



Sihlsana AG, Adliswil

# Neubau Wohn- und Alterszentrum

Bericht des Preisgerichts zum selektiven Projektwettbewerb  
Zürich, 25. Juli 2019

## **Impressum**

Auftraggeberin

**Sihlsana AG**

Badstrasse 4, 8143 Adliswil

Organisation und Begleitung

**Planwerkstadt AG**

**Raumplanung · Prozesse · Städtebau**

Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich

[www.planwerkstadt.ch](http://www.planwerkstadt.ch)

+41 (0)44 456 20 10

Fotos

Juliet Haller

Schrägbilder

Sario Haladjian

Modellfotos

S+K Werbefotografie AG, Zürich

Titelbild

Projekt Nr. 2 SOPHIE, Visualisierung, Schmidlin Architekten ETH SIA, Zürich

Dokument

10197\_20\_190725\_Bericht\_PG.indd

# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Verfahren	6
3	Strategie und Zielgruppe	10
4	Aufgabenstellung	12
5	Beurteilungskriterien	14
6	Vorprüfung	15
7	Beurteilung	16
8	Würdigung und Dank	21
9	Genehmigung	22
10	Wettbewerbsbeiträge	23

# 1 Einleitung

Nahe am Stadtzentrum von Adliswil und inmitten von Grün und grossen Bäumen liegt das Pflegezentrum der Sihlsana AG. Hier befinden sich auch die Pflegewohngruppe Tal und die Alterssiedlung in schön gelegener Umgebung.

Die Stadt Adliswil hat 2015 ihre Alters- und Pflegeeinrichtungen an die von ihr gehaltene Sihlsana AG ausgelagert. Sie hat den Zweck, attraktive, zeitgemässe und erschwingliche Wohnformen und Pflegeangebote für die älteren Menschen aus Adliswil anzubieten.

Kernstück der strategischen Entwicklung der Sihlsana AG ist es, die bestehenden Gebäude – das Pflegezentrum und die Alterssiedlung an der Badstrasse Adliswil – durch eine adäquate neue Infrastruktur zu ersetzen und damit die aktuellen und künftigen Anforderungen an das Wohnen im Alter zu erfüllen. Als Grundlage für die Entwicklung des Areals wurde 2012 eine Standortstrategie erarbeitet, welche 2017 mittels Machbarkeitsstudie vertieft wurde. Weiter verfügt die Sihlsana AG über eine umfassende Markt- und Angebotsstrategie aus den Jahren 2016/17. Im Rahmen des selektiven Projektwettbewerbs wurden die Leistungen zur Planung und Realisierung des Neubauprojekts ausgeschrieben.

## Sihlsana AG

Die Sihlsana AG wurde 2015 nach einer Entscheidung der Stimmbevölkerung gegründet. Grundlage für die Aufgabenerfüllung ist ein Leistungsauftrag der Stadt Adliswil für den Betrieb von mindestens 125 Pflegeplätzen sowie die Bereitstellung einer grösseren Zahl von Alterswohnungen im niedrigen Preissegment.

Die Stadt Adliswil ist derzeit alleinige Eigentümerin der Sihlsana AG. Über die Art der Auftragerfüllung und die strategische Weiterentwicklung der Sihlsana AG befindet sich der Verwaltungsrat, worin die Stadt mit einer Person vertreten ist.

Abb. 1  
Übersichtsplan  
Stadt Adliswil mit  
Wettbewerbs-  
perimeter

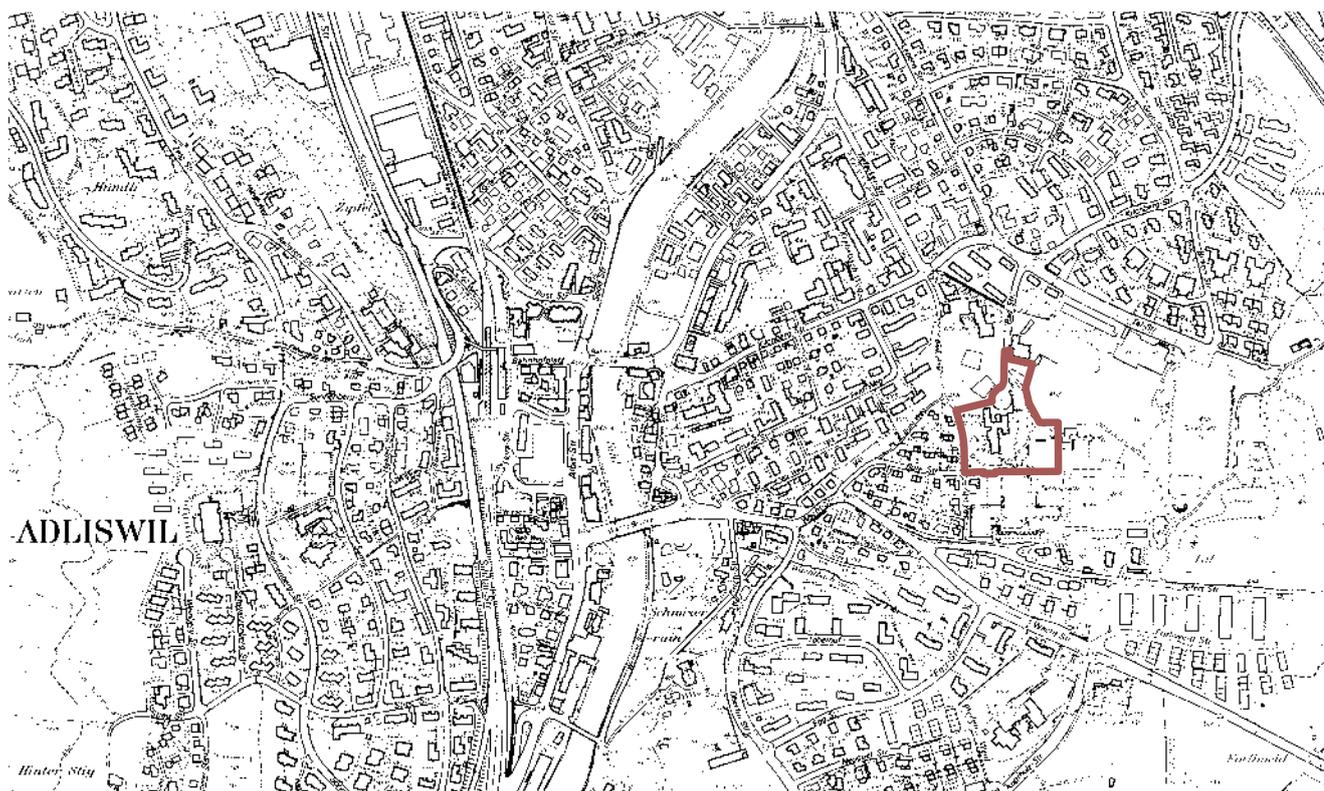




Abb. 2  
Luftbild  
Planungsgebiet

## Ziele und Bastrategie

Die Sihlsana AG beabsichtigt die Realisierung eines zeitgemässen Pflegezentrums entsprechend den derzeitigen und absehbaren Bedürfnissen älterer Menschen. Der Neubau soll ein Cluster von verschiedenen Wohnformen bilden. Dabei soll die Versorgungskette breit abgedeckt werden: von der niederschweligen Alterswohnung bis hin zum spezialisierten Pflegeplatz für Menschen mit Demenz und anderen altersbedingten Krankheitsbildern. Im Fokus steht dabei, die Eigenständigkeit der Bewohnenden entsprechend ihrer Lebenssituation und Unterstützungsbedürftigkeit zu fördern, wozu die Infrastruktur einen wesentlichen Beitrag liefert. Die Auseinandersetzung mit den verschiedenen Wohnformen und deren adäquate Umsetzung durch die Planungsteams waren zentrale Elemente des Wettbewerbs.

Die Bastrategie sieht einen etappierten Ersatzneubau an Stelle der bestehenden Alterssiedlung im Tal vor. In einer ersten Etappe ist neben der Alterssiedlung, im Bereich der bestehenden Tennisanlage, ein eigenständiger Bau mit Alterwohnungen zu realisieren. In einer zweiten Etappe wird der bestehende Bau durch ein neues Pflegezentrum mit Pflegeplätzen und Pflegestudios ersetzt. Die drei Wohnformen sind logistisch miteinander verbunden, weisen aber je auch eine eigene Adresse auf. Das etappierte Vorgehen ermöglicht es, den Betrieb während der gesamten Bauzeit aufrechtzuerhalten.

# 2 Verfahren

## **Auftraggeberin**

Auftraggeberin des Projektwettbewerbs war die Sihlsana AG, Adliswil.

## **Verfahren**

Zur Erlangung eines Projekts für den Neubau eines Wohn- und Alterszentrums führte die Sihlsana AG einen Planungswettbewerb im selektiven Verfahren durch. Das Wettbewerbsverfahren untersteht dem WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und dem Binnenmarktgesetz und wird gemäss Art. 12 Abs. 3 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) durchgeführt. Subsidiär gilt die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009. Die Verfahrenssprache ist ausschliesslich Deutsch.

## **Organisation und Begleitung**

Die Organisation und Begleitung des Projektwettbewerbs sowie die Vorprüfung der Projektangaben erfolgte durch die Planwerkstadt AG, Zürich.

## **Teilnahmeberechtigung**

Teilnahmeberechtigt am Projektwettbewerb waren die im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens selektionierten Planungsteams zusammengesetzt aus den beiden Fachdisziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur. Die Vervollständigung der Planungsteams mit den weiteren notwendigen Fachdisziplinen erfolgte bis zum Start des Projektwettbewerbs.

- Architektur (Federführung)
- Landschaftsarchitektur
- Baumanagement (kann durch das Architekturbüro angeboten werden)
- Bauingenieurwesen
- Bauphysik / Akustik
- Gebäudetechnik (HLKSE/MSRL)
- Weitere Fachpersonen nach Bedarf

Am Präqualifikationsverfahren nahmen 60 Teams teil. Elf Teams bewarben sich als Jungteam, Kriterium dafür war das Gründungsjahr nach 2013 bei beiden Teammitgliedern. Das Preisgericht beurteilte die Bewerbungen anhand der beiden Eignungskriterien «Firmenreferenzen» und «Ressourcen».

Nach eingehender Prüfung der Bewerbungsunterlagen wurden zehn Planungsteams, davon zwei Jungteams selektioniert. Weiter wurden drei Teams als Ersatz gewählt, davon ein Jungteam. Nach Absage eines Jungteams kam das Jungteam auf dem Ersatzplatz zum Zuge.

## Preisgericht

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter	
<b>Lorenzo Giuliani</b>	Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Zürich (Vorsitz)
<b>Roger Boltshauser</b>	Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Zürich
<b>Rita Illien</b>	Dipl. Landschaftsarchitektin HTL/BSLA/SIA, Zürich
<b>Felix Bohn</b>	Alters- und demenzgerechtes Bauen und Wohnen, Zürich
<b>Anne Kaestle</b>	Dipl. Ing. Architektin SIA/BDA, Zürich (Ersatz)
Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter	
<b>Susy Senn</b>	Verwaltungsrätin Sihlsana AG, Stadträtin, Adliswil
<b>Beatrice Biotti</b>	Geschäftsführerin Sihlsana AG, Adliswil
<b>Harald Huber</b>	Harald Huber Consulting, Adliswil
<b>Thomas Rohrer</b>	Verwaltungsrat Sihlsana AG, Adliswil (Ersatz)

Die Empfehlung zur Weiterbearbeitung erfolgt einstimmig oder wenn eine Mehrheit der Personen mit Stimmrecht für ein Projekt gefunden wird. Bei jeder Abstimmung des Preisgerichts muss das gleichmässige Stimmverhältnis zwischen Fach- und Sachpreisgericht gewahrt werden.

Experten ohne Stimmrecht	
<b>Beat Fellmann</b>	Experte Wohnen im Alter, Präsident Verwaltungsrat Sihlsana AG
<b>Thomas Vonrufs</b>	Experte Baurecht, Ressorleiter Bau und Planung, Stadt Adliswil
<b>Maurus Jäger</b>	Experte Kostenplanung, Jäger Baumanagement AG, Zürich
<b>Jörg Lamster</b>	Experte Energie/Nachhaltigkeit, Durable GmbH, Zürich
<b>Patrick Maurer</b>	Experte Brandschutz, ProteQ GmbH, Schaffhausen

## Ablauf und Termine

Anlass	Termine
Publikation Programm Präqualifikation	5. Oktober 2018
Abgabe Bewerbung	21. November 2018
Mitteilung Entscheid Präqualifikation	18. Dezember 2018
Startveranstaltung	16. Januar 2019
Einreichung Fragen	24. Januar 2019
Beantwortung Fragen	8. Februar 2019
Abgabe Pläne	17. April 2019
Abgabe Modell	10. Mai 2019
Beurteilung	20. Juni / 9. Juli 2019
Mitteilung Entscheid	15. Juli 2019

Abb. 3  
Weg zwischen  
PWG Tal und der  
zu ersetzenden  
Alterssiedlung





Abb. 4  
Badstrasse (Blick  
Richtung Süden)



Abb. 5  
Asylweg (Blick  
Richtung Süden)

# 3 Strategie und Zielgruppe

Die Pflegebranche ist seit einigen Jahren in einem Umbruch und erlebt gerade eine beschleunigte Veränderung des Bewohnerverhaltens. Anstelle der traditionellen Altersheime sind verschiedene Wohnformen für das Alter entstanden: niederschwellige Wohnformen wie Wohnen mit Dienstleistungen und betreutes Wohnen auf der einen Seite, spezialisierte Pflege für Menschen mit Demenz oder anderen Alterserkrankungen auf der anderen Seite. Bekannt ist auch, dass Menschen länger zuhause wohnen, begünstigt durch die Reaktion der Immobilienwirtschaft auf den demographischen Wandel, vor allem aber durch ambulante Dienstleister (Spitex etc.).

Neu ist das Phänomen der kurzen Aufenthalte. Die Zahl der Menschen mit kurzer Verweildauer, mit vorübergehendem Aufenthalt oder mit Eintritt als Folge eines Spitalaufenthalts hat gegenüber früheren Jahren nochmals deutlich zugenommen. Der Aufenthalt in einem Heim ist längst nicht mehr nur Aufenthaltsort für die letzte Lebensphase. Vielmehr kehren viele Personen nach einem vorübergehenden Aufenthalt wieder nach Hause zurück. Die Zeit im Heim wird dazu genutzt, sich dank vorübergehender pflegerischer Unterstützung von einer Krankheit, einem Spitalaufenthalt oder einer anderweitigen schwierigen Situation zu erholen. Mit gezielter betreuender und therapeutischer Unterstützung kann die Bewahrung oder Wiederherstellung einer eigenständigen Lebensform während eines vorübergehenden Aufenthalts auch aktiv unterstützt werden.

Aus dieser Entwicklung ergibt sich für die Betreibenden von Altersinstitutionen die Strategie der integrierten Versorgung: Es werden Wohnformen und Dienstleistungen entlang einer weitgreifenden Versorgungskette angeboten. Geplant wird deshalb das Nebeneinander verschiedener Wohnformen, die sich gegenseitig ergänzen. Dabei soll insbesondere der Tatsache Rechnung getragen werden, dass für viele Betagte nicht die Pflege im Vordergrund steht, sondern die Nähe zur Infrastruktur des Heims. Pflegenahes betreutes Wohnen und Wohnen mit Dienstleistungen haben deshalb einen hohen Stellenwert.

Die Sihlsana AG wird sich künftig nicht darauf beschränken können, lediglich Betreiberin eines Alterszentrums zu sein, sondern will umfassende Lösungen für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen im Alter anbieten. So vielfältig die Lebensumstände sein mögen, so breit muss die Sihlsana AG ihr künftiges Angebot gestalten: von der spezialisierten Pflege für Menschen mit Demenzerkrankungen bis hin zur situationsgerechten Unterstützung in alterstauglichen Wohnungen für ältere Menschen mit wenig oder gar keinem Pflegebedarf.

Hinsichtlich des Neubaus und der Zielgruppen heisst dies: Alle Menschen, die altersbedingt vorübergehend oder dauerhaft nicht mehr im angestammten Zuhause wohnen können, finden bei der Sihlsana AG einen geeigneten Wohnort. Dabei spielt es keine Rolle, ob jemand pflegebedürftig ist oder primär von der Nähe zu einer Institution profitiert. Im Idealfall soll dies dazu führen, dass der einmal gewählte Wohnort bis ans Lebensende beibehalten werden kann.

Das Angebot der Sihlsana AG richtet sich sodann vornehmlich an die Bevölkerung aus Adliswil und Umgebung. Es deckt primär die Grundversorgung ab und erstreckt sich namentlich auf Menschen mit geringem Renteneinkommen und Ergänzungsleistung.



Abb. 6  
Sicht auf die Al-  
biskette (Rich-  
tung Süden)



Abb. 7  
Sicht nach Kilch-  
berg (Richtung  
Osten)

# 4 Aufgabenstellung

## Wettbewerbsperimeter

Der Perimeter des Wettbewerbs umfasst die Parzelle 6769 sowie Teile der Parzellen 8398 und 8378. Die gesamte Fläche von rund 12'100 m<sup>2</sup> ist im Besitz der Stadt Adliswil. Westlich wird das Areal vom Asylweg begrenzt. Im Osten liegt die städtische Sportanlage Tal. Die Tennisanlage im Süden ist in privatem Besitz. Das Pflegezentrum und die Pflegewohngruppen nördlich des Perimeters werden von der Sihlsana AG betrieben. Die Siedlung «Wohnen am Bad» gehört der Stiftung für Altersbauten in Adliswil (SABA) an.

## Verschiedene Wohnformen

Das Projekt vereint verschiedenen Wohnformen für Menschen mit unterschiedlichen Lebensumständen und Biographien. Ziel ist es, damit einen Lebensraum zu begründen für Menschen, die auf Pflege und Betreuung angewiesen sind oder dank der Nähe zum Pflegezentrum weiterhin eigenständig wohnen können. Aufgrund der unterschiedlichen Wohnanforderung dieser Menschen sind jeweils separate Adressen, ausgehend vom verbindenden «Quartierzentrum», zentrales Element des Wohn- und Lebenskonzept und der Versorgungskette.

## Raumprogramm und Etappierung

Der Neubau des Wohn- und Alterszentrums soll in zwei Etappen erfolgen. Das etappierte Vorgehen ermöglicht es, den Betrieb während der gesamten Bauzeit aufrechtzuerhalten.

In einer ersten Etappe ist neben der Alterssiedlung, im Bereich der bestehenden Tennisanlage, ein eigenständiger Bau für Wohnen mit Dienstleistungen (Alterswohnungen) zu realisieren.

Die zweite Etappe umfasst den Abbruch der bestehenden Alterssiedlung im Tal und den Bau eines neuen Pflegezentrums. Darin werden die klassische Alterspflege und das Wohnen mit Demenz wie auch das pflegenahе betreute Wohnen (Pflegestudios) angeboten. Ausserdem wird die Restauration ein wichtiger Bestandteil des Pflegezentrums sein.

- 60 Alterswohnungen
  - 10 2-Zimmer-Wohnungen
  - 40 2.5-Zimmer-Wohnungen
  - 10 3.5-Zimmer-Wohnungen
- 136 Pflegeplätze
  - 36 Pflegeplätze für Menschen mit Demenz
  - 60 Pflegeplätze für Menschen mit höherem Pflegebedarf (klassische Alterspflege)
  - 40 Pflegeplätze für Menschen mit geringem Pflegebedarf (Pflegestudios)
- 8 Ruheplätze für Tagesgäste
- Weitere Räumlichkeiten
  - Empfang, Verwaltung, Personal
  - Aktivierung, Therapie
  - Restauration, Gastronomie, Küche

## Freiraum

Die Anlage ist als eine öffentlich zugängliche und durchlässige Anlage zu verstehen. Generell sollen die Aussenbereiche einladend, auch für geh- und sehbehinderte Menschen zugänglich und abwechslungsreich gestaltet sein. Definierte Bereiche des Aussenraums sollen



Abb. 8  
Wettbewerbsperimeter (Kontur) mit Perimeter für Neubau (Schraffur)

den Bewohnenden nach Wunsch Ruhe und Privatsphäre bieten. Andere, geeignete Aussenbereiche sind aber auch für die Quartierbevölkerung attraktiv und zugänglich zu machen. Für die Demenzwohnbereiche ist ein grosszügiger, geschützter Aussenbereich vorzusehen.

### Wegenetz

Das Wegenetz ist hindernisfrei zu planen und zu gestalten. Es soll so aufgebaut sein, dass unterschiedliche Spazierstunden möglich sind. Diese könnten sich beispielsweise auch thematisch unterscheiden. Stereotypen wie reine Rundgänge ohne Wegalternativen sind zu vermeiden.

### Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

Die Sihlsana AG beabsichtigt die Erfüllung der 2000-Watt-Anforderungen an die Gebäude. Das soll mit der Anwendung des SIA 2040:2017 Effizienzpfades Energie sichergestellt werden. Dafür sind ökologische und energetische Lösungsansätze gefragt, die die baulichen und technischen Systeme der Gebäude als System betrachten.

### Wirtschaftlichkeit

Der Wirtschaftlichkeit des Neubauprojektes in Erstellung und Betrieb ist eine zentrale Bedeutung beizumessen. Dem Aspekt der knapp bemessenen Wirtschaftlichkeit ist Rechnung zu tragen. Optimierte Lebenszykluskosten sind wesentlich. Das Kostenziel liegt bei CHF 73 Mio.

# 5 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Arbeiten wurden nach folgenden Kriterien beurteilt:

## **Städtebau, Architektur, Freiraum**

- Einbindung in den städtebaulichen Kontext
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Landschaftsarchitektonische Qualität der Freiräume
- Erschliessung und Adressbildung

## **Funktionalität**

- Nutzungs- und Wohnqualität der Pflegebereiche und Wohnungen
- Nutzungsqualität der Aussenbereiche
- Gebrauchswert der Anlage
- Einhaltung Raumprogramm und betriebliche Anliegen

## **Wirtschaftlichkeit**

- Kostengünstige Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Geordnete, effiziente Gebäudelayouts (Statik/Leitungsführung/Technik)

Insgesamt galt es, ein Optimum aller Faktoren zu erreichen. Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Preisgericht gab für die eingereichten Vorschläge eine Gesamtbewertung ab.

# 6 Vorprüfung

Die Vorprüfung der zehn Projekteingaben wurde durch die Verfahrensbegleitung und die Experten ohne Stimmrecht vorgenommen. Die Ergebnisse wurden im Vorprüfungsbericht vom 17. Juni 2019 zuhanden des Preisgerichts festgehalten. Massgebliche Grundlagen waren das Programm zum Projektwettbewerb vom 10. Dezember 2018 sowie die Fragenbeantwortung vom 8. Februar 2019. Im Fokus der Vorprüfung standen folgende Themen:

- Formelle Vorprüfung
- Wohnen im Alter
- Baurecht
- Kostenplanung
- Nachhaltigkeit
- Brandschutz
- Raumprogramm
- Freiraum und Erschliessung

Alle zehn Projekteingaben wurden fristgerecht eingereicht. Die Unterlagen und Projektdarstellungen waren mehrheitlich vollständig und somit alle beurteilbar. Mit der materiellen Vorprüfung wurden bei allen Projekteingaben kleinere Mängel festgestellt. Ein Projekt wies einen wesentlichen Verstoss gegenüber dem Raumprogramm auf:

- Nr. 8 PAUL & PAULA: Das Projekt umfasst statt 40 nur 20 Pflegestudios.

Am ersten Beurteilungstag wurden drei Projekte für die Rangierung und Preiserteilung ausgewählt. Vorgängig zum zweiten Beurteilungstag fand eine vertiefte Vorprüfung der drei Projekte für folgende Themen statt:

- Wohnen im Alter (Funktionalität, Aufenthaltsqualität)
- Baurecht (Terrainveränderungen)
- Brandschutz
- Erschliessung

# 7 Beurteilung

## Beurteilungstag 1

Am 20. Juni 2019 fand der erste Beurteilungstag statt. Nach der Kenntnisnahme der Ergebnisse der Vorprüfung wurden alle zehn Projekteingaben zur Beurteilung zugelassen. Aufgrund eines wesentlichen materiellen Verstosses wurde ein Projekt von der Preiserteilung ausgeschlossen:

- Nr. 8 PAUL & PAULA (statt 40 nur 20 Pflegestudios)

Nach dem Studium wurden die Projekte durch das Preisgericht eingehend analysiert und diskutiert sowie anhand der im Programm formulierten Beurteilungskriterien beurteilt. In zwei Wertungsrundgängen und einem Kontrollrundgang wurden sieben Projekte ausgeschieden und drei Projekte für die engere Wahl bestimmt.

Im ersten Wertungsrundgang wurden folgende Projekte ausgeschieden:

- Nr. 1 Dreiblatt
- Nr. 5 P.M.
- Nr. 7 Aronia

Im zweiten Wertungsrundgang wurden folgende Projekte ausgeschieden:

- Nr. 3 Semiramis
- Nr. 4 Katsura
- Nr. 6 Milou
- Nr. 8 PAUL & PAULA

Während des Kontrollrundgangs wurden keine Rückkommensanträge gestellt. Die engere Wahl umfasste folgende Projekte:

- Nr. 2 SOPHIE
- Nr. 9 Un' altra vita
- Nr. 10 COLLIER

## Beurteilungstag 2

Der zweite Beurteilungstag fand am 9. Juli 2019 statt. Nach der Kenntnisnahme der Ergebnisse der vertieften Vorprüfung und dem Verlesen der Projektbeschriebe wurde in einem dritten Wertungsrundgang die verbleibenden drei Projekte nochmals eingehend diskutiert und deren Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen. Anschliessend wurden die Rangfolge und Preisverteilung festgesetzt. Das Preisgericht entschied sich, die Entschädigung der zur Beurteilung zugelassenen Projekteingaben von insgesamt CHF 150'000.-- auf CHF 200'000.-- (exkl. MwSt.) anzuheben. Während des abschliessenden Kontrollrundgangs wurden keine Rückkommensanträge gestellt. Die Beschlüsse des Preisgerichts wurden einstimmig gefällt.

## Rangfolge und Preisfestsetzung

(Entschädigung und Preis exkl. MwSt.)

Rang	Projekt	Entschädigung	Preis
1. Rang / 1. Preis	Nr. 2 SOPHIE	CHF 20'000.--	CHF 40'000.--
2. Rang / 2. Preis	Nr. 9 Un' altra vita	CHF 20'000.--	CHF 35'000.--
3. Rang / 3. Preis	Nr. 10 COLLIER	CHF 20'000.--	CHF 25'000.--
ohne Rang / Preis	Nr. 1 Dreiblatt	CHF 20'000.--	
ohne Rang / Preis	Nr. 3 Semiramis	CHF 20'000.--	
ohne Rang / Preis	Nr. 4 Katsura	CHF 20'000.--	
ohne Rang / Preis	Nr. 5 P.M.	CHF 20'000.--	
ohne Rang / Preis	Nr. 6 Milou	CHF 20'000.--	
ohne Rang / Preis	Nr. 7 Aronia	CHF 20'000.--	
ohne Rang / Preis	Nr. 8 PAUL & PAULA	CHF 20'000.--	

## Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Das Preisgericht empfiehlt der Sihlsana AG einstimmig, das Projekt Nr. 2 SOPHIE mit folgenden Hinweisen zur Weiterbearbeitung:

- Im Erdgeschoss ist die Anordnung der Gastronomienutzungen hinsichtlich der funktionalen und räumlichen Verbindungen zu prüfen.
- Die Pflegeabteilungen in den Obergeschossen weisen eine sehr gute Organisation auf. Die innere Organisation des geschützten Wohnbereichs der Demenzabteilung gilt es jedoch in Zusammenarbeit mit der Sihlsana AG zu optimieren.
- Die Eingangssituation auf dem Vorplatz ist hinsichtlich der Anlieferung sowie Begrünung und Möblierung zu klären.

### Projektverfassende

Nach der Formulierung der Empfehlung zur Weiterbearbeitung und Unterzeichnung des Berichts wurden die Verfassercouverts geöffnet. In Anwesenheit des Preisgerichts wurden die Projekte anhand der Kennwörter den verfassenden Planungsteams zugeordnet.

1. Rang / 1. Preis	
<b>Nr. 2 SOPHIE</b>	Schmidlin Architekten ETH SIA, Zürich
	MØFA urban landscape studio, Zürich
	Takt Baumanagement AG, Zürich
	Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieur AG, Zürich
	Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen AG
	RMB Engineering AG, Zürich
	Pirmin Jung Ingenieure, Thun
2. Rang / 2. Preis	
<b>Nr. 9 Un' altra vita</b>	BS+EMI Architektenpartner AG, Zürich
	Ganz Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
	EBP Schweiz AG, Zürich
	BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich
	Pflegimuri, Muri AG
3. Rang / 3. Preis	
<b>Nr. 10 COLLIER</b>	kit   architects eth sia gmbh, Zürich
	Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
	HSSP AG, Zürich
	EBP Schweiz AG, Zürich
	3-plan Haustechnik AG, Winterthur

ohne Rang / ohne Preis	
<b>Nr. 1 Dreiblatt</b>	GOA – Gerber Odermatt Architekten ETH / SIA, Zürich
	Kirsch & Kuhn Freiräume und Landschaftsarchitektur, Wetzikon
	Anderegg Partner, Zürich
	Büro Thomas Boyle + Partner AG, Zürich
	Raumanzug GmbH, Zürich
	R+B engineering AG, Zürich
	IBG AG Engineering, Winterthur
<b>Nr. 3 Semiramis</b>	ARGE kathrinsimmen Architekten ETH SIA, Zürich und Wolfgang Rossbauer Architekten ETH SIA, Zürich
	planivers Landschaftsarchitekten AG, Zürich
	ffbk Architekten AG, Zürich
	Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich
	Grolimund + Partner AG, Zürich
	Balzer Ingenieure AG, Winterthur
	Boess & Partner AG, Zürich
gkp plus Grossküchenplanung, Horn	
<b>Nr. 4 Katsura</b>	Büro Krucker Architekten AG, Zürich
	Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich
	b+p Baurealisation AG, Zürich
	Pfyl Partner AG, Zürich
	3-plan Haustechnik AG, Winterthur
	Pirmin Jung Schweiz AG, Sargans
<b>Nr. 5 P.M.</b>	Buol&Zünd Architekten BSA, Basel
	BRYUM GmbH, Basel
	BDS Security Design AG, Bern

ohne Rang / ohne Preis	
<b>Nr. 6 Milou</b>	Chebbi   Thomet   Bucher Architektinnen AG, Zürich
	KuhnLandschaftsarchitekten GmbH, Zürich
	GMS Partner AG, Zürich
	Caprez Ingenieure AG, Zürich
	Lemon Consult AG, Zürich
	Böni Gebäudetechnik AG, Oberentfelden
	Rapp Infra AG, Basel
<b>Nr. 7 Aronia</b>	Meletta Strebel Architekten AG, Zürich
	freiraumarchitektur GmbH, Luzern
	Synaxis AG, Zürich
	MARTINELLI + MENTI AG, Luzern
	Klimawandler AG, Zürich
	Gode AG, Zürich
	Zostera Brandschutzplanung GmbH, Zürich
<b>Nr. 8 PAUL &amp; PAULA</b>	Fiechter & Salzmann Architekten GmbH, Zürich
	Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich
	Fanzun AG, Zürich
	WMM Ingenieure AG, Münchenstein
	Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen AG
	Energiehoch4 AG, Zürich
	Fanzun AG, Chur

# 8 Würdigung und Dank

Mit viel Enthusiasmus und Sachverstand hat das Preisgericht die mit Spannung erwarteten Wettbewerbsbeiträge der zehn qualifizierten Teams beurteilt und ausgiebig gewürdigt. Die Vielfalt und Qualität der Projektbeiträge führten zu einer angeregten und intensiven Diskussion und lieferten wertvolle Erkenntnisse für die weitere Entwicklung des Areals.

Die Aufgabenstellung war geprägt durch den Wunsch nach einem Miteinander und Nebeneinander von Menschen mit unterschiedlichen Ansprüchen an das Wohnen im Alter und dementsprechend nach unterschiedlichen Wohnformen: von der schlichten Alterswohnung über betreute Wohnstudios bis hin zur spezialisierten Demenzpflege. Ziel der Bauherrschaft war es, vielseitige Möglichkeiten zu schaffen, aber wenig fixierte Strukturen zu zementieren. Dazu kam die Einbindung der bestehenden parkähnlichen Umgebung und die Gestaltung eines attraktiven Platzes als Herzstück für das ganze Quartiers.

Die Fülle an Anforderungen forderte eine qualifizierte Auseinandersetzung mit dem Ort und dem Thema Wohnen im Alter. Die Planungsteams haben sich der anspruchsvollen Aufgabe mit erkennbarem Engagement gestellt – das Siegerprojekt hat das Preisgericht letztlich am meisten überzeugt. Die Sihlsana AG, vertreten durch den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung, und das Preisgericht danken allen Planungsteams für die wertvollen Beiträge und die geleistete Arbeit.

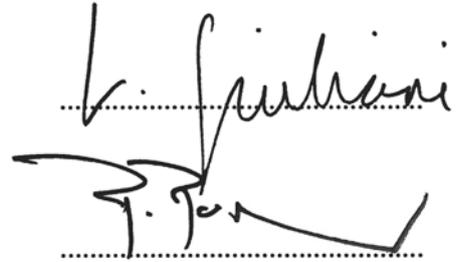
# 9 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde am 25. Juli 2019 vom Preisgericht genehmigt.

## Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

**Lorenzo Giuliani**

Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA (Vorsitz)

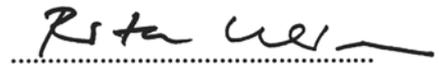


**Roger Boltshauser**

Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Zürich

**Rita Illien**

Dipl. Landschaftsarchitektin HTL/BSLA/SIA, Zürich



**Felix Bohn**

Alters- & demenzgerechtes Bauen und Wohnen, Zürich



**Anne Kaestle**

Dipl. Ing. Architektin SIA/BDA (Ersatz)



## Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

**Susy Senn**

Verwaltungsrat Sihlsana AG



**Beatrice Biotti**

Geschäftsführerin Sihlsana AG

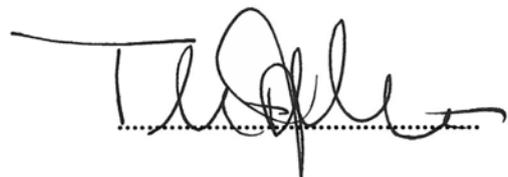
**Harald Huber**

Harald Huber Consulting



**Thomas Rohrer**

Verwaltungsrat Sihlsana AG (Ersatz)



# 10 Wettbewerbsbeiträge

**Architektur**

Schmidlin Architekten ETH SIA, Zürich

**Landschaftsarchitektur**

MØFA urban landscape studio, Zürich

**Baumanagement**

Takt Baumanagement AG, Zürich

**Bauingenieurwesen**

Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieur AG, Zürich

**Bauphysik, Akustik**

Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen

**Gebäudetechnik HLKS**

RMB Engineering AG, Zürich

**Brandschutz**

Pirmin Jung Ingenieure, Thun

Modell  
Nordansicht



## **Städtebau**

Den Verfassenden gelingt es, das Raumprogramm in zwei Neubauten so zu gliedern, dass die attraktive, fließende Parklandschaft als Qualität des Ortes optimal erhalten werden kann und im Nahbereich überzeugende Freiräume entstehen. Indem sich die Neubauten in Höhe und Grundrissform an die vorhandenen Gebäude der Pflegewohngruppe Tal anlehnen, wird mit dem Bestand insgesamt ein Ensemble geschaffen, auch wenn die Neubauten architektonisch eigenständig erscheinen. Im östlichen Gebäude nahe den Tennisplätzen sind die Alterswohnungen untergebracht, während sich im gestuften, westlichen Gebäude das Pflegezentrum mit den integrierten Studios befinden. Eine Abtreppe dieses Gebäudes sowie ein grosser Freiraum erzeugen gute ortsbauliche Übergänge zur angrenzenden, kleinmassstäblichen Wohnbebauung. Stirnseitig zur Badstrasse hin bilden beide Gebäude die erwünschten Adressen, welche direkte Zugänge zu den jeweiligen Bereichen ermöglichen. Der Neubau des Alterswohnens kann als erste, unabhängige Etappe sehr einfach erstellt werden.

## **Aussenraum**

Mit dieser differenzierten baulichen Setzung kann die Landschaft das Areal weiterhin offen durchfliessen. Die weite, von Wegen durchzogene Parklandschaft ist für Bewohnerinnen, Besucher und Passanten als Begegnungs- und Erholungsraum gut nutzbar. Die nötige Beschattung ist durch den Baumbestand und Neupflanzungen gegeben. Eine differenzierte Zonierung und Belegung mit Nutzungen einerseits und das durchdachte Wegesystem andererseits fördern Begegnung, ermöglichen interessante Erlebnisse für Menschen mit unterschiedlichen Bewegungsradien und schaffen gute Anbindungen an die Umgebung. Der offene Demenzgarten ist auf dem Erdgeschossdach mit Anschluss an den Park gut platziert und mit seiner Bepflanzung attraktiv gestaltet. Der geschlossene Demenzgarten auf der unteren Parkebene schafft einen anregenden, den Ansprüchen der Nutzenden entsprechenden Ort.

Zwischen den Gebäuden und Gebäudeteilen entsteht ein Vorbereich, der verschiedene Funktionen – Vorfahrt, Adressen der Gebäude, Begegnungs- und Aufenthaltsraum mit Sitzbereich – verbindet. Bewusst wird hier die Idee eines offenen und öffentlichen Dorfplatzes verfolgt. Das ist eine sehr schöne Lösung, die viele Nutzungen offenlässt und durch die Sitzplätze eine gute Belebung verspricht. Um Konflikte zwischen den Nutzungen, vor allem zwischen dem Sitzplatzbereich und der Vorfahrt, zu vermeiden, wären die Verkehrsbeziehungen noch zu klären. Die zentrale Grünfläche ist als Platzelement attraktiv, ihre Nutzung als Marktplatz aber zu hinterfragen. Da der Bereich über der Tiefgarage liegt, ist die nötige Überdeckung als Wurzelraum für die Bäume als Schattenspender und wichtige Platzelemente sicherzustellen.

## **Funktionalität**

Ausgehend von den drei Adressen und Zugängen wird eine übersichtliche, innenräumliche Organisation erarbeitet. Beide Erdgeschosse enthalten die wichtigen öffentlichen Nutzungen. Im Pflegezentrum liegt der Empfang gut angeordnet in direktem Bezug zu Eingang, Lift, Haupttreppe und Foyer des modularen Veranstaltungssaals. Restaurant und Wohnbereich als Begegnungsorte und öffentlichste Nutzungen sind gegen Osten auf den Dorfplatz hin und die Demenzabteilung gegen Westen mit direktem Zugang zum geschützten Freiraum hin sinnvoll angeordnet. Die erwünschte Verbindung von modularem Saal zu Res-

restaurant und Wohnbereich kann aber so noch nicht sattfinden. Im geschützten Demenzbereich im westlichen Flügel kann die Anordnung des Stationszimmers noch nicht ganz überzeugen.

In den Obergeschossen sind jeweils eine Pflegeabteilung mit zwei Wohngruppen angeordnet und in vier Nachbarschaften sehr gut gegliedert. Die Zwischenräume sind fließend ausgebildet, weisen unterschiedliche Aufenthaltsbereiche an den Fassaden auf und ermöglichen attraktive Begegnungsorte und abwechslungsreiche Spaziergänge. Die Anordnung jeweils von zwei Zimmer mit Vorraum ist gut gestaltet und entspricht den gewünschten Anforderungen. Die Studiowohnungen liegen in den obersten drei Geschossen und sind ebenso gut angeordnet und gestaltet.

Im Gebäude der Alterswohnungen sind im Erdgeschoss Eingang, Gemeinschaftsräume, Ateliers und Gästezimmer und ab dem ersten Obergeschoss alle Wohnungen angeordnet. Zwischen den nach Osten oder Westen gerichteten Wohnungen entstehen konische Gangräume. Eine Übereckterrasse im Süden und zweigeschossige Waschräume im Norden erzeugen an deren Enden gute soziale Begegnungsorte und erlauben Tageslicht ins Innere zu führen.

### **Architektur**

Die Gebäude werden in Mischbauweise vorgeschlagen, was die Raumstimmung im Innern als auch den architektonischen Ausdruck prägt. Erschliessungskerne und Decken im Bereich der gemeinschaftlichen Räume sind jeweils in Beton ausgebildet, was für den Brand- wie den Schallschutz sinnvoll ist. Im Bereich der Zimmer werden Holz-Betonverbunddecken, Holztrennwände und in der Fassade Holzständerbau vorgeschlagen. Dadurch kann im Innern mit der primären Konstruktion eine wohnliche Atmosphäre geschaffen werden. Die Holzfassaden werden durch horizontale, filigrane Betonelemente entweder als Vordach oder als Balkone geschützt und geschossweise gegliedert. Sie prägen gemeinsam mit den geschosshohen Fenstern und einer vertikalen Holzlattenverkleidung die architektonische Erscheinung und verleihen den Neubauten eine dem Ort angemessene Leichtigkeit und Offenheit.

### **Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit**

Aufgrund der gewählten, kompakten Raumorganisation sowie der angemessenen Konstruktion in Mischbauweise weist das Projekt sowohl eine gute Wirtschaftlichkeit als auch eine gute Nachhaltigkeit auf.

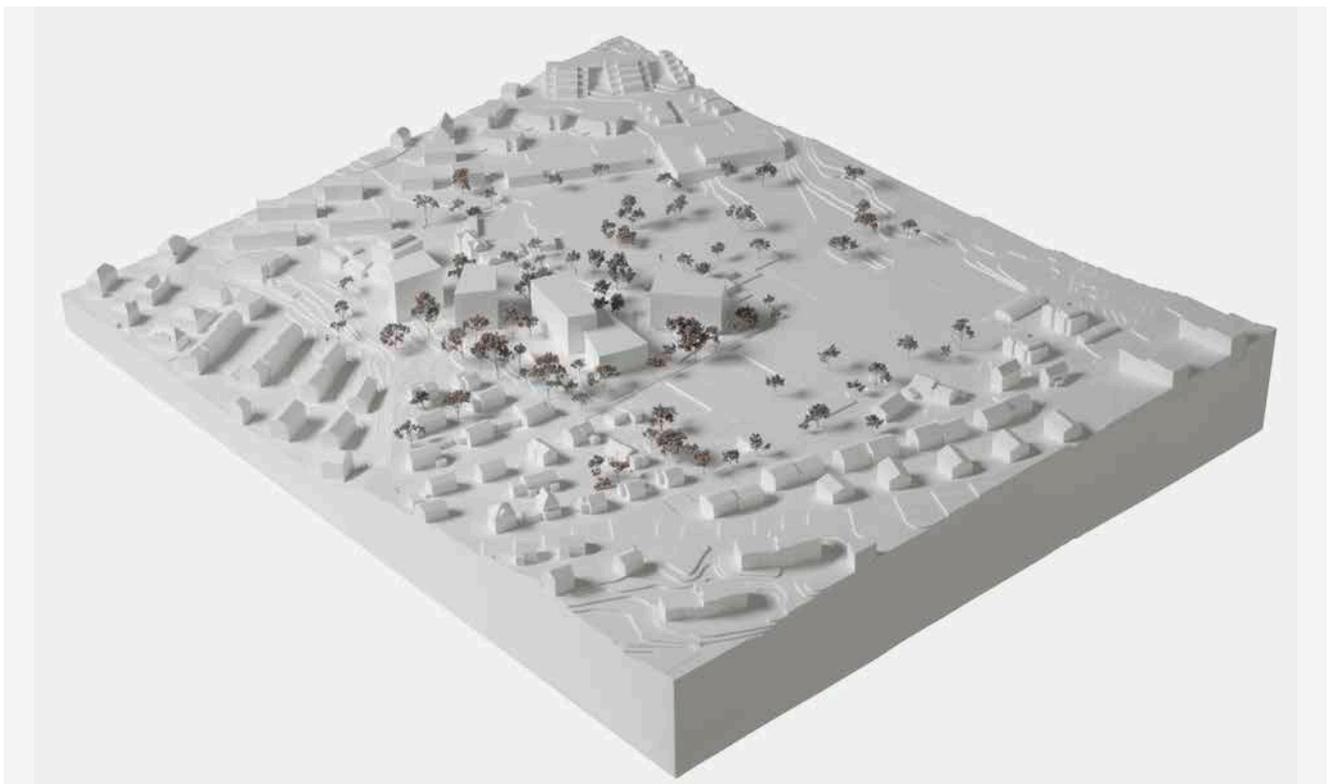
### **Fazit**

Das Projekt überzeugt durch eine gelungene ortsbauliche Setzung der Neubauten und eine grosszügige Ausbildung und Gestaltung der Freiräume, welche das Potenzial des Ortes optimal nutzen. Bei der inneren Organisation und Grundrissgestaltung gelingt es, sinnvolle betriebliche und räumliche Zusammenhänge auszubilden und hohe räumliche Qualitäten zu erarbeiten. Nicht zuletzt wird durch die gewählten Konstruktionen den Neubauten die erwünschte eigenständige architektonische Erscheinung verliehen.

Modell  
Bewohnerzimmer



Modell  
Südwestansicht





# Sophie Haus im Park

Nähe am Stadtzentrum von Adliswil und inmitten von Grün und grosser  
Blütere liegt das Pflegezentrum der Sibhana AG. In unmittelbarer Nähe  
zum Frei- und Hallenbad Tal entlang der Badstrasse befindet sich aufgeräumt  
im Pflegezentrum, Alterswohnen und die Pflegevolkshaus Tal.  
Die Adressanweisung im Tal in schon gelagerter Umgebung soll strappingen  
durch einen Neubau ersetzt werden.



Situationsplan  
Bauphase III  
1:500

## Setzung im Park

Massgebend für den Projektvorschlag ist ein starker Bezug auf  
den bestehenden Stadt- und Landschaftsraum. Durch die Lage  
am Hang sind verschiedene Ausorientierungen mit unterschiedlichen  
Qualitäten möglich, die zu einer optimalen Einbettung des  
Gebäudes in die Umgebung beitragen. Die neue Bebauung führt  
die Massstäblichkeit der Bestandsbauten weiter.

Entlang der Badstrasse orientieren sich die neuen Gebäudeteile  
in Höhe und Breite an der bereits vorhandenen übergeschossigen  
Gebäudevolumetrie der Pflegevolkshaus Tal.

Durch die Abtrepung des Gebäudevolumens Richtung Süden  
passt sich die neue Bebauung den kleinstmöglichen  
Wohnbauten an, die sich im Südwesten am den Park  
orientieren an die Parklandschaft angliedern. Gegenüber  
dieser feinkörnigeren Struktur der Einfamilienhäuser Höhe eine  
angemessener Freizeitebene beibehalten.

Die Topografie verläuft gegenüberlich zur Abtrepung der  
Volumen und unterstützt den Erfolg dieser Anpassung. Die  
bestehenden und sich ergebenden Zeitschnittstufen eröffnen  
Aussichte in die Täler der Umgebung. Die Modellierung des  
Baukörpers bewirkt, dass die an sich grosse Masse nie in ihrer  
vollen Größe wahrgenommen wird. Insgesamt entsteht durch  
eine klar prägnante Volumensetzung zur Strasse und den  
grosszügig, attraktiv nutzbaren Aussenraum eine überzeugende  
städtische Gesamtsilhouette.

Die Haupterschliessung über die Badstrasse mündet in einen  
Platz zu Filzen der neuen Gebäude, hinter dem sich eine  
Parklandschaft erstreckt. Durch das frühe Abbiegen des  
Autoverkehrs vor dem Platz, am Rande des Parks, können die  
zwei neuen Gebäudeteile maximal von Grün umgeben sein.  
Zusammen mit den bestehenden Gebäuden geben die zwei neuen  
Gebäude ein Ensemble ein und stehen dennoch als eigenständige  
Häuser im Park.

Drei Volumen bilden die Neubauten, wobei zwei der Volumen  
zu einer grösseren Struktur verbunden sind. Hier befindet  
sich das Pflegezentrum mit darüber liegenden Studios im  
siebengeschossigen Teil der Struktur. Das dritte Gebäude  
mit Alterswohnungen setzt in unmittelbarer Nähe zu den  
Terrassenplätzen. Die Aufteilung in zwei Gebäudeteile  
ermöglicht einen strappingen Bau im Zuge dessen auch beide  
Gebäude über zwei Untergeschosse miteinander verbunden  
werden. Die Tiefgarage entsteht ebenfalls in der zweiten Etappe.

Jedes der drei neuen Volumen bildet strapping eine eigene  
Adresse zur Badstrasse aus. Die Studios befinden sich oberhalb  
der Pflegevolkshaus und werden über eine gesonderte Adresse  
am Platz erschlossen. Durch das Überwinden zweier  
Programmstufen ermöglicht der großzügige Freischnitt das  
Freispielen von hochwertigen und grosszügigen Ausorientierungen.  
Die erhöhte Höhe ermöglicht innerhalb der Studios einen weiten  
Blick über die Baumkronen hinweg.

## Etappierung

Durch die städtebauliche Setzung der Gebäude wird die  
Umgebung des Wohn- und Alterszentrum Adliswil neu gegliedert  
und strapping.

Innere einer ersten Bauphase wird der Neubau Alterswohnen  
und dessen unmittelbare Umgebung als wichtiger Teil einer  
grosszügigen neuen Parkanlage für das Gesamtprojekt bereits  
hergestellt.

Die bestehende Zufahrtstrasse aus Norden muss nur marginal  
angepasst werden. Die oberirdischen Parkplätze werden für  
den Abbruch respektive Neubau der Tiefgarage in Etappe  
2 bereitgestellt. Weitere Freizeitebene in Form von Dorf  
und Quartiersplätzen, Grünräumen und Demingärten entstehen  
in der zweiten Phase mit dem Neubau des Pflegezentrums und  
dem vorgeschlagenen städtebaulichen Konzept für die westliche  
Bauabschnittsfläche der Parzelle.





**Demenzgarten**

Wie der Park als umgebendes Element fungiert, gilt der Platz ebenfalls. Er markiert den öffentlichen Bereich innerhalb des Ensemble und nimmt verschiedene Funktionen auf.

Über das Restaurant an öffentliche Nutzung wird der Charakter des Geländes im Hofbereich gestärkt. Der Zugang zum Pflegezentrum in der ländlichen Gebäudeform rückt in den Hintergrund. Es wird auf die für Pflegezentren typische, einseitige Einflugsperre verzichtet - das Erscheinungsbild des Zentralplatzes trägt zu einem entspannten Aufenthalt bei und betont die Eintrittsstelle. Es wird ein Mannheimer und Außenhandwerker erreicht, wie es ein Dorfplatz vermag.

Der öffentliche Charakter des Platzes wirkt sich auf die Wahrnehmung des sich dahinter verdeckten Parks aus - der Anwesenheit zwischen den beiden neuen Gebäuden wird zum öffentlichen Parkbereich, während der Außenbereich Richtung West als ruhiger Demenzgarten konzipiert wird. Durch die Hanglage und das Einbetten des Gebäudes haben sowohl die umgebende ländliche Dementsituation wie auch die überhöhten rasche Dementsituation einen entspannten Gesamtzugang sowie eine nordliche Sommerterrasse.

Das zweite neue siebengeschossige Volumen beherbergt Alterswohnungen ab dem ersten Obergeschoss. Das Erdgeschoss ist nach hier den öffentlichen Nutzungen vorbehalten.

**Eingangsbereich** Gemeinschaftsräume, Abteile und Kassezimmer sind abseits angeordnet. Durch die Orientierung der Wohnungen nach Osten oder Westen ergibt sich ein gemeinschaftlich nutzbarer Zwischenraum.

Dieser im Grundriss rechteckige Erschließungsbereich stellt als offene Gasse zum Platz Charakteristisch sind die zweigeschossigen Vordächer und Brückenräume die an den Köpfen der gemeinschaftlich genutzten Zwischenräume an der Fassade Richtung Norden angeordnet sind. Sie werden zu gemeinschaftlichen Raum und können jeweils durch eine Lobby eine besondere soziale Rolle für die Bewohner. In diesen wird der gemeinschaftliche Erschließungsraum durch eine Terrasse über Eck ergänzt.

Die Außenbereiche der Demenzwohnungen im Pflegezentrum werden im wesentlichen Teil der Anlage vereint. Der Demenzgarten für zwei Wohngruppen wird typischerweise als Dachgarten mit Anschluss an die öffentliche Parkanlage errichtet. Im Bereich der Zugänge zum Garten wartet sich das Wegesystem zu einer Gartenterrasse und Vorbereich mit Brunnen und Sitzbank auf.

Über einen Höhenversprung im Gelände wird innerhalb des geschützten Außenbereich für die entsprechende Abdeckung geschaffen. Die meisten Abgrenzung zu den öffentlichen Wegen wird als Grünfläche mit Heckens- und Strauchreihen deutlich gestaltet.

In den beiden Demenzgärten wird ein System leicht begehbaren und vielfältiger Wege implementiert. Kuschelige Nischen zur Verweilfähigkeit entstehen und abwechslungsreiche Sitz- wie auch Duftgärten, Hochbeete, Obst- und Kräuterzonen werden geschaffen.



Endgültig  
1:200



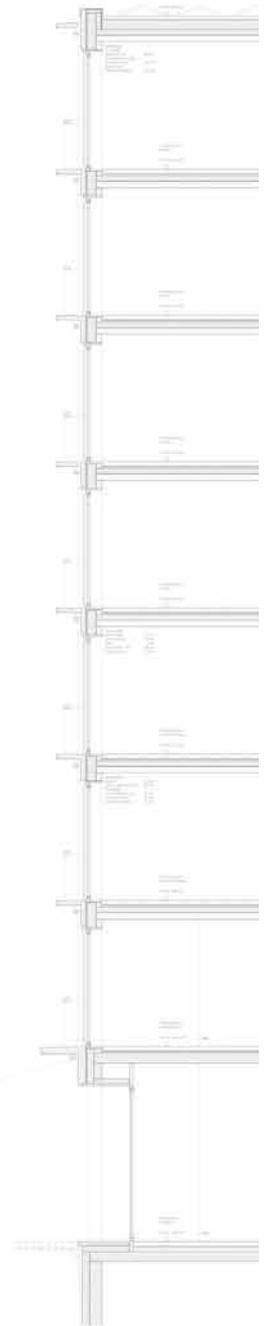


SOPHIE - Projektwettbewerb  
Neubau Wohn- und Alterszentrum  
Sibbata AG Adliswil



Chengshou  
1:200





Ansicht der Fassade 1/30

**Konstruktion und Materialisierung**

Die Gebäude werden in Mischbauweise ausgeführt. Die Erschließungskerns und Wände zu den Korridoren sind aus Leicht-Sta-Uberwechsellagerung und zusätzlicher Funktionen. Die vertikalen Lasten werden mittels verblättrten Betonkernmoten abgetragen, mit Ausnahme der Stahlbleitwänden der vertikalen Erschließungskerns, welche aus Orbeton sind. Die Fassade und Zimmerwände sind in Holztänderbau ausgeführt.

Im Bereich der gemeinschaftlich genutzten Räume sind die Decken aus Beton ausgebildet. Innerhalb der Zimmer sind die Decken als eine Holz-Belastungsbündelung mit holzernem Bodenbelag vorgesehen. Beide Deckenkonstruktionen werden den Anforderungen des Schalls und Brandschutzes gerecht. Der Beton übernimmt hauptsächlich die tragende Wirkung und dient ebenfalls als Brand-schutz. Die Stabilisierung gegenüber horizontaler Einwirkung infolge Wind und Erdbeben erfolgt in erster Linie durch die Wände der Erschließungskerns.

Das vorherrschende Material an den Fassaden und im Innenraum ist Holz. Es bewirkt eine warme Atmosphäre. Horizontale verblettrte Betonkernmoten gliedern umlaufend die Fassade. Sie dienen als Witterungs- und Sichtschutz für eine höhere Privatsphäre, Reduzieren Feuertätigkeit und Holzfäule verhindern die Fassade eine sekundäre vertikale Ordnung. Loggien an den Ecken lockern die gerasterte Fassade und dienen als Filter zur Landschaft ohne die Volumetrie der Gebäude zu unterbrechen.

SCOPHE – Projektwettbewerb  
Neubau Wohn- und Alterszentrum  
Südbau AG Adliswil

**Hülle und Energieeffizienz**

Das kompakte Volumen und die kompakte Gebäudehülle erfüllen die energetische Grundvoraussetzung zum Erreichen der Primärenergieerforderung der Minderziele. Es wird mit bautechnisch optimierten Bauteilen in der Wand gegen Ausstrahlung, im Dach und der Bauteile gegen Erdreich und unbelüftete Zonen geplant.

**Wirtschaftlichkeit**

Die Planung zielt auf äusserst effiziente und ökonomische Erhaltung, Betrieb und Unterhalt ab. Wichtig sind dabei das klar strukturierte und durchgehende Tragsystem aus Recycling-Orbeton und die einfach ausgebaute verblettrte Holz-Fassade. Die Stützen, insbesondere die der Nischen der Zimmer sind zweckdienlich übereinander angeordnet. Die Systeme Tragstruktur, Hülle, HLKS und die Oberflächen sind klar voneinander getrennt und separat demontierbar.



Schema Konstruktion



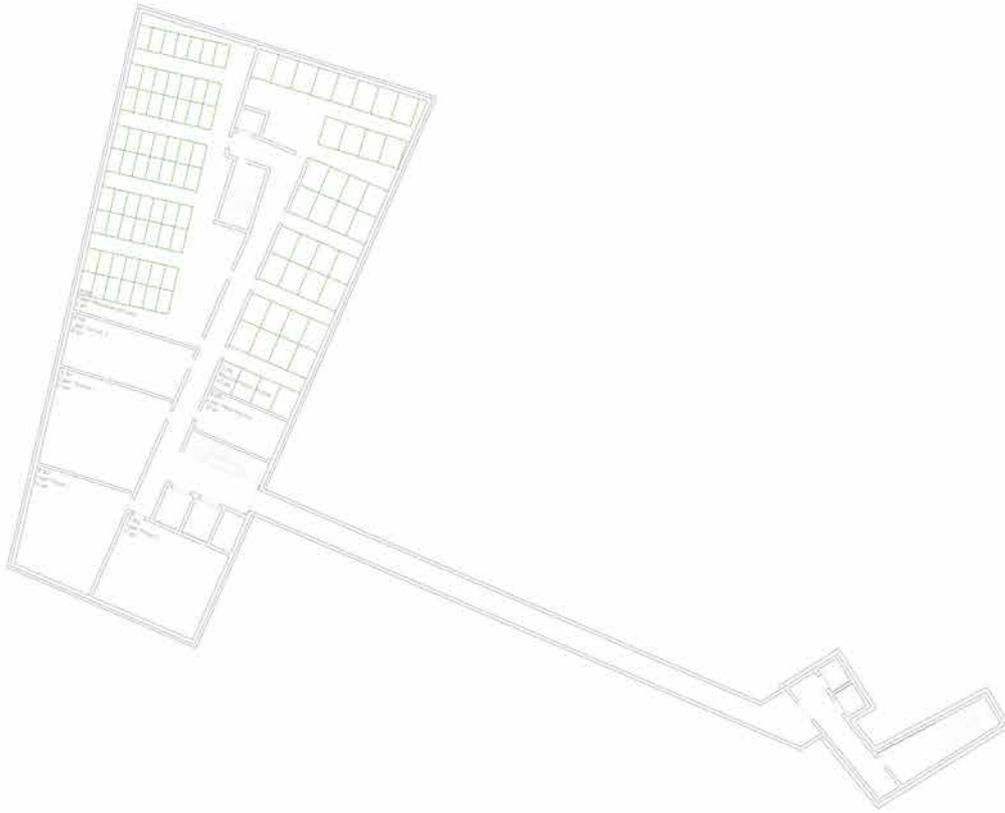
Blick auf den Platz



Blick auf den Neuhof im Park

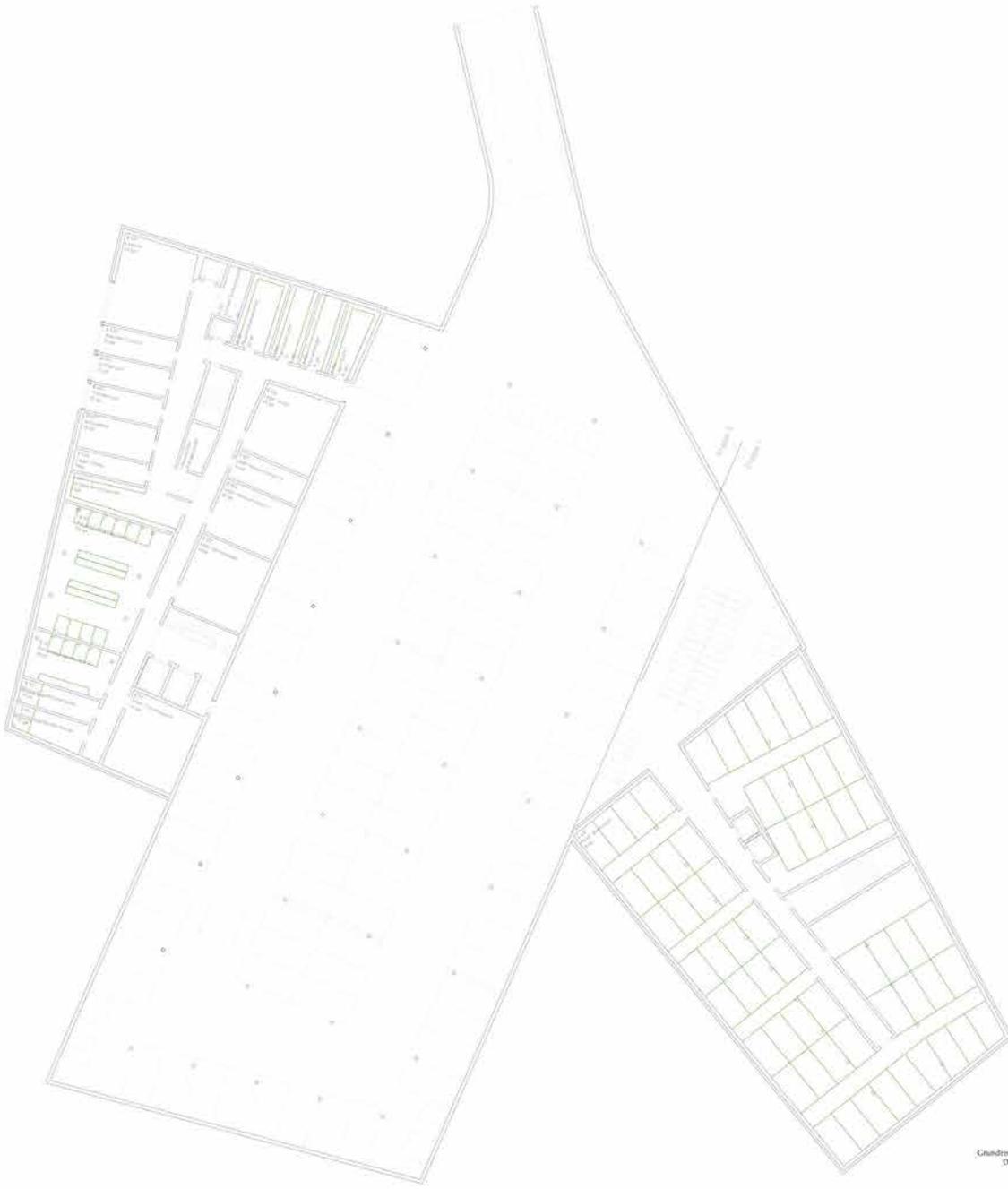
Fassadendetail  
1:20





Grundriss Untergeschoss  
Demenstufelung  
1:200





Grundriss Untergeschoss  
Demenzabteilung  
1:200

Kerndimension



Schnitt AA  
1:200

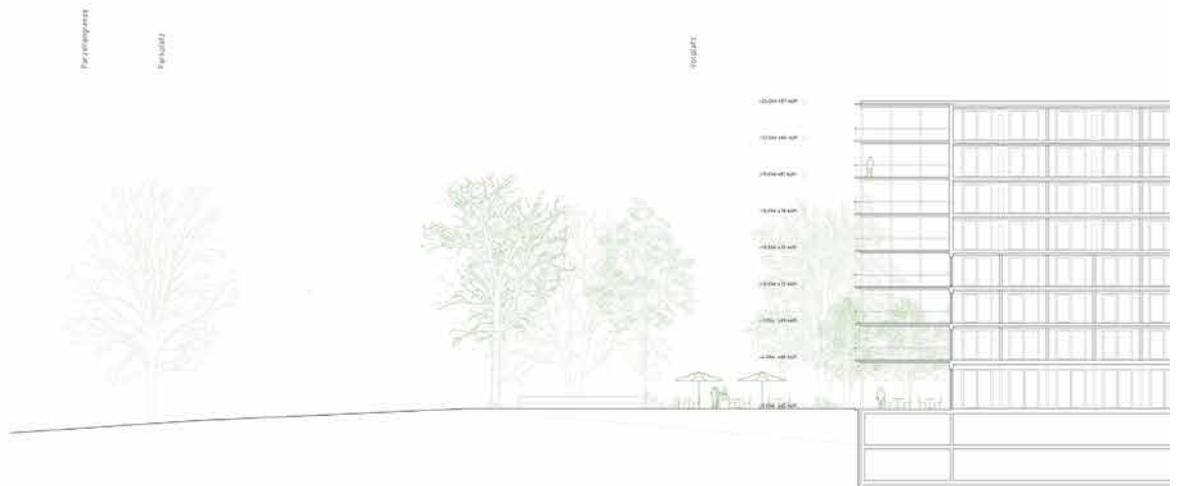




Grundriss Obergeschoss I  
Demenzabteilung  
1:200



Grundriss O





im Obergeschoss 2-4  
Pflanzung  
1:200



Grundris Obergeschoss 4/7  
Stufen  
1:200



Dimensionen

1/50

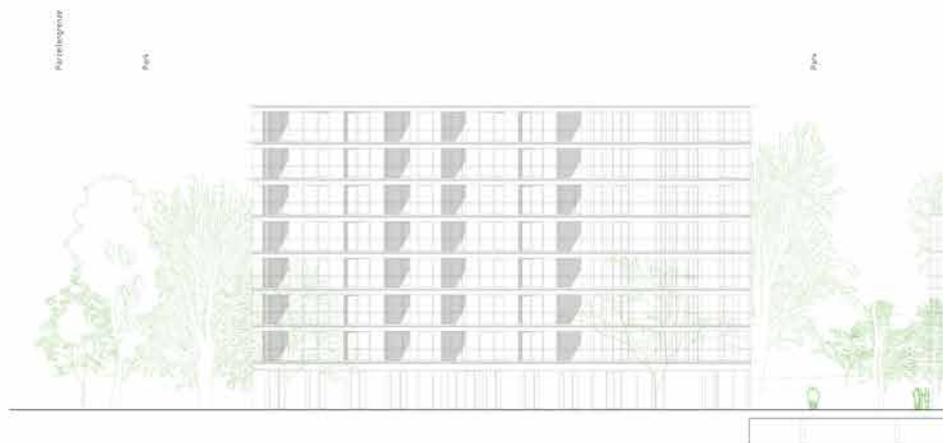
Pflanzungen

Schnitt BB  
1:200





Grundriss (Körper) bzw. 5/7  
Stufen  
1:200





Altenwohnung  
1:50



Schnitt CC  
1:200



Grundriss  
Studio  
1:30



Grundriss  
Wohngruppe  
1:30

**Wohnheiten des Pflegezentrums**

Die im Grundriss trichterförmigen Volumina lassen die Häuser als freie Figur in den Baubestand der Parklandschaft rübersehen, aber aber auch architektonische Prägnanz verlieren. Im Gebäudemitteln charakteristischen Ausblicke in und über die Baumkronen die unterschiedlichen Atmosphären der gestapelten Fragmentenheiten auf vier Geschossen befindet sich jeweils eine Pflegeabteilung mit zwei Wohngruppen aufgeteilt in vier Nachbarschaften. Für alle Bewohner zugängliche Nutzungen befinden sich in diesem Zwischenraum. Die Außenbalkone sind an der Fassade angeordnet und nach Innen bis in die Gebäudemitte als verbindendes Element zwischen grünem Außenraum und gemeinschaftlichem Innenraum leitet. Der Korridorraum ermöglicht durch seine leichte Trichterform Blickachsen zwischen den unterschiedlich abstrahierten Gemeinschaftsräumen und bietet zugleich Abstell- oder Aufenthaltsmöglichkeiten durch kleine Vorprünge. Als Kombination der beiden vorgegebenen Raumtypen entsteht eine Zimmereinheit aus zwei Zimmern, die sowohl über je ein eigenes Bad wie auch über einen Vordellerraum vor den Zimmern verfügt, der von beiden Bewohnern räumlich-funktionell als Eingang- oder Abstellraum benutzt werden kann. Diese persönliche Zone nimmt in seiner Drivability die Rolle zwischen den gemeinschaftlichen Aufenthaltsräumen und den privaten Zimmern ein - räumlich bildet er den Übergang zwischen sozialen Nutzungen auf den Korridoren und des intimen Zimmern aus einem Geschoss.

SOPHIE - Projektwettbewerb  
Neubau Wohn- und Alterszentrum  
Südbahn AG Adliswil

Jeder der gemeinschaftlichen Aufenthaltsräume innerhalb einer Station bietet sitzvoll bedingt Ausblick in die Baumkronen oder auch durch sie hindurch Weitblick auf die weitläufige Alpbühne, Gartengänge - von Sonnenanfang bis Sonnenuntergang - ist immer einer der Aufenthaltsräume sitzungsorientiert. Durch die Anordnung der Zimmergruppen und der gemeinsam genutzten Bereiche entsteht ein räumliches Kontinuum, das abwechslungsreiche Spazergänge innerhalb der Station erlaubt.

Am Ende jeden Ganges besteht ein erweiterter Aufenthaltsort mit Blick nach Draußen. Eine Galerie oder ein Außenbereich über Eck, lokal für Aufenthaltsort des Bewohners, wodurch komplexe/nur Blockbezüge entstehen. Dieses innere Bewegungsraum mit zahlreichen Nischen und Rückzugsmöglichkeiten ohne Stützpunkt animiert die Bewohner. Die innere Organisation der Stationen wird zum Teil der Therapie.





**Architektur**

BS+EMI Architektenpartner AG, Zürich

**Landschaftsarchitektur**

Ganz Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

**Baumanagement**

BS+EMI Architektenpartner AG, Zürich

**Bauingenieurwesen**

EBP Schweiz AG, Zürich

**Bauphysik, Akustik**

BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich

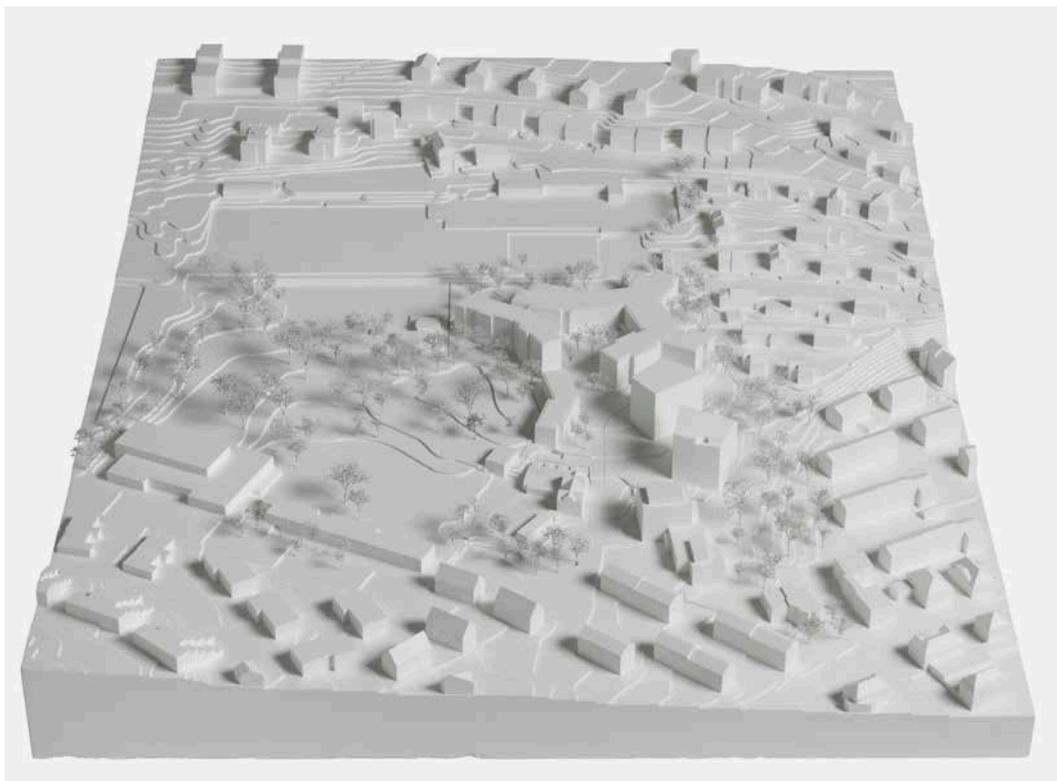
**Gebäudetechnik HLKS/MSRL**

EBP Schweiz AG, Zürich

**Gerontologie**

Pflegimuri, Muri AG

Modell  
Nordansicht



## **Städtebau**

Un' altra vita gelingt über eine intelligente städtebauliche Setzung die Ausformulierung einer klaren Mitte der neuen Gesamtanlage: Die beiden Wohnbauten besetzen in einem grossen Bogen den Rand des Freibades und begleiten die Badstrasse bis hin zum zentralen Ort der Ankunft – während sich der vielgliedrige Baukörper mit den Pflegezimmern spannungsvoll in das Areal spreizt. Es entsteht ein intimer, gefasster Aussenraum im Innern und eine raumgreifende Verklammerung der vier Flügel mit dem umliegenden Aussenraum.

## **Aussenraum**

Mit seiner schlichten Gestaltung bietet der Hof einen schönen Rahmen für verschiedene Nutzungen. Die Vorfahrt ist so organisiert, dass sie die Aufenthaltsbereiche nicht stört; im Zentrum liegt ein von Bäumen beschatteter Kiesplatz. Pflanzflächen mit Schattenstauden verbinden elegant zwei Funktionen: Sie bilden die grüne Platzfassung und schaffen als Distanzhalter Privatsphäre für die Innenräume.

Andererseits minimiert die grosse, zusammenhängende Gebäudefigur den Parkraum ausserhalb der Baukörper und führt zu einer deutlichen Trennung zwischen dem einladenden Hof und den etwas abgekoppelten, aber ruhigen Aussenbereichen. Im Süden liegt, gut platziert, der Demenzgarten mit dem geschlossenen und offenen Bereich. Seine Gestaltung ist den Bedürfnissen der Nutzenden angemessen. Leider bleibt insgesamt nur wenig eigentliche Parkfläche offen, entsprechend ist das Wegenetz und damit die Anbindung nach aussen reduziert, es fehlt an variabel kombinierbaren Wegschlaufen für die unterschiedlichen Bedürfnisse und Möglichkeiten.

## **Architektur**

Der offene, attraktive Innenhof bildet das Herz der Anlage: Er ist Begegnungsort, schafft eine gute Orientierung und organisiert die Adressen zu den drei Funktionseinheiten Pflege, Studios und Alterswohnungen mit grosser Selbstverständlichkeit. Restaurant und Saal sind schlüssig verortet und lassen sich für grössere Veranstaltungen kombinieren.

Die Organisation der Pflegeabteilungen in den Obergeschossen hingegen wirkt etwas unübersichtlich. Durch die Gebäudeform entstehen im Innern komplexe Kreuzungspunkte bei der Verkettung der Rundläufe. Schön sind das Thema der Nischenbildung vor den Zimmern und der Versuch die Erschliessungszone an vielen Stellen mit direktem Tageslicht zu versorgen. Bei den Studios bieten die detailliert ausformulierten Vorzonen mit Sitzbank und innerem Fenster eine gute Kontaktstelle zwischen den Bewohnenden.

Auch die gewählte Wohntypologie wird gewürdigt. In zwei unterschiedlichen Variationen werden gekonnt zwei Laubengangerschliessungen durchdekliniert. Die gedeckte Laube dient als Ort der informellen Begegnung und unterstützt das Zusammenwachsen der Hausgemeinschaft. Die Wohnungen profitieren von dem weiten Blick über die Parkanlage des Freibades und einer zweiseitigen Orientierung. Nicht ganz nachvollziehbar hingegen ist der grosse Höhensprung zwischen den beiden Wohnhäusern.

Im architektonischen Ausdruck strahlt das Projekt eine angenehme Wohnlichkeit aus. Die hinterlüftete Holzelementfassade in Eiche wird mit Kupferblech, dunkel beschichteten Staketengeländern und textilen Fallarmmarkisen kombiniert, was den Häusern eine Eleganz verleiht. Die klare Gliederung aus vertikalen Lisenen und horizontalem Gesims verleiht jedem einzelnen Zimmer eine schöne Einfassung. Für die Menschen mit eingeschränktem Bewegungsradius bieten die französischen Fenster ausserdem einen hohen Nutzwert.

Beim Brandschutz wurde für einzelne vertikale Fluchtwege der Ausgang direkt ins Freie vermisst. Feuerwehzufahrten und Stellplätze wurden nicht thematisiert, eine entsprechende Korrektur würde die Aussenraumgestaltung an einigen Stellen einschränken.

### **Funktionalität**

Betrieblich wurde die Demenzabteilung positiv beurteilt, da die drei zusammenhängenden Gruppen auf einem Geschoss effizient organisiert werden können, auch wenn nicht alle einen direkten Zugang zum Aussenraum aufweisen und die inneren Rundläufe zu wenig abwechslungsreich sind. Als grosse Schwäche wird die Anlieferung im Zusammenhang mit der Position von Küche und Lagerräumen bewertet. Ausserdem würde anstelle der ruhigen Nutzungen wie Büro und Wäscherei die eher quartierbildenden Räume zum Platz hin bevorzugt werden, um die Idee des belebten Quartierplatzes zu stärken.

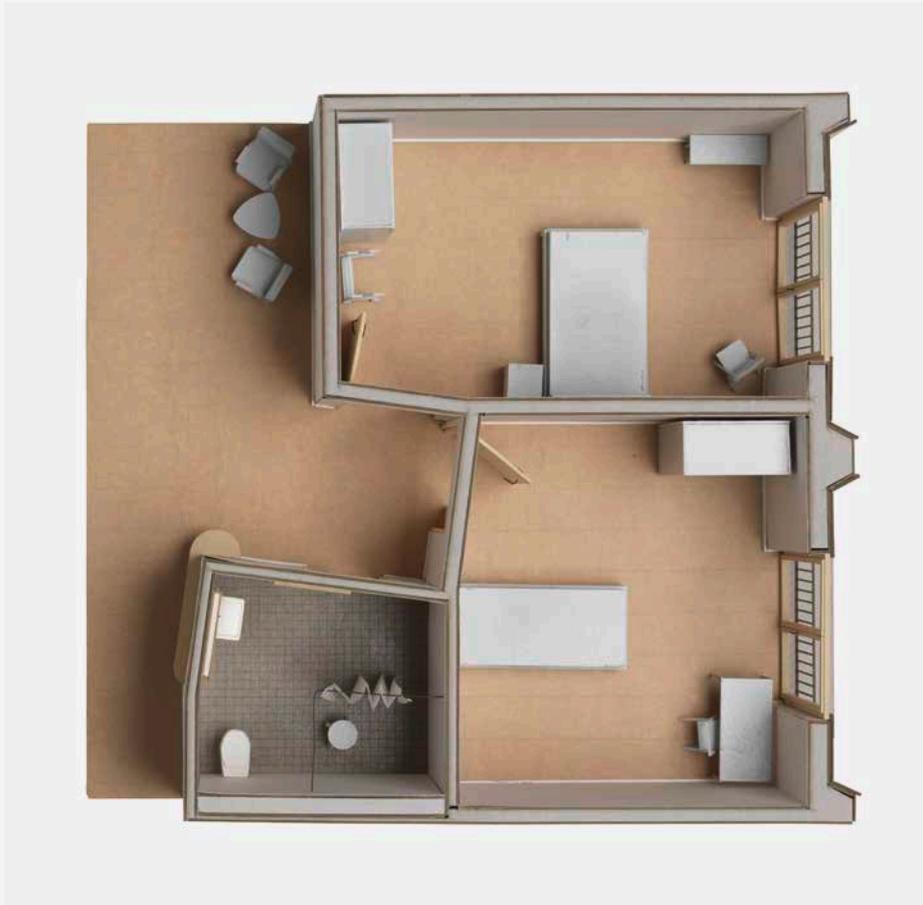
### **Wirtschaftlichkeit**

Die Ziele zur Wirtschaftlichkeit wurden vor allem durch die volumetrische Gliederung und einer entsprechend erhöhten Hüllflächenzahl nicht ganz erfüllt.

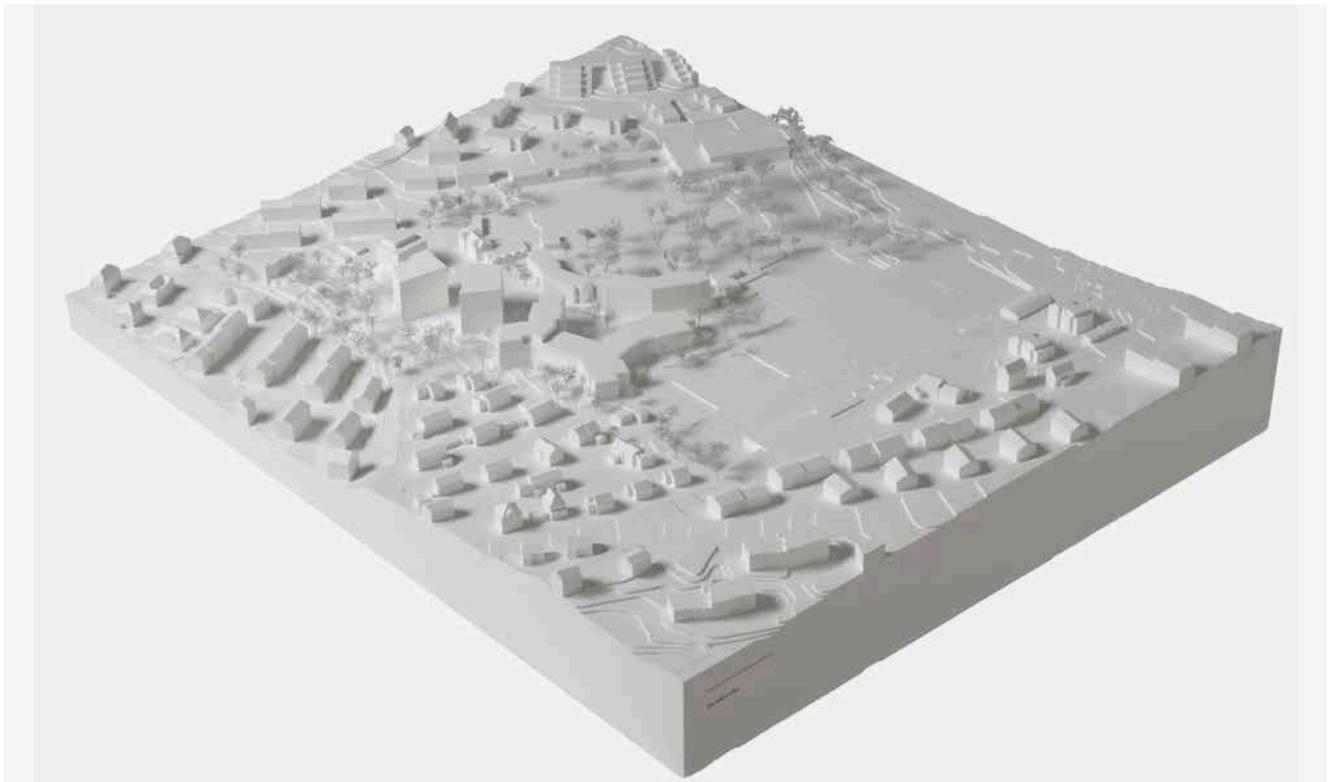
### **Fazit**

Un' altra vita überzeugt mit einer sympathischen Sperrigkeit in der städtebaulichen Figur. Weder biedern sich die Neubauten an die formale Ästhetik des Bestehenden an, noch wird im Kontrast die bewusste Abgrenzung gesucht. Das Ergebnis ist ein in sich stimmiges Ensemble, das dem Ort über die starke Mitte eine eigene, neue Identität verleiht. Die etwas labyrinthischen Korridorsysteme im Pflegebereich stehen einer grossen Klarheit in der Struktur der Wohnhäuser gegenüber. In den bereits tief durchgearbeiteten Fassaden zeigt sich grosses architektonisches Feingespür. Die Stärke des Projekts ist gleichzeitig seine grösste Schwäche: Die raumgreifende Figur bedrängt die bestehende Parkanlage derart, dass das Potenzial der Ortes nicht ausgeschöpft werden kann.

Modell  
Bewohnerzimmer



Modell  
Südwestansicht



PROJEKTWETTBEWERB SIHLSANA ADLISWIL



Situationsplan 1:500





# PROJEKTWETTBEWERB SIHLSANA ADLISWIL

## Parklandschaft für Wohnen und Sport

Adliswil entstand einst als Strassendorf entlang der Sihl zwischen Zürichsee und Felsenegg. Nach einer Phase der Stagnation wurden mit dem wirtschaftlichen Aufschwung in den 1970er Jahren östlich des Zentrums die Sport- und Erholungsanlagen Im Tal sowie die Alterssiedlung im Tal gebaut. Die Gebäude wurden in die grosszügige Parkanlage des Landschaftsarchitekten Fred Eisler eingebettet. Auch die beiden Erweiterungsbauten PWG Tal und Wohnen am Bad von 2011 verstehen sich als Häuser, die im Park stehen. Diese Idee greifen wir auf und führen sie fort.

Der Projektperimeter liegt am Ende der Bahstrasse, einer Stichstrasse. Sie wird im Westen vom baumbestandenen Asylweg begrenzt, einem Fussweg hinter dem die kleinteilige Einfamilienhausiedlung Bünli liegt. Im Süden stösst sie an eine weiträumige Tennisanlage, im Osten an den Aussenbereich des Hallen- und Freibades Im Tal. Dieser ist über einen Zaun und eine Böschung abgegrenzt. Die beiden Wohnbauten der ersten Etappe übernehmen eine verbindende Funktion: Sie leiten in das Areal ein, fassen die Badeanlage neu und definieren in die andere Richtung den «Quartierplatz» des neuen Wohn- und Alterszentrums.

Dieser Platz wird mit dem Neubau der zweiten Etappe, der sich in den Expositionen Nord, West und Süd abwickelt, komplettiert und erhält so eine allseitige Fassung. Im Südosten öffnet er sich knapp zur weitläufigen Sportanlage im Osten und der offenen Landschaft der Agrarflächen. Hier setzt ein fussläufiger Weg den Zugang fort. Auf dem Platz mündet die von Norden kommende Stichstrasse auf selbstverständliche Art. Seine geschlossene Form schließt zusammen mit der charakteristischen Architektur der Neubauten einen «Endpunkt» der Bahstrasse mit eigener, identitätsbildender Kraft - die Anlage schafft einen neuen Ort. Einem Dorfplatz gleich wird er unterschiedlich genutzt: als Vorfahrt, als Aufenthaltsort und Raum der Begegnung. Dieses Zentrum trägt so auch zur Integration des Wohn- und Alterszentrums im Quartier bei.

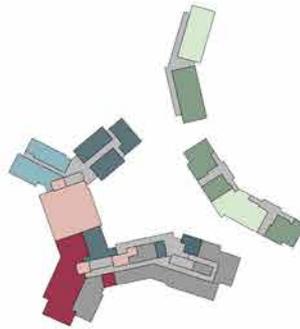
## Neubauten mit «Hauscharakter»

In ihrem Habitus und ihrer Figur wirken die Neubauten nicht wie eine institutionell geprägte und grossmassstäbliche Struktur, vielmehr zeichnen sie sich durch einen «Hauscharakter» aus. Die Gebäude setzen sich aus einzelnen Baukörpern zusammen, die erst über kerbenartige Einschnitte zu zusammenhängenden, raumgreifenden Gebäudefiguren verkettet werden. Aufgrund der beschränkten Gebäudetiefen, der geringen Geschosshöhe, dem Verzicht auf Atrien, Höfe u.dgl. sowie den Brechungen in der Abwicklung nimmt der Bewohner weder von Aussen noch im Innenraum die eigentlichen Dimensionen wahr - vielmehr dominieren vertraute Abmessungen und Charakteristiken von Wohnhäusern.

Die beschränkten Gebäudetiefen erlauben alle Nutzräume nach aussen anzulegen. Auch die Erschliessungsräume stossen in den Kerben sowie bei den Vor- und Rücksprünge immer wieder an die Fassade. In den einzelnen Baukörpern werden die verschiedenen Nutzungseinheiten übersichtlich organisiert. Schliesslich haben alle Zimmer kein direktes Gegenüber, sondern besitzen einen freien Blick in den Park und eine gute natürliche Belichtung. Durch diese entwerferischen Intentionen gelingt es, die programmatischen und wirtschaftlichen Ansprüche in eine prägnante Form zu übersetzen, die den Charakter eines Wohnhauses und nicht eines institutionellen Gebäudes besitzt. Das Wohn- und Alterszentrum vermag sich dadurch einerseits der Massstäblichkeit der umliegenden Häuser anzugleichen, andererseits der Idee des Wohnens im Park zu folgen.

Der architektonische Ausdruck der Neubauten verdeutlicht die Themen, welche die volumetrische Gestalt des Entwurfs prägen: Eine vertikale Pfeilerordnung gliedert einzelne Volumina, welche sich über Kerben zu raumfassenden Figuren verketteten. Aussen werden die Pfeiler durch vertikale Kupferbänder verkleidet. Die vorsehenden Füllungen zwischen den Pfeilern werden als einspringende Schalen aus Eichenholz mit leicht vortretenden, französischen Balkonen ausgebildet. Diese organisch geformten, raumhaltigen Schalen charakterisieren ein filigranes und poröses Fassadenkleid mit starkem Licht und Schattenspiel, welches das Wohnen im Park thematisiert und den «Hauscharakter» der Anlage unterstreicht.

Die zweiflügeligen französischen Fenster schaffen einen angemessenen Glasanteil, erhöhen die Möblierbarkeit und führen zu einer geborgenen Raumstimmung der Zimmer. Die knappen Balkone erlauben ein Herausreten des Bewohners.

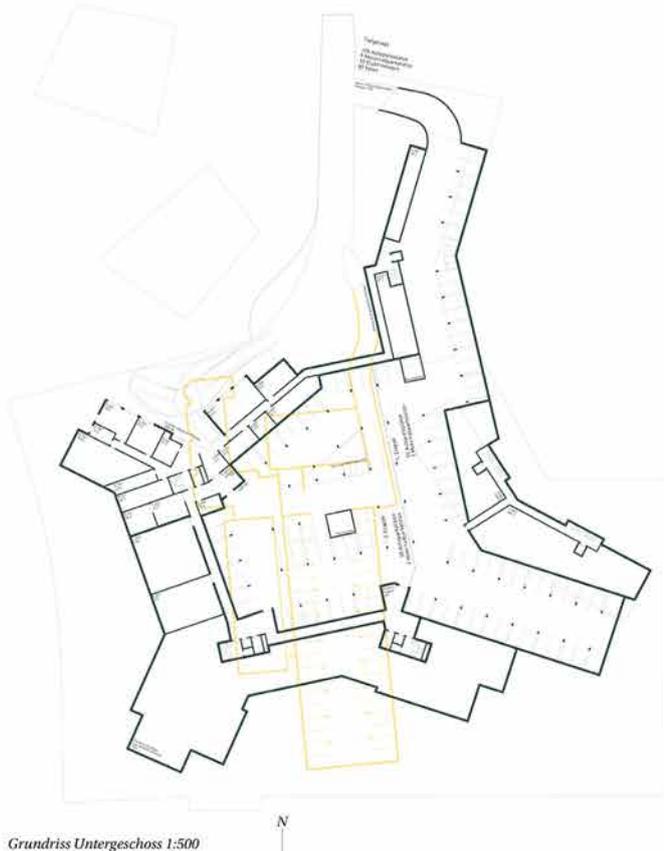


### Pflegezentrum

- Aktivierung, Therapie
- Empfang, Verwaltung
- Gastronomie
- Kirchenbetrieb
- Logistik, Lager, Technik

### Wohnen mit Dienstleistungen

- Wohnungen
- Weitere Räume



Grundriss Untergeschoss 1:500



Grundriss Erdgeschoss 1:200



# PROJEKTWETTBEWERB SIHLSANA ADLISWIL

## Vernetzung mit Quartier und Parklandschaft

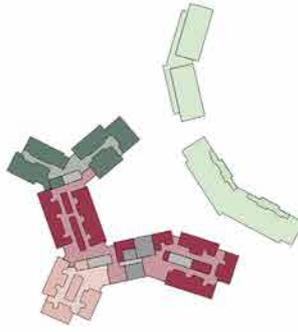
Die Neubauten des Wohn- und Alterszentrums der Sihlsana fügen sich in die südlich und östlich angrenzende Parklandschaft ein. Durch eine sanfter Bodenmodellierung und die Bepflanzung mit Blattschmuck- und Wildstauden entsteht eine abwechslungsreiche, bewegte Topographie, die sich typologisch auf Fred Eichers bestehende Umgebungsgestaltung bezieht und übergeordnet an die naturräumlichen Begebenheiten der Albiskette anknüpft.

Das Wegenetz dient der Anbindung des Quartiers an die weitere Park- und Erholungslandschaft. Es greift die Sprache der bestehenden Parkgestaltung auf. Auf diese Weise wird das Alterszentrum in den bestehenden Park integriert und mit diesem räumlich vernetzt. Die Tiefgarageneinfahrt und die Anlieferung befinden sich an der Badstrasse, direkt im nördlichen Teil des Alterszentrums, sodass die Anlage möglichst frei von Verkehr bleibt. Der Haltebereich für die Ambulanzfahrzeuge befindet sich am Rand des Platzes neben dem Haupteingang. In Nähe der Eingänge werden jeweils kleine Gruppen von Velostellplätzen angeboten.

Einheimische Gehölze, wie Hainbuchen, Eichen, Eschen und Erlen bilden die Leitarten der Pflanzungen, sodass der natürliche, ortstypische Charakter gewahrt wird. Die markanten, bestehenden Gehölzgestalten bleiben soweit wie möglich erhalten. «Staudenkissen» überhöhen die modellierte Topografie, machen diese lesbar und steigern die räumliche Wirkung der Parklandschaft. Verschiedene Blüten, Farben, Gerüche und Formen bilden einen sinnlichen Kanon, der sich im Lauf der Jahreszeiten verändert. Darüber hinaus stärken und fördern Wildstaudenpflanzungen die ökologische Vernetzung.

Im Osten des nördlichen Wohnhauses verfügen die Wohnungen im Erdgeschoss über private Gärten. Dem Gemeinschaftsraum ist ein halbprivater Aussenbereich vorgelagert. Sitzbänke sind entlang des Weges in Gruppen angeordnet und werden überwiegend von Bäumen beschattet. Die bestehenden Outdoor-Fitnessgeräte werden weiterhin in die Anlage eingebunden und teilweise erweitert.

Im Zentrum der Anlage befindet sich ein grossflächiger, chaussierter «Quartiersplatz», der sowohl als Zentrum des Altersheimens, als auch als Begegnungsort für die Anwohner von Adliswil fungiert. Die Gestaltung ist bewusst reduziert gehalten, um ein grosses Angebot für die Bepflanzung des Freiraums zu ermöglichen. Drei markante Solitärbäume spannen einen Raum auf, bilden einen natürlichen Witterungsschutz und dienen der Orientierung. Das Restaurant befindet sich im Westen des Hauptgebäudes und bildet mit der grosszügigen, bewirtschafteten Aussenterrasse ein Pendant zum gegenüberliegenden Quartiersplatz.



- Pflegezentrum**
- Pflegeables Wohnen
  - Pflege Demenz, offene Wohnbereiche
  - Pflege Demenz, geschlossener Wohnbereich
  - Gemeinsame Infrastrukturräume
- Wohnen mit Dienstleistungen**
- Wohnungen



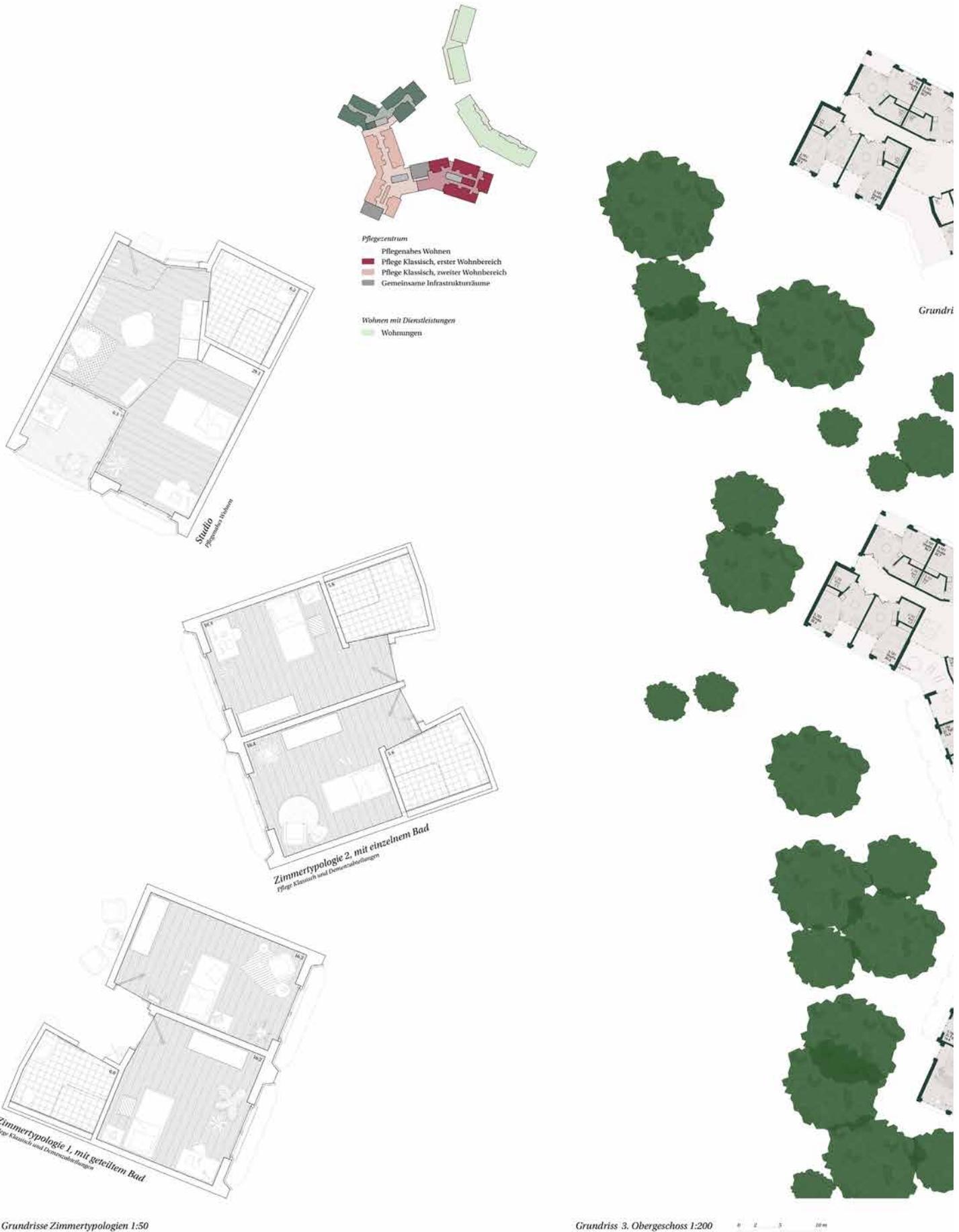
Sport und Erholungsanlage "im Tal", Adliswil  
Fred Eicher, Landschaftsarchitektur, 1972



Grundriss 1. Obergeschoss 1:200 0 2 4 8 16 m



# PROJEKTWETTBEWERB SIHLSANA ADLISWIL



Grundrisse Zimmertypologien 1:50



Driss 4. Obergeschoss 1:200

# PROJEKTWETTBEWERB SIHLSANA ADLISWIL



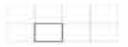
Situationsplan 1. Etappe 1:500







*Aussenperspektive zum Quartierplatz*



# PROJEKTWETTBEWERB SIHLSANA ADLISWIL

## Pflegezentrum

### Öffentliches Erdgeschoss

Im Erdgeschoss des Pflegezentrums sind die öffentlicheren Nutzungen untergebracht. Es besitzt drei eigenständige Eingänge, den Haupteingang des Pflegezentrums mit anschliessendem Empfang, den Haupteingang der Studios, über den auch Restaurant, Therapie und Aktivierung erschlossen werden und einen seitlichen Eingang, der zugleich auch den Bereich mit Coiffeur und weiteren Dienstleistern über Wandelhalle erschliesst und sich darüber mit dem Haupteingang verbindet. Zwischen den beiden Haupteingängen befinden sich an zentraler Lage Restaurant, Café und Aufenthaltsraum. Als offene, in den Aussenraum orientierte Räume, die auch auswärtigen Gästen und Besuchern offen stehen, vermitteln sie über den gedeckten Aussenbereich zum Aussenweg, der im Westen des Gebäudes entlang führt und dem Quartierplatz. Im nördlichen Gebäudeteil sind die Personal- und Büroräume sowie Therapie- und Aktivierungsräume situiert.

### Wohnen mit Demenz

Im mittleren und südlichen Gebäudeteil befinden sich im 1. Obergeschoss die drei Wohngruppen für Wohnen mit Demenz. Die Pflege ist jeweils zentral stationiert und kann von dort alle drei Bereiche bedienen. Die als Rundläufe angelegten Erschliessungsräume öffnen sich zu Nischen mit Fassadenanstrich und Blick in den Aussenraum. Die Zimmer werden über «Vorgärten» erschlossen, welche die Gänge modellieren und in der Tiefenwirkung verkürzen. Den Pflegezimmern mit geteiltem Bad bieten sie zugleich einen geschützten Vorbereich, sodass man auf dem Weg zwischen Zimmer und Bad nicht in den Erschliessungsbereich treten muss. Die Pflegewohngruppen verfügen über direkten ebenen Zugang zum Demenzgarten im Süden des Gebäudes, der auch als informeller Ein- und Ausgang für die Bewohner dient. Davon abgegrenzt ist der Garten für die geschützte Abteilung.

Der Demenzgarten nimmt formal Bezug auf die Architektur. Ebeneartige Ausgänge führen auf einen «weichen» Saubrobelag. Vor den im Erdgeschoss angrenzenden Wohnungen sind Staudenbeete angelegt, die die Privatsphäre schützen. Der Gehölzbestand bleibt weitestgehend erhalten und wird in die Gestaltung mit einbezogen. Dieser dient zudem als natürlicher Sonnenschutz für die Sitzbereiche. Drei Hochbeete fügen sich als Intarsien in den Garten ein, die durch überstehende Kanten bequem vom Rollstuhl aus bearbeitet werden können. Die Bepflanzung mit Kräutern, Duftstauden und Gräsern verleiht dem Ort Abwechslung und Lebendigkeit.

Eine 50 cm hohe Sitzmauer bildet eine gestalterische und funktionale Grenzausbildung. Durch den Höhenversatz entsteht ein Senkgarten als geschützter Raum. Zwischen der Sitzmauer und dem 1,50m hohen Zaun dahinter, verlaufen abschnittsweise lineare Pflanzbeete mit üppigen Stauden und Kleinsträuchern, sodass sich der Garten in die Parklandschaft einfügt. Der schlichte Metallzaun lässt durch grössere Abstände zwischen den oberen Verstrebungen, Ausblicke in den umgebenden Park zu und wird von heimischen Kletterpflanzen berankt. Die Grenze zwischen offener und geschlossener Abteilung wird durch denselben berankten Zaun und ein lineares Pflanzbeet ausgebildet. Auf diese Weise wird der Demenzgarten übergrenzt als Einheit wahrgenommen.

### Klassische Alterspflege

Die klassische Alterspflege befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss über den Demenzwohngruppen. Hier sind jeweils zwei Wohngruppen pro Geschoss untergebracht. Auch in diesen Etagen werden Zimmer angeboten, die sich ein Bad teilen oder über einen eigenen Sanitärbereich verfügen. Die horizontalen Erschliessungswegs berühren mit Raumschichten immer wieder und über verschiedene Expositionen die Fassade. So dringt einerseits viel Tageslicht in die Gänge und andererseits werden unterschiedliche Ausblicke in den Park eröffnet. Die Wohnbereiche befinden sich zentral und zwischen den beiden Wohngruppen nach Süden orientiert. Jeweils seitlich angelegt sind grosse Terrassen angelegt. Ergänzend zum Raumprogramm wird im südwestlichen Trakt insbesondere für die kalten Monate ein geschossübergreifender Wintergarten angeboten, der beispielsweise als Orangerie genutzt werden kann.

### Studios mit pflegenahem betreutem Wohnen

Im fünfgeschossigen, nördlichen Gebäudeteil befinden sich in den Obergeschossen die Studios des pflegenahen Wohnens. Sie sind als helle, altersgerechte, wohnliche und rollstuhlgängige Räume mit Loggia konzipiert. Der offene Grundriss wird über Loggia und Bad gegliedert. Alle Studios sind zweiseitig mit Ausblick ins Freie und Blick in die Erschliessungsräume orientiert. Bewohnern ist damit Möglichkeit gegeben nach Wunsch auch vom Zimmer aus am gemeinschaftlichen Leben in den Vorbereichen teilzuhaben. Dies bietet insbesondere Personen, die längere Zeit das Bett nicht verlassen können, aber dennoch nicht abgeschottet sein möchten, eine wichtige Option. Sie können dafür das Bett innerhalb der Wohnung verschieben.

Auf allen Stationen laufen die zentralen Wohn- und Gemeinschaftsbereiche nach Süden zusammen und besitzen einen direkten Bezug zum Aussenbereich. Drei Erschliessungskerne führen von den Stationen direkt in das öffentliche Erdgeschoss.

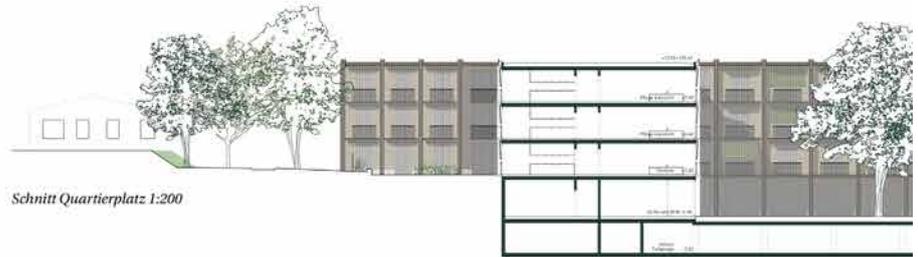
## Alterswohnungen

Das nördliche Wohnhaus bietet mit nur drei Geschossen ein bodennahes Wohnen. Die Wohnungen werden an der westlichen Seite vom Quartierplatz her errichtet und über Laubengänge erschlossen. Angrenzend an den Platz sind die gemeinschaftlichen Räume untergebracht: ein Gemeinschaftsraum, Wasch- und Trockenräume, eine Werkstatt etc.. An der Ostseite befindet sich im Erdgeschoss sich zudem zumietbare Privatgärten. Damit wird den Bewohnern, die ihren heimischen Garten vermissen, die Möglichkeit gegeben ein Stück gewohnte Umgebung wieder anleben zu lassen. Das südliche Wohnhaus bietet mit sechs Geschossen ein «Wohnen in den Räumen». Das offene Erdgeschoss stellt eine Verbindung zum Park der Freibadanlage her. Im nördlichen Gebäudekopf am Platz befindet sich der Stützpunkt für ambulante Pflege sowie auch da Wasch- und Trockenräume.

Die Wohnungen beider Häuser sind alle zweiseitig orientiert, beziehen sich also auf den Parkraum des Freibads wie auch das Leben auf dem Quartierplatz. Sie sind einfach und robust geschnitten, sodass verschiedene Lebensgewohnheiten Platz finden. Anschliessend an und mit Bezug auf die Erschliessungen befinden sich die Küchen. Das Wohnen ist davon abgewandt entweder nach Osten oder Südwesten orientiert. Wohn- und Schlafräume können offen verbunden oder räumlich getrennt werden. Die Bäder erhalten über Oblichtbänder natürliches Licht. Jede Wohnung verfügt über eine private Loggia.

## Etappeierung

Die Anforderungen an die Etappeierung werden in jedem Ausbaustadium gemäss Programm erfüllt. Vor der Realisierung der ersten Etappe muss ein Einfahrts-Provisorium zur bestehenden Tiefgarage gebaut werden. Anschliessend kann die erste Etappe, ohne Beeinträchtigung des Bestandes realisiert werden.



Schnitt Quartierplatz 1:200



Innenperspektive Wandelhalle



# PROJEKTWETTBEWERB SIHLSANA ADLISWIL

## Technischer Beschrieb

### Randschutzkonzept

Das Alterszentrum gilt in der VKF-Norm als Beherbergungsgebäude. In einem herkömmlichen Randschutzkonzept bedeutet dies insbesondere in den Wohngebäuden, dass horizontale Flächen ausserhalb nicht mit Möblierung versehen dürfen. In der Decke vorgesehen, dass die Flächenvergrüngen bis zu einem Randstreifen (vertikalen) Flächenvergrüngen nicht mehr als 20 Meter beträgt. Somit gehen die dazugehörigen jeweiligen Zimmer zu einer Wohneinheit (VKF Randschutzrichtlinie 16-15, Art. 3.6.1 Abs. 3) und kann durchgängig möbliert werden. Im Übrigen wurde in allen Geschossen konzeptionell darauf geachtet, dass Randschutzmaßnahmen und Flucht- und Rettungswege eingehalten werden.

### Haustechnik

Das Konzept der haustechnischen Installationen folgt der Idee der Systemtrennung und Einfachheit sowie der Minimierung von Kosten und Grauer Energie bei gleichbleibendem Komfort. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Wärmepumpen über Erdsondenfelder unter der Bodenplatte der Tiefgarage, welche sich aufgrund der zu erhaltenden Bestandstrukturen ergeben. Eine mögliche Erweiterung dieser Felder wäre infolgedessen ausserhalb der Gebäude machbar. Ein konventionelles Bodensheizungssystem bedient alle Gebäude mit Wärme. Gleichzeitig ist es möglich, in den warmen Monaten die Räume über ein passives Kühlsystem über die Bodenheizung abzukühlen.

Für die Raumlüftung wird ein technisch verhältnismässig schrank installiertes Abluftsystem mit Wärmerückgewinnung vorgeschlagen. Die Luft wird über ein passives Nachströmsystem über die Fassade gebracht. Dies erlaubt es, weitgehend auf in den Decken eingebaute Lüftungsgitter zu verzichten und schon so den Ressourcenverbrauch. Es wurde darauf geachtet, dass ausserstehende und prinzipiell gewerkgetrennte Lüftungsbauwerke vertikal über alle Geschosse durchlaufen. Die Technikanlagen sind jeweils im Untergeschoss neben den Erschliessungskernen angeordnet.

### Ökologische Nachhaltigkeit

Den erwarteten 2006-Watt-Anforderungen wird modern Rechnung getragen, dass neben dem beschriebenen haustechnischen Konzept die kompakten den städtebaulichen Prämissen folgt, jedoch einerseits mit angemessenen Fensterelementen und ausserhalb Verglasungen reagiert, andererseits die Aussenwände mit gedämmten Hohlwandelementen und einer Fassadenverkleidung in Eiche vorgeschlagen werden.

Da die meisten Gebäude eine eher geringe Geschosshöhe aufweisen, lassen sich auf den externen begrünter Dachflächen Photovoltaikmodule installieren, welche insbesondere die Wärmeerzeugung unterstützen, aber auch die gesamte Stollung mit Verbrauchstrom versorgen lässt.

### Tragstruktur

Die Tragstruktur des Alterszentrums ist im Innern als Massivbau konzipiert. Es wird weitgehend auf Deckenentlastungen verzichtet, das heisst es wird ein hohes Mass an Spaltenentlastung erzielt. Die Spannweiten in den oberen Geschossen werden durch Ergänzung der tragenden Wandscheiben mit einzelnen Säulen modern gehalten. Somit können wünschliche Flachdecken (ca. 24 cm) aus Recyclingbeton ausgeführt werden. Die Flachdecken liegen auf den Basissäulen, Kesselsäulen und regelmässig angeordneten Zimmertrennwänden. Diese vertikalen Tragkörper erlauben einen – soweit es die Raumstrukturen zulassen – direkten Lastabtrag bis in die Fundamente. Im Erdgeschoss liessen sich einzelne Wandscheiben in Säulen auf. Diese Säulen sind auf das Tragwerk des Untergeschosses abgestimmt. Die horizontale Stabilität (Wind, Erdbeben) wird durch die Bemmenscheiben gewährleistet, welche im Untergeschoss eingespannt sind. Das Untergeschoss wird als wasserichte Betonkonstruktion (Weisse Wanne) ausgeführt. Auch das Tragwerk der beiden Wohngebäude folgt dem Tragwerkskonzept des Alterszentrums. Die Decke über dem Untergeschoss wird im Bereich des Parkings als Abfangdecke ausgebildet um die Lasten der darüberliegenden Geschosse auf die Säulen im Untergeschoss zu bringen.

### Fundament und Baugrub

Die Fundamentsohle liegt auf ca. 450 M.G.M., die Bodenplatte kommt gemäss geologischem Bericht voraussichtlich in der gut tragfähigen Moräne oder der aufgelockerten Moräne zu liegen. Es ist deshalb eine Fachfundation geplant. Allenfalls ist lokal Massivbau notwendig. Aufgrund der relativ geringen Tiefe der Baugruben wird diese – wo aus Platzgründen möglich – geböschet ausgeführt. In Bereichen wo dies nicht möglich ist, wird eine Röhrlwand ohne Verankerung, mit Vornutabst. geplant.

Das anfallende Grundwasser, welches gemäss geologischem Bericht auftreten kann, wird mit einer offenen Wasserschaltung gefasst und an geeigneter Stelle rückversickert. Grundwasser ist im Projektperimeter auch gemäss GIS des Kantons Zürich nicht anzurechnen.



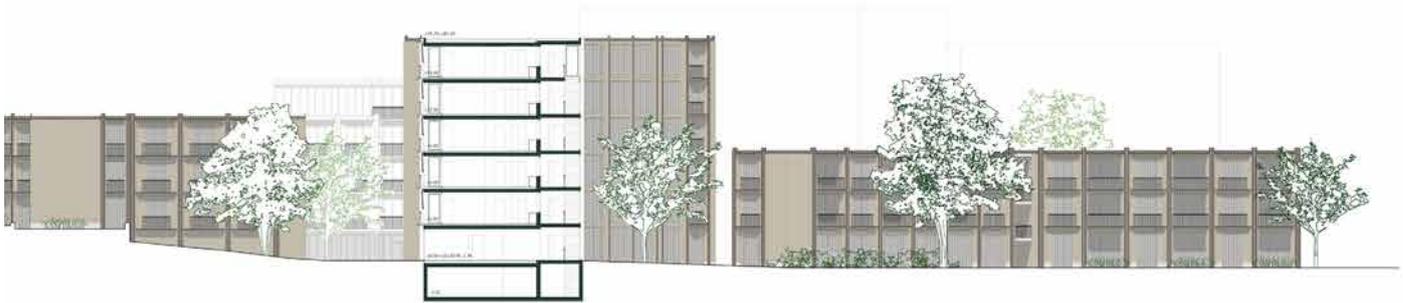
Südanischt 1:200



Schnitt Wohnungen 1:200



Konstruktionsschnitt und Fassadenansicht 1:50



**Architektur**

kit | architects eth sia gmbh, Zürich

**Landschaftsarchitektur**

Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

**Baumanagement**

HSSP AG, Zürich

**Bauingenieurwesen**

EBP Schweiz AG, Zürich

**Bauphysik, Akustik**

3-plan Haustechnik AG, Winterthur

**Gebäudetechnik HLKSE/MSRL**

EBP Schweiz AG, Zürich

**Brandschutz**

EBP Schweiz AG, Zürich

Modell  
Nordansicht



## **Städtebau**

Städtebaulich sucht der Projektvorschlag den Dialog zu seinen Nachbarbauten. Wie ein «Schmuckstück eines Colliers» – wie es die Verfassenden formulieren – sollen sich dabei die neuen und bestehenden Bauten um den Freiraum der Badeanstalt aufreihen. Das neue Alterszentrum wird dabei als dreiflügelige Anlage mit Innenhöfen formuliert. Die volumetrisch konisch geformten Baukörper referenzieren dabei auf die bestehenden Punkthäuser an der Badstrasse. Der neue Alterswohnungsbau folgt ebenfalls diesem Prinzip und definiert zusammen mit dem Alterszentrum einen zentralen Platz, der den Ankunftsort zum Dreh- und Angelpunkt der Anlage macht. Das volumetrische Ensemble fasst an ihren Rändern drei weitere Grünräume, die für die geforderten Aussenfunktionen ansprechende Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Insgesamt werden die städtebauliche Setzung und die daraus resultierenden Aussenräume als durchaus gelungen beurteilt. Allerdings wirkt das Volumen des Alterszentrums durch die Hofsituationen etwas zu gross. Auch typologisch stellt sich die Frage, ob Innenhofsituationen in Anbetracht des grossen Parkraums wirklich sinnvoll sind.

## **Aussenraum**

Die Setzung der Baukörper schafft differenzierte Aussenräume und Schwerpunkte, die sich zu einem spannungsvollen Ganzen verweben und eine Vielfalt an Aufenthalts-, Rückzugs- und Begegnungsräumen bieten. Das Entrée zu den Gebäuden bildet eine gestaffelte Platzfigur aus Vorfahrtsplatz und Wohnhof. Die Vorfahrt mit Anlieferung und Tiefgarageneinfahrt liegt im vorderen Bereich, der eigentliche Aufenthaltshof liegt dahinter. Dieser Ansatz mit der funktionalen Trennung ist an sich gut vorstellbar und lässt zudem eine schöne Blickachse bis in den südlichen Grünraum offen. Die räumliche Verdoppelung und die synchrone Gestaltung der beiden Platz-/Hofräume sind aber auch – angesichts der so unterschiedlichen Funktionen und Typologien – irritierend. Im unterbauten Bereich ist zudem die nötige Aufbauhöhe des Substrats für die Baumpflanzungen nachzuweisen. Die südlich an den Wohnhof angrenzende Parknische bietet zwei attraktive, gebäudenaher Aufenthaltsräume, die den Wohnhof gut ergänzen. Weniger gut ist, dass die Parknischen im Süden und Westen der Gebäude wegen des beengten Raums nicht über Parkwege miteinander verbunden werden können. Die Nischen selbst sind sehr gut erschlossen und an die Umgebung angeschlossen, dabei entsteht leider viel versiegelte Fläche. Es wäre zu erwägen, das Wegesystem zugunsten mehr zusammenhängender Grünflächen etwas zu vereinfachen. Der offene und der geschlossene Demenzgarten sind separat in die Parkfläche integriert. Die Gestaltung bietet mit ihren Grundstrukturen wie Schattenbäume, Sitzgelegenheiten und Rundwege eine angemessene Umgebung für die Nutzenden, im Detail ist sie aber nicht beurteilbar.

## **Architektur**

Im architektonischen Ausdruck suchen die Verfassenden eine kräftige Erscheinung, welche als eigenständiges Ensemble wahrgenommen werden soll. Die neuen Gebäude sind als Massivbauten mit einer hinterlüfteten Fassade aus Klinker und vorgefertigten Betonelementen konzipiert worden. Die Fassaden sollen mit einem sandgrauen Klinker und Betonelementen sowie rötlichen Fenstern ausgeführt werden. Durch differenzierte Details, wie auch durch unterschiedliche Öffnungen, sollen die Gebäudetrakte unterschiedlich charakterisiert werden. Insgesamt erscheint die architektonische Sprache solide, jedoch stellt sich die Frage, ob eine Klinkerfassade tatsächlich genügend eigenständig und ortsspezifisch ist.

Der Fassadenentwurf überzeugt in diesem Sinne nicht, auch die Wölbungen im Brüstungs- und Sturzbereich erscheinen zufällig und wenig überzeugend formuliert. Auch die Ausgestaltung der Innenräume ist etwas unspezifisch ausgefallen; hier ist ein Potenzial zu mehr Eigenständigkeit auszumachen.

### **Funktionalität**

Funktional sind die Gebäude grundsätzlich gut organisiert. Der Eingang zum Alterszentrum hingegen ist etwas marginal ausgefallen und wirkt neben dem Gastroteil ein wenig gedrängt. Die Zulieferung des Speisetransports im Untergeschoss hat zu lange Wege. Die Korridorsituationen, die nicht an den Höfen liegen, wirken teilweise beengend und schlecht belichtet. Die dargestellten Zimmertypen der Pflegeplätze sind einfach und übersichtlich ausgefallen, wenn auch nicht besonders innovativ. Die Pflegestudios überzeugen hingegen wiederum. Die Grundrisse des Alterswohnungsbaus haben nicht das gleiche Niveau wie die des Alterszentrums. Besonders in den Schnittstellen der beiden Gebäudeteile entstehen etwas ungelenke Wohnungen. Neben einigen zweiseitig und gut besonnten Wohnungen sind andere leider nur einseitig orientiert, was bezüglich Vermietung als nachteilig beurteilt wird.

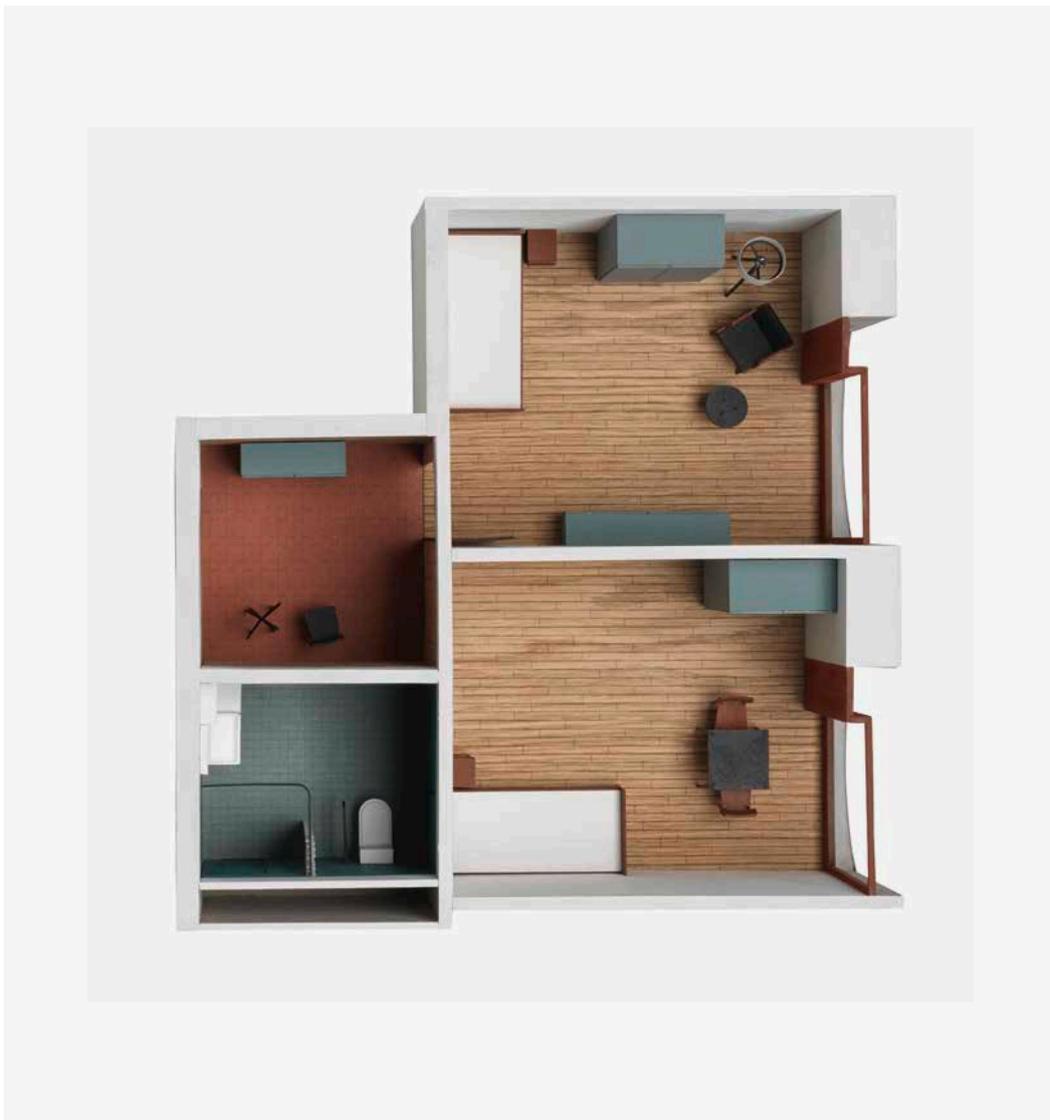
### **Wirtschaftlichkeit/ Nachhaltigkeit**

Bezüglich Wirtschaftlichkeit wird der Projektvorschlag aufgrund der kompakten Geometrie als gut eingestuft. Ebenfalls in Bezug auf die Nachhaltigkeit wird der Projektvorschlag positiv beurteilt.

### **Fazit**

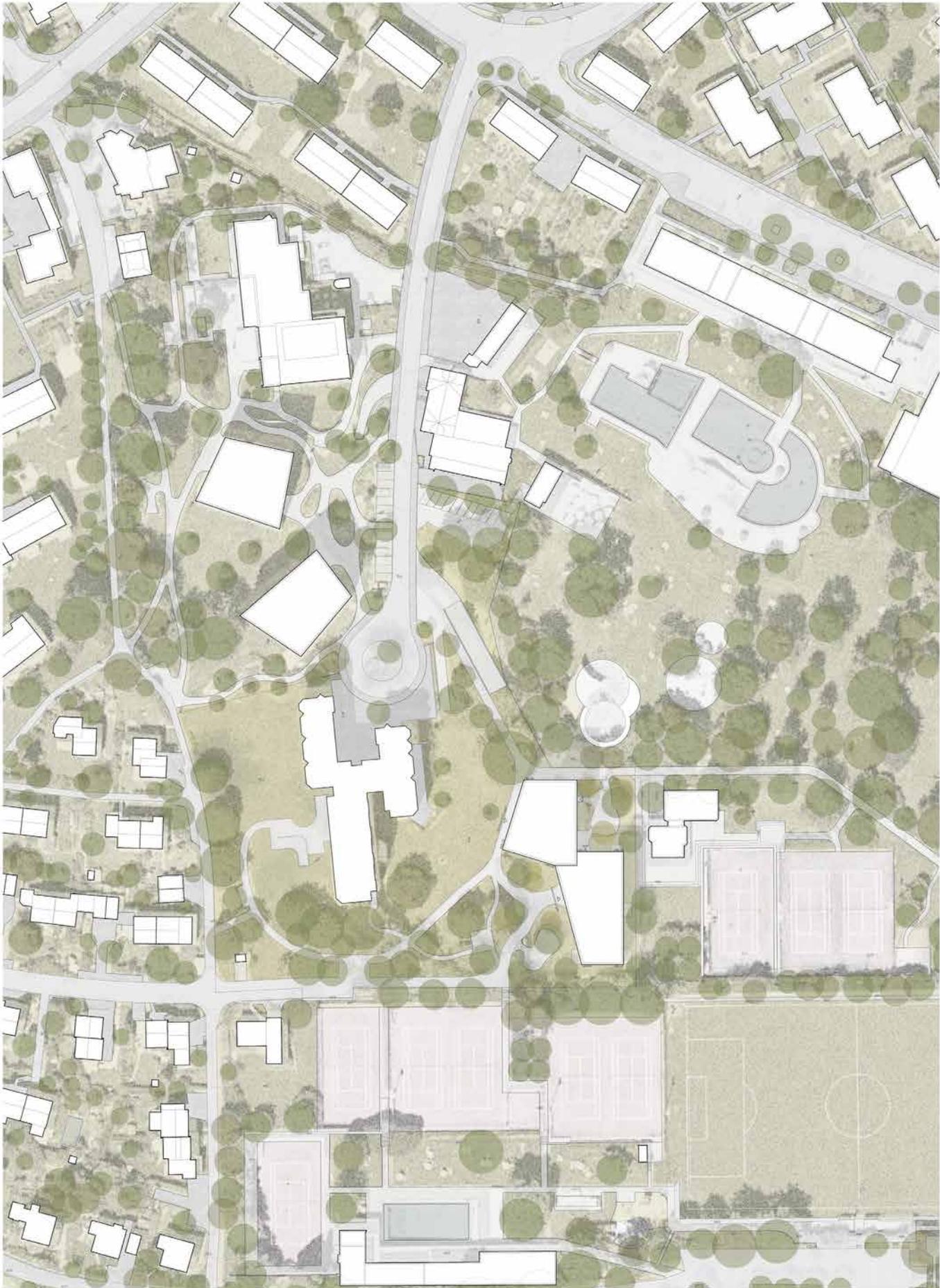
Insgesamt überzeugt der Projektvorschlag durch seine interessante städtebauliche Setzung. Typologisch stellt sich die Frage, ob die Innenhöfe wirklich notwendig gewesen wären, da das Alterszentrum dadurch einen grösseren Footprint erhält und die Aussenräume auf dem Areal bedrängt werden und schlechter in Beziehung gesetzt werden können. Auf der Ebene der Architektur ist der Projektvorschlag etwas unpräzise und wenig aussagekräftig. Hier würde man sich eine eigenständigere und inspiriertere Sprache wünschen.

Modell  
Bewohnerzimmer

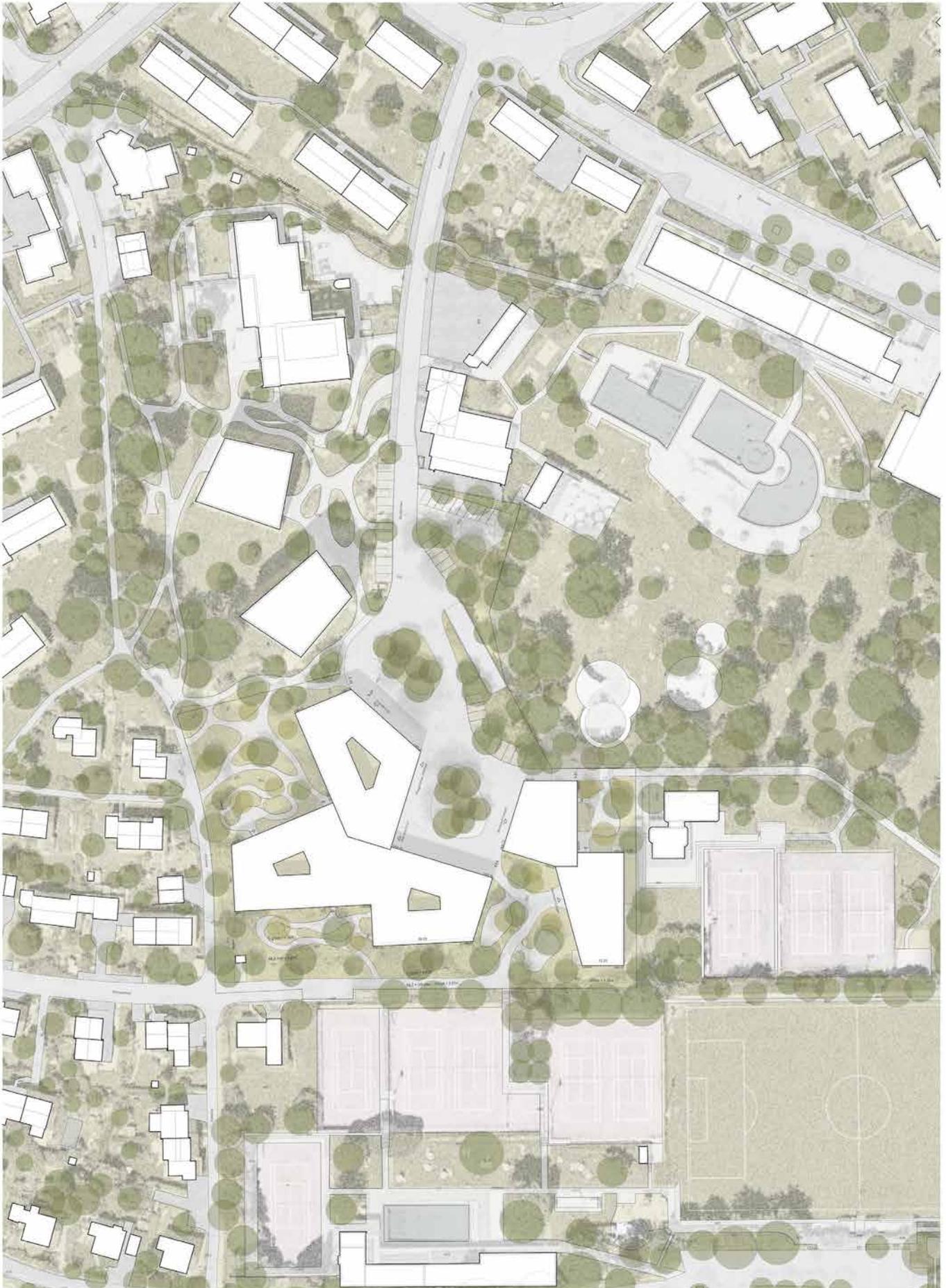


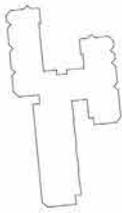
Modell  
Südwestansicht



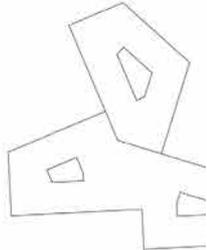


Situationsplan | 1:500 | Etappe 1

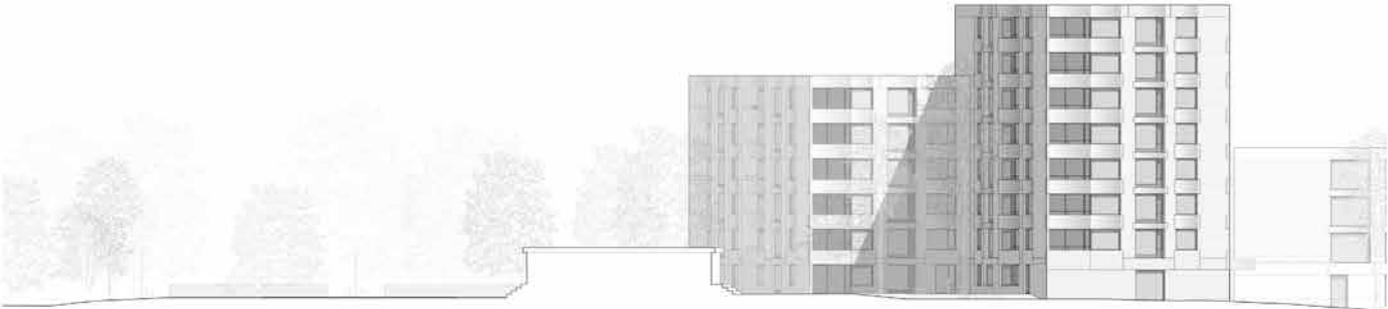




Etappe 1

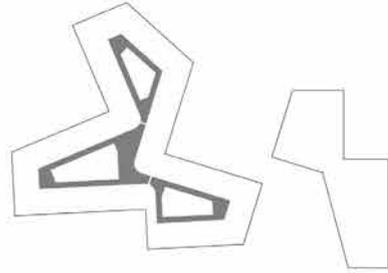


Etappe 2

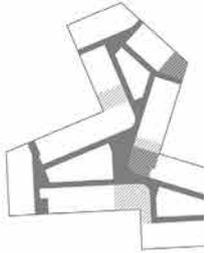


Ansicht Nord | 1:200





Rundlauf



Bewegungs- und Aufenthaltszonen OG

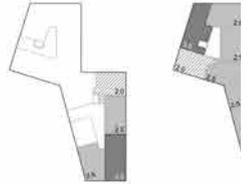
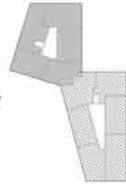


Ansicht West | 1:200

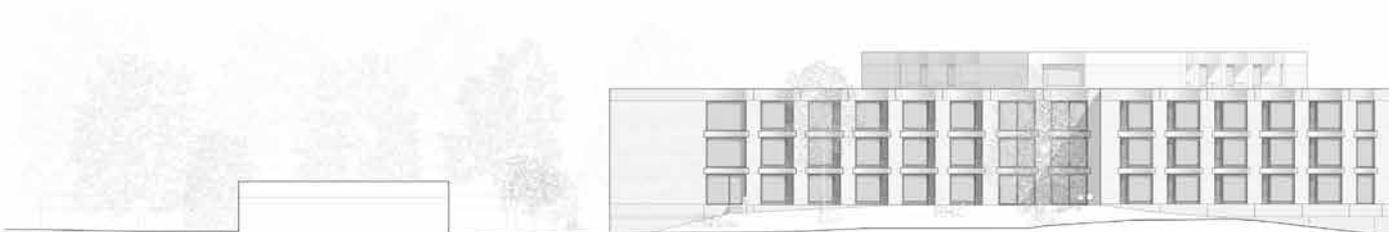




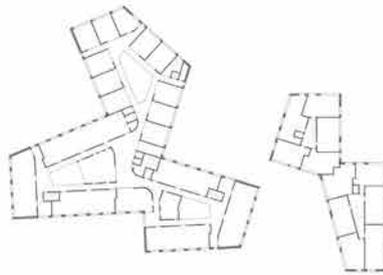
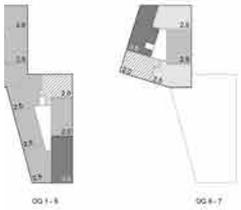
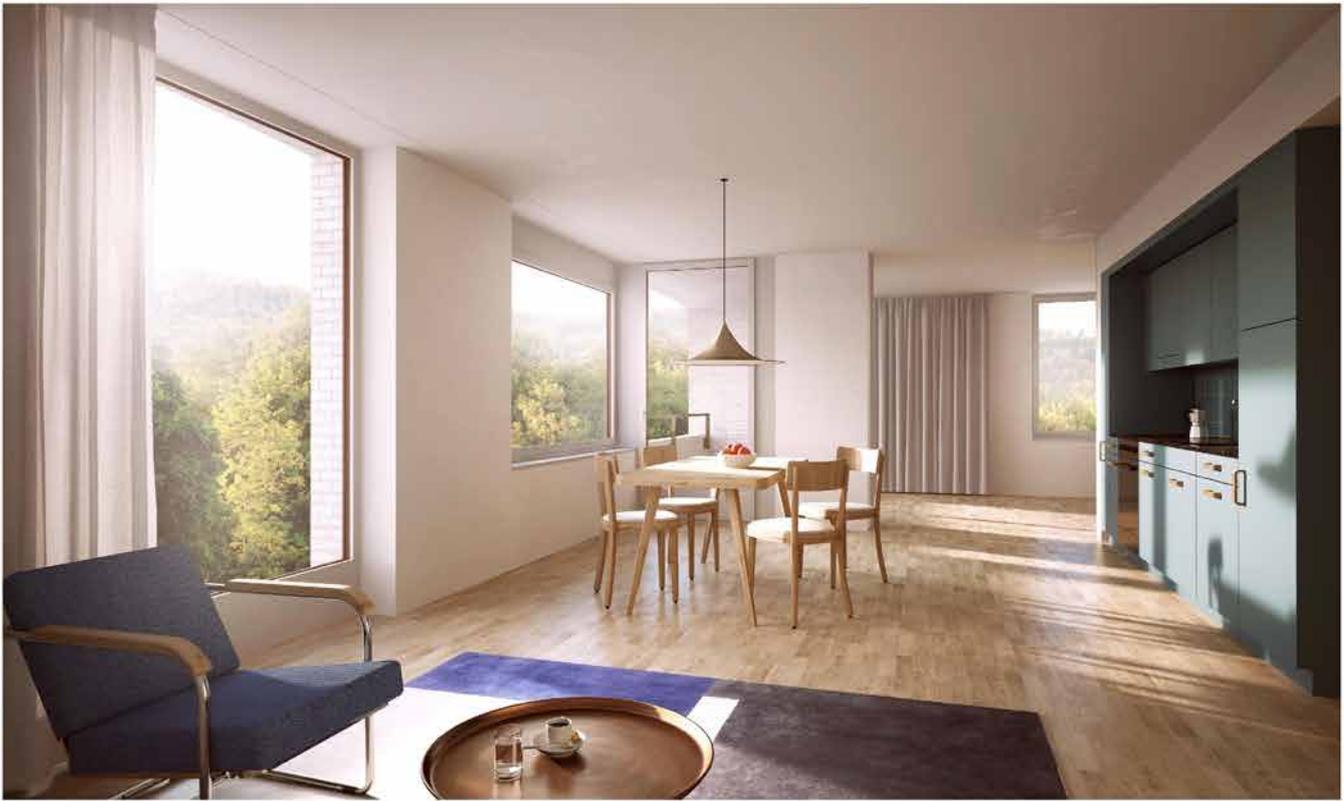
Wohneinheiten und Nachbarschaften



Wohnungstypen



Ansicht Süd | 1:200

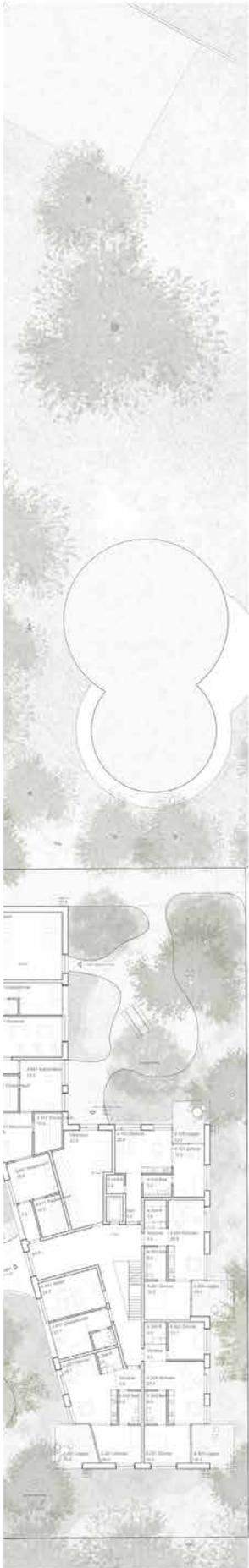


Tragsystem



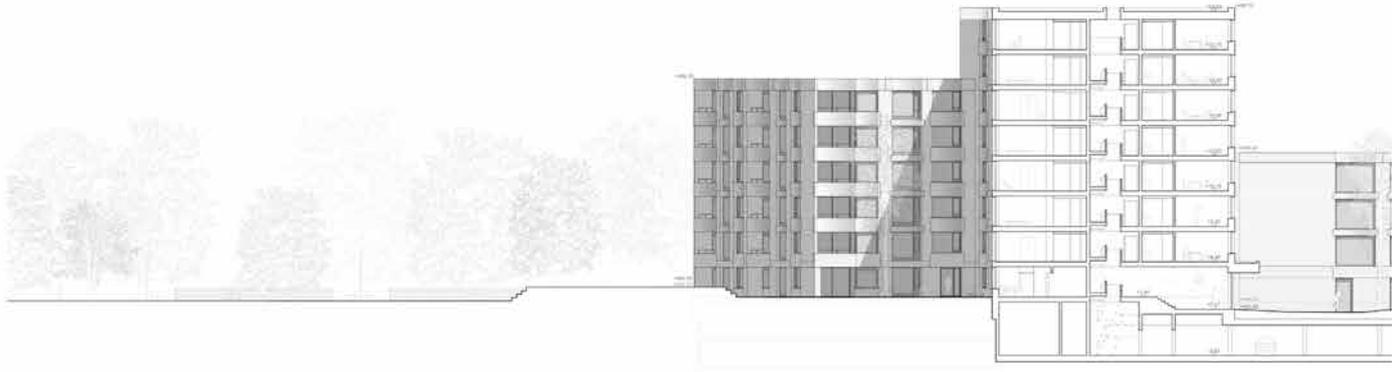


Erdgeschoss | 1:200



Alterszentrum und pflegenahes Wohnen 1.Obergeschoss | 1:200

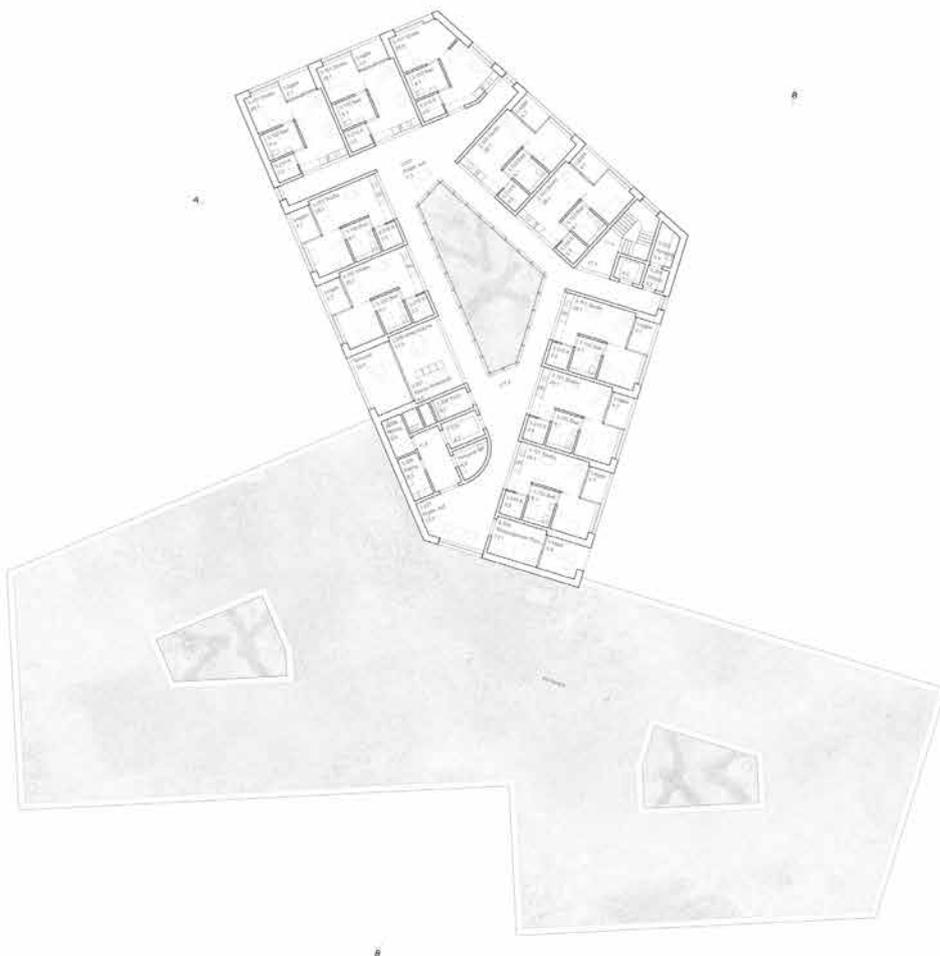




Schnitt A | 1:200

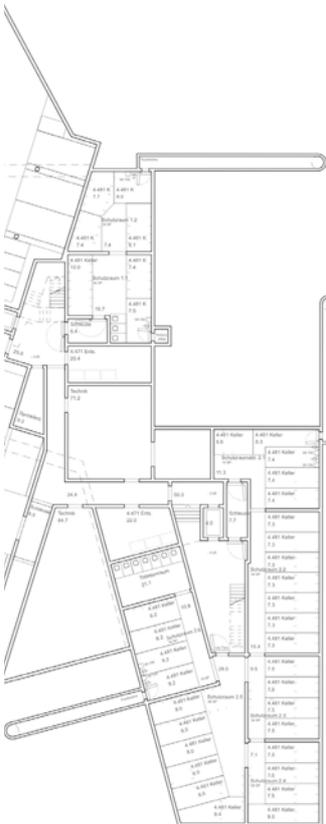


Alterszentrum und pflegenahes Wohnen 2-3. Obergeschoss | 1:200

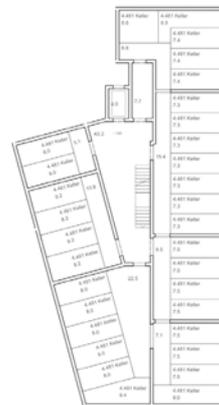


Alterszentrum und pflegenahes Wohnen 4. Obergeschoss | 1:200





-4-





Ausschnitt Alterswohnung | 1:50



Ausschnitt Pflegeplätze | 1:50



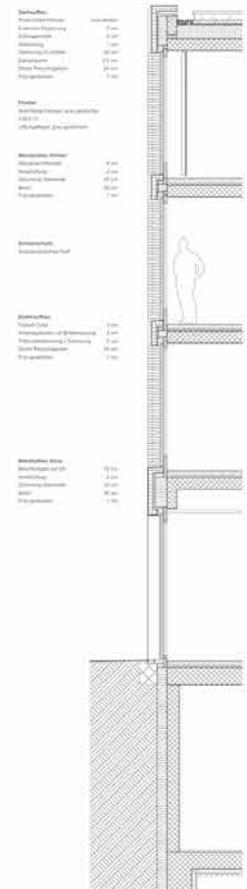
Alterswohnungen 1-5, Obergeschoss | 1:200



Alterswohnungen 6-7, Obergeschoss | 1:200



Ausschnitt Pflegestudios | 1:50



## Nr. 1 Dreiblatt

ohne Rang / Preis

### Architektur

GOA – Gerber Odermatt Architekten ETH / SIA, Zürich

### Landschaftsarchitektur

Kirsch & Kuhn Freiräume und Landschaftsarchitektur, Wetzikon

### Baumanagement

Anderegg Partner, Zürich

### Bauingenieurwesen

Büro Thomas Boyle + Partner AG, Zürich

### Bauphysik, Akustik

Raumanzug GmbH, Zürich

### Gebäudetechnik HLKSE/MSRL

R+B engineering AG, Zürich

### Brandschutz

IBG AG Engineering, Winterthur

Modell  
Südwestansicht

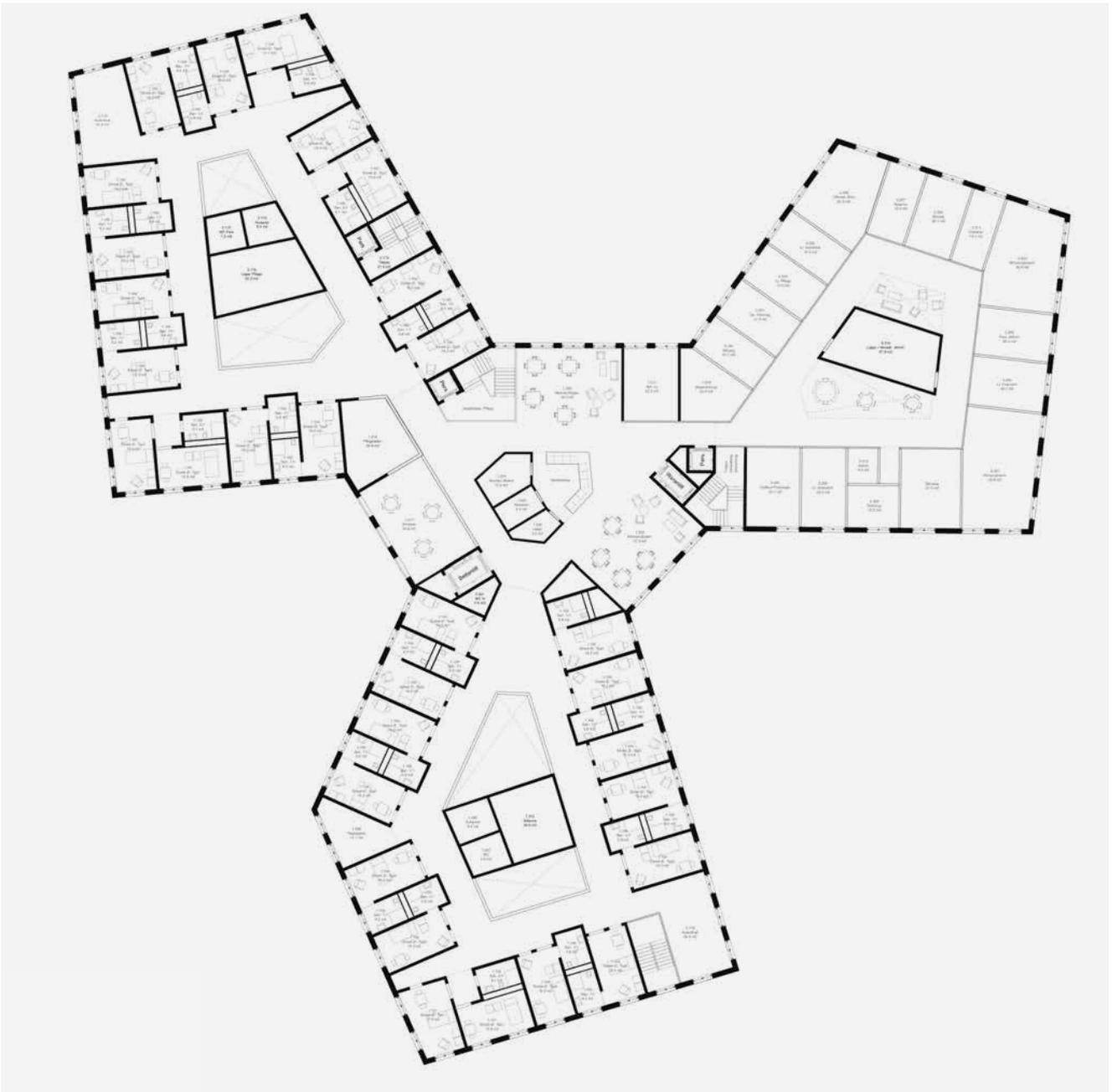




Situationsplan



Modell  
Nordansicht



2. Obergeschoss:  
Klassische Alterspflege

Modell  
Bewohnerzimmer



Visualisierung



## Nr. 3 Semiramis

ohne Rang / Preis

### Architektur

ARGE kathrinsimmen Architekten ETH SIA, Zürich und Wolfgang Rossbauer Architekten ETH SIA, Zürich

### Landschaftsarchitektur

planivers Landschaftsarchitekten AG, Zürich

### Baumanagement

ffbk Architekten AG, Zürich

### Bauingenieurwesen

Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich

### Bauphysik, Akustik

Grolimund + Partner AG, Zürich

### Gebäudetechnik HLKS/MSRL, Brandschutz

Balzer Ingenieure AG, Winterthur

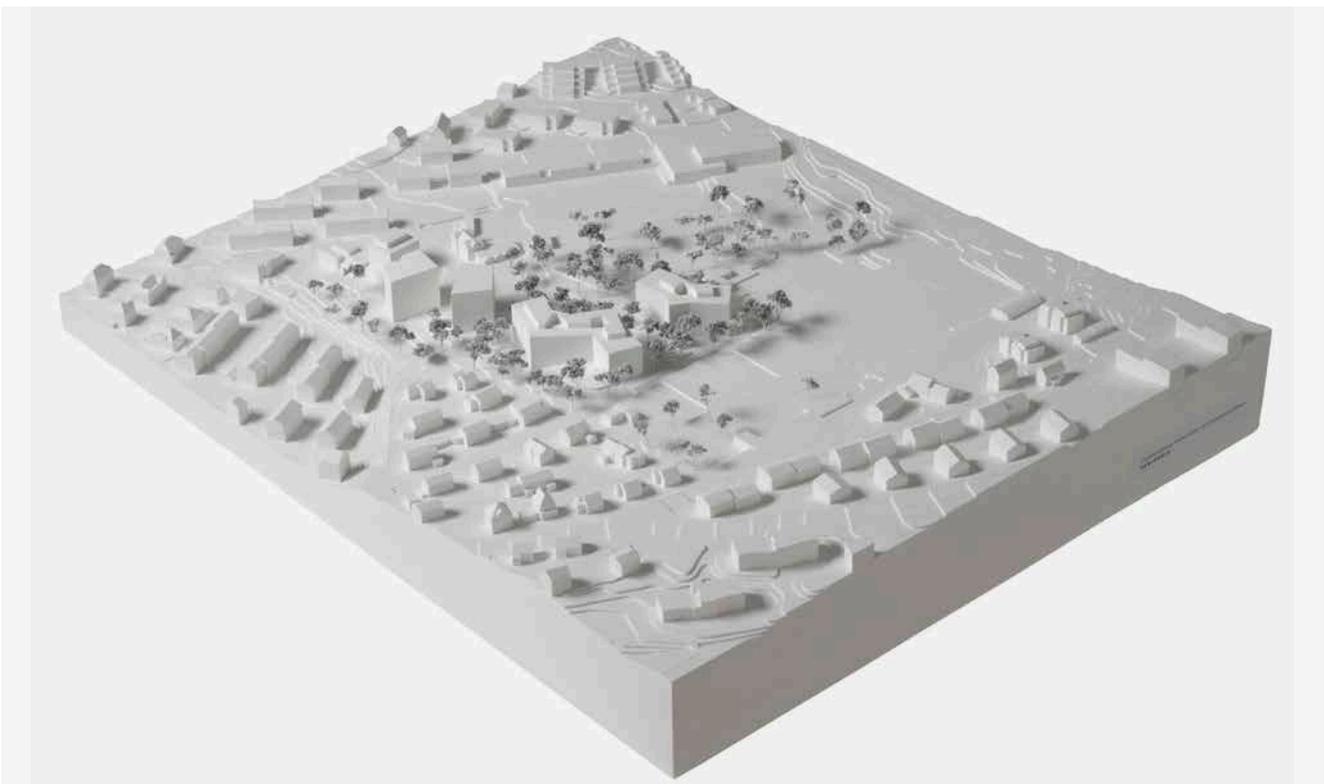
### Elektroplanung

Boess & Partner AG, Zürich

### Gastroplanung

gkp plus Grossküchenplanung, Horn

Modell  
Südwestansicht

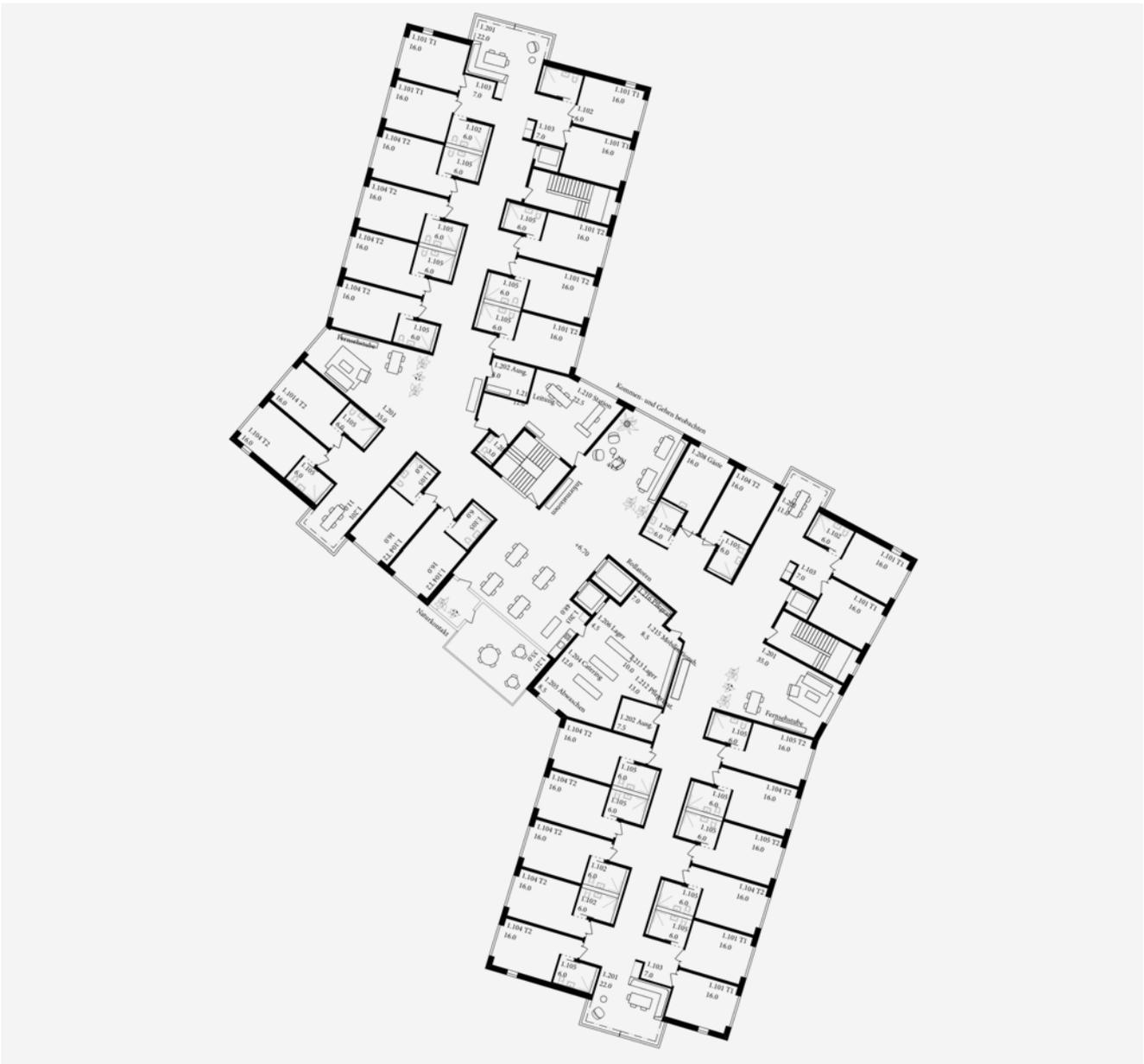




Situationsplan



Modell  
Nordansicht



2. und 3. Obergeschoss:  
Klassische Alterspflege



Modell  
Bewohnerzimmer



Visualisierung

## Nr. 4 Katsura

ohne Rang / Preis

### Architektur

Büro Krucker Architekten AG, Zürich

### Landschaftsarchitektur

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich

### Baumanagement

b+p Baurealisation AG, Zürich

### Bauingenieurwesen

Pfyl Partner AG, Zürich

### Bauphysik

3-plan Haustechnik AG, Winterthur

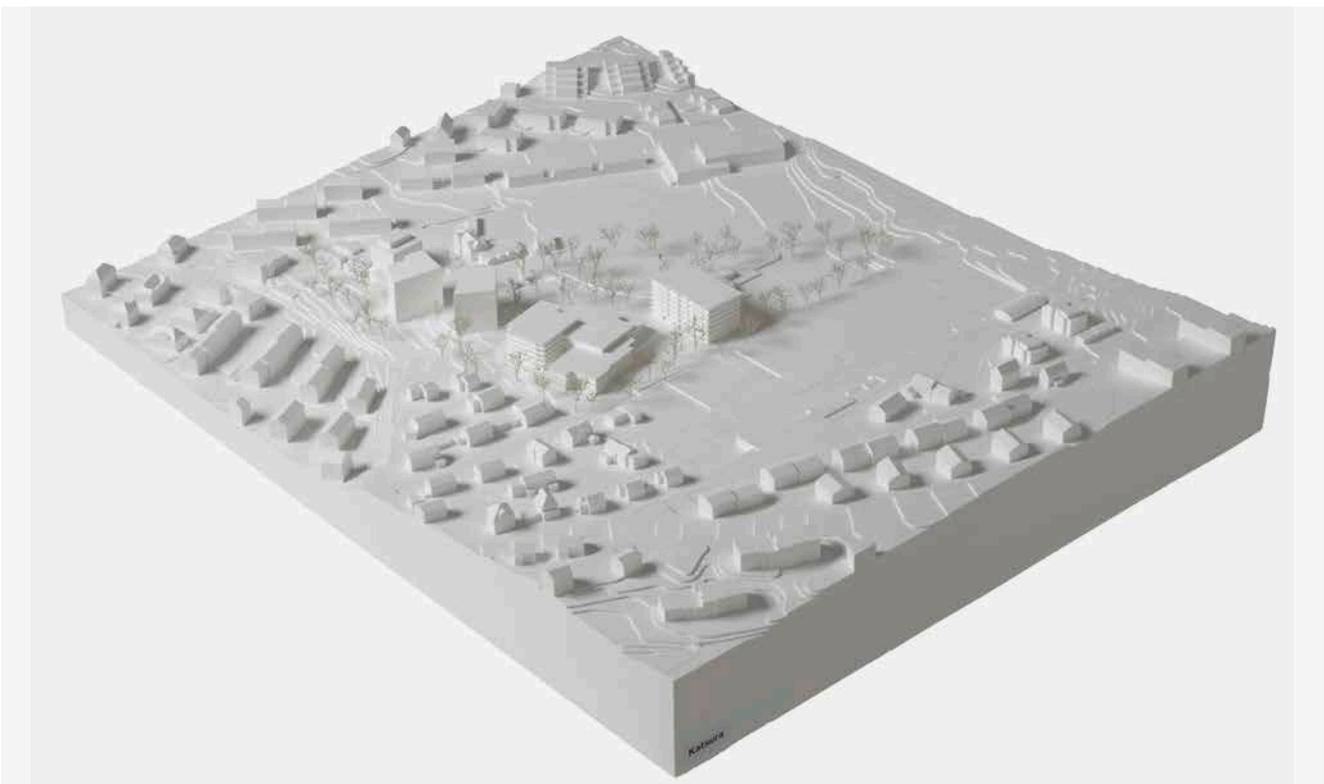
### Gebäudetechnik HLKSE

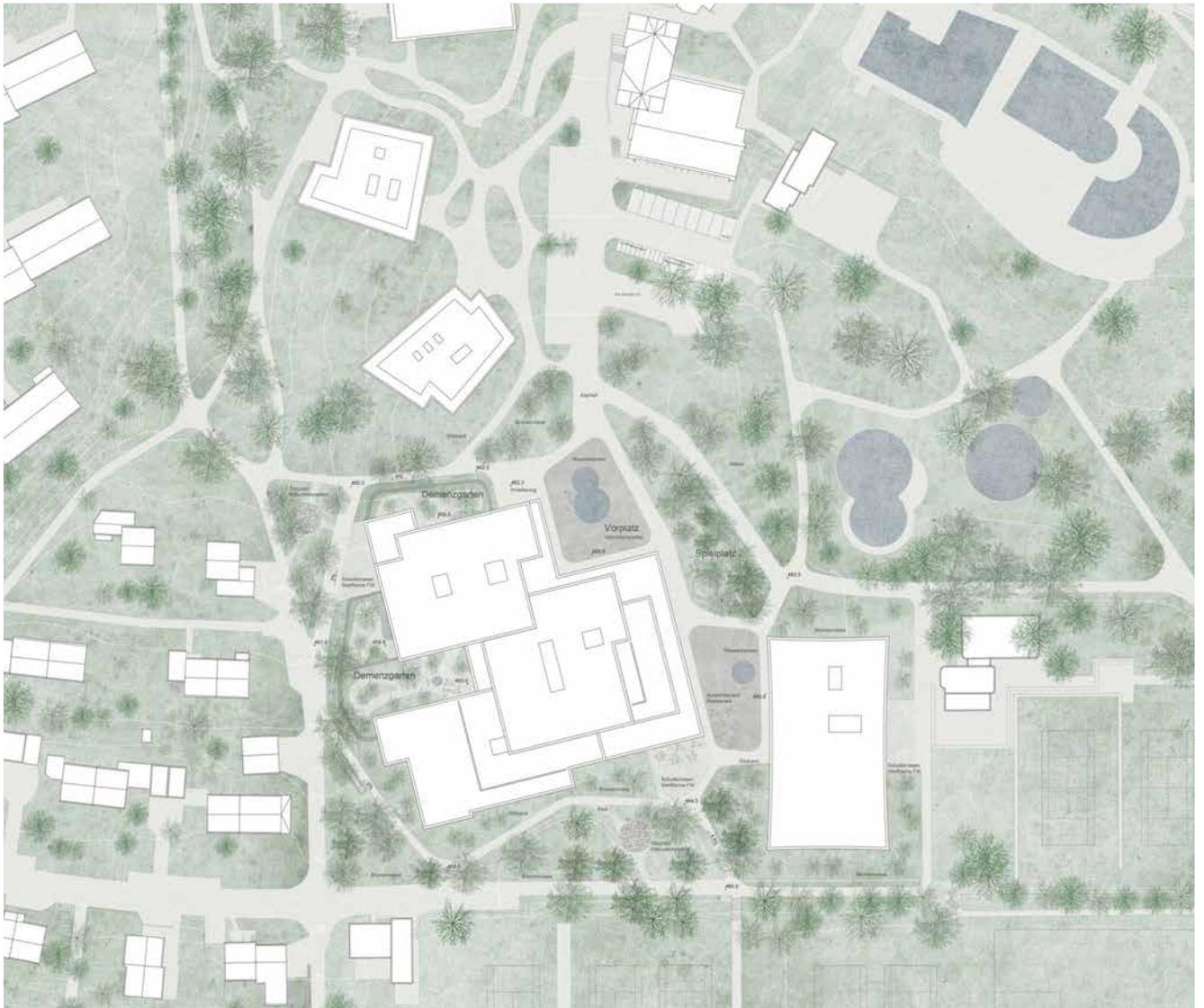
3-plan Haustechnik AG, Winterthur

### Brandschutz

Pirmin Jung Schweiz AG, Sargans

Modell  
Südwestansicht

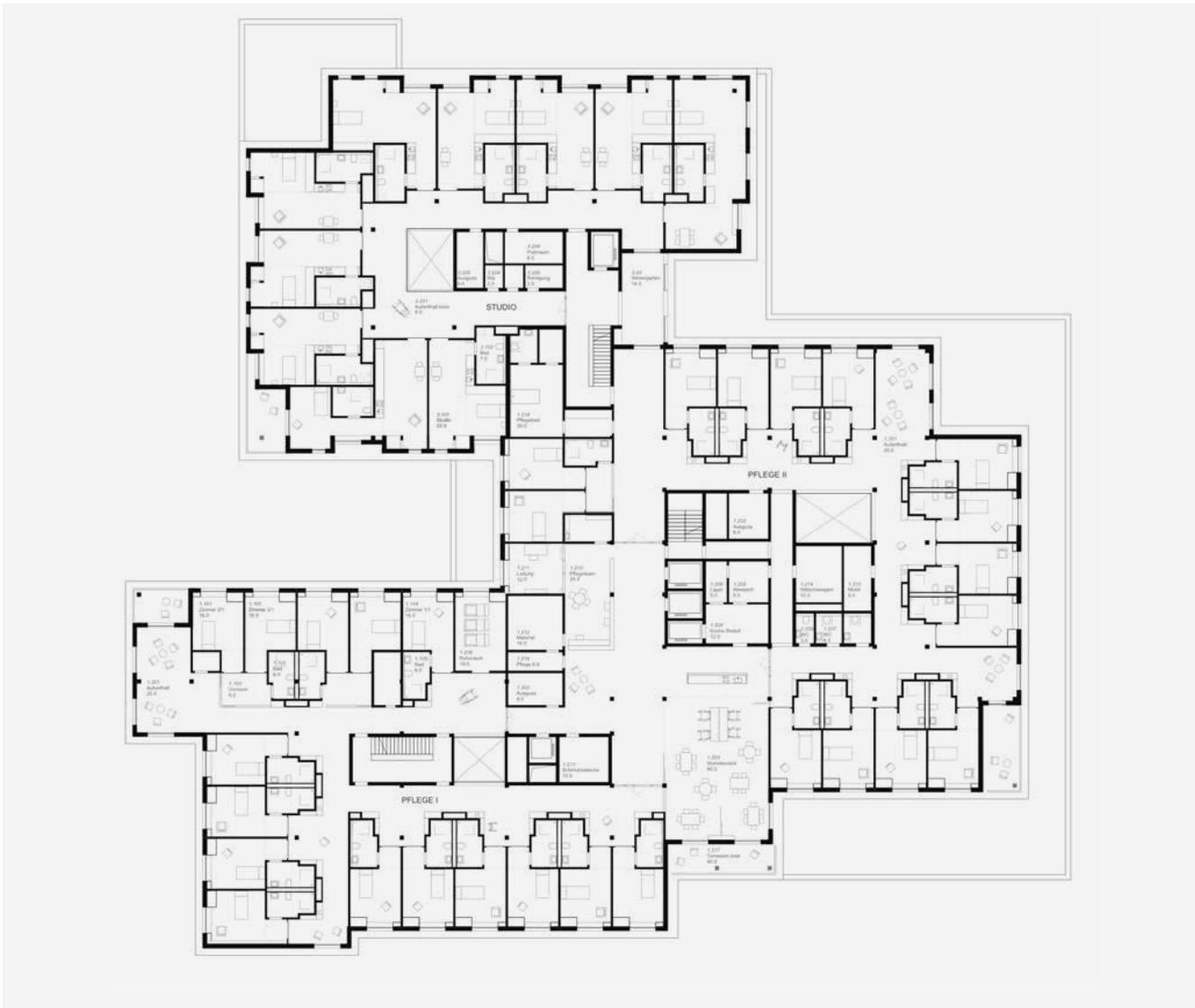




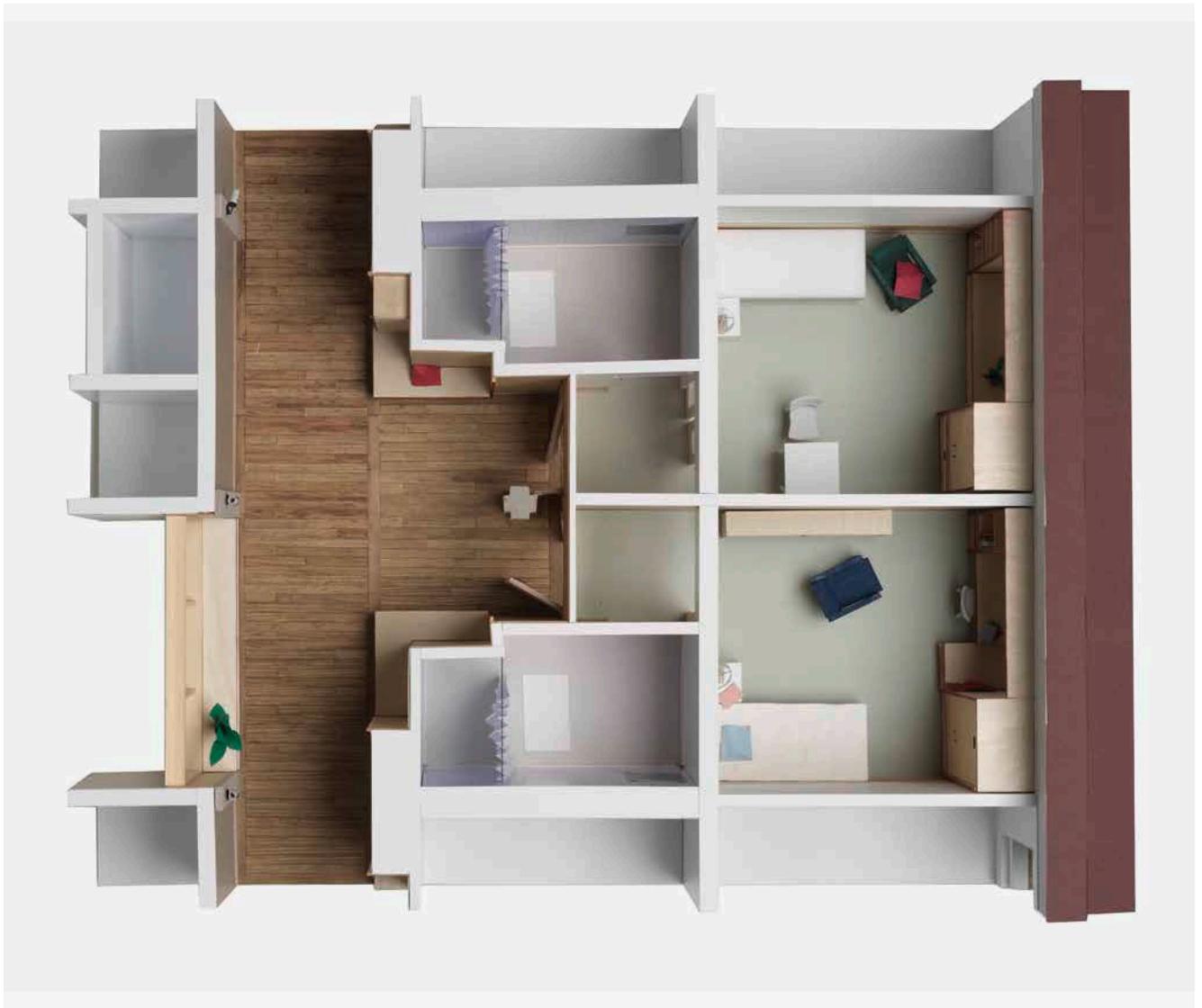
Situationsplan



Modell  
Nordansicht



1. Obergeschoss:  
Klassische Alterspflege und  
Pflegestudios



Modell  
Bewohnerzimmer



Visualisierung

**Architektur**

Buol&Zünd Architekten BSA, Basel

**Landschaftsarchitektur**

BRYUM GmbH, Basel

**Baumanagement**

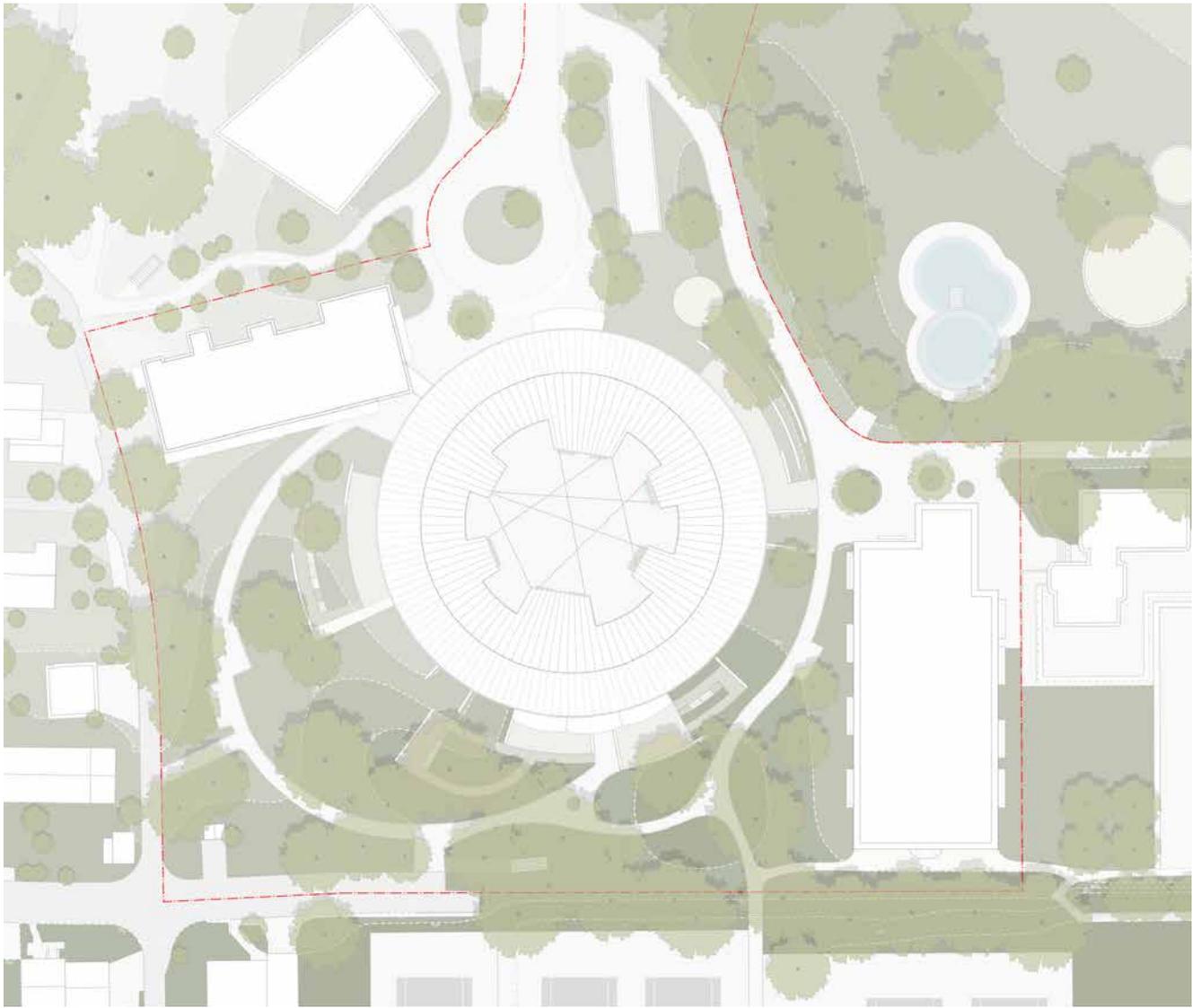
Buol&Zünd Architekten BSA, Basel

**Brandschutz**

BDS Security Design AG, Bern

Modell  
Südwestansicht

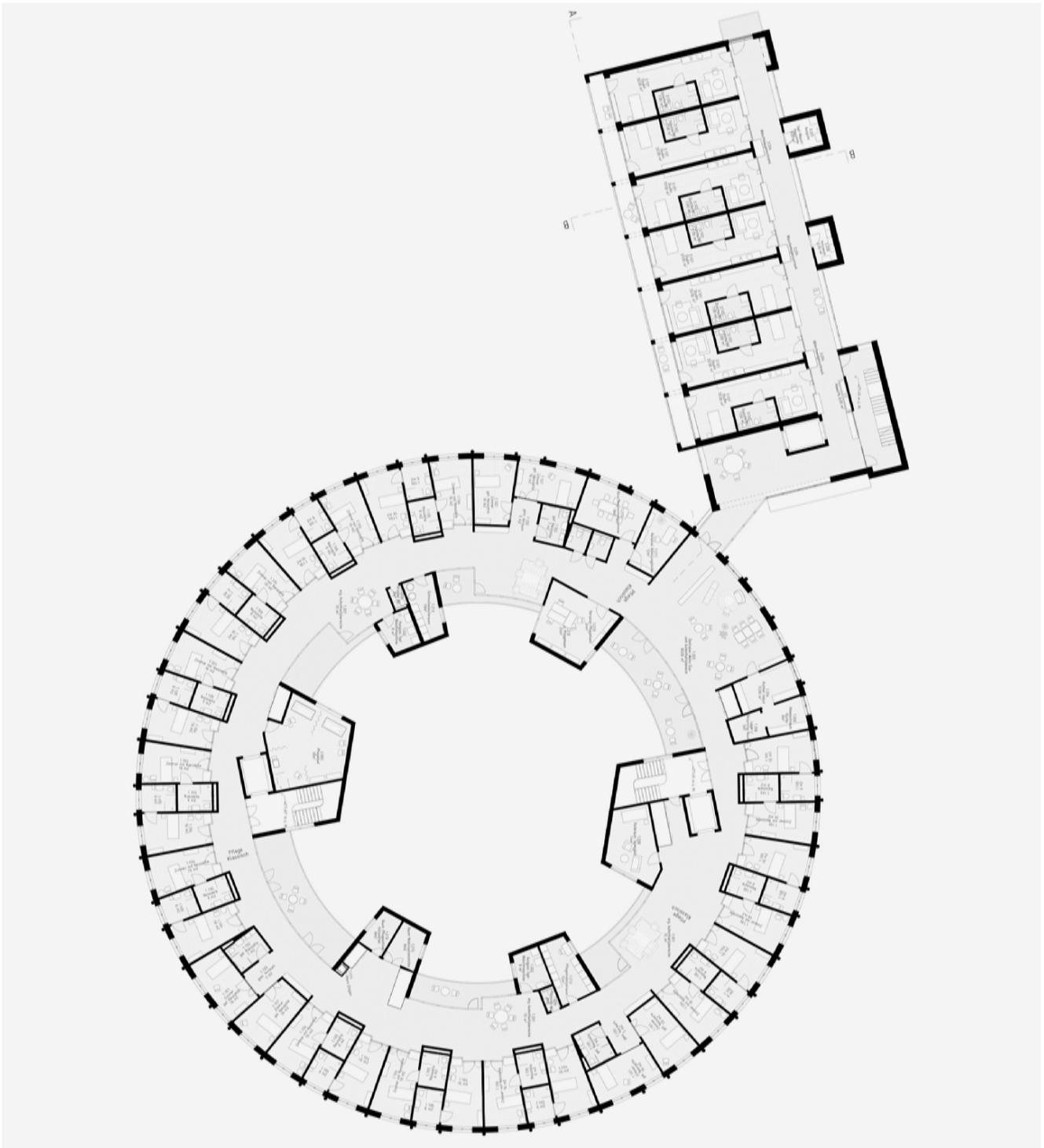




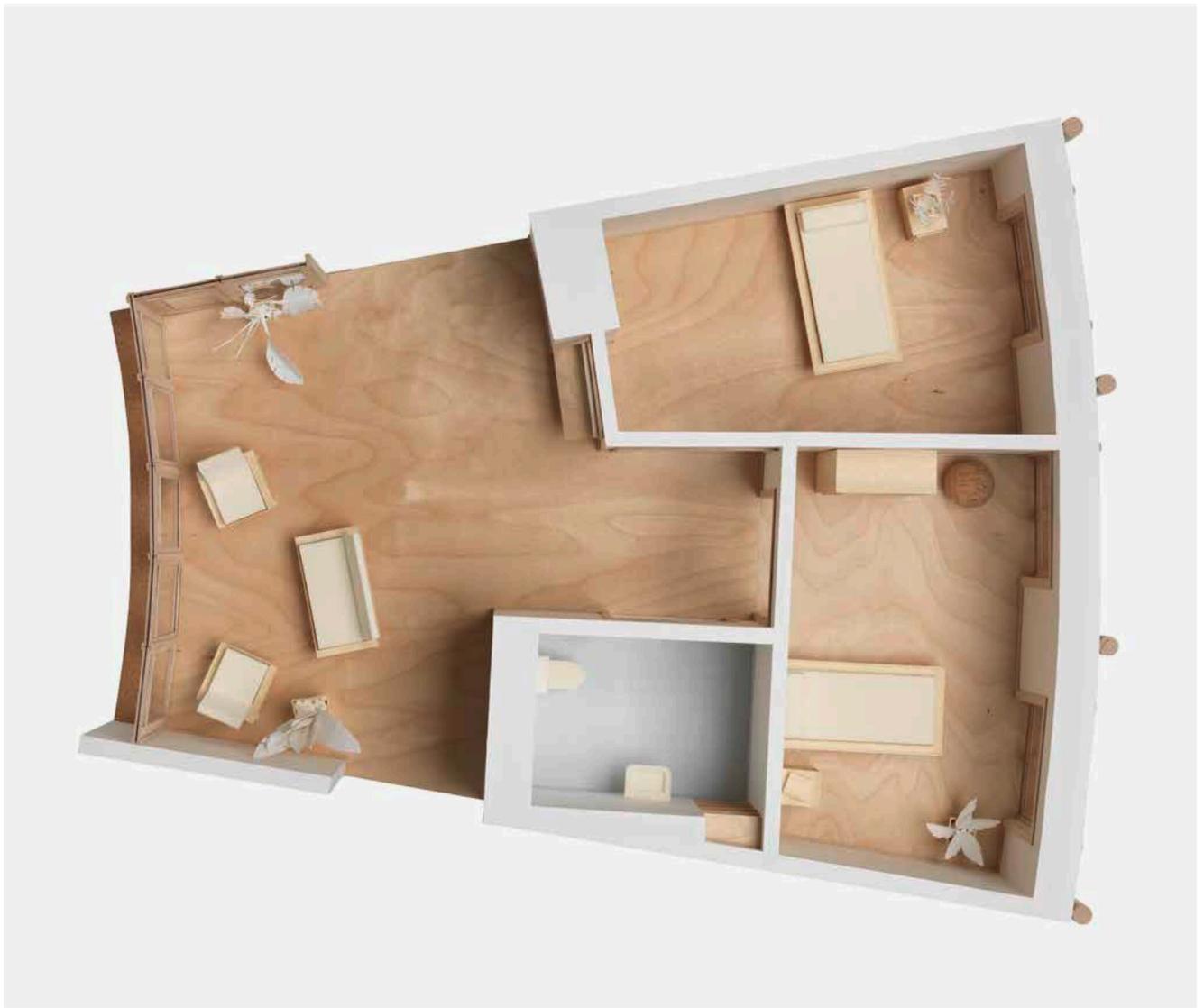
Situationsplan



Modell  
Nordansicht



2. und 3. Obergeschoss:  
Klassische Alterspflege und  
Pflegerstudios (abgedreht)



Modell  
Bewohnerzimmer



Visualisierung

## Nr. 6 Milou

ohne Rang / Preis

### Architektur

Chebbi | Thomet | Bucher Architektinnen AG, Zürich

### Landschaftsarchitektur

KuhnLandschaftsarchitekten GmbH, Zürich

### Baumanagement

GMS Partner AG, Zürich

### Bauingenieurwesen

Caprez Ingenieure AG, Zürich

### Bauphysik, Akustik

Lemon Consult AG, Zürich

### Gebäudetechnik HLKS

Böni Gebäudetechnik AG, Oberentfelden

### Brandschutz

Rapp Infra AG, Basel

Modell  
Südwestansicht

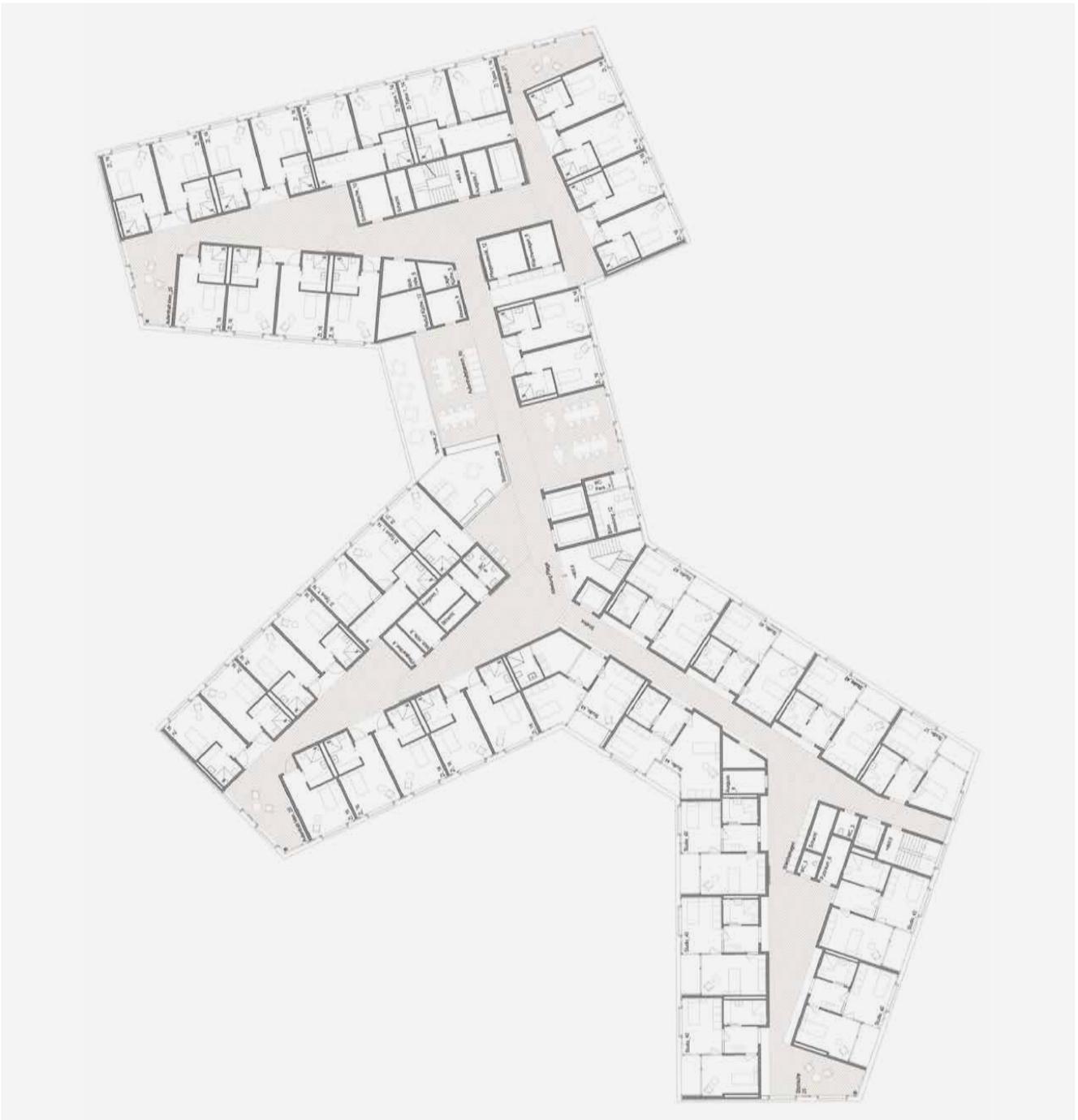




Situationsplan



Modell  
Nordansicht



2. Obergeschoss:  
Klassische Alterspflege und  
Pflegestudios

Modell  
Bewohnerzimmer



Visualisierung



## Nr. 7 Aronia

ohne Rang / Preis

### Architektur

Meletta Strebel Architekten AG, Zürich

### Landschaftsarchitektur

freiraumarchitektur gmbh, Luzern

### Baumanagement

Meletta Strebel Architekten AG, Zürich

### Bauingenieurwesen

Synaxis AG, Zürich

### Bauphysik, Akustik

MARTINELLI + MENTI AG, Luzern

### Gebäudetechnik HLKS/MSRL

Klimawandler AG, Zürich

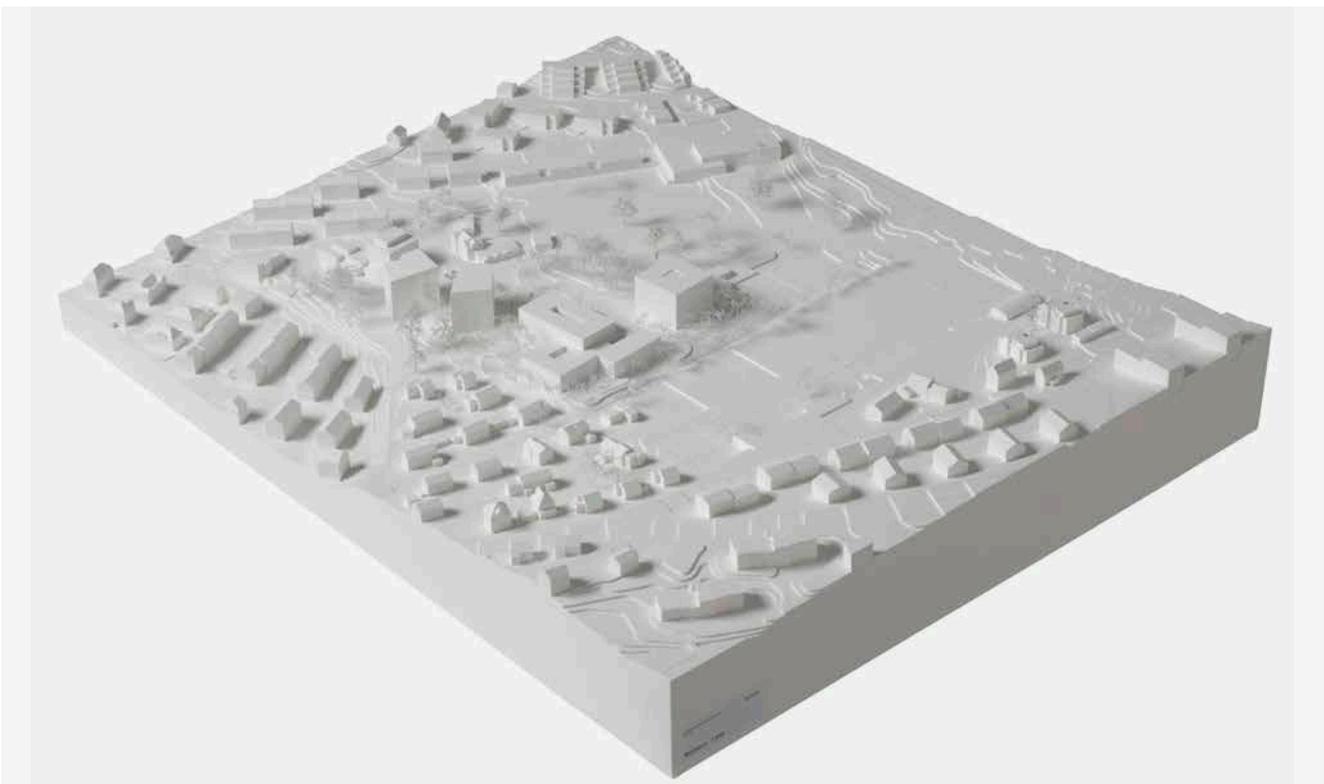
### Elektroplanung

Gode AG, Zürich

### Brandschutz

Zostera Brandschutzplanung GmbH, Zürich

Modell  
Südwestansicht

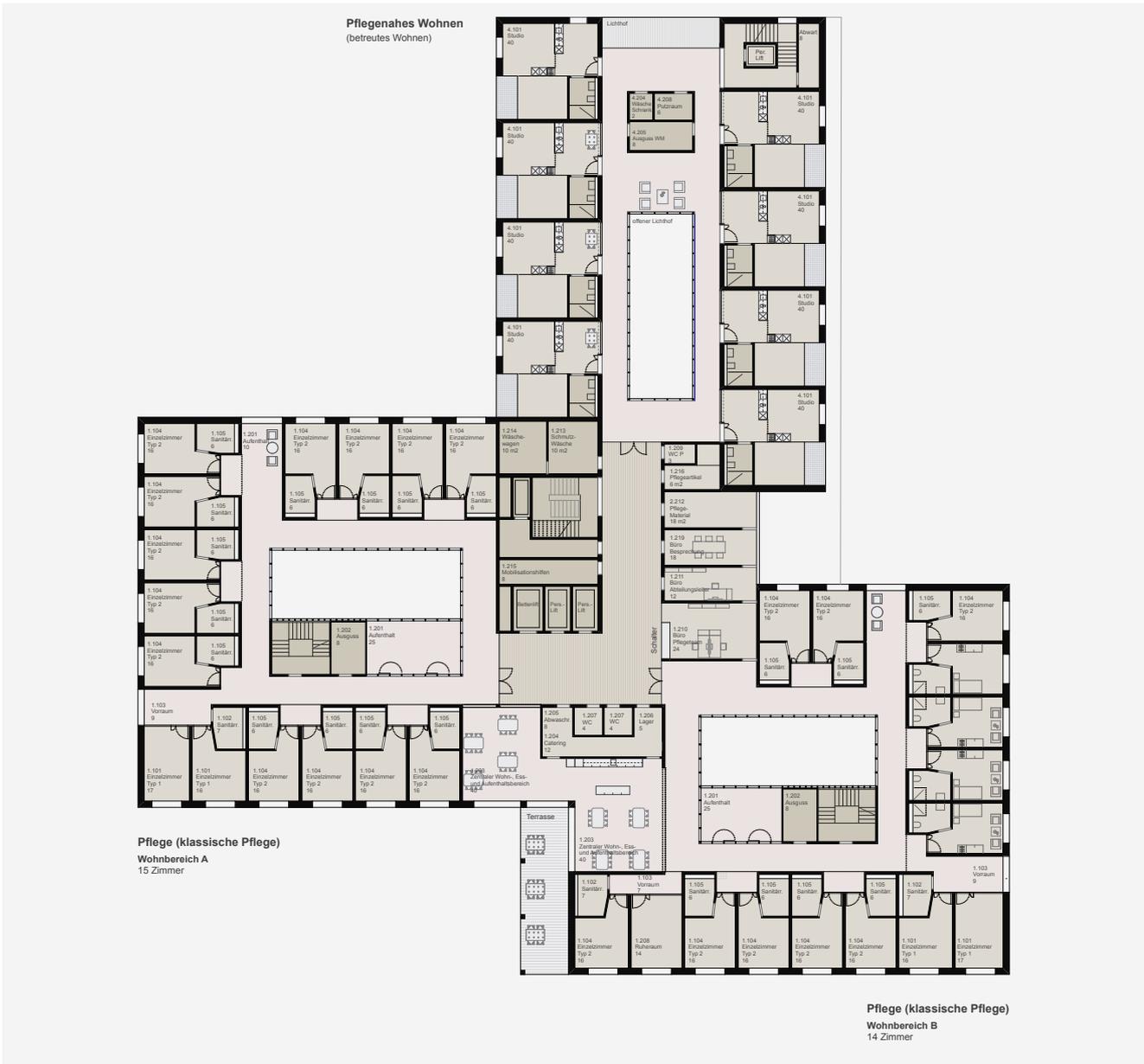




Situationsplan



Modell Nordansicht



2. Obergeschoss:  
Klassische Alterspflege und  
Pflegestudios

Modell  
Bewohnerzimmer



Visualisierung



**Architektur**

Fiechter & Salzmann Architekten GmbH, Zürich

**Landschaftsarchitektur**

Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich

**Baumanagement**

Fanzun AG, Zürich

**Bauingenieurwesen**

WMM Ingenieure AG, Münchenstein

**Bauphysik, Akustik**

Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen

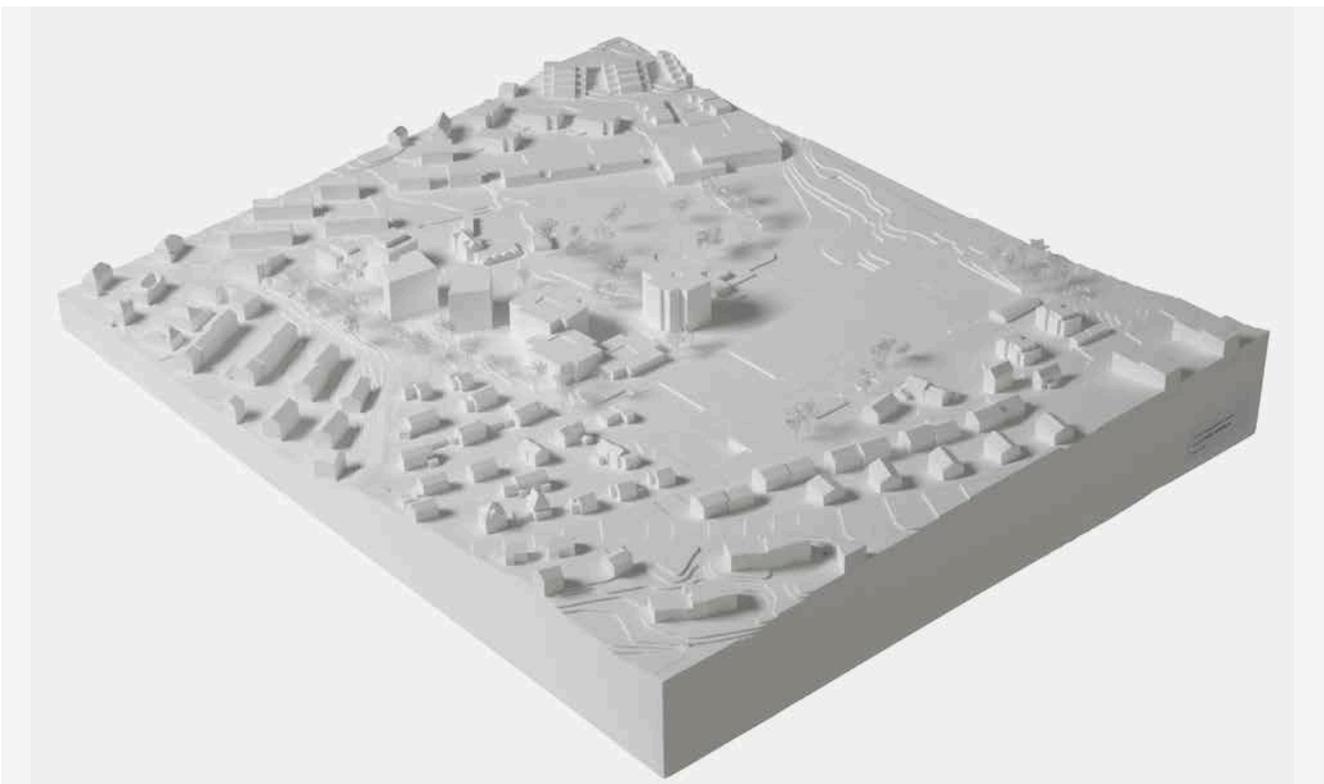
**Gebäudetechnik HLKS/MSRL**

Energiehoch4 AG, Zürich

**Brandschutz**

Fanzun AG, Chur

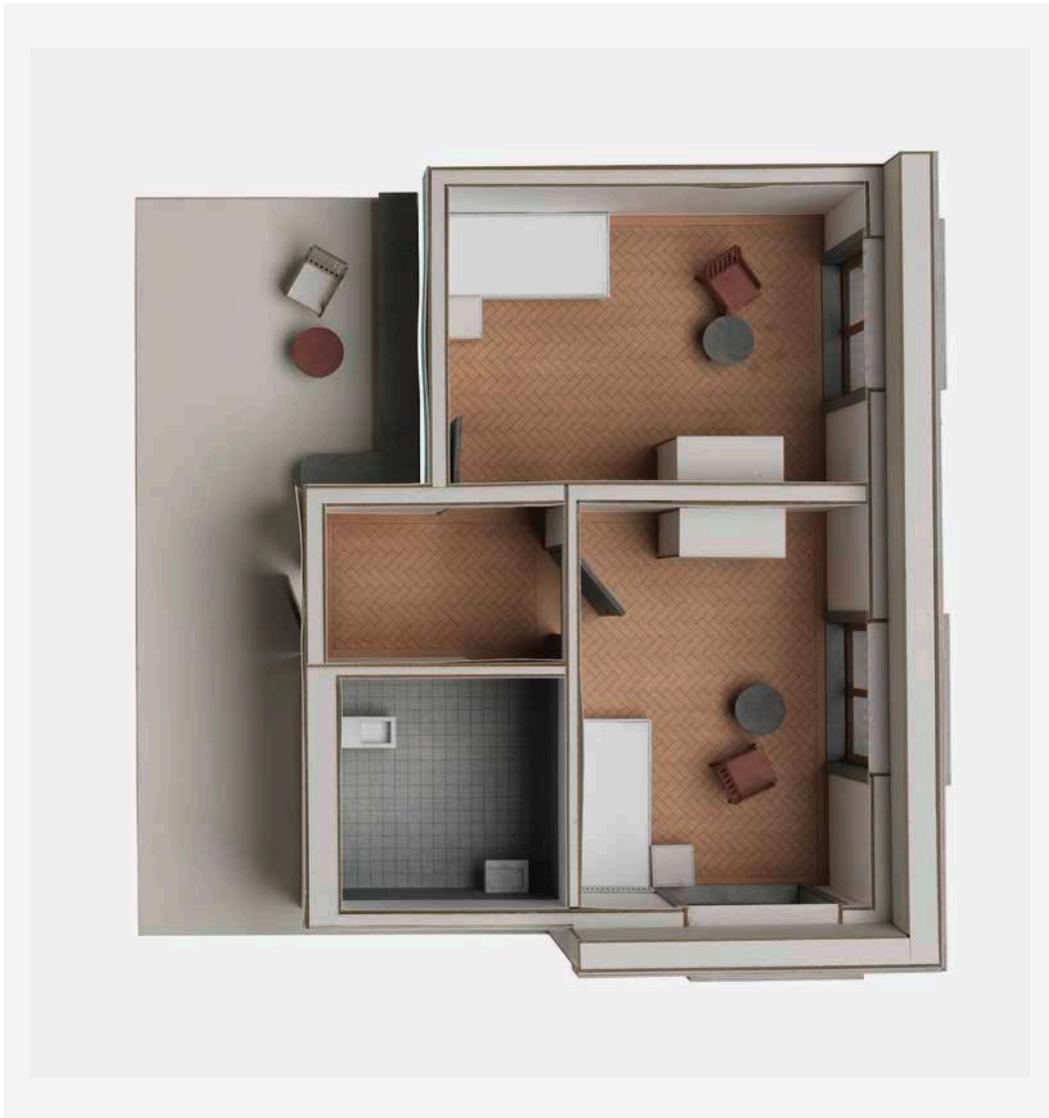
Modell  
Südwestansicht







Modell  
Bewohnerzimmer



Visualisierung







