



Ortsbau und Architektur

Das Ensemble der Bauten für Wohnen im Alter um die Obere Mühle soll nach dem Ersatzneubau des Alters- und Pflegeheimes nun auch zeitgemässe Alterswohnungen erhalten. Mit der Konzentration der neuen Alterssiedlung in einem viergeschossigen Baukörper im Süden des Areals erhält das Alterszentrum ein Gegenstück, mit welchem es einen grosszügigen Parkraum aufspannt, der auch die denkmalgeschützte Obere Mühle und die Bauten an der Wylgasse miteinbezieht. Das Alterszentrum mit dem Mühlikafi bekommt eine neue Weitsicht und Offenheit, mit einem Freiraum, der sich nach Süden hin zur Auenlandschaft des Aabachs öffnet. Der polygonale Neubau orientiert sich in seiner Geschossigkeit an den umliegenden Gebäuden und markiert eine angemessene Präsenz nach allen Seiten. Die geknickten Fassaden wahren seine Maßstäblichkeit im Kontext.

Freiraumgestaltung

Der neugeschaffene Mühlepark verlängert die städtebaulich wichtige Grünraumstruktur entlang des Aabachs. Als Grünraum fördert er die Vernetzung von Landschaft und Siedlung und wertet die Freiraumverbindung in Nord-Südrichtung auf. Am Weg zum Schwimmbad und zu den Sportanlagen gelegen, wird er zum Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität für Jung und Alt.

Das bestehende Wegnetz auf dem Areal wird weitergesponnen und an den Neubau angeknüpft. Es entstehen vielfältige Wegverbindungen zum Spazieren und Plätze mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten, die zum Verweilen einladen. Auch der Baumbestand wird nahezu vollständig erhalten und mit einigen Neupflanzungen in die Parkgestaltung integriert. Das Erdgeschoss des Neubaus wird als „Rue Intérieur“ zu einem Bestandteil des Wegnetzes.

Bauliche Umsetzung unter Betrieb, Bauablauf

Die Realisierung des Projektes in Etappen hat zum Ziel, den Mietzinsausfall während der Bauzeit zu minimieren und möglichst viele Bewohner in ihrer angestammten Umgebung zu belassen. Dieses Konzept widerspricht der Forderung nach kostengünstigem Wohnraum für Betagte, der nur in kompakter Bauweise realisiert werden kann. Das vorliegende Projekt sieht den Abbruch der Bestandesbauten in zwei Etappen vor. Der Neubau dagegen wird in einer Etappe gebaut. Ein hoher Grad an Vorfabrikation verkürzt die Bauzeit und somit den Mietzinsausfall auf ein Minimum. Das grosse Mass an altersgerechtem Wohnraum in nächster Umgebung kombiniert mit einer umsichtigen Planung im Vorfeld bieten das Potential für die einfache und reibungslose Realisierung des Projektes.

Raum- und Nutzungskonzept

Die neuen Alterswohnungen werden in einem kompakten Baukörper vereint und bilden zusammen ein offenes Haus für Bewohner und Besucher. Die auf einem Einheitsraster aufgebauten Wohnungen sind rund um das zentrale Treppenhaus organisiert, welches das Herz des Gebäudes bildet und zugleich Begegnungs- und Bewegungsraum ist. Der lichtdurchflutete Raum verbindet die Geschosse visuell miteinander bis hin zum Untergeschoss und schafft Orte mit Aufenthaltsqualität innerhalb des Gebäudes, die den Bewohnern die Orientierung erleichtern. An seinen Enden mündet der Zugangsraum auf den Geschossen in gemeinsame Aussenräume, welche die fehlenden individuellen Balkone kompensieren und den sozialen Kontakt fördern. Sie bieten wahlweise Aussicht auf den belebten Mühlepark oder die ruhige Auenlandschaft des Aabachs. Die Wohnungstypologie nutzt die knapp gehaltenen Flächen effizient und erzeugt ein grosszügiges Raumgefühl und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die grosse Flexibilität bei der Möblierung erlaubt den Bewohnern eine individuelle Gestaltung ihres Wohnraumes.

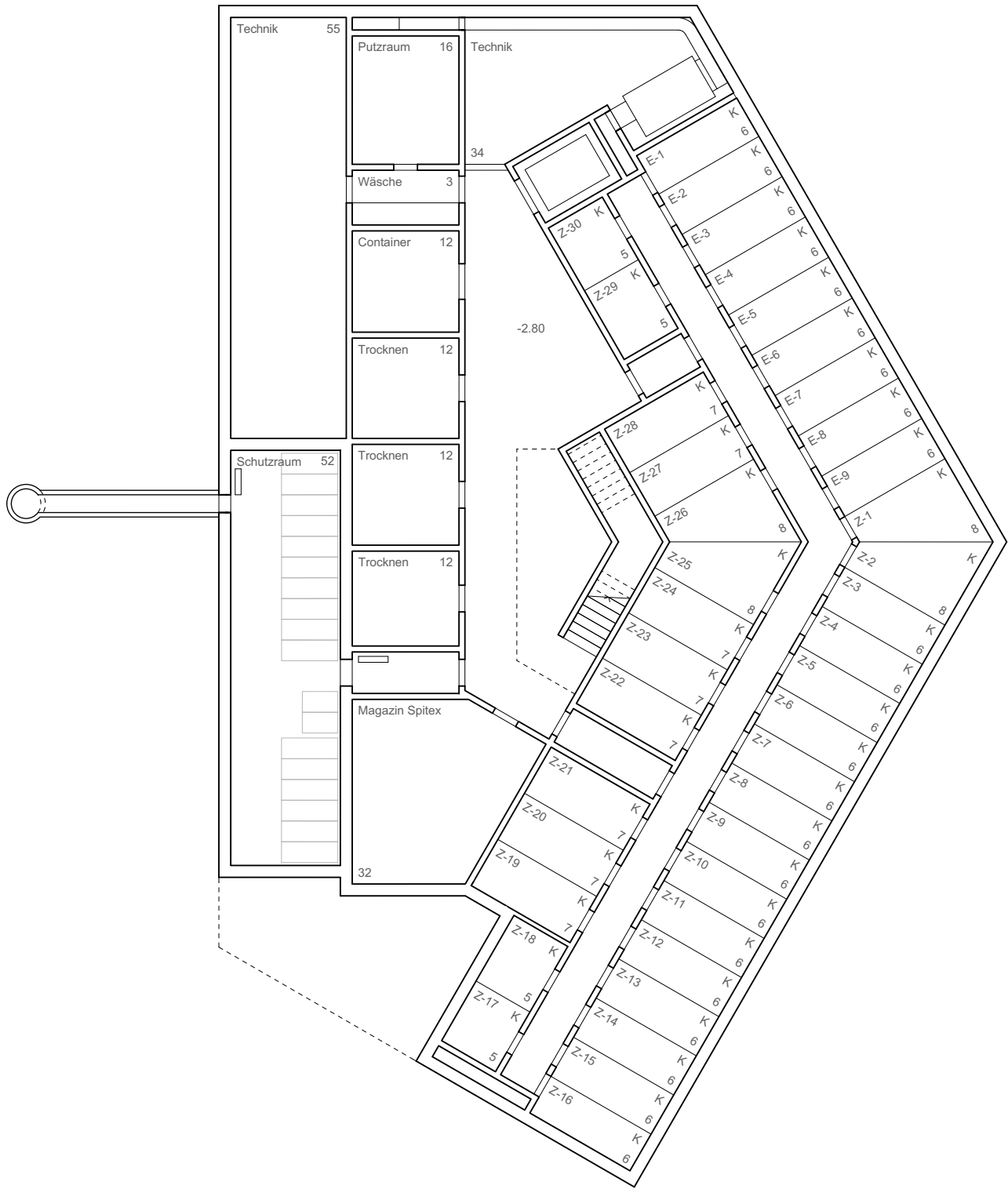




2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



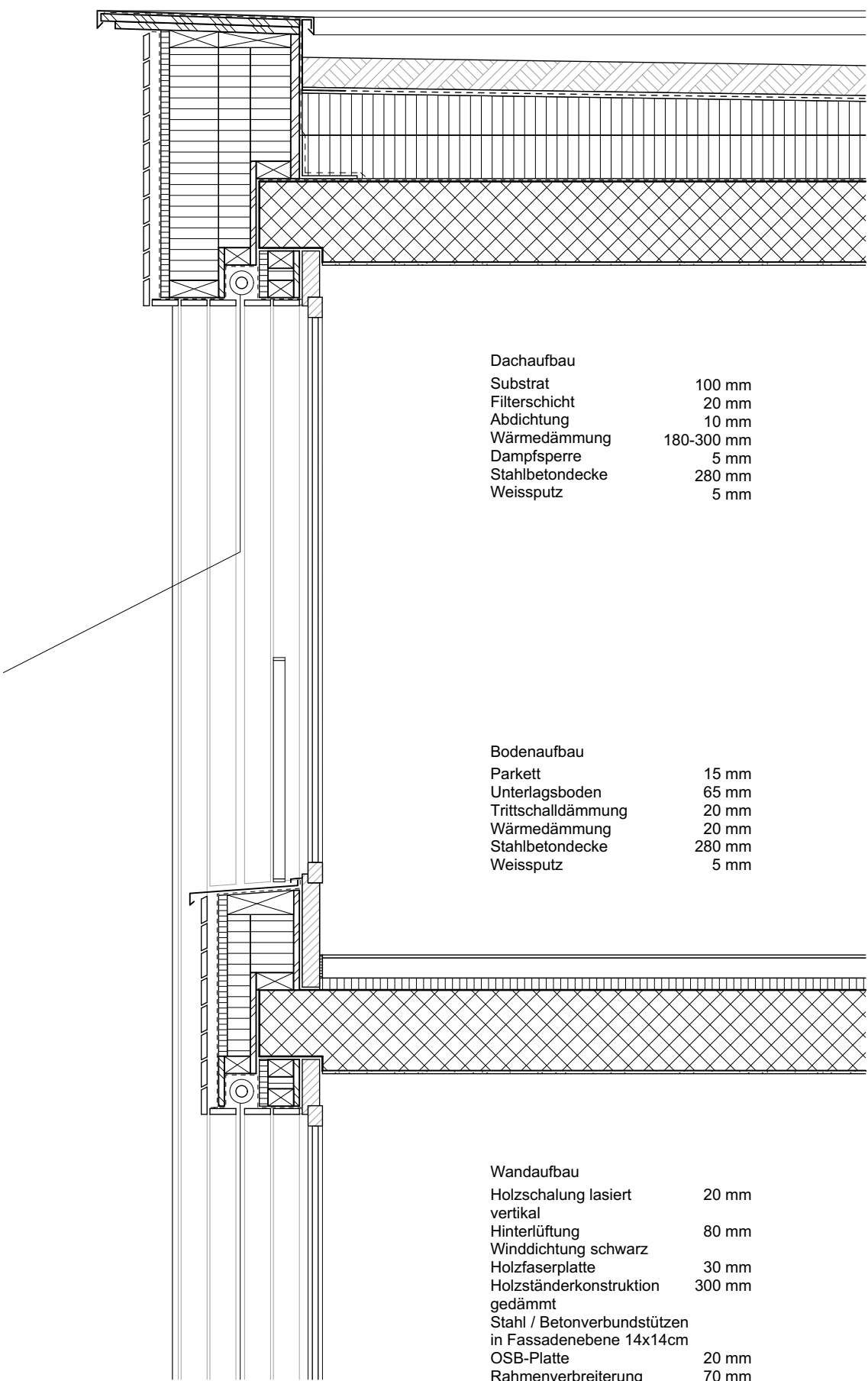
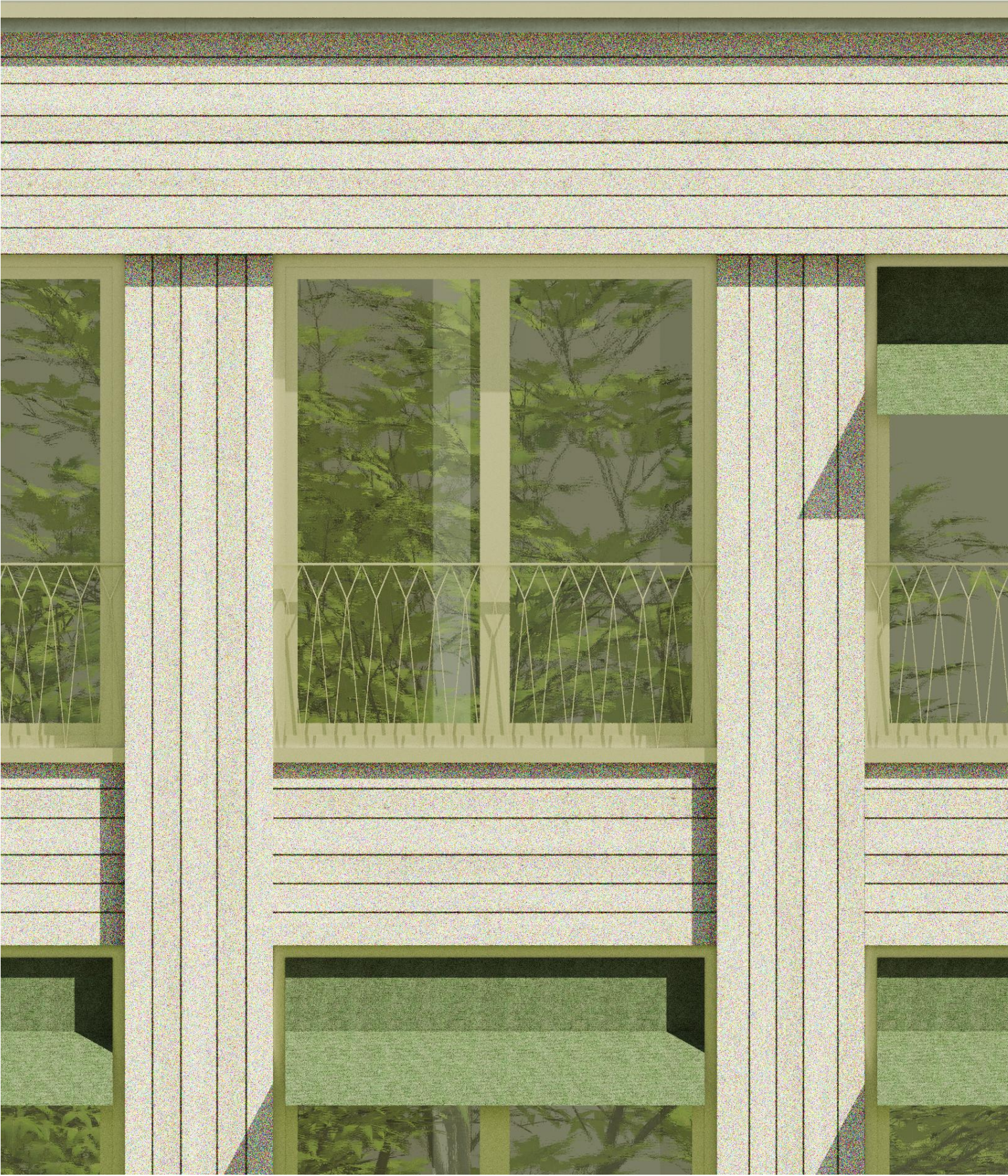
Untergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Wirtschaftlichkeit

Der Ersatzneubau „OMA 2020“ soll Wohnraum im „Lowprice“-Segment bieten, der für Seniorinnen und Senioren, die wenig oder kein Ersparnis haben, erschwinglich ist. Die Grundvoraussetzungen für das Einhalten des Kostenrahmens werden mit dem Entscheid für die Realisierung in einer Bauetappe geschaffen. Bevor gespart werden muss, sollen unnötige Kosten vermieden werden. Ein kompaktes und effizientes Haustechniksystem, eine repetitive Grundstruktur, eine einzige Lift- und Treppenanlage und das sehr gute Volumen-Oberflächenverhältnis des kompakten Baukörpers sind die Eckpfeiler des Projektes in Bezug auf die Kosten.

CHF 725.- / m³ für die Wohngeschosse und CHF 400.- / m³ für die Kellerräume gemäss Norm SIA 416 sind eigene Erfahrungswerte von vergleichbaren, realisierten Referenzobjekten, mit denen die Zielgrösse der Kosten erreicht werden kann.

BKP 1, Vorbereitungsarbeiten inkl. Honorar	160'000.-	2.0%
BKP 2, Gebäude inkl. Honorar	6'720'000.-	84.0%
BKP 4, Umgebung inkl. Honorar	440'000.-	5.5%
BKP 5, Nebenkosten	400'000.-	5.0%
BKP 6, Reserve	280'000.-	3.5%
Total BKP 1-6	8'000'000.-	100%

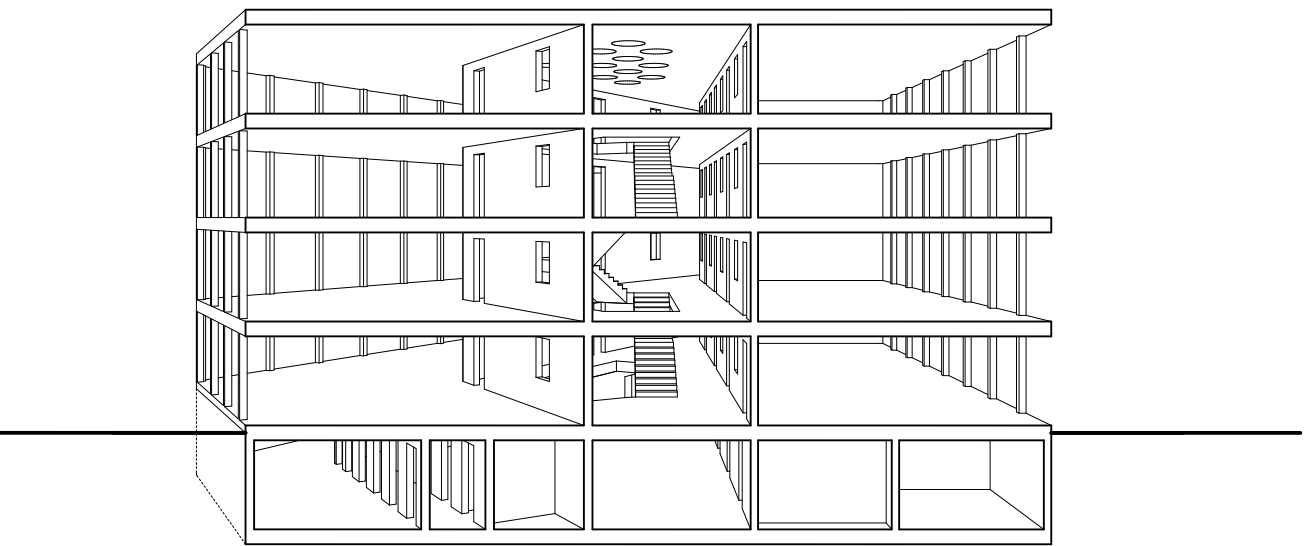
Konstruktion und Nachhaltigkeit

Der Neubau ist in einer ausgewogenen Kombination aus traditioneller, massiver Bauweise und Vorfabrikation geplant. Die Geschossdecken und die Innenfassade zum Treppenhaus werden in Ortbeton erstellt. Sie sorgen für ausreichend Speichermasse und bilden zusammen mit den Stahl-Betonverbundstützen in der Fassadenebene die Tragstruktur des Gebäudes. Die übrigen Wände werden in Leichtbau erstellt und ermöglichen die gewünschte Flexibilität in der Grundrissgestaltung. Die Fassade wird in vorgefertigter Holzbauweise vorgehängt. Sie sorgt für einen guten Wärmeschutz und ein angenehmes Wohnklima. Der hohe Grad an Vorfabrikation ermöglicht eine schnelle und kostenoptimierte Bauweise.

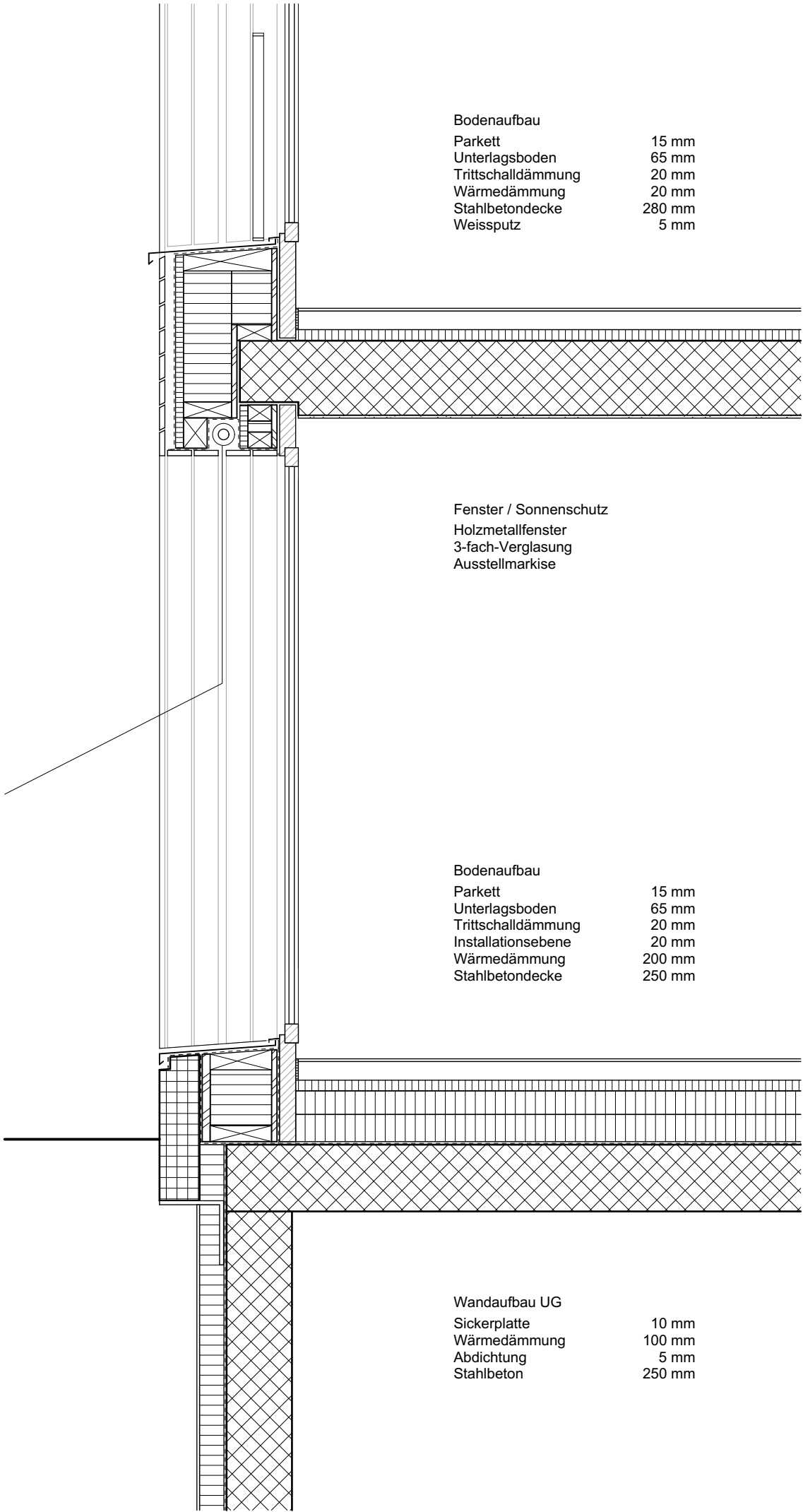
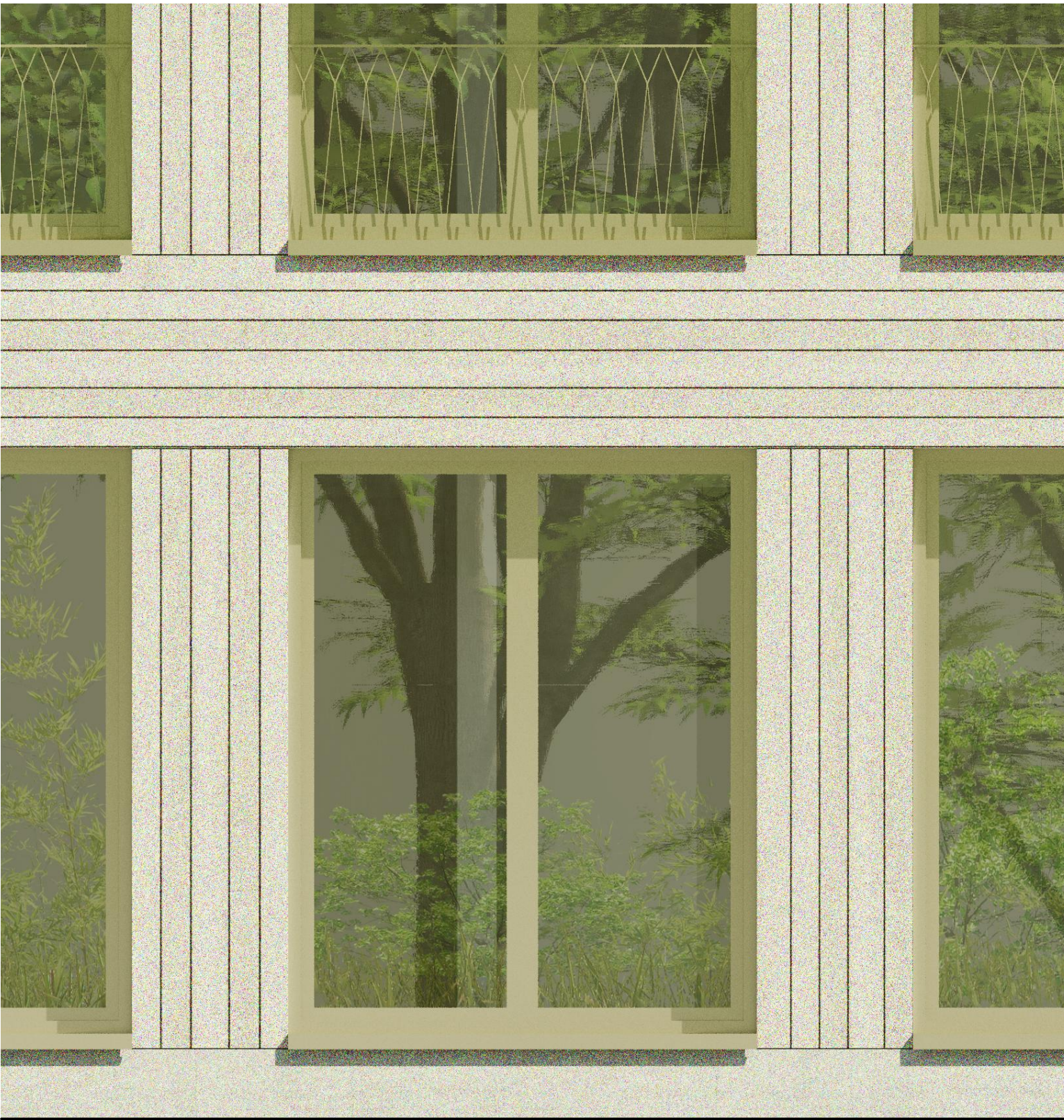
Aufgrund der Unabhängigkeit von Statik und Fassade und der Flexibilität der Steigzonen kann der Entscheid über das definitive Verhältnis der beiden Wohnungstypen ohne nennenswerte Kostenfolgen sogar erst zur Zeit des Rohbaus getroffen werden.

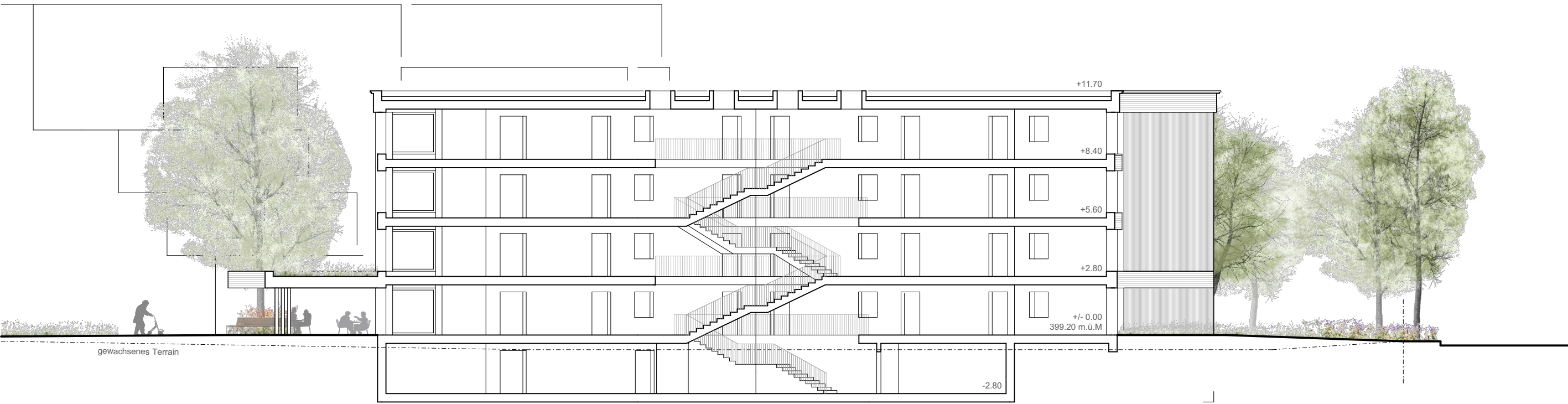
Grundsteine der Nachhaltigkeit der Anlage:

- klare Schichten mit konsequenter Trennung der Primär-, Sekundär- und Tertiärstruktur
- robuste, ökologische, unterhaltsame Materialien (RC-Beton, Holz, Holz-Metallfenster geölt)
- optimale Dämmung mit einfachem, unterhaltssarmem Haustechnikkonzept
- aussenliegender Sonnenschutz; Wände und Decken als Speichermasse für die natürliche Nachtauskühlung, thermischer Komfort auch im Sommer
- haushälterischer Umgang mit den Landreserven

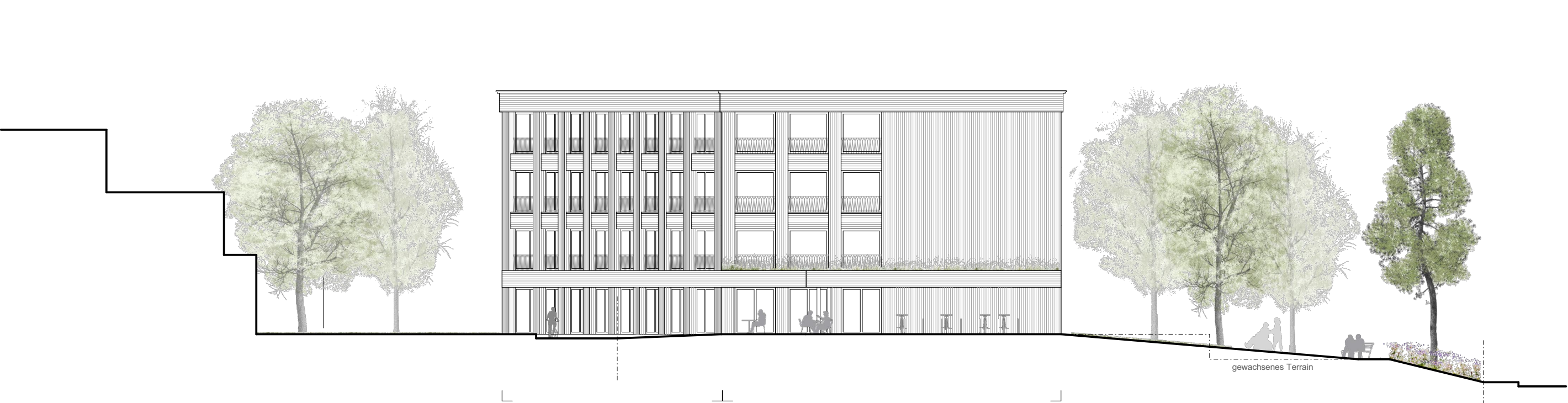


Die Technikräume im Untergeschoss werden direkt vom Alterszentrum her mit den Medien erschlossen. Die Aussenluft wird an der Nordfassade über dem Vordach des Eingangs gefasst, während die Fortluft über Dach ausgeblasen wird. Die Leitungen werden im UG in einem ringförmigen Trassee entlang der Treppenhauswand von den Technikräumen zu den Steigzonen geführt. Sämtliche Nassräume werden über die Steigzonen direkt vertikal erschlossen. Die wohnungsinterne Lüftungsverteilung erfolgt in einer abgehängten Decke über Reduit und Bad. Die Anordnung der Steigzonen entlang des Kernes bietet die Möglichkeit zur Flexibilität im Wohnungsspiegel. Die neun in Dreiergruppen projektierten Einzimmerwohnungen in den Obergeschossen können der Nachfrage entsprechend analog dem darunterliegenden Erdgeschossgrundriss in jeweils zwei Zweizimmerwohnungen pro Geschoss umgewandelt werden.

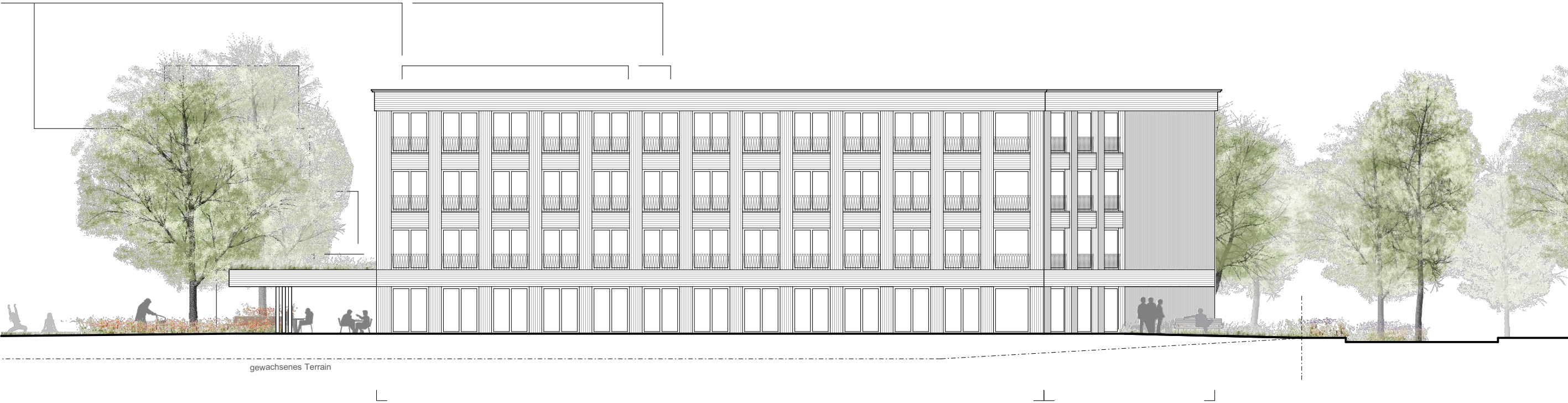




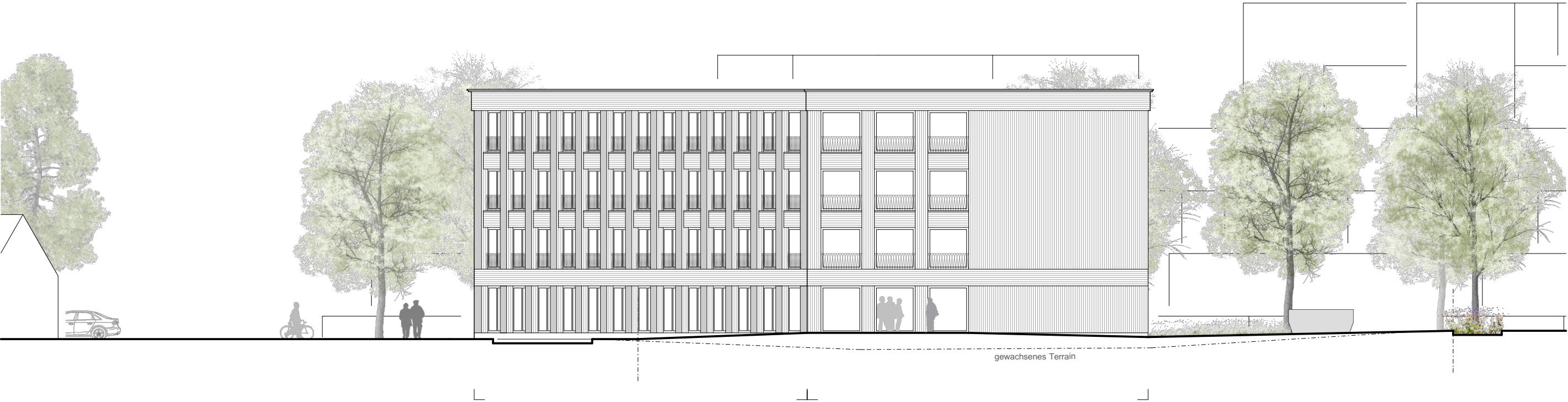
Längsschnitt AA



Nordostfassade



Westfassade



Südwestfassade



Ostfassade