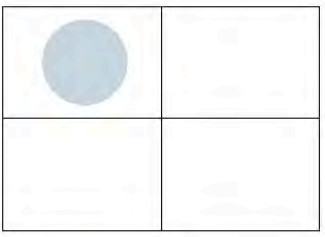


Benjamin Button



Perspektive Strasse



Ensemble Altbau und Neubau

Südrebau
Das Neubausvolumen spannt sich zwischen dem Zehntenweg und der Kehlhofstrasse dem Strassenverlauf folgend auf. Im östlichen Bereich tritt es in den Dialog mit dem Bestandsbau an der Schlossstrasse 6 und erzeugt mit den bestehenden Bäumen eine räumliche Parksituation. Die so neu entstandene Gebäudegruppe ergänzt sich volumetrisch und wird als zusammengehörige Einheit gelesen: ein Ensemble für das selbstbestimmte Wohnen im Alter.

Architektur
Der architektonische Ausdruck ist geprägt durch die räumliche Stimmung vom Wohnen im Park und dem Dialog mit dem Bestand. Das dreigeschossige Holzbauvolumen spannt durch seine offene Erschließungstypologie (Laubengang) einen Kommunikationsraum auf, indem es sich gegenüber dem Bestandsbau öffnet und ein Zusammengehörigkeitsgefühl entstehen lässt. Der Raum zwischen den beiden Gebäuden wird zum Park der Begegnung. Das Tragwerk des Holzbaus ist in der Fassade ablesbar, durch differenzierte Zonierungen (Treppenträume, Balkon) wird in der Längsentwicklung eine Rhythmisierung erzeugt, welche weitere Begegnungsorte entstehen lässt.

Das Dach übernimmt die Traufhöhe von 8,10 m und gliedert sich dadurch den angrenzenden Ortsbildkriterien an. Das Dachdach erbt den Vorteil einer effizienten Nutzung der Baumasse, einer kostenoptimierten PV-Anlage, welche vom Parkniveau aus nicht sichtbar ist, sowie die Möglichkeit einer grosszügig genutzten Freizeitanlage hervor. Als mögliches Zukunftsszenario ist eine Aufstockung sehr gut vorstellbar.

Um das Gebäude kosteneffizient realisieren zu können wurde eine Typologie mit seriellen Charakter entwickelt. Eine einfache und klar strukturierte Disposition legt dem Projekt zu Grunde. Aufbauelement auf diesem Prinzip wurde eine räumliche Stimmung entwickelt, welche als Mehrwert die serielle Struktur nutzt, aber den Menschen ins Zentrum stellt: vielfältige Sichtbeziehungen, unterschiedlich erlebte Räume von hoher Wohnqualität, private Rückzugsorte sowie offene Begegnungsräume zeichnen den Neubau aus.

Die dreizehnwöchigen Zweieinhalbzimmerwohnungen und die drei Dreieinhalbzimmerwohnungen fallen durch starke räumliche Qualitäten auf: die Sichtbeziehung vom Laubengang zum Balkon wird um die Möglichkeit eines Rundlaufes ergänzt. Dank dieser typologischen Anordnung entstehen keine ungenutzten Leerräume (wie z.B. Korridore), sondern das gesamte Flächenangebot wird für das Wohnen genutzt. Durch die Grundrissdisposition entstehen vielfältige Sichtbeziehungen, welche den Wohnungen trotz der maximalen Flächenvorgaben, eine erlebtere Chiossqualität verleiht.

Bei der Materialwahl wird eine optimale Balance zwischen der Wirtschaftlichkeit und dem architektonischen Ausdruck angestrebt. Die Materialien sollen langjährig und konsistent sein und sich durch die Systemtrennung ideal dem Bauordnungsplan einfügen. Das Holzbauelement ist auch im Inneren der Wohnung anhand des Balkenunterzugs ablesbar. Die Holzdeckenelemente erzeugen einen warmen Charakter. Der Bodenbelag wird als geschliffener, warm eingetragener Anstrich vorgeschlagen (Kosteneffizienz), könnte aber auch als Holzparkett ausgeführt werden, weshalb wir mit einer lichten Raumhöhe von 2,45 m geplant haben.

Entsprechend dem Grundgedanken vom Wohnen im Park wird der private Verkehr im frühestmöglichen Zeitpunkt, wie eine dem Volumen eingeschriebene Rampe in die Tiefgarage geführt. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch im westlichen Bereich angeordnet. Eine grosse Anzahl der Veloparkplätze ist im Untergeschoss platziert, erreichbar über die Rampe oder über den zentralen Aufzug, welcher für die Nutzung als Velokil ist abgelegt ist. Die Veloparkplätze für Besucher sind zentral im Erdgeschoss angeordnet, überdeckt durch die Auskragung im Obergeschoss.

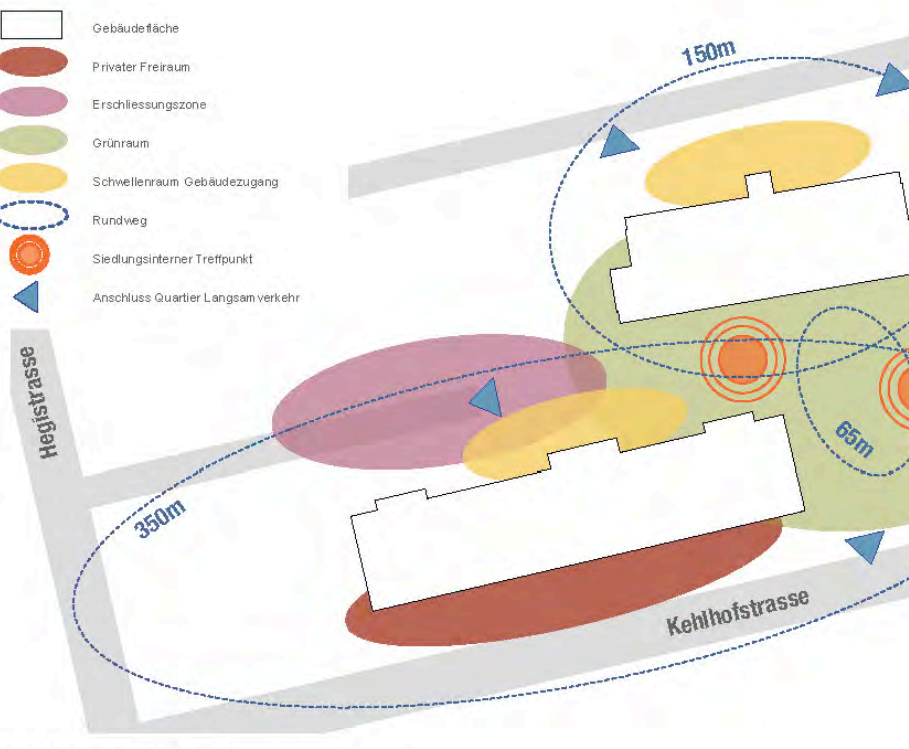
Dank des grösstmöglichen Volumens der Baumasse direkt für das Wohnen im Alter genutzt werden kann, wird bewusst auf zusätzliche, kleine Volumina (Parkplatzüberdachungen) verzichtet. Sämtliche Balkone sind als vorgehängte und tragende Elemente entworfen, welche einen offenen Raum beschreiben. Das Projekt erzielt dank seiner seriellen Holzbauweise, der Laubengangtypologie und der maximalen Ausschöpfung der zulässigen Baumasse eine hohe Kosteneffizienz. Aufbauelement auf der Effizienz wurde eine starke räumliche Qualität entwickelt, anseits im Ausdruck (Dialog mit Bestand), andersseits mit der inneren Organisation der Grundrisslogik. Der Neubau stellt nicht nur eine funktionale, ökonomische Lösung dar, sondern er schafft das Wichtigste: ein attraktives, wohnliches Zuhause für ältere Menschen, ein Ort zum Leben.



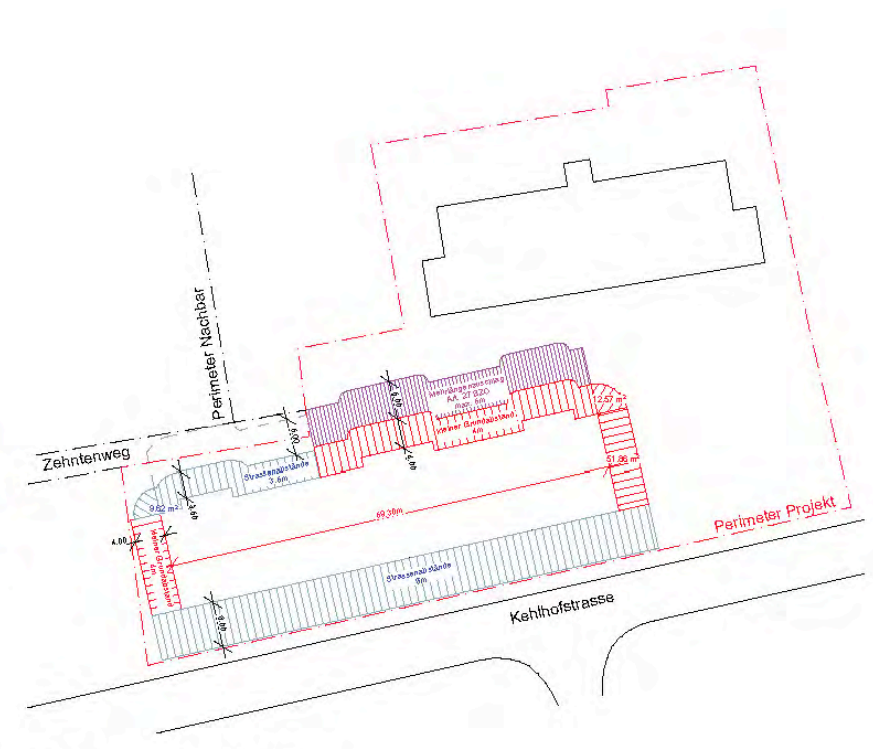
Schwarzplan



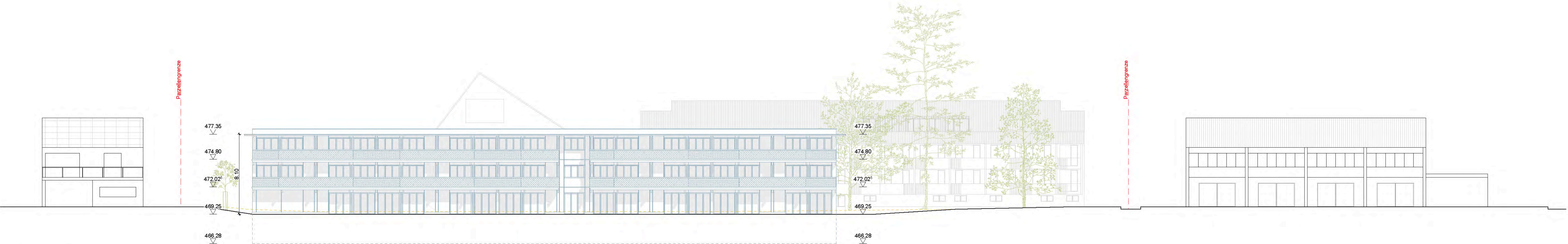
Landschaftspark



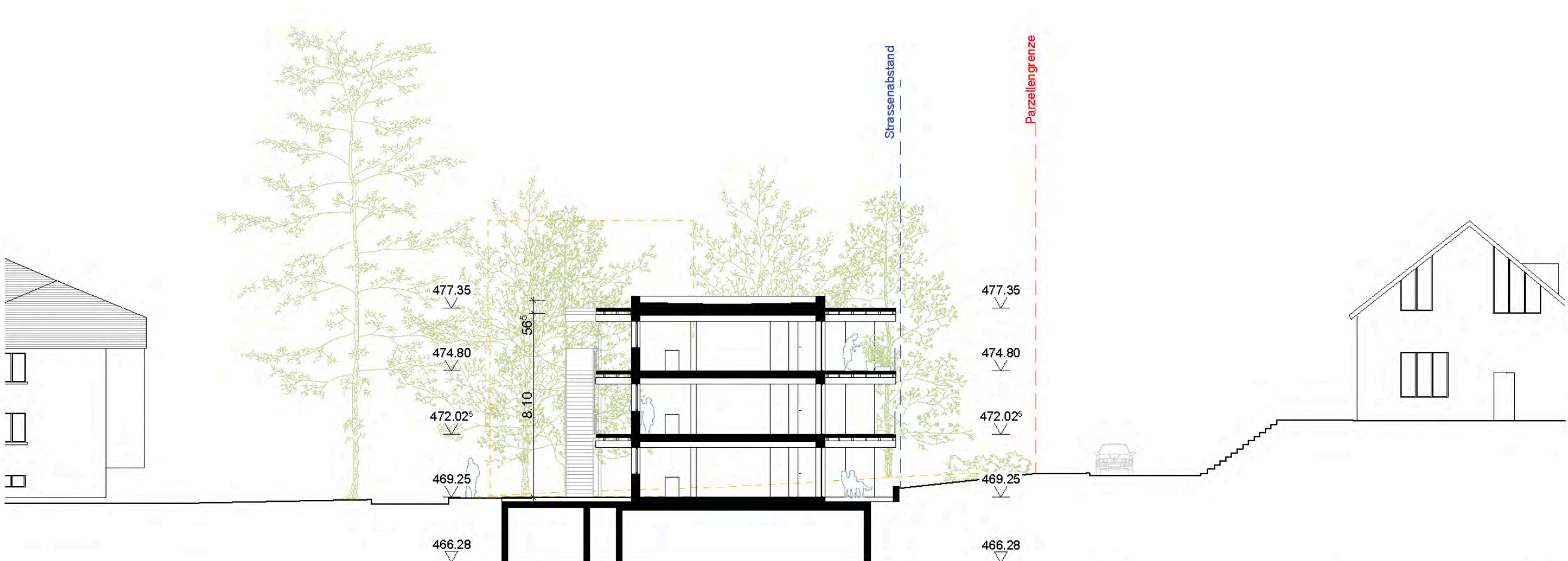
Schema Erschließung



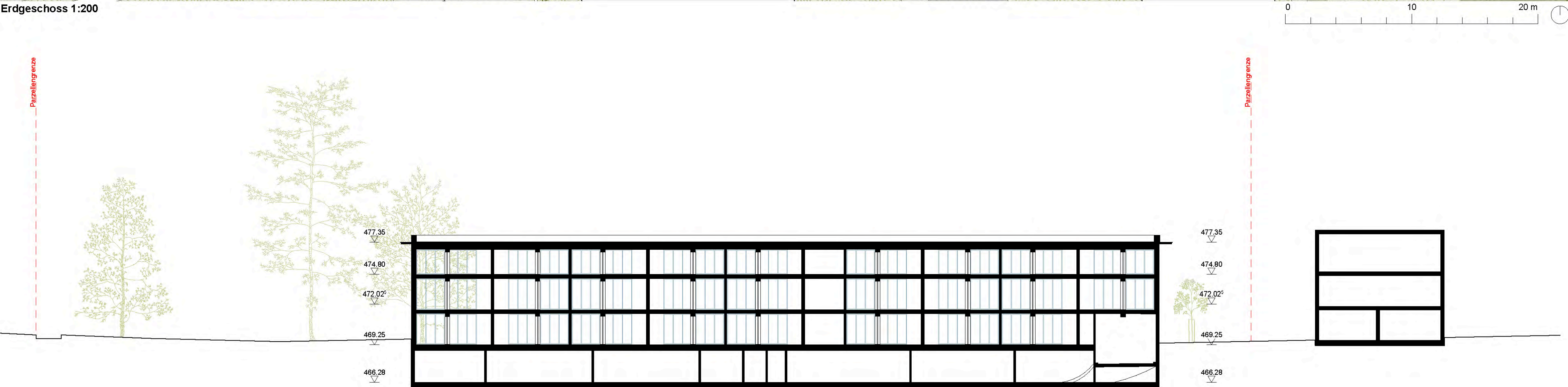
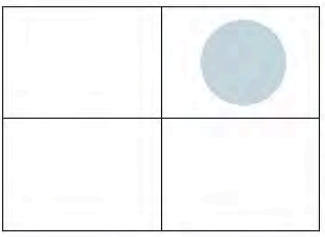
Schema Baurecht



Südfassade 1:200



Querschnitt B-B 1:200



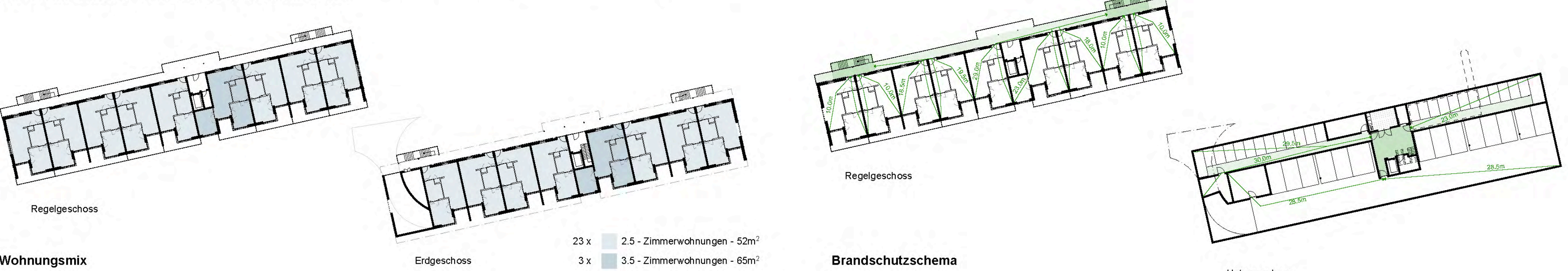
Längsschnitt A-A 1:200
Alterswohnungen Zehntenweg



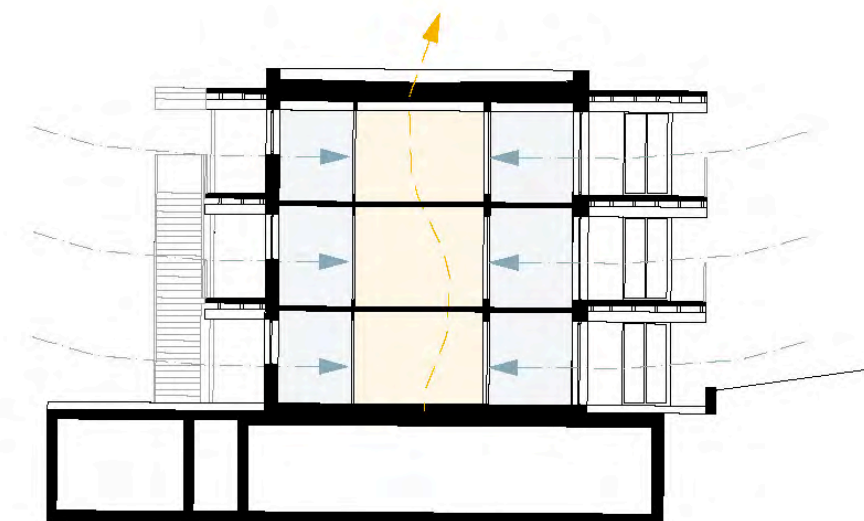
Perspektive aus dem Laubengang

Gebäudetechnikkonzept

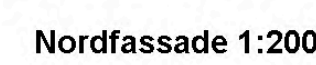
Die Gebäudetechnik unterliegt der Voraussetzung der Nachhaltigkeit, Einfachheit, Langlebigkeit und der höchsten Effizienzsprechen. So wenig wie nötig und so einfach wie möglich ist die Umsetzungsgesetze. Um die Nachhaltigkeit zu erreichen, werden unter anderem erneuerbare Energieträger vorgesehen. Einem Wohnfeld der sich im Gebäude aufhaltenden Menschen wird hierbei größte Bedeutung beigemessen. Mit einfacher Gebäudetechnik in optimalem Zusammenspiel mit der Gebäudetechnik wird ein optimales Raumklima angestrebt. Dem sommerlichen Wärmeschutz, sowie dem winterlichen Kälteschutz wird im Einklang mit der Gebäudetechnik höchste Bedeutung zugeprochen. Die Energieversorgung des Gebäudes erfolgt über eine hocheffiziente Erdsonde Wärmepumpe (Heizer/Kühler). Dieses System nutzt die konstanten Temperaturen des Erdreichs (Geothermiefeld) und ermöglicht sowohl energieeffizientes Heizen als auch Free-Cooling im Sommer. Niedertemperatursysteme mit Flächenabgabesystemen, wie z.B. Boden- und/oder Wandheizungen stellen behagliche Raumtemperaturen bei minimalen Energiekosten sicher. Pufferspeicher und eine präzise hydraulische Abstimmung sorgen für optimale Leistungszeiten und einen zuverlässigen Gerdagetrieb. Alle Anforderungen der Energie- und Ökologiestandards (Minergie-P, Ausleuchtungsanforderungen) werden eingehalten. Ein umfassendes Monitoring der Anlagen mit möglichst einfacher Optimierungsmöglichkeit durch den Nutzer werden über die Regeltätigkeit der Anlagen realisiert. So wird sichergestellt, dass die Betriebskosten und die Energieverbräuche über den gesamten Lebenszyklus niedrig gehalten werden. Die Wohnungen verfügen über eine moderne, einfache Abfallanlage, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Nasszellen sind mit Abluftventilatoren ausgestattet, während Außenluftdurchlässe (ALD) in den beiden Fassadenrichtungen für frische Nachströmung sorgen. In den Küchen kommen praktische Umfuhrlösungen zum Einsatz. Die Bewohner können ihr Raumklima individuell gestalten. Durch selbstbestimmte Sockelheizung und die durchdrückte Grundsanierung lässt sich eine optimale Querlüftung erreichen. So entsteht jederzeit ein frisches und behagliches Wohngelühl. Dieses System überzeugt nicht nur durch ein gesundes Wohnklima, sondern auch durch seine Vorteile: geringere Investitionskosten, einfache Zugänglichkeit und deutlich reduzierte bauliche Eingriffe im Vergleich zu aufwendigen Konstruktionslösungen. Die Nasszellenräume werden mit vorabinstallierten Installationselementen, ansonsten optimal ver- und entsorgt und andererseits ermöglicht diese rationale Montage eine erhebliche Verkürzung der Realisationszeit. Vernetzungen der Gebäudetechnik werden konsequent entkoppelt von der Gebäudetechnik geplant, mit ausreichend zugänglichen Installationen ist so eine Erweiterung und gegebenenfalls einer späteren Revision optimal gesichert. Ein schöner Umgang mit der Ressource Wasser wird auf die Nutzungsbedürfnisse abgestimmt. Im speziellen der Wasserhygiene, wie aber auch die Vermeidung von Legionellen im gesamten Wasser werden planerisch mit großer Sorgfalt berücksichtigt. Mit der Photovoltaikanlage soll insbesondere der Eigenverbrauchsanteil maximiert werden, beispielsweise durch die direkte Versorgung der haustechnischen Anlagen. Zudem soll die Elektromobilität – sowohl in der Erdkabelanlage als auch für die Seniorenfahrzeuge – durch die Nutzung des selbst erzeugten PV-Stroms unterstützt werden. Sämtliche Gehwege im Innen- und Außenbereich sind gut ausgeleuchtet und werden tagsüber hellhörig sowie barrieregerecht gestaltet. Die Beleuchtung in den Wohnräumen ergibt den natürlichen Lichtbedarf und schafft eine klare, angenehme Sicht. In Kombination mit großen, gut einsehbaren Bodenelementen für Licht und Beschattung entsteht so eine Umgebung, die besonders für Menschen im höheren Alter benutzerfreundlich gestaltet ist. Die Dächer des Hauses sind weit mehr als Schutz – sie sind lebendige Wasserspeicher und tragen so zu einer Retention bei, wodurch die Kanalisation zusätzlich entlastet wird.



Westfassade 1:200



Schema Lüftungsprinzip



A modern interior design featuring a dining area with a green table and white chairs, a built-in wooden bench with bookshelves, and a large window with a yellow armchair. The ceiling has exposed wooden beams.

Perspektive Wohn- und Essbereich

Die Umgebungsgestaltung verfolgt das Ziel, das bestehende und das neue Gebäude bestmöglich miteinander zu verbinden, soziale Interaktionen zu fördern und den Bedürfnissen von Menschen mit unterschiedlichen physischen Ressourcen gerecht zu werden. Der Freiraum ist dabei gezielt auf die Anforderungen des Alterswohnens ausgerichtet und bleibt stets funktional, übersichtlich und praktisch nutzbar.

Ein großzügiger Vorplatz vor dem Zugang zum neuen Gebäude ermöglicht eine reibungslose Ankunft im Perimeter und verleiht der Adressierung einen angemessenen Ausdruck. Differenzierte Beläge markieren die verschiedenen Nutzungszuweisungen und unterstützen die Orientierung. Über diesen Platz werden zudem die Anlieferung sowie die Feuerwehrtfläche organisiert.

Aus verholzten Balken errichtet, die überdacht erhalten, der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes eine angenehme Dimensionierung, gute erreichbare Aussentische, die sich in einem chaussierten Treppentopf mit Brunnen fortsetzt. Dieser Ort dient als niederschwelliger Begegnungsraum und fördert den sozialen Austausch. Über einen elliptischen Rundweg wird ein kleiner Gemeinschaftsgarten erschlossen, der von einer Heckenhecke gefasst ist und von den Bewohnenden nach individuellen Möglichkeiten partizipativ gepflegt werden kann.

Zahlreiche hindemistfreie Rundwege sowie beschattete, seniorengerechte Sitzmöglichkeiten mit Rücken- und Armlehnen ermöglichen es auch Personen mit eingeschränkter Mobilität, sich selbstständig und sicher durch den grünen Freiraum zu bewegen. Prägende Bestandesbäume werden erhalten und durch eine Vielzahl neuer Bäume sowie grosszügige Staudenflächen ergänzt, die eine freundliche Atmosphäre und ein angenehmes Mikroklima schaffen.

So entsteht ein ruhiger, parkartiger Aussenraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und zugleich den besonderen Bedürfnissen des Alterswohnens nach Barrierefreiheit, Anbindung an Alltagsinfrastrukturen und sozialer Nähe gerecht wird.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt umfasst 26 Alterswohnungen und basiert konsequent auf einem einheitlichen Wohnungstyp, der jeweils gespiegelt angeordnet wird. Diese maximale Vereinfachung bildet die Grundlage für wirtschaftliches Bauen und ermöglicht dauerhaft SKOS-konforme Mieten.

Kompaktheit als zentrales Entwurfsprinzip

Der Baukörper ist hoch kompakt organisiert und optimiert das Verhältnis von Fläche zu Volumen. Die reduzierte Hüllfläche senkt sowohl die Erstellungskosten als auch den Energiebedarf im Betrieb. Auf zusätzliche Volumen, gestalterische Ausweitungen oder konstruktive Sonderlösungen wird bewusst verzichtet. Die klare, effiziente Kubatur schafft die Voraussetzung für niedrige Bau- und Nebenkosten.

Ein Wohnungstyp – gespiegelt und seriell wiederholt

Alle 26 Wohnungen basieren auf einem identischen Grundrissstyp, der ausschliesslich gespiegelt eingesetzt wird. Diese radikale Typisierung vereinfacht Planung, Ausführung und Koordination erheblich. Wiederkehrende Details, identische Bauteile und gleichbleibende Installationsführungen reduzieren den Planungsaufwand, minimieren Schnittstellen und erlauben eine präzise Kostenkontrolle. Gleichzeitig entsteht eine klare, ruhige Struktur, die den Bedürfnissen des altersgerechten Wohnens entspricht.

Minimierung der Verkehrsflächen

Die Erschließung ist auf das funktional notwendige Minimum reduziert. Ungeheizte Verkehrsflächen sind klar geführt und flächeneffizient dimensioniert, wodurch ein hoher Anteil der Bruttogeschossfläche direkt den Wohnungen zugutekommt. Dies erhöht die Flächeneffizienz pro Wohnung und wirkt sich unmittelbar mietensenkend aus.

Holzbau und Vorfabrikation

Die Konstruktion erfolgt in Holzbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad. Die serielle Wiederholung des Wohnungstyps ermöglicht eine effiziente industrielle Fertigung und eine deutlich verkürzte Bauzeit. Dadurch werden Bau- und Finanzierungskosten reduziert und Terminrisiken minimiert – ein wesentlicher Faktor für die Einhaltung der SKOS-Mietvorgaben.

Aufstockungsfähigkeit und langfristige Entwicklung

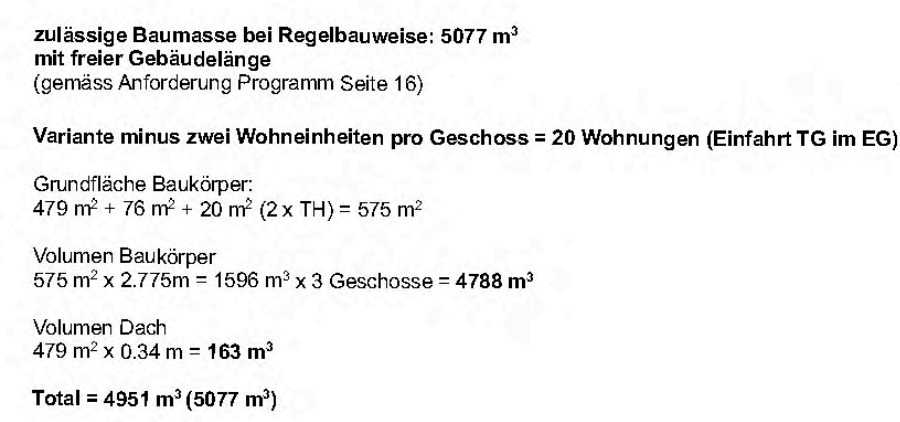
Der kompakte Baukörper, die klare Tragsstruktur sowie die serielle Typologie sind so konzipiert, dass eine Aufstockung bei einer allfälligen Änderung der Bau- und Zonenordnung in gleichem Masse problemlos möglich ist. Die Erweiterung kann unter vollständiger Beibehaltung des architektonischen, konstruktiven und wirtschaftlichen Konzepts erfolgen, ohne Eingriffe in die bestehende Struktur oder den laufenden Betrieb. Damit bleibt das Projekt langfristig anpassungsfähig und nachhaltig.

Unterhaltsarmut und langfristige Wirtschaftlichkeit

Materiewahl und konstruktive Details sind auf Langlebigkeit, Einfachheit und geringe Unterhaltskosten ausgelegt. Die reduzierte Typenvielfalt erleichtert den Betrieb, die Wartung und den Ersatz von Bauteilen. Tiefe Unterhalts- und Betriebskosten sichern die Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus und stabilisieren die Mietpreise langfristig.

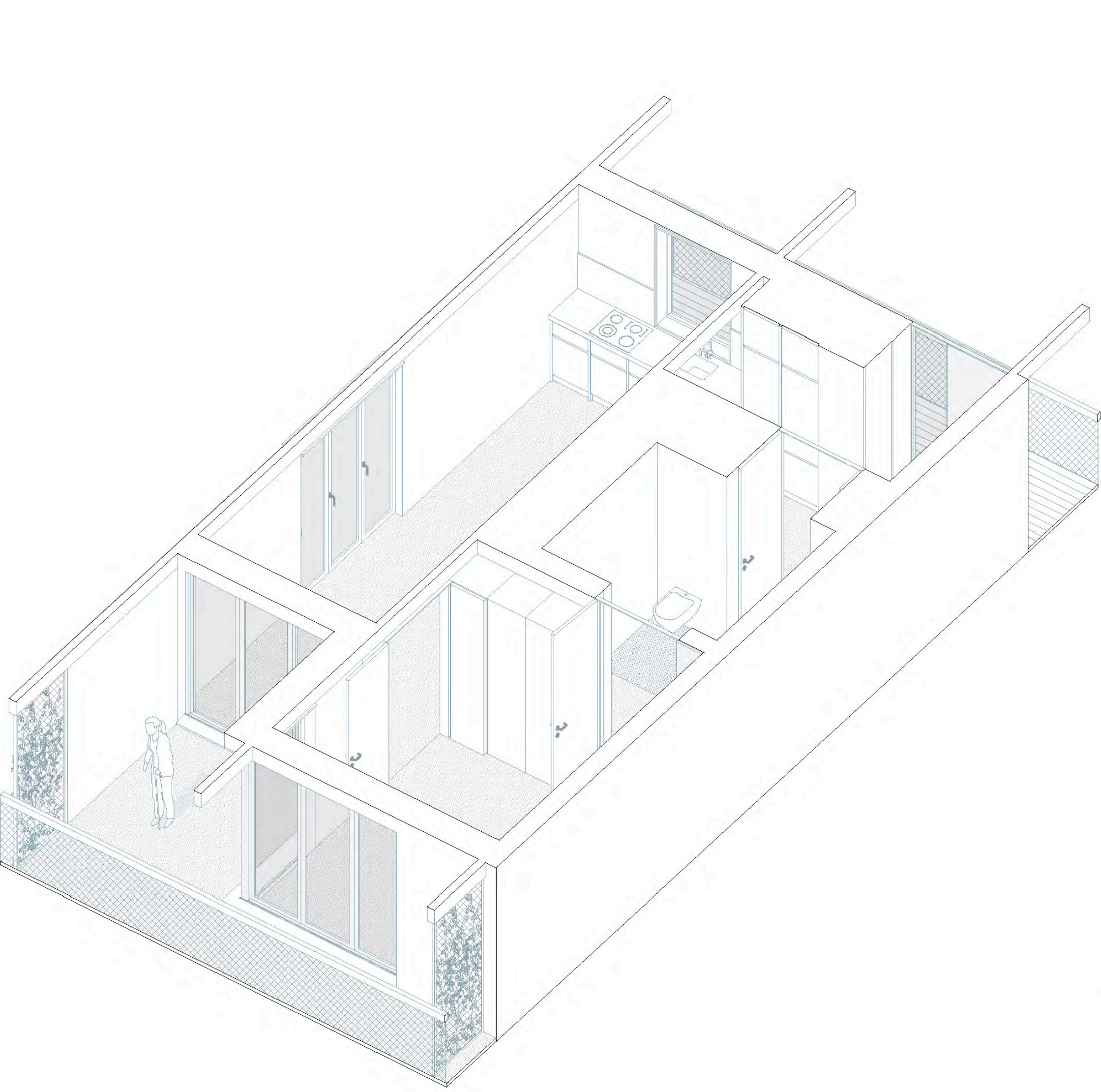
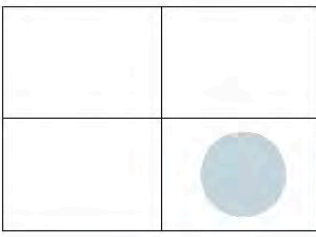
Baumasse mit Arealbonus / Baumasse bei Regelbauweise

Eine Kosten- Nutzenanalyse in unserem Team hat ergeben, dass die Beanspruchung des Arealbonus der wirtschaftlich optimierte Lösungsvorschlag darstellt. Durch die maximale Ausschöpfung der Baumasse, welche vollumfänglich dem Wohnen zugeordnet wird, kann ein Wohnungsschlüssel mit 26 Einheiten ermöglicht werden. Vorzichtig mit auf den Arealbonus wird die zulässige Baumasse so weit reduziert, dass wir 20 Wohneinheiten dem Volumen einschreiben können. Das architektonische Konzept würde die Reduzierung der Baumasse problemlos leisten können (Siehe Skizze unten).

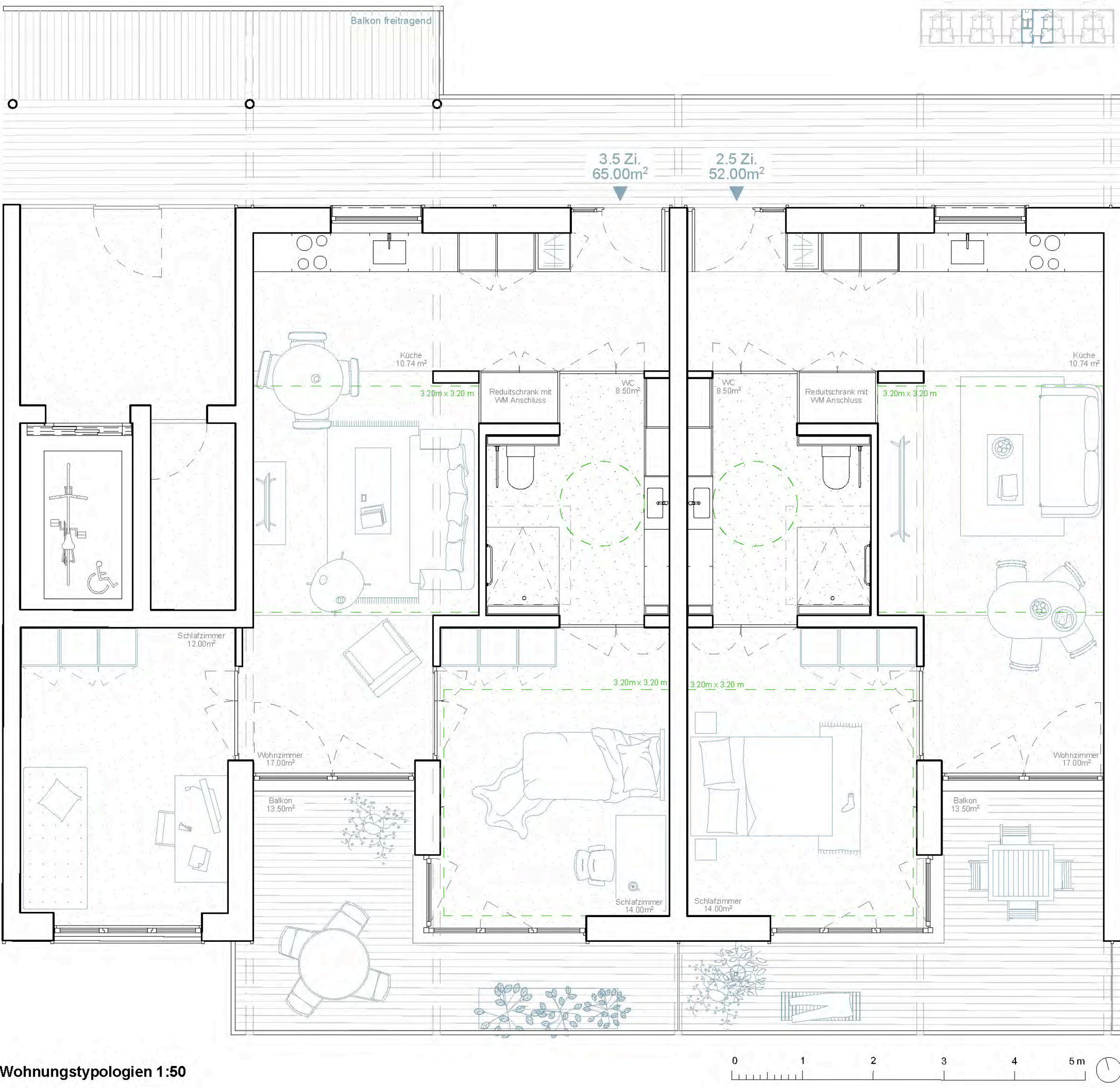


Ohne Baumassenbonus





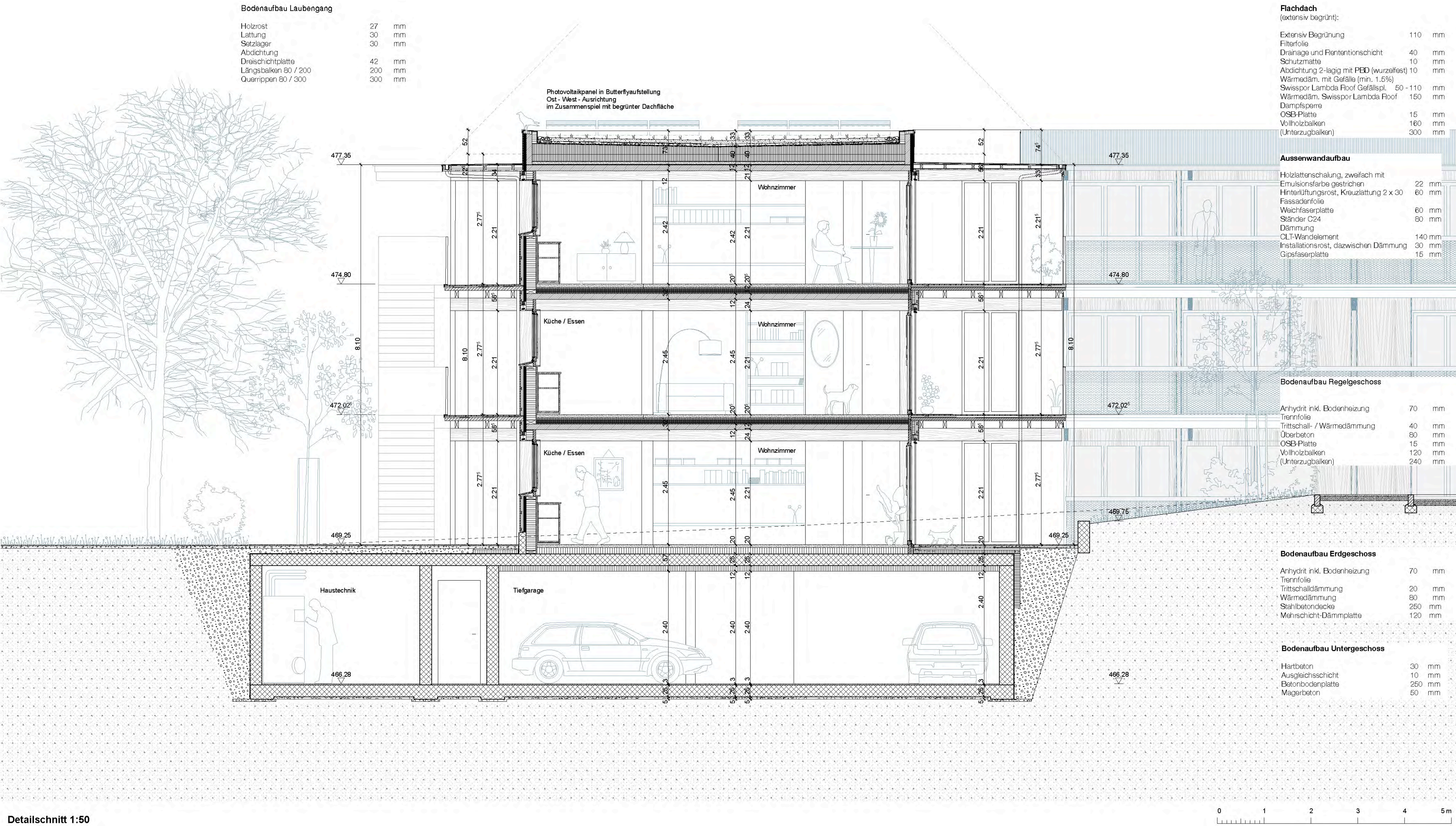
Axonometrie der Raumtypologie - 2.5 Zi. - Wohnung



Wohnungstypologien 1:50



Perspektive Schlafzimmer



Alterswohnungen Zehntenweg

Wohnen im Alter

Die Grundrissgestaltung ist spezifisch für das Wohnen im Alter entwickelt. Dank der Anordnung der Räume ist es der Bewohnerin möglich, selbst zu bestimmen, wo man sein Schlafzimmer platzieren möchte: die beiden freien Flächen von je 3,20 m x 3,20 m lassen diese Möglichkeit der Selbstbestimmung zu. Der offene gestiegene Laubengang lässt Begrenzungen zu, die mittige Balken wird dies noch zusätzlich unterstützen. Der gesamte Park ist als offener, sozialer Raum gedacht, direkt daran angeknüpft ist der Gemeinschaftsraum im Bestandsbau. Orte für den privaten Rückzug sind ebenfalls vielfältig vorhanden, der private Balkon im Volumenschnitt bietet eine Möglichkeit dazu. Das Projekt erlaubt der Bewohnerin ein selbstbestimmtes Wohnen, bei welchem man den Grad der sozialen Interaktion nach seinem persönlichen Gusto jederzeit festlegen kann.

Erschliessung und Mobilität im Alter

Selbstverständlich sind sämtliche Räume des Gebäudes und alle Flächen der Aussenanlagen hindernsfrei gestaltet. Sämtliche Bewohnerparkplätze sind in der Teilgarage geplant, die Erschliessung zu den Wohnungen erfolgt über einen grosszügigen Aufzug (auch für die Nutzung als Rollstuhl ausgelegt) und via den offenen Laubengang. Die Besucher finden ihre Parkplätze auf Erdgeschossniveau (auf dem ehemaligen Kolplatz). Die Rollstuhlfahrer für Menschen mit eingeschränkter Mobilität können direkt neben der Teilgarage in einem separaten Raum parkieren und aufgerufen werden. Der Haupteingang zeichnet sich durch das mittig vorspringende Vordach aus, hier sind die Visitenkarten für Besucherinnen sowie die Paketabgabe zu finden.

Überlegungen zur zukünftigen Weiterentwicklung

Dank dem soliden und gut strukturierten Entwurfskonzept kann eine zukünftige Aufstockung des Volumens aus architekturtechnischer Sicht als kostengünstige Möglichkeit ausgewiesen werden.

Ökologische Nachhaltigkeit und gesundes Innenklima

Die kompakte, gut gedämmte Bauweise mit minimaler technischer Ausstattung und einer robusten Materialwahl wird den Anforderungen einer nachhaltigen Bauweise gerecht. General wird das Hauptaugenmerk auf nachhaltige Baustoffe, erneuerbare Energien sowie auf die Langlebigkeit und Reparierbarkeit von Bauteilen gerichtet.

Es wurde ein kompaktes Gebäudevolumen mit wenig Abweichung konzipiert, das gleichmassig den ortsbauischen Begrenzungen wie den Anliegen des nachhaltigen Bauens Rechnung trägt. Das Verhältnis von Geschossfläche zu Gebäudevolumen wurde optimiert. Die Verkehrsfläche wurde minimiert, mit dem Laubengangsrumpf attraktiv gestaltet. Das unterirdische Volumen wurde möglichst klein gehalten. Auf diese Weise wird ein kostengünstiger Ausbau sowie die unterbaute Fläche im Aussenraum minimiert werden.

Die Konstruktion erfolgt ressourcenschonend, mit vernünftigen Spannweiten und mit einfacher, kompakter und geradliniger Lastabtragung in effizienter, ansehnlicher Holzbauteile mit reduziertem CO₂-Fußabdruck. Beim Ausbaustandard werden emissionsarme Materialien verwendet, möglichst wenig graue Energie eingesetzt und die CO₂-Emissionen reduziert (z.B. durch die Verwendung von Anhydrit anstelle eines Zementestriches).

Jede Wohnung orientiert sich in zwei Himmelsrichtungen. Dadurch wird eine optimale Tageslichtnutzung gewährleistet. Sowohl der Sonnenschutz an den Fenstern wie auch der Laubengang und die durchlaufende Laube auf der Gartenseite tragen einen wesentlichen Teil zur Verhinderung der sommerlichen Überhitzung bei. Die Umgebungsgestaltung ihrerseits leistet mit ihrer grünen Gestaltung mit wenig befestigter Fläche einen nicht unerheblichen Beitrag zum Überhitzungsschutz.

Das Dach wird für das Regenwassermanagement aktiviert. Der gesamte Dachbereich kann als Retentionsvolumen verwendet werden.

Damit die Gebäude auch bautechnischen Anforderungen des modernen Bauens entsprechen und ein gesundes Raumklima entsteht, kommen nur unbedenkliche Materialien zum Einsatz, wie zum Beispiel die folgenden:

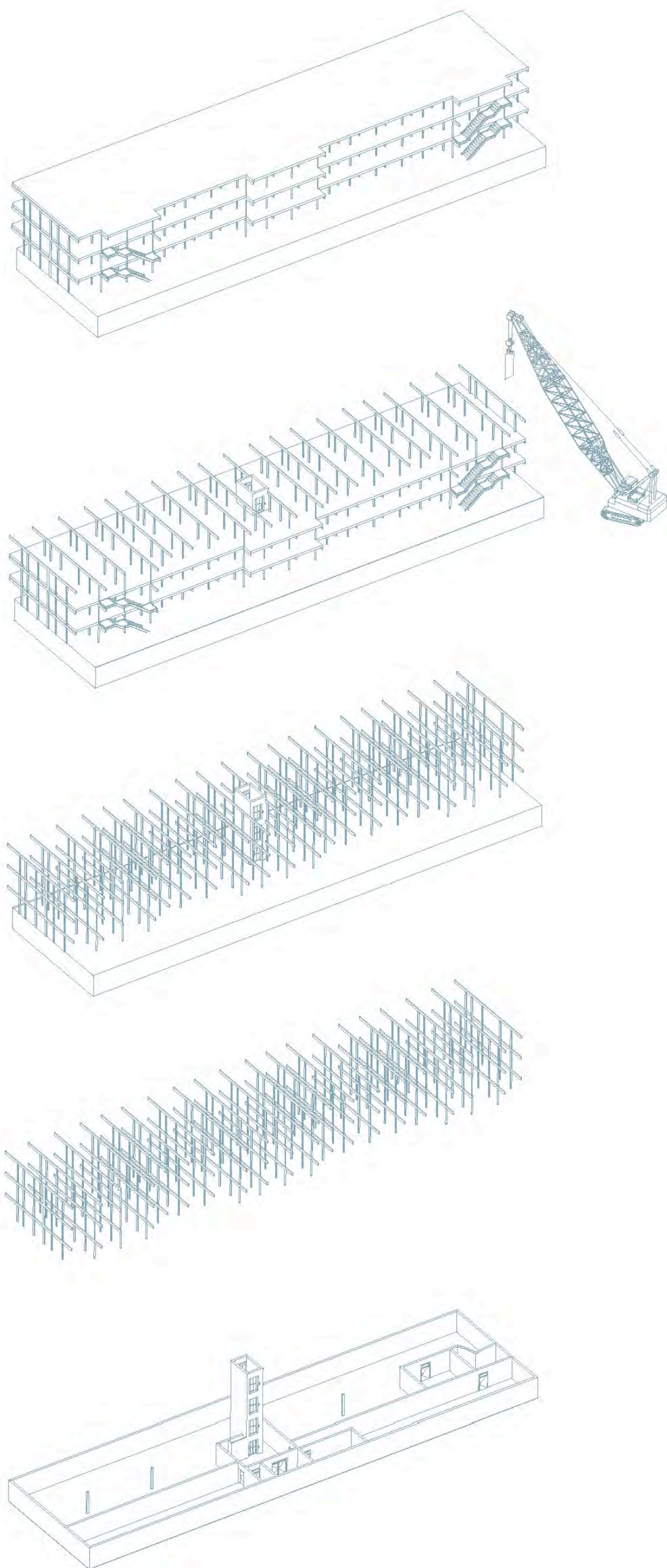
- Verwendung schadstoffarmer Baustoffe und Konstruktionen, wie z.B. formaldehydfreie Holzwerkstoffe, respektive Anstriche, Klebstoffe und Fugendichtungen auf Wasserbasis oder Lösemittelfrei
- Holz aus zertifizierter Produktion (FSC oder PEFC Label)
- Einsatz von Recyclingbauteilen (z.B. Beton)
- Verwendung von natürlichen Putzen und Farben
- Verwendung ökologischer Dämmstoffe
- Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (z.B. einheimisches Holz)



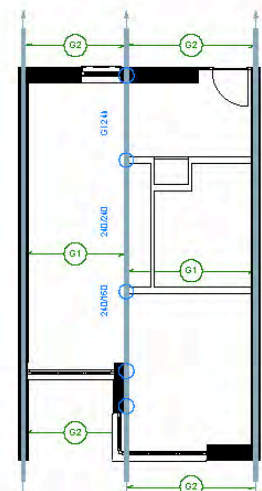
Carlo Molino, Casa Garelli



Leichtbau mit Holz



Vorfertigung und Modulbau



- 01 Bodenaufbau Regelgeschoss
- 02 Balkon- und Laubengangsaufbau im Regelgeschoss
- Balkenträgerkonstruktion
- Stützen

Tragwerkkonzept