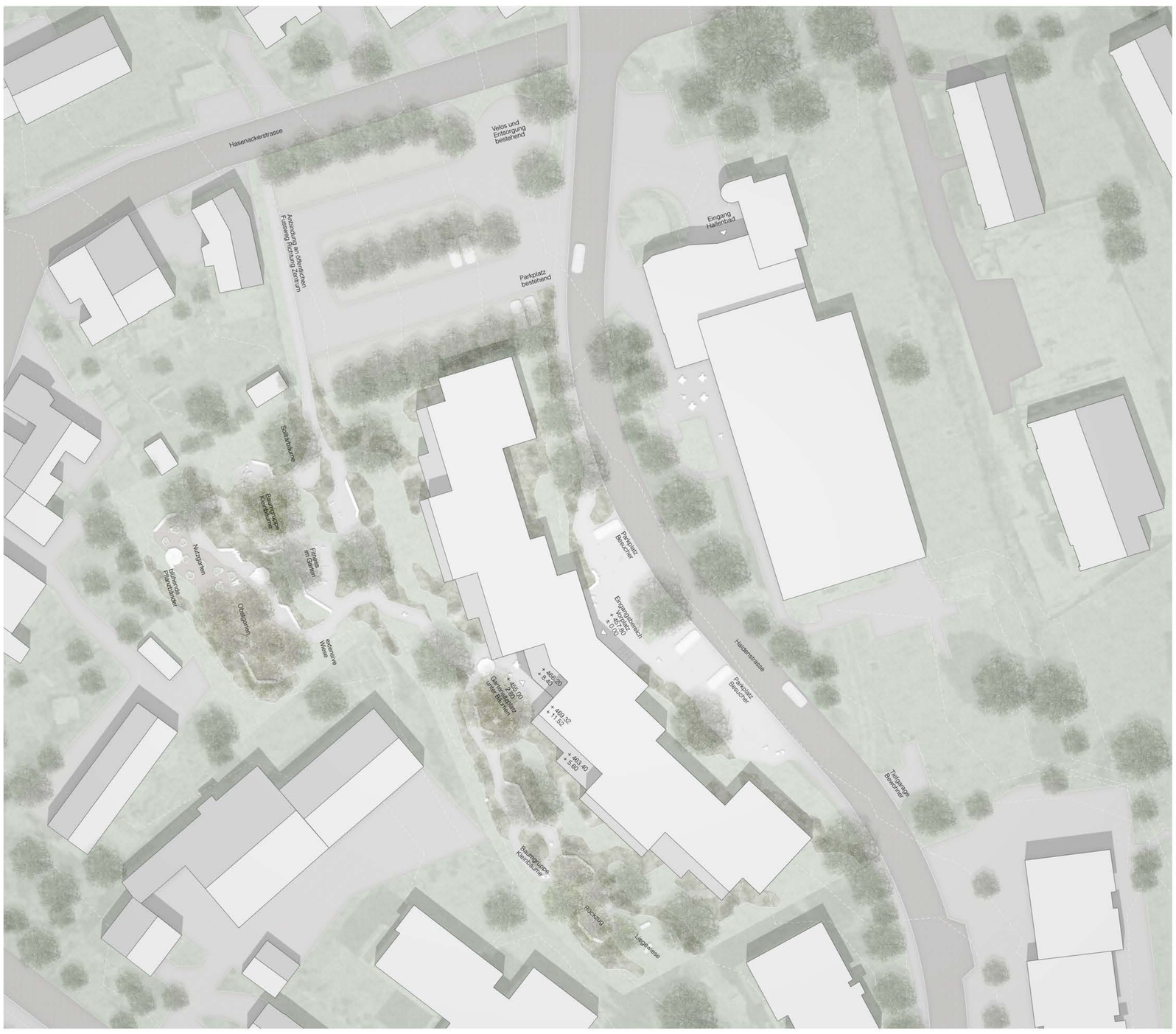


SITUATION MIT DACHAUFSICHT 1:500

0 5 10 25 [m]

T U K A N

SITUATION UND STÄDTEBAU

Das gestaffelte, sanft geknickte Volumen besetzt den östlichen Teil der Parzelle und begleitet mit dessen Längsseite die adressbildende Haldenstrasse. Strassenseitig wird die Länge des 4-geschossig in Erscheinung tretenden Gebäudes durch präzise gesetzte Vor- und Rücksprünge gegliedert und die Mitte mit dem Haupteingang und den wichtigen gemeinschaftlichen Räumen klar akzentuiert.
Gartenseitig fächert sich das Volumen auf und verzahnt sich mit dem Grün des Gartens. Die Auffächerung vergrössert die Fassadenfläche massgeblich und bietet einer Vielzahl von Räumen eine ruhige, optimal besonnte Orientierung auf den lauschigen Garten und in den oberen Geschossen eine atemberaubende Sicht bis zum See. Die Höhe des zum Garten hin 5-geschossigen Gebäudes wird durch den Rücksprung der zwei oberen Geschosse gebrochen und tritt daher reduziert in Erscheinung.

ERSCHLIESSUNG, ALLGEMEINE RÄUME UND WOHNUNGEN

Der Neubau wird über die Haldenstrasse mittig durch den im Scheitelpunkt des Gebäudes zentral gelegenen Haupteingang ebenerdig und hindernisfrei erschlossen. Über einen Windfang gelangt man direkt zum Gemeinschaftsraum, zu weiteren gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen und zu den zwei natürlich belichteten Treppenkernen mit Liftanlage. Hier im Erdgeschoss wie auch im Gartengeschoss und im Dachgeschoss finden die zwei Erschliessungen jeweils über gemeinschaftliche Nutzungen zueinander und verbinden sich. Im Gartengeschoss erfolgt dies über den zentral angeordneten Gartenausgang, flankiert durch die beiden grosszügigen Waschräume, den Mehrzweck- und den Bastelraum; im Dachgeschoss über die gemeinsam genutzte Dachterrasse mit Teeküche und dem rückwärtig situierten Pflegebad.
Insgesamt weist das Gebäude 60 Seniorenwohnungen auf, welche alle zum Garten, zum See und zur Sonne hin ausgerichtet sind. In den unteren Geschossen befinden sich mehrheitlich die kleinen, subventionsfähigen, in den oberen zwei Geschossen mit Seesicht die grösseren, teureren Wohnungen. Die Erschliessungszone, welche bis zu acht Wohnungen pro Geschoss bedient, weitet sich jeweils zu einem grosszügigen, flexibel möblierbaren Aufenthaltsbereich auf.
Man betritt die Wohnungen über ein räumlich gefasstes, geräumiges Entrée, welches das Réduit und in der Regel auch die Nasszelle erschliesst. Von hier gelangt man zu den Wohnräumen, welche sich nach Südwesten hin orientieren und sich über einen grossen, privaten, über Eck geöffneten Aussenraum erweitern. Reine Erschliessungsflächen werden minimiert, was den Wohnräumen der relativ kleinen Wohnungen zu einer zeitgemässen Grosszügigkeit verhilft.

UMGEBUNG UND GARTENANLAGE

Die Umgebung des neuen Seniorenwohnheimes referenziert eine parkartige Gartenanlage. Im Osten adressiert ein grosszügig gehaltener Ankunftsort den Neubau an der Haldenstrasse. Die Besucherparkplätze werden entlang der Strasse angeordnet. Der Gehwegbereich ist zurückversetzt und führt direkt zum Hauseingang. Im Westen fügt sich der weitläufige Garten in sanften Abstufungen in die Topografie ein. Blühende Staudenbänder mit Sträuchern strukturieren den Garten und nehmen topografische Höhensprünge in Form von leichten Böschungen auf. Kleinbäume stehen in Gruppen auf den Plätzen und setzen zu jeder Jahreszeit einen Akzent. Einzeln stehende Grossbäume dienen als Raumbildner und knüpfen an die bestehende Grünstruktur des Quartiers an.
Der baumbestandene gemeinschaftliche Sitzplatz bildet den Auftakt zur Gartenanlage. Er ist für alle Bewohnerinnen und Bewohnern über das Gartengeschoss direkt aus dem Gebäude erreichbar. Ein erster Blick über die Anlage lässt das üppige Grün erahnen. Beim Flanieren auf den leicht verschränkten Wegen öffnen sich zwischen blühenden Pflanzenbändern und im Schatten von malerischen Bäumen Nischen und Plätze. Jeder Bewohner wird hier seinen Lieblingsplatz finden, sei es im Obstgarten zwischen blühenden Bäumen, bei den Kräutern im Nutzgarten oder auf einer Bank entlang des Weges. Es gibt Orte wo man sich trifft, und Rückzugsmöglichkeiten umgeben von Grün und Vogelgezwitscher. Im Nutzgarten kann angebaut, geerntet, beobachtet werden, unter dem Baumhain wird Boule gespielt, Bewegungsgeräte im Garten animieren zu Aktivität, eine Liegewiese dient der Entspannung - es ist ein Garten für alle, ein Generationengarten.
Alle Bereiche des Gartens sind über ein barrierefrei und behindertengerecht angelegtes Wegnetz erschlossen. Wegbegleitende Sitzelemente bieten Rastmöglichkeiten in kurzen Abständen. Eine direkte Anbindung an das öffentliche Fusswegnetz im Norden verkürzt den Weg ins Dorf. Die Bewohner des Gartengeschosses können über kleine Wege direkt von ihrer Wohnung in den Garten treten. Pflanzungen schützen sie vor direkter Einsicht und schaffen die notwendige Distanz und Privatheit.
Das Fischottergehege könnte durch die Stellung des Neubaus erhalten bleiben, dessen Beseitigung wird jedoch vorgeschlagen und als sinnvoll erachtet.

GRUNDRISS EINGANGSGESCHOSS 1:200

0 2 5 10 [m]

NEUBAU SENIORENWOHNUNGEN MÄNNEDORF - **T U K A N**

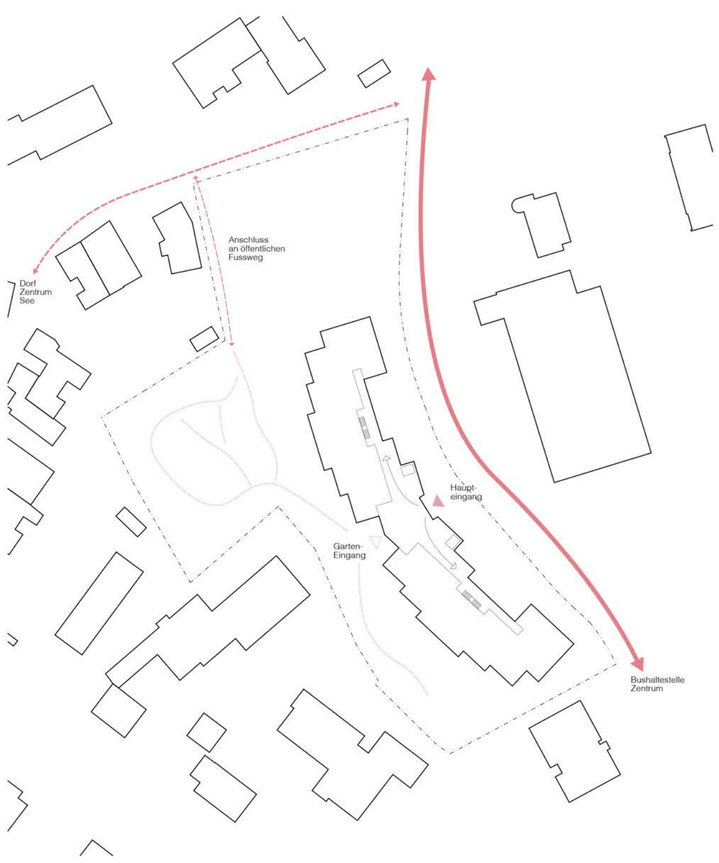
GRUNDRISS GARTENGESCHOSS 1:200

0 2 5 10 [m]

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS 1:200

WOHNUNGSSPIEGEL

	32x	2 Zi-Whg
	12x	2.5 Zi-Whg
	4x	3 Zi-Whg
	12x	3.5 Zi-Whg
Total	60 Wohnungen	



SCHEMA ERSCHLIESSUNG

SCHEMA NUTZUNG

Solitärgehölze grosskronig, quartierprägender Grossbaum
Kleinbäume Gartengehölze, Jahreszeitlicher Aspekt
Bestehende Bäume Parkplatz
Pflanzbänder, Kleinsträucher und Stauden

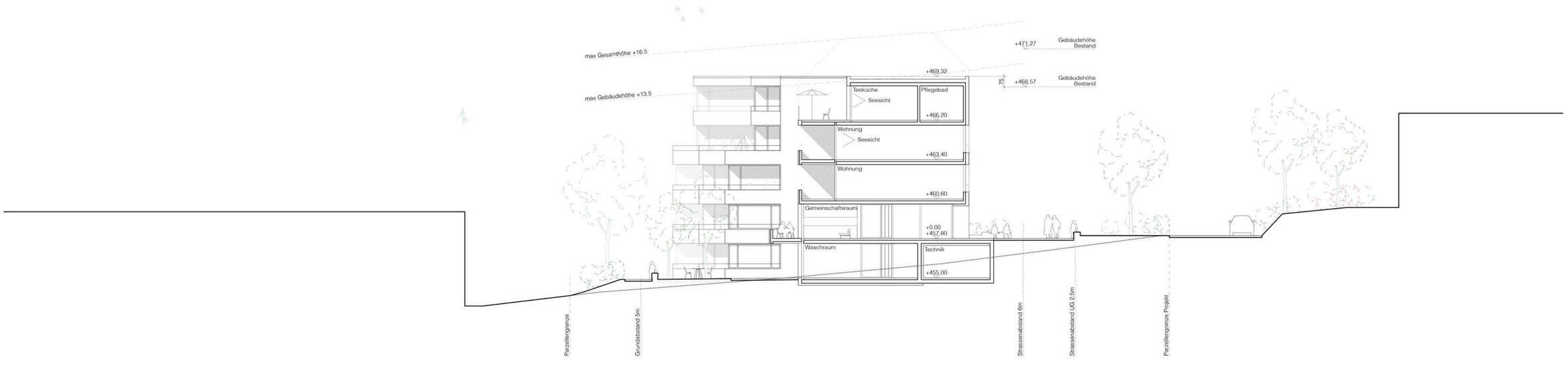
SCHEMA BEGRÜNUNG

NEUBAU SENIORENWOHNUNGEN MÄNNEDORF - **T U K A N**

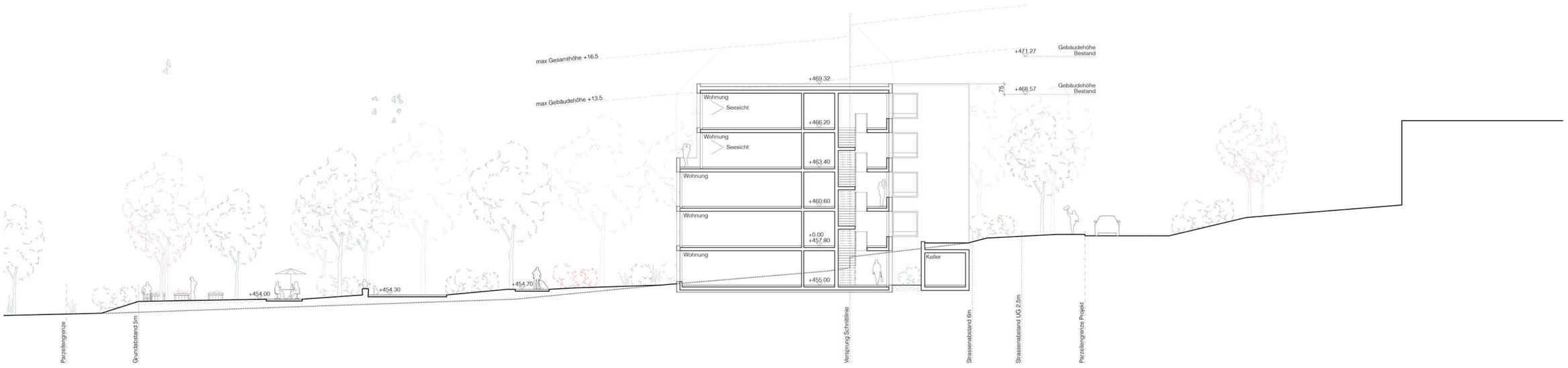
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS 1:200

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS 1:200

SCHEMA ETAPPIERUNG UND GRENZABSTÄNDE



QUERSCHNITT AA 1:200



QUERSCHNITT BB 1:200

0 2 5 10 [m]

NEUBAU SENIORENWOHNUNGEN MÄNNEDORF - **T U K A N**

ETAPPIERUNG

Die Etappierung verfolgt das Szenario 2 des Wettbewerbsprogramms. Nach Abbruch des bestehenden, niedrigen Gebäudeteils werden 30 Wohnungen inkl. beider Aufzüge, aller Gemeinschaftsräume und dem kompletten Technikraum erstellt. Mit dem höheren Gebäudeteil des Bestandbaus bleiben die gesamte Erschliessung, der Aufenthaltsraum, die Wasch- und Trockenräume, Kellerräume, der Elektroraum sowie 17 Wohnungen erhalten. Eine provisorische Heizung muss für diese erste Etappe vorgesehen werden. Nach Umquartierung der Bewohner in den Neubau und dem Rückbau des restlichen Bestandes wird das neue Gebäude ergänzt und vollendet.

ETAPPE 1:

Teilabbruch bestehendes Gebäude, folgende Räume bleiben erhalten:

-> Erschliessung
-> 17 Wohnungen (1x4 1/2 Zi., 4x2 Zi., 12x1 1/2 Zi-Whg)
-> Aufenthaltsraum
-> Wasch- und Trockenräume
-> Kellerräume, Elektroraum

Erstellung eines Teils des Neubaus, folgende Räume werden gebaut:

-> Erschliessung (1 Treppenhaus, beide Aufzüge)
-> 30 Wohnungen (6x3 1/2 Zi., 2x3 Zi., 6x2 1/2 Zi., 16x2 Zi-Wohnung)
-> alle gemeinschaftlichen Einrichtungen
-> kompletter Technikraum
-> Nebenräume für 30 Wohnungen

ETAPPE 2:

Abbruch restlicher Altbau, Fertigstellung Neubau

AREALÜBERBAUUNG VERSUS GESTALTUNGSPLAN

Durch die Fünfgeschossigkeit weicht das vorliegende Projekt in der Höhe von der Grundordnung ab und verlangt daher nach einem Bewilligungsverfahren mit privatem Gestaltungsplan. Die geplante Höhe von +469.32 m.ü.M. überschreitet die Höhe des niedrigen Teils des Bestandesgebäudes um 0.75 m. Die Baumassenziffer von 2.33 hält jedoch die Reglementierung gemäss Grundordnung ein.

Diverse Vorteile haben uns dazu bewogen, von den Erleichterungen eines privaten Gestaltungsplans Gebrauch zu machen. Durch die Aufteilung des Raumprogramms auf fünf Geschosse wird der Fussabdruck des Gebäudes massgeblich reduziert und die Aussenfläche maximal freigespielt. Zusätzlich führt die reduzierte Geschossfläche zu einem kompakten Gebäude mit kurzen, einfachen und überschaubaren Erschliessungswegen. Weiter können durch die fünfgeschossige Organisation viele Wohnungen (momentan 22) von Aussicht und Seesicht profitieren.

STATIK, KONSTRUKTION UND MATERIALISIERUNG

Das Gebäude ist als Massivbau geplant und basiert auf ökonomisch und ökologisch sinnvollen, kleinen Spannweiten und einem einfachen, vertikal durchlaufenden Lastabtrag. Durch die massive Bauweise ist der sommerliche Wärmeschutz gewährleistet und eine Überhitzung der Innenräume kann ohne kühlende Massnahmen verhindert werden.

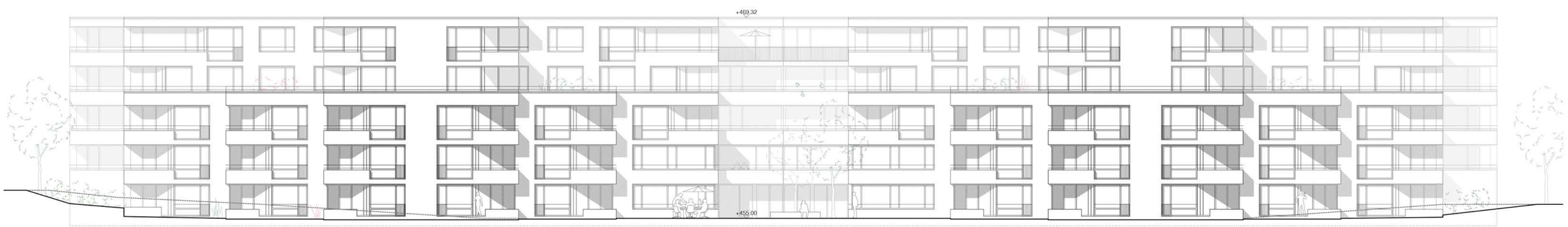
In der äusseren Erscheinung fügt sich der Neubau durch die hell geschlämmte Klinkerfassade in die umliegende Bebauung ein, die geprägt ist durch vorwiegend hell verputzte Bauten. Die in der Brüstungshöhe variierenden Öffnungen unterstreichen die Staffelung des Volumens und geben ihm eine verspielte Leichtigkeit. Als sommerlicher Wärmeschutz werden für die Fenster aussenliegende textile Senkrechtstoffstoren vorgeschlagen. Im Bereich der Balkone begegnen der Sonneneinstrahlung individuell positionierbare Vorhänge, welche die Öffnung über Eck begleiten. Der Neubau tritt ruhig und gelassen in Erscheinung, nimmt sich durch die Materialität und die Farbigkeit visuell zurück und fügt sich sorgfältig in den bebauten Hang ein.

HAUSTECHNIK UND NACHHALTIGKEIT

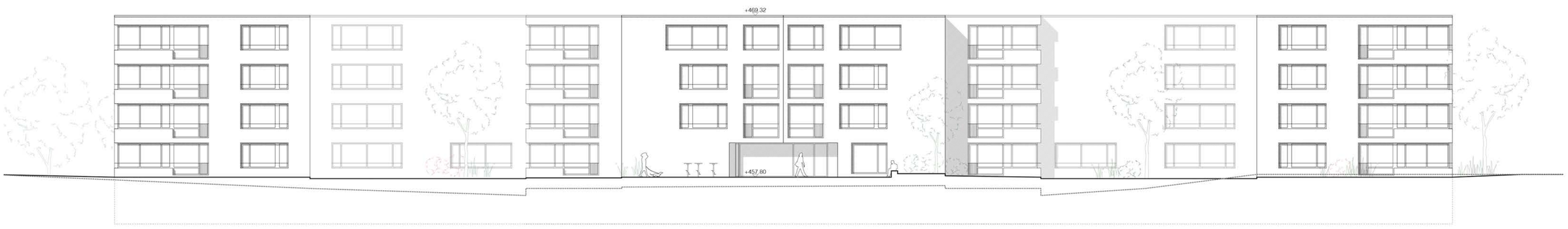
Das Gebäude- und Haustechnikkonzept ist auf die Anforderungen von Minergie ausgerichtet. Nebst einer kompakten Bauform, einer gut gedämmten Gebäudehülle und der Kombination von massiver Speichermasse und einem aussenliegenden, sommerlichem Wärmeschutz wird grosser Wert auf eine einfache Haustechnik mit klarer Systemtrennung gelegt. Ein grosser, zentral situierter Technikraum im Gartengeschoss erschliesst das gesamte Haus. Die Nasszellen sind in der Regel paarweise angeordnet, um die Zahl der Steigzonen zu reduzieren und die nah gelegenen Küchen zu erschliessen. Die Küchen werden mit Umlufthauben, die Nasszellen mit über Licht regulierte Abluftventilatoren ausgestattet. Um den Energiebedarf niedrig zu halten können die erdberührten Räume des Gartengeschosses über Lichtschächte natürlich be- und entlüftet werden. Optional wäre eine PV-Anlage auf dem Dach für eine hausinterne Stromerzeugung denkbar. Die grossen, zusammenhängenden und nicht verschatteten Dachflächen sind dafür optimal geeignet und könnten mit dem Ertrag den Strombedarf der Haustechnik massgeblich decken. Im Hinblick auf die Wärmeerzeugung eignet sich die Parzelle für die Erdwärmenutzung mittels Erdsonden. Die Wärmeverteilung innerhalb des Gebäudes erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Vorlauf < 35°C.

FASSADENSCHNITT UND ANSICHT GARTEN 1:50

0 0.5 1 2.5 [m]



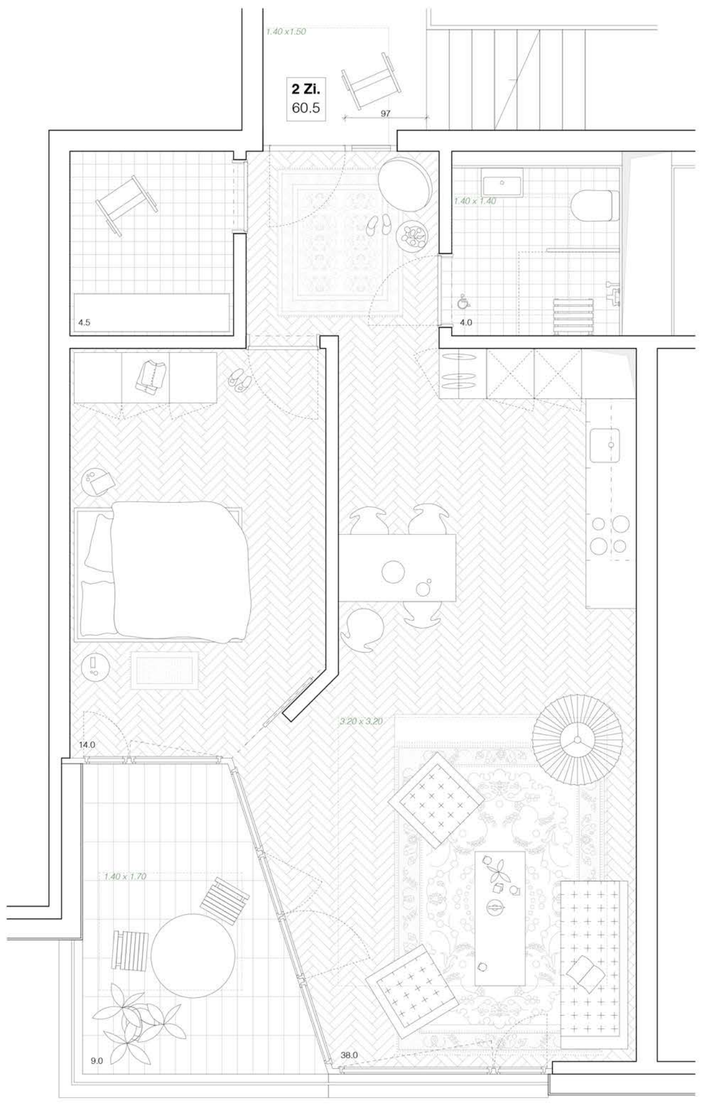
ANSICHT GARTEN 1:200



ANSICHT HALDENSTRASSE 1:200

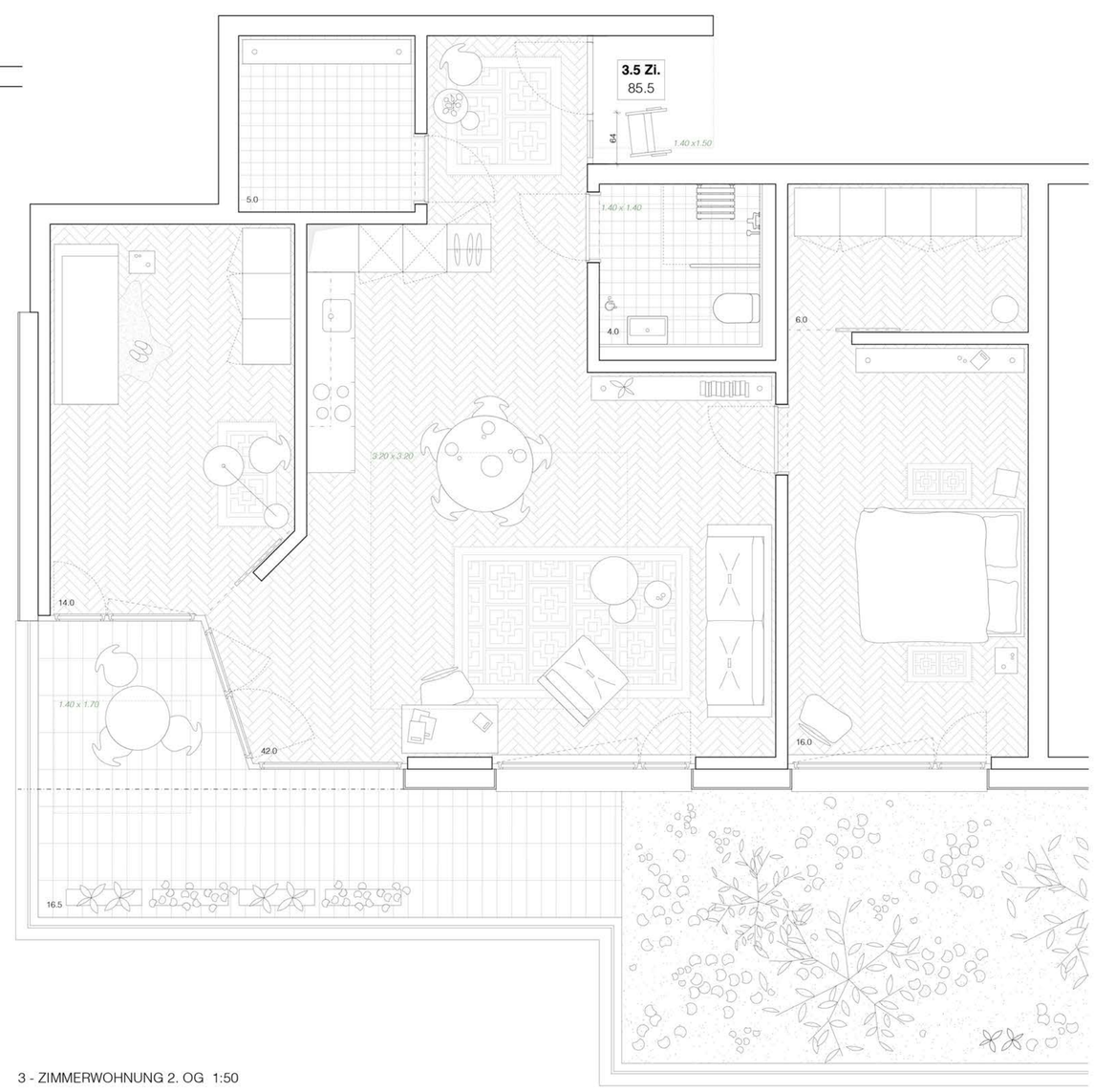
0 2 5 10 [m]

NEUBAU SENIORENWOHNUNGEN MÄNNEDORF - **T U K A N**



2-ZIMMERWOHNUNG GG, EG, 1. OG 1:50

3.5 - ZIMMERWOHNUNG EG, 1.-3. OG 1:50



3 - ZIMMERWOHNUNG 2. OG 1:50

WOHNUNGEN MÖBLIERT 1:50 0 0.5 1 2.5 [m]

NEUBAU SENIORENWOHNUNGEN MÄNNEDORF - **T U K A N**