T I N A . Der Ersatzneubau des Haus Mattli setzt einen kompakten, neuen ortsbaulichen Massstab im Ensemble des Betagtenzentrums Alp. Ein neuer Ankerpunkt im Quartier entsteht. Die grüne Gartenschicht mit Begegnungsmöglichkeiten geht in die Aussenterrasse des Restaurants über, das neben dem Haupteingang einladend und sichtbar adressiert ist. Der menschliche Massstab der Proportionen, die zugängliche Architektur mit sorgfältig abgestimmten Proportionen der Gliederung und auf den Bestand abgestimmte Farbpalette sind aus der Perspektive der Bewohner:innen entworfen. Tageslicht, Begegnungsorte und eine einfache Orientierung auf den Wohngeschossen erzeugen ein wohnliches Zuhause und attraktiven Arbeitsort. Die Realisierung des Ersatzneubaus erfolgt ohne Etappierung und ohne nötige Provisorien in einer effizienten Bauzeit. It's simply the best!

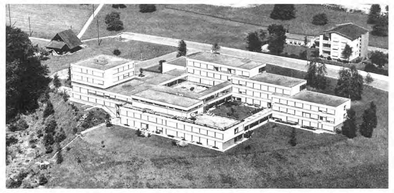
Städtebauliche Einordnung und Ensemble Alp

Das Betagtenzentrum Alp wurde auf einem nach Westen und Süden abfallenden Geländeplateau durch die Architekten Dorer & Steger im Jahr 1963 erstellt. **Die Lage besticht durch die Weitsicht auf das Dorf und Bergpanorama** sowie durch den ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Freiraum und Wald, welcher das Ensemble umgibt. Ein betrieblicher Vorteil stellte für die ursprüngliche Mittträgerschaft des Klosters Baldegg die Nähe zur Kirche dar. Das Projekt von Dorer & Steger mit dem Namen «Atrium» besteht aus längs gerichteten, ineinander geschobenen Baukörpern von zwei bis vier Geschossen. Sie sind zu zwei Gruppen komponiert, die einen Zwischenraum formen. Auf dem sanft abfallenden Plateau entstehen durch senkrecht zu den beiden Gruppen liegende Verbindungskörper zwei Atrien als kontemplative Freiräume mit einseitiger Fernsicht auf das Dorf und die Kirche.
Im Verlauf der Zeit, wurde die ursprüngliche Komposition durch einen freistehenden Körper am Auftakt zur Haldenstrasse – dem Haus Mattli - Aufstockungen, Anbauten und einen senkrecht zur Anlage stehenden Baukörper (Ost Trakt) ergänzt. **Prägend für den Ort ist der Freiraum zwischen Baukörper und Strasse**, der heute durch das Haus Mattli und die Parkierung besetzt ist.

Der Ersatzneubau für das Haus Mattli verursacht durch das gewünschte Raumprogramm einen **ortsbaulichen Massstabssprung**. Dies wird als Chance empfunden, um das Ensemble neu zu verankern und in seinem ursprünglichen Charakter zu stärken. Der Körper tritt als **neuer Auftakt und Anker für das gesamte ortsbauliche Ensemble Alp** in Erscheinung. Gleichzeitig entstehen darum herum neben der nötigen oberirischen Parkierung, neue (alte), autofreie **Freiräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten** für die Bewohner:innen, Besucher und Mitarbeitenden. Die Situierung erlaubt, die **ortstypische grüne Vorzone wieder herzustellen**.
Der rechteckige, fünfgeschossige Baukörper streckt sich in Längsrichtung zur Kreuzung Haldenstrasse / untere Wiese. Der nördliche und südliche Vorbau gliedern den Körper in am Ort vorgefundene Proportionen und binden ihn in die Anlage ein. In der Lücke zwischen Altbau und Neubau wird der **eingeschossige Bestand um ein Geschoss aufgestockt**. In Verbindung mit dem **Akzent des nördlichen Vorbaus** stärkt diese Geste die **Adressierung des Haupteingangs**.

Architektonischer Ausdruck

Die Anlage Alp ist **ursprünglich durch Bandfenster** mit dazwischen liegenden Sichtbetonflächen charakterisiert. Die Fassadensanierung und Verkleidung mit Eternitschindeln haben dazu geführt, dass der sehr schlichte **architektonische Ausdruck nicht mehr in seiner Klarheit ablesbar** ist. Der Osttrakt mit den farbigen Eternittafeln und den umlaufenden, die Deckenstirn abzeichnenden Geschossbändern, führt eine neue Gliederungsweise auf dem Areal ein. Sie ermöglicht **raumhohe Fenster mit französischen Balkonen**. Diese Gliederung stellt auch für den Ersatzneubau die Ausgangslage der Fassadengliederung dar. Die regelmässig gesetzten Fenster erzeugen einen schlichten Ausdruck. Anhand der **Fensterteilungen wird die dahinterliegende Nutzung ablesbar**: Zimmerfenster haben einen horizontalen Kämpfer als Absturzsicherung mit einer darüber liegenden, dreiteiligen Fenstergliederung. Das ermöglicht den Bewohner:innen eine gute Aussicht, ist kostenoptimiert und erhöht die flexible Möblierbarkeit der Zimmer. Fenster zu Aufenthaltsräumen sind als raumhohe Balkonfenster mit davorliegendem Geländer ausgestaltet.
Der skelettartige Vorbau aus Betonelementen löst sich vom **monochromen Hauptkörper** ab und setzt einen eigenständigen Akzent, der seine adressbildende Stellung im Gesamtensembles gestalterisch übersetzt. Abgeleitet aus der vorhandenen Farbigkeit erstellten wir eine **Farbpalette** für eine ausgewogene Farbgebung des Neubaus. Dieser präsentiert sich ein einem noblen Bordeauxrot, das im Zusammenspiel mit den komplementären Grüntönen der Gartenanlage die Stellung als neuer Anker im Gesamtensemble unterstreicht.



Flugbild 1963: Längst gestaffelte Baukörper auf Geländeplateau, adressiert durch Kubus (Westtrakt)



Auf ins Betagtenzentrum Alp



Farbschema - Bestand & Neubau, innen & aussen

Freiraum

Das Freiraumkonzept knüpft an das Vorhandene an und **schreibt die Geschichte fort**. Über allem steht die Idee eines Gartens, der aus verschiedenen Teilräumen besteht und sich zu einem grossen Ganzen verwebt. Bestehende Räume werden aufgewertet (Gartenhöfe), andere kommen neu hinzu (Dachgarten) oder werden transformiert, wie dies im Umfeld des Ersatzneubaus geschieht. Durch eine **einfache Zonierung** entstehen hier klar zugeordnete Funktionen und Teilräume, die auf unterschiedliche Weise ihre Atmosphäre entfalten. Der Eingangsbereich ist grosszügig und offen formuliert und schafft eine **klare Adresse an der Haldenstrasse.** Gleich daneben befindet sich der Aussenbereich des Restaurants, der durch Pflanzflächen gefasst und gegliedert wird. Von hier aus führen verschlungene Pfade durch einen **üppigen, bunten, vielgestaltigen und zu jeder Jahreszeit attraktiven Garten.** Wem der Trubel auf der grossen Terrasse zu viel ist, findet hier etwas Ruhe und Kontemplation. Die strassenabgewandte Südseite bietet noch einmal einen **vielfältig nutzbaren Aussenraum mit Terrasse** für verschiedene Anlässe.



Referenzfotos zur Freiraumgestaltung aus eigenen Projekten



Schema Freiraumkonzept

Materialisierung und Nachhaltigkeit

Gleich wie der Bestand wird der Neubau mit einer hinterlüfteten Faserzement Fassade ausgeführt. Die grossformatigen Platten können bei Bedarf **einfach demontiert werden, sei es für eine Wiederverwendung oder eine allfällige Erneuerung**. Faserzement ist ein **recyclebarer und sehr langlebiger Baustoff** und erfordert geringer Pflegeaufwand. Zudem könnten die Paneele nach Wunsch auch mit Fassaden-PV Modulen ersetzt werden. Die Konstruktion der Aussenwand besteht aus **selbsttragenden Holzelementen** die mit Steinwolle ausgedämmt sind. Diese Elemente kommen als Module auf die Baustelle und ermöglichen einen **hohen Vorfertigungsgrad, was sich positiv auf die Bauzeit** auswirkt. Ausserdem trägt eine Aussenwand aus Holz zu einem **angenehmen Raumklima** bei.
Dank dem effizienten Stützen-Plattensystem können die Zimmertrennwände in Gipskarton ausformuliert werden. Diese erfüllen sowohl die hohen Brandschutzanforderungen einer Pflegewohngruppe als auch den **Wunsch nach Flexibilität**. Je nach Raumbedarf können sie in Zukunft problemlos abgebaut werden.
In den Bereichen der vertikalen Erschliessung sind mehrere Steigzonen für die Haustechnik vorgesehen. So wird eine **klare Systemtrennung von Tragwerk und Haustechnik** über alle Geschosse generiert.



Schwarzplan 1:2000



Situationsplan 1:500 0 10 30 50 m

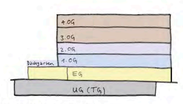
Auf dem Dach des Erdgeschosses befindet sich ein Dachgarten, der gleichermassen von Bewohnenden mit Demenz wie auch von den Kindern der Tagesstätte benutzt werden kann. Seine **grosszügige Dimension** erlaubt es, die notwendige Einfriedung mit Pflanzen jeglicher Couleur auszublenden. Im Innern dieses Dachgartens führt der rollstuhlgängige Plattenbelag an verschiedenen Stationen vorbei, die **unterschiedliche Sinne ansprechen**. Altersgerechte Sitzbänke komplettieren die Ausstattung.
Der bestehende Parkplatz wird zu Gunsten der Adressierung verkleinert, die wegfallenden Stellplätze werden in der neuen Tiefgarage ersetzt. Somit werden **insgesamt 71 Parkplätze** angeboten. Die Anlieferung und die TG-Zufahrt erfolgen über die bestehende Zufahrt, um eine möglichst effiziente Verkehrsführung zu ermöglichen.

Organisation

Grundlegende Haltung zur Organisation ist, ein **übersichtliches Raumangebot** zu entwerfen, das **Orientierung und Erschliessung einfach auffindbar** anbietet, **auf lange Korridore und Sackgassen verzichtet** und die Betriebsabläufe effizient ermöglicht. Die Orientierung der Zimmer berücksichtigt die nächtlichen Lärmimmissionen durch die Industrie dahingehend, dass möglichst Wenige davon betroffen werden. Im Erdgeschoss bildet der neue **Haupteingang und das Foyer die zentrale Raumeinheit zwischen Bestand und Ersatzneubau**.

Untergeschoss
Im Untergeschoss liegen die Anlieferung und Entsorgung im Altbau. Die internen Verbindungen führen ab der Anlieferung in den Neubau und Altbau. Zur **Optimierung der Betriebsabläufe**, insbesondere für die Anlieferung des Küchenlagers, gibts es aus der Tiefgarage einen direkten Zugang dafür.. In der Tiefgarage, die ab dem Niveau der Anlieferung zugänglich ist, werden als Kompensation zu den oberirdisch aufgelösten Parkplätzen **22 neue Parkplätze für den Betrieb** angeordnet.

Erdgeschoss
Ein **autofreier Zugang** führt zum Windfang und direkt auf den Empfang zu. Aufgrund der neuen Lage des Eingangs, wird die Kapelle mit Blick Richtung Gartenanlage und Wald an der Südost Seite des Ersatzneubaus integriert. Daneben sind die Büroräumlichkeiten für die Spitex angelagert, die über einen Nebeneingang verfügen. Das heutige Restaurant Alpissimo wird zum Mehrzweckraum mit angegliederten WCs umgenutzt. Ein separater Betrieb ausserhalb der Öffnungszeiten ist dank eigenem Zugang von Süden möglich. Das neue Restaurant orientiert sich seitlich zum Eingang und nach Nordwesten auf den **grosszügigen Aussensitzplatz.** Im Anschluss an das Restaurant besetzt die Küche als flächengrösste Nutzungseinheit das Erdgeschoss. Sie verfügt über einen eignen Warenlift zur Versorgung der Obergeschosse auf kurzem Weg.

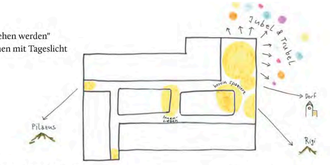


Schema Nutzungsverteilung

Abteilung 3: 16 Zi, zweigeschossig
Abteilung 3: 20 Zi, zweigeschossig
Abteilung 2: 18 Zi
Abteilung 1: 18 Zi, Demenz & Kita
Öffentliche Nutzungen (Resti, Kapelle, Spitex etc.)
TG 22 PP, Lager, Entsorgung, Anlieferung, Garderobe, SR

1. Obergeschoss - Demenzabteilung mit Kita
Der Raumbedarf für diese Abteilung ist um einiges grösser als im Regelgeschoss. Das **Raumkonzept** für diese Abteilung besteht aus **halbprivaten Vorzonen zu den Zimmern mit angeschlossenen Nassräumen**. Im Zwischentakt zum Bestand kommen die Aufenthaltsbereiche der Kindertagesstätte zu liegen. Der gemeinsame Essbereich für beide Nutzergruppen überblickt die Restaurantterrasse und den Eingang. Die Korridorflächen und auch die Freiflächen im Lichthof bieten **abwechslungsreiche Rundgänge mit möglichen Spielnischen zur Aneignung** durch beide Nutzergruppen. Der Dachgarten ist aus der Kita wie auch aus dem Rundlauf erschlossen.

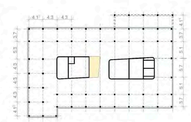
"sehen und gesehen werden"
Begegnungszonen mit Tageslicht



2. - 4. Obergeschoss - Pflegeabteilungen
Die Pflegegeschosse bieten **räumlich abwechslungsreiche innere Rundläufe** mit Orten der **Begegnung am Tageslicht und unterschiedlichen Ausblicken**. Die Essräume mit zugehöriger Loggia sind zur Haldenstrasse und seitlich zum Haupteingang ausgerichtet. Sie sind beliebte Treffpunkte zum Beobachten und Kommentieren des Geschehens draussen vor der Haustür. Das **Abteilungsbüro liegt am Ankunftsort des Geschosses** gegenüber der Vertikalerschliessung mit den Bettenliften und der Haupttreppe. Eine zweite Treppe mit dem Warenlift ist für den Betrieb praktisch am anderen Gebäudeende gelegen. Die Fluchtweg sind nie länger als 20 m (Brandschutz = Wohngruppenmodell»). Die **Korridorflächen können darum frei möbliert** und bespielt werden. Die inneren Kerne mit den dienenden Räumen für die Pflege sind über alle vier Geschosse gleich angeordnet, damit die **Funktionen geschossübergreifend leicht aufzufinden** sind. Um Lange Wege für das Pflegepersonal zu verhindern, sind die Nutzungen durchgesteckt von beiden Korridorseiten her zugänglich.

Tragwerk und Flexibilität

Die Tragstruktur ist ein **Skelettbau in Massivbauweise** mit tragenden inneren Kernen und einem optimierten Stützenraster. Wirtschaftliche Spannweiten begünstigen den nachhaltigen Einsatz von **Beton «so wenig wie möglich, so viel wie nötig»**. Basierend auf einem Achsenmass von 4.3 m und dank den Zimmertrennwänden ohne statische Funktionen bietet der Geschossgrundriss eine sehr **hohe Nutzungsflexibilität**. Die Einteilung der Kernnutzungen, die sich auf allen Wohngeschossen wiederholt, bevorteilt die flexible Nutzung der umgebenden Raumschicht zusätzlich.



Schema Tragwerk und Flexibilität

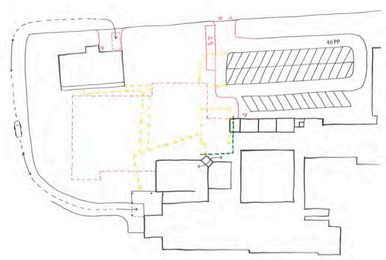
Ökonomische Betrachtung

Im Vergleich zur Zwischenbesprechung wurde die Geschossfläche stark reduziert. Das Regelgeschoss misst nun rund 1'070 m2 (vorher 1'200 m2). Insgesamt konnten über 1'000 m2 GF eingespart werden. Der Koeffizient HNF/GF beträgt 0.65. So hat unsere eigene Grobkostenschätzung ergeben, dass der Neubau innerhalb der Kostenvorgaben machbar ist. Wir haben dabei auch die nötigen Massnahmen für den Bau in unmittelbarer Nähe zum Haus Mattli berücksichtigt.

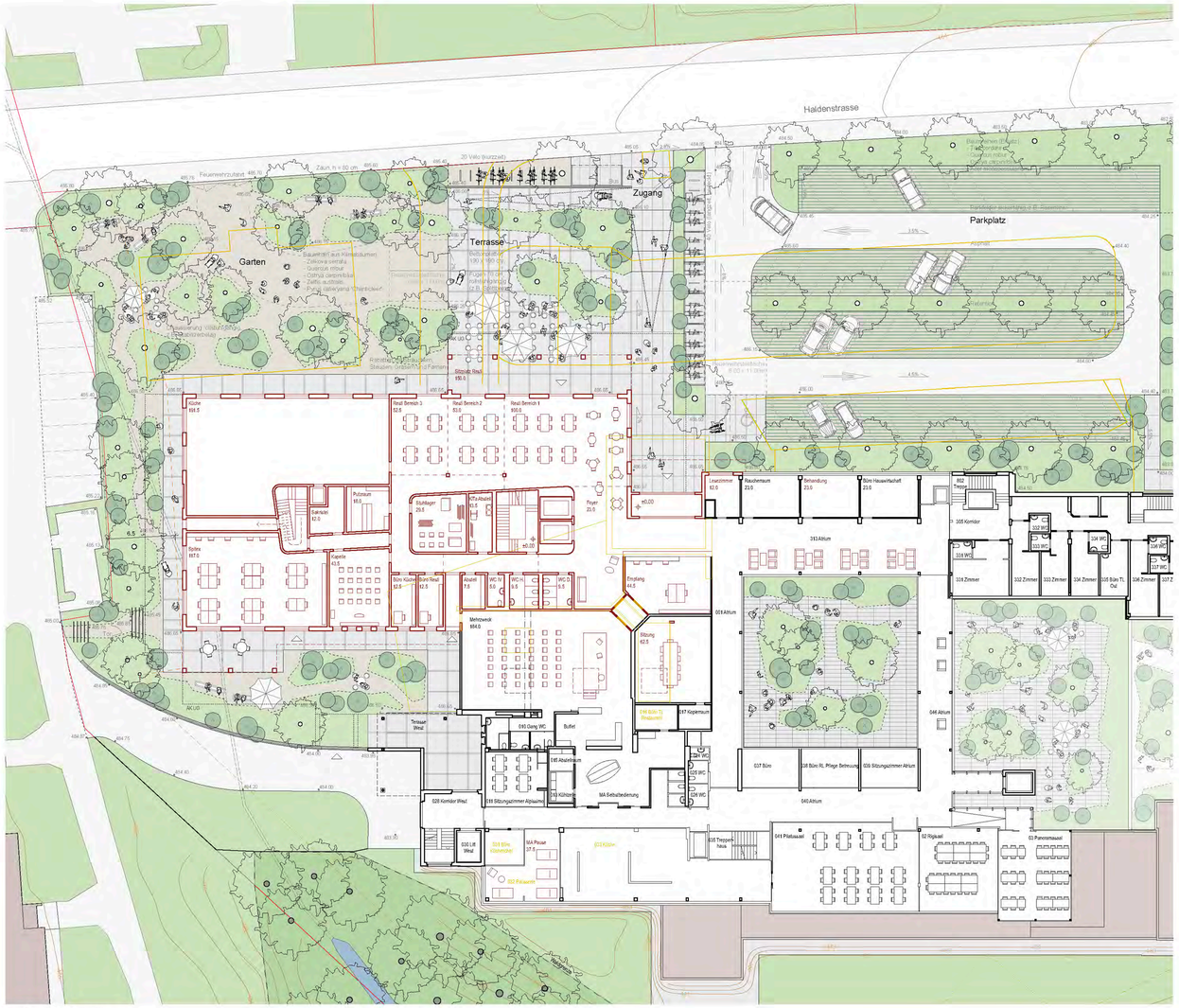
Bauablauf

Das Haus Mattli kann während der gesamten Bauzeit in Betrieb bleiben. Der Abstand zwischen Mattli und Neubau beträgt an der schmalsten Stelle 1.50 m. Dies genügt, um ein Gerüst zu stellen und noch etwas Luft vor den Balkonen des Mattli zu gewähren.
Mittels einer temporären Bauwand (grün im Schema) wird die Baustelle vom Bestand abgeschirmt. So entsteht im Erdgeschoss eine **räumliche Pufferschicht**, die eine Gleichzeitigkeit von Bau und Betrieb ermöglicht. Während dem Bau wird der Haupteingang nach Westen verlegt, das Restaurant kann über diesen intern erschlossen werden. Zudem wird der bestehende Parkplatz für die Bauzeit auf 40 Parkplätze verkleinert. Zuletzt wird die Wand zwischen Neubau und heutigem Restaurant gebaut, in dieser Zeit wird das Restaurant kurzzeitig im Rigisaal untergebracht. Nach Fertigstellung des Neubaus können die Bewohnerinnen vom Mattli ihr neues Zuhause beziehen. Daraufhin wird das Mattli abgebrochen und alle Umgebungsarbeiten inkl. des neuen Parkplatzes ausgeführt.

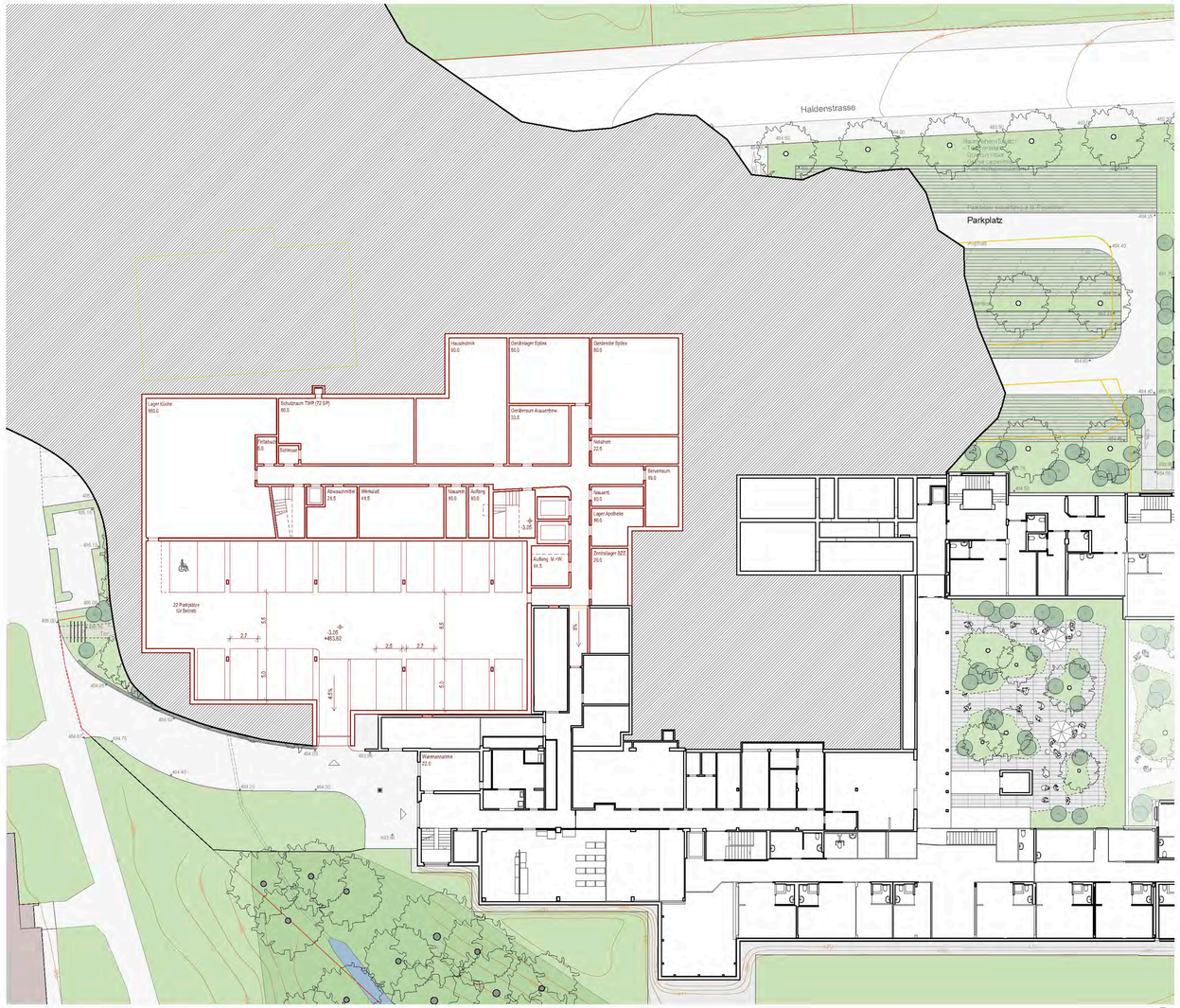
Dank unserer **Erfahrung mit dem Bauen unter Betrieb von zwei Pflegeheimen** - unter zusätzlich erschwerten Bedingungen während der Pandemie - kennen wir die Herausforderungen für alle Beteiligten. Eine gute Kommunikation und Terminplanung sind für das Nebeneinander von Bau und Betrieb die Schlüssel für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. **Lärmige Arbeiten** werden mit dem Betrieb sorgfältig abgestimmt. Ebenfalls sind die **Ruhezeiten einzuhalten**, damit für die Bewohner:innen das **Wohnen neben der Baustelle möglich** ist. Wir haben zudem festgestellt, dass eine Baustelle für die Bewohnerinnen viel Abwechslung bringt, was auch belebend und positiv wahrgenommen wurde.



Während der Bauzeit kann das Mattli über die bestehende Ein- und Ausfahrtsrampe beliefert werden. Dafür wird der Eingang des Mattlis nach Norden verlegt und ein temporärer Stellplatz für die interne Belieferung wird erstellt. Auch das Essen und die Wäsche kann so schnell und witterungsgeschützt zwischen den Häusern transportiert werden.



Grundriss Erdgeschoss 1:200



Grundriss Untergeschoss 1:200

Zimmer

Das Zimmer stellt die kleinste Raumeinheit dar. Strukturell ist es prägend für die Gesamtkonzeption des Grundrisslayouts. Für die Bewohner:innen ist es der letzte verbleibende, **private Rückzugsort** innerhalb eines sehr grossen und oft nicht vertrauten Gebäudes. Deswegen ist die Identifikation mit dem eigenen Zimmer sehr wichtig. Einen ganzen Haushalt, eine private (Wohn)biografie auf 26 m2 zusammen zu packen, stellt **hohe Anforderungen an die Gebrauchstauglichkeit und Wohnlichkeit**. Ein **raumtrennendes Möbel**, wie wir es im Seegarten in Hünibach einbauten, bringt Tageslicht in den Nassraum, birgt beidseitig Stauraum für die Bewohner:innen und die Pflegematerialien des Personals und sorgt dank sorgfältiger Detaillierung für viel Qualität. In der kleinen Vitrine können Fotos und persönliche Gegenstände direkt beim Bett positioniert werden und fallen auch beim Schütteln der Bettdecke nicht runter. Die **Aufteilung in einen Tag- und Nachtbereich** kann mit der Anordnung der Möbel flexibel jedoch räumlich unspezifisch vorgenommen werden.

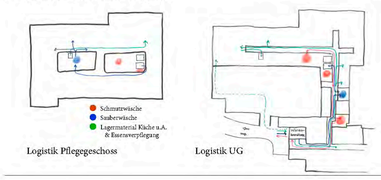
Logistische Abläufe

Warenwege Küche: Von der Anlieferung gelangen die Produkte in die verschiedenen Küchenlager im Untergeschoss und mit dem eigenen Warenlift in die Gastroküche des Erdgeschosses. Das Restaurant grenzt direkt an die Küche an. Eine direkte horizontale Essensausgabe ist gewährleistet. Die Speiseverteilung und der Rücklauf für den Neubau erfolgen in der Vertikalen über den **Warenlift** zu den Essräumen der einzelnen Abteilungen. Ebenfalls können mobile Menus direkt mit dem Warenlift über der Tiefgarage an die Auslieferer übergeben werden. Die Verteilung und der Rücklauf in die anderen Abteilungen im Bestand erfolgt mit geschlossenen Essenswagen über das Korridorsystem des Untergeschosses.

Warenwege Wäsche: Die Sauberwäsche für den Neubau wir mittels Warenlift geliefert. Schmutzwäsche gelangt über die zwei zentralen in die Auffangräume im Untergeschoss. Eine Abwurfanlage ist im Putzraum, die zweite neben dem Hauptlift situiert.

Warenwege Entsorgung: Neben den Wäscheabwurfstellen sind die Abwurfstellen für den Müll angeordnet. Aus der Küche wird der Abfall über den Warenlift zum Zentralen Entsorgungslager gebracht. Im Zusammenhang mit dem Umbau des Bestands (nicht Bestandteil des Studienauftrags) sollte das Entsorgungslager und die Container überarbeitet werden.

Personalwege: Die Grundrissorganisation im Rundlauf mit mittigen Versorgungskernen bietet für das Personal einen effizienten Arbeitsablauf und eine gute Übersicht über das Geschoss. Abteilungsbüro und Stationsleitung der Pflegeabteilungen liegen geschosslübergreifend an derselben Lage in der südöstlichen Gebäudeecke, wo die Lärmexposition durch die Industrie am grössten ist. Über eine Interne Treppe sind nach Wunsch sie alle miteinander verbunden.

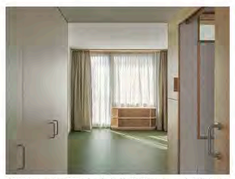


Logistik Pflegegeschoss

Logistik UG



Bewohnerzimmer 1:50, Möblierungsvarianten



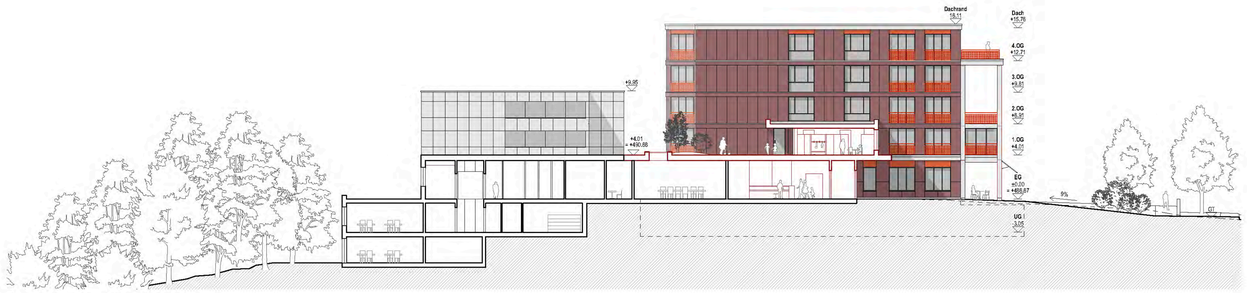
APH Seegarten Hünibach, kathrinsimmen architekt:innen



Stauraum in Nassbereich



Raumtrennendes Möbel mit Tageslichtband und Vitrine



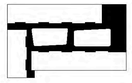
Schnitt A, Eingangsbereich // Nordost Fassade - 1:200

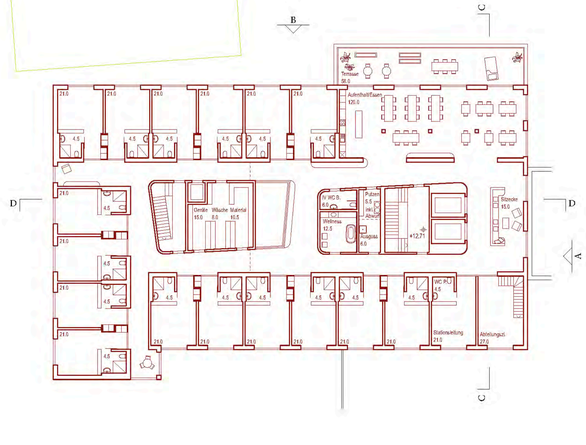


Ansicht B, Nordwest Fassade - 1:200



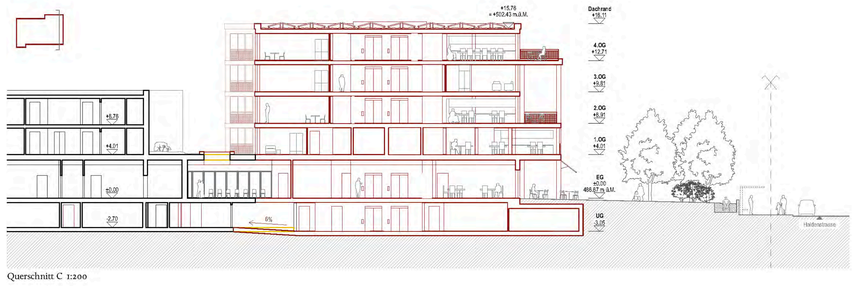
2. Obergeschoss 1:200
Abteilung 2:
18 Zimmer



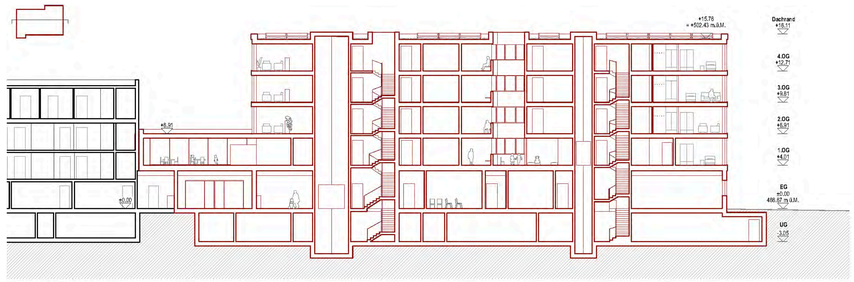


4. Obergeschoss 1:200
Abteilung 3:
16 Zimmer, zweigeschossig

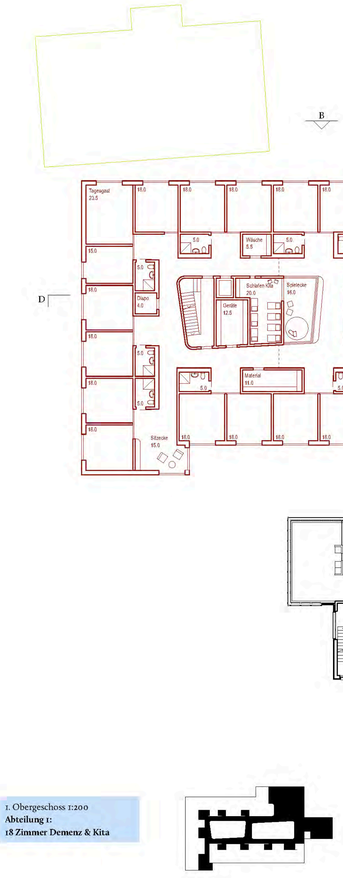




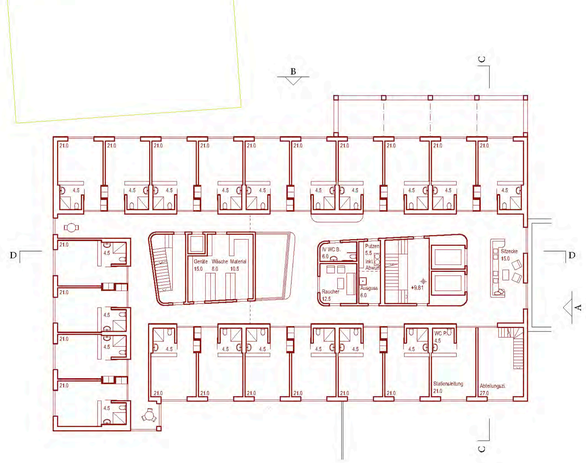
Querschnitt C 1:200



Längsschnitt D 1:200



1. Obergeschoss 1:200
Abteilung 1:
18 Zimmer Demenz & Kita



3. Obergeschoss 1:200
Abteilung 3:
20 Zimmer, zweigeschossig



Brandschutz

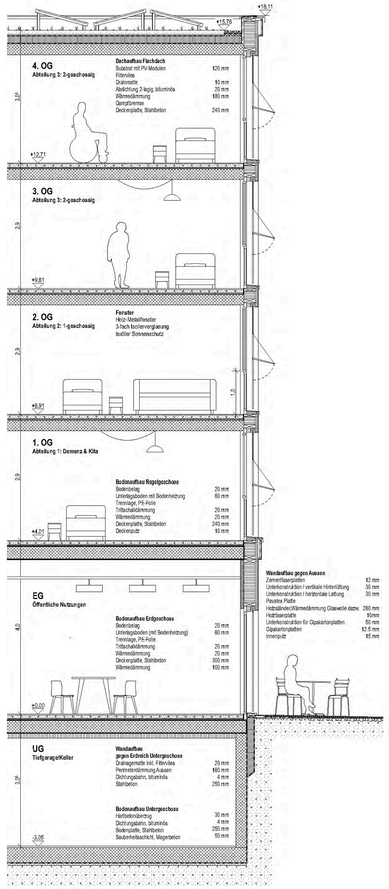
Dieses Gebäude gilt als Gebäude mittlerer Höhe (< 30 m) und wird als Beherbergungsbetrieb a genutzt. Der Neubau wird mit den bestehenden Gebäuden im Erdgeschoss verbunden.
Der Neubau verfügt über zwei vertikale Fluchtwege, welche im Erdgeschoss ins Freie führen Die maximale Fluchtweglänge bei einem **Wohngruppenkonzept von 20 Metern** kann in den Pflegegeschossen eingehalten werden kann. Die gemeinsam genutzte Vorzone wird bei einem Brandfall in zwei unabhängige Brandabschnitte getrennt, somit ist eine horizontale Evakuierung möglich. Auch im restlichen Gebäude können die Fluchtwegländen eingehalten werden.
Im 1. Obergeschoss wird ein Dachgarten für Menschen mit Demenz und Kinder erstellt. Dieser kann direkt in einen horizontalen Fluchtweg entfluchtet werden. Weiter ist im 1. Obergeschoss ein Lichthof geplant, welcher sich bis ins 4. Obergeschoss hochstreckt. Dieser wird mit Brandschutzverglasungen ausgeführt.
Während der Bauzeit wird ein temporäres Sandwichpanel zwischen Haus Mattli und Neubau aufgestellt. Dieses ist mit Steinwolle ausgedämmt und dient als Ersatzmassnahme für den punktuell unterschrittenen Brandschutzabstand. Somit kann **die Sicherheit der Bewohner*innen während der Baustelle** gewährt werden und das Grundstück optimal ausgenutzt werden. Ansonsten werden die Gebäudeabstände zu den Bestandesbauten eingehalten.
Die Feuerwehr kann gemäss den FKS (Feuerwehr Koordination Schweiz) zum Gebäude gelangen und eine Stellfläche für die Autodrehleiter wird eingeplant. Mit dem Neubau wird eine Stellfläche der Bestandesbauten aufgehoben, welche aber an einem anderen Ort wieder vorgesehen wird. Aufgrund der Nutzung Beherbergungsbetrieb a, muss das Gebäude über eine Brandmeldeanlage verfügen.



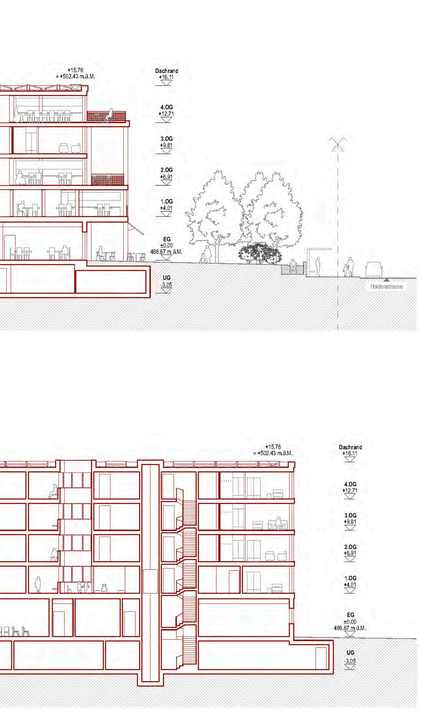
1. Obergeschoss Brandschutz



Erdgeschoss Brandschutz



Fassadenschnitt 1:50



Fassadenansicht 1:50

0 1 3 5 m