

Richtprojekt



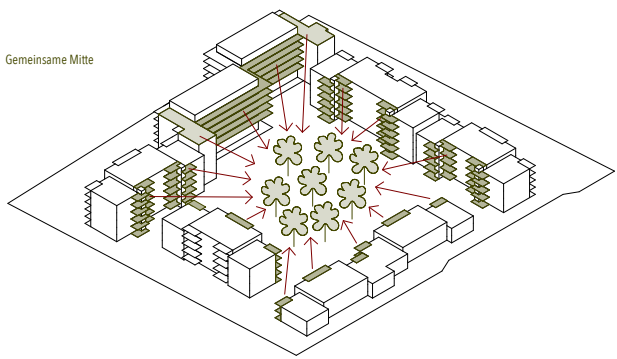
Sanierung und Verdichtung
Wohnüberbauung Apfhalter in MuttENZ
06.06.2024

Inhaltsverzeichnis

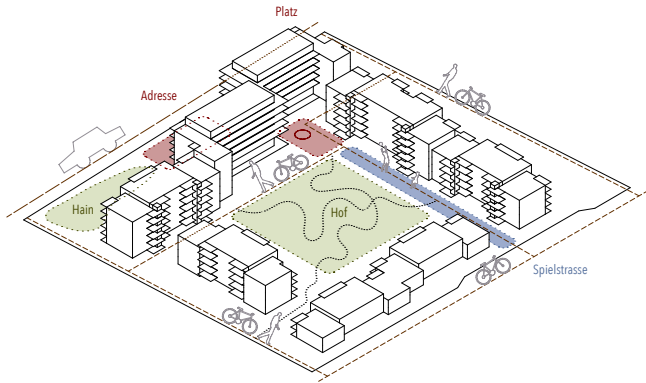
1.	Stand Studienauftrag (6 Blätter)
2.	Juryempfehlungen
2.1	Kopf-Ost Neubau
2.2	Vergrößerung zentraler Durchgang
2.3	Kopf- West Neubau
2.4	Ergeschosskonzeption
2.5	weitere Punkte
3.	Richtplanung
3.1-3.9	Alle Grundrisse und Dachaufsicht 1:500
3.10	Schnitte und Ansichten 1:500
4.	Nachweise
4.1	Wohnungsschlüssel
4.2	Berechnung APP, MPP und VAP
4.3	Autoparkplätze APP
4.4	Veloabstellplätze VAP unterirdisch
4.5	Veloabstellplätze VAP oberirdisch
4.6	Schutzplätze
4.7	Haustechnik-, Hobby, Waschräume
4.8	Grenzabstände
4.9	Bruttogeschossfläche (BGF)
4.10	Schattendigramm
5.	Dokumentation Landschaft
5.1	Bestandssituation Aussenraum
5.2	Grünflächennachweis Bestand
5.3	Baumbestand
5.4	Situationsplan EG Richtprojekt
5.5	Adressierung & Durchwegung
5.6	Programmierung Aussenraum
5.7	Grünflächennachweis Richtprojekt
5.8	Umgang mit Baumbestand
5.9	Neupflanzungen & Baumbilanz
5.10	Regenwassermanagment
5.11	Feuerwehrkonzept
5.12	Entsorgungskonzept



Gemeinsame Mitte



Ausrichtung zum Hof



Orte und Vernetzung



Betrachtung
Die Siedlung Apfhalter aus den 70er Jahren wird heute als sanierungsbedürftig eingeschätzt. Die grosszügige Anlage, geräumt von zwei und dreigeschossigen Gebäuden scheint heute unternutzt. Im Zuge einer Sanierung soll darum gleichzeitig eine qualitätsvolle Verdichtung geprüft werden.

Der Gebäudebestand lehnt sich mit den Staffellungen und den Gebäudehöhen an den Massstab der umgebenden Einfamilienhausbebauung an. Die einzelnen Gebäude sind zum Teil zu Zeilen zusammengeschlossen, welche gemeinsam einen offenen Blockrand formen. Damit wird eine Grossform etabliert, die an diesem Ort einzigartig ist. Eine grosse Qualität birgt der Innenhof. Über die Dauer von rund 50 Jahren ist im Inneren ein üppiger Grünraum mit hohen Bäumen entstanden. Die Siedlung wendet sich mit grossem Abstand und einem Lärmschutzwall von der St. Jakobsstrasse ab, damit ist sie heute von der Haupttrasse her kaum wahrnehmbar.

Städtebau
Der heutige Gebäudebestand weist verschiedene Qualitäten auf, auf welchen wir aufbauen möchten. Im Sinne des Weiterbaus schlagen wir darum vor, sämtliche Gebäude mit einer Ausnahme zu erhalten, zu sanieren, teilweise aufzustocken und mit einem Neubau zu ergänzen. Bei den Gebäuden längs zur Gartenstrasse wird die bestehende Gebäudehöhe beibehalten. Sie vermitteln weiterhin zwischen der Siedlung und der angrenzenden Nachbarschaft. Alle anderen Gebäude, gegen Süden hin, werden je um zwei Geschosse aufgestockt. So entsteht eine Kumulierung der Volumina in Richtung Südwesten. Der Block 6 wird durch einen Neubau ersetzt, welcher eine dreimal höhere Ausnutzung ermöglicht, was aus unserer Sicht einen Ersatz rechtfertigt. Die Siedlung wird neu durch den Neubau an die Strasse geführt. Dafür wird der bestehende Wall in seiner Ausdehnung etwas reduziert. Im Sinne des Weiterbaus bildet der Neubau mit dem Block 7 zusammen eine neue Zeile, welche sich zur St. Jakobstrasse hin staffelt. Dabei wird der Vorrang zur Strasse in unterschiedliche Sequenzen gegliedert. Es entstehen ein gasertes Hain, ein neuer baubeständiger Platz als neue Siedlungsadresse und das Haus an der Strasse mit erhöhter Öffentlichkeit. Der lineare Strassenraum wird durch gebrochen und der Raum beginnt zu atmen. Die Staffellung aus der Tiefe des Siedlungsgrüns an die Strasse vermittelt sanft zum Dorf und schafft gleichzeitig einen Auftakt zur erwarteten, grossmassstäblichen Bebauung im Westen. Diese Staffellung bewirkt wiederum im Siedlungsinneren eine Vergrösserung des gemeinsamen Innenhofs, was einen Mehrwert für die gesamte Siedlungsgemeinschaft schafft. Das neu geschaffene Flächenangebot führt zusammen mit dem Bestand zu einer Verdoppelung der heutigen Dichte, was der starken Nachfrage an Wohnraum gerecht wird.

Ererschliessungstürme und Durchwohnen im Bestand
Der grüne Innenhof mit dem intakten Baumbestand soll nicht nur erhalten, sondern als gemeinsamer Ort gestärkt werden. Dies wird zum Anlass genommen die Wohnungen, welche nur Schlafräume zum Hof bieten, zusätzlich auch nach innen zu richten und ein Durchwohnen zu etablieren. Da ohnehin eine Strangsanierung ansteht und die Küchen ersetzt werden müssen, ist der Moment ideal, die Küchen zum Innenhof zu verlegen. Die Massnahme betrifft gleichzeitig die Gebäude bei welchen wir eine Aufstockung vorschlagen, was zur Folge hat, dass neu der Schwellenfreie Zugang gewährleistet werden muss. Um einen geringen Eingriff in den Bestand nehmen, schlagen wir vor, die Lufe mit Balkontüren kombiniert vor den Gebäuden zu platzieren. Man betritt die Lufe direkt von den Quartierwegen über kurze Brückenrampen. Von dort erreicht man halbgeschossig versetzt die Wohnungen über deren eigene Balkone, welche neu zusätzlich über die Essköchen erschlossen werden. Die Balkone dienen gleichzeitig der Erschliessung und als attraktiver Aufenthaltsbereich. Sie führen ein neues prägendes und kommunikatives Element im Innenhof ein, welches einen wesentlichen Beitrag zum gemeinschaftlichen Gefühl in der Siedlung leisten wird.

Sanierung Bestand im Innern
Die bestehenden Wohnungen lassen sich auf wenige Typen reduzieren. Die geplanten Massnahmen und Eingriffe bauen auf der bestehenden Modularität auf und führen diese weiter. Gleiche Teile sind einfach zu planen, einfach zu bauen und einfacher zu unterhalten. Neben der notwendigen Strangsanierung, dem Ersatz der Küchen und Bäder werden nur die Oberflächen aufgeführt. Das Parkett wird abgeschliffen und geölt. Die Bäder werden neu gefliest und die Apparate ersetzt. Den dichteren Wohnungen wird mit einer Abzugsanlage begegnet. Fensterfalzlüfter auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite versorgen die Wohnung mit Frischluft, welche mittels Überströmung in den Bädern abgezogen wird.

Das Alteskönnernmöbel
Der bestehende reine Küchenraum wird aufgehoben und mit dem Vorbereich zu einem neuen Raum zusammengeschlossen. Ein neues Einbaumöbel gliedert den Wohnraum und den gewonnenen Raum und gleichzeitig wird der Eingang zoniert. Das neue Element mit dem Garderoben- teil und den Innentüren ist als Schreinerarbeit konzipiert. Einerseits ist die zusätzliche Auflast gering, andererseits kann der Eingriff so klein wie möglich gestaltet werden. Ebenso kann der Bauablauf effizient gestaltet werden. Ausserdem wird für den Küchenausbau und die Strangsanierung mit dem Möbel ein sauberer Abschluss mit einer Staubwand ermöglicht.

Aufstockung
Der Projektvorschlag nimmt die vorhandenen Qualitäten auf und baut auf dem Potential der bestehenden Siedlung auf. Dabei wird die Strategie des Weiterbaus gewählt. Die bestehenden Wohnungen haben Qualitäten und lassen sich mit wenigen, sanften Eingriffen auf die heutigen Bedürfnisse anpassen und damit ihren Nutzwert steigern. Darum schlagen wir dieselben Grundrisse wie im Bestand für die Aufstockung vor (kleine massliche Optimierungen ausgenommen). Um Wiederholungen zu vermeiden zeigen die dargestellten Grundrisse auf den Plänen sowohl den Bestand, wie auch die Aufstockung. Die Aufstockung ist als Leichtbau in Holz konzipiert. Die zusätzliche Auflast wird auf ein Minimum reduziert. Sämtliche tragenden Teile überlagern die Tragstruktur des darunterliegenden Geschosses. Die Lastabtragung wird somit auf direktesten Weg gewährleistet und Risiken minimiert.

Bestand Sanierung Fassade
Bei sämtlichen Gebäuden werden die bestehenden Fenster mit neuen raumhohen Holzmetallfenstern ersetzt. Im gleichen Zug wird auch die Brüstungskassette aus Blech und der Rollläden ausgetauscht. Bei sämtlichen Fenstern, ausser bei den Balkonen, ist auf Brüstungshöhe ein Kämpfer vorgesehen. Einerseits wird dadurch die Möblierbarkeit vereinfacht, andererseits kann auf ein zusätzliches Geländer verzichtet werden. Die bestehende Fassade wird zusätzlich gedämmt und neu mit Wellfaserzementplatten verkleidet. Die bestehenden Fassaden gliedern sich in vertikale Wand- und Fensterfelder. Das vorhandene Thema wird aufgenommen und mit der Fassadensanierung weitergeführt. Mit der Wahl von Wellfaserzementplattenverkleidung wird die vertikale Dominanz zusätzlich akzentuiert. Die Gebäude der näheren Umgebung sind alle verputzt. Die Wahl von Faserzement knüpft an ein mineralisches Produkt als Tradition an und etabliert dennoch ein eigenständiges, frisches Thema für die neue Erscheinung der Siedlung.

Neubau
Der Neubau leistet für die Siedlung mehr als nur das Angebot an weiteren Wohnungen. Neben Wohnungen, welche der ganzen Siedlung zugutekommen, vermittelt er zwischen dem Strassenraum und dem Siedlungsinneren. Er leistet einen Beitrag zur Vernetzung der Siedlung im Quartier. Mit der Staffellung im Volumen wird zur St. Jakobstrasse ein Platz geschaffen, der die Adresse der Siedlung an der Hauptstrasse bildet. Das Gebäude ist in zwei Teile gegliedert, welche über einen Laubengang mit ein- ander verbunden sind. Der Laubengang agiert dabei als Filler zwischen Gebäuden und Aussenwelt, schafft das notwendige Mass an Privtheit und öffnet das Volumen an der Nahstelle als Willkommensgeste. Um dem Grad an Öffentlichkeit gerecht zu werden, werden im Erdgeschoss Wohnzeiler als Maisonnetten angeboten, wobei jeweils ein- ser Arbeitsraum zur Strasse hin angeordnet ist. Im Westflügel bietet eine Kita Raum für die Kleinsten im Quartier. Dazu gehört ein eigener separier- ter, grosszügiger Garten, welcher die Attraktivität steigert. Im Angelpunkt zwischen Strasse und Siedlung befindet sich der Siedlungsgemein- schaftsraum. An dieser Position zusammen mit dem Brunnen ist der Wirkungsgrad für die Siedlung maximal und das gemeinschaftliche Poten- tial kommt gänzlich zum Tragen.

Stockwerksgemeinschaft
Der Laubengangtyp mit der gemeinschaftlichen Mitte entwickelt sich über die Obergeschosse weiter. Dabei bilden geschossweise 10 Wohnun- gen zusammen, vom Studio bis zur Fünfeinhalbzimmerwohnung eine vielfältige Stockwerksgemeinschaft. Im Zentrum sind jeweils die Wasch- küchen mit einem gemeinschaftlich genutzten, gedeckten Aussenraum angeordnet. Eine gute Nachbarschaft wird durch niederschwellige Begeg- nungen gefördert. Ebenso in der Mitte werden Jokerszimmer angeboten. Ob Jugendliche im Übergang zum Auszug, ob für Gäste oder als Musik- zimmer, die Jokerszimmer eignen sich für alle Lebensphasen, sie schaffen einen Puffer und kommen der ganzen Siedlung zugute.

Vertikale WG
Die Studios sind für eine vielfältige Durchmischung der Bewohnerschaft auf sämtlichen Geschossen angeboten. Sie bilden an den jeweiligen Treppenhäusern jeweils zusammen eine „vertikale WG“. Im obersten Geschoss zur grossen Dachterasse hin ist ihre Gemeinschaftsküche angeordnet. Mit der reduzierten Wohnfläche profitieren sie im obersten Geschoss von der Rundumsicht, was den Wohnwert steigert.

Typologie und Lärmschutz
Sämtliche Wohnungen sind so konzipiert, dass ihre Schlafzimmer dem Lärm abgewandt angeordnet sind. Man kann also auch hier mit offenem Fenster schlafen. Zum Laubengang hin öffnen sich die Eingangsräume so- wie die Küchen als kommunikatives Element. Mit der Anordnung von lä- rümpfindlichen Nutzungen zur Strasse, dem Durchwohnen und Zim- mern zur lärmbewandten Seite, überlagern sich die Laubengangtypo- logie und die Bedingungen des Lärmschutzes auf optimale Weise. Das Gebäude reagiert somit zur Strasse hin mit Offenheit und wirkt dadurch einladend.

Konstruktion
Der Neubau ist als reiner Holzbau konzipiert. Die Aussenhülle besteht aus gedämmten Holztafeln welche wie der Bestand und die Aufstockung mit Wellfaserzementplatten verkleidet wird.

Ausdruck
Die gesamte Siedlung wird neu wieder in einem einheitlichen Kleid in Er- scheinung treten. Allerdings kann sie nie in ihrer Gesamtheit wahrgenom- men werden. Aus dem Quartier werden jeweils nur die einzelnen Seiten gesehen und im Innern wird die Dominanz des Materials durch den Grün- raum ein behagliches Mass eingestellt.

Baubauablauf und Etablierung (siehe auch Schema auf dem Plan)

Wir gliedern die gesamte Umsetzung des Projektvorschlages in 3 Teile.
1. Umsetzung Quartierplanverfahren | Sanierung im Innern
2. Resultat Quartierplan | Sanierung der Gebäudehülle mit gleichzeitiger Realisierung der Aufstockung.
3. Abruch und Neubau

Die Sanierung im Innern der bestehenden Gebäude soll umgehend in Angriff genommen werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass im be- wohnen Zustand saniert wird. Es hilft, dass 8 Wohnungen bereits unren- tiert sind und bis im Januar 2023 13 weitere Wohnungen dazu kom- men. Diese Wohnungen werden als «ferienwohnungen» eingesetzt. Wir gehen davon aus, dass eine Strangsanierung rund 3 bis 4 Wochen in Anspruch nimmt. Die Stränge werden hausweise 1 Woche versetzt saniert. Im gleichen Zug werden die Küchen ausgebaut und neue wieder einge- baut, die Sanitärzeilen neu gefliest, die Apparate ersetzt und sämtliche Oberflächen aufgeführt. Die Mieter können im Vorfeld zur Sanierung ihren Besitz in 1 Zimmer welches staubfrei abgeschlossen wird. Mit dem- nötigsten im Gepäck reisen sie dann während der Dauer der Sanierung in eine Ferienwohnung innerhalb der Siedlung. Die Bewohnerschaft kann nach der Sanierung wieder zurück in ihre vorherige, nun aber sanierten Wohnung zurückkehren. Die Ferienwohnungen werden in dieser Zeit mit einem einfachen Grundmobiliar ausgestattet die den wechselnden Gas- ten zur Verfügung steht. Das Mobiliar könnte nach Abschluss der Bauar- beiten auf einem Siedlungsinternen Bazar ergattert werden.

Sanität Neubau | Vertikaler Lastabtrag
Der Neubau wird als reiner Holzbau ausgeführt. Ausgenommen sind nur die Bodenplatten und die Decke über der Einstellhalle. Die Brettstapendecken in den Obergeschossen können auf Grund der geringen Spannweite sehr robustes Erdbodenverhalten. Durch die Errichtung der kritischen Treppenhäuswand im Untergeschoss, kann der Erfüllungsfaktor auf 0,7 ge- steigert werden. Wird diese Wand bis in das 1.0m erhöht, führt das so- gar zum Erreichen des Zielwertes von 1.0. Beim dem nicht unterschritten Block 5, sollte durch das gedrehte Treppenhaus, das Erdbodenverhalten noch besser sein. Hier wird die schwächere Querrichtung durch das ge- drehte Treppenhaus stärker ausgebaut. Grundsätzlich begünstigt die leichte Aufstockung in Holzbaweise sowie die guten Dämpfungseigen- schaften des Holzes das Schwingungsverhalten im Allgemeinen.

Sanität Neubau | Vertikaler Lastabtrag
Der Neubau wird als reiner Holzbau ausgeführt. Ausgenommen sind nur die Bodenplatten und die Decke über der Einstellhalle. Die Brettstapendecken in den Obergeschossen können auf Grund der geringen Spannweite sehr robustes Erdbodenverhalten. Durch die Errichtung der kritischen Treppenhäuswand im Untergeschoss, kann der Erfüllungsfaktor auf 0,7 ge- steigert werden. Wird diese Wand bis in das 1.0m erhöht, führt das so- gar zum Erreichen des Zielwertes von 1.0. Beim dem nicht unterschritten Block 5, sollte durch das gedrehte Treppenhaus, das Erdbodenverhalten noch besser sein. Hier wird die schwächere Querrichtung durch das ge- drehte Treppenhaus stärker ausgebaut. Grundsätzlich begünstigt die leichte Aufstockung in Holzbaweise sowie die guten Dämpfungseigen- schaften des Holzes das Schwingungsverhalten im Allgemeinen.

Sanität Neubau | Horizontaler Lastabtrag
Die Erdbedenanalyse wurde exemplarisch am Block 7 durchgeführt. Durch Analyse mit einem verformungsbsierten Ansatz, zeigt sich ein deutlich besseres Erdbodenverhalten als in dem vorliegenden statischen Bericht. Mit der Aufstockung ohne Entlastungsmassnahmen, kann hier ein Erfüllungsfaktor von 0,6 erreicht werden. Dieser Wert liegt deutlich über dem Mindesterfüllungsfaktor 0,25 und impliziert dadurch ein sehr robustes Erdbodenverhalten. Durch die Errichtung der kritischen Treppenhäuswand im Untergeschoss, kann der Erfüllungsfaktor auf 0,7 ge- steigert werden. Wird diese Wand bis in das 1.0m erhöht, führt das so- gar zum Erreichen des Zielwertes von 1.0. Beim dem nicht unterschritten Block 5, sollte durch das gedrehte Treppenhaus, das Erdbodenverhalten noch besser sein. Hier wird die schwächere Querrichtung durch das ge- drehte Treppenhaus stärker ausgebaut. Grundsätzlich begünstigt die leichte Aufstockung in Holzbaweise sowie die guten Dämpfungseigen- schaften des Holzes das Schwingungsverhalten im Allgemeinen.

Sanität Neubau | Horizontaler Lastabtrag
Die Erdbedenanalyse wurde exemplarisch am Block 7 durchgeführt. Durch Analyse mit einem verformungsbsierten Ansatz, zeigt sich ein deutlich besseres Erdbodenverhalten als in dem vorliegenden statischen Bericht. Mit der Aufstockung ohne Entlastungsmassnahmen, kann hier ein Erfüllungsfaktor von 0,6 erreicht werden. Dieser Wert liegt deutlich über dem Mindesterfüllungsfaktor 0,25 und impliziert dadurch ein sehr robustes Erdbodenverhalten. Durch die Errichtung der kritischen Treppenhäuswand im Untergeschoss, kann der Erfüllungsfaktor auf 0,7 ge- steigert werden. Wird diese Wand bis in das 1.0m erhöht, führt das so- gar zum Erreichen des Zielwertes von 1.0. Beim dem nicht unterschritten Block 5, sollte durch das gedrehte Treppenhaus, das Erdbodenverhalten noch besser sein. Hier wird die schwächere Querrichtung durch das ge- drehte Treppenhaus stärker ausgebaut. Grundsätzlich begünstigt die leichte Aufstockung in Holzbaweise sowie die guten Dämpfungseigen- schaften des Holzes das Schwingungsverhalten im Allgemeinen.

Allgemein
Der moderne Holzbau ermöglicht eine hohe Vorfertigung und einen ex- trem schnellen Baufortschritt. Auf diese Weise kann die lärmintensive Bauezeit stark verkürzt werden.

Wärmeerzeugung und Wärmeabgabe
Die heute fossil betriebene Wärmeerzeugung ist zentral im Haus Garten- strasse 63 angeordnet und soll durch eine wiederum zentral angeordnete Wärmeerzeugung ersetzt werden. Für den Wettbewerb wird vom An- schluss an das Fernwärme-Netz der Primo Energie ausgegangen. Die Fernwärme wird mit einem hohen Anteil erneuerbarer Energie erzeugt. In den einzelnen Gebäuden werden neu keine Unterstationen für die Warmwasseraufbereitung und einer Heizgruppe vorgesehen. Die Verteil- leitungen bleiben so weit wie möglich erhalten, werden aber neu ge- dämmt. Der Wärmebedarf in den Wohnungen erfolgt heute über eine Ein-Folz-Heizung, welche die heutigen Anforderungen nicht mehr erfü- len (schlecht regelbar, hohe Rücklauftemperaturen). Die Wärmeabgabe erfolgt über neue Heizkörper, die von der Steigzone aus mit möglichst kurzen Leitungslängen erschlossen werden.

Warmwasserkonzept
Das Warmwasser wird pro Gebäude zentral mit Trinkwasserstationen er- zeugt. Im Gegensatz zu herkömmlichen Warmwasserspeichern, wird die Energie für das Trinkwarmwasser heizungsseitig gespeichert und das Warmwasser wird im Durchlaufprinzip erwärmt, dadurch kann das Legio- nellrisiko massig reduziert werden.

Lüftung in den Wohnungen (Low-Tech)
Das Lüftungskonzept ist als Low-Tech Lösung konzipiert und sieht eine ein- fache Nasszellenluftv- vor, welche durch gezielte Massnahmen zum Schutz vor Bauschäden (Feuchtigkeit) und Behaglichkeit (Luftaustausch) ergänzt wird. Zur Lüfterneuerung werden in der Fassade oder in den Fen- stern gezielt Nachströmelemente (ALD) eingesetzt, welche beim Betrieb der Abluftventilatoren die notwendige Ersatzluft einströmen lassen. Die Fortluft der Küchen wird einzeln über Dach geführt.

Photovoltaik
Zur Eigenstromerzeugung werden auf den Dachflächen möglichst vollflä- chig PV-Elemente vorgesehen. Auf PV an der Fassade wird hingegen ver- zichtet.

Umgebungsgestaltung
Eines der wesentlichen identitätsstiftenden Elemente der Wohnüberbau- ung Apfhalter ist der die Architektur umgebende Freiraum. Ein Wechsel- spiel aus halböffentlichen und privaten Räumen macht den Aussenraum der Siedlung zu einem städtebaulichen Baustein mit hoher Wohnqualität und ökologischen Vernetzungsfunktionen. Dadurch entsteht ein attrak- tiver Ort mit einem differenzierten Angebot an unterschiedlichen Frei- raumnutzungen für die Bewohner*innen und Anwohner*innen der Sied- lung. Der Aussenraum ist bereits heute das grüne «Wohnzimmer» der Wohnüberbauung und kommunikativer Begegnungsraum für seine Be- wohner*innen. Mit dem vorliegenden Konzept zur Verdichtung des Sied- lungskörpers sollen diese aussenauischen Qualitäten erhalten, ergänzt und präzisiert werden. Hierbei ist das Zusammenspiel der bestehenden und neuen Freiraumtypologien von hoher Bedeutung. Ein schonender Umgang mit dem Boden, die Schaffung von anregbaren Nutzungsrä- umen sowie der heute fehlende Anschluss an die St. Jakobs-Strasse, sind bei der Umgestaltung des Aussenraums besondere Wichtigkeit bezu- messen.

Vorzone St. Jakobs-Strasse
Der heutige Siedlungskörper orientiert sich zur Gartenstrasse. Mit dem städtebaulichen Vorschlag öffnet sich das Areal zur St. Jakobs-Strasse. Die neu gestaltete Vorzone zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Fre- quenz von unterschiedlichsten Freiraumtypologien aus. Hierbei soll der ökologisch wertvolle Baumbestand des bestehenden Hains als identitäts- stiftendes Element erhalten und ergänzt werden. Der westlich angrenzen- de Vorplatz bildet das südliche Ende der Siedlung und fungiert sowohl als Ausstellungsfläche zwischen den Neubauten und dem Bestand als auch öffentlicher Ankunfts-ort für Bewohner*innen, Anwohner*innen und Be- sucher*innen der Siedlung. Infrastrukturelle Anforderungen wie die Zu- fahrt zur Einstellhalle, das erforderliche Unterflursystem sowie ausrei- chende Velostellplätze werden hier gelöst, ohne die städtischen Nutzun- gen auf dem chaussierten und mit Platanen beplanten Vorplatz zu stark

einzuschränken. Westlich vom Quartierplatz wird eine Vorgartenzone eta- bliert, die von den Bewohner*innen des unmittelbar angrenzenden Neu- baus angeeignet werden kann. Den Abschluss der Frequenz bildet die Aussenanlage der Kita. Dichte Strauchbepflanzungen sowie ein Maschen- drahtzaun generieren den notwendigen Abstand zur stark frequentierten St. Jakobsstrasse. Simultan zum bestehenden Erschliessungsweg im Os- ten wird dieser im Westen ergänzt und bildet eine neue Querungssache zwischen der städtischen Vorzone der St. Jakobs-Strasse und der nördlich angrenzenden Gartenstrasse.

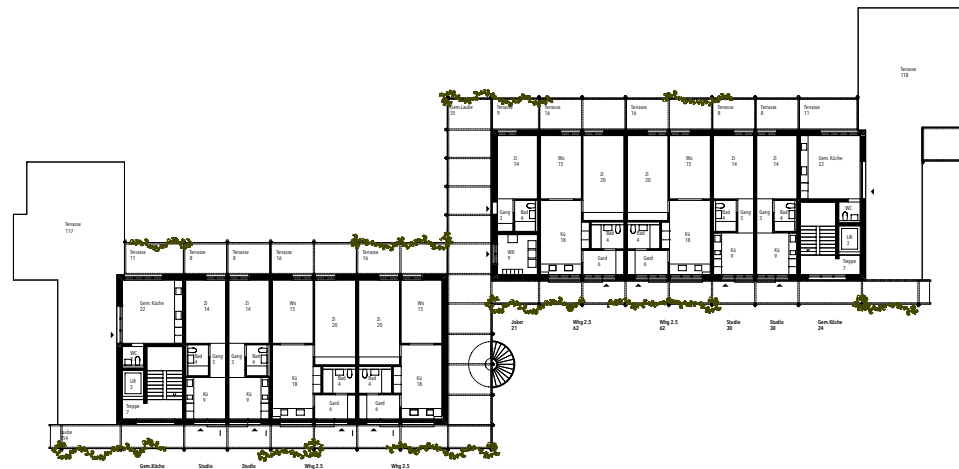
Hof
Der städtebauliche Vorschlag reagiert auf die bestehende Qualität des stark durchgrünten Innenhofes. Die Anordnung des Neubaus sowie die Aufstockung der Bestandsgebäude schaffen es, die bestehenden Struktu- ren des Grünraums zu erhalten. Bereits etablierte Wegverbindungen wer- den aufgegriffen und durch kleine Interventionen und gestalterische Ein- griffe aufgewertet. Besonderes Augenmerk wird hierbei dem charakteris- tischen Baumbestand im Zentrum der Siedlung geschenkt. Die zum Teil alten und ökologisch wertvollen Bestandsbäume werden durch zukunfts- fähige und klimaresistente Baumarten ergänzt. Die versiegelten Flächen im «Wald» sollen durch versickerungsfähige Wegflächen ersetzt werden. Das heutige Spielangebot wird mit naturnahen Spielelementen ergänzt, was die didaktische Vermittlung der vorhandenen Naturwerte auf dem Areal fördern soll. Neu etablierte Freiraumtypen wie der Siedlungsplatz, die Liegewiese oder die frei anengbaren Vorzonen der Neubauten, ergänzen das bestehende Angebot an öffentlichen und halböffentlichen Nutzungsräumen.

Adressierung der Bestandsbauten
Die bestehenden Treppenaufgänge werden im Zuge der Sanierung und Umbaumausschnitten der Bestandsbauten aufgewertet. Die heute zum Teil stark verwachsenen Eingangssituationen werden ausgelichtet, um deren Einsehbarkeit zu erhöhen. Grosszügige Treppenanlagen sollen dazu bei- tragen die Vorzonen der Gebäude zu aktivieren und die Adressierung zu stärken. Die ehemaligen Angsträume werden somit zu einladenden An- kunftsorten, welche individuell von den Bewohner*innen bespielt wer- den können.

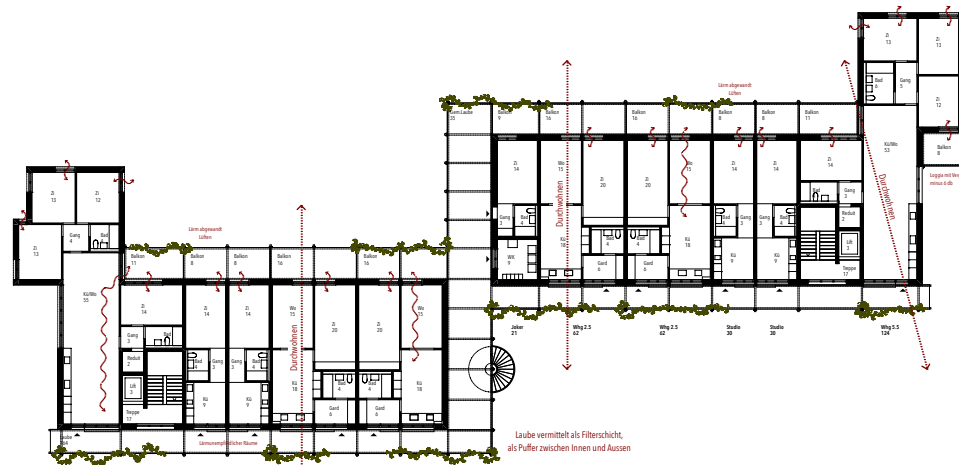
Privatgärten im Hof
Die bestehenden Privatgärten sollen in ihrer heutigen Form erhalten wer- den. Sie steigen schon heute die Attraktivität der Erdgeschosswohnun- gen und bilden einen sanften und durchlässigen Übergang zum öffentli- chen Innenhof. Bestehend, zum Teil sehr dicht, Strauchpflanzungen werden ausgelichtet, um eine Fluktuation zwischen privaten und öffentli- chen Räumen zu fördern.

Gemeinschafts- und Mietgärten
Auf dem Dach der bestehenden Einstellhalle sollen Miet- und Gemein- schaftsgärten etabliert werden, welche von den Bewohner*innen der Siedlung bewirtschaftet werden können. Die neue Freiraumtypologie soll interessierten Mieter*innen die Möglichkeit geben, sich gärtnerisch zu entfalten. Gleichzeitig soll die Typologie die Gemeinschaft der Siedlung fördern und als Ort der Begegnung fungieren.

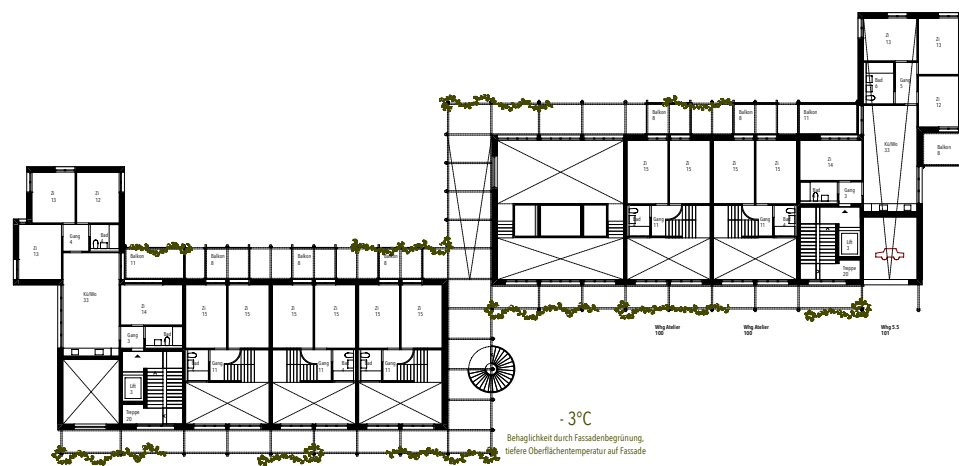
Ökologisches Gesamtkonzept
Der stark durchgrünte Charakter der Siedlung soll auch nach der Verdich- tung möglichst erhalten und durch zusätzliche Massnahmen ergänzt wer- den. Hierzu werden, wenn möglich, alle bestehenden und gesunden Bäu- me erhalten. Ergänzt werden diese durch klimaresistente und biodiverse Neupflanzungen, welche den Bestand langfristig sichern sollen. Die heu- tigen pflegeintensiven Rasenflächen werden durch ökologisch wertvolle und pflegeextensiven Wiesenflächen ersetzt. Dazu wird der dichte Strauchbestand im Areal zum Teil ausgelichtet. Je nach Nutzungsdruck können die Wiesenflächen gemäht werden, um diese für unterschiedli- che Freiraumnutzungen zu aktivieren. Der nachhaltige Umgang mit dem anfallenden Regenwasser spielt im ökologischen Gesamtkonzept eine übergeordnete Rolle. Das Dachwasser der Neu- und Bestandsbauten soll in Retentionsmulden gesammelt werden und zur Bewässerung der Vegera- tionsstrukturen dienen. Wenn möglich wird auf befestigte und wasser- undurchlässige Wege und Plätze verzichtet. Wo nötig, wird auf das beste- hende Pflaster zurückgegriffen, um die erforderlichen Hart- und Bewe- gungsfunktionen realisieren zu können. Gesamthaft bildet die Siedlung ein- nen wichtigen Beitrag zur ökologischen Vernetzung auf städtischer Ebe- ne.



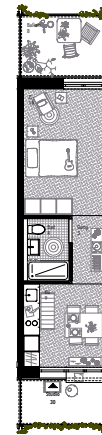
6. Obergeschoss



2.-5. Obergeschoss



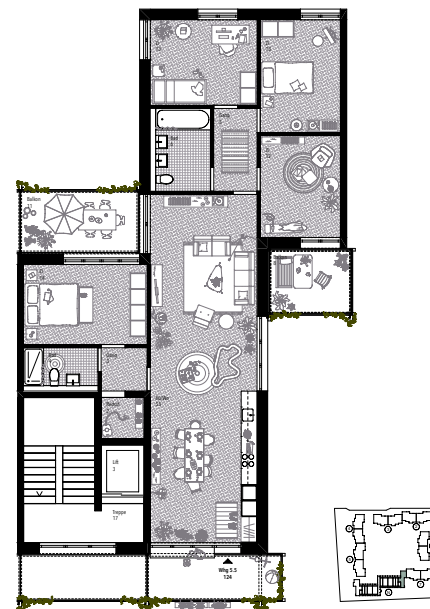
1. Obergeschoss



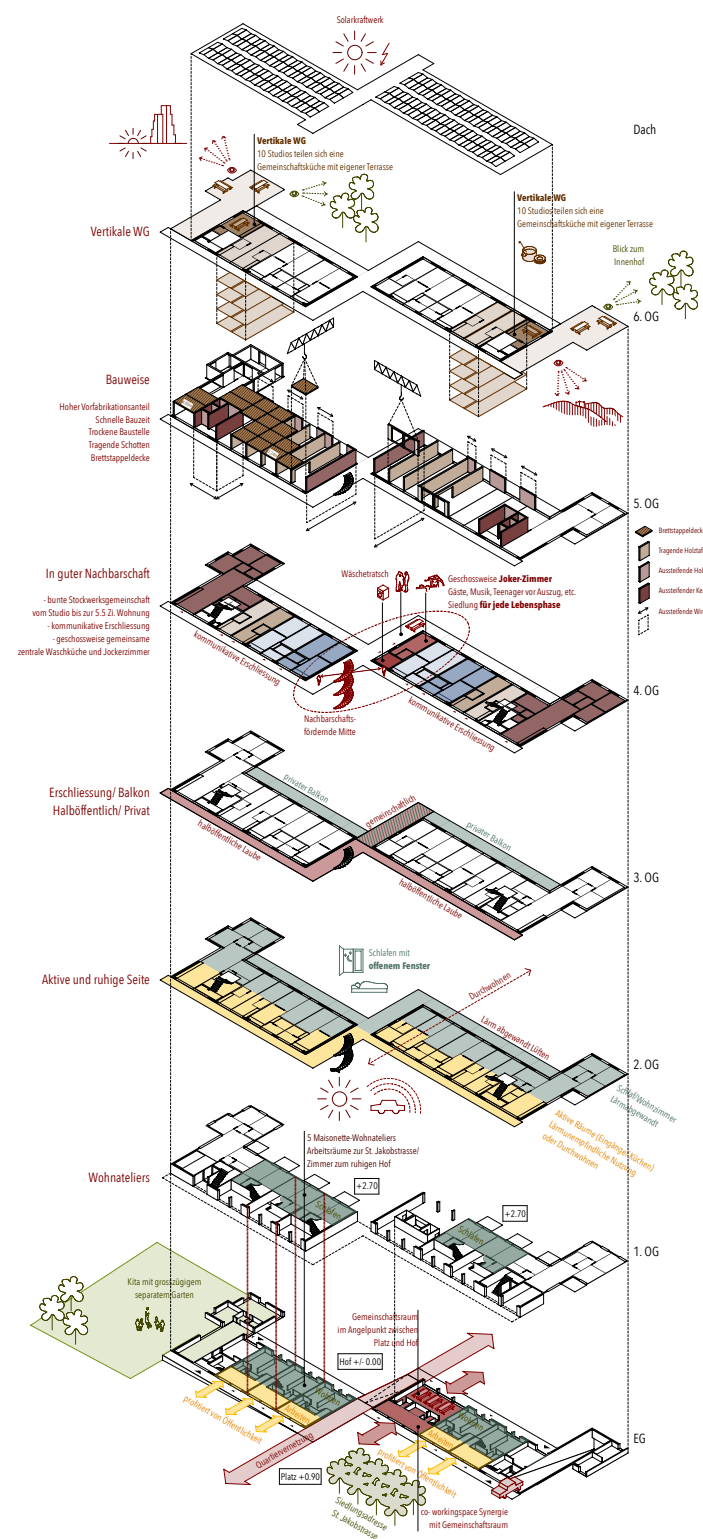
Studio

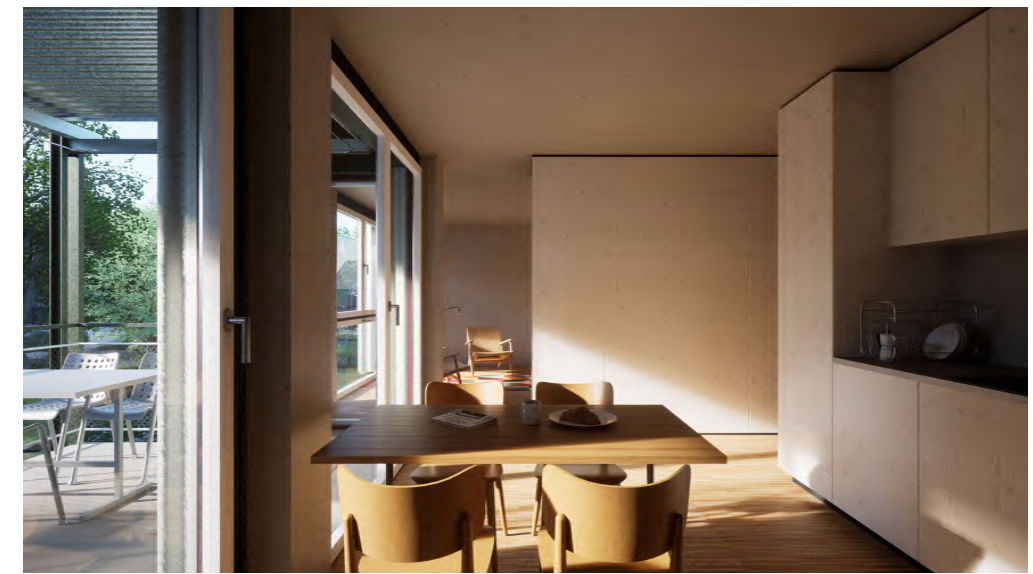
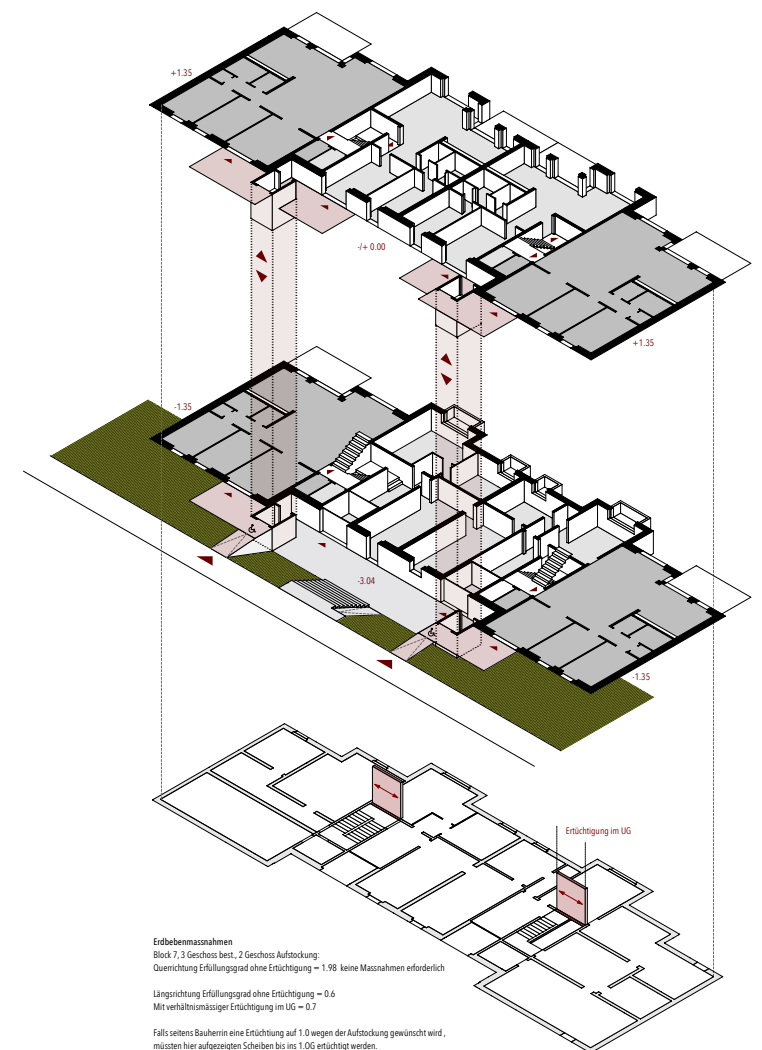
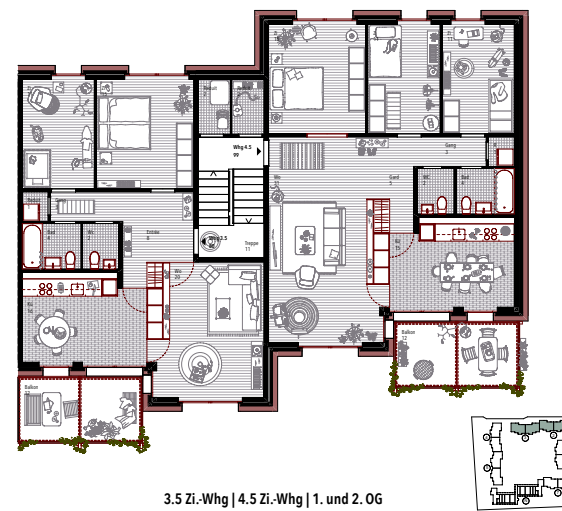


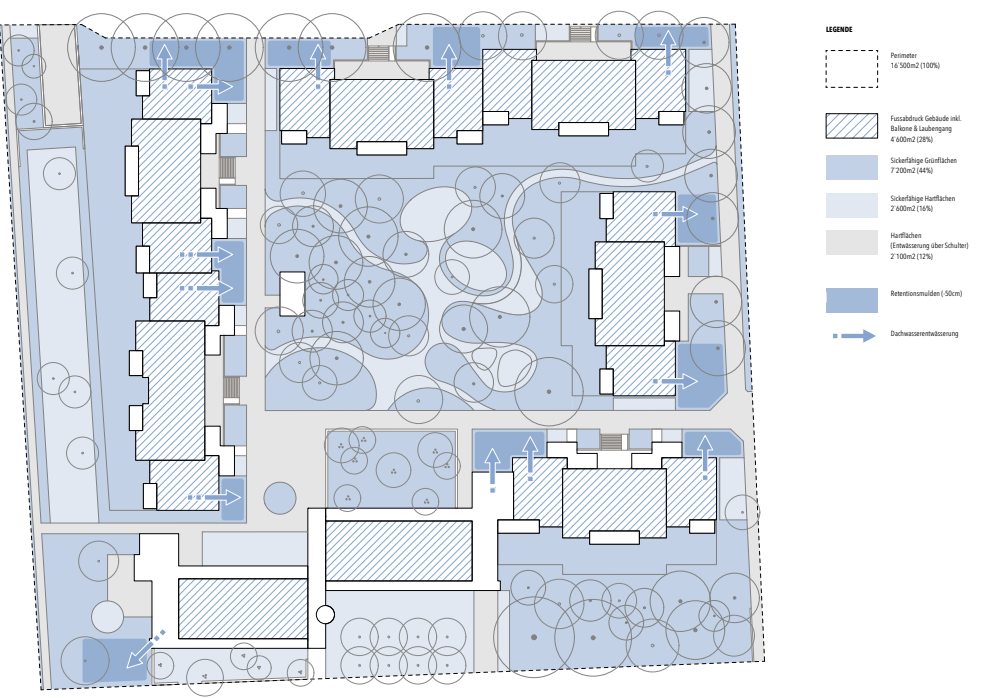
2.5 Zi.-Whg



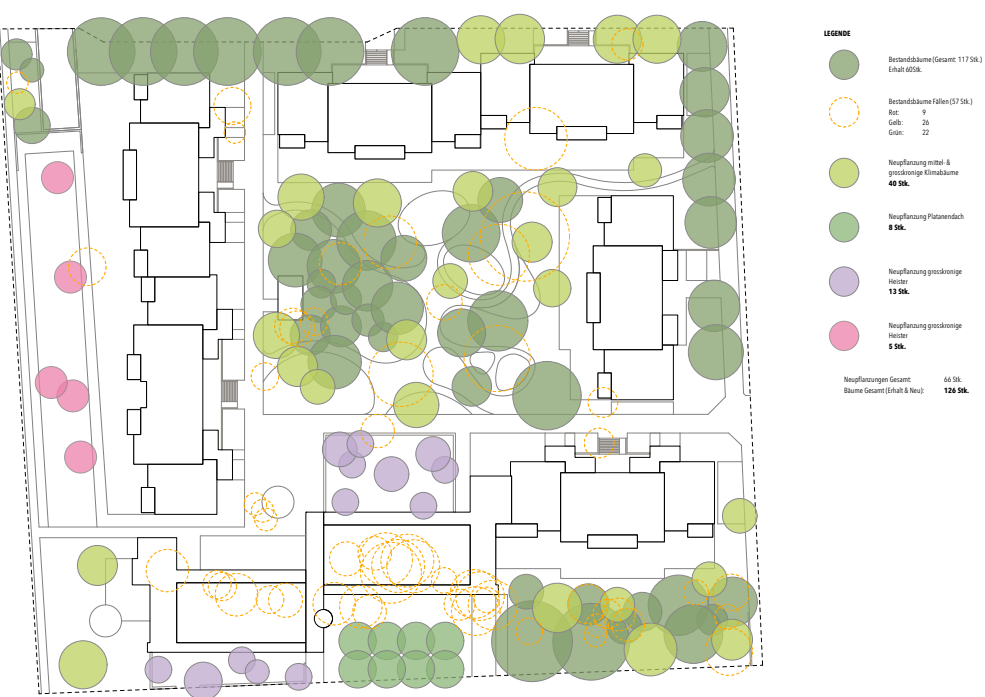
5.5 Zi.-Whg



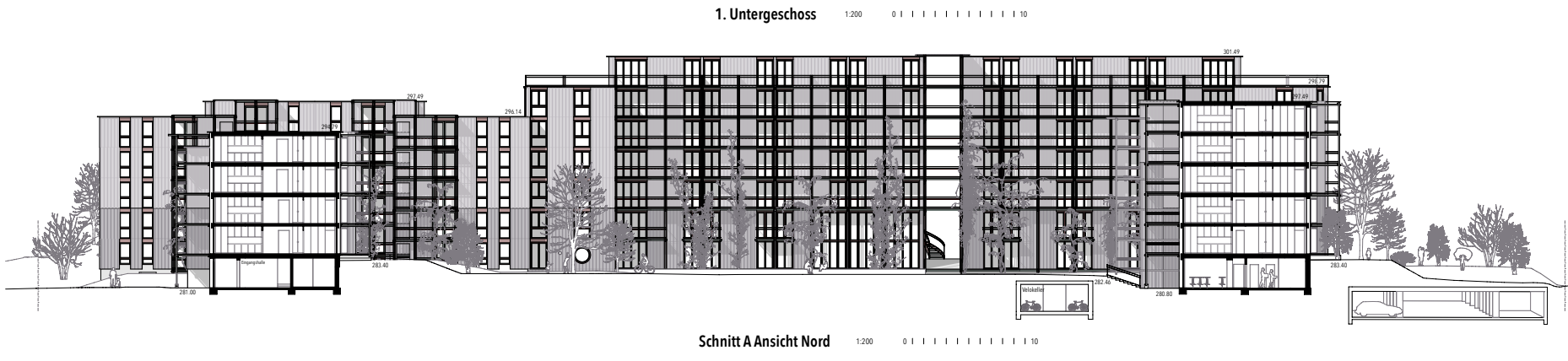


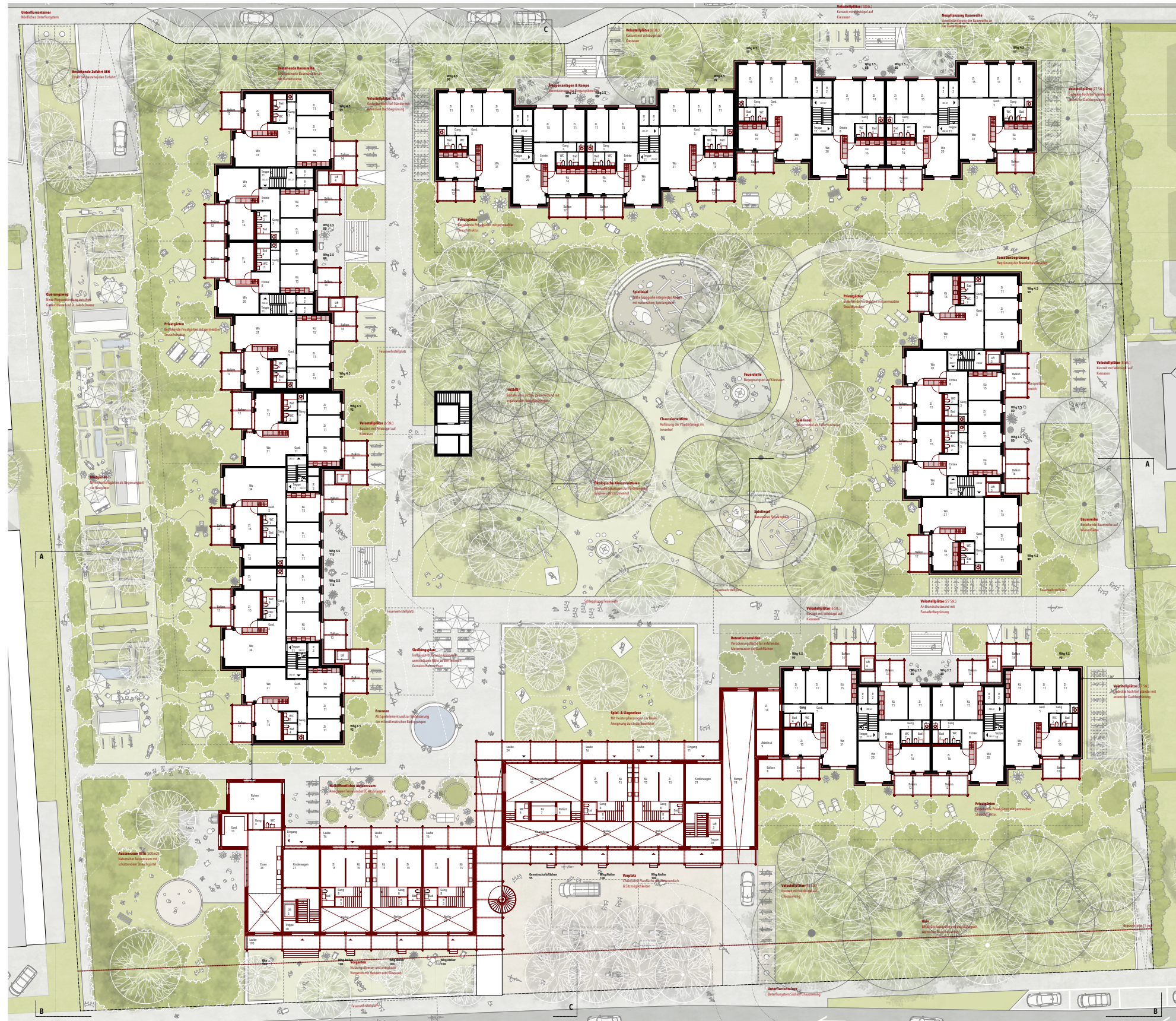


Bodenbeschaffenheit und Regenwassermanagement



Umgang mit Baumbestand

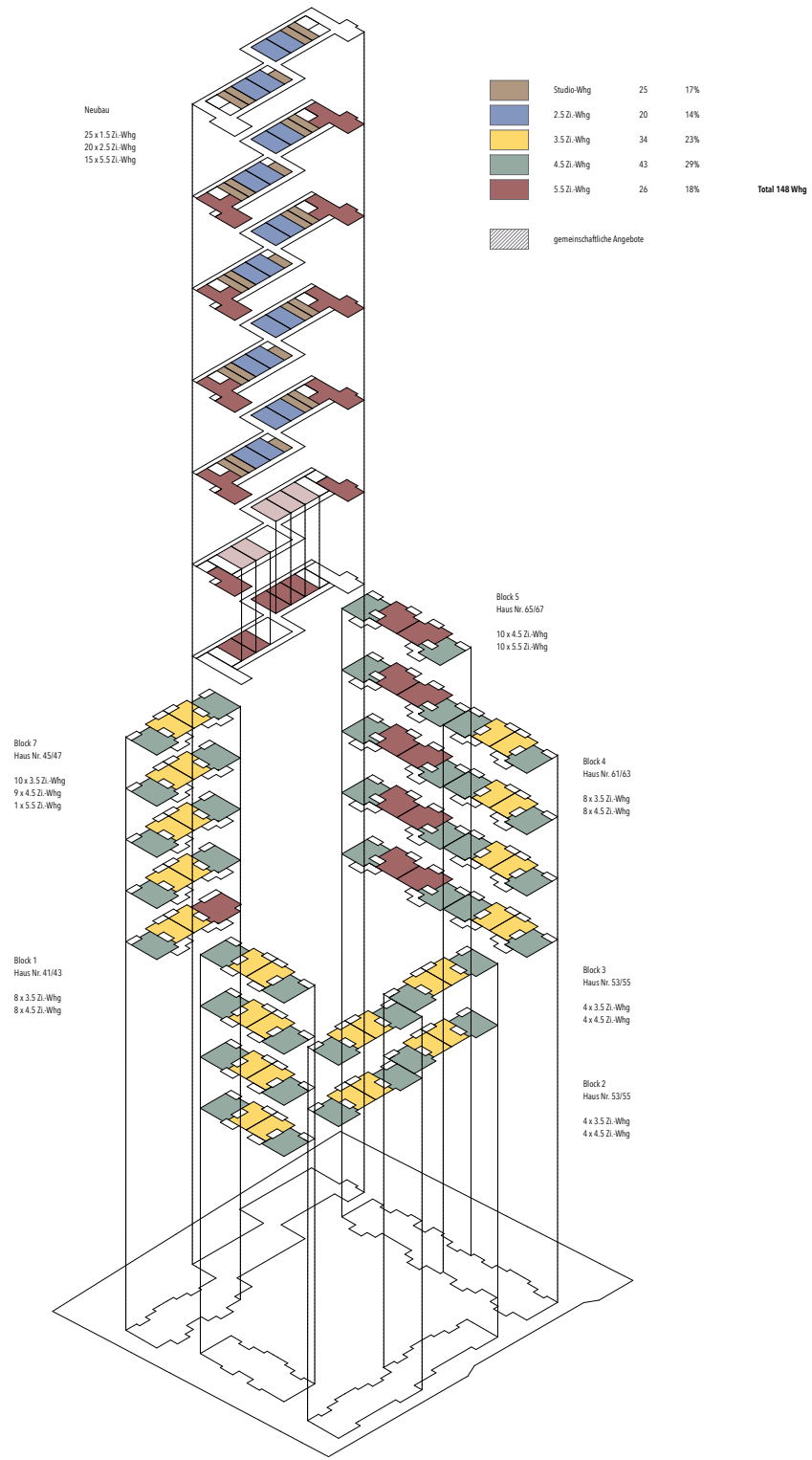




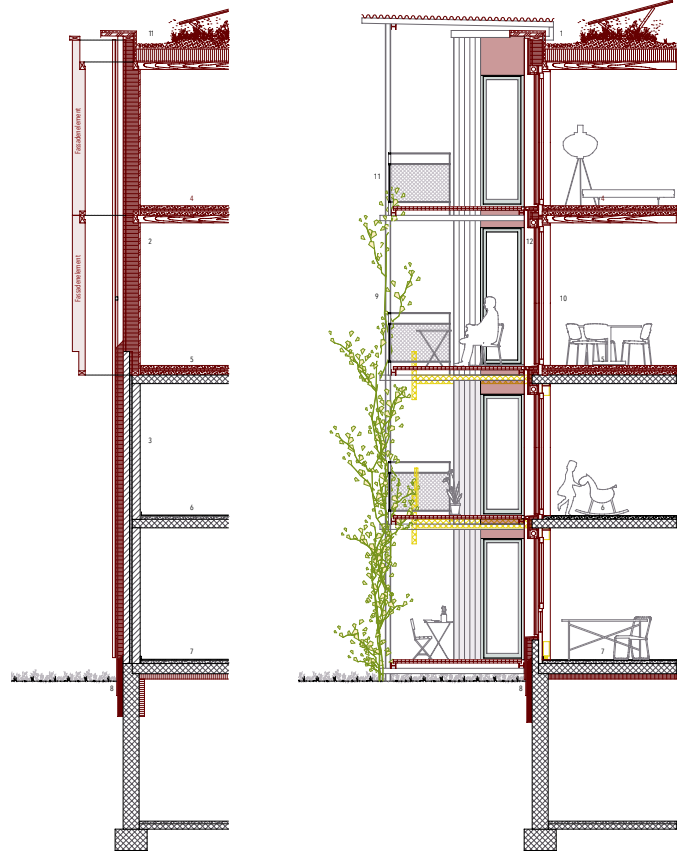
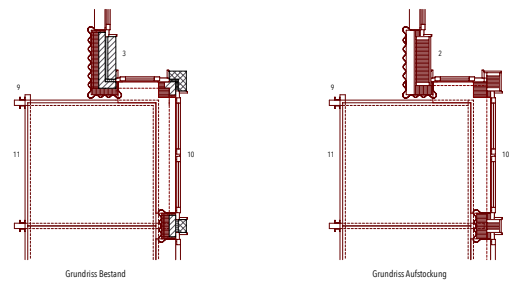
Erdgeschoss mit Umgebung 1:200 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



Ansicht B St Jakobstrasse 1:200 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

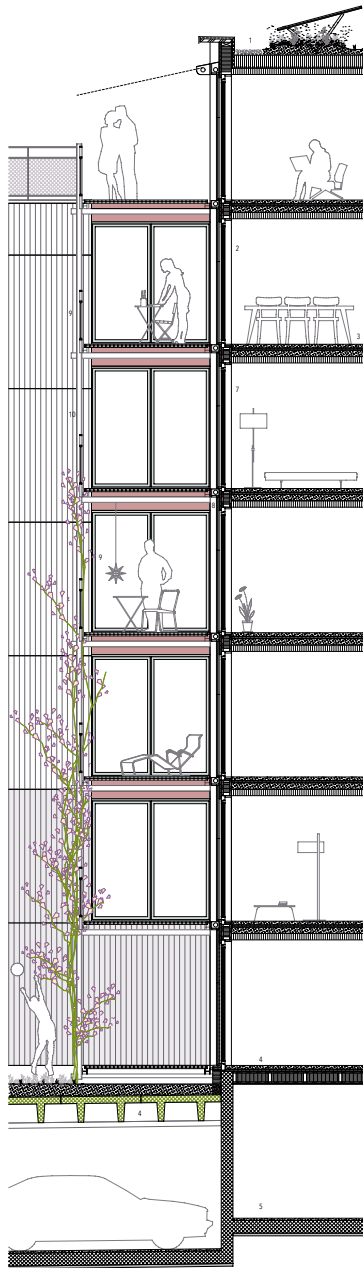


Wohnungsschlüssel



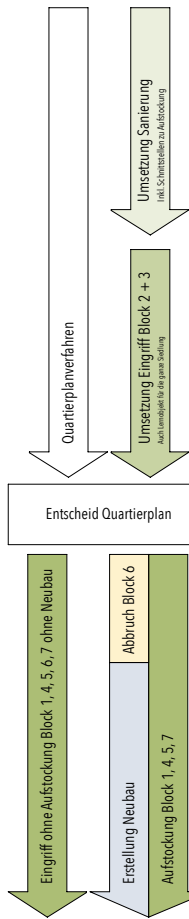
Fassadenschnitt Bestand mit Aufstockung 1:50

1. Dachstuhl:
 - Extensive Begrünung min. 120 mm
 - Kiesrand 50 mm
 - Drainageplatte 20 mm
 - Schutzbahn (nur bei PV-Anlage) 2,5 mm
 - Kunststoffbahn 1,8 mm
 - EPS-Isolierung ohne Gefälle 240 mm
 - Dampfsperre (Bauteildichtung) 3,5 mm
 - Isolierplatte (UV-Schutz) 140 mm
2. Außenwand Aufstockung:
 - Ordnungswahlverlei 57 mm
 - Tragelast 40 x 60 mm
 - Isolierung 110 mm
 - Wandplatte 40 mm
 - Calcestruzzum 240 mm
 - Kunststoffbahn 80x240 mm
 - Druckplatte (Dampfsperre) 27 mm
 - Anstrich UV-Schutz
3. Außenwand Sanierung:
 - Ordnungswahlverlei 57 mm
 - Tragelast/Tragelastplatten 40 x 60 mm
 - Isolierung/Calcestruzzum 100/40 mm
 - Ausgangspunkt 20 mm
 - Isolierung 120 mm
 - Verkleidung 45 mm
 - Isolierung 150 mm
 - Isolierung 15 mm
4. Bodenplatte Aufstockung:
 - Lehnenboden geschliffen und geölt
 - Fußbodenheizung im Lehnenboden
 - Isolierung 40 mm
 - Wärme- und Trittschalldämmung 40 mm
 - Schüttung (nur Abbruch Block 6)
 - Isolierplatte 140 mm
5. Bodenplatte Decke best. (Dach):
 - Lehnenboden geschliffen und geölt
 - Fußbodenheizung im Lehnenboden
 - Isolierung 40 mm
 - Wärme- und Trittschalldämmung 40 mm
 - Schüttung (nur Abbruch Block 6)
 - Isolierplatte 140 mm
6. Bodenplatte Decke best. (Dach):
 - Lehnenboden geschliffen und geölt
 - Fußbodenheizung im Lehnenboden
 - Isolierung 40 mm
 - Wärme- und Trittschalldämmung 40 mm
 - Schüttung (nur Abbruch Block 6)
 - Isolierplatte 140 mm
7. Bodenplatte Kellendecke best. (Dach):
 - Lehnenboden geschliffen und geölt
 - Fußbodenheizung im Lehnenboden
 - Isolierung 40 mm
 - Wärme- und Trittschalldämmung 40 mm
 - Schüttung (nur Abbruch Block 6)
 - Isolierplatte 140 mm
8. Dachstuhl:
 - Extensive Begrünung min. 120 mm
 - Kiesrand 50 mm
 - Drainageplatte 20 mm
 - Schutzbahn (nur bei PV-Anlage) 2,5 mm
 - Kunststoffbahn 1,8 mm
 - EPS-Isolierung ohne Gefälle 240 mm
 - Dampfsperre (Bauteildichtung) 3,5 mm
 - Isolierplatte (UV-Schutz) 140 mm
9. Balkon:
 - Ordnungswahlverlei 57 mm
 - Tragelast 40 x 60 mm
 - Isolierung 110 mm
 - Wandplatte 40 mm
 - Calcestruzzum 240 mm
 - Kunststoffbahn 80x240 mm
 - Druckplatte (Dampfsperre) 27 mm
 - Anstrich UV-Schutz
10. Fenster:
 - Ordnungswahlverlei 57 mm
 - Tragelast 40 x 60 mm
 - Isolierung 110 mm
 - Wandplatte 40 mm
 - Calcestruzzum 240 mm
 - Kunststoffbahn 80x240 mm
 - Druckplatte (Dampfsperre) 27 mm
 - Anstrich UV-Schutz
11. Geländer:
 - Ordnungswahlverlei 57 mm
 - Tragelast 40 x 60 mm
 - Isolierung 110 mm
 - Wandplatte 40 mm
 - Calcestruzzum 240 mm
 - Kunststoffbahn 80x240 mm
 - Druckplatte (Dampfsperre) 27 mm
 - Anstrich UV-Schutz
12. Sonnenschutz:
 - Ordnungswahlverlei 57 mm
 - Tragelast 40 x 60 mm
 - Isolierung 110 mm
 - Wandplatte 40 mm
 - Calcestruzzum 240 mm
 - Kunststoffbahn 80x240 mm
 - Druckplatte (Dampfsperre) 27 mm
 - Anstrich UV-Schutz

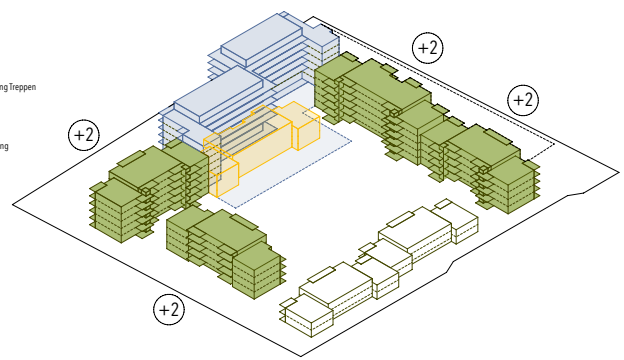
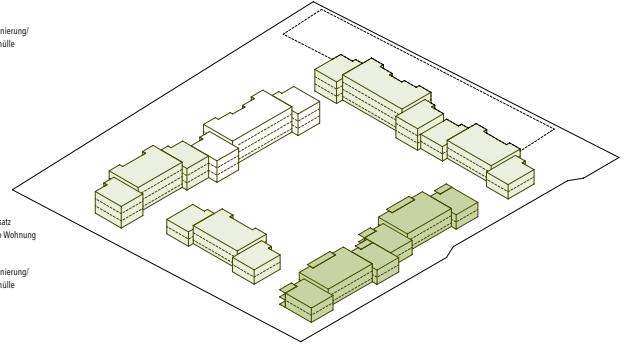
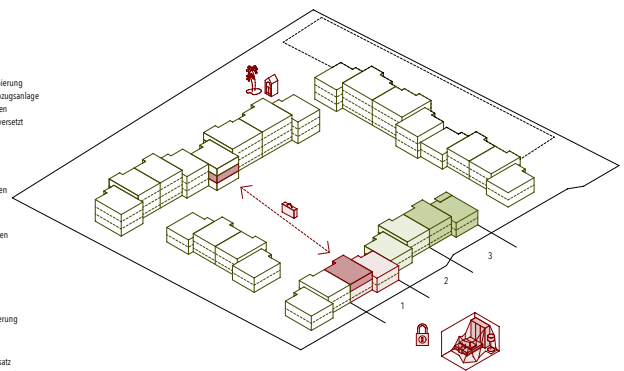
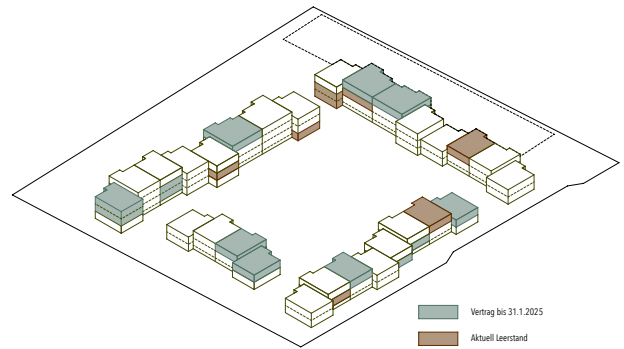


Fassadenschnitt Neubau 1:50

1. Dachstuhl:
 - Extensive Begrünung min. 120 mm
 - Kiesrand 50 mm
 - Drainageplatte 20 mm
 - Schutzbahn (nur bei PV-Anlage) 2,5 mm
 - Kunststoffbahn 1,8 mm
 - EPS-Isolierung ohne Gefälle 240 mm
 - Dampfsperre (Bauteildichtung) 3,5 mm
 - Isolierplatte (UV-Schutz) 140 mm
2. Außenwand:
 - Anstrich UV-Schutz
 - Druckplatte (Dampfsperre) 27 mm
 - Kunststoffbahn 40x60 mm
 - Calcestruzzum 240 mm
 - Wandplatte 35 mm
 - Wandplatte 40 x 60 mm
 - Ordnungswahlverlei 57 mm
 - (vertikal verlegt) 57 mm
3. Bodenplatte Aufstockung:
 - Lehnenboden geschliffen und geölt
 - Fußbodenheizung im Lehnenboden
 - Isolierung 40 mm
 - Wärme- und Trittschalldämmung 40 mm
 - Schüttung (nur Abbruch Block 6)
 - Isolierplatte 140 mm
4. Bodenplatte Erdgeschoss:
 - Lehnenboden geschliffen und geölt
 - Fußbodenheizung im Lehnenboden
 - Isolierung 40 mm
 - Wärme- und Trittschalldämmung 40 mm
 - Schüttung (nur Abbruch Block 6)
 - Isolierplatte 140 mm
5. Bodenplatte Keller:
 - Lehnenboden geschliffen und geölt
 - Fußbodenheizung im Lehnenboden
 - Isolierung 40 mm
 - Wärme- und Trittschalldämmung 40 mm
 - Schüttung (nur Abbruch Block 6)
 - Isolierplatte 140 mm
6. Decke Troggarage:
 - Ordnungswahlverlei 57 mm
 - Tragelast 40 x 60 mm
 - Isolierung 110 mm
 - Wandplatte 40 mm
 - Calcestruzzum 240 mm
 - Kunststoffbahn 80x240 mm
 - Druckplatte (Dampfsperre) 27 mm
 - Anstrich UV-Schutz
7. Fenster:
 - Ordnungswahlverlei 57 mm
 - Tragelast 40 x 60 mm
 - Isolierung 110 mm
 - Wandplatte 40 mm
 - Calcestruzzum 240 mm
 - Kunststoffbahn 80x240 mm
 - Druckplatte (Dampfsperre) 27 mm
 - Anstrich UV-Schutz
8. Sonnenschutz:
 - Ordnungswahlverlei 57 mm
 - Tragelast 40 x 60 mm
 - Isolierung 110 mm
 - Wandplatte 40 mm
 - Calcestruzzum 240 mm
 - Kunststoffbahn 80x240 mm
 - Druckplatte (Dampfsperre) 27 mm
 - Anstrich UV-Schutz
9. Geländer:
 - Ordnungswahlverlei 57 mm
 - Tragelast 40 x 60 mm
 - Isolierung 110 mm
 - Wandplatte 40 mm
 - Calcestruzzum 240 mm
 - Kunststoffbahn 80x240 mm
 - Druckplatte (Dampfsperre) 27 mm
 - Anstrich UV-Schutz
10. Konstruktion Balkone / Lauben:
 - Ordnungswahlverlei 57 mm
 - Tragelast 40 x 60 mm
 - Isolierung 110 mm
 - Wandplatte 40 mm
 - Calcestruzzum 240 mm
 - Kunststoffbahn 80x240 mm
 - Druckplatte (Dampfsperre) 27 mm
 - Anstrich UV-Schutz



- Strangsaniierung
- Einbau Abzugsanlage
- 3-4 Wochen
- Küchen
- 1 Woche vorstrich
- Gardienböden
- Oberflächen
- Dachsanierung
- Fensterersatz
- 2 Tage pro Wohnung
- Energiesanierung/ Gebäudehülle
- Balkone
- Lift & Balkone
- Erweiterung Treppen
- Aufstockung



Schema Bauablauf und Etappierung