

Erweiterung Alters- und Gesundheitszentrum Giebeleich

Jurybericht



YOKO, Alters- und Gesundheitszentrum Giebeleich, Opfikon

Zürich, den 6. Dezember 2024

Impressum

Auftraggeber	Stadt Opfikon, Oberhauserstrasse 27, 8152 Glattbrugg, vertreten durch die Abteilung Finanzen und Liegenschaften
Externe Fachbegleitung	immoclass AG Oberdorfstrasse 2, Postfach 8024 Zürich Bearbeitung: Thomas Stocker
Fotos	https://www.bing.com/maps
Dokument	2024-12-06_Jurybericht.docx

INHALTSÜBERSICHT

Kurzfassung	5
1. Verfahren	6
2. Aufgabe	8
3. Projektverfassende	11
4. Vorprüfung	13
5. Beurteilungskriterien	13
6. Beurteilung	14
7. Genehmigung	17
8. Studienauftragsbeiträge	18

Kurzfassung

AUFGABE

Die Stadt Opfikon plant auf der Parzelle des heutigen Alterszentrums Giebeleich KTN 8133 Glattbrugg einen Erweiterungsbau als Ersatzneubau mit 42 Pflegebetten. Die Gebäude A, B und C mit Alterswohnungen und weiteren 51 Pflegebetten bleiben bestehen und werden während der Bauzeit bewohnt. Ca. Ende 2029 soll das erweiterte Alters- und Gesundheitszentrum Giebeleich über insgesamt 37 Alterswohnungen, 93 Betten, ein Gesundheits- und ein Tageszentrum verfügen.

VERFAHREN

Der Studienauftrag wird im selektiven Verfahren mit Präqualifikation durchgeführt. Für den Gewinner ist die freihändige Vergabe des Folgeauftrages gestützt auf Art. 21 Abs. 2 lit. i IVöB vorgesehen. Für die Phase der Präqualifikation sind die Disziplinen Generalplanung, Architektur, Baumanagement und Landschaftsarchitektur vorgeschrieben. Für die Phase des Studienauftrags soll das Planerteam um die Disziplinen Bauingenieurwesen, HLKKS, Elektroingenieur und Brandschutz ergänzt werden. Es werden maximal 6 Teams zu Teilnahme am Studienauftrag zugelassen. Ein Platz ist für ein Jungbüro reserviert. Es ist geplant, das Siegerteam als Generalplaner zu beauftragen.

ZIELKOSTEN ERSTELLUNG (BKP 1–9)

CHF 45'880'000.- inkl. MwSt.

ENTSCHÄDIGUNG

CHF 180'000.- exkl. MwSt.

TERMINE

Ausschreibung Präqualifikation	01.03.2024
Eingabe Bewerbungen Präqualifikation	10.04.2024
Bekanntgabe Ergebnisse Präqualifikation	22.04.2024
Ausgabe Studienauftrag	06.05.2024
Begehung (formeller Start)	13.05.2024
Einreichung Fragen	24.05.2024
Beantwortung Fragen	07.06.2024
Zwischenbesprechung	08.07.2024
Rückmeldung Zwischenbesprechung	19.07.2024
Abgabe Studienauftrag	16.09.2024
Abgabe Modell	27.09.2024
Beurteilung	08.11.2024
Mitteilung Entscheid Beurteilungsgremium	09.12.2024
Ausstellung im Alterszentrum	15.01.2025

1. Verfahren

Auftraggeberin / Veranstalterin

Stadt Opfikon

Oberhauserstrasse 27
8152 Glattbrugg

vertreten durch:

Abteilung Finanzen und Liegenschaften

Organisation und Begleitung

Die Auskunftstelle, die Vorbereitung, die Organisation und die fachliche Begleitung des Verfahrens sowie die formelle Prüfung der einzureichenden Unterlagen erfolgen durch:

immoclass AG

Oberdorfstrasse 2
Postfach 460
8024 Zürich

Thomas Stocker, Projektleiter
+41 (0) 44 307 79 00
thomas.stocker@immoclass.ch

Allgemeine Bestimmungen

Die Stadt Opfikon führte einen Studienauftrag im selektiven Verfahren mit Folgeauftrag durch, um Projektvorschläge für die Erweiterung des Alters- und Gesundheitszentrums Giebeleich durch ein fachkompetentes Planerteam zu erhalten. Das Verfahren untersteht dem WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und dem Binnenmarktgesetz, dem kantonalen Gesetz über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (BeiG IVöB 2023) sowie der kantonalen Submissionsverordnung (SVO vom 28. Juni 2023). Die Ausschreibung wird als Studienauftrag im selektiven Verfahren gemäss Art. 22 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) durchgeführt. Subsidiär gilt die SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 2009.

Im Präqualifikationsverfahren wurden 6 Planerteams (Generalplanung, Architektur, Baumanagement und Landschaftsarchitektur) zur Teilnahme am Studienauftrag selektioniert. Die Verfahrenssprache ist ausschliesslich Deutsch.

Zusammensetzung Planerteam mit Generalplaner

Das Planerteam mit Generalplaner muss folgende Disziplinen zwingend abdecken:

- Generalplanung
- Architektur / Städtebau
- Baumanagement
- Landschaftsarchitektur
- Bauingenieur*in
- HLKK-Ingenieur*in
- Sanitäringenieur*in
- Elektroingenieur*in
- Brandschutzspezialist*in

Eine Teambildung mit Fachleuten aus allen Bereichen gemäss der obigen Liste ist vorzunehmen, sofern ein Bewerber fachlich nicht alle Bereiche abdecken kann. Als Nachweis ist pro Teammitglied das Bewerbungsformular auszufüllen (vgl. Ziffer 1.10)

Mit Ausnahme des Brandschutzexperten dürfen Planer nicht mehreren Gemeinschaften angehören. Mehrfachnennungen führen zum Ausschluss vom Verfahren.

Zielkosten Erstellung

Die Zielkosten für die Erstellung (BKP 1–9) betragen CHF 45'880'000.– inkl. 8.1% MwSt.

Entschädigungen

Für den Studienauftrag steht dem Beurteilungsgremium eine Pauschalentschädigung von CHF 180'000 exkl. Mehrwertsteuer für Entschädigungen zur Verfügung.

Jedes Team erhält eine feste Entschädigung von CHF 30'000 exkl. MwSt. Besondere Auszeichnungen sind nicht vorgesehen. Die Pauschalentschädigungen werden ausgerichtet, wenn die Schlussabgabe termingerecht und vollständig erfolgt ist und die Projekte zur Beurteilung zugelassen werden.

Termine

Ausschreibung Präqualifikation	01.03.2024
Eingabe Bewerbungen Präqualifikation	10.04.2024
Bekanntgabe Ergebnisse Präqualifikation	22.04.2024
Ausgabe Studienauftrag	06.05.2024
Begehung (formeller Start)	13.05.2024
Einreichung Fragen	24.05.2024
Beantwortung Fragen	07.06.2024
Zwischenbesprechung	08.07.2024
Rückmeldung Zwischenbesprechung	19.07.2024

Abgabe Studienauftrag	16.09.2024
Abgabe Modell	27.09.2024
Beurteilung	08.11.2024
Mitteilung Entscheid Beurteilungsgremium	09.12.2024
Ausstellung im Alterszentrum	15.01.2025

Beurteilungsgremium

SACHPREISRICHTERINNEN UND -RICHTER MIT STIMMRECHT

- Mathias Zika, Stadtrat von Opfikon, Vorsteher Finanzen und Liegenschaften
- Jörg Mäder, Stadtrat von Opfikon, Vorsteher Ressort Gesellschaft
- Beat Füglistaller, Leiter Betrieb Alterszentrum
- Patricia Meier, Leitung Bau und Infrastruktur
- Walter Bickel, Leitung Ressort Gesellschaft (Ersatz)
- Thomas Mettler, Leitung Finanzen und Liegenschaften (Ersatz)

FACHPREISRICHTERINNEN UND -RICHTER MIT STIMMRECHT

- Alain Roserens, Architekt ETH/SIA/BSA, Zürich (Jurypräsident)
- Raphael Schmid, Architekt FH/SIA, Zürich
- Ivo Moeschlin, Architekt ETH/SIA, Zürich
- Martina Wuest, Architektin ETH/SIA, Zürich
- Lukas Schweingruber, Landschaftsarchitekt BSLA, Zürich
- Luise Kister, Architektin RWTH/SIA, Zürich (Ersatz)

EXPERTINNEN UND EXPERTEN OHNE STIMMRECHT

- Gabriela Devigus Minder, H. Limacher Partner AG, betr. Funktionalität
- Tommy Goldstein, AFC AG, betr. Brandschutz
- Pascal Kamm, Michael Wichser + Partner AG betr. Lärmschutz
- Christian Meier, Architekt HTL, betr. Nachhaltigkeit
- Folkert Reuwsaat, HSSP AG, betr. Wirtschaftlichkeit
- Thomas Stocker, immoclass AG

2. Aufgabe

Ausgangslage

Die ursprünglich in den 60er-Jahren erstellte Alterssiedlung Giebeleich wurde 1969 in Betrieb genommen und bestand aus einem Altersheim sowie einem neugeschossigen Hochhaus mit 37 Alterswohnungen. Im Verlaufe der vergangenen 60 Jahre wurden verschiedene

Sanierungen und Erweiterungen vorgenommen. Der ursprüngliche Trakt wurde sanft renoviert und teilweise umgenutzt. Gleichzeitig wurde das Hochhaus saniert und mit neuen Balkonen versehen.

Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften der Stadt Opfikon liess im Jahre 2014 durch die Firma Baltensberger & Homberger AG eine Bestandsaufnahme des Alterszentrums Giebeleich durchführen. Aufgrund der Bestandsaufnahme konnte aufgezeigt werden, dass in naher Zukunft diverse grössere Sanierungsarbeiten in der Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung sowie Sanitäre Anlagen) notwendig sind. Infolgedessen erteilte der Stadtrat der Betriebskommission den Auftrag, die Planung der Sanierung sowie Anpassung des Alterszentrums an die aktuellen Bedürfnisse an die Hand zu nehmen.

Die Betriebskommission beauftragte im Jahr 2017 die Curanovis GmbH mit der Ausarbeitung einer Strategieentwicklung, welche die aktuelle Transformation in der Altersversorgung berücksichtigt. Das Ziel der Strategieentwicklung bestand darin, ein Konzept zu erstellen, welches nachhaltig ist und die Altersversorgung in einem vollständigen Kontext darstellt.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dieser Strategieentwicklung sowie anschliessend durchgeführten Workshops hinsichtlich des Raumprogramms wurde das Architekturbüro idArchitekt.innen SIA AG mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Diese Machbarkeitsstudie, dat. 12.10.2023, bildet die Grundlage für den vorliegenden, durch die Stadt Opfikon ausgeschriebenen, Studienauftrag für die Erweiterung des Alters- und Gesundheitszentrums als Ersatzneubau. Nach Abschluss des Studienauftragsverfahrens soll in einem nächsten Schritt die Sanierung des Hochhauses durch das selektionierte Planerteam geplant und ausgeführt werden. Die gewünschten Sanierungsmassnahmen umfassen im Wesentlichen die Erneuerung der Gebäudehülle (Fassade und Fenster) sowie die Erneuerung der bestehenden Küchen und Nasszellen (inkl. Sanierung der Steigzonen). Die Massnahmen am Bestand werden separat entschädigt (Zielkosten CHF 8.95 Mio inkl. MwSt).

Aufgabe

Das Alterszentrum Giebeleich ist ein sozialer Treffpunkt und hat als Quartierzentrum Ausstrahlung in die umliegende Wohnquartiere. Es verfügt über ein lokal beliebtes und bekanntes Restaurant.

Das Alterszentrum soll durch einen Ersatzneubau mit 42 Pflegebetten erweitert werden. Zusätzlich dazu sind im Ersatzneubau ein Gesundheitszentrum, ein Mehrzweckraum, eine Tagesstruktur, ein Spitex-Bereich und ein Administrationsbereich vorgesehen. In den oberen Geschossen sollen drei Pflegeabteilungen mit einer optimalen Bettenkapazität von jeweils 14 Betten geplant werden. Das Ziel ist es mit dem Erweiterungsbau eine Zusammensetzung verschiedener Nutzungen zu schaffen, die die internen Abläufe in der Einrichtung für ältere Menschen optimiert und den zukünftigen Flächenbedarf des Alters- und Gesundheitszentrums deckt. Die Teams sind aufgefordert, ein Projekt zu entwickeln, das eine effiziente Nutzung des vorhandenen Grundstücks ermöglicht. Dies schliesst die Integration des neuen Gebäudes in den Bestand in seiner programmatischen Gestaltung und physischen Verbindung auf allen Geschossen ein. Besonderes Augenmerk liegt auf einer neuen Gestaltung der Eingangs- und Empfangsbereiche des Alters- und Gesundheitszentrums, die für das gesamte Gelände kohärent sein soll. Ein weiterer wichtiger Aspekt der Aufgabe ist die Entwicklung eines Bereichs für Menschen mit Demenz sowie eines dazugehörigen Gartens. Die

Demenzabteilung soll integraler Bestandteil der Pflegeabteilung sein und gleichzeitig die Möglichkeit zur Unterteilbarkeit und Abschliessbarkeit bieten.

Das Planungsgebiet umfasst die weiss umrandete Parzelle KTN 8133 Glattbrugg.



Luftbild, Planungsgebiet, GIS.

Ziele

Im vorliegenden Studienauftrag werden Projekte mit den folgenden Eigenschaften gesucht:

GESELLSCHAFT

Das Alterszentrum Giebeleich beabsichtigt die Realisierung eines zeitgemässen Alters- und Gesundheitszentrums entsprechend den derzeitigen und absehbaren Bedürfnissen älterer Menschen. Das Alterszentrum soll künftig verschiedene Wohnformen abdecken: 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 Planerteams sind zentrale Elemente dieses Studienauftrags. Ebenso wichtig sind Projekte, die angemessen auf die bestehenden Bauten und den stadträumlichen Kontext reagieren, durch ihren architektonischen Ausdruck und ihre Materialisierung zur Aufwertung des Quartiers beitragen und eine qualitativ hochwertige Aussengestaltung aufweisen.

WIRTSCHAFT

Ziel ist es, ein wirtschaftlich beispielhaftes Projekt zu entwickeln, welches niedrige Baukosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt erwarten lässt. Ein effizientes Verhältnis zwischen der Hauptnutzfläche (HNF) und der Grundfläche (GF) wird angestrebt.

UMWELT

Es werden ökologisch vorbildliche Projekte gesucht, deren Treibhausgasemissionen und Energiebedarf bei der Erstellung und im Betrieb auf ein Minimum reduziert sind. Die Behaglichkeit in den Innenräumen wird mit architektonischen Mitteln gewährleistet. Es werden bauökologisch sinnvolle Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt. Die Aussenraumgestaltung leistet einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und zur Hitzeminderung. Weitere Anforderungen vgl. S. 31 Klima und Energie sowie Anhang Gebäude Standard 2019.1.

3. Projektverfassende

YOKO

Bollhalder Walser Architektur AG, Zürich
ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Borgogno Eggenberger + Partner AG, St Gallen
Wirkungsgrad Ingenieure AG, St Gallen
GODE AG, Zürich
Gruner AG, Zürich

ARKADE	<p>Caretta Weidmann Generalplaner AG, Zürich ARGE Nosu Architekten GmbH, Dominic Eberhard Architekt, Zürich Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich Gruner AG, Zürich Junit AG, Baar eVision Engineering GmbH, Zeiningen</p>
JOLENE	<p>Darlington Meier Architekten AG, Zürich Drees & Sommer Schweiz AG, Zürich vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Baden Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieure AG, Zürich Gruner AG, Basel Gruner AG, Zürich</p>
D'ACCORD	<p>kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH, Zürich Laternser Waser AG, Wallisellen planivers Landschaftsarchitekten AG, Zürich Aschwanden & Partner, Ingenieure und Planer ETH/SIA AG, Rüti Concept-G AG, Winterthur Mosimann + Partner AG, Zürich Brand & Bau Fokus GmbH, Weisslingen</p>
CLAIRIÈRE	<p>von Ballmoos Partner Architekten AG, Zürich Bauseits Partner AG, Zürich Sima Breer GmbH, Winterthur WaltGalmarini AG, Zürich Grünberg + Partner AG, Zürich Thomas Lem Partner AG, Baar Basler & Hofmann AG, Zürich</p>
TRE FRATELLI	<p>WT Partner AG ADP Architektur Design Planung / Vukoja Goldinger Architekten Rosenmayr Landschaftsarchitektur DR. J. Grob & Partner AG, Winterthur Gruenberg + Partner AG, Zürich Bitech AG, Effretikon Gruner AG, Zürich</p>

4. Vorprüfung

Es wurden sechs Projekte fristgerecht eingereicht. Diese wurden unter Beizug von Expertinnen und Experten vorgeprüft.

FORMELLE PRÜFUNG

Zulassung zur Beurteilung:

- Termingerechtigkeit der eingereichten Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen

Bei der formellen Prüfung wurde eine nicht zulässige Mehrfachnennung der HLKK- und Sanitär*ingenieur*in bei den Teams «ARGE von Ballmoos Partner Bauseits Partner AG» und «WT Partner AG» festgestellt. Die Objektbaukommission der Stadt Opfikon (OBK) fasste den Beschluss, die Teams «ARGE von Ballmoos Partner Bauseits Partner AG» und «WT Partner AG» infolge der Doppelnennung des Planers Gruenberg + Partner AG als HLKK- und Sanitär*ingenieur*in aufgrund des öffentlichen Beschaffungsrechts aus dem Verfahren auszuschliessen. Gegen diese beiden Ausschluss-Verfügungen sind keine Rechtsmittel ergriffen worden, wodurch diese Entscheide vor der Jurierung rechtskräftig geworden sind.

In der Folge werden nur die verbleibenden vier zugelassenen Projekte zur Jurierung in die weitere Vorprüfung einbezogen.

VORPRÜFUNG

Die Projekte in der engeren Wahl wurden vertieft auf folgende Kriterien geprüft:

- Baurecht
- Brandschutz
- Lärmschutz
- Raumprogramm
- Nachhaltigkeit
- Betrieb und Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit

5. Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium nimmt unter Abwägung der folgenden Kriterien eine Gesamtwertung vor. Es gilt, ein Optimum aller Faktoren zu erreichen. Die folgende Reihenfolge der Kriterien stellt keine Wertung dar.

STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR, AUSSENRAUM

- Einbindung in den städtebaulichen Kontext
- Architektonische Qualität und Ausdruck

- Landschaftsarchitektonische Qualität der Aussenräume
- Erschliessung und Adressbildung der Gesamtanlage

FUNKTIONALITÄT

- Nutzungsqualität und Organisation Erdgeschoss
- Nutzungsqualität Gesundheitsszentrum, Tagesstruktur, Spitex und Administration
- Nutzungs- und Wohnqualität Pflegebereiche und Erschliessung
- Nutzungsqualität Aussenbereiche und Demenzgarten
- Zusammenspiel zwischen Bestands- und Neubau
- Einhaltung Raumprogramm und weiterer betrieblicher Anliegen
- Gebrauchswert der Anlage und Hindernisfreiheit

WIRTSCHAFTLICHKEIT

- Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Lebenszykluskosten
- Flächeneffizienz
- Effizienz Gebäudestruktur (Statik/Leitungsführung)
- Bauen während Betrieb

NACHHALTIGKEIT

- Energie- und CO₂-Bilanz für Erstellung und Betrieb
- Behaglichkeit der Innenräume und sommerlicher Wärmeschutz
- Bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien
- Einfach strukturierte Gebäude, Systemtrennung
- Klimatische Ausgleichs-/Entlastungsflächen
- Ökologisch wertvoller Freiraum, hochwertige Dachflächen

6. Beurteilung

BEURTEILUNGSABLAUF

Am 8. November 2024 fand der Beurteilungstag statt. Nach der Kenntnisnahme der Ergebnisse der Vorprüfung wurden alle vier Projekte zur Beurteilung zugelassen.

Die Beurteilung der vier Projekte erfolgt im Rahmen eines ersten Durchganges, bei welchem die Vor- und Nachteile des jeweiligen Projekts gemeinsam erläutert und besprochen werden, sowie die schriftlichen Erläuterungen vertieft gelesen und besprochen werden.

1. Runde der Beurteilung

Im Anschluss an eine ausführliche Diskussion wird das Projekt *D'accord* im ersten Bewertungsgang einstimmig durch das Gremium verabschiedet.

2. Runde der Beurteilung

Im zweiten Bewertungsgang werden die verbleibenden drei Projekte nochmals miteinan-

der verglichen und die Vor- und Nachteile pro Projekt beurteilt. In der Folge wird das Projekt *Jolene* einstimmig verabschiedet.

3. Runde der Beurteilung / Wahl des siegreichen Projekts Im dritten Bewertungsrundgang werden die verbleibenden zwei Projekte miteinander verglichen und die Unterschiede herausgehoben. Dabei zeigt sich, dass das Projekt *Yoko* einstimmig über wesentliche Vorteile verfügt und daher als Sieger des Verfahrens ernannt und der Stadt zur Umsetzung empfohlen wird. Das Projekt *Arkade* wird daher verabschiedet.

Eine detaillierte Erläuterung dieser Beschlüsse ist pro Projekt im Kapitel 5. *Studienauftragsbeiträge* enthalten.

EMPFEHLUNGEN ZUR WEITERBEARBEITUNG

Das Projekt *Yoko* begeistert insbesondere durch seine flexible und funktionale Grundstruktur sowie eine attraktive Gestaltung der Aussenräume. Die vorgeschlagenen Anpassungen in den folgenden Bereichen sollen zur weiteren Verbesserung der Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Einbindung in das Gesamtareal beitragen.

Städtebauliche Integration und Fassadengestaltung

- Die Fassadengestaltung sollte im Kontext der Bestandsbauten weiterentwickelt werden, um eine selbstverständliche und harmonische Wirkung zu erzielen.
- Die Wahl des Fassadenmaterials aus grossformatigen Holzplatten sollte überdacht werden.
- Die aufwendig wirkende Auffächerung der Aussenhülle gegenüber den Geschossplatten ist auf ihre architektonische Notwendigkeit zu überprüfen.
- Es wird empfohlen, anstelle von Lüftungsklappen eine Möglichkeit zur natürlichen Belüftung über zu öffnende Fenster zu integrieren.
- Die Fenstergrössen und ihre Positionierung, insbesondere in den Zimmergrundrissen, sollten überprüft und gegebenenfalls optimiert werden.

Gestaltung und Lage des Attikageschosses

- Das Dachgeschoss sollte in seiner volumetrischen Gestaltung überarbeitet werden.
- Die teilweise Verschränkung des Attikas mit dem Hauptkörper wird in Frage gestellt.
- Es wird empfohlen, ein klassisches Attikageschoss mit umlaufendem Dachgarten zu prüfen, da dies funktional und gestalterisch Vorteile bieten könnte.

Anbindung und Anordnung des Stationszimmers

- Die Lage des Stationszimmers im Ersatzneubau sollte in Bezug auf die Lifterschliessung und den Ankunftsbereich des Verbindungsbaus überdacht werden, um eine optimale betriebliche Funktionalität zu gewährleisten. Insbesondere die Sichtbeziehungen zwischen dem Stationszimmer und den Ankunftsbereichen sind sicherzustellen.

Bauweise

- Der vorgeschlagene schlanke Deckenaufbau im Innenbereich sollte kritisch geprüft werden, insbesondere im Hinblick auf bauphysikalische Anforderungen wie Schallschutz und die Integration der Haustechnik (HLKKSE).

Untergeschoss und Verkehrsbaulinie

- Die Lage des Untergeschosses im Bereich der Verkehrsbaulinie ist baurechtlich nicht zulässig und muss im weiteren Projektverlauf überarbeitet werden.
- Die Anlieferung 2 ist in Bezug auf ihre Lage und Nutzbarkeit zu optimieren. Dabei soll die Wegführung so gestaltet werden, dass ein effizienter und störungsfreier Betrieb gewährleistet wird.

Raumbedarf Technikdienste

- Die Räume für den technischen Dienst wurden im Raumprogramm Stand Wettbewerbsausschreibung nicht berücksichtigt. Nach Festlegung des genauen Flächen- und Funktionsbedarfs werden diese im Rahmen des Vorprojekts in das Projekt integriert.

7. Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde von den stimmberechtigten Mitgliedern des Beurteilungsgremiums am 06.12.2024 genehmigt.

Mathias Zika



Jörg Mäder



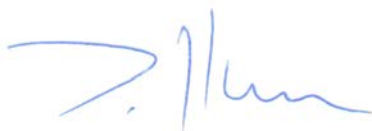
Beat Füglistaller



Patricia Meier



Thomas Mettler



Walter Bickel



Alain Roserens



Raphael Schmid



Ivo Moeschlin



Martina Wuest



Lukas Schweingruber



Luise Kister



8. Studienauftragsbeiträge



YOKO

Bollhalder Walser Architektur AG, Zürich
ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Borgogno Eggenberger + Partner AG, St Gallen
Wirkungsgrad Ingenieure AG, St Gallen
GODE AG, Zürich
Gruner AG, Zürich



ARKADE

Caretta Weidmann Generalplaner AG, Zürich
ARGE Nosu Architekten GmbH, Dominic Eberhard Architekt, Zürich
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
Gruner AG, Zürich
Junit AG, Baar
eVision Engineering GmbH, Zeiningen



JOLENE

Darlington Meier Architekten AG, Zürich
Drees & Sommer Schweiz AG, Zürich
vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Baden
Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieure AG, Zürich
Gruner AG, Basel
Gruner AG, Zürich



D'ACCORD

kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH, Zürich
Latenser Waser AG, Wallisellen
planivers Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Aschwanden & Partner, Ingenieure und Planer ETH/SIA AG, Rüti
Concept-G AG, Winterthur
Mosimann + Partner AG, Zürich
Brand & Bau Fokus GmbH, Weisslingen

YOKO

1. Rang

Generalplanung

Bollhalder Walser Architektur AG, Zürich

Architektur

Bollhalder Walser Architektur AG, Zürich

Baumanagement

Bollhalder Walser Architektur AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Bauingenieur*in

Borgogno Eggenberger + Partner AG, St Gallen

HLKK-Ingenieur*in

Wirkungsgrad Ingenieure AG, St Gallen

Sanitäringenieur*in

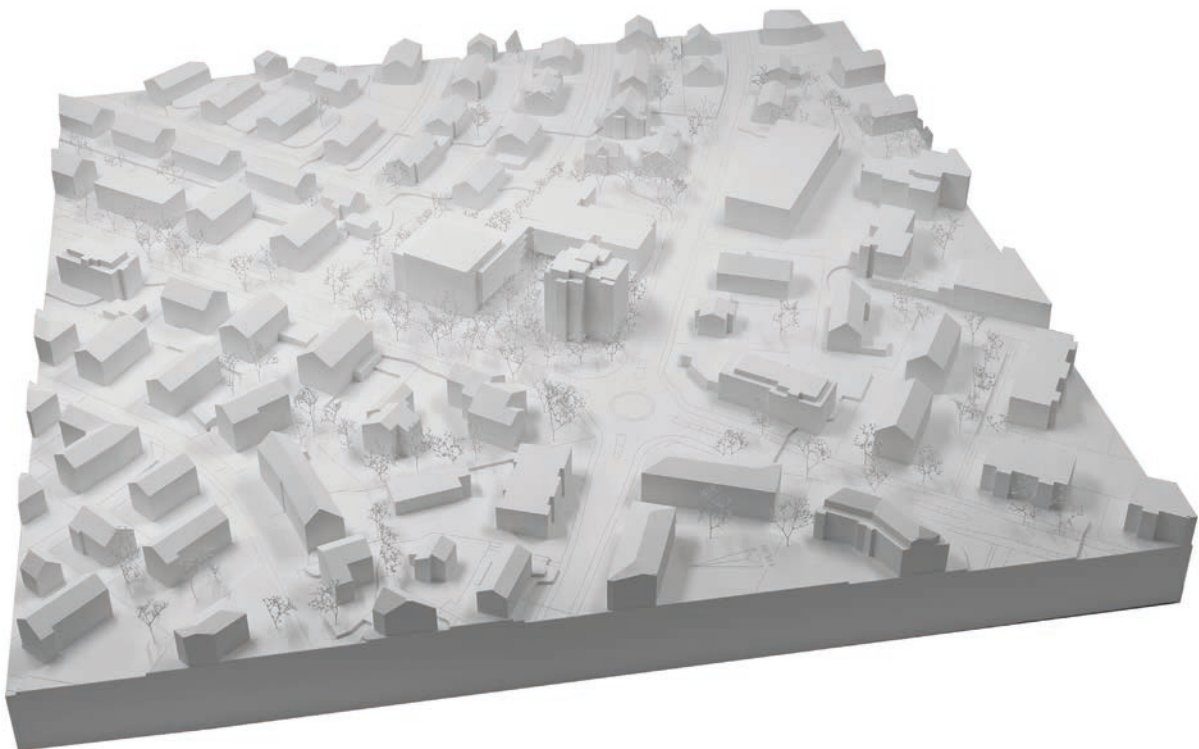
Wirkungsgrad Ingenieure AG, St Gallen

Elektroingenieur*in

GODE AG, Zürich

Brandschutzspezialist*in

Gruner AG, Zürich



STÄDTEBAU

Der Erweiterungsbau des Alters- und Gesundheitszentrum Giebeleich zeigt sich als kompakter, im Grundriss fast quadratischer Baukörper, der sich im nördlichen Grundstücksbereich zwischen Talackerstrasse und Kirchensteig als eigenständiger, allseitig von den Strassen zurückgesetzter Baukörper präsentiert. Die Verbindung zum Bestand erfolgt über einen transparent erscheinenden, laubenartigen Verbindungsbau. Dieser ist im Erdgeschoss aufgeständert und verbindet neu das nordöstlich angrenzende Wohnquartier mit den öffentlichen Aussenräumen des Alterszentrums. Mit dieser attraktiven Wegverbindung wird das Alterszentrum als öffentliches Gebäude in das Quartier integriert und die bisherige Trennung vom Gebiet Wydacker überwunden. Zum nordöstlichen Nachbargrundstück entsteht zudem ein Freiraum, der viele Optionen für die zukünftige Entwicklung des gemeindeeigenen Grundstücks zulässt.

ERSCHLIESSUNG + AUSSENRAUM

Durch die klare Setzung des neuen Baukörpers entsteht in der Mitte der Anlage ein attraktiver, mit grossen Bäumen bepflanzter Eingangshof, der als stimmungsvoller, identitätsstiftender Aussenraum eine wichtige Funktion für das gesamte Zentrum übernimmt. An diesem Hof sind der neue Haupteingang sowie die Zugänge zum Restaurant und zu den Seniorenwohnungen übersichtlich angeordnet. Der grosszügige neue Empfangsbereich mit Foyer ist so angelegt, dass trotz offenem Durchgang die wichtige direkte Sichtbeziehung zum Restaurant erhalten bleibt und das bestehende Restaurant als gemeinschaftliches und soziales Zentrum in das Gesamtkonzept eingebunden werden kann.

Das Foyer des neuen Mehrzweckraums ist mit der Empfangszone des Haupteingangs verbunden und kann durch eine Mehrfachnutzung der Empfangsinfrastruktur gut auch für quartierbezogene Veranstaltungen genutzt werden. Die, durch den Willen die bestehende Platane zu erhalten, geschwungene Zufahrt zur Tiefgarage fügt sich durch die Begrünung in das übergeordnete Aussenraumkonzept ein und führt zu einer kompakt organisierten Parkgarage im Untergeschoss. Die Lage des Untergeschosses im Bereich der Verkehrsbaulinie ist baurechtlich nicht zulässig und muss im weiteren Projektverlauf überarbeitet werden.

Ein Blick auf die Gesamtanlage zeigt diese, in Fortsetzung des durchgrüntes Umfeldes, als grosse Gartenanlage, die durch kleinere Plätze gegliedert wird und mit einem Rundweg verbunden ist. Der Platz an Talackerstrasse adressiert die Anlage und schafft gleichzeitig einen verspielten kleinteilig gegliederten Aufenthaltsraum, der auch davon profitiert, dass das heute darunterliegende Kellergeschoss zugunsten der Bäume zurückgebaut wird. Der neue Platz mit bewusst öffentlichem Charakter steht im Dialog mit dem eher introvertierten bestehenden Garten im Südosten. Zur Bettackerstrasse strukturieren Bäume in grossen Pflanztrögen den Anlieferungsbereich, der sich so auch noch als Teil der umlaufenden Gartenanlage verstehen lässt.

BETRIEB

Die kompakte Zimmeranordnung der Pflegewohngruppen sowie das einfache Erschliessungsprinzip mit kurzen, windmühlartigen Fluren schaffen die Voraussetzung für einen effizienten Betrieb. Präzise platzierte Ausweitungen vor den Aufzügen oder bei Aufenthaltsbereichen sind subtil gestaltet und schaffen insgesamt einen sehr angenehmen, wohnlichen

Charakter. Die Lage des Stationszimmers sollte in Bezug auf die Lifterschliessung und den Ankunftsbereich des Verbindungsbaus überdacht werden. Als Bindeglied zwischen Alt- und Neubau wird auf jedem Geschoss ein gemeinsamer, überdachter Terrassenraum als Ort der Begegnung geschaffen, von dem aus man einen attraktiven Blick in den zentralen Eingangshof, aber auch in das Quartier hat. Hier werden geschickt die unterschiedlichen Höhenlagen der Geschosse von Alt- und Neubau durch flache Rampen ausgeglichen. Auf dem Dach des Verbindungsbaus wird im vierten Obergeschoss zudem die Demenzabteilung mit dem zugehörigen, grosszügigen Garten, der auf dem Flachdach des Altbaus angelegt wird, erschlossen.

Noch nicht wirklich zu überzeugen vermag das Dachgeschoss. Das volumetrisch etwas unbeholfene Attika erzeugt in der städtebaulichen Setzung eine nicht verständliche Akzentuierung und ist im Kontext der Gesamtanlage nicht nachvollziehbar. Es wird empfohlen, ein klassisches Attikageschoss mit umlaufendem Dachgarten zu prüfen, da dies funktional und gestalterisch Vorteile bieten könnte.

Die Räume des Gesundheitszentrums im Erd- und ersten Obergeschoss sind dagegen durchweg gut organisiert und mit dem repräsentativen Treppenhaus auch räumlich adäquat verbunden. Lediglich der wünschenswerte direkte Zugang von der Tageseinrichtung in den Aussenbereich ist nicht eingelöst.

Die Organisation der zweiten Anlieferung und Entsorgung über den Nebeneingang auf der Nordostseite ist zwar pragmatisch gelöst, vermag aber in Sachen betriebliche Abläufe nicht wirklich zu überzeugen. Die Anlieferung ist in Bezug auf ihre Lage und Nutzbarkeit zu optimieren.

MATERIALISIERUNG

Das Projekt, das zu einem grossen Teil als Holzbau konzipiert ist, ist sowohl von innen als auch von aussen als Holzbau erkennbar. Das Konzept der Aussenhülle mit den leicht schräg gestellten Fassadenelementen erscheint etwas gesucht und soll im Kontext der Bestandsbauten nochmals grundsätzlich hinterfragt werden. Die vorgeschlagene Materialisierung mit grossformatigen, lasierten Holztafeln und den hermetisch wirkenden, weitgehend festverglasten Fenstern ist im Sinne einer konstruktiven Vereinfachung und einer grösseren Selbstverständlichkeit ebenfalls zu überarbeiten.

HAUSTECHNIK, BRANDSCHUTZ, WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

Ob die sichtbaren Balken in Verbindung mit dem schlanken Deckenaufbau allen bauphysikalischen Anforderungen genügen, erscheint fraglich und muss ebenso wie die Medienführung der Haustechnik überprüft werden. Die Brandschutzplanung wird insgesamt als gut bewertet. Hinsichtlich der Nachhaltigkeit erfüllt das Gebäude die grundlegenden Anforderungen. Lediglich der sommerliche Wärmeschutz wird negativ bewertet. Die gleichmässige und flexible Grundstruktur des Bauwerks, die eine Nutzung über mehrere Lebenszyklen verspricht, wiegt die höheren Investitionskosten auf.

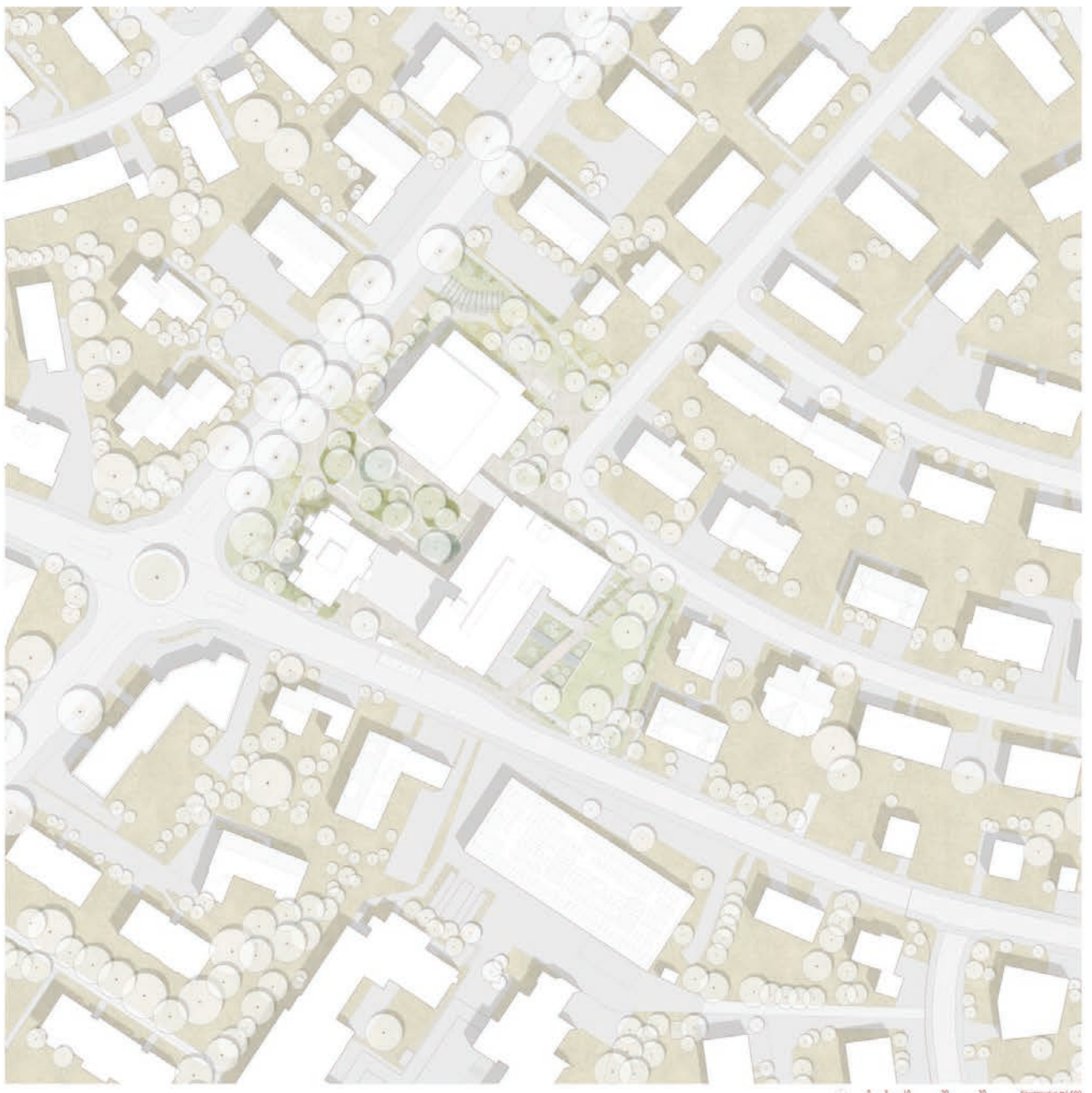
FAZIT

Das Projekt Yoko überzeugt durch seine städtebauliche Klarheit und die gelungene Integration des Alterszentrums in das Quartier. Der kompakte Baukörper, ergänzt durch einen transparenten Verbindungsbau, schafft nicht nur eine funktionale, sondern auch eine ästhetisch ansprechende Verbindung zwischen Bestand und Neubau. Die Neugestaltung des Eingangshofs und die attraktive Wegverbindung zwischen Quartier und Alterszentrum fördern die Öffnung des Zentrums und dessen Wahrnehmung als lebendigen Bestandteil des städtischen Lebens.

Auch die innere Organisation des Gebäudes trägt wesentlich zur hohen Qualität des Projekts bei. Die klar strukturierten Grundrisse und die kompakte Anordnung der Pflegewohngruppen ermöglichen kurze Wege und eine effiziente Betriebsführung. Gleichzeitig sorgen geschickt platzierte Aufenthaltsbereiche und Terrassenräume für eine wohnliche und angenehme Atmosphäre.

Die gewünschte Überarbeitung der Fassadengestaltung und der Ausformulierung des Attikageschosses bietet die Chance, die hohe gestalterische und funktionale Qualität des Projekts weiter zu steigern.

Yoko setzt mit seiner städtebaulichen Kohärenz, seiner funktionalen Effizienz und seinem Potenzial, ein neues identitätsstiftendes Element im Quartier zu werden, wichtige Akzente für eine nachhaltige und wirtschaftliche Weiterentwicklung des Alters- und Gesundheitszentrums Giebeleich.



0 5 10 20 30 Skala 1:10.000

Stadtbau
Aktuell präsentiert sich das Alters- und Gesundheitszentrum Gröblich als geschlossenes Ensemble. Zwischen den einzelnen Gebäuden gibt es hohe Verbländungen, wodurch die Anbindung an alle angrenzenden Quartiere stark behindert ist.
Der neue Erweiterungsbau im Norden der Parzelle weist einen behutsam systematischen Formdruck und eine kompakte Form auf. Er folgt nicht wie Bestand im Südosten, Anstieg zum bereits vorhandenen Grünraum, der dort an das Bestandsterrain angepasst, sondern nordwärts ein Hebewerk als vertikales städtebauliches Ausrückwerk, das über eine Anhöhe hinausragt. Das Ensemble weist nach Südwest eine kompakte Gestalt auf, ermöglicht jedoch großzügige Freizeitanlagen und die Durchwegung und Vernetzung in alle Richtungen. Da der Neubau und der Bestand im Erdgeschoss nicht miteinander verbunden sind, sind die Gesundheitszentren und dessen Hofraum aus dem Wohnquartier im Nordosten besser erreichbar. Durch die Verlagerung der Tiefgaragenstellplätze wird der wegweisende, bogenförmige Hof im Zentrum des Areals zur zentralen Adresse, insbesondere Bildung, Tabakentasse. Die bauplanerische Hof- und die angrenzende Anlage bilden zum Auenhof ein Hof, tragen zur Belebung des Ortes bei und fördern das Ausleben sozialer Quartierentwicklung und den Bewohnern des Alters- und Gesundheitszentrums.
Der Erweiterungsbau fasst den Hofraum ein und gibt einen Blick in den Bereich des Erdgeschosses in die Freizeitanlagen und gibt einen Blick in den Bereich des öffentlichen Bereichs des Gesundheitszentrums. Der folgenreiche Neubau mit Anbau übertrug den Bestand an ein Grundstück. Eine Fassade verbindet die beiden Gebäudeteile auf den vier Obergeschossen miteinander. Der Hauptzugang für Besuche, Eltern und Mitarbeitende liegt nun auf der Hofseite des Neubaus, was die Eingänge und die Foyers verbindet. Von dort sind öffentliche Bereiche des bestehenden Gebäudes C noch erreichbar. Die heutige Hauptzufahrt dient weiterhin als separater Zugang zum Bestanden.



Nicht nur Bestand, sondern auch neu wird der Neubau verbunden mit dem Bestand auf und Topf sich verbindet in den Kontext ein. Die Kontext bieten gemeinsamen Flächen und offenen, räumlichen Strukturen, die den Bestand unterstützen, sind bei den Freizeitanlagen des Neubaus aufgeführt und in Hof integriert.
Freiraumgestaltung
Der ortsbauliche Kontext ist durch unterschiedliche Gebäudeausstattungen geprägt. Die hohe Durchdringung der angrenzenden Wohnquartiere sowie die räumlich freigebliebenen Freizeitanlagen entlang der Tabakentasse bilden ein Rahmen für die Freiraumgestaltung des Alters- und Gesundheitszentrums Gröblich. Der bestehende Außenraum wird als große Grünanlage, die durch kleine Plätze durchbrochen und gliedert ist. Durch die Konzentration der betrieblichen Funktionen westlich der bestehenden Bäume bildet der Garten im Südosten ein zentrales und behutsam strukturiertes Charakter, seine Form und seinen nach innen gerichteten Ausdruck. Der Neubau verbindet sich zusammen mit den Bestandsbauten einen gemeinsamen Hofraum, der zu einem großzügigen öffentlichen Begegnungsort wird. Er verbindet die Eingänge- und Durchdringung und bildet die Adresse des gesamten Areals. Die Durchdringung der Anlage wird durch die neue spannungsvolle Verbindung zwischen Hof und Bestandsbauten optimiert. Der neue Freizeitanlage westlich vom Bestanden zurück, jedoch aus dem Hof heraus geführten Bereich ist zusammenhängend, gut nutzbar. Gartenraum entsteht. Das überdeckt die neue Lage der Freizeitanlagen-Zufahrt im Norden, die zudem den Erhalt des westlichen Innenraums ermöglicht. Grünanlagen sind der bestehende Quartierweg an die südliche Anlegestelle verlegt. Große Baumgruppen ergänzen die vorhandene Innenstruktur an der Bestandsbauten und gliedern den Zugangsbereich in den gemeinsamen Hofraum ein. Der Entwurf reagiert auf die großen Gebäudevolumen mit einer differenzierenden Gestaltung des Hofes, der zukünftig verkehrsfrei ist.

Die Höhe wird mit einer großzügigen gestuften Form bewahrt, die als behutsam und begleitend, korrespondierend gestaltet ist. Mit den weißen Fassaden und vielfältigen strukturierten Anbau der Hof aber eigene Identität. Ausgehend von Hofraum ermöglichen Eingänge die unterschiedlichen Bereiche des großen Gartens. Inhof, unter den Arkaden und in den Wegweiserungen befinden sich attraktive Aufenthaltsbereiche. Die Hof- und Wege werden durch die Gestaltung- und Gestaltungsmomente geprägt. Sie bilden für die Besuchenden und Gäste Freizeitanlagen, die über die unterschiedlichen verschiedenen Landschafts, Gleichzeitigkeit geschaffen ist der vielfältigen Anbau und zu den Hofräumen im Gebäude und gliedert die verschiedenen Freizeitanlagen für den Aufenthalt.
Angelehnt an die Gesamtgestaltung befindet sich der Garten für Demenz auf dem Dach der bestehenden Wohn- und Gesundheitszentren. Der Zugang, geschützt durch eine Pergola, erfolgt direkt in 4. Obergeschoss über die Qualität des Verbindungsbereichs. Ein weiterer Zugang führt über den Lift in Bestandsgebäude. Geschützte Freizeitanlagen definieren die Kontexte des Gartens und lassen Weg- und Aufenthaltsbereiche. Die verschiedenen Freizeitanlagen werden als räumlich strukturierte Freizeitanlagen angelegt. Zusammen mit den Vegetationsmaßnahmen erzeugen sie die Struktur der Freizeitanlagen, vielfältige Freizeitanlagen und kleine Räume schaffen eine lebendige Gartenumgebung.

Architektur und Nutzung
Der Erweiterungsbau verfügt über eine klare Struktur, die sich mit öffentlichen Geschäften verbindet. Das ermöglicht den Nutzenden eine gute Orientierung. Rund um den Kern, der aus der Verwaltungseinheit und verschiedenen Nebenräumen besteht, sind die Räume der jeweiligen Freizeitanlagen angeordnet. Im Südosten verbindet eine Fassade die Erweiterungsbau auf drei Obergeschossen und dem Bestand, was nur einen minimalistischen Eingangs bedeutet.



In drei alle Richtungen über lange Wege von neuen Hauptzugang von westlich und die Pflegeeinrichtungen auf den bestehenden und neuen Geschossen sind miteinander verbunden. Vor dem linken davon ein jeweils ein großzügiger, gut belichteter Vorraum aus. Der Kern des Hauses richtet sich durch eine massive, schichten-ähnliche Betonstruktur aus. Von Südosten haben sich verschiedene Ebenen von Hof bis hin zu Terrassen und Spalten, rund um den Kern verfügen alle Geschosse über großzügige Terrassen, an die keine Grundrisskorrekturen gestellt werden. Das bedeutet, dass diese Bereiche beliebig nutzbar und vielfältig gestaltet werden können. Ein Ende der Terrassen führt fast immer an die Fassade, wo Terrassen in ihrer Höhe und die Nutzung den Blick in die Umgebung genießen können, was die Orientierung im Gebäude erleichtert. Höflich verläuft sich die Korridore an den Fassaden zu kleinen Aufenthaltsbereichen. Das Erscheinungsbild der öffentlichen Räume, der Nutzraumbearbeitung und der Pflegeeinheiten ist stark von Hof geprägt, die Innen eine vertikale und horizontale Atmosphäre verleiht. Im Gegensatz zum Erdgeschoss, das einen öffentlichen Charakter aufweist, schließen sich die Obergeschosse durch ein höheres Niveau an Privatsphäre an. Die Haupttreppe des Hauses, wie das Gebäude über den Hof hinweg verläuft.

Einflussung
Die Haupttreppe mit dem großen Hof führt sowohl zum Aufenthaltsbereich als auch zum Mehrzweckraum. Diese die im Kern umgebenen WC-Anlage kann Spargel genutzt werden. Der heutige Hauptzugang wird zum Eingang für den Rekrutieren und erhält eine gewisse Vorzüge sowie eine neue Gestaltung. Er liegt in Schrägen zum neuen Hauptzugang. In der südlichen Ecke des Hauses gibt es einen weiteren Zugang, der eine direkte Verbindung im Erdgeschoss für ständige Hausbesuche gestattet. An der rechten Gebäudeweite befindet sich die Anlieferung für Facility Management, Pflege und Spülerei. Dort gibt es auch eine Zufahrt für Tank, Müllabfuhr und Kistenwagen. Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt im Nordost des Grundstücks.



Durchweg + Adressierung

Einflussung: Empfang, Demenzstationen und Mehrzweckraum
In Erdgeschoss und zum Hof orientiert sind die öffentlichen Nutzungen angeordnet. Vom großzügigen Eingangsbereich gelangt man über einen Hof zum Mehrzweckraum und zum großzügigen Foyer - Räume, die sich von Erdgeschoss nach oben öffnen. Die öffentlichen Räume sind über Treppentritte und Treppen verbunden. Südlich des Hauses sind die Lager und Toiletten befinden sich in unterirdischer Halle. Bei Bedarf können Spalten für Autos in der bestehenden Betonstruktur oder in der neuen Fächer der Terrassen abgebaut werden. Auf der rechten Seite des Eingangs befindet sich der Foyer des Gesundheitsbereichs, sowie Empfang, Verwaltung und Kasse gehören. Dabei befindet es sich an die primäre Zufahrt für Besuche und Bewohnende, gelegen in unmittelbarer Nähe der Ullie und der großzügigen Haupttreppe, die in beide Obergeschosse führt. In den Obergeschossen gelangen die Nutzende über eine Passstraße in die Pflegeeinrichtungen des organisierten Bestandsgebäudes. Die Haupttreppe sowie weitere Eingänge befinden sich entlang der Nord- und Südflanke des Hauses an.

Die Aufnahmefähigkeit ist im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes C untergebracht und über einen neuen Zugang in der Bestandsstruktur erweitert. Dazu werden die bisher an dieser Stelle liegenden Pflegeeinheiten in einen unterirdischen Raum verlegt und das Foyer in Erweiterungsbau über einen geschützten Außenraum miteinander verbunden.

1. Obergeschoss: Tagessaal und Spital
Die offene Treppentreppe führt bis in erste Obergeschoss, wo entlang der Südflanke weitere Plätze angeordnet sind. Diese liegen um die Empfangs im Erdgeschoss und sind auch über die Ullie gut erreichbar. Weiter enthält das erste Obergeschoss die Ebenen des Tagessaal für Bewohnende und externe sowie die Räume der Spital.

In unmittelbarer Nähe der Haupttreppe verbindet eine Passstraße das Haus mit dem Bestand. Entlang der Passstraße, führt sich eine Terrasse aus, die für die Abfertigung genutzt werden kann.

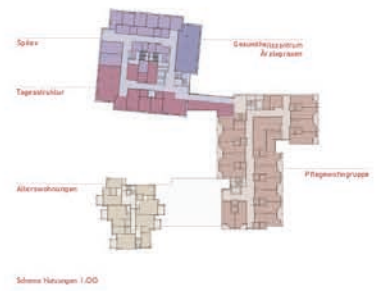
2.1. Obergeschoss: Pflegeeinrichtungen
Der Wohn- und Bereich der Pflegeeinrichtungen ist Richtung Süden und zum Hof orientiert, und wird durch ein landschaftliches Zentrum der Anlage. Der Raum liegt nahe der Ullie und der Passstraße, wo sich eine großzügige Terrasse befindet. Über Terrassen kann er bei Bedarf erweitert werden. Ein weiterer Aufenthaltsraum findet sich gegenüber dem Aufenthaltsraum, aufgrund seiner Lage und der hohen vertikalen Trennung vom Hof verfügt er über einen hervorragenden Charakter. Jedes Pflegeeinrichtung umfasst eine Pflegeeinrichtung mit 14 Zimmern, die sich in drei Hauptbereiche mit 2-4 Zimmern unterteilt lassen. Rund um den Kern findet sich verschiedene ruhige Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten. Das Schlafzimmer ist zentral platziert und bietet eine gute Übersicht. Die Grundrissgestaltung der Pflegeeinrichtungen zeichnet sich durch kurze Wege und effiziente Abläufe aus.

4. Obergeschoss: Demenzstation und Demenzstation
Grundstück verfügt die Demenzstation über dieselbe Grundrissdisposition wie die beiden darunter liegenden Geschosse. Anstelle einer Terrasse verfügt das 4. Obergeschoss über einen direkten Zugang zum Gemeinschaftsraum, der auf dem Dach des Bestandsgebäudes errichtet. Ein höherer Dachstuhl ermöglicht das Wachstum verschiedener Pflanzen, wodurch ein attraktiver Aufenthaltsraum im Freien entsteht.

Abfertigung: Administration und Personal
Im obersten Geschoss führt nur noch ein Treppentritt. Dort befinden sich die Büro- und Verwaltungsräume. Die Korridore weisen sich im Abfertigungsbereich auf Aufwachen- und Passbereichen für die Angestellten.

0 2 4 8 12 Einheiten 1/100

YOKO



0 2 4 8 12 1. Obergeschoss m1/200

Zudem mehr den Anforderungen in Sachen eine Dreifachrose zur Verfügung. Die übrigen Dachflächen sind ebenfalls begradigt. Im Kern des Anlagensystems ist die Lüftungszentrale untergebracht und auf dem Dach befindet sich eine Fotovoltaik-Anlage.

1. Untergeschoss: Andachtsraum, Nebenräume und Teilgarage
 Vom Foyer im Erdgeschoss führt eine offene Treppe nach unten ins erste Untergeschoss. Dort befindet sich der Andachtsraum/Raum der Stille, in dem durch ein Oberlicht natürliches Licht einströmt. Im Untergeschoss befindet sich zudem die Teilgarage mit den Parkplätzen für die MitarbeiterInnen, BeamtenInnen und BesucherInnen, sowie eine zusätzliche WC-Anlage. Nicht weniger Nebenräume wie Lager, Technik, Heizraum, Keller und ein Schutzbau. Die Teilgarage ist so angeordnet, dass sie bei Bedarf gegen Notfälle verriegelbar ist. Der Aufzugsraum ist direkt über die Teilgarage erschlossen und somit für BesucherInnen gut zugänglich. Die Untergeschosse von Nordost nach Südwest hinab. Die neue Teilgarage ersetzt die ehemalige unterhalb des Hofraums und umfasst 48 Parkplätze. Erschlossen wird sie über eine neue Zufahrtstrasse im Norden des Grundstücks.

Besondere Anforderungen und hindernisfreie Baus
 Die Home SA 200 ist ein zentrales Bauelement in das Projekt eingeflossen und wird in allen Phasen der Planung berücksichtigt. Die weitergehenden Empfehlungen der Schweizer Föderale Hindernisfreie Architektur werden ebenfalls umgesetzt. Auch die Bedürfnisse von- und behinderter Menschen sind bei Planung, Fertigung und Montage der architektonischen Gestaltung und der Innere Organisation, die eine gute Orientierung fördern, in eine gut erkennbare Signalfolge vorgesehen. Die Anforderungen an den Gebäudeteil werden über veränderte Nutzungseinheiten gemäß SA 181 wird gewährleistet.



Bestand - Neubau



Schema Nr. 2/3.00



Aufbau



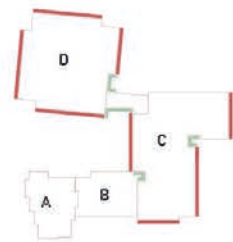
Erscheinungsbild

Themen, die den Bestand prägen, werden neu interpretiert und verleiern dem Neubau ein neues Gesichtsbild. So wird auch diese klar gegliederte Fassade auf. Durch ihre leicht abgewinkelten Raumstrukturen zeichnen sich die Zonen der Regelgeschoss sowie des Kernbereichs deutlich ab und rhythmisieren die Fassade. Diese schaffen zudem eine Tiefenwirkung. Die Achse des Bestandes wird in Erdgeschoss die Neubaue weitergeführt und fungiert zusammen mit den gegenüberliegenden Vergängeln als verbindendes Element der Gesamtanlage. Neu ist die Materialisierung: Die Erweiterungsbaufläche wird gegen außen zuweisen, dass es zu einem grossen Teil aus Holz gebaut ist. Seltene horizontale Bänder zeichnen die Geschosse nach und schliessen vor einem beispiellosen. Die optischen Flächen sind mit glatten, großformatigen Holztafeln verkleidet. Mit den gross gerahmten Bändern und den röhrenartigen Flächen passt sich der Neubau auch farblich in den Bestand ein. Nach der Sanierung des Bestandes sollen drei Gebäude ebenfalls Fenster- und Stanzflächen aufweisen. Dennoch zeichnet sich die Erweiterungsbau durch seine Setzung und Volumetrie sowie der abgestuften Fassadenflächen durch ein eigenständiges Erscheinungsbild aus. Sonne, Verdichte und grössere Ritzeöffnungen sorgen dafür, dass sich das Volumen in den Massstab seiner Umgebung integriert.

Tragwerk

Neubau
Die Wandverbinderbau wird in Hybridbauweise mittels Tiefenzone, Erdgeschoss sowie der Erdgeschosszone aus Stahlbeton, die übrigen Bereiche der Regelgeschosse in Holz-Bauweise. Die Decke über dem Erdgeschoss wird als Abhängeplatte in Beton ausgeführt. Die Halterweise im Erdgeschoss werden auf allen Geschossen von einer Betonwand umschlossen.

Mit dem Neubau über den Obergeschoss handelt es sich um konventionelle Holz-Bauweise, wobei die Zonen unter dem Dachgeschoss mit grösseren Hauptträgern ausgebildet sind. Die Nebenträger werden bei den Hauptträgern eingepreist. Die Säulen und Wände der Regelgeschosse werden ebenfalls in Holz erstellt. Die Holzdecken stellen als Erdgeschoss und werden durch die Erdgeschosszone abgestützt. Sie sind in massiven Untergründen eingepreist. Durch die Massivbetondecke der Erdgeschosszone ergeben sich zusätzliche Konstruktionsdetails bezüglich dem Brandschutz.
Durch die Hybridbauweise entstehen folgende weiteren Vorteile: Dank des kleinen Holz-Bauweise verringern sich die Fixkosten für den Holz Anteil im Trockenbauweise und der hohe Verarbeitbarkeitsgrad verkürzen die Bauzeit. Der bedeutende Anteil an Holzbauweise wirkt sich positiv auf die ökologische Nachhaltigkeit aus und führt zu einer Minimierung der grossen Energie. Die Holz-/Bauweise wird hier dort eingesetzt, wo sie vorteilhaft ist oder erhebliche Vorteile mit sich bringt.
Bestand: Dachsystem und Tiefenzone
Aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen zur Stelle kann der Dachsystem über dem Bestand mit Pfosten versehen und zusätzlich befestigt werden, ohne dass weitere Massnahmen erforderlich sind. Die bestehende Tiefenzone wird abgebrochen und mit Aushubmaterial von der Erweiterung aufgeschüttet. Dadurch können die Anfahr- und Transportfahrstrassen optimiert werden.
Bestand und Baugruppe
Gemäss GIS besteht der Baugrund aus Moräne. Dieser Tiefenzone ist nicht bekannt. Grundwasser ist nicht vorhanden und die Setzungen sind gering. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Baugruppe getrocknet werden kann. Je nach Erfordernissen wird die Gründung mit Stützwänden verankert. Die Wasserhaltung in der Baugruppe kann offen ausgeführt werden, da keine zusammenhängende Grundwasserlage vorhanden ist.



Gliederung Fassaden in Analogie zu Gebäude C



Schematische Situation 4.00



Gebüdeteknik HIKSE

Architektur und Gebäudetechnik sind optimal aufeinander abgestimmt, sodass höchster Komfort mit minimalem Energieaufwand und einem möglichst schmalen Technikkorridor erreicht wird. Die Leuchtelemente sind durch diverse Steigleitungen und Technikkorridorabzweigungen auf ein Minimum reduziert. Durch die reduzierten horizontalen Leitungslängen kann an den meisten Orten auf horizontale Leitungen verzichtet werden, was die Gefahr auf die Raumhöhen auswirkt. Durch die gestapelte Gebäudetechnik werden Ressourcen gespart und die Kosten können niedrig gehalten werden.

Heizung / Kühlung

Die Wärme- und Kälteerzeugung wird über ein Erdwärmepumpen- und eine Wärmepumpenboiler-Anlage sichergestellt. Ein großer Teil der dafür notwendigen Elektrizität wird über eine Fotovoltaikanlage selbst produziert. Die Heizung regelt die Kühlung erfolgt in allen Obergeschossen über die Radiatoren. Die Fußbodenheizung kommt in Gebäuden in den Nebenzimmern zum Einsatz. Dadurch wird die horizontale Heizleistung ebenfalls auf ein Minimum reduziert. In Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss erfolgt die Heizung respektive Kühlung über ein unterirdisches System mittels Unterflurheizkörpern. Somit ist bei großen Leuchtelementen, wie zum Beispiel im Mehrzweckraum, ein System vorhanden, das nicht auf die Raumhöhen verzichten kann. Die Kühlung (Freespace) wird über die Erdsonnen abgefangen. Dadurch wird das Erdwärmepumpen-System und die Effizienz der Wärmepumpe gesteigert.

Lüftung

Die unterschiedlichen Lüftungsgänge sind konzipiert so gebaut, dass ein nur kurzer Kopplertunnel ausreicht. Dabei werden die meisten Gänge über Lüftungsgänge im Untergeschoss verlegt, die oberen Geschosse werden von einem Lüftungsgang im 4. Obergeschoss gespeist.

Über einen Hofbereich im 4. Obergeschoss erfolgt die Lüftungslösung in die einzelnen Stockwerke. So können die einzelnen Räume an der Fassade jeweils direkt über die Vorwandabzweigungen der Heizstellen angeschlossen werden. Dadurch wird die horizontale Verteilung auf ein Minimum reduziert und die Raumhöhen sowie Raumhöhen können optimal genutzt werden.

Nischen

Mit einer großformatigen Fotovoltaikanlage auf den Dächern des Alterszentrums kann eine Deckenleistung von ca. 110 kWp erreicht werden. Die jährliche Energieerzeugung wird auf etwa 100.000 kWh geschätzt, was dem Verbrauch von rund dreißig durchschnittlichen Wohnungen entspricht. Aufgrund der nicht optimalen Ausrichtung des Gebäudes wird eine Installation der Module in Nordwest- / Südost-Richtung empfohlen, um einen möglichst hohen Jahresertrag zu erzielen. Um den spezifischen Anforderungen des Standorts in Bezug auf die Ausrichtung der Module entgegenzukommen, werden reflektierende Module eingesetzt, die nicht nur in das Substrat der Dachbegrenzung integriert, sondern auch durch vertikale Schirmung installiert werden. Die Konstruktion sorgt, dass die Erhebung einer Fotovoltaikanlage auf den Dachflächen des Alterszentrums sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich sinnvoll ist.

Brandschutz

Ganzjährig wird es sich beim Neubau um einen Bahnbereichsbau, der aus sechs Obergeschossen und einem Untergeschoss besteht, und der Gebäudehöhe mehrerer Stockwerke (Gebäudehöhe < 30 m) zugehört. Mit Ausnahme des obersten Geschosses werden das Treppen mit R 60, Treppen mit R 30 erreicht. Die Brandabschirmung in Untergeschossen erfolgt B 60. Die zwei Treppenhäuser sind in R 60 auszubilden. Folgende Brandschutzmaßnahmen sind zu ergreifen: / Lichtablässe / Patientenablässe / Parkhaus / Treppenhäuser / /

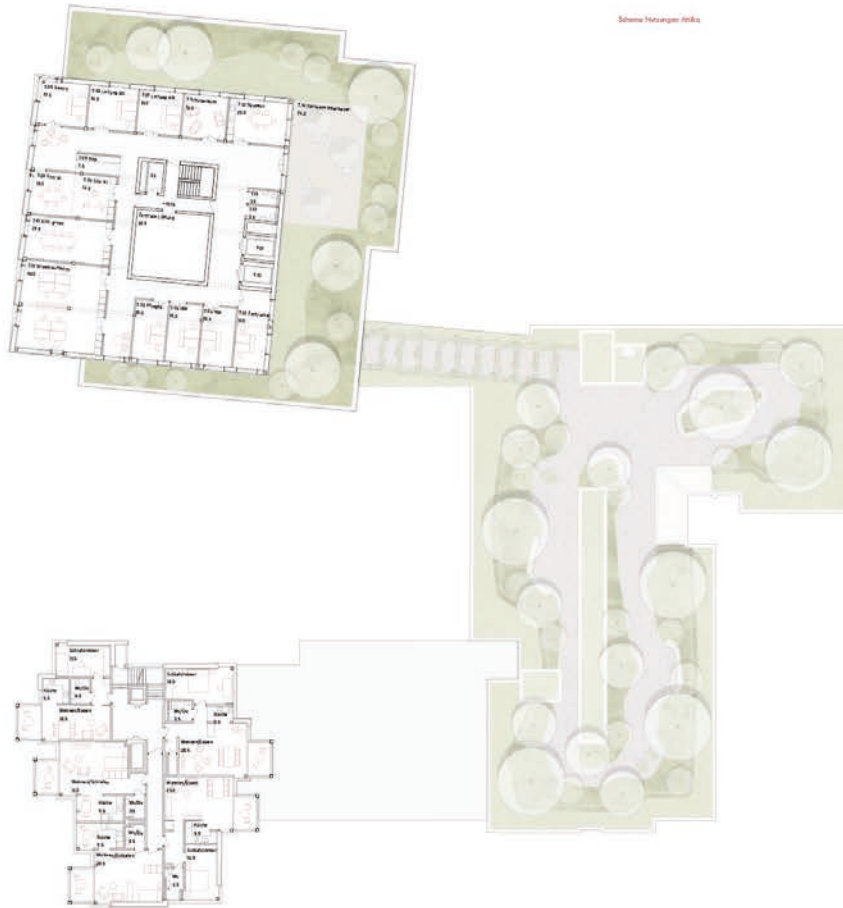
Die Erreichung erfolgt über zwei Treppenhäuser direkt ins Freie. In den Regelgeschossen werden aufgrund der geringen Treppenhöhe (1-20m) Wangenplatten gebildet. Somit ist der Fluchkorridor eine Nutzungseinheit und kann frei genutzt werden. Für die horizontale Erschließung in den Obergeschossen werden zwei Treppen als Brandabschirmung gebildet. Die bestehende stützende Treppenhäuser im Gebäude C wird bis zum Dach erhalten, damit die Fluchwege eingehalten werden. Aufgrund der Brandschutzanforderungen im Parkhaus ist eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage erforderlich. Die Entschöpfung wird mittels Brandflucht von der Feuerwehr gewährleistet. Das Gebäude ist für die Erreichung der Schutzzone unter Berücksichtigung der brandtechnischen Brandung mit einem brandschutztechnischen Sonderkonzept erstellt worden. Beim Neubau handelt es sich, mit Ausnahme von Untergeschoss und Erdgeschoss, um eine Holzkonstruktion. Die Gebäudehülle wird breitenbündig ausgeführt. Die Anlagensicherheit für die Heizung sowie den Lüftungsweg ist an allen Feuerlöscher gewährleistet.

Nachhaltigkeit

Beim Neubau handelt es sich um ein temporäres Volumen. Für die Erreichung der besonderen Qualität können spezielle Maßnahmen zum Einsatz kommen. Ein großer Teil des Gebäudes wird aus Holz konstruiert. Dabei wird auf eine klare Trennung von Primär-, Sekundär- und Tertiärbau geachtet. Architektur und Gebäudetechnik sind optimal aufeinander abgestimmt, sodass höchster Komfort mit minimalem Energieaufwand erreicht wird. Die Leuchtelemente sind durch diverse Steigleitungen und Technikkorridorabzweigungen auf ein Minimum reduziert. So werden Ressourcen gespart und die Kosten niedrig gehalten. Die Wärme- und Kälteerzeugung des Neubaus wird über ein Erdwärmepumpen- und eine Wärmepumpenboiler-Anlage sichergestellt. Ein großer Teil des Strombedarfs wird durch eine Fotovoltaik-Anlage erzeugt.



Nischen und Ausblicke

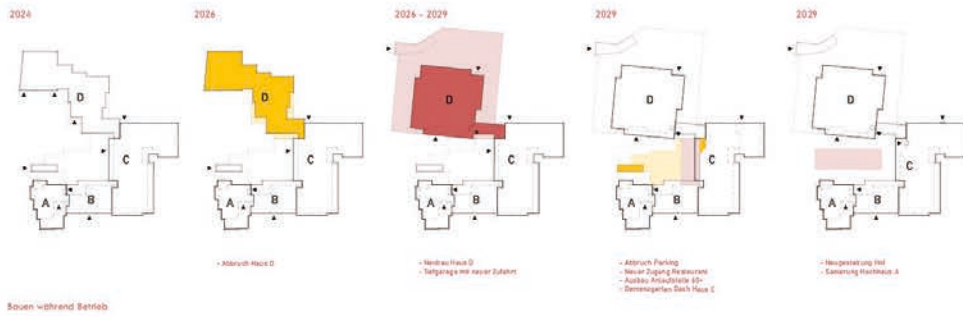


Der Neubau erfüllt alle Anforderungen an ein hochmodernes Bauen. Das gilt nicht nur für die Erreichung im Aussehen, sondern vor allem für die Qualität der Ausführung und Erreichbarkeit der Baugruppe. Das ist auch auf die zukünftige Nutzung zu berücksichtigen. Durch den Verbleib der Tiefgarage kann der Hofraum genutzt und mit großen Bäumen bepflanzt werden, die einen wichtigen Beitrag zur CO₂-Reduktion und zur Wasserversorgung leisten. Die Begrünung des Dachterrassen sowie der Wintergarten-Terrasse leistet ebenfalls einen Beitrag zu einem angenehmen Mikroklima. Das neue Parkhaus wird schnell fertiggestellt. Im Aussehen sind nur kleinere Veränderungen, die der barrierefreien Nutzung des Gebäudes dienen. Ein besonderes Augenmerk gilt der ökologischen Umgebungsplanung mit einheimischen Pflanzen.

Bauen während Betriebs / Freigabe

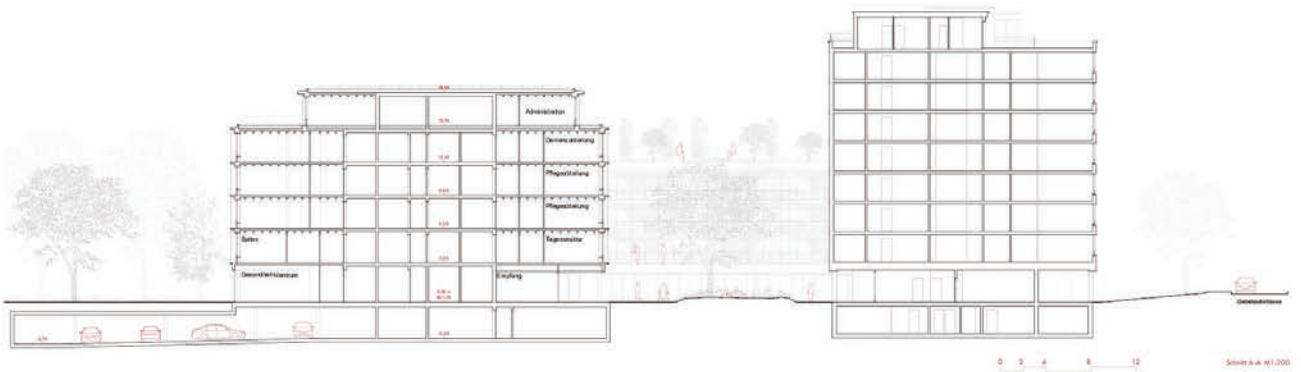
Während der Erstellung des Erweiterungsbaus sind die Eingriffe in den Bestand minimal und die Aufrechterhaltung des Betriebs gesichert. Die Nutzung der bestehenden Bausubstanz ist jederzeit gewährleistet. Erst nachdem der Neubau und die Freigabe erreicht werden sind, werden die restlichen Eingriffe im Bestand vorgenommen, wie die Beseitigung der neuen Anlaufstelle B21 oder der Abbruch der Tiefgarage. Letzteres erfolgt erst, nachdem alle neuen Tiefgaragen in Betrieb genommen wurden, damit die notwendigen Parkplätze jederzeit vorhanden sind. Ist der Erweiterungsbaubereich fertiggestellt, wird zum Schluss der Hofraum im Zentrum der Anlage neu gestaltet.

Der Baubereich wird so abgegrenzt wie möglich definiert und über einen realistischen Zeitplan abgegrenzt. Es wird darauf geachtet, dass für Betriebsende, Schema und Arbeitsanforderungen jederzeit sichere Zugänge bestehen.

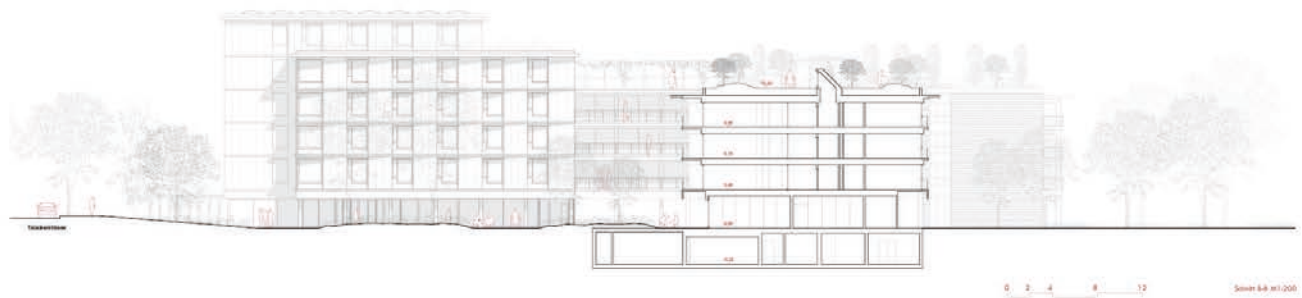




Der Hof im Zentrum der Anlage wird umgestaltet und noch drei Bäume können wiederenthalten sein. Aus der mehrheitlich asphaltierten Platzfläche wird ein stark begrünter Freiraum mit Sitzgelegenheiten, die zum Aufenthalt einladen. Dort begegnen sich die Bewohnenden des Altes- und Gesundheitsbereichs, der umliegenden Wohnquartale und Besuchende einer Mittelbetriebs- bzw. Wege-Körner durch das ganze Herz der Anlage, bis identische vertikalen Zugänge in die umliegenden Gebäude und um den Hof platziert sind.

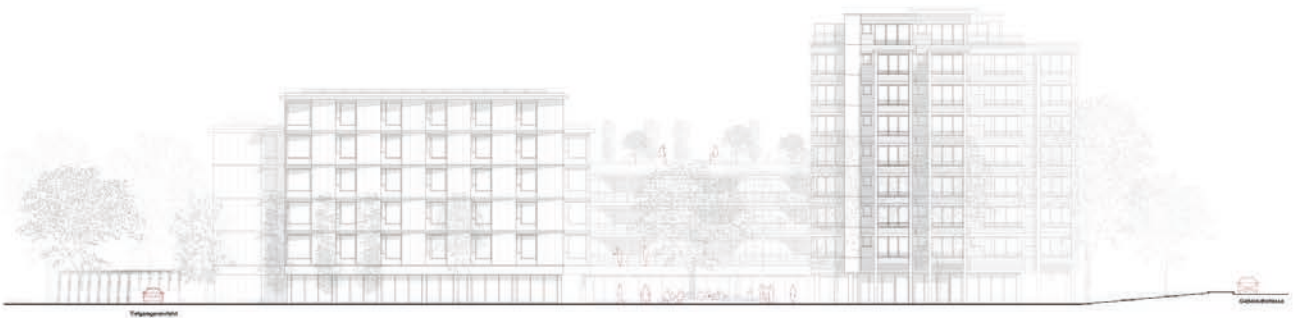


YOKO



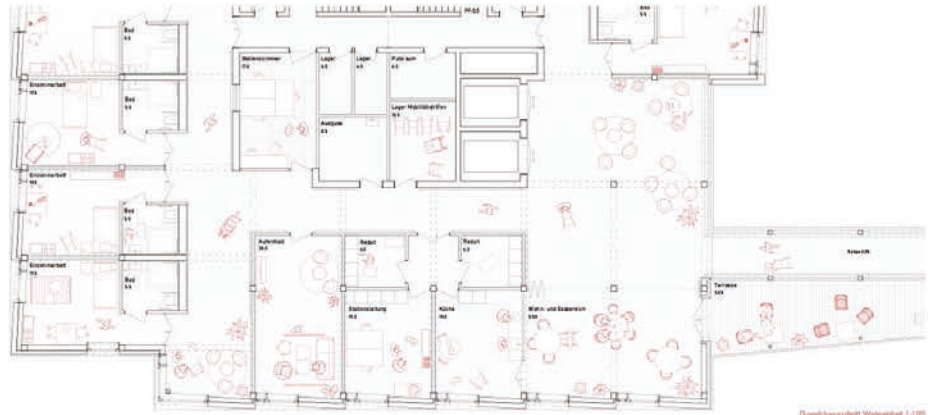


Eine dreigeschossige Passerelle bildet das Schermitz zwischen Bestand und Neubau. Ein leichtes Gefälle sorgt für die optimale und effiziente Verbindung der angrenzenden Räumungen. Aus dem Korridor gewahrt man attraktive Ausblicke - einerseits in das grüne Hof, andererseits in herrliche Wohnquartiere. Die angrenzenden Terrassen haben einen privaten Charakter und dienen den Bewohnern als Außenbereiche im Freien.



0 5 4 8 12 Auschnittswert 1:1.000

YOKO



Grundrissarchitektur Maßstab 1:100

Brandschutz



Statik



HKVS



0 2 4 6 8 10

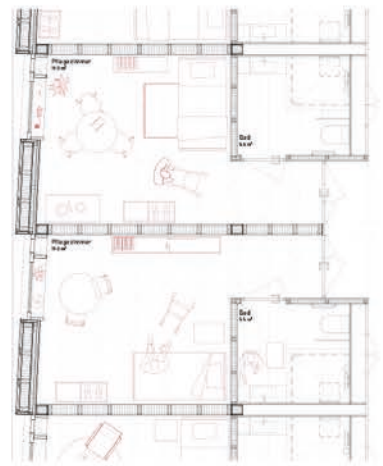
Ansichtswinkel 1/100



Trotz der Anpassung der Geschosshöhen an den Bestand verfügen die Flagesteiner über eine grosszügige Raumhöhe von 2,65-2,78 Metern. Holzsollbalkendecken sowie Parkettböden verleihen ihren Geborgenheit. Die Zimmer sind gut möblierbar und das Bett lässt sich universell einplanen. An der Fassade verfügen die Zimmer über eine grosse Fenstereinglassung sowie einen mit Holz vertikalisierten Lüftungsgitter.



0 3 4 6 12
Anzahl Stockwerke 11/200

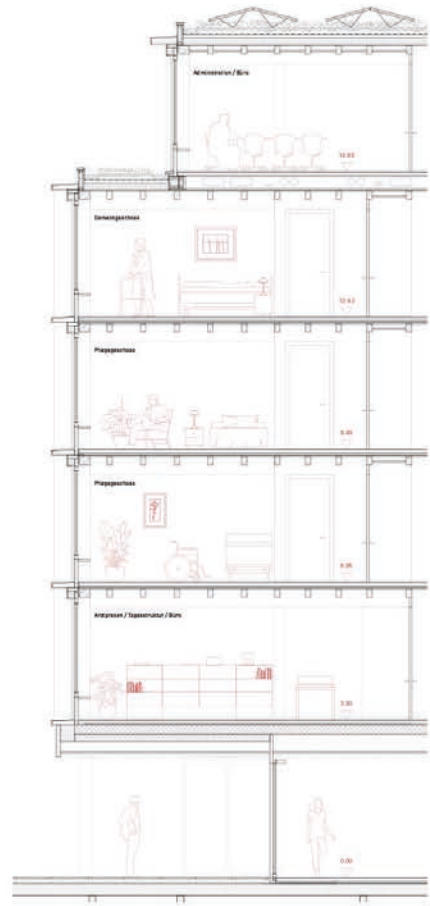


Flurgeschoor 100/100erplan 1.00

- | | | |
|---|---|---|
| Wohnfläche insgesamt | Bauaufwand/Fläche | Einheiten |
| 3.000 m ² Wohnfläche zu je 1.000 m ² je Einheit | 3.000 m ² Bauaufwand je 1.000 m ² je Einheit | 3.000 m ² Bauaufwand je 1.000 m ² je Einheit |
| 4.000 m ² Nutzfläche, nicht zu Wohnfläche | 4.000 m ² Nutzfläche je 1.000 m ² je Einheit | 4.000 m ² Nutzfläche je 1.000 m ² je Einheit |
| 2.000 m ² Fläche für die Gemeinschaft | 2.000 m ² Fläche für die Gemeinschaft je 1.000 m ² je Einheit | 2.000 m ² Fläche für die Gemeinschaft je 1.000 m ² je Einheit |
| 1.000 m ² Fläche für die Gemeinschaft | 1.000 m ² Fläche für die Gemeinschaft je 1.000 m ² je Einheit | 1.000 m ² Fläche für die Gemeinschaft je 1.000 m ² je Einheit |
| 1.000 m ² Fläche für die Gemeinschaft | 1.000 m ² Fläche für die Gemeinschaft je 1.000 m ² je Einheit | 1.000 m ² Fläche für die Gemeinschaft je 1.000 m ² je Einheit |
| 1.000 m ² Fläche für die Gemeinschaft | 1.000 m ² Fläche für die Gemeinschaft je 1.000 m ² je Einheit | 1.000 m ² Fläche für die Gemeinschaft je 1.000 m ² je Einheit |



Auschnitt M1:00



Konstruktionsquerschnitt M1:00

ARKADE

Generalplanung

Caretta Weidmann Generalplaner AG, Zürich

Architektur

ARGE Nosu Architekten GmbH, Dominic Eberhard Architekt, Zürich

Baumanagement

Caretta Weidmann Generalplaner AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Bauingenieur*in

Gruner AG, Zürich

HLKK-Ingenieur*in

Junit AG, Baar

Sanitäringenieur*in

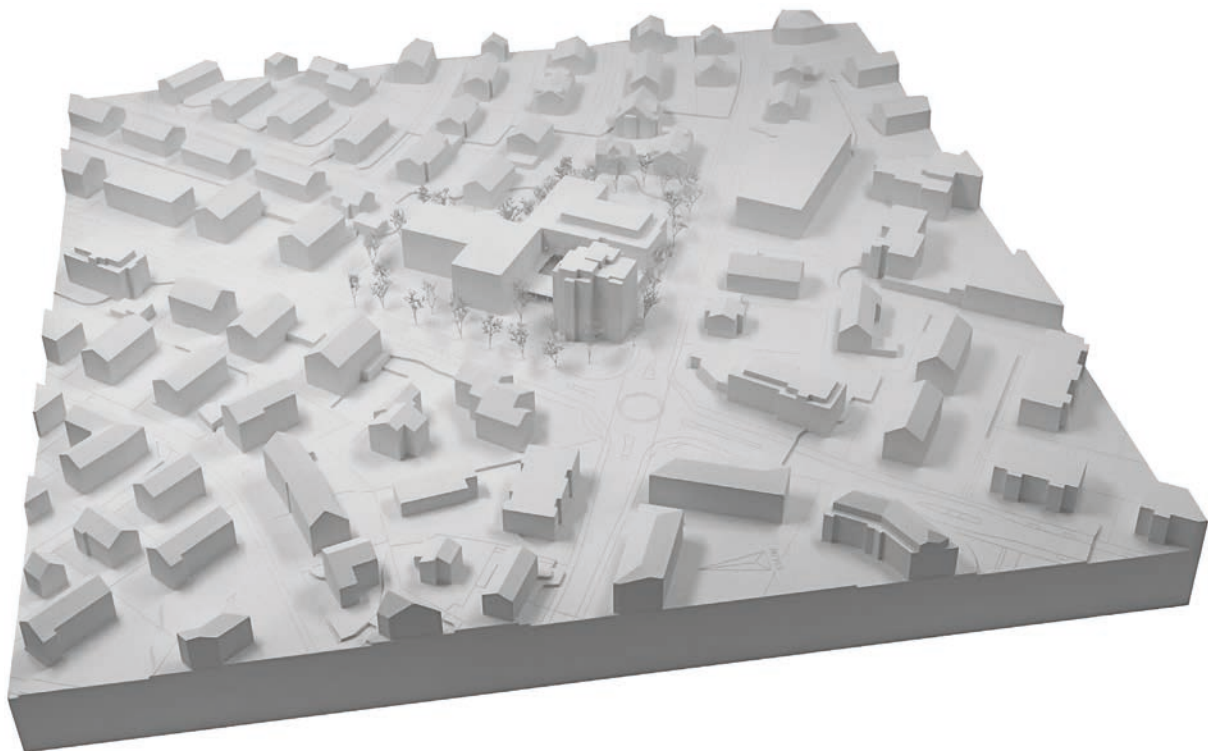
Junit AG, Baar

Elektroingenieur*in

eVision Engineering GmbH, Zeiningen

Brandschutzspezialist*in

Gruner AG, Zürich



STÄDTEBAU

Die Verfasserinnen stärken die Kohärenz von Alt und Neu, indem sie den Bestand um einen morphologisch an den bestehenden Trakt angelehnten winkelförmigen Baukörper erweitern und zu einem städtebaulich überzeugenden Gesamtensemble fügen. Durch die gegenseitige Angleichung der beiden L-förmigen Trakte behält der Turm seine singuläre Stellung als städtebaulicher Markstein. Zugunsten einer optimalen Quartiervernetzung sind die Nahtstellen zwischen den drei Gebäuden im Erdgeschoss durchlässig gehalten, wobei die bestehende Wäscherei der Öffnung zwischen den bestehenden Trakten leider zum Opfer fällt. Das Herzstück der Anlage bildet ein räumlich klar gefasster zentraler Platz.

ERSCHLISSUNG + AUSSENRAUM

Ein gedeckter Aussenbereich zwischen dem bestehenden Turm und dem Neubau sorgt von der Talackerstrasse her für eine überzeugende Hauptadresse und akzentuiert den Haupteingang des Alters- und Gesundheitszentrums. Das Aussendach sorgt darüber hinaus für eine differenzierte Freiraumzonierung mit einem strassenzugewandten offenen Vorplatz an der Talackerstrasse und einem introvertierteren, dem Restaurant vorgelagerten Innenhof.

Das Restaurant verfügt über zwei Eingänge, womit, unabhängig davon, woher man sich nähert, für kurze Wege gesorgt ist. Der dreiseitig orientierte Mehrzwecksaal verfügt über eine gut auffindbare unabhängige Adresse, wobei dessen periphere Lage weit entfernt von der Küche betrieblich nicht optimal ist.

Die Besucherparkplätze samt Anlieferung sind kompakt nordwestlich des Erweiterungsbaus angeordnet, was diverse Vorteile mit sich bringt: Der dadurch mögliche Verzicht auf Parkplätze entlang der Talackerstrasse erhöht die Sicherheit der Fussgänger*innen, entlastet die das Strassenbild prägende grosskronige Baumreihe, sorgt für eine räumlich und betrieblich sauber vom Hauptplatz getrennte Anlieferung. Den frei werdenden Raum nutzt das Projekt für eine glaubwürdige grüne Adresse zur Talackerstrasse, die den Eingangsplatz und die Vorzone des Mehrzweckraumes integriert. Um die Adressierung noch einladender zu gestalten, könnte der Eingangsplatz auch noch etwas grüner sein; dies auch im unmittelbaren Kontext des harten zentralen Hofes. Die Neuorganisation der Tiefgarage erlaubt einen kräftigen Baumgürtel um das Gebäudeensemble, nur die Zerreiche im Hof braucht eine Aussparung.

BETRIEB

Der Verzicht auf eine innenräumliche Verbindung zwischen Empfang und Restaurant zugunsten der oben beschriebenen Quartiervernetzung ist grundsätzlich möglich, allerdings behindert die Lage des Coiffeurs und der Podologie eine zwingend gebotene Sichtbeziehung zwischen den beiden Bereichen. Der Free-Flow-Bereich sorgt zwar für eine räumlich überzeugende Zonierung von Speisesaal und Restaurant / Cafeteria, liegt aber zu weit von der Küche entfernt.

Das wohl grösste Manko des Projekts zeigt sich bei der innenräumlichen Qualität und betrieblichen Organisation der Pflegegeschosse. Die Ankunft auf der Etage erhält keinen räumlich definierten Ort und erfolgt unvermittelt in einem Korridor. Auch ausserhalb der Demenzabteilung leben Personen mit zumindest beginnenden kognitiven Einschränkungen, welche auf eine möglichst übersichtliche Horizontalerschliessung angewiesen sind. Mit den zahlreichen abrupten Abzweigungen, teilweise schmalen Durchgängen und zwei durch Flaschenhälse abgetrennten Nischen im Bereich der beiden Stirnseiten dürften diese Menschen kaum zurechtkommen. Der dadurch erforderliche Personalaufwand erschwert einen wirtschaftlichen

Betrieb. Die Verbindung zwischen den Pflegewohngruppen im Neu- und Altbau erscheint in der vorgeschlagenen Form etwas umständlich und erscheint räumlich noch nicht ganz bewältigt.

Dagegen überzeugt die Idee, die Tagesstruktur als zurückgesetztes Attikageschoss auf dem Dach des Bestands zu platzieren. Diese profitiert dadurch vom direkten Zugang zum gut dimensionierten Demenzgarten.

MATERIALISIERUNG

Die Gestaltung der Fassaden vermag durchwegs zu überzeugen: Die städtebauliche Absicht einer Angleichung von Alt und Neu wird durch eine sensible Reinterpretation der filigranen architektonischen Sprache des Bestandes verstärkt. Im Vergleich zur spezifischen atmosphärischen Qualität in der äusseren Erscheinung fällt die Materialisierung der Innenräume allerdings etwas generisch aus.

HAUSTECHNIK, BRANDSCHUTZ, WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

Der Brandschutz weist gewisse Mängel auf, die allerdings allesamt lösbar wären. Hinsichtlich Nachhaltigkeit schlagen die Wahl der CO₂-intensiven Materialien und der hohe Fensteranteil negativ zu Buche, positiv bewertet wird dagegen die gute Betriebsbilanz dank einer grossen PV-Fläche und langlebigen Materialien. Insbesondere aufgrund des kleinen Gebäudevolumens wird das Projekt im Vergleich zu den anderen Projekten als günstig eingestuft.

FAZIT

Was die städtebauliche Setzung, die Qualität der Freiräume, die Quartiervernetzung und die Gestaltung der Fassaden anbetrifft, handelt es sich um einen hochstehenden Beitrag. Umso mehr bedauert die Jury, dass die innere Disposition der Räume weder räumlich noch betrieblich zu überzeugen vermag.



Schwarzplan Maß 1:3'000

Städtebau und Adressierung

Die städtebauliche Projektidee für das neue Alterszentrum folgt dem Ansatz, das Zentrum als ein gesamtes Ensemble zu betrachten. Der neue Erweiterungsbau wird in Ausrichtung an den rechteckig nennenderstehenden Gebäuden Hochhaus und Pflegetrakt geplant. Die gesamte Anlage bildet im Quartier an der Ecke einen markanten Abschluss, wobei das bestehende Hochhaus als Ankerpunkt dient. Es setzt sich klar vom städtebaulichen Kontext des offenen und kleinteiligen Quartiers ab. Das Alterszentrum, bestehend aus dem Hochhaus und dem Pflegetrakt, wird durch einen fünfgeschossigen, L-förmigen Neubau und eine eingeschossige Aufstockung erweitert. Das Volumen wird in seiner Form und Geschosshöhe dem bestehenden Pflegetrakt angepasst, sodass das Hochhaus als markanter Baukörper im Kontext nicht konkurrenzlos wird, sondern dominant bleibt. Die städtebauliche Integration des Neubaus in den Bestand wird durch eine kongruente Abbildung des Grundrisses mittels Punktspiegelung erreicht. Eine Passerelle verbindet die beiden Gebäudetrakte auf allen Obergeschossen miteinander. Im Erdgeschoss bildet eine offene Durchgangszone. Der neue Erweiterungsbau und die veränderte Lage der Tiefgarageneinfahrt tragen dazu bei, den Eingangsbereich attraktiver zu gestalten und als einladende Adresse zu gestalten. Eine umlaufende Arkade bildet die neue Mitte des Alterszentrums und verbindet alle drei Gebäudetrakte miteinander. Der neue Hauptzugang erfolgt über den neu geschaffenen Hof. Alle Gebäudeeingänge sind übersichtlich angeordnet und leicht auffindbar. Die beiden Anlieferungsbereiche sind nicht über den Hof erschlossen, sondern gut von den Straßen aus zugänglich.





Situationsplan Maß 1:200

Freiraum und Umgebung

Ein offener von drei Seiten zugänglicher Hof wird durch eine Arkade dezant gefasst. Dieser Hof bildet die neue Mitte des Alterszentrums und einen inneren Treffpunkt für Bewohnende und die Nachbarschaft. Der bestehende Außenbereich mit dem Siekgarten und der Durchwegung wirkt dagegen extrovertierter. Die Zugänge öffnen sich zur Nachbarschaft. Es entstehen vielfältige Aufenthaltsräume für alle Jahreszeiten für soziale und gastronomische Aktivitäten. Den Eingangsbereich mit großer Kioskfläche und Brunnen kann frei genutzt werden und ist somit auch für Veranstaltungen nutzbar. Zwei bis drei Taxi- oder Kurzzeitparkplätze sind effizient und unauffällig integriert. Ein gepflegtes Band aus heimischen Steinen umrahmt die gesamte Anlage und setzt das bestehende Thema des Gartens im Südosten fort. Entlang des öffentlichen Passweges im nördlichen Teil ist ein Begegnungsgarten denkbar.

Haupt- und Nebeneingänge werden durch verschiedene Eichenarten (Stiel-, Trauben- und Flaumeiche) markiert. Kleinere, mehrstammige Bäume und große Sträucher mit besonderer Blüte-, Herbst- und Fruchtpalette bereichern die städtebauliche Wahrnehmung. Robuste, frosttolerante Ahorne im Süden vollenden die grüne Umrahmung des Alterszentrums Giebelbereich. Für eine freiwachsende Zierhecke im Innenhof wird durch einen zurückhaltenden Teilabbruch der bestehenden Tiefgarage ein Baumloch geschaffen.



Baumkonzept

- Verschiedene Eichenarten: Stiel-, Trauben-, Flaumeiche
- Hainbuche, Föhren, Buche, mehrstammige Mispelbäume
- Französische Meise
- Wildrose (bestehend)



Neugestaltung Räume

- Blumen
- Blattbestand



Zonierung

- öffentlich
- halboffentlich
- aktive Zirkulation / Denkungsarten



Vegetation und durchlässige Beläge

- Cheminierung
- Schotterstein, zirkuläre Anmut
- naturnahe, physische Strukturierung
- Wiesenraum, untere Ebene
- grünliche Rasen
- Steine, Buchen Wälder
- Wasser / Brunnen

Öffentliches Erdgeschoss

Der neu gestaltete Innenhof mit der umlaufenden Arkade bildet die neue Mitte des Alters- und Gesundheitszentrums Giebelbereich und dient als Orientierungspunkt innerhalb der gesamten Anlage. Ein reichhaltig angelegtes Erschließungssystem mit direkten Wegen zwischen den Gebäudetrakten ermöglicht eine effiziente und übersichtliche Erschließung. Der teil überdachte Außenraum bietet ein hohes Potenzial für Interaktion zwischen Bewohnern, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit. Durch die Öffnungen zwischen den Gebäudetrakten Hochhaus, Pflegebereich und der neuen Erweiterung wird eine diagonale Durchquerung der Anlage ermöglicht. Dadurch wird die Funktion als sozialer Treffpunkt gestärkt. Das bestehende, beliebte Restaurant wird zum Hof und zum Garten hin geöffnet, und die Bestuhlung im neuen Innenhof bietet dieses zentralen und identitätsstiftenden Ort. Die beiden Skulpturen des Kunstwerks 'Rinzenner' werden an ihren ursprünglichen Ort zurückgestellt und werden Teil des neuen Hofbereichs. Ein großer und prägnanter Baum wird in eine neue Baumgrube im Bereich der bestehenden Tiefgarage gepflanzt. Die visuellen Bezüge und Verbindungen sorgen für eine gute Übersichtlichkeit im gesamten Erdgeschoss. Der Mehrwecksaal liegt im Neubau zur Tafelbergstrasse hin. Durch seine Lage und die separate Abbindung an das Foyer kann der Mehrwecksaal sowohl von den Bewohnern als auch von externen Personen unabhängig genutzt werden. Der Raum kann mit einer Fallwand in zwei kleinere Räume unterteilt werden.

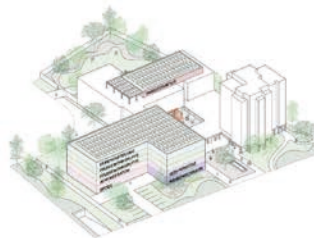


Logistik im Untergeschoss

Aufgrund des nur wenig unterhalb der bestehenden Bodenplatte liegenden Grundwasserpiegels wurde entschieden, das Untergeschoss nur einseitig anzuführen. Der Bestand wird zum einen neue Einstiegsfläche sowie alle notwendigen Nebenräume erweitert. Die bestehende Tiefgarage wird in Nebenräume umgenutzt. Eine umlaufende Erschließung, die die vier Treppenhäuser und Liftanlagen miteinander verbindet, ermöglicht eine effiziente Warenverteilung über das Untergeschoss.

Anbindung Bestand / Verbindungsbau

Die Verbindung zum bestehenden Gebäude erfolgt auf sämtlichen Obergeschossen mittels einer verglasten Passerelle, die jedoch aufgrund ihrer Breite als witterungsgeschützter Aufenthaltsbereich genutzt werden kann. Der ungehinderte Durchgang für Mitarbeiter ist jederzeit möglich, da die Möblierung nur in einem Teilbereich vorgesehen ist. Im 4. Obergeschoss führt die Passerelle zum Demenzgarten. Durch eine Rampe mit einer maximalen Neigung von 3% wird die Anpassung der Geschosshöhen zwischen Neu- und Altbau erreicht. Im Erdgeschoss erfolgt die Verbindung zwischen den einzelnen Gebäudetrakten durch die umlaufende Akade. Die durchlässigen Anbindungen im Erdgeschoss unterstützen den offenen Charakter des Alterszentrums.



Raumprogramm

Gesundheitszentrum:
Das Gesundheitszentrum erstreckt sich über zwei Geschosse. Im Erdgeschoss, direkt beim Empfang, befinden sich die Wartezone, sowie angrenzend der Zahnarzt, der Coiffeur und die Podologie. Über die zweigeschossige Eingangshalle wird eine physische und visuelle Verbindung zum oberen Geschoss des Gesundheitszentrums geschaffen. Dort befinden sich die Therapieräume mit den dazugehörigen Garderoben, die Arztpraxen und die Pflegepraxis.

Mehrzweckraum / Andachtsraum:
Das Foyer des Mehrzweckraumes mit der Garderobe ist sowohl vom Foyer des Gesundheitszentrums als auch vom Wirtshaus her direkt zugänglich. Durch diese getrennte Erschließung kann der Mehrzweckraum unabhängig vom Pflegezentrum durch Dritte genutzt werden. Die große Fläche des Mehrzweckraumes kann in der Mitte durch eine Fallwand geteilt werden, was eine gleichzeitige Nutzung durch zwei verschiedene Personengruppen ermöglicht. Stuhllage, Getränke- und WC-Anlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Foyer. Der Andachtsraum liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Foyer des Gesundheitszentrums.

Spitex:
Im nördlichen Teil des Erdgeschosses befindet sich die gesamte Spitex auf einer Ebene, was einen effizienten Betrieb ermöglicht. Die Spitex kann über den Nebenzugang unabhängig vom Pflegezentrum erreicht werden, und der Eingang



Fassadenschnitt und Teilansicht IM 1/20

IM 1/20 1/20

liegt in unmittelbarer Nähe zu den Aussensparkplätzen. Die Büroarmutlichkeiten sind um einen grosszügigen zentralen Raum, der auch als Archiv und Kopiererraum genutzt wird, angeordnet und über diesen erschlossen.

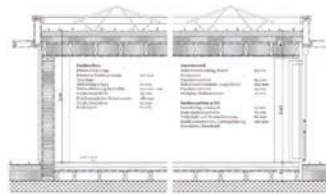
Administration:
Die gesamte Administration befindet sich im nördlichen Teil des 4. Obergeschosses. Sie ist sowohl über den nördlichen Treppenturm als auch über die Passierelle und das Gesundheitszentrum erreichbar, was eine gute Zugänglichkeit zu allen Bereichen des Alterszentrums gewährleistet. Gleichzeitig ist die Administration von den Pflegeabteilungen getrennt. Die Büroräume sind um einen grosszügigen zentralen Raum angeordnet und über diesen erschlossen.

Pflegewohngruppen:
Die beiden Pflegewohngruppen mit jeweils 14 Bewohner/-innen befinden sich im 2. und 3. Obergeschoss. Die Einbettzimmer sind entlang der L-Form des Gebäudes angeordnet. Im Zentrum der Abteilung befindet sich der gemeinsame Wohn- und Aufenthaltsbereich. Der Aussenraum, der als Loggia gestaltet ist, gliedert den zentralen Wohnbereich und bildet den Essbereich mit Wohnküche sowie den Wohnbereich aus. Durch mehrere unterschiedlichen Aufenthaltsräume werden den Bewohnern abwechslungsreiche Gemeinschaftsbereiche geboten. Die Zimmer sind gut proportioniert, um eine flexible Möblierung zu ermöglichen. Durch die Option, das Bett in unterschiedlichen Positionen zu platzieren, wird auch die Pflegearbeit der Mitarbeitenden unterstützt. Der Eingangsbereich mit

einem Schub- und Garderobenschrank bildet die Übergangzone zum privaten Bereich.

Demenzabteilung / Demenzgarten:
Die Demenzabteilung mit 14 Bewohner/-innen befindet sich im 4. Obergeschoss. Die Abteilung ist ähnlich aufgebaut wie die Pflegeabteilungen in den darunterliegenden Geschossen, verfügt jedoch über einen grösseren zentralen Wohn- und Aufenthaltsbereich. Der Demenzgarten befindet sich auf dem Dach des bestehenden Pflegetrakts. Die Erreichung erfolgt direkt über das Dach der Passierelle. Die Einbettzimmer sind wie in den Pflegewohngruppen gestaltet. Die Fenster in den Zimmern sind jedoch abschliessbar, um bei Bedarf zusätzliche Sicherheit zu gewährleisten.

Tagesstruktur:
Die Tagesstruktur bildet eine eigenständige Einheit im Alters- und Gesundheitszentrum. Sie ist als Aufstockung auf dem Dach des bestehenden Pflegetrakts geplant und verfügt über einen separaten Eingang ins Erdgeschoss. Die Tagesstruktur ist sowohl für demente als auch für nicht demente Tagesgäste ausgerichtet und direkt an den Demenzgarten angeschlossen. Die Anordnung der Räume ermöglicht sowohl einen guten sozialen Austausch als auch Rückzugsorte.



Fassadenschnitt Aufstockung IM 1/20

Ausdruck und Materialisierung

Im neuen Gebäude des Alters- und Gesundheitszentrums Gieblich werden wesentliche Merkmale des Bestandes aufgegriffen und neu interpretiert. Dadurch gelingt es, den Erweiterungsbau harmonisch in das Ensemble einzufügen und ihm dennoch einen eigenständigen Charakter zu verleihen. Besonders ausgezeichnet wird das Erdgeschoss mit seinem öffentlichen Charakter. Mit der Arkadenanbildung und der Materialisierung in Beton wird ein klarer Horizont definiert. Zur Differenzierung zwischen Erdgeschoss und den Obergeschossen tragen auch die auf Deckenhöhe platzierten Pfannsteg- und die auf das Raster der Fassade abgestimmten sind.

Die neue Fassade der oberen Geschosse besteht aus einem dämmenden Einsteinsauerwerk, das zudem mit Keramikplatten verkleidet wird. Die leicht reflektierende Aussenhaut des neuen Gebäudes harmonisiert durch den dezenten, wenig gesättigten Farbton mit den Bestandsgebäuden. Diese sind aus unterschiedlichen Grautönen kompositiert. Die eher kühle Materialisierung der Fassaden steht im spannungsvollen Kontrast zur wärmeren Materialisierung des Innenraumes. Klebrylplatten wachsen aus den Pfannstegen vertikal in die Höhe und bilden einen Dialog mit den hellgrünen, leicht reflektierenden Keramikplatten. Die Begrünung dient vorwiegend der natürlichen Hitzeminderung im Sommer und ist auch im Innenraum wahrnehmbar.

Der Dachaufbau mit der Tagesstruktur wird in Holzelementbauweise errichtet, die auf die dämmtragefähige Tragstruktur abgestimmt ist. Die hinterlüftete vertikale Holverkleidung wird in einem Farbton lackiert, der auf die Keramikplatten abgestimmt ist.



Bauablauf und Etappierung

Für die Realisierung des Projekts sind vier Bauetappen vorgesehen. In der 1. Etappe wird der bestehende Gebäudeteil sauber abgetrennt, so dass der laufende Betrieb des Alterszentrums stark fortgeführt werden kann. Gleichzeitig können die Abrucharbeiten beginnen. In der 2. Etappe wird die Baustelleneinrichtung so erfolgen, dass der Zugang für Personen und Rettungsfahrzeuge, zu dem sich im Betrieb befindenden Alterszentrum über die Talackerstrasse jederzeit gewährleistet ist. Der Neubau kann nun unabhängig errichtet werden. In der 3. Etappe werden die Umgebungsarbeiten sowie die Neugestaltung des Vorplatzes, einschliesslich der überdachten Aussenbereiche erstellt. Die Hauszugänge müssen je nach Baufortschritt flexibel angepasst werden, was jedoch durch die dreierstige Erschliessung problemlos möglich ist. In der 4. Etappe wird der Neubau fertiggestellt und das neue Alterszentrum kann in Betrieb genommen werden. Das oberste Geschoss des Bestandsgebäudes wird in die neue Erweiterung verlegt, sodass das bestehende Flachdach saniert und die Aufstockung für die Tagesstruktur realisiert werden kann. Gleichzeitig wird der Demenzgarten angelegt.

Tragwerk und Baugrube

Das Tragwerk wird in Skelettwweise aus vorgefertigten Betonstützen und vor Ort betonierter Bodenplatte und Geschossdecken geplant. Die Bodenplatte weist unter den tragenden Säulen und Wänden Fundamentverleifungen auf,

um die Kräfte in den Boden zu übergeben. Die Abtragung der horizontalen Kräfte idolge Windes und Erdbeben erfolgt über die betonierten Treppensaukern, welche über alle Geschosse durchgehend sind. Diese kompakten Bereiche ergänzen die freie und flexible Gestaltung der Geschossfläche. Der Vorteil des gewählten Tragsystems in Stahlbeton liegt in der effizienten Kräfteableitung und dem kompakten Deckenaufbau. Dadurch kann die Raumhöhe trotz der Abhängigkeit zum Restneubau auf 2,50 m maximiert werden. Ebenso können diese selbständige Kapselungen der Bauteile die Brandschutzanforderungen eingehalten werden. Auf dem bestehenden Pfeilertrakt wird eine Aufstockung aus nichttragenden Holzrahmenelementen mit innenliegenden tragenden Holzpfosten realisiert. Die Stützen sind auf darunterliegenden tragenden Bauteilen positioniert. Als Deckenkonstruktion wird eine ressourcenschonende und kostengünstige Hohlkastenplatte eingesetzt. Das Gebäude verfügt über ein Untergeschoss. Für die Baugrube wird aus Platzgründen ein vertikaler Baugrubenausschluss vorgesehen. Für die maximale Baugrubentiefe von ca. 4 m wird eine Rühl- oder eine Nagelwand empfohlen.

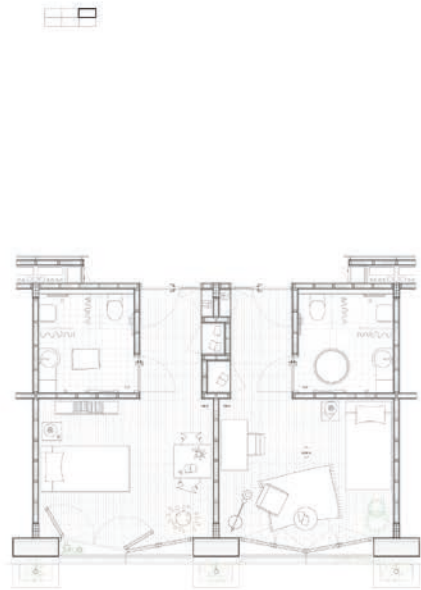
Konstruktion

Die Baukonstruktion wird auf ein Minimum an Materialeinsatz und Schichten reduziert. Die massive Skelettwweise ermöglicht ein flexibles Raumlayout und bietet Spielraum für zukünftige Anpassungen im Innenausbau. Durch die

Verwendung von Beton und einem dämmenden Einsteinsmauerwerk werden die relevanten Schallschutzanforderungen erfüllt, was den Bewohner/innen und Mitarbeiter/innen einen hohen Komfort bietet. Die Behaglichkeit wird durch die dampfdiffusionsoffene Konstruktion verbessert und gewährleistet optimales Raumklima. Durch die Trennung von Tragstruktur (Skelettbau) und Dämmendicht (Wärmedämmstein) können Wärmebrücken auf ein Minimum reduziert werden. Die Skelettwweise bietet dabei maximale Flexibilität im Innenausbau. Die Innenwände werden in Trockenbauweise mit polystyrenen Hohlkammerwänden ausgeführt.

Brandschutz

Der Neubau wird mit zwei Fluchtstiegenhäusern erstellt. Sie führen im Erdgeschoss unabhängig voneinander an einen sicheren Ort ins Freie. In den oberen Geschossen der Pflegeabteilungen werden die Fluchtwege über die offen gestalteten Wohnzonen geleitet. Sie ist in zwei Brandabschnitte unterteilt und führt jeweils zu einem der beiden vertikalen Fluchtwege. Die Einzelzimmer werden zu einer Wohneinheit zusammengefasst. Das führt zu einer Erleichterung der brandschutztechnischen Anforderungen der gemeinsamen Flächen bzw. der horizontalen Fluchtwege. Sämtliche Fluchtwegstüren werden auf allen Geschossen eingehalten. Die Haltschwellen werden den Vorschriften entsprechend mit Gipskartonplatten eingefasst. Der bestehende Gebäudeteil wird mit der künftigen Sanierung den aktuellen Brandschutzrichtlinien angepasst.



Grundriss Einbettzimmer Mit 1:20



Allgemeine Nutzungen

- Küche
- Wohnen
- Essen
- Lounge
- Aufstellfläche
- Aufstell geschlossen
- Küche
- Wohnen
- Wäscherei



Grundriss Wohnbereich 1:100

Nachhaltigkeit

Das einzige Untergeschoss wird mit einem möglichst kompakten Grundriss realisiert und optimal an den Bestand angeschlossen. Durch den Einsatz von Dämmsteinen im Außenmauerwerk kann ein einfacher Schichtaufbau verwendet werden, was die Materiallieferungen reduziert. Eine optimierte Tragkonstruktion mit direkter vertikaler Lastabtragung über alle Geschosse hält die Konstruktionskosten niedrig. Der Einsatz verfabrizierter Stützen ermöglicht eine effiziente und schnelle Bauweise. Die unterhaltsarme und langlebige Betontragstruktur trägt ebenfalls zur Kostensenkung bei. Der Einsatz von Recyclingbeton und recycelbarem Stahl berücksichtigt den ökologischen Aspekt auch in der Tragstruktur.

Der sommerliche Wärmeschutz wird durch die thermische Masse des Gebäudes sowie durch einen windfesten, aussendlegenden Sommerschutz sichergestellt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit auf Nachtauskühlung. Mit einem leistungsstarken Dämmperimeter und einer bedarfsgerechten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erfüllt der Erweiterungsbau hohe energetische Anforderungen.

Die Installationen der Gebäudetechnik sind leicht zugänglich und können ohne großen Aufwand nachgerüstet oder ausgetauscht werden. Eine großflächige Photovoltaikanlage auf den Dachflächen sorgt für eine hohe Stromproduktion, wodurch der interne Energiebedarf nachhaltig unterstützt werden kann.

Haustechnikkonzept

Energie- und Heizungstechnik: Als Energiequelle werden Erdsonnen in Kombination mit einer Wärmepumpe geplant. Dadurch kann der größte Teil der benötigten Heizenergie effizient für Raumheizung und Warmwasser aus Erdwärme generiert werden. Ein Heizungspeicher stellt sicher, dass die Wärmepumpe einen wirtschaftlichen Betrieb aufweist. Für die Wärmeabgabe in den Räumen wird eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung vorgesehen, welche den minimalen Grundbedarf an Heizleistung in den Räumlichkeiten sichert. Im Mehrzweckraum werden aufgrund des größeren Glasflächenanteils zusätzlich Bodenkonvektoren vorgesehen, um Kaltluftabfälle zu vermeiden. Für den behaglichen Temperaturhaushalt sind vertikale Außenmarkisen vorgesehen. Diese werden durch passive, technische Anlagen wie »Free-Cooling« der Erdsonnen und Nachtauskühlung in den Gemeinschaftsbereichen unterstützt.

Lüftungstechnik: Im gesamten Gebäude ist eine mechanische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Die Lüftungsanlagen befinden sich im Untergeschoss. Über dezentrale vertikale Steigschächte erfolgt die direkte Freischließung der Bewohnerräume, Büroräumlichkeiten und der gemeinschaftlichen Zonen. Damit keine Zuglufterscheinungen entstehen, werden auf den Raum abgestimmte Quellaufblöcke eingesetzt. Die Lüftungsanlage verfügt über einen Luftfilteranschluss, welcher Temperaturkorrekturen in der Luftaufbereitung ermöglicht. Aufgrund der geplanten Erdsonnen-Wärmepumpe ist eine Vorwärmung bzw. Vorkühlung der Außenluft über den Erdsonnenkreislauf vorgesehen.

Sanitärtechnik: Die Aufwärmung des Brauchwarmwassers erfolgt mittels der Wärmepumpe. Um Ausstoßzeiten sowie die stetige Durchspülung der Warmwasserverteilungen zu gewährleisten, wird ein Zirkulationsssystem vorgesehen. Durch wickelfreies Erhitzen der Temperatur des Brauchwarmwassers werden Legionellenbildungen verhindert.

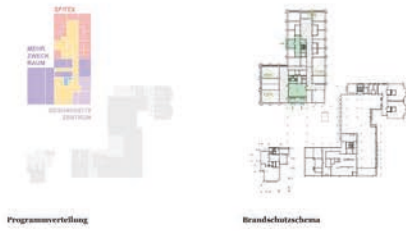
Gebäudeautomation: Für die gesamte Gebäudeautomation ist ein zentrales Leitsystem vorgesehen. Über dieses Leitsystem sind sämtliche Gewerke der Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) miteinander verbunden und können vom technischen Dienst stetig überwacht werden. Die Gebäudeautomation besteht aus verschiedenen Leitebenen. Eine einzelne Leitebene wird für die gesamte sicherheitstechnischen Einrichtungen wie Brandmeldeanlage, Evakuationsanlage, Zutrittskontrollanlage, Alarmierung und Entzerrung geschaffen. Diese Ebene wird mittels einer Notstromanlage auch im Brandfall sichergestellt. Eine Betriebsoptimierung der gesamten gebäudetechnischen Anlagenteile soll mittels Verbrauchsmessungen sichergestellt werden.

Elektro: Die bestehende Trafostation wird erhalten, womit der Betrieb des Alterszentrums ohne Stromunterbruch aufrechterhalten werden kann. Die neue Elektroabteilung befindet sich im 1. Untergeschoss, nahe der Steigzone zu den Unterverteilungen. Die Unterverteilungen werden in den geschossweise angeordneten Elektroräumen beim »Treppenkern« platziert. Sie stehen in direkter

Verbindung zum zentralen Steigschacht und liegen nahe der Lastschwerpunkte. Kabeltrassen sind zur konzentrierten horizontalen Kabelführung vorgesehen. Eine Anlage für eine unterbrechbare Stromversorgung ist vorgesehen und nutzt das Herunterfahren der betriebseigenen Systeme, wie Informationssysteme und diverser Steuerungen. In der Tiefgarage ermöglicht ein Kabeltrasse einen einfachen und schnellen Ausbau für die E-Mobilität Parkplätze. Auf den Dachflächen des Neubaus und der Aufstockung wird eine PV-Anlage vorgesehen.

Medienverteilung: Die vertikale Verteilung der Medien (Lüftung, Heizung, Kühlung und Wasser) erfolgt über die dezentral vor den Zimmern platzierten Steigschächte. Die vertikalen Steigzonen verfügen über Revisionsöffnungen, welche die Zugänglichkeit unabhängig vom Betrieb der Pflegezimmer ermöglicht. Ebenfalls werden dadurch Anpassungen und Erweiterungen an den Installationen zu einem späteren Zeitpunkt erleichtert. Der größte Teil der horizontalen Medienverteilung erfolgt in der abgehängten Decke des Erdgeschosses. Revisionsöffnungen im horizontalen Verteilernetz werden eingeplant, um eine optimale Reinigung zu gewährleisten und somit einen hygienisch bedenklichen Betrieb zu ermöglichen. Sämtliche Installationen (Lüftung, Heizung, Kühlung und Wasser) werden konsequent getrennt von der Primärstruktur angeführt. Dadurch wird zum einen der Lebenszyklus der Primärstruktur verbessert und zum anderen können allfällige Umstellungen und Umbauten flexibler in den bestehenden Strukturen umgesetzt werden.

AGZ - Giebelch



Programmverteilung

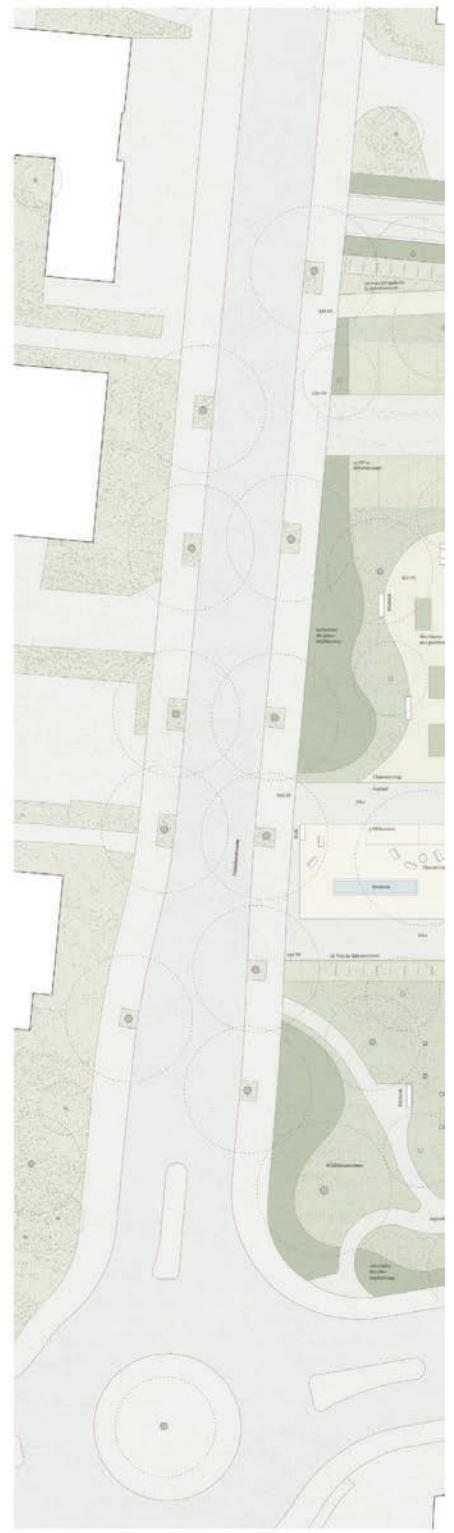
Brandschutzschema



Bestand, Abbruch, Neu - Erdgeschoss Mit. 1:200



Bestand, Abbruch, Neu - i. Untergeschoss Mit. 1:200

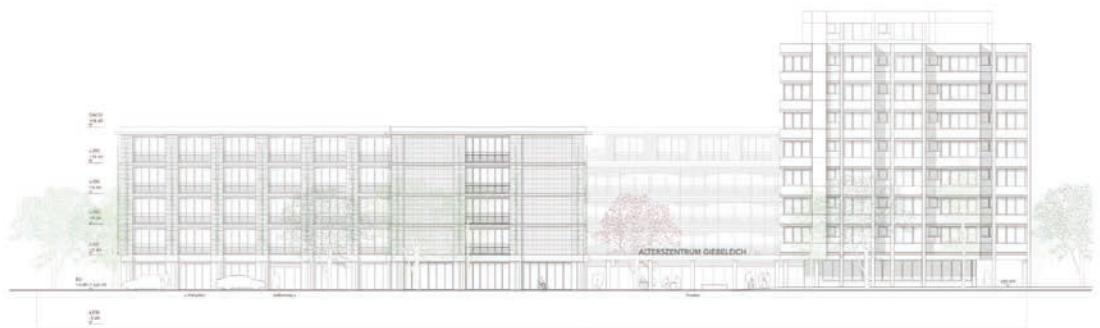


Erdgeschoss Mit. 1:200





1. Untergeschoss Mit 1:200

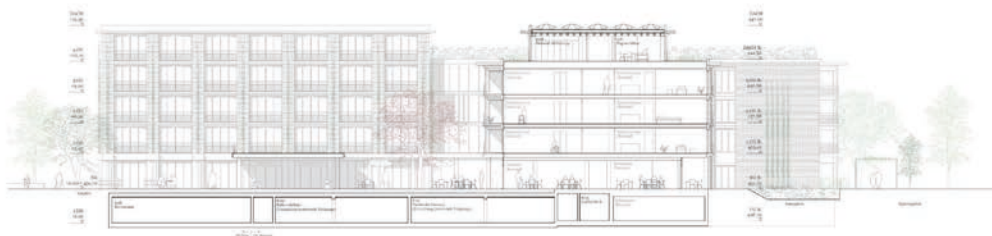


Nord-West Fassade Mit 1:200

Arkade



4. Obergeschoss 304.1200



Schütt C 304.1200





Programmverteilung



Brandchutzschema

2.-3. Obergeschoss AG, 1:200



Schnitt II AG, 1:200



Obergeschoss 3/6, 1:200



Programmverteilung



Brandschutzschema



Schnitt A 3/6, 1:200



JOLENE

Generalplanung

Darlington Meier Architekten AG, Zürich

Architektur

Darlington Meier Architekten AG, Zürich

Baumanagement

Drees & Sommer Schweiz AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Baden

Bauingenieur*in

Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieure AG, Zürich

HLKK-Ingenieur*in

Gruner AG, Basel

Sanitäringenieur*in

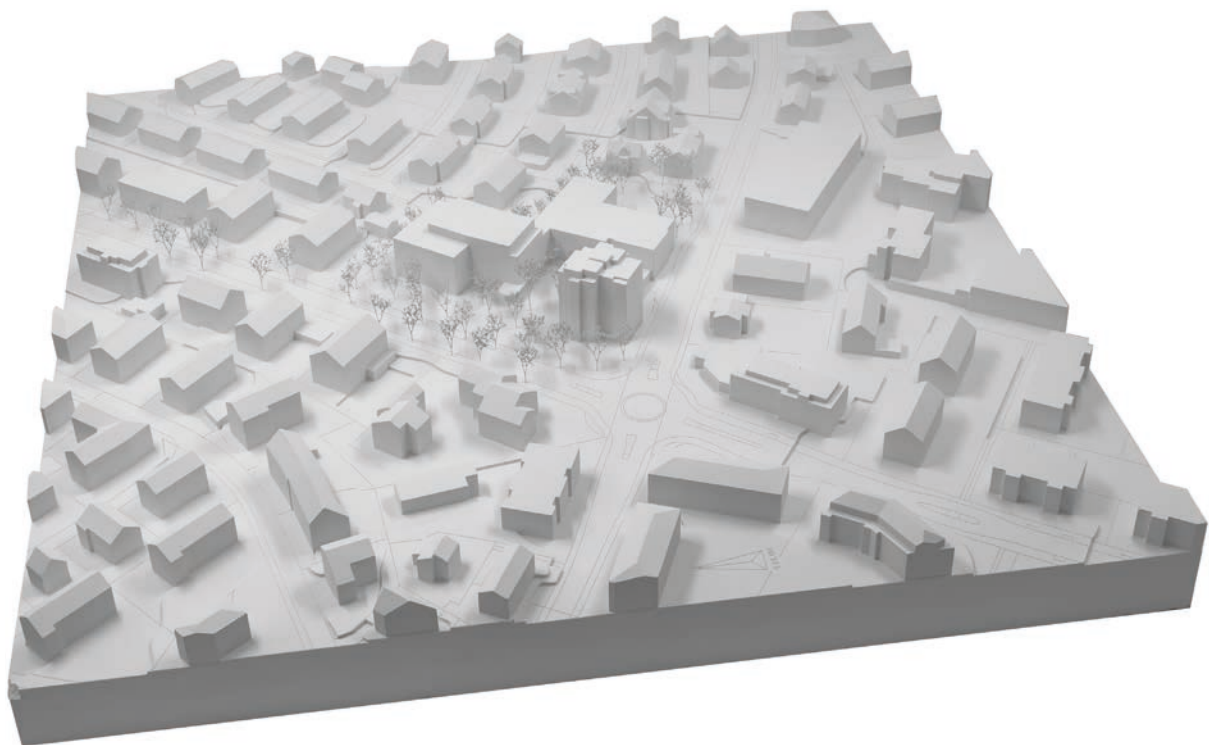
Gruner AG, Basel

Elektroingenieur*in

Gruner AG, Zürich

Brandschutzspezialist*in

Gruner AG, Zürich



STÄDTEBAU

Die Verfasser*innen schlagen eine durchgehende Gartenanlage entlang der Talackerstrasse vor, damit rücken sie das neue Volumen stark nach Osten zum Kirchensteig. Der Baukörper deutet eine Zweiflügligkeit an. Ziel ist, gemäss dem erläuternden Text, auch die Schaffung eines Bezugs zum bestehenden Hochpunkt, wobei das mit der Ausbildung des Attikageschosses nicht gestärkt wird. Der Projektvorschlag schafft eine starke Gliederung in eine Vorder- und Rückseite. Der hintere Bereich wird dadurch unattraktiv und bildet eine klare Abgrenzung zum angrenzenden Quartier, die gewünschte Vernetzung kann so nicht entstehen. Die Ausformung des Baukörpers ist neben dem Hauptvolumen mit verschiedenen Vor- und Rücksprüngen etwas verunklärt, so zum Beispiel der zweigeschossige Vorbau zum Kirchensteig oder die etwas schwach ausgeprägte Willkommensgeste beim Haupteingang.

ERSCHLIESSUNG UND AUSSENRAUM

Im Erdgeschoss sind alle Funktionen horizontal miteinander verbunden, was der Bauherr als sehr gelungen bezeichnet. Ein grosses Vordach markiert den Eingang. Die vielen Nebeneingänge verunklären die Adressierung. Vom Haupteingang aus führt ein Empfangs- und Verbindungsraum dem Hof entlang, der so eine gut funktionierende Verknüpfung zwischen den Bestandesbauten und den Neubauvolumen ermöglicht. Die wichtigen vertikalen Liftkerne sind auch hier platziert und damit gut auffindbar.

In Anbetracht der unterschiedlichen Bauten versucht die Umgebungsgestaltung mittels einer durchgehenden Park- Geste dem Ensemble einen gemeinsamen Nenner zu geben. Angesichts der vielfältigen Anforderungen bezüglich Parkierung, Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt wirkt dieses Unterfangen jedoch etwas bemüht, so macht es beispielsweise wenig Sinn, die Zufahrt zur Tiefgarage mittels eines Weges mit dem Vorplatz zu verbinden. Angesichts der Unterkellerung des zentralen Hofes wird es dieser zudem schwer haben, in der vorgeschlagenen Ausgestaltung mittels Pflanzrabatten eine der Bedeutung des Ortes angemessene Atmosphäre zu entwickeln.

BETRIEB

Im Erdgeschoss des Neubaus befinden sich der Mehrzweckraum und die Tagesstruktur, die etwas vom Betrieb abgeschirmt ist. Die Orientierung des Mehrzweckraumes nach hinten wird als suboptimal empfunden.

Die vertikale Hapterschliessung startet optisch präsent im Erdgeschoss beim Empfang, führt dann aber in den Obergeschossen in einen Vorbereich, in dem die Orientierung für externe Kunden und Bewohnerinnen und Bewohner nicht gut gelöst ist. Insbesondere die Lage des Stationszimmers ist hinsichtlich der Übersichtlichkeit suboptimal. Ansonsten sind die Wohngeschosse zweckmässig organisiert. Der Wohnbereich mit Pflegebedarf für nicht demente Personen ist in Ordnung, für demente Personen eher unübersichtlich.

Die Verwaltung im Dachgeschoss ist möglich, wenn auch die Lage im Gesamtbetrieb etwas peripher ist.

Die Anlieferung im Norden funktioniert, auch wenn leider 3% Rampen im Untergeschoss notwendig sind. Leider fehlen 60m² Kellerfläche. Die Parkierung ist effizient organisiert, wobei der Innenhof fast vollständig unterbaut ist, was die Bepflanzung des Hofes stark einschränkt.

MATERIALISIERUNG

Für die Tragstruktur wird eine effiziente, dünne Betonflachdecke vorgeschlagen, die Fassade soll aus einer stark gegliederten Holzrahmenkonstruktion mit Holzverkleidung bestehen. Die in der Projektbeschreibung beabsichtigte Anknüpfung an die Fassadengliederung der Bestandsgebäude kann von der Jury nicht unmittelbar nachvollzogen werden.

HAUSTECHNIK, BRANDSCHUTZ, WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

Brandschutz und Haustechnik werden pragmatisch gelöst.
Hinsichtlich der Nachhaltigkeit und der Wirtschaftlichkeit wird das Projekt als gut bewertet.

FAZIT

Insgesamt ist der Projektvorschlag ein solider Beitrag, wobei das Gesundheitszentrum und die Demenzabteilung nicht ganz überzeugen können. Durch die Positionierung der Baukörper zum Kirchensteig wird eine eher abweisende Rückseite in Kauf genommen.

AGZ Giebelich

Freiraum

Die hierausgestellte greift die bestehende Umgebung des Alters- und Gesundheitszentrums auf und führt die vorhandenen Strukturen zu einem stimmigen Gesamtbild weiter. Ein großzügiger Garten erstreckt sich als einladende Adresse zu Teilerkertrasse und führt zu den verschiedenen Eingängen. Wege schaffen eine neue Durchlässigkeit und verbinden die Anlage in ihrer Umgebung, wodurch sie harmonisch in das Quartier integriert wird. Das Ensemble aus Garten, Hof, Park und Demenzgarten bietet allen Nutzern die Anlage hochwertige Freiraumqualität.

Der neu angelegte Garten verbindet reibend die Erdgeschossnutzungen, Zugänge und das Quartier und schafft vielfältige Möglichkeiten für gemeinschaftliche Begegnungen und sozialen Austausch. Bestehende Qualitäten des östlichen Parks werden durch einen Rundweg mit Begegnungsfächen aufgewickelt, der zusätzliche Möglichkeiten zum Flanieren und Verweilen bietet.

Der Hof, der zur westlichen Garteneinfahrt hin geöffnet ist, wird auf drei Seiten von den Bestandsbauten und dem Neubau eingefasst. Er bildet das Zentrum der Anlage und fungiert als zentraler Begegnungsort, „Ordnungswort“ und Vorplatz über Restaurant. Hier können unterschiedlich angeordnete Sitzgelegenheiten genutzt werden, um die Speisen der Cafeteria zu genießen und das Geschehen der Anlage aus der Mille heraus zu beobachten. Das bestehende Kunstwerk „Rommere“ wird in die neue Gartengestaltung integriert, ergänzt durch einen Wasserspiegel und zahlreiche Beete mit Küchenkräutern und Duftstauden, die eine dichte Atmosphäre im Gartenhof schaffen. Keine Blume in gefassten Beeten und Sonnenschirme sorgen für ausweichende Beschattung.



Der Demenzgarten ist als Dachgarten mit einem Doppelrundweg und erhöhten Grünflächen konzipiert. Sitzgelegenheiten sind entlang markanter Elemente wie Brunnen und Blütenpflanzen gepflanzt, die zum Spazieren und Erkunden einladen und gleichzeitig Orientierung bieten.

Durch den hohen Grünflächenanteil, die ökologisch wertvollen Dachbegrünungen, die einheimischen Großbäume und die minimal versiegelten Flächen trägt die Umgebung positiv zu einem angenehmen Mikroklima und zur Förderung der Biodiversität bei.

Stadtkontext

Der Projektvorschlag konzentriert sich auf eine betrieblich optimierte Erweiterung und die Schaffung eines gut lebbaren städtebaulichen Ensembles im Zusammenspiel mit den bestehenden Bauten des Alters- und Pflegeheim Giebelich. Das Beuvolumen ist kompakt und ergänzt den Bestand durch seine Positionierung, seinen Massstab und seine Formensprache auf selbstverständliche Weise. Die massstäbliche Integration in die bestehende Umgebung erfolgt durch verschiedene Staffelungen und Rückstufungen im Bestreben, die gut lebbare Fassadeabschnitte schaffen und eine angemessen proportionierte Einbindung in die umliegenden Ortskulturlinien gewährleisten.

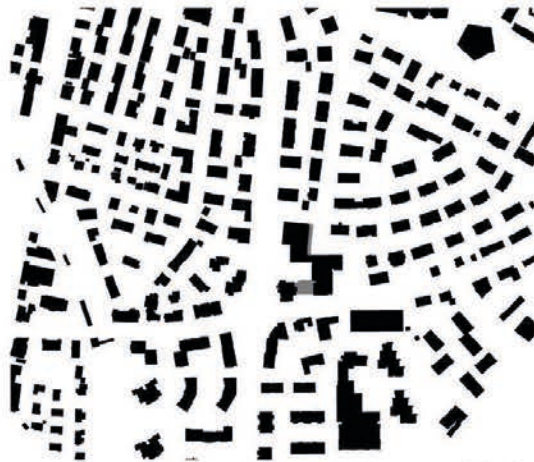
Der Neubau schließt direkt an den Bestand an und bildet mit ihm zusammen eine neue, differenzierte Gesamtform, die eine attraktive Umgebung mit unterschiedlichen Bereichen gliedert. Die Platzierung des Bauvolumens orientiert sich an der Teilerkertrasse und dem bestehenden Hochpunkt. Die neue Situation ermöglicht eine großzügige, vorgelegte Garteneinfahrt entlang der gesamten Anreife, die in Anknüpfung, Aufenthalts- und Sozietätsbereiche gliedert ist. Der Hochbau mit den Alterswohnungen behält seine Funktion als städtebaulicher Akzent an der Kreuzung und als markanter Auftakt der gesamten Anlage. Zum kleinermaßstäblichen Würstchenbau hier bildet ein zweigeschossiger Sozietätsbereich einen Übergang. Der obere Abschluss wird als zurückversetztes Übergeschoss gestaltet mit weicher Fassade zum eigenen Hof und zu den nördlichen Nachbarn. Ein neues, markantes Vordach kennzeichnet den zentralen Haupteingang und macht ihn gut erkennbar aus dem Straßenniveau.

Erschließung und Zugänglichkeit

Der neue Haupteingang dient als zentrale Adresse für das gesamte Alters- und Gesundheitszentrum. Neubau und Bestand bilden zusammen eine funktionale Einheit. Die neue Eingangshalle fungiert als Orientierungspunkt sowie als horizontale und vertikale Verteilstelle zu allen bestehenden und neuen Funktionseinheiten. Weitere bestehende und neue Nebeneingänge ermöglichen Abkürzungen im Alltag und gewährleisten eine vielfältige Zugänglichkeit.

Das öffentliche Restaurant wird sowohl vom Haupteingang her begeben wie auch über seine eigenen direkten Zugänge zum Hof und zum Park betreten. Das umlaufende neue Vordach betont die Verbindung des Restaurants zur Umgebung und unterstreicht die Offenheit des Erdgeschosses. Der Mehrzweckraum ist sowohl über die Haupteingangshalle als auch quaterseitig direkt von der Küchenstiege her zugänglich und kann somit bei Bedarf extern genutzt werden.

Im nördlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine neue, zweite Anlieferung mit direkter Verbindung zu den Lagerräumen im Untergeschoss. Dieser Zugang dient gleichzeitig als Mitarbeiterzugang für den Späts. Direkt neben dem Mitarbeiterzugang befinden sich auch Parkplätze für die Fahrzeuge des Spätsdienstes. Die bestehende Anlieferung bleibt für die Küche und Wäscherei erhalten. Alle Zugänge sind barrierearm gestaltet.



Schwarzplan 1:2500



Situationsplan mit Dachaufsicht 1:500



Anknüpfung Haupteingang



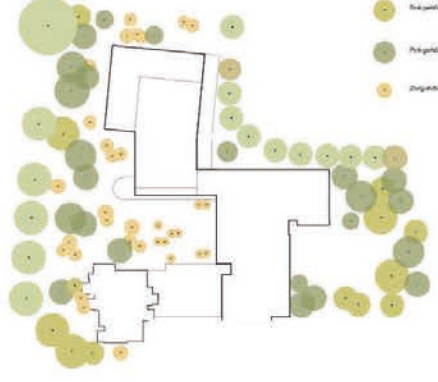
Schema Adressierung und Erschließung



- Wasserpflanzbecken
- Wasserpflanzbecken
- Pflanzbecken
- Pflanzbecken
- Pflanzbecken



Scherra Freiraum



Scheme Gehölze

AGZ Giebelbach

Konstruktion- und Materialkonzept/ Nachhaltigkeit

Das Konzept zielt darauf ab, den Ressourcenverbrauch insgesamt zu minimieren, indem ein kompakter Baukörper geplant und der Materialeinsatz reduziert wird. Aufgrund der Funktion als Beherbergungs- und Lagergebäude der Kategorie A nach VKE ist ein Betonkern mit dünnen Beton-Flachdecken (16cm) sinnvoll. So ist der Mehrverbrauch an Beton im Vergleich zu einer Holz-Beton-Decke minimal und der kostenintensive Einsatz von gelagerten Holz in der Dachkonstruktion wird vermieden. Die Bewehrung spielt in der Tragstruktur eine geringere Rolle ein. Der Schalenschutz wird durch eine spezielle Schüttungsschicht auf der Flachdecke sichergestellt. Eine optimale thermische Speichermaße ist durch die Konstruktion gegeben, Energieverbrauch und Energieeffizienz optimiert. Die nichttragenden Innenwände und die Fassaden werden als mit Ausgedämmte Holzrahmenkonstruktionen mit Holz aus heimischen Wäldern gefertigt. Der sorgfältig abgestimmte Glasanteil der Fassaden sorgt für Verbindung mit einem äußeren Sonnenschutz für eine hervorragende Tageslichtqualität und thermische Behaglichkeit im Gebäude.

Im Inneren werden für die Wohngruppen einfache und verkaufte Materialien mit wohnlichem Charakter eingesetzt. Böden aus Holz und Stein, glatte Wände in freundlichen Pastellfarben, Funken, Leuchten und Futter aus hellen Naturholz schaffen ein Gefühl von Geborgenheit und ein Zuhause. Grosszügige Glasflächen mit abwechslungsreichen Aus- und Durchblicken sorgen für Orientierung und verankern das zeitgenössische Gebäude im Ort. Das Materialkonzept verleiht dem Gebäude innen und aussen eine wohnliche und freundliche Atmosphäre.

Im Aussenraum sind die versiegelten Flächen auf ein Minimum reduziert, und neue Baumplantagen ergänzen den bestehenden Baumbestand, was zur Luftverbesserung und Verbesserung des Mikroklimas beiträgt.

Haarbleh-funktionelles Konzept

Eingangsbereich

Die neue Struktur ist darauf ausgelegt, eine reibungslose betriebliche Funktionalität mit dem Bestand zu ermöglichen und gleichzeitig wohnliche, gut funktionierende neue Möglichkeiten zu schaffen. Neubau und Bestand werden als eine Einheit betrachtet, wobei ein neuer, zentraler Eingangsbereich die klare Verbindung zwischen den Beständen gewährleistet. Die Erweiterung schliesst direkt an die bestehenden Verkehrsflächen an.

Von der strategisch günstig positionierten Eingangszone sind die verschiedenen Nutzungen mit kurzen und übersichtlichen Wegen schnell erreichbar. Der Empfang im Erdgeschoss dient als erste Auklaufstelle und unterstützt die vertikale Orientierung im Haus. Durch den reibungslos gesteuerten Zugangsbereich wird der offene Charakter des Alters- und Pflegezentrums zusätzlich betont. Im Erdgeschoss befinden sich die Tagesstruktur und der Mehrzweckraum im Neubau. Das Foyer des Mehrzweckraums kann sowohl von der Hauptangangszone als auch separat von aussen betreten werden. Die Anlaufstelle 60+, das Restaurant und die Cafeteria befinden sich weiterhin im Bestandgebäude und sind nun ebenfalls intuitiv und direkt von der Eingangszone aus zugänglich.

Ordnungszentren und Splice

Im 1. Obergeschoss sind das Gesundheitszentrum und der Splice untergebracht. Hier eine einfache Orientierung ist der Immozonenbereich mit Vorzone analog zur Eingangshalle organisiert. Eine offene Galerie verbindet die Empfangsbereiche optisch und akustisch zwischen den Geschossen und bietet zusätzliche Orientierung.

Die Praxisflächen sind flexibel unterteilbar mit ergänzenden Nebenräumen im Inneren des Geschosses. Bei künftigen Änderungen des Flächenbedarfs können die Abgrenzungen zwischen Splice und Gesundheitszentrum ohne funktionelle Einschränkungen verobohen werden.

Wohngruppen

Die neuen Wohngruppen sind auf drei Geschossen angeordnet, mit jeweils 14 Bewohnerzimmern pro Gruppe. Im 2. und 3. Obergeschoss befinden sich die regulären Stationen, die direkt an die bestehenden Zwillingstationen angebunden sind, sodass sich die Bewohner bei zwischen den Wohngruppen bewegen können.

Die Wohngruppen sind um die zentral platzierten Gemeinschaftsbereiche mit Aufenthaltsräumen, Terrassen und Stationszimmern organisiert. Die Wälder und Außenbereiche offen gestaltet werden und ist mit einer grosszügigen Terrasse ausgestattet, die sowohl vom Aufenthaltsbereich als auch vom Rückzugsort ist wie ein separates Zimmer geplant. Das zentral gelegene Stationszimmer bietet eine gute Übersicht über die gesamte Wohngruppe, und durch den Rundlauf sind die Wege kurz. Die Bewohnerzimmer sind so dimensioniert und belichtet, dass sie flexibel und individuell möbliert werden können. Besondere Aufmerksamkeit wurde auf die flexible Positionierung der Betten gelegt.

Die Korridorbereiche, die ebenfalls zur Liegezeit im Alltag bequemer, sind besonders sorgfältig gestaltet. Eingangs- und Sitzzonen sowie informelle Aufenthaltsbereiche an den lichtdurchfluteten Enden der Korridore bereichern das Raumleben und fördern den sozialen Austausch. Dank der Anordnung der beiden Treppenhäuser und der geringen Fluchtweglängen (< 20 m) sind die Wohngruppen frei möblierbar.

Die Demenzabteilung folgt der gleichen Grunddisposition wie die darunterliegenden Wohngruppen. Sie befindet sich im 4. Obergeschoss und hat direkten Zugang zum Demenzgarten, der auf der Dachfläche des Bestands liegt. Die Wegführung bietet sowohl innen als auch aussen auf einem Rundweg. Der Zugang zum Garten ist zentral in der Nähe der Aufzüge und am Rand der Wohngruppe platziert. Dies ermöglicht, dass auch andere Bewohner zum Demenzgarten gebracht werden können, ohne Linien in die Demenzstation zu bringen.

Verwaltung

Die Verwaltungsräume befinden sich im obersten Geschoss des Gebäudes und bieten eine ruhige Büroumgebung, die konzentriertes und effizientes Arbeiten ermöglicht. Direkt neben der Ankerfunktion sind die Pausen- und Ruheräume angeordnet, sodass sie für das gesamte Personal schnell und einfach erreichbar sind. Eine direkt zugängliche Dachterrasse aus diesen Bereichen bietet zusätzlichen Raum für Erholung und Entspannung.

Logistik und Parkierung

Der Projektvorschlag legt viel Wert auf die Trennung von Logistik- und Personalströme. Die neue Anlaufzone ist im Norden der Parzelle geplant und bietet einen direkten Zugang zum ersten Versorgungsaufzug. Sie ist mit einem überdachten Ausladebereich im Gebäudevolumen integriert. Die zentral gelegenen Lagerräume sind im Untergeschoss untergebracht und befinden sich mittig zwischen den Logistikaufzügen. Der neue Versorgungsaufzug erschliesst alle Geschosse und ist zentral in der Erweiterung positioniert.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt hauptsächlich über den Wegeneitz im 1. Untergeschoss, welches gut an die beiden Anlaufzonen angebunden ist. Es stehen im Neubau total 3 LKFs zur Verfügung wovon 2 von der Urbrücke her zum Warentransport genutzt werden können. Durch die Trennung von Waren- und Personalströmen wird eine klare Orientierung im Gebäude unterstützt und die Wohnqualität auf allen Geschossen gesteigert. Im 1. Untergeschoss sind die Logistikaufzüge im Neubau und Bestand nahtlos zu einem umlaufenden Erschliessungskorridor zusammengefügt, sodass effiziente Betriebsprozesse möglich sind.

Parkierung

Die Teilgaragenstruktur ist ebenfalls peripher an der südlichen Seite der Parzelle platziert und im Gebäudevolumen integriert. Die Teilgarage bietet 40 Parkplätze, darunter 8 Besucher-, 20 Wohn- und 14 Mitarbeiterparkplätze, wovon 4 für die Splice dienen. Obenrindlich sind noch 2 PP für die Splice, sowie 12 PP an der Talackerstrasse für Besucher angeordnet. Somit ist die Bestellung von insgesamt 60 Parkplätzen auf dem ganzen Areal erfüllt. Im Untergeschoss befinden sich 16 Veloparkplätze für die Mitarbeiter. Im Aussenraum sind weitere 64 Velo PP geplant, wovon 40 gedeckt gestaltet werden.

Bauen im Betrieb

Der zwingende Bau im laufenden Betrieb erfordert eine sehr enge Abstimmung der baulichen Aktivitäten. Eine wohnliche eine Abstimmung der Arbeiten mit dem Betrieb mindert das Störungspotenzial heikler und emissionsintensiver Arbeiten. Zudem sollen frühzeitig Massnahmen zur Eindämmung emissionsstarker Arbeiten geplant und umgesetzt werden. Dies beinhaltet unter anderem auch die Definition von klaren Zeitfenstern für limitative Arbeiten. Da sich Emissionen aber nie ganz vermeiden lassen lässt sich das Verhalten des Bauherrn, Angehörigen und Mitarbeitern verbessern durch eine Einbindung, indem Bauprozesse regelmässige Informationen über den Baufortschritt sind die anstehenden Arbeiten.

Zudem soll im Planungsprozess der Fokus auf eine effiziente Bauweise gelegt werden, die einen hohen Vorfertigungsgrad und somit eine möglichst rasche Bauzeit ermöglicht. Das Lean Construction Management dient hierbei der Verbesserung von Prozessen und Abläufen sowie eine kollaborative Zusammenarbeit aller Beteiligten am Bauprojekt.

- Administration
- Wohngruppe
- Gesundheitszentrum
- Splice
- Tagesstruktur
- Mehrzweckraum
- Lagerfläche
- Personalgarage
- Splice
- Haarbleh



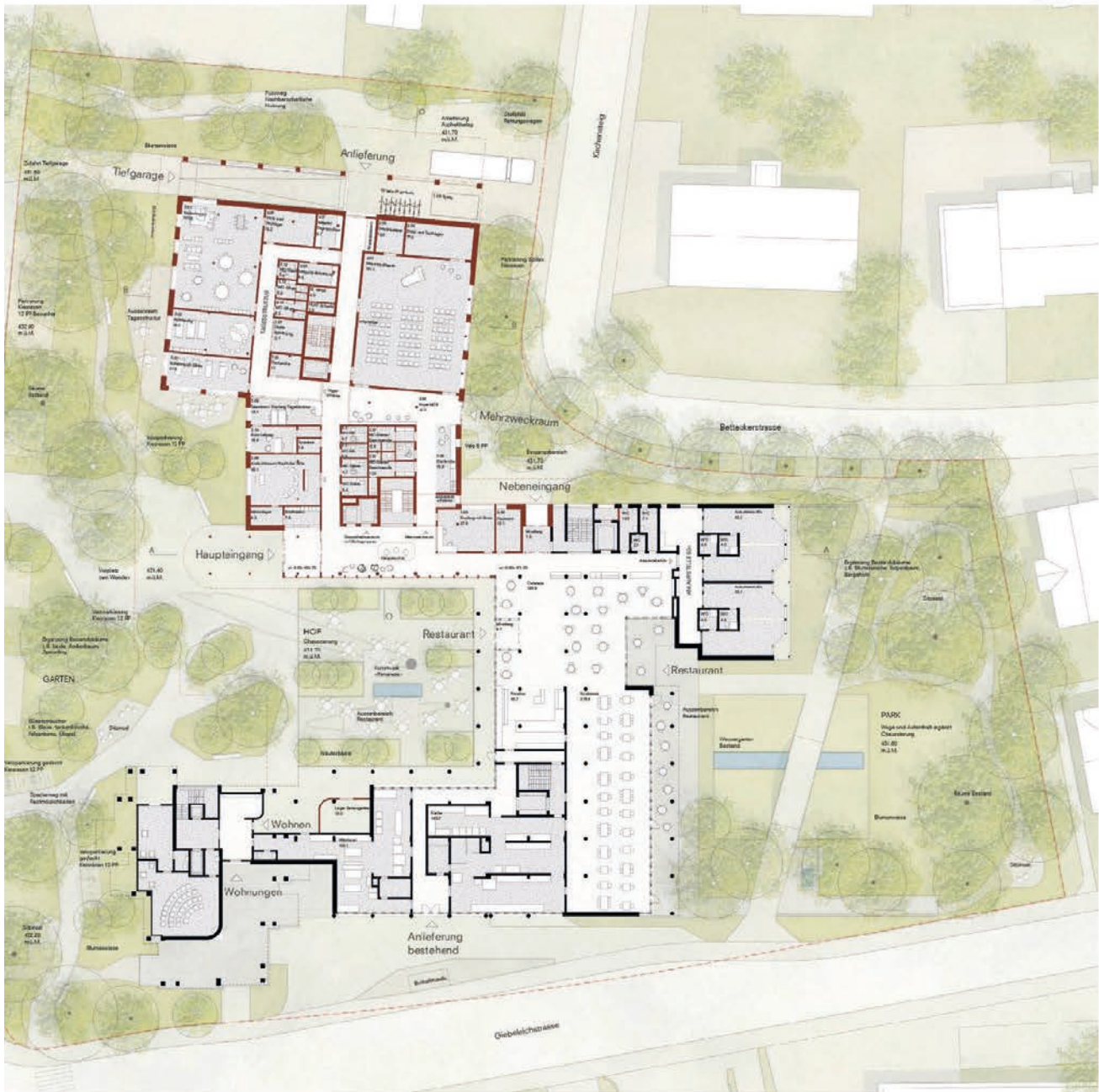
Schema Nutzungsverteilung



Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung Gesamtanl



Ansicht Nordwest 1:200



page 1/200





Grundriss 1. Obergeschoss 1:200



Schnitt A-A 1:200

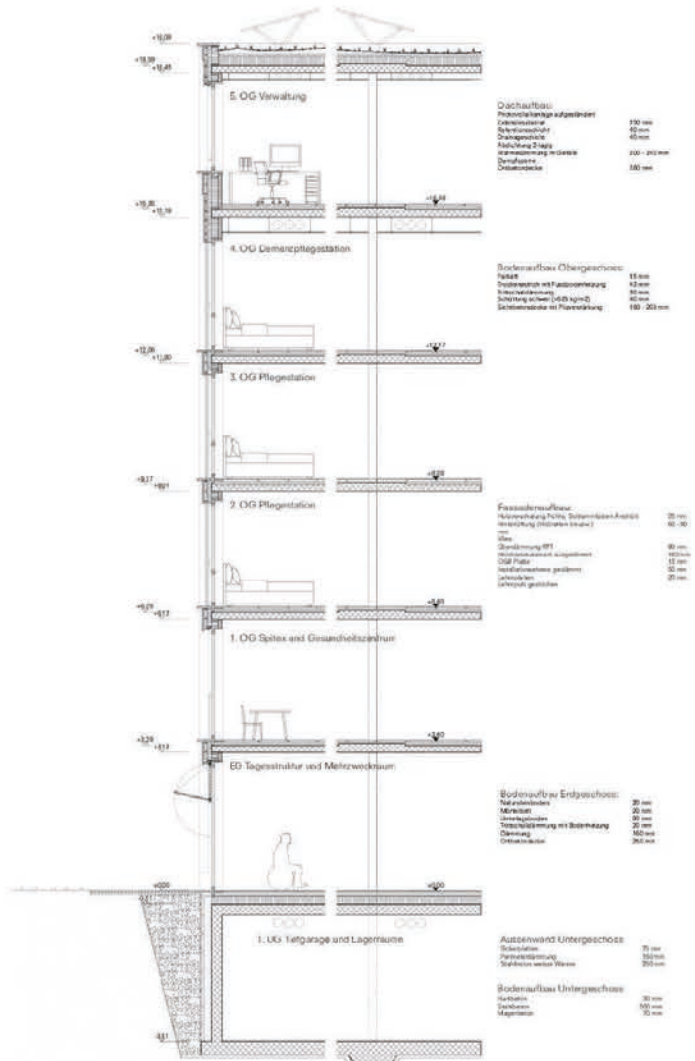


Grundriss Regelgeschoss 2. und 4. OG 1:200



Anzicht Südwest 1:200





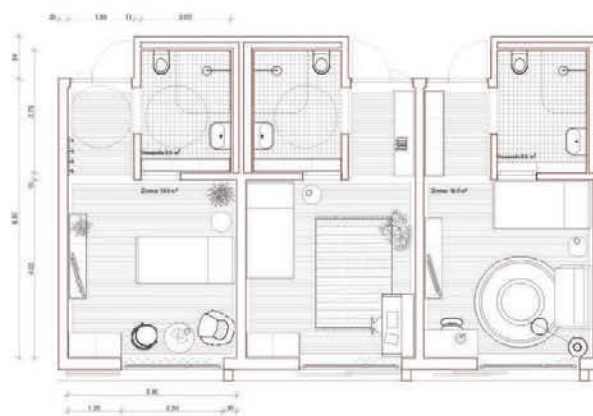
Fassadenschnitt und Ansicht 1:50



Längsschnitt 1:200



Grundriss Wohngruppe 1:100



Grundriss Bewohnerzimmer 1:50



AGZ Giobeleich

Architektonischer Ausdruck

Die mit Schlammfarben getrichenen Fassaden werden farblich in Bezug zum Bestand gesetzt, sie sind primär horizontal gegliedert, um eine gestalterische Verbindung zum ebenfalls durch Geschossplatten strukturierten Bestand herzustellen. Eine sekundäre vertikale Gliederung durch Lisenen sowie zurückversetzte Holzfassaden verleihen dem Gebäude Lesbarkeit und einen wohnlichen Ausdruck. Die Wohnlichkeit des Hauses wird durch zusätzliche Spalerelemente bei den Terrassen und Korridorfluren betont. Der durch versetzte Fensterflächen über mehrere zweigeschossige Stockbereiche mit den öffentlichen Nutzungen trägt zum offenen und einladenden Charakter des Gebäudes bei.

Sorgfältig proportionierte, in ein Raster gesetzte bodentiefe französische Holzmetalltüren sorgen für gute Lageverhältnisse und bieten einen Balkonerker für die Bewohnerzimmer. Mit der Setzung eines Kämpfers auf Gebäuderhöhe kann auf eine zusätzliche Abstärkung verzichtet werden. Manicurierte Schiebeflächen aus Holz in den Wohngeschossen verstärken den wohnlichen Charakter des Hauses. Im Erdgeschoss wird der öffentliche Charakter der Nutzungen durch Stoffmarkisen an den Fenstern betont. Ein Vordach aus hellem Beton markiert den Haupteingang und bindet den Neubau harmonisch an den Bestand an.

Wirtschaftlichkeit / Lebenszykluskosten / Erstellungskosten

Aufgrund der gewählten Konstruktion in Skelettbauweise ist der Neubau flexibel und effizient und kann auf ändernde Bedürfnisse fortlaufend reagieren. Somit ist er langlebig und damit wirtschaftlicher Lebenszyklus des Gebäudes sichergestellt. Die Skelettbauweise ermöglicht eine schnelle Bauweise mit einem hohen Grad an industrieller Vorfertigung. Dies reduziert die Bauzeit und somit auch die Erstellungskosten.

Die Struktur des Gebäudes ermöglichen zudem eine effiziente Umsetzung des Raumprogramms. Dies zeigt sich in einer guten Flächeneffizienz mit einem Faktor QF zu NF von 1,70. Trotz der gegebenen Rahmenbedingungen durch den Bestand konnte durch die kompakte Bauform ein wirtschaftliches Flächenverhältnis erreicht werden. Die kompakte Bauform reduziert zudem den Materialeinsatz als auch die Erzielungskosten.

Zusätzlich werden durch den Einsatz von PV-Anlagen zur Generierung von nachhaltiger Energie, die Betriebskosten verringert und tragen damit zu einem wirtschaftlichen Gebäudebetrieb bei. Die Umsetzung von effizienten betrieblicher Abläufen trägt darüber hinaus zu einem betriebswirtschaftlichen Pflegezentrum bei.

Effiziente Transport- und Logistikverbindungen sowie eine kompakte und effiziente Planung des Untergeschosses und der Verbindungsgänge minimieren die Lieferzeiten und -kosten für jegliche Ver- und Entsorgungsprozesse.

Tragwerk

Zur Gewährleistung einer optimalen Wirtschaftlichkeit und Nutzungsflexibilität wurde das Tragwerk als Skelettbau entworfen. Die Reduktion der Deckenstärke stand dabei im Vordergrund, damit die Übergänge an die bestehende Struktur einfach gelöst werden können. Die Flachdecken haben Stützen mit Plattenverstärkungen, so dass trotz der vorgesehenen Spannweiten die Deckenstärke zwischen den Verstärkungen nur 180mm beträgt. Die Stützen sind auf einen durchgehenden Raster angeordnet, so dass die Lasten direkt abgetragen werden können.

Die grosse Spannweite im Mehrzwecksaal wird mit geschosshohen Fachwerken überspannt, welche in die Raumkonvexe integriert werden. Über der Tiefgarage wird lokal eine Abfangdecke eingeführt, welche den Wechsel des Tragrasters einfach ermöglicht. Ausgesteift wird das Gebäude über durchlaufende Kernwände.

Durch die Gewährleistung einer hohen Nutzungsflexibilität, die Minimierung der Abmessungen der Betonbauteile und den consequenten Einsatz von Recyclingbaustoffen und CO₂-reduzierten Zement werden alle Anforderungen an das nachhaltige Bauen erfüllt. Das Tragwerk ist robust und sowohl in der Erstellung als auch in Unterhalt wirtschaftlich.

Brandschutz

Der Neubau (Beherbergungsbetrieb A gemäss VKF) besteht aus sechs Obergeschossen und einem Untergeschoss. Das Gebäude wird in die Gebäudekategorie mittlerer Höhe (Gebäudehöhe < 30 m) eingestuft und umfasst auch eine Demenzabteilung. Das Tragwerk wird, mit Ausnahme des obersten Geschosses, in RE 60 und die Decken in RE 60 ausgeführt. Die Brandabschnittbildung in Unten- und Obergeschossen beträgt EI 60. Die beiden Treppenhäuser sind ebenfalls in RE 60 auszuführen.

Folgende Brandabschnitte werden gebildet: vertikale Fluchtwege, horizontale Fluchtwege, Technikräume, Steigzonen, Liftschächte, Patientenzimmer und Parkierung. Die Entlüftung erfolgt über zwei Treppenhäuser direkt ins Freie. In den Regelgeschossen werden aufgrund der geringen Fluchtweglänge (< 20 m) Wohngruppen gebildet. Der Fluchtkorridor stellt dadurch eine Nutzungseinheit dar und kann freigeplant werden. Für die horizontale Evakuierung in den Obergeschossen werden zwei Sektoren als Brandabschnitte gebildet.

Der Fluchtweg beim Demenzgarten (Terrasse im Freien) beträgt 43 m und wird gemäss VKF als überhoher Raum gewertet. Aufgrund der Brandabschnittflüsse in der Tiefgarage ist eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage erforderlich. Die Ent Rauchung wird mittels eines Brandlösers durch die Feuerwehr sichergestellt. Das Gebäude soll zur Erreichung der Schutzziele unter Berücksichtigung der bestehenden Vorgaben mit einem baulichen Standkonzept erstellt werden. Die Konstruktion des Gebäudes besteht aus Beton, und die Fassaden werden brennbar ausgeführt. Die Anstrichoberkeit für Rettung und Löschangriff ist an allen Fassadenbereichen gewährleistet.

Haustechnik

Wärme- und Kälteversorgung
Die Planungslösung für die technische Ausrüstung im Bereich Heizung, Klima, Kälte, Sanitär und der Mess- und Regeltechnik basiert auf den Gedanken der Nachhaltigkeit und einfacher Systeme.

Wärme
Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine neu zu bauende Wärmepumpanheizung mit der Wärmequelle Erdbohrden, was einen guten Primärenergiefaktor gewährleistet. Die Raumlichkeiten werden mittels Fussbodenheizung beheizt. Die tiefen Systemtemperaturen gewährleisten einen geringen Wärmeverlust. Für jede Nutzungszone wird ein separater Fussbodenheizungsverteiler vorgesehen. Im Sommer wird die Fussbodenheizung zur Fussbodenkühlung umfunktioniert, sodass über ein Abgabesystem sowohl geheizt als auch gekühlt werden kann. Durch einen zentralen Change Over in der Technizentrale können die Raumlichkeiten im Sommer somit vorgekühlt werden. Die Regulierung der Fussbodenheizung und -kühlung erfolgt hierbei zentral und nicht über eine Einzelraumregulierung.

Kälte
Der Grossteil der Nutzräume wird nicht aktiv, sondern mittels Grundwasserüberführung über die Fussbodenkühlung gekühlt. Der aussergewöhnliche Sonnenschutz und die hohe Betonmasse sorgen für einen guten sommerlichen Wärmeschutz. Um einen guten COP der Kälteanlage zu gewährleisten und gleichzeitig Kondensat-Anfall an den Wärmetauschern der Umwälzpumpen zu vermeiden, wird die Kälteerzeugung auf eine Vorlauftemperatur von 18°C ausgelegt.

Lüftungssystem
Die Lüftungszentralen befinden sich auf dem Dach und im Untergeschoss. Pro Nutzungsbereich sind separate Zentralgeräte geplant, die über die Steigzonen bis in die jeweiligen Stockwerke die Luftverteilung gewährleisten. Mit dieser Anlageneinrichtung wird sichergestellt, dass den unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Nutzungen hinsichtlich Nutzungseinheit, Brandabschnittbildung, Luftaufbereitung, Hygiene und Zulufttemperatur Rechnung getragen wird. Die Assekurantensanierung erfolgt mit grossen Querschnitten an der Nordfassade, um Schmutz Anströmungen zu vermeiden. Der Frischluftanlass erfolgt hierbei über das Freie.

Sanitär
Die Trinkwassererzeugung erfolgt im Durchlaufsystem (Frühwassersystem) mit den über die Wärmeversorgung und die Wärmerückgewinnungssysteme geleiteten Heizungsschleifen. Das bedeutet, dass kein warmes Trinkwasser gespeichert wird, sondern nur das Trinkwasser erwärmt wird, welches tatsächlich benötigt wird. Dies minimiert die Umwälzwassermenge und somit die Gefahr der Verkeimung. Zur Sicherstellung der Legionellenprophylaxe wird das System periodisch auf 65°C erwärmt.

Elektrik
Die Elektroverteilung wird ab der Hauptverteilung im Gebäudeteil mit stark- und Schwachstromverteilungen voneinander getrennt. Das Elektrokonzept sieht eine unabhängige Verteilung in Nutzungsbereich vor. Die Notstromversorgung stellt dabei den unterbrechungsfreien Betrieb sicher. Generell wird ein offenes Gebäudeautomationssystem (BA-System) geplant. Die Leittechnik basiert auf dem offenen BAC-NET-Standard. Lüftungszentralen werden als Kompaktgeräte mit integrierter Regelungstechnik geplant und über Webbrowserflächen in das Mess- und Regelungs-system (MSR-System) integriert.



5. OG



4. OG



2. OG



1. OG



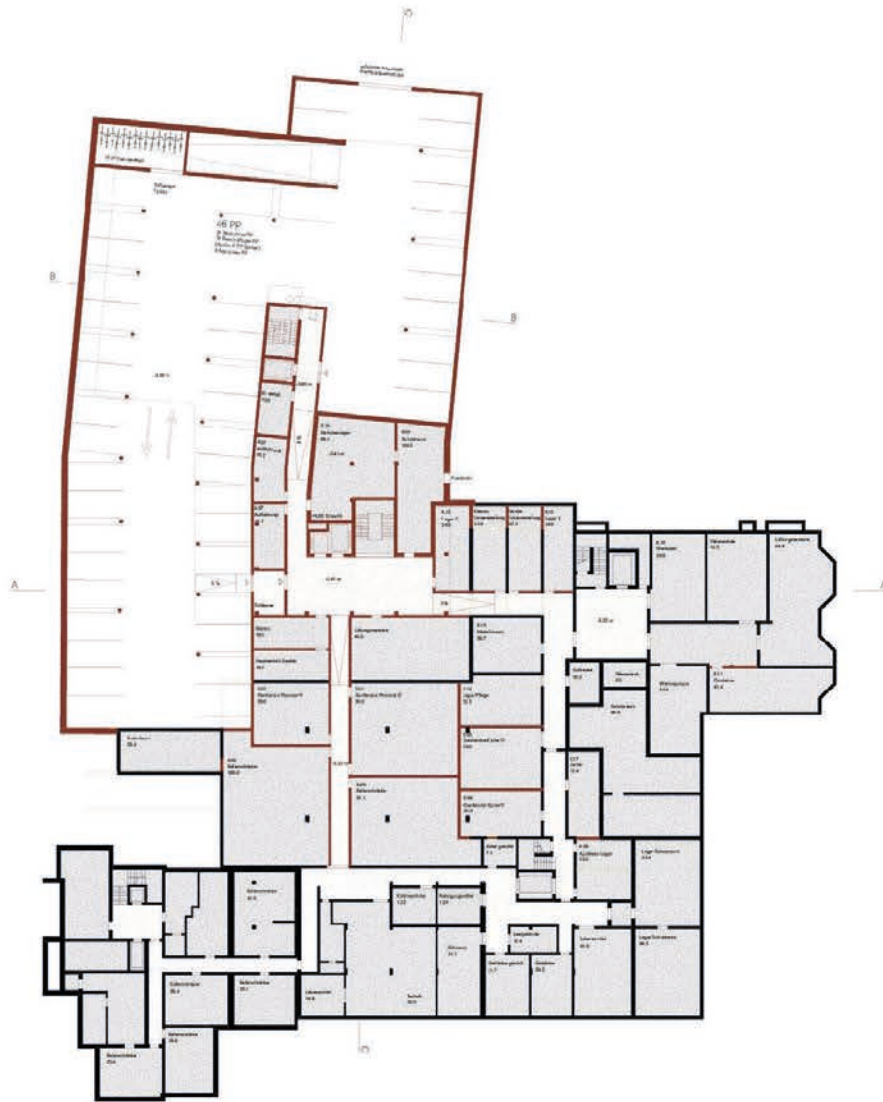
6. OG



1. UG

Schems Brandschutz



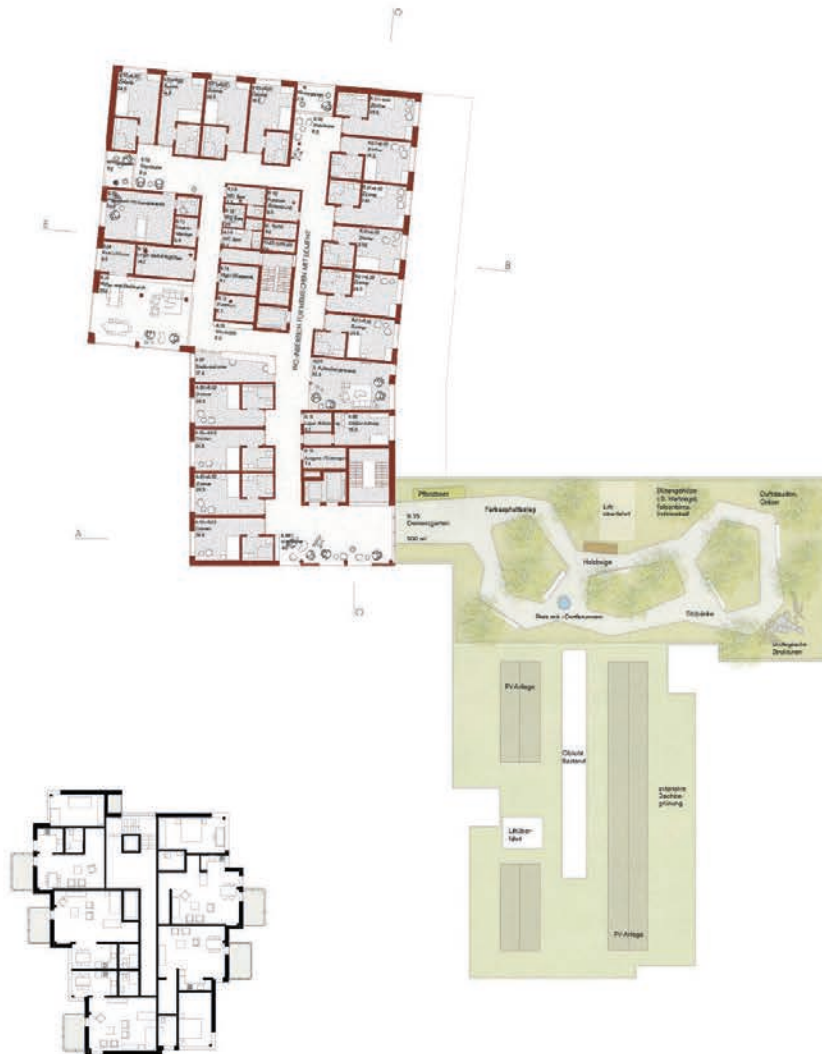


Grundriss Untergeschoss 1:200



Ansicht Südost 1:200



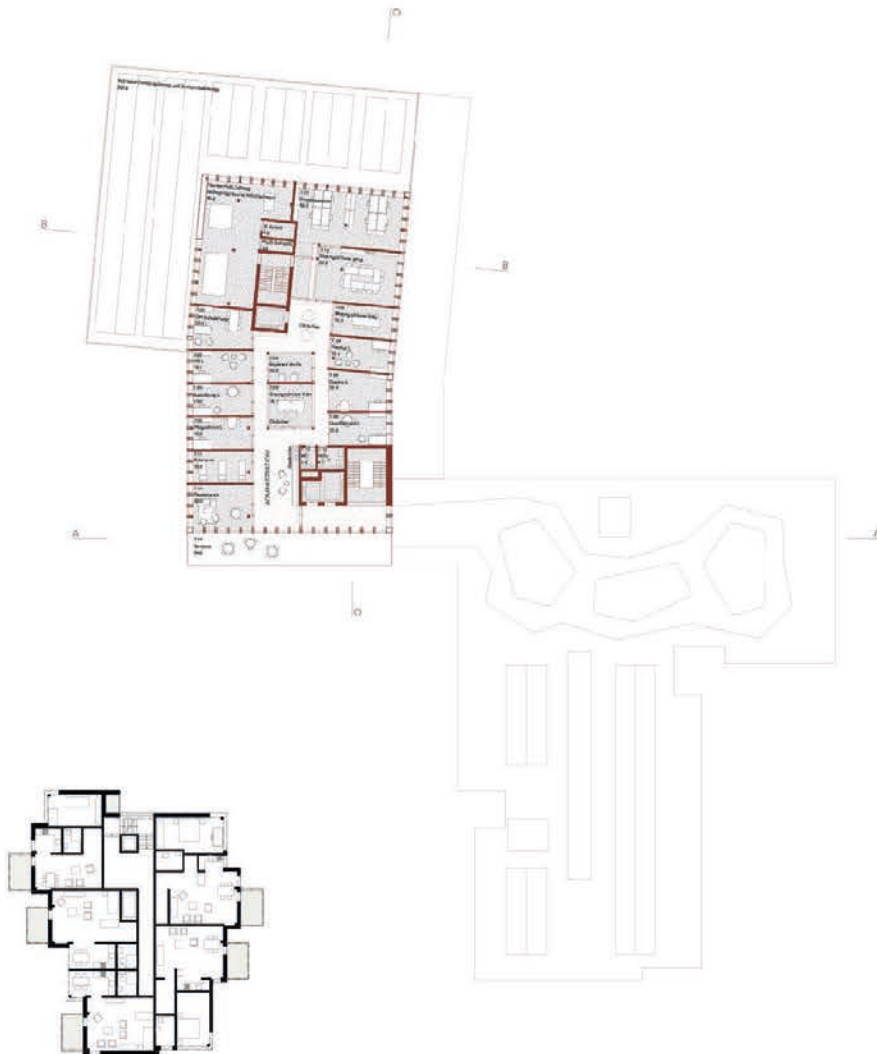


Grundriss 4. Obgeschoss 1:200



Schnitt D-D 1:200





Grundriss 5. Obergeschoss 1:200



Ansicht Nordost 1:200



D'ACCORD

Generalplanung

kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH, Zürich

Architektur

kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH, Zürich

Baumanagement

Latenser Waser AG, Wallisellen

Landschaftsarchitektur

planivers Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Bauingenieur*in

Aschwanden & Partner, Ingenieure und Planer ETH/SIA AG, Rüti

HLKK-Ingenieur*in

Concept-G AG, Winterthur

Sanitäringenieur*in

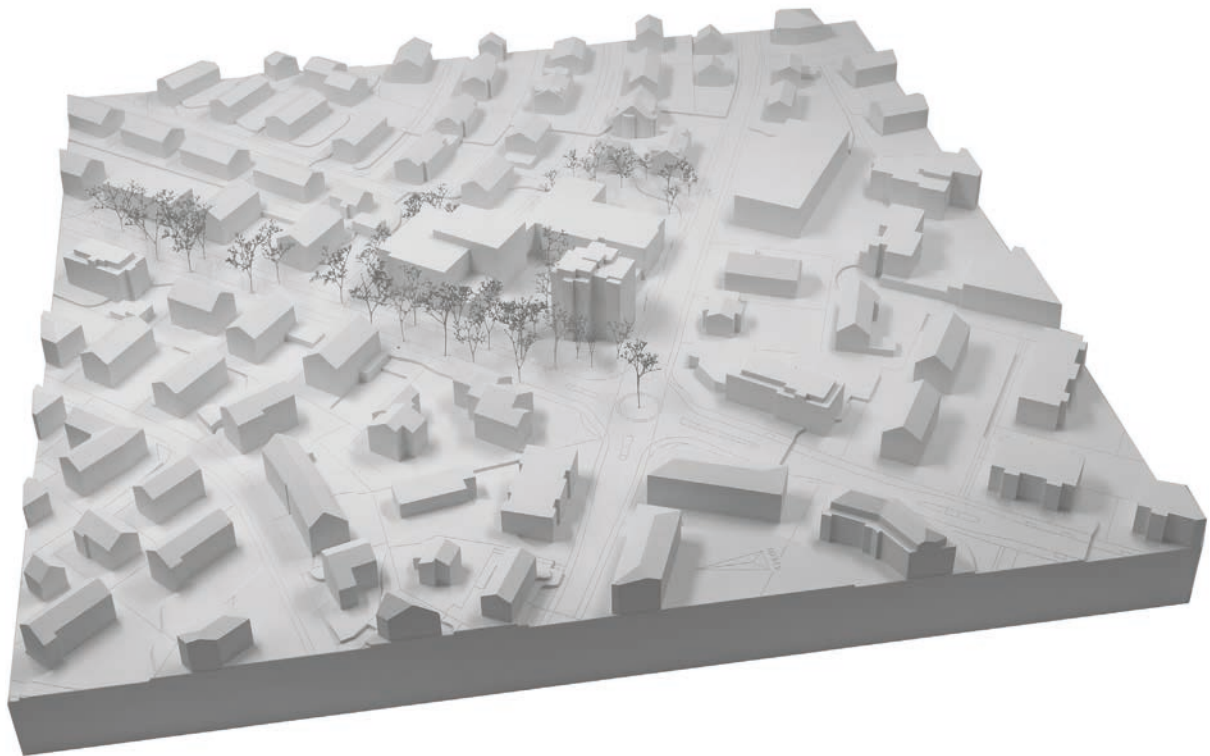
Concept-G AG, Winterthur

Elektroingenieur*in

Mosimann + Partner AG, Zürich

Brandschutzspezialist*in

Brand & Bau Fokus GmbH, Weisslingen



STÄDTEBAU

Das Projekt präsentiert sich als differenzierter Solitär, bestehend aus einem 4-geschossigen Verbindungsbau und einer Komposition dreier ineinander verschränkter Baukörper mit 6, 5 und 2 Geschossen, wobei der niedrigere Teil nur an der Fassade 2 Geschosse aufweist. Der Hofraum dient als zentrale Verteilzone im Aussenraum und soll eine Durchwegung ins Quartier schaffen. Die Geometrie des Ersatzneubaus orientiert sich an der Strassenbaulinie, was zu einer Verdrehung gegenüber dem Bestandsbau führt. Die Gesamtanordnung erzeugt keine klare städtebauliche Einheit und wirkt in ihrer Komplexität weniger überzeugend.

ERSCHLIESSUNG + AUSSENRAUM

Die Erschliessung des Gebäudes zeigt deutliche Mängel. Der Haupteingang befindet sich am Hof in der Nähe des Durchgangs, jedoch ist er von der Seite Kirchensteig/Bettackerstrasse aus schwer ersichtlich. Die Lage des Restaurant-Eingangs am Durchgang stellt eine Veränderung zum Bestand dar, was die Lesbarkeit der Zugänge erschwert. Die Adressierung beider Gebäudeteile am Durchgang zeigt keine klare Sichtbeziehung. Zudem weist das Erdgeschoss mit separaten Eingängen und einem seltsam geformten Mehrzweckraum gestalterische und funktionale Inkonsistenzen auf. Die gewünschte Vernetzung mit dem Quartier ist eine wertvolle Absicht, die im Entwurf jedoch eher zurückhaltend umgesetzt wurde.

Der konzeptionelle Grundansatz der Umgebungsgestaltung beschreibt ein Gartenband, das die ganze Anlage und den zentralen Platz umschliesst. Dies ist gut nachvollziehbar, die Ausarbeitung jedoch bleibt schematisch. Der zentrale Hof entwickelt trotz Aussparungen für die Bäume wenig Atmosphäre, und die gut gedachte Öffnung zum Quartier wird durch eine als Rückseite daher kommende Anlieferungssituation in Frage gestellt. Das Versprechen des Flanierens in den umlaufenden Gärten wird angesichts der Parkierung und der Tiefgarageneinfahrt an der Talackerstrasse schwierig einzulösen sein.

BETRIEB

In der betrieblichen Beurteilung fällt die Struktur der Grundrisse und die Nutzungsverteilung negativ auf. Der Mehrzweckraum im Erdgeschoss erhält zwar einen eigenen Zugang, allerdings ist die Trennung vom restlichen Altenzentrum im Grundriss nicht ablesbar. Ebenso fraglich ist die Platzierung des Pflegebads im Erdgeschoss sowie die zwei separaten, jeweils nur ein Geschoss überbrückenden Lift-Erschliessungen zwischen der Tagesstruktur und der Demenzabteilung sowie zwischen der in den Altbau eingebauten Anlieferung und dem Zwischenlager. Die Demenzstation im ersten Obergeschoss verfügt über einen direkten Zugang zum Demenzgarten. Allerdings ist die Lage auf dem Dach des eingeschossigen Mehrzweckraums zu exponiert, so dass die notwendige Privatsphäre für die Bewohnenden nicht gewährleistet werden kann. In beiden Pflegegeschossen fehlen Sichtbezüge vom Stationszimmer zum Lift, und die Erschliessungszone weist zu viele Nischen und Sackgassen auf, die die Orientierung erschweren. Die horizontale Verbindung zum Bestand verläuft durch die Aufenthaltsbereiche, was zu einer Minderung der Aufenthaltsqualität und zu unerwünschten betrieblichen Überschneidungen führt. Die Grösse der einzelnen Aussenbereiche Demenzabteilung, Pflegeabteilung und Mitarbeitenterrasse erscheint unverhältnismässig.

MATERIALISIERUNG

Die Fassade zeigt einen mineralischen Abrieb, dessen Bezug zum Bestand unklar ist. Ebenso sind Struktur und Rhythmus nicht auf Anhieb erkennbar. Die Loggia- sowie Eingangs-Einschnitte verunklären den komplexen Baukörper weiter. Der Einsatz von Brettstapeldecken oder CLT-Platten scheint vorteilhaft, jedoch sind die Angaben zur tatsächlichen Deckenstärke unklar. Innen präsentiert sich das Projekt freundlich und hell.

HAUSTECHNIK, BRANDSCHUTZ, WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

Die Haustechnik wirft Fragen hinsichtlich des aufwendigen 2. Untergeschosses und der unklaren horizontalen Aufteilung auf. Der Brandschutz wird grundsätzlich positiv bewertet, ist jedoch mit brandfallgesteuerten Türen, die teilweise nur in den Brandschutzplänen, nicht aber in den Grundrissen dargestellt sind, aufwendig gestaltet. Hinsichtlich der Nachhaltigkeit erfüllt das Gebäude die grundlegenden Anforderungen, jedoch fehlen klare Konzepte zur Optimierung von Materialeinsatz und Kosten. Zusammen mit der komplexen Gebäudegeometrie beeinträchtigt dies die Effizienz und Wirtschaftlichkeit.

FAZIT

Das Projekt «d'Accord» zeigt interessante Ansätze, insbesondere in der differenzierten Volumetrie und der Absicht, eine Quartierdurchwegung zu schaffen. Die Umsetzung bleibt jedoch in verschiedenen Bereichen hinter den Erwartungen zurück. Die Erschliessung, die Nutzungsverteilung sowie die Betriebsabläufe weisen nicht heilbare funktionale Defizite auf.

Zentrum Giebelhof Treffpunkt und Sozialraum für Besucher und Bewohnende, lebendig und vielseitig. Vertraut, natürlich, mineralisch und sorgfältig für Menschen proportioniert.

Unter den Bäumen von der Talackerstrasse ins Areal eintreten, sich treffen im Giebelhof unter den Gleditschie, am Brunnen sitzen oder durch den Wiesengarten flanieren.



Fahnenplan 1:2000

Städtebaulich Einbettung – Quartierzentrum und neue Vernetzungen

Durch den Bau des Flughafen Zürich und des Anschluss an die Flughafen-Autobahn entwickelte sich Dübikon schnell von Dorf zu modernem Wohnort. Auch das Quartier Giebelhof, gelegen nördlich zwischen dem ehemaligen Dörfli (Gleitschi) und Zähringer, wurde in einem kleinteiligen Wohngebiet mit integriert durch den Bau des Alterszentrums Giebelhof 1989. Aufgegriffen wurden die beiden Gebäude (Stachanow und Flachbau) von der durchgehenden Betriebsweise bei über einem gemeinsamen Platz entstehen. Mit der Eröffnung des Erweiterungsbaus im 1990er Jahre, wurde die Verbindung zur Giebelhofstrasse geknüpft, weil der Bau auf dem Innenraum errichtet wurde. Anstelle der Innenebene wurde eine Freizeitanlage geschaffen, die neben dem weiteren, zum Vorfeld anliegenden Platzangebot, bestehend aus Brunnen und verschiedenen schattenspendenden Elementen, durch die Areal fließt. Für die Bewohnerinnen des Wohnquartiers ist der Weg ein oft besperrter Zugang, da eine Barriere und die Präsenz der Giebelhofstrasse existiert sind. Auf der Seite der Talackerstrasse, entfernt durch den Erweiterungsbau die heutige Hofanlage, mit Hauptplatz, Tiefgarage und zwei Zugängen zum Restaurant. Die Verbindung zum schattenspendenden Kiefernweg und der Anbaustrasse erfolgte ebenfalls durch den Brand oder durch die Verbindung an der Nordseite der Parzelle.

Um diese Verbindung und Vernetzung im Quartier zu verstärken, führte die Erweiterung aus der Geschichte zu dem anhaltenden, akustischen Fokus, im Erdgeschoss eine räumliche Verbindung offen zu lassen, um die den Hauptzugang, der Nebenweg zur Fachstelle 60' und dem Restraum in direkter räumlicher Beziehung stehen. Es entsteht so auf Augenhöhe eine neue Durchlässigkeit und Quartiervernetzung. Der Durchgang über den großzügigen und sorgfältig gestalteten Hof mit dem Brunnen oder Platten ist und verstärkt die Öffnung zum Quartier.

Der Erweiterungsbau, differenzierter Sekunde ist in der Höhenentwicklung sorgfältig in der bestehenden Fassade von Hochhaus und Flachbau und dem umliegenden Wohnquartier eingebettet. Die partielle Anhebung des Erweiterungsbau mit Talackerstrasse erzeugt eine räumliche Wirkung des Hofes im Talackerstrasse, wobei durch die Positionierung des Dimensionen in der Schichtlinie im ersten Obergeschoss und den nachfolgenden volumetrischen Rückgang des Baukörpers in den Vertikalen verstärkt wird.



Luftaufnahme von 1970

Die volumetrischen Verläufe des Baukörpers gliedern sich in quaternäre, fünfgeschossige Fassaden und betonen die in der umgebenden Umgebung differenziert. Die volumetrische Anordnung an der Seite ist markiert volumetrisch, die Lage der Hauptzugang und hat den benachbarten Wohnblock Raum. Im Dialog zwischen den beiden höher gelegenen Volumina wird ein Fluchtweg und ein zentraler Hof durch den Areal in Richtung- und Orientierung definiert.

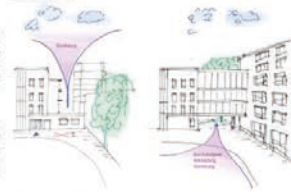
Freiraum – vielseitige Erregungsmöglichkeiten

Der neue, geringfügig freigelegte Hofbereich des Alterszentrums ist von der Talackerstrasse und auch von angrenzenden Wohnquartieren von westlich bis östlich einsehbar. Im Erdgeschoss durchläuft der Durchgang zum Platten oder Platten, um verstärkt die Öffnung zum Quartier.

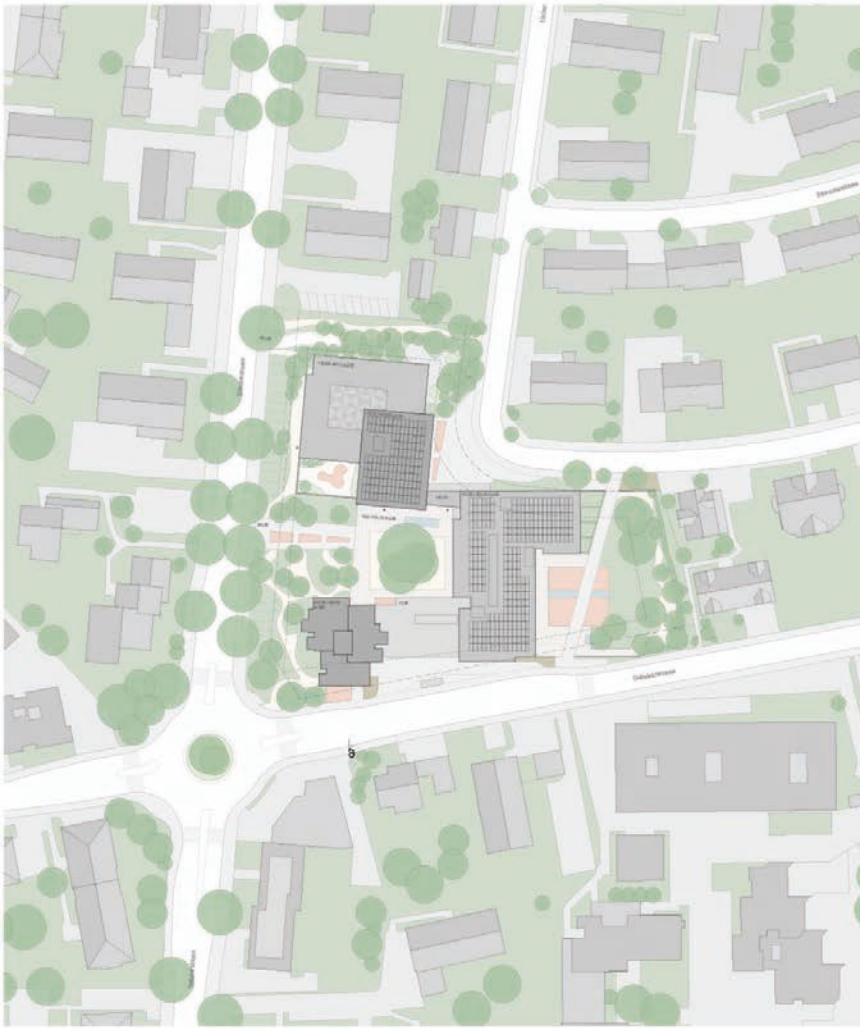
Besucher mit Auto parkieren entlang Talackerstrasse oder in der Parkgarage und gelangen über die zweite Ebene (10) zum zentralen Hof. Die Terrassen, Anhebung und Stützmauer erfolgt über die Betriebsweise Nachkommung. Punkt ist der von gestaute Hof selbst.

Offene Platten mit Kleinteilchen, Rhythmus und Gittern – ähnlich der bestehenden Platten – markieren die Zugänge und lassen einen neuen Eingang zum Hof durch Hof. Die offene bunte Platten sind auf ähnliche hochkommen, durch die Platten über offenen, vertikalen und horizontalen Hof auf Augen-Öffnungen verstärken können.

Giebelhof Hof
Hier der Gesamtlage ist der einseitig gefasste, großzügige Giebelhof Hof, lockerer, gelber Giebelhof (Giebelhof) markieren die rechte Mitte. Durch eine Anordnung – quasi die genaue Planung über Hof – in der bestehenden, umgebenen Umgebung ist der Hof ein zentraler Hof für die Planung der Bäume vorhanden. Hierdurch wird der Hof (Giebelhof) bietet Raum für Restaurant, für Bioskop, für Zelle im modernen Hof, für Abgangsmark. Die Bauweise ist ein Gitter und Platten unterteilt, um sich verschiedene Nischen ergeben.



Querschnitt Fluchtplanung



Planungsphase 1:000



Die lange Wasserhecke ist attraktiv für das Alter und auch für Quartier. Es kann als Pufferzone zum Straßen, die Pflanzenterrassen, das Alterweiden, Bäumecke und die Annehmlichkeiten des Quartiers zusammenzufügen.
ein hübscher Bienen- und Tierpark, aus Dächern, dem Pflanzern ausbauen, zum Platzchen für Kinder mit dem Geschehen.

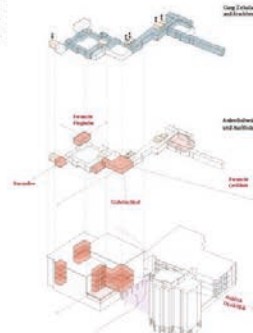
Wasserrain mit Baumreihen
Die gesamte Gartenanlage des Zentrums wird eingeleitet von einem Baum mit Baumreihen, geschwungenen Klängen und bunten Blumensträußchen. Die an- die verschiedenen Baumreihen sind entlang des Weges locker gestreut. Dadurch sollen sie beim Zugang zur Gebäulichkeit und bilden die strom Fließ unter dem verschönernde Nutzung der Freizeitanlage möglich sind: Tisch-Schachspielen unter dem Baumstamm, spielen von der roten Zierpflanze, dem Geschehen der Bienen bei der Blumenschneide rubelen, Quäker pflücken und stämmchen, Pflanzen unter der Klause, am Fließchen rubelen, über Sonne tanken in der Blumenzone.



Grenzenfeldanlage, Zirkulation und Bewegung

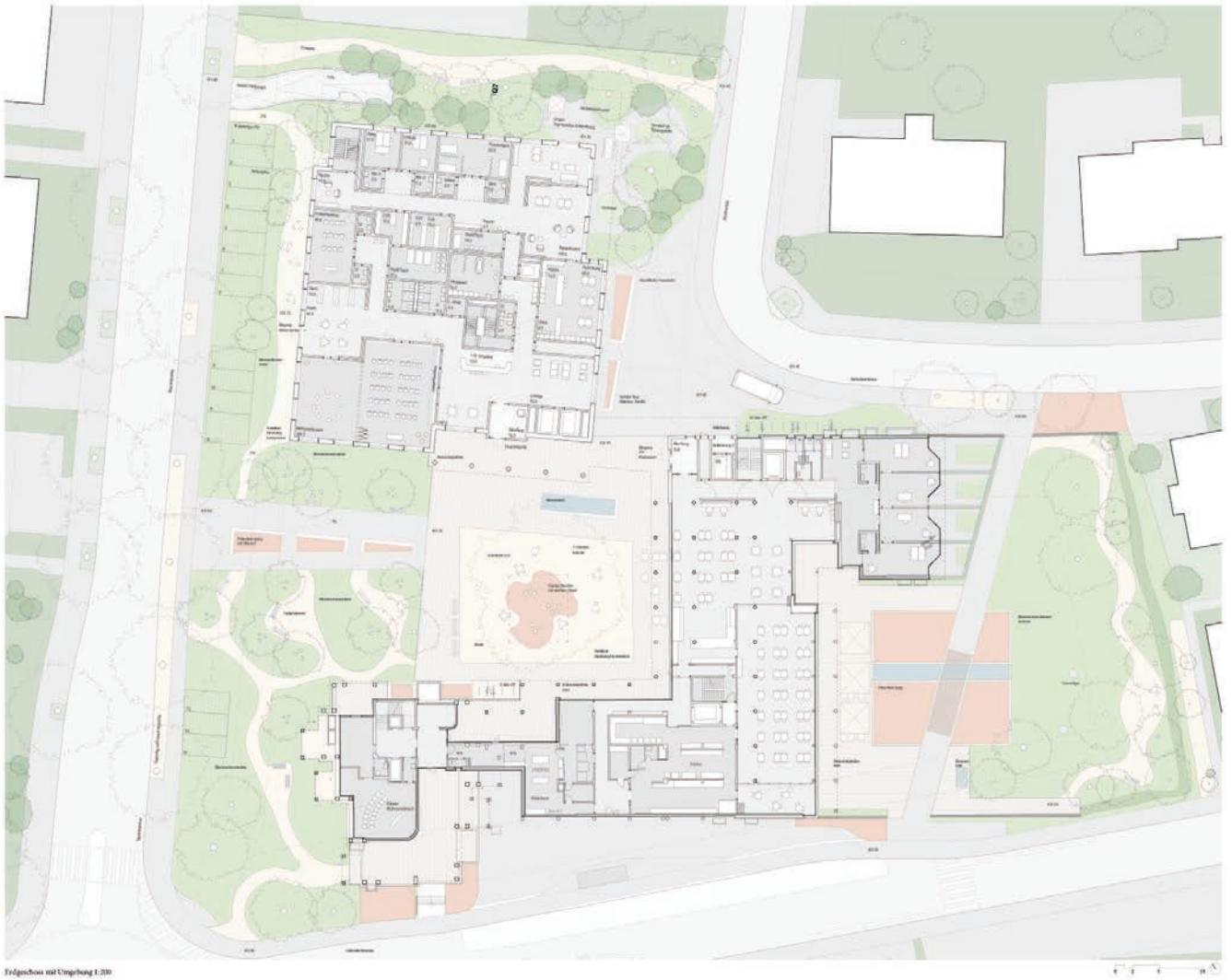


Baumkörper



Außenarchitektur





Feldhaus mit Umgebung 1:200



Ansicht Süd und Hauptzugang 1:200

Studienauftrag Erweiterung Alterszentrum Giebelich, 16.09.2024
 Schlussabgabe: d' accord

Generaleplanerteam kathrsiminnen architekinnen
 planivers Landschaftsarchitekten AG Latenser Wasser Raummanagement AG

Demontage

Die Demontage und der Wilder Bereich im 1. Obergeschoss bilden einen gemeinsamen, quasi durchgehenden Raum. Der Garten ist überwiegend für die Reinsparung. Die Aktivitäten der Bewohnerinnen selbstbestimmter Bewegung im Garten wird in den Innenräumen. Die Garten ist als großer Stein gepflastert, mit verschiedenen Erreignissen, mit typischen Pflanzen in dem Bereich und einem zentralen nach Mitbestimmung reichenden Kleingarten. Der ursprüngliche Garten liegt ist sich im Innenhof in ähnlicher Funktion fort. Der gesamte Übergang verläuft über den gesamten Bereich von Innen und Außen und verbindet sich fortgesetzt. Er werden Pflanzen verwendet, die das Langzeitgedächtnis erzeugen (z.B. Erreignisse) und die Sinne auf vielfältige Weise zu wecken vermögen.

Die Demontage der Tagetrakt ist in der Gestaltung ist mit Strukturen im dunklen Erdgeschoss. Mehrere Kammern haben einen Raum für ein Hochbett, eine Hollywood-Schleife, einen Tisch, Entlang der Kammern gibt es durchgehenden Handlauf Hilfe und Orientierung für einen abwechslungsreichen Spielraum auf kleinem Raum. Auch hier werden Pflanzen verwendet, die die Sinne erzeugen, in kleineren und die Ideenreize erzeugen, um die natürliche Orientierung zu unterstützen.

Die beiden Demontage bieten unterschiedliche Angebote für die Bewohnerinnen wie auch für die Besucherinnen. Die angebotenen Ideen für Verbindung zwischen der Demontage und der Tagetrakt erlaubt bei entsprechender Begleitung einen ungehinderten Austausch und Zugang zwischen den beiden Bereichen im Innen- und für die Gartennutzung.

Dachterrasse

Von der Barrierefreiheit und dem Passierbereich schließt der Blick über die große, unebene Landschaft der Dachfläche, geprägt durch Bäume und kleine Büsche in die Ferne. Mit unterschiedlichen Strukturen und großer Terrassen können sich verschiedene Lebensformen für eine vielfältige Flora und Fauna entwickeln. Gleichzeit wird die Dachterrasse geprägt, durch die Bodenstrukturen geprägt und kann durch in einem unstrukturierten Veränderungsprozess verändert werden.



Referenzbilder Landschaft

Leben und Arbeiten – öffentliche Nutzungen, Pflegeabteilungen, Büro

Die Nutzungswandlung folgt dem Prinzip, Szenarien für den Betrieb und die Bewohnerinnen zwischen dem Erweiterung und dem Bestand zu schaffen. So befinden sich über dem Erdgeschoss Erdgeschoss mit Empfang, Tagetrakt und Mehrzweckraum im 1. Obergeschoss die Pflegeabteilungen, darüber das Gesundheitszentrum und die Spies und darüber die Administrationen, darüber die Pensionen für alle Mitarbeiterinnen mit Blick über die Ovale.

Empfang, Mehrzweckraum, Tagetrakt, Restaurant und Außenfläche im Erdgeschoss
Im Erdgeschoss finden sich die Besucherinnen im gemeinsamen Foyer mit Lounge ein, die nicht nur zum Warten sondern auch zum Verweilen einlädt. Der Empfang befindet sich der Besucherinnen des Alters- und Gesundheitszentrums. Am kleinen Kiosk können Snacks und Getränke gekauft werden. Angrenzend an der Foyer ist der Mehrzweckraum, der über einen eigenen Zugang für den unabhängigen Betrieb durch das Quartier verfügt und in seiner Lage die Identität des Orts erhält. Die Tagetrakt ist von der Lounge her einfach zu erreichen. In einem ruhigen Bereich zwischen Empfang, Foyer und Lounge befindet sich im Erdgeschoss die Hauptfläche der Erdgeschosses und der Tagetrakt. Von dem Leben in der Erdgeschosses ist eine großzügige Außenfläche an der Schnittstelle zwischen Bestand und Erweiterung angelegt, die die Orientierung erleichtert und keine Wartezeit verursacht.

Demontage und Tagetrakt

Die Demontage ist im ersten Obergeschoss positioniert die in sich geschlossene Struktur und eine Nutzungswandlung wie auch im Arbeitsbereich der Zentrale. Die Auftritte und Bereiche ist durch eine Wand von der Lobbyseite und Verbindungsgang getrennt. Die Zimmer sind auf drei Seiten ausgerichtet. Die Besucherinnen können sich bei im Handlauf und im Garten bewegen, in dem verschiedenen Nischen verweilen oder an verschiedenen Aktivitäten im Außenbereich, der offenen Fläche oder im Demontage teilnehmen. Im Kern befindet sich das Informationszentrum mit guter Übersicht auf den Wilderbereich und Garten, Lager, Park und Ausganszone, die durch einen zentralen Gang erschlossen sind. Die Wände des Kern können so für eine Unterbrechung mit einem durchgehenden Handlauf als Führungselement verwendet werden, was die freie Bewegung im Handlauf um den Kern unterstützt.

Die der Zugang zu einer abwechslungsreichen Gestaltung für diese Bereiche vorfindet ist und sich an der Spange der Pflege mit der Tagetrakt denken sind, wird eine direkte Verbindung mit einem breiten Lift in die Tagetrakt angelegt. Menschen, die nur auch Gärten in der Tagetrakt waren und später in die Demontage übergehen können, über das es einen breiten mit Tagetrakt verbunden Ort.

Wohlfühlgestaltung

Grundsätzlich von der Struktur ist die Wohlfühlgestaltung gleich organisiert wie die Demontage im ersten Obergeschoss. Doch handelt es sich bei der Wohlfühlgestaltung um einen offenen und zugänglichen Wohnort. Zentrum ist die Wildfläche mit unterschiedlichen Sitzmöglichkeiten. Die angebotenen Loggia sind vielfältige Ausblicke auf den Gartenbereich, zur Außen der Tagetrakt und in die Ferne. Der Raum wird im Unterschied zum Arbeitsbereich aus der Zentrale mit der Gestaltung der sehr guten Nutzungswandlung im Handlauf angelegt. Einmal vom Korridor ausgehende Eingänge mit einer zweiflügeligen Tür führen kleine Nachbarnhäuser für jeweils zwei Bewohnerinnen. Der mögliche zweite Auftrittebereich bietet Ausblicke auf jeweils zwei Bewohnerinnen. Die zweite Auftrittebereich des Korridors im Handlauf ist in einer ruhigen Lebensatmosphäre angelegt. Die Wohlfühlgestaltung ist eine höhere ästhetische und betriebliche Qualität als der zweiflügelige Korridor im 1990er Bau. Der Bereich und den Möglichkeiten in den Bestand ermöglichen einen guten Austausch für die Pflege auch in den Nischen, den Besuch im kleinen Foyer im Restaurant und den Austausch mit anderen Bewohnerinnen im gemeinsamen Foyer.

Gesunde Ernährung und Spies

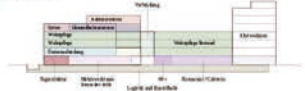
Die Gesundheitszentren und die Kioskschichten im 4. Obergeschoss sind auf die Gesundheitszentren der demontage Pflegeabteilungen organisiert, die eine gute Flexibilität zur Einbindung der verschiedenen Nutzungsbereiche erlaubt. Die Lage im Obergeschoss schützt die Räume vor Einbruch und bietet gleichzeitig attraktive Ausblicke. Ankommen über mit der Verbindung von großzügigen Eingänge, bietet sich die Möglichkeit in einer Wartezone auf den Gesundheitszentren zu warten.

Administration

Die beiden Räume mit Fenstern bieten attraktive Arbeitsplätze für die Administrationen und effiziente Nutzungsmöglichkeiten in den Foyers für die Mitarbeiterinnen, Sitzungen und Schulungen finden in

Untergeschoss und Betriebskiosk

Ein Warmkiosk, zugleich als einen Ankerpunkt der Besucherinnen, erlaubt den direkten Warentransport im Untergeschoss, wo die Hygiene- und Pflegeartikel direkt in den neuen Lagerbereich verladen können. Mitarbeiterinnen des Arbeitsbereichs der Hauptfläche können direkt von der Garage im Untergeschoss zu. Im Garage mit einer Straße direkt zu den neuen Gesundheitszentren und dann weiter über die unterirdische unterirdische Verbindung aller dieser Räume zu einem Arbeitsplatz. Die Garage hat 41 Stellplätze, weitere 15 sind entlang der Tagetrakt oberirdisch angeordnet. Das LG ist im Fundament bis auf den Bereich mit der neuen Abfahrtschneise, wo die Anforderungen an die Bauhöhe geringer sind und keine Leistungen gefordert werden. Entsprechend mit dem über den bestehenden Bauplan. Zur Sicherstellung verschiedener Teilflächen für die Nutzung, Lüftung und Sanitärinstallations wird ein partieller 2. Untergeschoss vorgeschlagen.



Schematische Schnitt – Nutzungswandlung



Nutzung - Erdgeschoss



Nutzung - 1. Obergeschoss Demontage



Nutzung - 2. + 3. Obergeschoss Wohlfühlzone



Nutzung - 4. Obergeschoss Gesundheitszentrum und Spies



Nutzung - 3. Obergeschoss Administration



Nutzung - 2. Obergeschoss Administration





1. Obegscha mit Umgröng 1:200



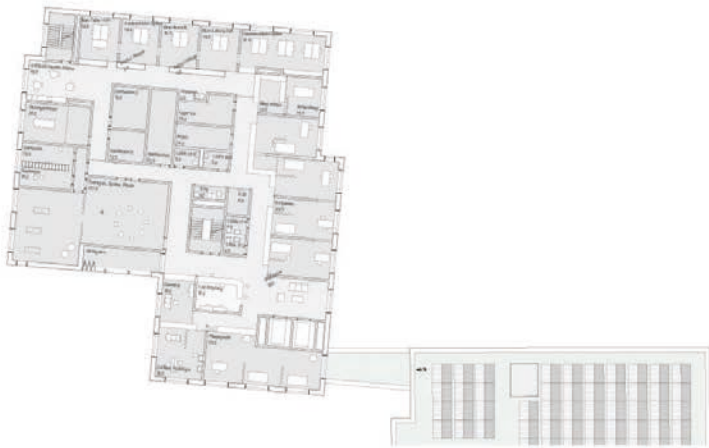
Ansicht Südwestseite 1:200

Schnitt BB Hof 1:200



Studienauftrag Erweiterung Alterszentrum Giebeleich, 16.09.2024
 Schlussabgabe: d' accord

Generelplanerteam kathrsiminnen architekinnen
 planivers Landschaftsarchitekten AG Latenser Wasser Raummanagement AG

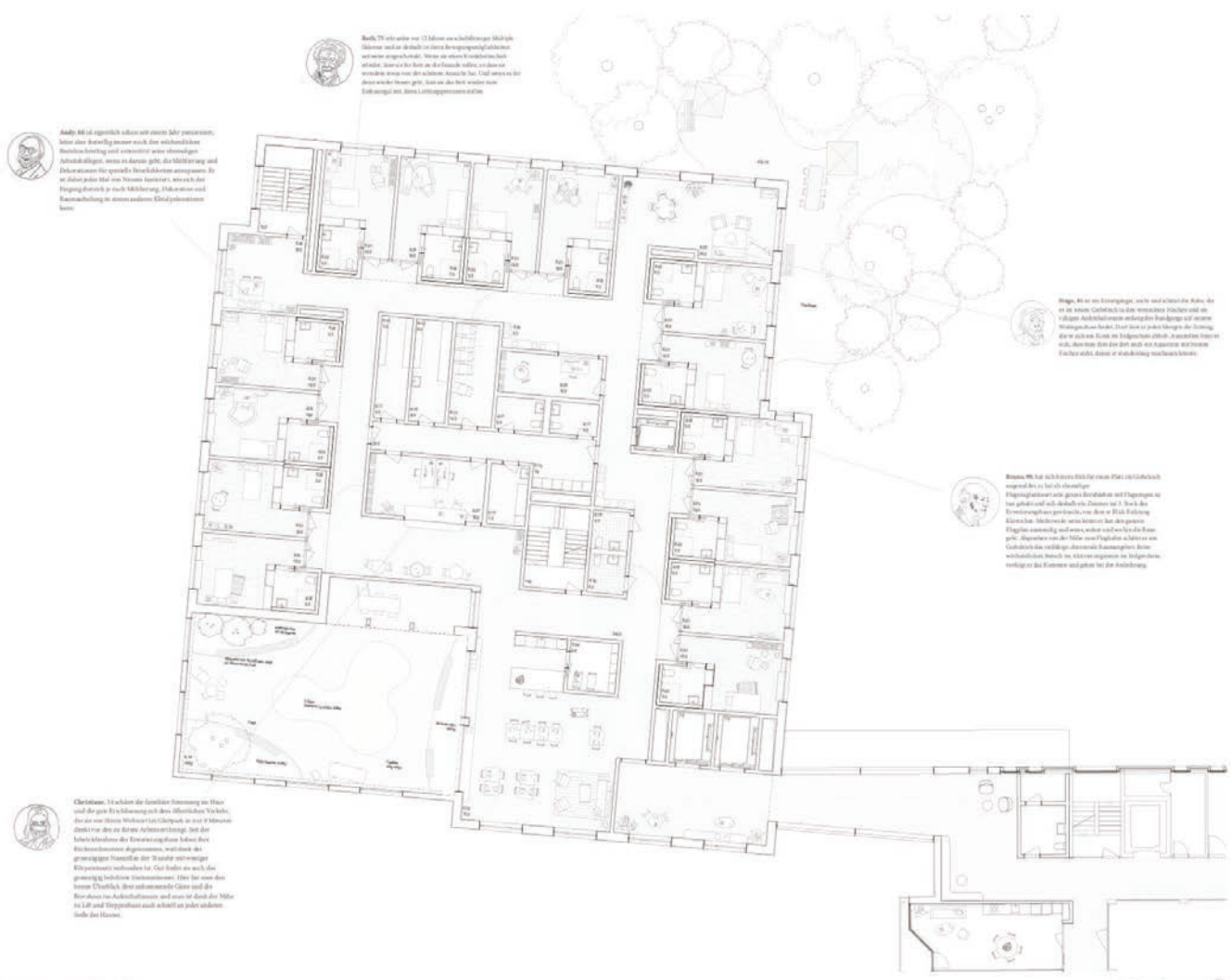


4. Obergeschoss - Gesundheitszentrum und
Spiegel 1:200

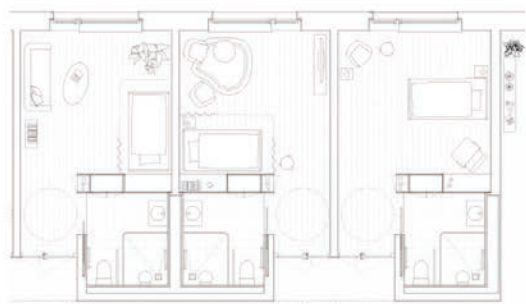


5. Obergeschoss Atrium - Administration 1:200





Demonstration mit Aufsicht Garten 1/100



Ausdruck

Einmalig und
 gleichzeitig
 bewusst und
 funktionell
 Die woff we
 schichten A
 Schichten Z
 lebendig w
 Die Möbel, w
 der überlebe
 Fronten p
 legen verspi
 kationen. F
 Rückenlehn
 Außenlehn
 Öffnungen
 Seiten Front
 auch für bettl
 Neben sich die
 Zimmergehe
 Ein rund 50 c
 oben ab



Fassadenchnitt und Ansicht 1/50

— Identitätsstiftend, natürlich, vertraut

Der Ausdruck des Nordens, der die Höhe steuert, das der sorgfältig rekonstruierte, der neue, übergeordnete Rückkörper des Hauses ist und eine Haltung mit dem Bestand nicht. Bei der Fassadengestaltung wurde materielle Oberfläche und Konstruktionsweise gewählt, um den Bezug zum Bestand auf der vertikalen und horizontalen Ebene zu verdeutlichen. Die grobe Oberflächenstruktur des Putzes verleiht dem einen Ausdruck, der durch kaputte Metallfenster, Sonnenschutz in gelber und hellblauer Farbelemente in den Fenstern einleuchtet und

die die abgegriffene Hängelung (zumindest innen), nehmen die Maße in Übereinstimmung mit dem Bestand auf. Die Leuchte wird durch verschobene gelbte über dem regelmäßig angeordneten Fenstern in Folien, Fensterelemente des Pflanzens, die nach Außen auf die Wohnwand raus sind. Proportion schaffen einen horizontalen Bezug zu den 1. bis zum 1990 und bringen viel Tageslicht in die Zimmer und im Außen werden sie durch ursprüngliche Bauelemente akzentuiert. Die 1. bei den Zimmerfenstern in Brunnengitter mit Öffnungsfähigkeit und auf Stühle erzeugt eine menschliche Menschlichkeit und gute Anbahnung. Die Fenster sind in den darüber liegenden Geschossen als ein schillerndes Aufmerksamkeitsmerkmal. Die Fenster sind von den aus ab und unterstützen die Überwindung des Rückkörpers in drei Bereiche. Der ursprüngliche Dachrand schließt den höher liegenden Wohnbereich nach

Materialisierung und Konstruktion

Der Tragstruktur ist die Hybridbauweise angelehnt. Der innere Bereich in Mauerwerk mit schichten, Betonfachdecken bildet einen massiven Kern. Während die meisten angrenzten Räume mit Betondeckplatten und Mauerwerkstrukturen struktural sowie nach stofflich angelehnt werden. Als Fundament angelehnt eine zweilagige Konstruktion mit einem nachträglichen Einbauelement und einem hochwertigen Mauerwerk. Mit diesem Aufbau können die Tragfunktionen konsequent getrennt werden. Der gesamte Mauerwerkrahmen wird unter dem Dachstuhl angelehnt, um eine massive Abhängigkeit im Erdgeschoss zu erzeugen. Im Erdgeschoss und Parkhäuser entsprechend, welche gegebenenfalls eine Tragstruktur vorgehen. Sonst kommt es im Erdgeschoss zu einer Abhängigkeit.

Durch die unregelmäßige und möglichst feingliedrige Anordnung der tragenden Wände kann die Deckenfläche der Übergangsbereiche ressourcenschonend reduziert werden. Mit der Anordnung von rhythmischer Gestaltungsform sind CO2 reduzierten Zonen werden die ökologischen Auswirkungen minimiert.

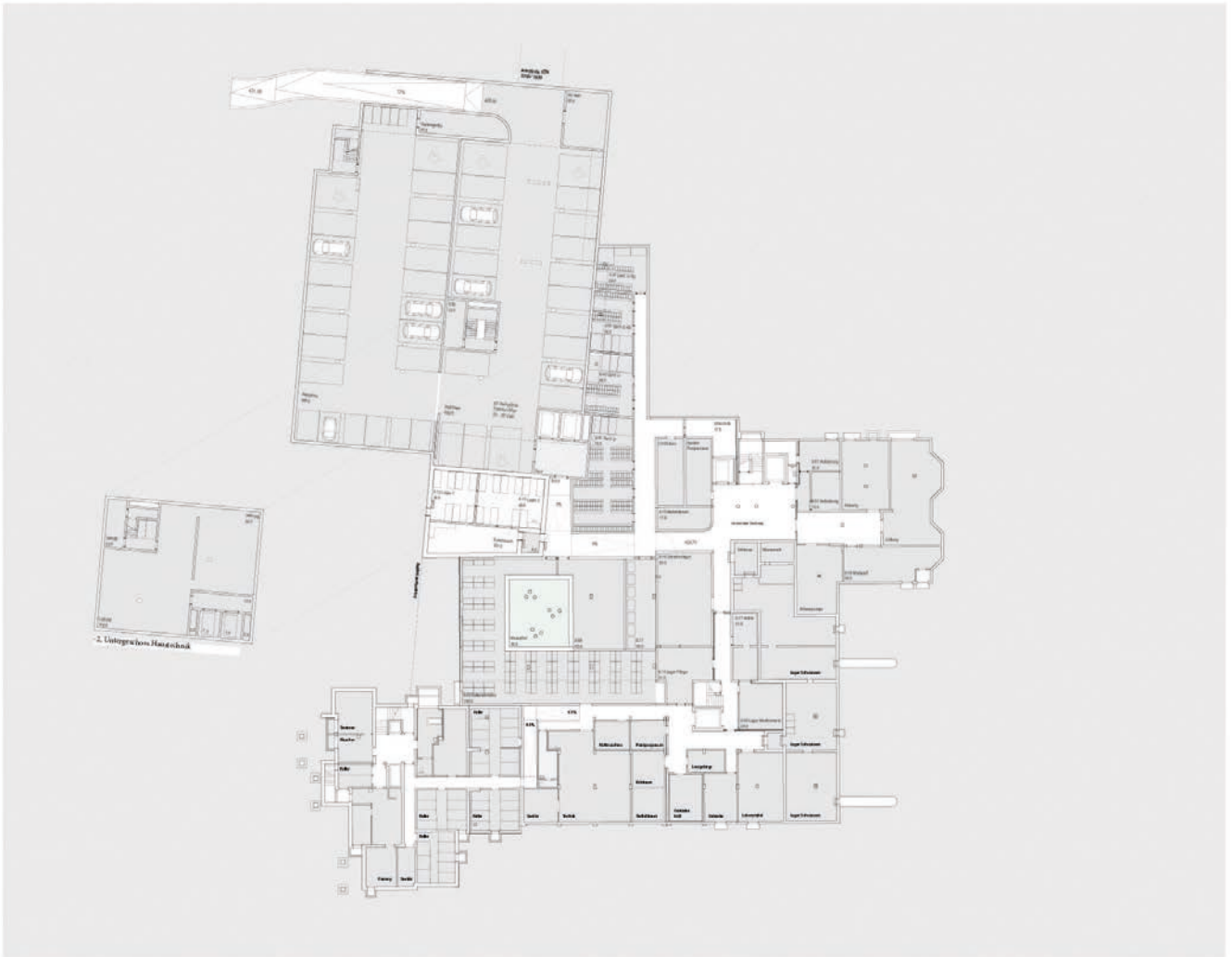
Raum- & Funktion
Aufgrund unregelmäßiger Platzverhältnisse kann geschäftlich nutzbar gebildet werden. Durch die geschäftlich regelmäßige Anordnung der Tragstruktur ergeben sich unterschiedlich geformte Funktionsräume, wodurch eine Flexibilität mit weichen Verflechtungen ermöglicht wird.

Einfach Bauen – Ressourcen schonen

An einer ressourcenschonenden, mehrstufigen Bauweise kommt man heute nicht mehr vorbei. Wir haben uns entschieden eine robuste Hybridkonstruktion heranzubringen. Massive Außenwände, langbleib, unerschütterlich und mit guten Eigenschaften für den Schallschutz. Hybridkonstruktion für eine schnelle Bauweise und zur Reduktion von Grauer Energie. Der Gebäudedruck. Die Erweiterungsbau im Erdgeschoss nutzt die aus dem Rückbau der bestehenden Untergeschosse (Werkstatt, Materialraum) folgende Zeit in Planung der Baumaßnahmen für neue Nutzung. Auch die konstruktiven Details zum Aufbau des Prinzipien der einfachen Bauweise folgen:

- Die Stützungen sind durchgehend und auf Systemebene sind Wert gelegt.
 - Die Wärmeerzeugung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Erdwärmepumpen, welche im Sommer für die passive Kühlung via Bodenheizung dienen.
 - Die über Entlastete Wohnanordnung wird dem Prinzip der Systemierung folgen in Abhängigkeit geführt.
 - Die Sonnenenergie erfolgt mittels einer optimierten PV-Anlage, die Eigenverbrauch maximiert.
 - Die Dachflächen mit einem 30 cm starken Substratbauwerk speichern das Regenwasser, kühlen und erhalten Regenwasser, der zur Regenwassererzeugung beiträgt.
- Im Anwesen werden, wo möglich, Kleinstflächen und Fläche verpackt, einzelne Räume werden in Bauelemente aufgeteilt und verbaute Kleinstflächen können nach dem Aufbau und Lagerung werden verwendet werden.





-1. Obergeschoss 1:200
Brandschutz

Der Erweiterungsbau wird gemäß Brandschutznorm der Nutzung Behälterlagerung zugeordnet und ist ein Gebäude mittlerer Höhe. Für die Entlastung sind zwei vertikale Fluchtwege (Treppenhäuser) vorzusehen, sodass die empfohlenen Fluchtweglängen eingehalten werden können.

Im Obergeschoss werden 2 Brandhöfen (ca. 60m²) angeordnet, welche durch ein Brandschuttnetz getrennt sind. Die Brandhöfen sowie die abgetrennten Räume (Tischk., Garderoben, etc.) können innerhalb der zulässigen Fluchtweglängen von 30 m erreicht werden.

Die Nutzungen im Erdgeschoss sind geschickt so angeordnet, dass eine flexible Nutzung und Mitterung möglich ist. Der ganze Erdgeschossbereich kann für eine eventuelle Verandabauung genutzt werden, da die Fluchtweglänge der Obergeschosse nicht über die Fluchtweglänge führt wird. Im Erdgeschoss werden die Räume mit größerer Personenzahl durch eine Feuerentlastung, sodass auch Versammlungen mit mehr als 100 Personen möglich sind. Die angrenzenden Außenräume im Erdgeschoss des Bestandesbau sind für eine geringe Anzahl von Personen in der Fluchtweglänge.

Im 1.3. Obergeschoss wurde eine Kombination aus Wohngruppenkonzept und klassischem Behälterlagerungsbereich e. geschickt in vier Zonen brandschutztechnisch angeordnet, sodass die gebotene horizontale Evakuierung möglich ist. In den Wohngruppen sind Vorzonen angeordnet, welche bei Bedarf werden können. In diesen Wohngruppen ist eine Fluchtweglänge von 20 m möglich, welche eingehalten wird. Auch der Dienstbereich wird so einer Wohngruppe dazugeordnet und kann innerhalb der 20 m erreicht werden. Die Anordnung der Erweiterungsbau an den Perimeter ist brandschutztechnisch stichfest zu bewerten.

Das 4. Obergeschoss kann der Nutzung Gewerbe zugeordnet werden. Die Räume sind so angeordnet, dass innerhalb 30 m ein vertikaler Fluchtweg erreichbar ist und keine unzulässige Räume über Raum-Einfachung entstehen.

Im 5. Obergeschoss sind Räume angeordnet, wo auch eine Notabstimmung freiflüchtig ermöglicht. Dieser Gehbereich ist nur durch einen vertikalen Fluchtweg erreichbar, was aufgrund der Gebäudehöhe nicht Terrassen > 60 m zulässig ist.

Fazit: Der Erweiterungsbau kann aufgrund der geschickten Anordnungen der Räume und der vertikalen Fluchtweg mit mittleren Brandschutzmaßnahmen über Sonderlösungen erreicht werden und erfüllt die geltenden Brandschutzvorschriften.



1. Obergeschoss Brandschutz 2. Obergeschoss Brandschutz 3. Obergeschoss Brandschutz

Haustechnik

Die Wärme- und Ventilations-Verfahren für die Klimatisierung, Gebäudetechnik, Lüftung und dem Konstruktiven Holz-Feuer-Gebläse sind im Kellerbereich des Gebäudes zu realisieren.

Die Wärme- und Ventilations-Verfahren für die Klimatisierung, Gebäudetechnik, Lüftung und dem Konstruktiven Holz-Feuer-Gebläse sind im Kellerbereich des Gebäudes zu realisieren.

Die Wärme- und Ventilations-Verfahren für die Klimatisierung, Gebäudetechnik, Lüftung und dem Konstruktiven Holz-Feuer-Gebläse sind im Kellerbereich des Gebäudes zu realisieren.



2. Obergeschoss 1:200

Kühleranlage besteht aus einer Wärmepumpe Anlage, welche an regner und Unterkühler besteht. Mit der Anlage wird sowohl die Energie und die Wasserversorgung wie auch die Klimakühle für die Versorgung mit mechanischen Kühleranlage genutzt. Durch die er können kann ein Großteil der Klimakühle bedienung über die ig werden. Durch die Einbindung der Ventilation in den bestehenden gerüstig stabil sehr Temperaturen angedeutet werden.

nung erfolgt aufgrund der Tiefe der Decken für geothermie und besteht aus einem Erdwärmekollektor unter der neuen Treppe und auf dem Dach des bestehenden Gebäudes. Ein Eingriff in den Bestand ist die Einbindung der Beckenkörper über den Verbleibung und in.

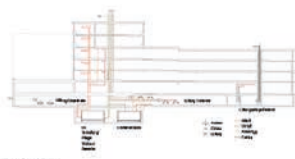
aus wird zentral mit Frischwasserzonen erzeugt. Brauchwasser wird bei Bedarf erzeugt. Das wird vor allem im Tischwasserzonen (Büro, Besprechung, Meeting, Verkleinerung).

Kühleranlage erfolgt im 4-Leiter-System und besteht aus einem rücklauf, zweierseitigen Kälte- und -rücklauf. Das Kältesystem wird im oben. Das kalte Wasser kann mit dem System gehen und im unten. Die Kühlung erfolgt oberhalb der Tapsen, was erlaubt, die als Kälteanlagen zu realisieren. Die Klimakühle wird parallel zur oben. Dieses System wird in den Gewerbe- und Verwaltungsflooren nur sein. Durch die Tapsenunterstützung im Kältesystem kann zusätzlich, was zu einer deutlichen Steigerung der Wirkleistung beiträgt.

erfolgt in allen Hochwerken über eine Fassadenheizung, welche im oben wird. Im Bereich der Gewerbe- und Verwaltungsflooren kann die mit Deckenheizung und Ventilatoren ergänzt werden. Dies ermöglicht in Bereichen mit hohen Raumhöhen oder großen Lüftung, dieser.

Schallschutz – alles im grünen Bereich

Die Außenputzflächen entlang der Straße und der zum Hofbereich angehörige Außenbereich sind offenporig ausgestrichen, die übrigen Flächen entlang der Türrahmen als Gipsputz auszuführen, damit die Geräusche für die Lüftungsflooren Räume im 1. Obergeschoss abgefangen sind. Die neuen Konstruktionen der Fassade werden im Vergleich zu einer Fassade Fassade erdichter werden für den Schallschutz vor Straßen- und Fluglärm auf und ändern den Einsatz von massiven Materialien.



Schema Lüftung



Schema Heizung / Kühlung

