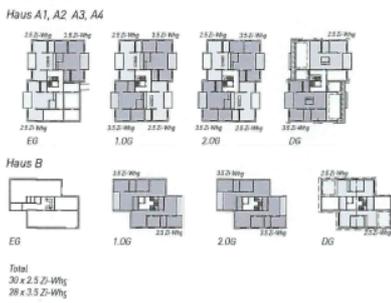
Materialisierung Gebäudehülle und Innenräume

Die Holzständeraussenwände werden auf der Aussenseite mit einer mit keramischen Platten belegten Kompaktfassade verkleidet. Die Fenster sind als Holzmetallfenster beschrieben und von einem Leibungs- und Sturzblech sowie einer Metallfensterbank gefasst. Der Sonnenschutz besteht aus Metalllamellen. Die Dacheindeckung ist in Rheinziegel angeordnet, hier lässt sich eine mögliche PV-Anlage sehr zurückhaltend integrieren. Die vorgeschlagene Materialisierung ist kosteneffizient, langlebig und unterhaltsarm und vermag den Gebäuden einen eigenständigen, spannungsvollen Ausdruck zu verleihen.

Die Innenseiten der Balkone sind mit vorbehandeltem Naturholz verkleidet. Die Balkonuntersicht lässt die Holzbaweise der Gebäude ablesen und macht diese sichtbar. Das Holz der Balkone erzeugt Behaglichkeit auf den privaten Aussenräumen und nimmt Bezug zur umliegenden Natur.

Im Inneren werden die Böden mit einem Klebeparkett belegt, einem sehr robusten, unterhaltsarmen Bodenbelag. Er schafft auch hier die Verbindung zur charakteristischen Holzbaweise des Gebäudes, ist nachhaltig und offeriert eine wohnliche Raumatmosphäre. Die Innenwände sind aus einer Leichtbaukonstruktion beplankt mit Formacell, verspachtelt und mit einer Tapete belegt. Tapeten machen die Oberflächen robuster und begünstigen eine optimale Reinigung, respektive einen optimalen Unterhalt. Die Decken sind aus eingefärbten Brettstapelelementen.

Wohnungsepiegel



Aussenraumgestaltung / Retention / Wegerschliessung / Freiraumnutzung

Die Idee der um die Häuser laufenden Grünräume der Siedlung Stadeligarten wird aufgenommen und weitergeführt. Die neuen Häuser werden in vierblättrige und -blütige Wildstaudenrabatten bepflanzt. Sie bringen die Natur zu den Häusern und erzeugen gleichzeitig Distanz zu den Wegen. Zwei Baumarten spielen mit den Gebäudevolumen: die mächtige Silberweide und der zierliche Feldahorn. Die Silberweide erinnert zusammen mit den wechsellagernden Retentionsmulden an die ursprüngliche Feuchtwaldvegetation der Ebene zwischen Vierwaldstättersee und Stans. Der Feldahorn steht auf der Wiese bzw. auf dem ehemals landwirtschaftlich bearbeiteten Feld. Die Geländetopografie ist leicht modelliert. In den Mulden sammelt sich das Meteorwasser zur natürlichen Versickerung.

Die Haupterschliessungssachse ermöglicht den Blaulichtorganisationen, dem Unterhalt und den Umzugsteams direkte Zufahrt zu den Hauszugängen. Die untergeordneten schmaleren Wege dienen dem Spazieren und Flanieren, der direkten Verbindung zwischen den Alterswohnungen und dem Altersheim und dem Anschluss an das bestehende Wegesystem vom Quartier. Der motorisierte Verkehr wird bei der Parzellengrenze in die Tiefgarage geführt.

Entlang den Wegen entstehen verschiedenen Orte: Sitzgelegenheiten, Veloständer, Gemüsebeete, ein gedeckter Unterstand und ein Platz mit Fitnessgeräten fürs Alter.

Hindernisfreie Zugänglichkeit

Alle Häuser sowie die gesamte Umgebung sind hindernisfrei zugänglich. Über das weitmaschige Wegesystem und die präzise Setzung der Neubauten im leicht ansteigenden Terrain können die Niveauunterschiede überwunden werden. Mit einer kleinen Rampe vom Wegesystem zum angehobenen Erdgeschoss wird der Niveauausprägung hindernisfrei begangen. Der Niveauausprägung dient zusätzlich dem Hochwasserschutz und der Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen.

Statik / Konstruktion

Die Häuser A und das Haus B werden in Holzbaweise, deren Untergeschosse und die Tiefgarage in Massivbaweise erstellt. Das betonierte Untergeschoss der Häuser A ragt als Hochparterre über das Terrain. Beim Haus B ist das gesamte Erdgeschoss in Massivbaweise erstellt. Die Holzkonstruktion steht somit bei beiden Haustypen über dem Terrain und der Hochwasserschutzlinie. Die Lasten der Untergeschosse und der Tiefgarage werden über Betongfähle ins Erdreich abgegeben. Die Holzbaweise reduziert die Lasten massiv, dadurch kann die Anzahl der notwendigen Pfähle auf ein Minimum reduziert werden. Die Holzdecken und das Dach werden mit Brettstapelelementen, die Wände in Holzständerbaweise erstellt.

Diese sehr effiziente Holzkonstruktionsart ermöglicht dem lokalen Holzbauer die Elemente mit heimischem Holz selber herzustellen. Die Spannweiten der Decken und Dächer sind entsprechend den statischen Prämissen des effizienten Holzbaus dimensioniert. Dem statischen Grundprinzip von Haus A liegt eine Schottenstruktur zu Grunde, welche eine grössere Flexibilität in der Grundrissgestaltung ermöglicht. Bei Bedarf kann mit wenig Aufwand aus einer 2.5 Zi-Wohnung und einer 3.5 Zi-Wohnung eine Alters-WG mit 5 Privatziimmern erstellt werden.



Variante Alters - WG



9.5 Projekt 05 | Städelipark

architektur3 ag, Buochs

Architektur

architektur3 ag, Seebuchtstrasse 17, 6374 Buochs

Die fünf Wohnbauten sind bewusst tief gehalten, da sie das bestehende Quartier abschliessen und nicht dominieren sollen. Alle Bauten sind als einfache Kuben in Massivbauweise projektiert. Mit der einfachen Architektur wird eine Leuchtturmfunktion innerhalb der bestehenden Siedlung vermieden. Mit dem Verzicht auf ein nicht anrechenbares Dachgeschoss und den flachen, ungleich geneigten Dächern kann die Gebäudehöhe und die Dachgeschosshöhe minimiert werden. Dies wirkt sich positiv auf die Belichtung und Besonnung der neuen und bestehenden Wohnbauten, des Innenhofs und des Alterswohnheims aus.

Für die Rampe zur Einstellhalle wurde der Hochwasserschutzhöhe besondere Beachtung geschenkt.

Mit einer Baumgruppe sowie gedeckten und offenen Plätzen wird ein Verweilen im Schatten und in der Sonne ermöglicht und eine attraktive Durchmischung von Erlebnissen im Aussenraum angestrebt. Eine gedeckte Passarelle verbindet das Haus C, wo sich ein Mehrzweckraum befindet, mit der Cafeteria des Alterswohnheims.

Die Lingerie ist nahe dem Alterswohnheim gelegen und könnte optional auch überdacht werden.

Die Situierung und Setzung der Volumen scheint nicht optimal, da die Gebäude insbesondere auf der Nordseite gegenüber dem Schüpfgraben als Riegel in Erscheinung treten und somit ein Konfliktpotential bilden. Die reduzierte Höhe um ein zusätzliches Dachgeschoss kann die Tatsache einer kompletten Verbauung der Schüpfgrabenreihe nicht zu kompensieren. Ausserdem lässt die gewählte Anordnung wenig hochwertige, zusammenhängende Freiräume offen.

Die Körnigkeit orientiert sich an den bestehenden Mehrfamilienhäusern des Städeligartens. Durch die Reduktion in der Höhe und die flach geneigten Dächer sind die Integration und der Kontext ins Siedlungsbild fraglich. Die vermeintlichen Vorteile müssen mit vielen Kompromissen aufgefangen werden.

Die Nutzfläche muss flächig verteilt werden, was eher zu einer Teppichüberbauung führt und somit ein effektives Zentrum vermissen lässt.

Die Wohnungstypologien sind grundsätzlich gut, die vorgestellten Balkone bieten aber wenig Privatsphäre und sind in Bezug auf Wetter und Wind sehr exponiert. Die grosszügigen Eingangshallen werden primär als Erschliessungsflächen benötigt und bieten somit wenig Potential für eine zusätzliche, geordnete und aus brandschutztechnischer Sicht vertretbare Nutzung als Abstellraum (beispielsweise für Rollatoren, Einkaufswagen, etc.).

Die Zufahrt entlang der Nebenräume von Haus A und B1 für die eigentliche Einstellhalle ist eher lang und dadurch im Verhältnis zu den damit erschlossenen Parkplätzen eher unwirtschaftlich. Die effiziente Einstellhalle, insbesondere mit der möglichen Erweiterung, kompensiert dies teilweise.

Die Zwischenräume der Bauten werden primär für die Erschliessungswege benötigt, wodurch nur noch schmale Reststreifen mit wenig Qualität verbleiben. Die vom Projektverfasser aufgezeigte Durchlässigkeit der Volumen wird vom Beurteilungsgremium nicht als solche bewertet.

Mit dem Verzicht auf ein nicht anrechenbares Dachgeschoss ergeben sich keine deutlichen Vorteile. Dadurch ist die Anzahl Wohnungen deutlich kleiner und das Projekt somit weniger wirtschaftlich. Dachgeschossflächen als nicht anrechenbare, nutzbare Wohnungsflächen erhöhen die Wirtschaftlichkeit innerhalb des baurechtlich möglichen Rahmens ohne dabei ein Bonusgeschoss zu beanspruchen. Der verfolgte Ansatz ist nachvollziehbar, vermag aber in dessen Ausformulierung nicht wirklich zu überzeugen.

Der grosse Absatz im Terrainverlauf zum Städeligarten vermag mit der aufgezeigten Anböschung nicht zu überzeugen. Die Setzung der Gebäude in diesem Bereich ist nicht nachvollziehbar. Die Qualität der Wohnungen im Erdgeschoss wird damit fraglich.

Der vermeintliche Hof wird zu wenig ins Wegnetz integriert. Die Erschliessungswege zu den einzelnen Gebäuden sind eher lang und unübersichtlich. Die Zugänge zu den Wohngebäuden entlang dem Schüpfgraben befinden sich auf der

Nordseite und orientieren sich abgeneigt zum Zentrum, was die gewünschte soziale Kontrolle und eine Adressierung aus dem Alterszentrum heraus verunmöglicht.

Die architektonische Ausformulierung, wie auch die insbesondere durch die Setzung der Volumen entstandenen Freiräume, überzeugen nicht.

Städtebau / Analyse des Ortes:

Mit dem vorliegenden Wettbewerbsprojekt kam das Quartier 'Stadelgarten' abgeschlossen werden. Der Bauperimeter wird umschlossen im Osten vom 3-geschossigen Altersheim mit hohem Dachgeschoss, im Norden von mehrheitlich 3-geschossigen Wohnbauten mit Dachgeschoss und im Süden und Westen von 3-geschossigen Wohnblöcken mit Dachgeschoss, wobei diese durch die Aufschüttung des Untergeschosses im Innenhofbereich nur 2-geschossig in Erscheinung treten.

Fünf einfache, klare Volumen gruppieren sich um einen zentralen multifunktionalen Innenhof und entlang der belebten autofreien Wohnstrasse. Sie gruppieren sich längs der Nordgrenze sowie quer zur Südgrenze zu einem einheitlichen harmonischen Ensemble baugleicher Volumentypen. Die Volumen treten 3-geschossig und niedrig in Erscheinung und das Erdgeschoss liegt gut 40 cm höher als das bestehende Altersheim. Die Bauten sind bewusst tief gehalten, sollen sie doch das Quartier abschliessen und nicht dominieren. Trotzdem liegen die Volumen genügend markant innerhalb der Siedlung – mit der Ensemblebildung der 5 neuen Bauten entsteht ein spannender und innovativer Akzent innerhalb der gesamten Siedlung, ohne eine Leuchtturmfunktion anzustreben – dies wäre für die vorgesehene Nutzung wohl nicht angebracht. Mit dem Verzicht auf ein nicht anrechenbares Dachgeschoss kann die Gebäudehöhe und mit den fach und ungleich geneigten Dächern zusätzlich die Dachgeschosshöhe minimiert werden, diese ist inwieweit auch nicht notwendig. Mit den niedrigen Bauten und den massiven Bauvolumen wird eine hohe Durchlässigkeit erzielt und die Belichtung und Besonnung der projektierten Bauten, des Innenhofs, des Altersheims und der umliegenden Bauten bleiben gewährleistet – das Einwirkungsrisiko minimiert.

Die ganze Parkierung und die erforderlichen Nebenräume werden in einer unterirdischen Tiefgarage untergebracht, die Rampe ab der Werkhofstrasse wird zuerst auf das Niveau der NSV-Schutzhöhe hochgeführt, um dann mit einer Neigung von ca. 13% die Tiefgarage zu erschliessen. Somit liegt die Kote der Erdgeschosses etwa 40 cm höher als das Erdgeschoss des bestehenden Altersheims – M-gerechte Wegverbindungen und attraktive, multifunktionale Platzgestaltungen sind ohne grosse Höhendifferenzen oder Böschungen möglich.

Auf ein nicht anrechenbares Dachgeschoss wird bewusst verzichtet – die Grundrisse können auf allen Geschossen effizient gleich ausgeführt und auf eine Störung der Gebäudestruktur im Dachgeschoss verzichtet werden. Trotzdem kann die gewünschte Bruttogeschossfläche erreicht werden. Auf eine zusätzliche Bruttogeschossfläche wird bewusst zugunsten eines qualitativ grosszügigen und hochwertigen Aussenraums verzichtet.

Visualisierung

Auf der Visualisierung ist der multifunktionale Innenhof mit der belebten Wohnstrasse als zentrale Idee des Projekts 'Stadelpark' schön dargestellt – hier findet das Leben der Siedlung statt, die Bauten umschliessen den Hof und bilden ein Ensemble mit hoher Durchlässigkeit.



Parkierungskonzept:

Für die geplanten 59 Wohnungen stehen die erforderlichen 8 Bewohnerparkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung. Total 5 Parkplätze werden M-gerecht ausgeführt, wovon 4 Überbreite entsprechend der Bewohnerstruktur. Die geforderten 30 Mitarbeiter und die 4 Elektro-Parkplätze stehen ebenfalls in der Tiefgarage mit total 42 Plätzen zur Verfügung. Die erforderlichen 2 Besucherparkplätze werden bei der Hauptzufahrt mit dem Angebot von 4 Parkplätzen massvoll überkompensiert.

Für die Motorräder stehen bei den Einbuchungen direkt bei den Hauseingängen im Untergeschoss genügend Parkplätze zur Verfügung. Somit werden alle motorisierten Parkplätze im Untergeschoss bzw. bei der Hauptzufahrt realisiert – die gesamte Siedlung ist autofrei.

Für die Veloparkierung stehen pro Gebäude bei den angebauten Veloräumen genügend Parkierungsmöglichkeiten zur Verfügung, unter dem Vordach neben dem Motorraum sollen die Gäste ihre Velos abstellen. Bei den Motorabbuchungen im Untergeschoss könnten auch Langzeitplätze für Velos angeboten werden.

Nachweis der Parkplätze
 Bewohner TG 8 PP, davon 5 M-gerecht und 4 Überbreite
 Mitarbeitende TG 30 PP
 Elektroautos TG 4 PP
 Total TG 42 PP berechnet und vorhanden
 Zusätzlich 10 PP Motorrad in TG
 Zusätzlich 4 Besucher PP oberirdisch, davon 2 PP M-gerecht

Weko
 45 Velo-Anstellplätze Meter in den Veloräumen, zusätzlich 20
 Besucher-Plätze bei den Hauseingängen
 39 Rollstuhlfahrer-Plätze Meter bei den Hauseingängen,
 zusätzlich im grosszügigen Entree der Wohnungen



Baugrube / Hochwasserschutz / Retention:

Da das Untergeschoss fast vollständig unterirdisch projektiert ist und somit im Grundwasser liegt, ist für den Bauzustand eine dichte Spundwand mit einer Grundwasserabsperkung erforderlich. Das gesamte Untergeschoss wurde bewusst kompakt geplant und im Bereich der Häuser C1 und C2 auf das erforderliche Minimum reduziert, damit eine möglichst kompakte Spundwand erstellt werden kann. Die ohnehin notwendige Pfähligung kann so dimensioniert werden, dass sie gegen den Auftrieb gleichzeitig als Zugpfähle wirken kann. Für die Spundwand, die Grundwasserabsperkung und die Pfähle sind anerkannte Risikoprotokolle aller umliegenden Bauten zwingend erforderlich und die Versicherungsddeckung entsprechend zu vereinbaren. Das gesamte Untergeschoss wird dicht als 'weisse Wanne' erstellt, eine aussagekräftige Perimeterdämmung verhindert die Kondensatbildung innen infolge der Grundwassertemperaturen. Die Hinterfüllung zu den Spundwänden könnte mit durchlässigen Böllen ausgefüllt und damit die Durchlässigkeit des Grundwassers verbessert werden. Evtl. könnte die Böll-Füllung auch für die Erzielung von unverschmutztem Regenwasser genutzt werden. Die ganze Tiefgarage könnte über die Schalter in die Böllpackung entleert werden und ist teilweise intensiv begrünt und weist somit einen guten Regenwasserrückhalt auf. Das Regenwasser der Dächer der Bauten kann hochliegend gelagert und je nach Sickerfähigkeit des Bodens in eine Sickergrube oder via Retentionskörbe gedrosselt in die Regenwasserleitung abgegeben werden.

Die Hochwasserschutzkote der NSV wird mit einem Anheben der Rampe auf die erforderliche Kote erreicht, Rauch- und Wärmeabzugöffnungen sind über die Dache des Untergeschosses geplant. Alle Bauten halten die NSV-Kote mit der EG-Kote ein.

Mit dem gewählten Abstand zur Nordgrenze von 6.0 Meter müssen die bestehenden Leitungen nicht verlegt werden und die Spundwand kann etwa 2 Meter neben den Leitungen versetzt werden.

Etappeierung:

In einer ersten Etappe könnte die Tiefgarage im hinteren Bereich sowie die beiden Bauten C1 und C2 realisiert werden. Eine allfällige Erweiterung der Tiefgarage zum bestehenden Altersheim müsste in der ersten Etappe umgesetzt werden. Bei einem späteren Bau wäre die erforderliche Spundwand zwischen den Bauten C1 und Altersheim sehr aufwändig, die ganze Umgebungsgestaltung würde beeinträchtigt und die Verbindung zum Altersheim sowie der oberirdische Zugang zum Haus C1 während der Bauzeit verhindert.

Je nach Etappierungshorizont der Bauten A, B1 und B2 würde die Tiefgarage mit der dafür nötigen Rampe im vorderen Bereich im Sinne einer Vorinvestition auch erstellt, ansonsten für die erste Etappe eine provisorische und dichte Tiefgaragenzufahrt erstellt werden müsste. In der 2. Etappe würden dann die Bauten B2, B1 und A realisiert mit dem entsprechenden Zeithorizont für den Bezug der Untergänge.

Aus ökonomischen und bautechnischen Gründen schlagen wir vor, die gesamte Tiefgarage (mit oder ohne Erweiterung) zu realisieren und anschliessend leicht zeitversetzt die Bauten C2, C1, B2, B1 und A zu realisieren. So kann die Siedlung abgeschlossen, die Baumassnahmen zeitlich konzentriert, die Umgebung fertig gestellt und die Zugänglichkeit aller Bauten gewährleistet werden.





Wohnungskonzept / Wohnungsmix:

Die meisten Wohnungen sind bewusst massvoll grösser geplant als im Wettbewerbprogramm vorgeschlagen. Das großzügige Erdree mit Tageslicht bildet einen schönen Empfangspunkt, reduziert die Komplexitäten und bietet viel Stauraum für Schränke und auch für private, wohnungsinterne Plätze für Rollstühle und Rollatoren. Die Mehrfläche des Erdreies begründet die Mehrfläche zum Wettbewerbprogramm.

Auch wurden die Hinweise für die Planung von altersgerechten Wohnungen der age-Stiftung konsequent umgesetzt, die Wohnungen sind optimal belichtet, das Schlafzimmer liegt direkt beim Bad, es sind keine dunklen Korridore vorhanden, die Masse der V-gerechten Bauweise (Bad, Küche, Korridore, Setzabereich bei Türen usw.) sind überall eingehalten. Mit in der Decke eingegliedert Vorhangschienen können die Bewohnerinnen und Bewohner mit Vorhängen ihre eigene Privatsphäre bestimmen. Die Brüstungshöhe der Fenster und geschlossenen Balkongeländer müssen in einer weiteren Phase verifiziert werden (Ausblick versus Privatsphäre). Eine kleinere Brüstungshöhe dürfte im Kontakt der neuen Vorschriften betreffend ESG-Gläser nicht ökonomisch sein. Diese Vorgaben der age-Stiftung müssen bei einer Weiterbearbeitung konsequent umgesetzt werden.

Die einfachen und kompakten Treppenhäuser werden auch mit natürlichem Licht belichtet und vereinfachen mit dem gewählten Konzept die Orientierung auch für Menschen mit Sehchwächen. Im Untergeschoss muss die Fussgänger-Wegführung mit Bodenmarkierungen und einer optimalen Belichtung sichergestellt werden, dies dürfte aber einfach zu realisieren sein, da die Tiefgarage nur intern benutzt und nicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

Wohnungspegel:

Total 59 Wohnungen
 22 Sk. 2 1/2 - Zimmerwohnungen = 56.4 %, Durchschnitt 73.93 m2 NGF
 17 Sk. 3 1/2 - Zimmerwohnungen = 43.8 %, Durchschnitt 94.56 m2 NGF

Die Wohnungen sind auf 5 Gebäude verteilt. Der geforderte Wohnungsmix wird in allen Häusern auf allen Geschossen angeboten.

Erreichte Bruttogeschossfläche ca 4000 m2 (inkl. Lingerie, anrechenbar, exkl. Radots, nicht anrechenbar, exkl. Hauswart und Mehrzweckraum, nicht anrechenbar)
 Geforderte Bruttogeschossfläche gem. Programm = 4000 m2

Schutzräume:

Es sind 2 Schutzräume à 50 Personen projektiert. Damit kann eine Lösung mit zusätzlicher Schleuse vermieden werden. Die Schutzräume befinden sich unter den Bauten und können somit wirtschaftlich dimensioniert werden. Gemäss Berechnung sind für die Siedlung 63 neue Schutzplätze erforderlich. Somit könnten 37 Plätze der übergedachten Schutzplatzausweisung als künftige Reserve zugeführt werden. Alternativ könnte nur 1 Schutzraum realisiert und die fehlenden 13 Plätze ibgagäten werden.

Aussenraum / Erschliessung

Die Zufahrt der gesamten Siedlung erfolgt über die Werkhofstrasse bei der bestehenden Anlierung des Altersheims. Diese kann ohne Veränderung bestehen bleiben. Die Tiefgarage wird über die Rampe erreicht. Auf dem Zufahrtspfad befinden sich die Entloerung sowie die erforderlichen oberirdischen Besucherparkplätze. Über die Wohnstrasse können alle Bauten zu Fuss, mit dem Rollstuhl/Rollstuhl oder mit dem Velo erreicht werden. Diese aufsteigende Wohnstrasse dient gleichzeitig den Beuchorganisatorien sowie Umzugstransporten. Ein dichtes Wegnetz erschliesst alle Bauten und lässt mit vielen Sitz- und Aufenthaltsbereichen zum Spazieren und zum Verweilen ein. Dieses Wegnetz ist auch an die Werkhofstrasse und die Bürgerheimstrasse angeschlossen. Mit einer Baumgruppe und gedöckten und offenen Plätzen wird ein Verweilen im Schatten und in der Sonne ermöglicht und eine attraktive Durchmachung von Erlebnissen im Aussenraum angestrebt.

Über die Tiefgarage erreichen die Bewohnerinnen und Bewohner, der Hauswart und weitere Personen das Haus C. Von da führt eine gedöckte Passstraße trockenem Fussweg zur Cellaria des Altersheims – die Verbindungen können je nach Wetter und den jeweiligen Bedürfnissen in vielen Varianten V-gerecht zum Altersheim oder direkt in den Dorfkeim Buochs, Wohnstrasse und Innenhof laden zur Begleitung ein. Der westliche Erweiterungspfad soll nur minimal angepasst werden, damit dieser für die bisherigen Anwohner erhalten werden kann. Er wird aber neu mit einem V-gerechten Fussweg erschlossen. Beim östlichen Erweiterungspfad könnte mit einer naturnahen Gestaltung um den schönen Lindenbaum ein Rückzugsgebiet im Grünen geschaffen werden.

Grundrisse / Gebäudestruktur

Mit den klaren kompakten Gebäudekuben wird den Vorgaben des kostenoptimierten Qualitätsbewusstseins nachgelebt, die Gebäudestruktur und der Wärmedämmperimeter wird mit den vorgestellten Balkonen nicht gestört – eine gewisse Sozialkontrolle des Aussenraums gewährleistet. Ebenfalls sind die Vorküme in einem Leichtbau vorgestellt und markieren mit einem großzügigen Vordach den Hauseingang sowie die Vorküme für die Besucherinnen und Besucher. Der Hauseingang ist grosszügig gestaltet, damit genügend Platz für Rollatoren und Rollstühle im Walmbereich zur Verfügung steht – eine brandschutztechnische Abgrenzung müsste mit der NSV geprüft werden (Fluchtweg). Zusätzlich steht im großzügigen Erdree der Wohnungen neben Garderoben und Einbauschränken weiler privater Platz für Rollstühle und Rollatoren zur Verfügung.

Die Grundrisstruktur bei den Häusern B und C weist jeweils 2 1/2 und 3 1/2 - Zimmerwohnungen auf dem gleichen Geschoss auf – ein nahtlos Umziehen auf dem gleichen Geschoss ist möglich. Es handelt sich um kompakte Bauten, 1 Treppenhäuserlage mit Lift erschliesst pro Geschoss 3 Wohnungen. Das Treppenhäuser ist auch gleichzeitig der Fluchtweg. Im Untergeschoss sind die Fluchtwegängen von max. 35 Meter auf die 5 Treppenhäuser eingehalten und der Zugang ins Treppenhäuser via Brandschutz-Schleuse gelöst.

Beim Haus C1 ist in der Mitte der Siedlung der Mehrzweckraum mit überdachtem Aussenplatz sowie der Hauswartesraum gelegen. Die Wälschen/Lingerie ist direkt bei der Anlierung des Altersheims im Erdgeschoss des Hauses A projektiert. Somit ist die Verbindung zum Altersheim optimal nah – diese könnte optional auch überdacht werden. Auch sind Anlierungen mit grösseren Fahrbahnen möglich, ohne in den Innenhof der Siedlung vorzustoßen zu müssen.

Baukonstruktion der Bauten:

Alle Bauten sind als einfache Kuben in Massivbauweise projektiert. In den Betondecken könnte problemlos eine kontrollierte Lüftung verlegt werden. Schallschutz und Brandschutz können bereits im Rohbau berücksichtigt werden. Die Fassade ist in einer langebigen, robusten und unterhaltsarmen hirsulierten Balkonstruktion geplant. Die Dämmstärke bestimmt den Energiestandard. Durch die kompakten Bauten ohne Einrisse entstehen keine Wärmebrücken und keine aufwändige Detaillösungen. Balkone, Vorküme und Vordächer bei den Eingängen werden als Leichtbaukonstruktionen vorgestellt und stören den Dämmperimeter nicht. Das Dach ist ebenfalls in Faserzement als Integrationsdach (ungeringende Dachneigung für Ziegeldachdeckung) projektiert. Das lugeiose Unterdach wird auch in die vorgehängte Dachrinne entweesert. Mit der zusätzlichen Wechsellüftung kann der sommerliche Wärmeechutz der Dachwohnungen erreicht werden.

9.6 Projekt 06 | UNTER DEN LINDEN

plus architekten ag, Stans

Architektur

plus architekten ag, Stansstaderstrasse 30, 6370 Stans
Theo Barmettler

Holzbauingenieur

holzprojekt gmbh, ingenieure & planer, Sempacherstrasse 15, 6003 Luzern
Andreas Stump

Mit dem städtebaulichen Lösungsvorschlag soll ein zukünftiges Bebauungsmuster des Quartiers und der näheren Umgebung neu lesbar gemacht werden und eine Antwort auf die zu erwartenden Verdichtungen aufgezeigt werden. Die Wohnhäuser ermöglichen den sozialen Austausch und die Begegnungen im Alter auf einfache Art. Die Wohnungen sind mit sparsamen Grundrissen gestaltet und vermitteln trotzdem ein Gefühl von Weite. Dem Begriff Nachhaltigkeit und haushälterischem Umgang mit Boden und Materialien wird hohe Beachtung geschenkt.

Durch die versetzte Anordnung unterschiedlich langer Baukörper entsteht ein zentraler Siedlungsraum, konzipiert als Innenhof, welcher das Herz der neuen Alterssiedlung bildet. Die vorgeschlagenen Bauvolumen mit einem vierten Vollgeschoss ergeben im Gegensatz zur 3-geschossigen Bauordnung mehr Platz für den grosszügigen Innenhof und bilden zugleich peripher qualitativ gehaltvolle, kleinstrukturierte Aussenräume. Auf den zusätzlich möglichen Ausbau eines Dachgeschosses verzichtet das Projekt heute aus Gründen der Dichte.

Der neue Innenhof bildet einerseits einen öffentlichen Raum für die Bewohner und andererseits einen attraktiven Durchgangsweg vom Dorfzentrum zu den angrenzenden Wohnquartieren. Darüber hinaus sollen Teile des Platzes auch Nicht-Bewohner zum Verweilen einladen. Wenige Gestaltungselemente wie Sitzbänke oder die schattenspendende und mit wildem Wein bewachsene Pergola zonieren die Freiflächen.

Erschlossen werden alle Häuser hofseitig über kleine Rampen- und/oder Treppen. Alle Erdgeschosse der neuen Gebäude sind als Schnittstelle zum stärker frequentierten, öffentlichen Raum um ca. 45 cm leicht erhöht. Dieses Anheben gewährleistet einerseits den Hochwasserschutz, andererseits sind die Erdgeschosswohnungen klarer vom öffentlichen Raum abgegrenzt.

Alle Wohnungen, unabhängig der Zimmergrösse, sind grundsätzlich identisch, klar und einfach strukturiert und über eine aussenliegende Erschliessungs- und Kommunikationszone direkt erschlossen. Wie ein Gefäss hält die Struktur alles zusammen und lässt ein hohes Mass an individueller Möblierung, Bepflanzung und Nutzung der Bewohner zu. Die Menschen gestalten den Ausdruck der Fassaden selber mit. Sie beleben und möblieren den Raum, welcher sich je nach Jahreszeit, Mieterspiegel oder Nutzungsgrad immer wieder verändert und der verspielt wirkenden Struktur zusätzliches Leben einhaucht.

Das Untergeschoss wird in Massivbauweise erstellt. Die oberirdischen Geschosse werden in Mischbauweise (Holz-Massivbauweise) konstruiert.

Das Projekt „UNTER DEN LINDEN“ ist sehr innovativ, durchdacht und konsequent umgesetzt. Es lässt viel Freiraum für Begegnungszonen und der gemeinschaftliche Innenhof, der aus der guten Situierung und Setzung der Volumen entsteht, spricht für sich selbst. Das Beurteilungsgremium würdigt diesen Ansatz und die hohe architektonische Qualität, die Konsequenz und Bearbeitungstiefe.

Das Beurteilungsgremium setzt aber gerade auch da mit der Kritik an. Das Projekt „UNTER DEN LINDEN“ wird mehr als eigenständige und in seiner Ausdrucksweise eher urbane Siedlung wahrgenommen, wodurch die Eingliederung in die nähere Umgebung und ins Ortsbild von Buochs fraglich ist. Die langen und grossen Volumen, welche durch ein viertes Obergeschoss und die umlaufende Laubenschicht zusätzlich mächtig erscheinen, fügen sich in Körnung und Massstäblichkeit nur bedingt gut ins Siedlungsbild ein.

Die Konstruktion und Bauweise ist ebenfalls sehr innovativ, aber auch komplex und kann auch als experimentell und dadurch risikobehaftet gesehen werden.

Die kompakten Wohnungsgrundrisse sind sehr ansprechend und in sich ausgesprochen stimmig.

Die hohe Transparenz auf beiden Gebäudelängsseiten lässt zwar viel Licht in die Räume, ist allerdings in Bezug auf Schaffung von Privatsphäre eher kritisch.

Die umlaufende Laubengangschicht ist eventuell auch etwas überinstrumentiert und dadurch in Erstellung und Betrieb unwirtschaftlich, da der eigentliche Nutzen sich jeweils dreiseitig primär der Erschliessung zuspricht.

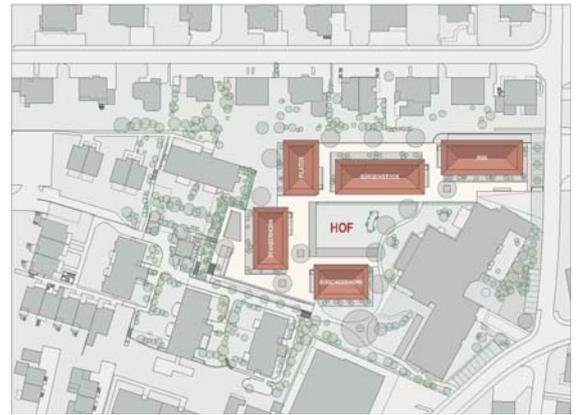
Die teilweise weiten Erschliessungswege und die Zugänglichkeit über die aussenliegenden Rampen, sowie letztlich über die Laubengänge und die langen Wege zu Lift und Treppe, werden für das Wohnen im Alter als nicht geeignet bewertet.

Die Nutzung der Lingerie im Untergeschoss ist funktional nicht ideal.

Dadurch, dass das Dach nicht genutzt wird, sind die Gebäude weniger wirtschaftlich. Der Unterhalt ist durch die vielen aussenliegenden Erschliessungsflächen eher aufwändig.

Der Terrainsprung zum Städelgarten ist durch die lange Rampe nicht optimal gelöst. Zum Schöpfgraben hin bietet die Abschottung durch die Reihenanordnung der nördlichen Gebäude sowie die lange Rampe zur Einstellhalle grosses Konfliktpotential.

Der geschaffene Hof verspricht einiges an Qualität und vermag innerhalb des Alterszentrums durchaus den gesuchten Freiraum zu schaffen. Die großzügigen Hartflächen um die Gebäude und der Hof als solches, vermitteln den Charakter eines städtischen Wohnumfeldes, welches sich nicht im Kontext der umgebenden Freiräume bewegt. Diese Haltung lässt einen sorgsamem Umgang mit den Bezügen zum bestehenden Alterswohnheim und dem umgebenden Siedlungsfreiraum etwas vermissen und wirkt im Hinblick auf die Nutzung als Aussenraum eines Alterszentrums etwas fremd.



Mit unserem städtebaulichen Lösungsvorschlag wollen wir ein zukünftiges Bebauungsmuster des Quartiers und der näheren Umgebung neu lesbar machen und eine Antwort auf die zu erwartenden Verdichtungen aufzeigen. Wir haben Wohnhäuser entwickelt, welche den sozialen Austausch und die Begegnungen im Alter auf einfache Art ermöglichen. Die Wohnungen sollen sparsame Wohnungsgrundrisse aufweisen und trotzdem ein Gefühl von Weite vermitteln mittels grosszügig dimensionierter Aussenflächen. Es sollen Häuser sein, die den Begriff der Nachhaltigkeit ernst nehmen in Konstruktion und haushälterischem Umgang mit Boden und Materialien.

SITUATION / STÄDTEBAULICHE SETZUNG / FREIRAUMKONZEPTION

In der näheren Umgebung stehen voluminöse öffentliche Gebäude und grosszügige Wohnbauten neben der kleinstrukturierten Einzelbebauung am Schüpflgraben. Unter der Prämisse des verdichteten Bauens halten wir eine Anlehnung an die Kleinkörnigkeit des Schüpflgraben's mit der daraus resultierenden starken Zerstückelung des Aussen- und Freiraumes für qualitativ wenig zielführend. Wir schlagen daher fünf neue Zeilenbauten unterschiedlicher Länge vor. Fünf Häuser mit mehrschichtigem Qualitätsanspruch, umgeben von Lindenbäumen.

Durch die versetzte Anordnung unterschiedlich langer Baukörper entsteht ein zentraler Siedlungsraum, konzipiert als Innenhof, welcher das Herz der neuen Alterssiedlung bildet. Die leicht zu einander versetzten und abgewinkelten 4-geschossigen Neubauten werden zusammen mit dem Altersheim zu einer grossen Gesamtfigur zusammengefasst. Die vorgeschlagenen Bauvolumen - mit einem zusätzlichen Vollgeschoss zulässig im Rahmen eines Gestaltungsplanes - ergeben im Gegensatz zur 3-geschossigen Bauordnung mehr Platz für den grosszügigen Innenhof und bilden zugleich peripher qualitativ gehaltvolle, kleinstrukturierte Aussenräume. Auf den zusätzlich möglichen Ausbau eines Dachgeschosses verzichtet das Projekt heute aus Gründen der Dichte. Die geforderte Ausnutzung von ca. 4'000 m² erreicht unser Projektvorschlag mit 4'150 m² anrechenbarer BGF (inkl. Reduit / WH), was einem Bonus von ca. 10% gegenüber der Bauzoneneinteilung entspricht. Zudem können durch den (vorerst) Verzicht eines Dachgeschossausbaus ca. 725 m² BGF auf der Parzelle als Reserve ausgewiesen werden, welche bei Bedarf einer zukünftigen Nachverdichtung zusätzlich erstellt werden könnte.

Der neue Innenhof bildet einerseits einen öffentlichen Raum für die Bewohner und andererseits einen attraktiven Durchgangsweg vom Dorfzentrum zu den angrenzenden Wohnquartieren. Darüber hinaus sollen Teile des Platzes auch Nicht-Bewohner zum Verweilen einladen. Wenige Gestaltungselemente wie Sitzbänke oder die schattenspendende und mit wildem Wein bewachsene Pergola zonalisieren die Freiflächen. Den Hauseingängen vorgelagerte, gedeckte und bewachsene Veloabstellplätze komplettieren die Umgebungsgestaltung. Die östlichen und westlichen Ränder des gesamten Areals verlaufen so, dass sie sich sowohl mit der heutigen Siedlung Baumgarten wie auch mit dem angrenzenden Altersheim auf einfache und selbstverständliche Art verknüpfen. Die befestigten Flächen sollen als fugenlose Hartbeläge ausgeführt werden und so den hohen Ansprüchen an die Gestaltung und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum Rechnung tragen. Die restlichen Flächen werden als extensive Naturwiesen oder mit dichtem Grün bepflanzt. Die Naturwiese ist eine ökologisch wertvolle Alternative zum herkömmlichen Rasen und bietet Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten sowie ein Naturerlebnis für die Sinne. Da sie nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden soll, bleibt viel Zeit für buntes Leben in der Wiese. Der angrenzende ländliche Landschaftsraum fliesst in die Siedlung ein und stellt dadurch eine Verbindung von umliegenden, unbauten Freiflächen zum neuen Quartier her.

Erschlossen werden alle Häuser hofseitig über kleine Rampen- und/oder Treppen. Alle Erdgeschosse der neuen Gebäude sind als Schnittstelle zu stärker frequentierten, öffentlichen Raum um ca. 45 cm leicht erhöht. Dieses Anheben gewährleistet einerseits den Hochwasserschutz, andererseits sind die Erdgeschosswohnungen klarer vom öffentlichen Raum abgegrenzt. Zweiteilig um die Gebäude angelegte Grünflächen mit Blumen, Gräsern, Büschen und Bodendeckern bilden einen natürlichen Filter zur öffentlich genutzten Umgebung. Somit können Erdgeschosswohnungen mit mehr oder weniger Distanz zum öffentlichen Raum angeboten und genutzt werden. Das räumliche Konzept lässt auch unterschiedliche Ausrichtungen der Wohnungen zu, welche sich auf den Innenhof oder die Nachbarschaft beziehen können. Bewohner können so frei über den Grad von Privatheit oder Teilhabe am öffentlichen Leben je nach Wohnungstyp auswählen. Zu den Wohnbauten des Schüpflgraben's ist die neue Siedlung mittels Geländesprung klar abgegrenzt. Eine grosszügige, rollstuhlgängige Rampe (<6%) verbindet weitestgehend auf einfache Art die zwei unterschiedlichen Niveaus der neuen Alterssiedlung mit den höher gelegenen Aussenräumen der Siedlung Baumgarten. Der bewusst ausserhalb des Innenhofes angeordnete Spielplatz, Zwischenbereich und auf Niveau der Alterssiedlung, erzeugt eine Durchmischung der beiden Wohnkonzepte von Familienwohnen in Baumgarten und den neuen Alterswohnungen. Ein Ort von Austausch durch Jung und Alt wird einfach ermöglicht.

Als Ersatz für die heutige Pergola des Alterswohnheims wird eine neue, begrünte Pergola entlang der Südfassade des Wohnheims geplant. Mit einer Auffrischung des heutigen Biotopes und neuen Natursteinböden wird der Aussenraum des Cafés neu aufgewertet. Parkflächen für Bewohner sind sowohl für Personewagen und Fahrräder - bis auf die ostseitig angeordneten, einer minimalen Anzahl entsprechenden Besucherparkplätze - im Untergeschoss angeordnet. Es sollen ebenerdig möglichst wenig wertvollen Flächen für Parkplätze verbaut werden. Alle Gebäude sind für die Bewohner auch im Untergeschoss zusammenhängend zugänglich. Rollstuhlgänger erreichen die jeweiligen Wohnungen über einen Lift, erschlossen vom Unter- und/oder Erdgeschoss.

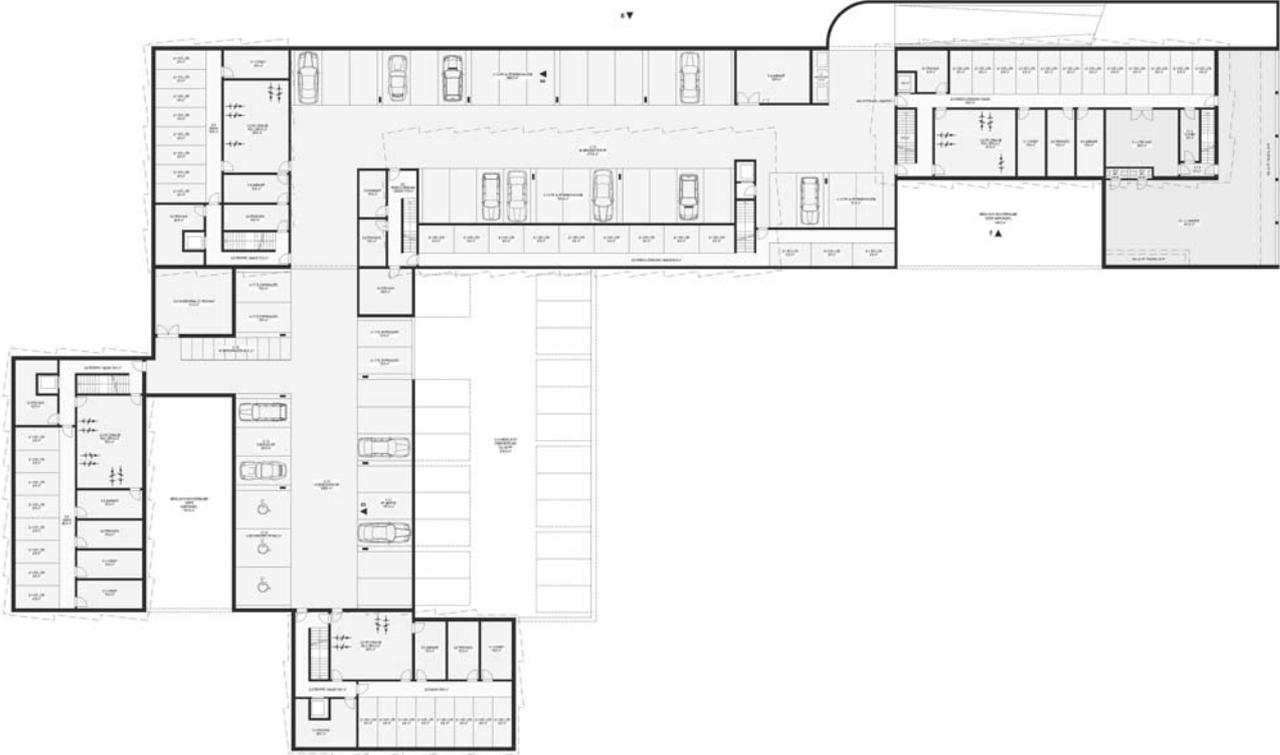
ARCHITEKTUR

Alle Wohnungen, unabhängig der Zimmergrösse, sind grundsätzlich identisch, klar und einfach strukturiert und über eine aussenliegende Erschliessungs- und Kommunikationszone direkt erschlossen. Sie sind optimal zweiseitig belichtet und orientiert. Die Wohnungsgrössen sind knapp bemessen. Mit der Idee einer umlaufenden Laubengang- und Terrassenschicht ergibt sich ein qualitativ hochwertiger, grosszügiger und vielseitig nutzbarer Aussenraum. Diese den Wohnungen vorgelagerte Raumschicht dient als Filter zwischen dem öffentlichen Aussenraum und den privaten Innenräumen, welche raumhoch verglast werden können und so ein maximales Mass an Aussicht und Licht in allen Wohnräumen gewährleisten. Die auf einer modularen Struktur aufgetauten Wohnungsgrundrisse werden allseitig von dieser freitragenden Terrassen-/Laubengang-Schicht umspannt. Diese Raumschicht definiert das Gebäudevolumen, lässt es aber durch die Tiefenwirkung der offenen Struktur kleiner in Erscheinung treten. Je nach Ausrichtung der Gebäude dient die offene Konstruktion den jeweiligen Wohnungen als rückseitige, überdachte Erschliessungszone oder als vorgelagerte, gedeckte Terrassenfläche. Die Häuser haben somit weder Strassen-, noch Hoffassaden. Sie unterscheiden nicht zwischen Ost und West, und auch nicht zwischen vorne und hinten. Grosszügig dimensionierte Vordächer schützen die Konstruktion vor der Witterung. Wie ein Gefäss hält die Struktur alles zusammen und lässt ein hohes Mass an individueller Möblierung, Bepflanzung und Nutzung der Bewohner zu. Die Menschen gestalten den Ausdruck der Fassaden selber mit. Sie beleben und möblieren den Raum, welcher sich je nach Jahreszeit, Mieterspiegel oder Nutzungsgrad immer wieder verändert und der verspielt wirkenden Struktur zusätzliches Leben einhaucht.

Die Laubentypologie vermittelt die Chance einen qualitativ hochwertigen Lebensraum zu formen, welcher nicht nur im Sommer, sondern zu allen Jahreszeiten einen deutlichen Mehrwert für die Bewohner durch unterschiedliche Begegnungen bietet. Gleichzeitig löst er für die ökonomischen Anforderungen des Projektes den Konflikt zwischen beheizten, gefangenen Erschliessungskorridoren und einer optimierten, kleinstmöglichen Energiebezugsfläche. Die gemeinschaftsfördernde Wohn- und Erschliessungstypologie setzt sich dem individuellen Zeitgeist entgegen und unterstreicht bewusst den Willen zum gemeinsamen Wohnen im Alter mit sozialem Austausch. Die konsequente Einfachheit der Erschliessung, welche in der Organisation, Erstellung und ökologischen Materialisierung weitergedacht wird, ermöglicht kostengünstige Wohnhäuser, welche den verschiedensten Lebensentwürfen im Alter gerecht werden. Wichtiges architektonisches Element der schattenspendenden und allseitig umlaufenden Terrassen- und Laubengangstruktur sind derer aussteifende Stützen, welche partiell mit einer ovalen Lochstruktur durchsetzt sind und so - wo statisch unnötig - die Stützen verjüngen und zusätzliche Durchsichten frei geben. Diese nur in der Tiefe des Raumes sichtbare und harmonisch verlaufende Stützenstruktur vermag als subtiles Gestaltungselement allen Neubauten einen hohen Wiedererkennungswert vermitteln und macht die Häuser eigen gegenüber den nachbarschaftlichen, eher profanen Neubauten. Darüber hinaus bieten die offenen Erschliessungs- und Terrassenflächen ein hohes Mass an Sozialkontrolle. Man kennt einander, die Nachbarn sind bekannt. Aus diesem Grund verzichten wir all zu dichten Sichtschutz zwischen den einzelnen Terrassenabschnitten. Diese sollen, falls von den Bewohnern gewünscht, durch diese selber mit Bepflanzung, Möblierung oder anderen geeigneten Massnahmen wie z.B. Vorhänge optimiert werden.

ERSCHEINUNGSBILD / MATERIALISIERUNG / KONSTRUKTION

Der Baukörper beinhaltet vier Geschosse über Terrain sowie ein Untergeschoss. Das Untergeschoss wird in Massivbauweise erstellt. Die oberirdischen Geschosse werden in Mischbauweise (Holz-Massivbauweise) konstruiert. Vor Ort erstellte, aussteifende und tragende Betonwände (Wohnungstrennwände und Aussenwände) bilden das Grundraster für grossflächig vorgefertigte Decken- und Wandelemente. Alle nichttragenden Innenwände und die Decken werden aus Brettspertholz hergestellt. Brettspertholz ist ein massives Bauteil aus kreuzverleimten Holzbohlen und kann hohe Horizontal- und Vertikallasten abtragen. Die Bauteildicke und somit die Anzahl der Brettlagen wird auf Grund der statischen Erfordernisse festgelegt. Die Brettspertholzdecken spannen als Einfeldträger in Gebäudeängsrichtung und liegen auf den quer angeordneten, aussteifenden Betoninnenwänden auf. Die Innenwände sind in einer regelmässigen Abfolge angeordnet. Um die Schalldämmwerte zu erhöhen, werden die Brettspertholzdecken überbetoniert und mit Trittschalldämmung und Hartbeton addiert. Die Schallanforderungen können mit diesen Massnahmen gewährleistet werden. Die Holzoberflächen werden in Sichtqualität hergestellt und weiss lasiert. Die Leerrohre der Elektroinstallationen werden werkseitig in die Wand und Deckenelemente eingelegt. Auf der Baustelle erfolgt noch zusätzlich die Verdrahtung. Die Gebäude erscheinen als allseitig gleich orientierte, mehrschichtige Baukörper. Ein filigranes Holzkleid aus heimischer Fichte mit sichtbaren Konstruktionselementen umgibt den kompakten (beheizten) Baukörper. Alle aussenliegenden Holzteile werden - wo möglich - mit Verschleisschichten bekleidet. Die Stützen und Brüstungen aus Brettspertholzplatten werden in unterschiedlichem Deckungsgrad weiss lasiert, ebenso wird die Decke hell gestrichen. Die Böden kontrastieren mit einem leicht geschliffenen Hartbeton. Eine über die Gebäudeautomatisierung gesteuerte Beschattungsanlage mittels semi-transparenter Stoffbespannung regelt den sommerlichen Wärmeschutz, ohne die Aussicht zu verperren.



MODULARE, FLEXIBLE WOHNUNGSGRUNDRISSSE

Der soziale Kontakt - stofftiefend auf den Terrassen- und Laubengangflächen - trägt zu einer lebendigen Wohnkultur bei. Das Leben findet in grosser Masse draussen statt. Und trotz der vielen gemeinsamen Flächen bietet diese Wohnform auch private Rückzugsmöglichkeiten. Die modular aufgebauten Wohnungen mit offener umlaufender Raumschicht weisen eine nachhaltige Qualität sowohl in ökonomischer, ökologischer wie auch sozialer Betrachtungsweise aus. Rationell organisierte Grundrisse ergeben einen hohen kostenoptimierten Vorfertigungsgrad gleicher Konstruktionselemente. Alle Wohnungen sind modular aufgebaut, die Grundrisse nutzen die vorgegebene Fläche optimal. Die Wohnungen haben keinen eigentlichen Gang und so werden die Wohnungen direkt von der Laube in den Garderobenbereich betreten. Grosszügige Einbauschränke dienen als Garderobe und Stauraum. Räumliche Querbezüge zwischen Laubengangschliessung und privater Terrasse werden hergestellt und erlauben eine flexible Beplanung der Wohnungen. Die Mitte der Wohnungen wird zentriert durch einen eingeschobenen Block mit Nasszellen und Nebenräumen. Gleichzeitig werden hier technische Installationen konzentriert und effizient im Gebäude verteilt. Eine raumhohe Glasbausteinwand separiert die ökonomische Zeilenküche vom individuell möblierbaren Wohn- und Essraum. Natürliche Materialien sorgen für einen geringen Anteil an Grauenergie in Herstellung, Betrieb und Rückbau. Zukunftsweisende Energieversorgung und optimierte, wärmebrückenreduzierte Detaillösungen sowie eine hochgedämmte und Dichte Gebäudehülle reduzieren die Kosten für Unterhalt und Betrieb. Die auf den Modulen aufgebauten Geschossgrundrisse bieten ein hohes Mass an Flexibilität.

> A = Grundeinheit best. aus Wohnungszugang, Garderobe mit anschliessendem Wohn-/Koch-Teil sowie einer Nasszelle und Reduit mit WATumb; Das Modul A wird jeweils zweiseitig belichtet und hat daher einen Diagonalbezug zu zwei unterschiedlichen Ausblicken und Belichtungssituationen. Nasszelle und Reduit erfahren Tageslicht über Oberlichter, orientiert zur Garderobe. Sämtliche Zimmer werden über die Grundeinheit erschlossen, was ein Mindestmass an Erschliessungsfläche innerhalb der Wohnung erfordert.

> B = Zimmereinheit mit Tageslicht und Terrassen- Laubengangbezug; Dieses System lässt sich endlos erweitern und vielseitig kombinieren. Auf unterschiedliche Bedürfnisse von Wohnungsgrössen kann auch in Zukunft einfach reagiert werden.

Die Vertikalerschliessung erfolgt mittels Lift und wahlweise ein- oder zweiseitig an den Seitenfassaden angeordneten Treppenkernen. Die einzelnen Module können allenfalls mit weiteren Raumeinheiten - welche nicht zur Ausnützung gerechnet werden müssen - erweitert werden, wie Büros, Ateliers, Hobby- und Werkräume, einen grossen Gemeinschaftsraum (welchen wir im Erdgeschoss in einem der Häuser zur Realisation vorschlagen) sowie weitere Nebenräume für Umgebung etc. Die konsequente Raumaufteilung schlägt sich auch in einer rationalen und daher kostengünstigen Konstruktion nieder.

NACHHALTIGKEIT

Der Gebäudekörper wird als kompaktes Volumen mit einem den Gebäudetiefen angemessenen hohen Fensteranteil ausformuliert. Es gibt keine aufwendig zu konstruierende Vor- und Rücksprünge in der Gebäudehülle. Die Erschliessung über den Laubengang ist vom Gebäudekörper unabhängig konstruiert. Ausladende Vordächer schützen die Fassade optimal vor Witterungseinflüssen.

Mit der Brettpertholzbaweise werden grosse Mengen an Holz verbaut und dienen als CO₂ Speicher. Die Brettpertholzplatten werden industriell gefertigt und bieten die Möglichkeit, in den Mittellagen der Platten optisch geringere Qualitäten einzusetzen. Diese Bretter fallen in der Holzwirtschaft in einer Vielzahl an und werden ansonsten nur für minderwertige Produkte und zur Wärmegevinnung verwendet. Es erfolgt somit eine erhebliche, ökologische Aufwertung der Bretter. Holzbaweise bietet eine industrielle Produktion unter kontrollierten Bedingungen mit einem sehr hohen Vorfertigungsgrad und lokaler handwerklicher Montage. Dadurch wird ein schneller und trockener Rohbau ermöglicht. Eine gute Dampfdiffusion sowie das lasierte Holz im Innenraum schaffen ein angenehmes Raumklima.

Die vertikalen Tragelemente sind so angeordnet, dass wirtschaftliche Spannweiten entstehen. Dadurch können die Deckenstärken auf ein Minimum reduziert und grosszügige Raumhöhen von 2.60m geschaffen werden. Die modulare Bauweise ist rationell geplant und ermöglicht eine effiziente Erstellung. Wo immer statisch möglich (Fundamente, Bodenplatte, Wände UG), wird der Einsatz von Recyclingbeton vorgesehen. Die kompakte Anordnung von Nassräumen und Küchen minimiert die Anzahl von vertikalen Installationsschächten. Bei einer kontrollierten Wohnungslüftung können Installationen und Baukörper getrennt werden (Systemtrennung). Im Bereich der Bäder wird die Abluft direkt über die axial angelegte Installationsschicht fortgeführt. Die Grundrisse sind äusserst effizient gestaltet und generieren maximalen Wohnraum. Durch die aussenliegende, unbeheizte Erschliessung mittels Laubengang ist die Energiebezugsfläche auf das Minimum reduziert. Somit können Wohnhäuser mit niedrigen Erstellungskosten, kostengünstigem Betrieb und Unterhalt im Standard Minergie-ECO und im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft realisiert werden.

BRANDSCHUTZ

Die Gebäude werden mit aussenliegenden Treppenhäusern erschlossen. Die Entfluchtung der Wohnungen erfolgt über die freien Laubengänge in die Treppenhäuser. Je nach Fluchtweglänge und abhängig von der Hausgrösse haben die Bewohner ein oder zwei Fluchtrichtungen zur Verfügung. Die zwei Fluchtrichtungen erhöhen die Sicherheit der Bewohner und ermöglichen die Nutzung des Laubenganges als Begegnungszone. Bei Wohnungen mit einer Fluchtrichtung werden lokale Massnahmen getroffen. Mit der Inkraftsetzung der neuen Brandvorschriften ab 2015 ist es möglich viergeschossige Gebäude mit sichtbaren Holzoberflächen zu realisieren. Der gesetzlich geforderte Feuerwiderstand von REI 60 wird durch die Holzbauteile erbracht.

HAUSTECHNIK

Eine kontrollierte Wohnungslüftung ist konzeptionell eingeplant, sollte aber aus Gründen der Kosten und des effektiven Nutzens hinterfragt werden. Die zweiseitig orientierten Wohnungen können optimal und natürlich quergelüftet werden. In der mittleren Installations- und Einbauschränke kann die Wohnungslüftung horizontal wie auch vertikal geführt werden. Somit werden die Anforderungen von Minergie-ECO erfüllt und die Systemtrennung respektiert. Mittels Grundwasserwärmepumpe soll die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnungen über eine Niedertemperaturbodenheizung realisiert werden.

