

RICHTPROJEKT ÜBERBAUUNGSPLAN "ALTERSGERECHTES WOHNEN BRENDEN" LUTZENBERG (AR)



Richtprojekt mit 19 Pflegeplätzen und Tagesstruktur

23 altersgerechte Wohnungen

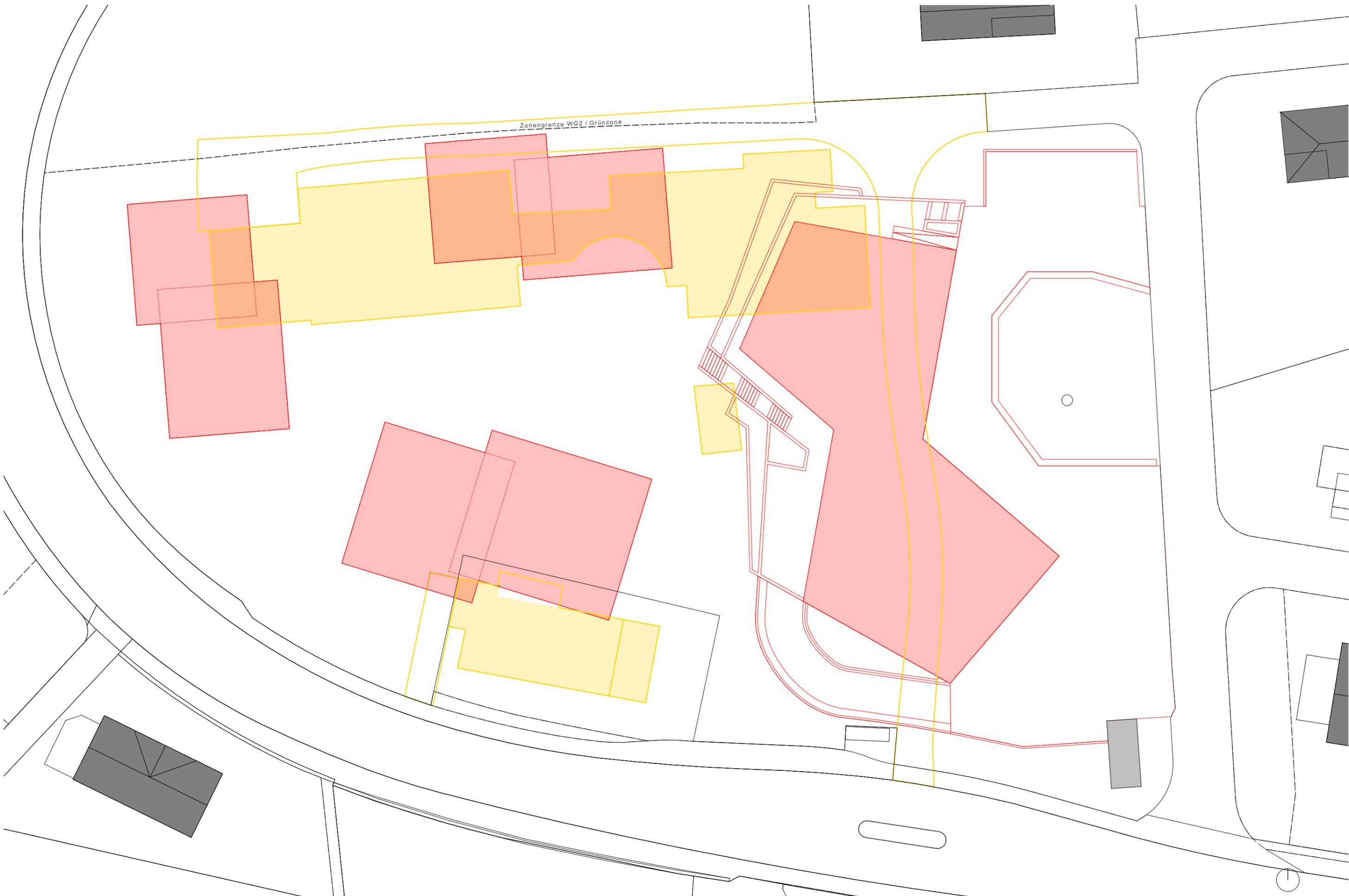
04.11.2022



FORTIMO AG
Rorschacherstrasse 302 | CH-9016 St. Gallen
+41 71 844 06 66 | www.fortimo.ch



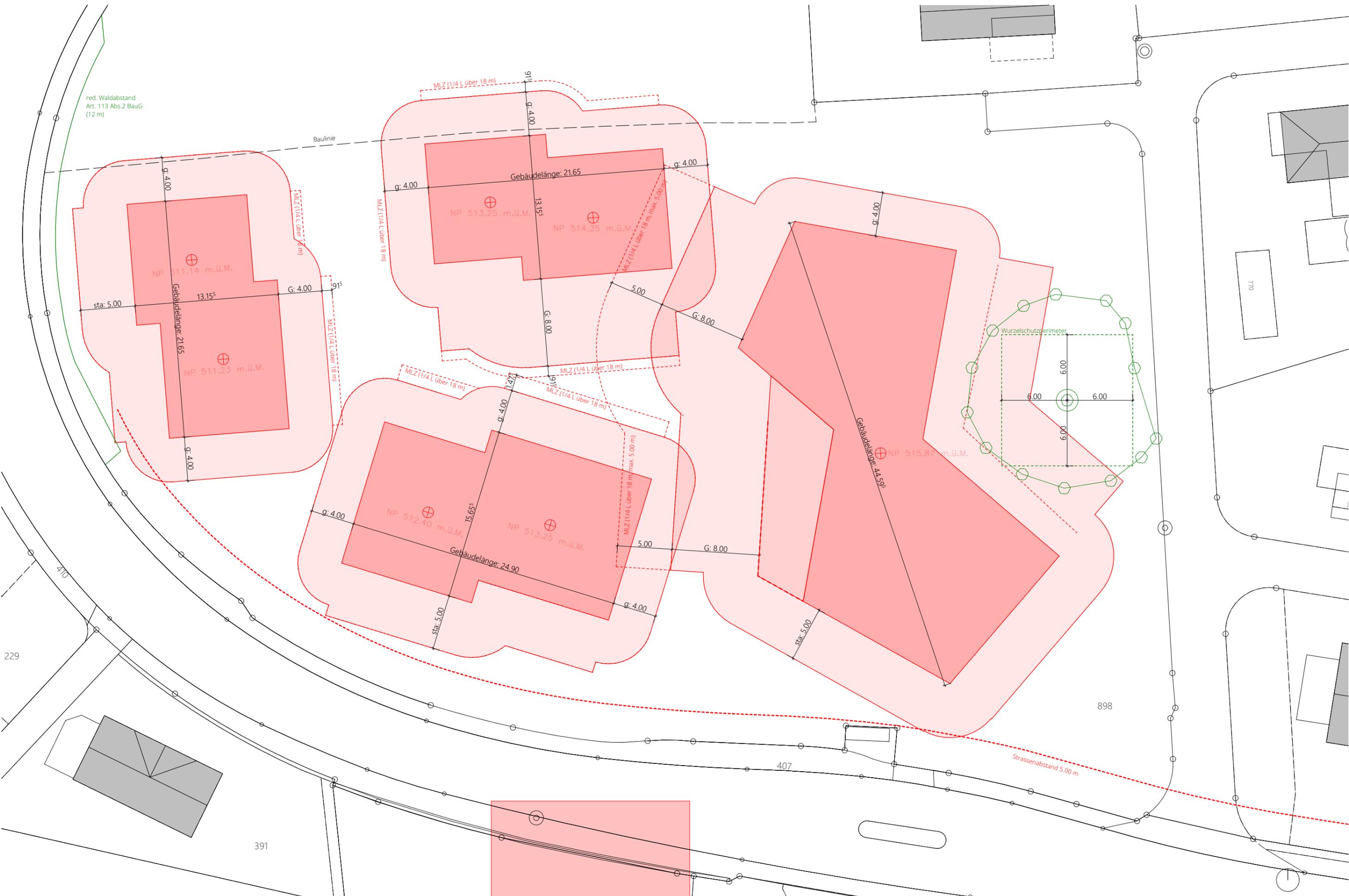
Brenden



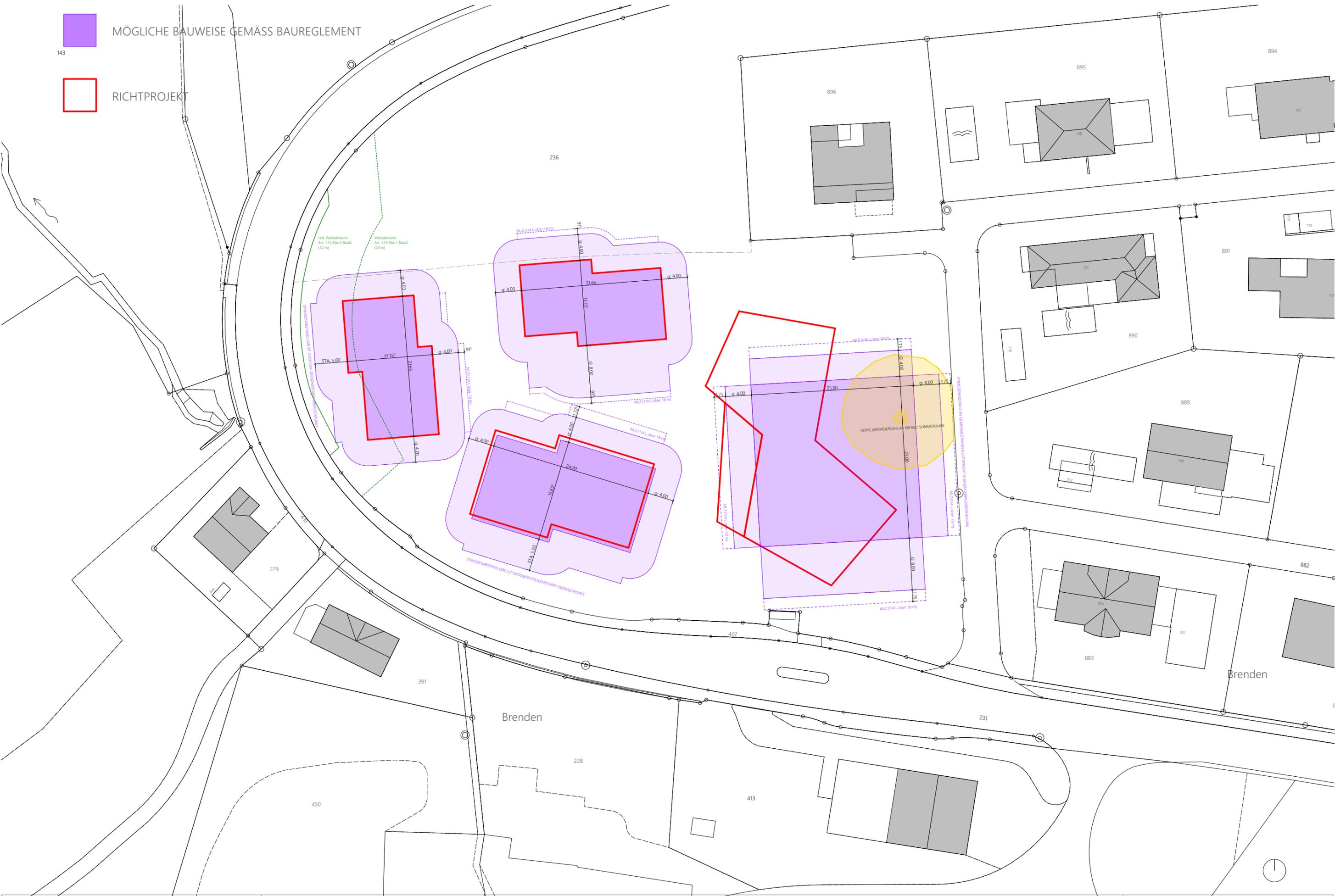
Zonengrenze WG2 / Grünzone

Brenden





 MÖGLICHE BAUWEISE GEMÄSS BAUREGLEMENT
 RICHTPROJEKT



PROJEKTDATEN | RICHTPROJEKT

PARZELLE:	236
BAUZONE:	WG 2.0
BAUMASSENZIFFER:	2.0 - 2.2
PARZELLENFLÄCHE:	4815 m ²
MAX. BAUVOLUMEN:	10562.50 m ³ (INKL. 2.5% RESERVE)
GEPLANTES BAUVOLUMEN:	10304.83 m ³
MAX. VOLLGESCHOSSE:	2 - BEI PFLEGEHEIM ÜBERSCHRITTEN (3)
TALSEITIG SICHTB. GESCHOSSE:	3 - BEI PFLEGEHEIM ÜBERSCHRITTEN (4)
MAX. GEBÄUDEHÖHE:	8.00 m - BEI PFLEGEHEIM ÜBERSCHRITTEN
MAX. FIRSHÖHE:	12.00 m
MAX. GEBÄUDELÄNGE:	25.00 m - BEI PFLEGEHEIM ÜBERSCHRITTEN (44.59 ⁵ m)
GEBÄUDEBREITE:	IM BAUREGLEMENT NICHT ERWÄHNT
GRENZABSTAND KLEIN (g):	4.00 m
GRENZABSTAND GROSS (G):	8.00 m - INNERHALB PARZELLE UNTERSCHRITTEN
GEBÄUDEABSTAND:	UNTERSCHRITTEN
STRASSENABSTAND:	5.00 M
MEHRLÄNGENZUSCHLAG:	GEM. ART, 9 UND ART. 16 DER BAUVERORDNUNG (1/4 DER MEHRLÄNGE ÜBER 18.00 m, max. 5.00 m)
EMPFINDLICHKEITSSTUFE:	III
WOHNUNGEN:	18
PARKPLÄTZE:	ANGEBOT: 38 PP, BEDARF: 37 PP

PROJEKTDATEN | ÜBERARBEITUNG RICHTPROJEKT 2022

PLANUNGSPERIMETER:	PARZELLEN 236, 238, 898, 407
BAUZONE:	WG 2.0
BAUMASSENZIFFER:	2.0 - 2.2
PARZELLENFLÄCHE:	5'337 m ²
MAX. BAUVOLUMEN:	11'741 m ³ (BMZ 2.2)
GEPLANTES BAUVOLUMEN:	11'112 m ³
MAX. VOLLGESCHOSSE:	2 - BEI PFLEGEHEIM ÜBERSCHRITTEN (3)
TALSEITIG SICHTB. GESCHOSSE:	3 - BEI PFLEGEHEIM ÜBERSCHRITTEN (4)
MAX. GEBÄUDEHÖHE:	8.00 m - BEI PFLEGEHEIM ÜBERSCHRITTEN
MAX. FIRSHÖHE:	12.00 m
MAX. GEBÄUDELÄNGE:	25.00 m - BEI PFLEGEHEIM ÜBERSCHRITTEN (44.59 ⁵ m)
GEBÄUDEBREITE:	IM BAUREGLEMENT NICHT ERWÄHNT
GRENZABSTAND KLEIN (g):	4.00 m EINGEHALTEN
GRENZABSTAND GROSS (G):	8.00 m EINGEHALTEN
GEBÄUDEABSTAND:	UNTERSCHREITUNG GEBÄUDEABSTAND PFLEGEHEIM UND WOHNBAUTEN
STRASSENABSTAND:	5.00 M
MEHRLÄNGENZUSCHLAG:	GEM. ART, 9 UND ART. 16 DER BAUVERORDNUNG (1/4 DER MEHRLÄNGE ÜBER 18.00 m, max. 5.00 m)
EMPFINDLICHKEITSSTUFE:	III- LÄRMGUTACHTEN WIRD ERSTELLT DURCH SINUS AG
WOHNUNGEN:	23
PARKPLÄTZE:	ANGEBOT: 46 PP, BEDARF: 43 PP





Zonengrenze WG2 / Grünzone

Durchfahrt Kranenweg, Anlieferung

Freizeitzone
Trennung

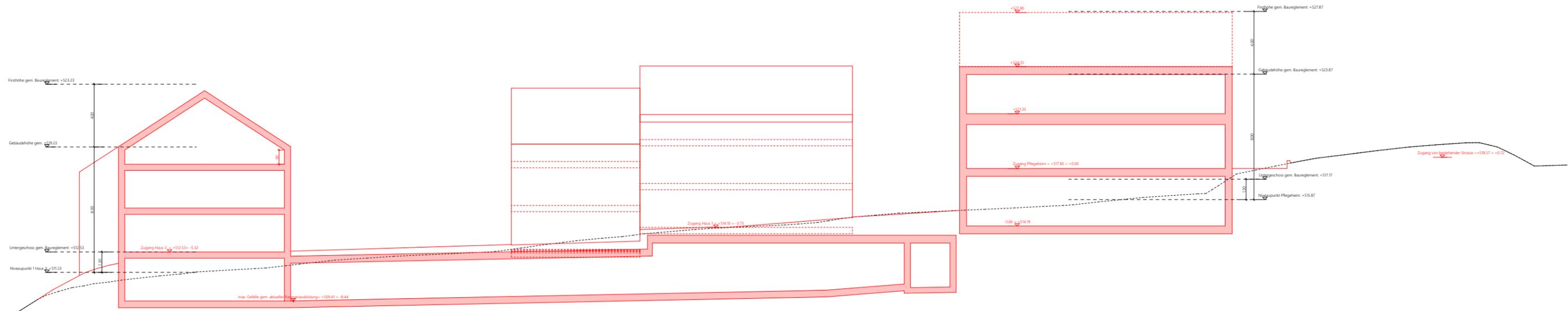




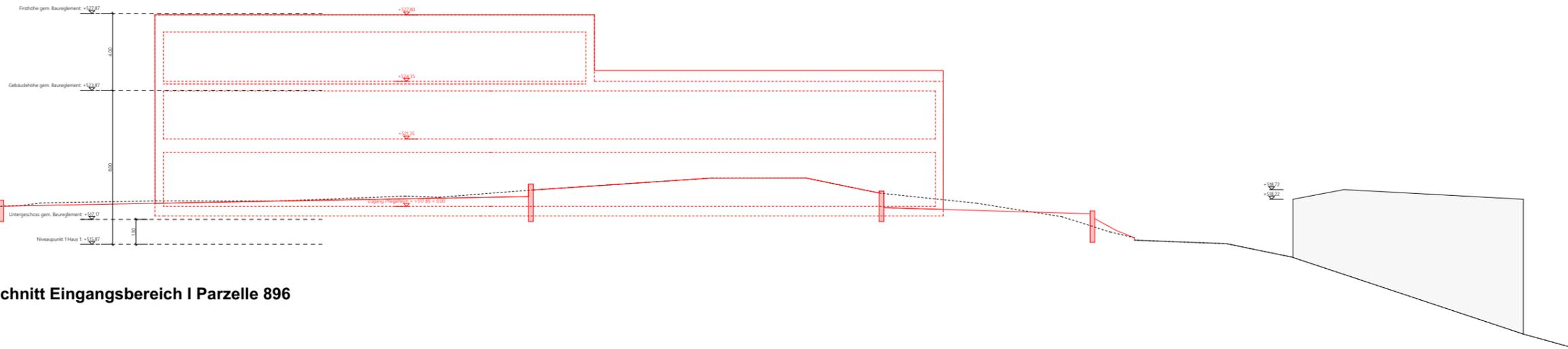




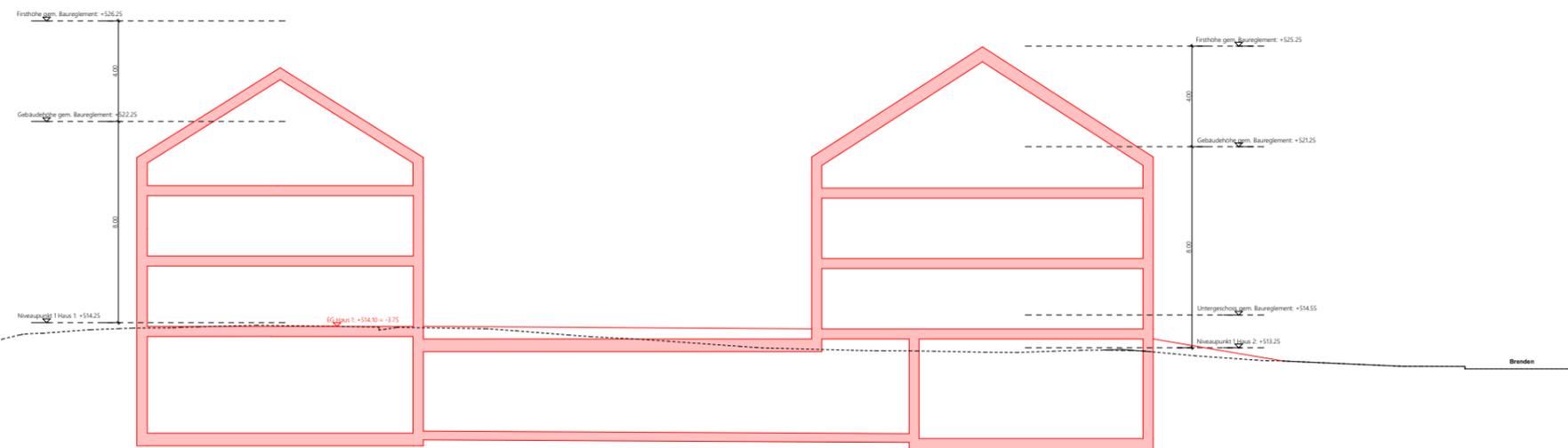




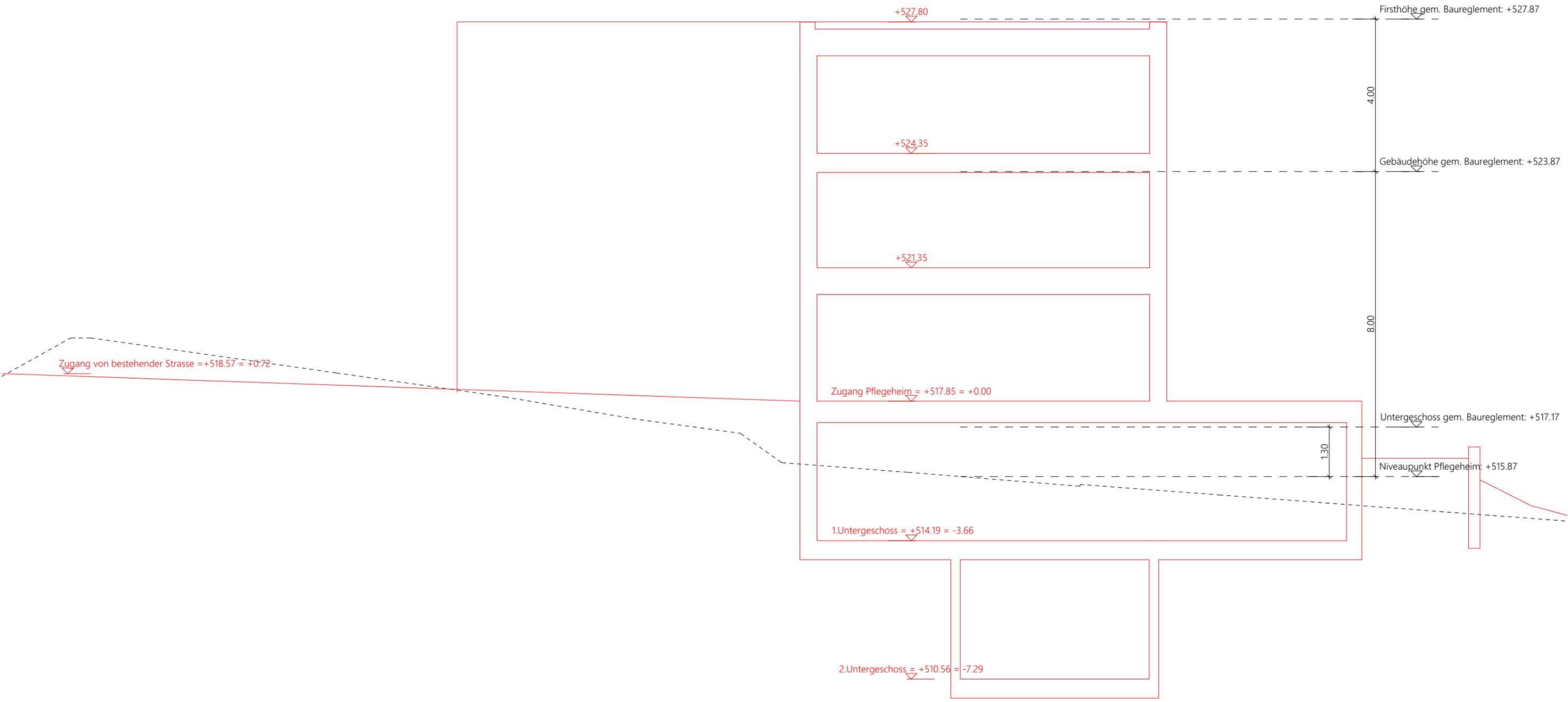
Längsschnitt Gelände



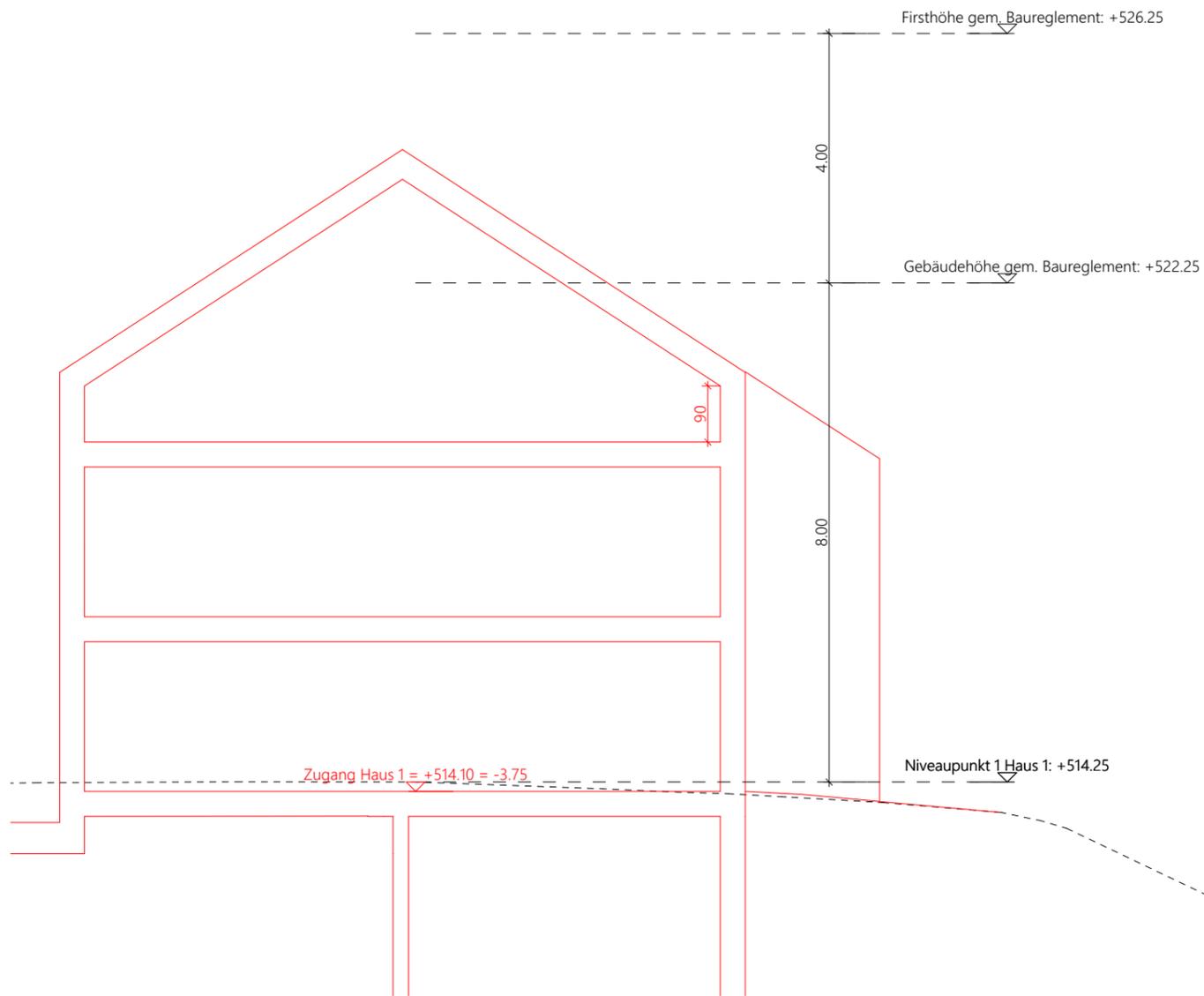
Querschnitt Eingangsbereich I Parzelle 896



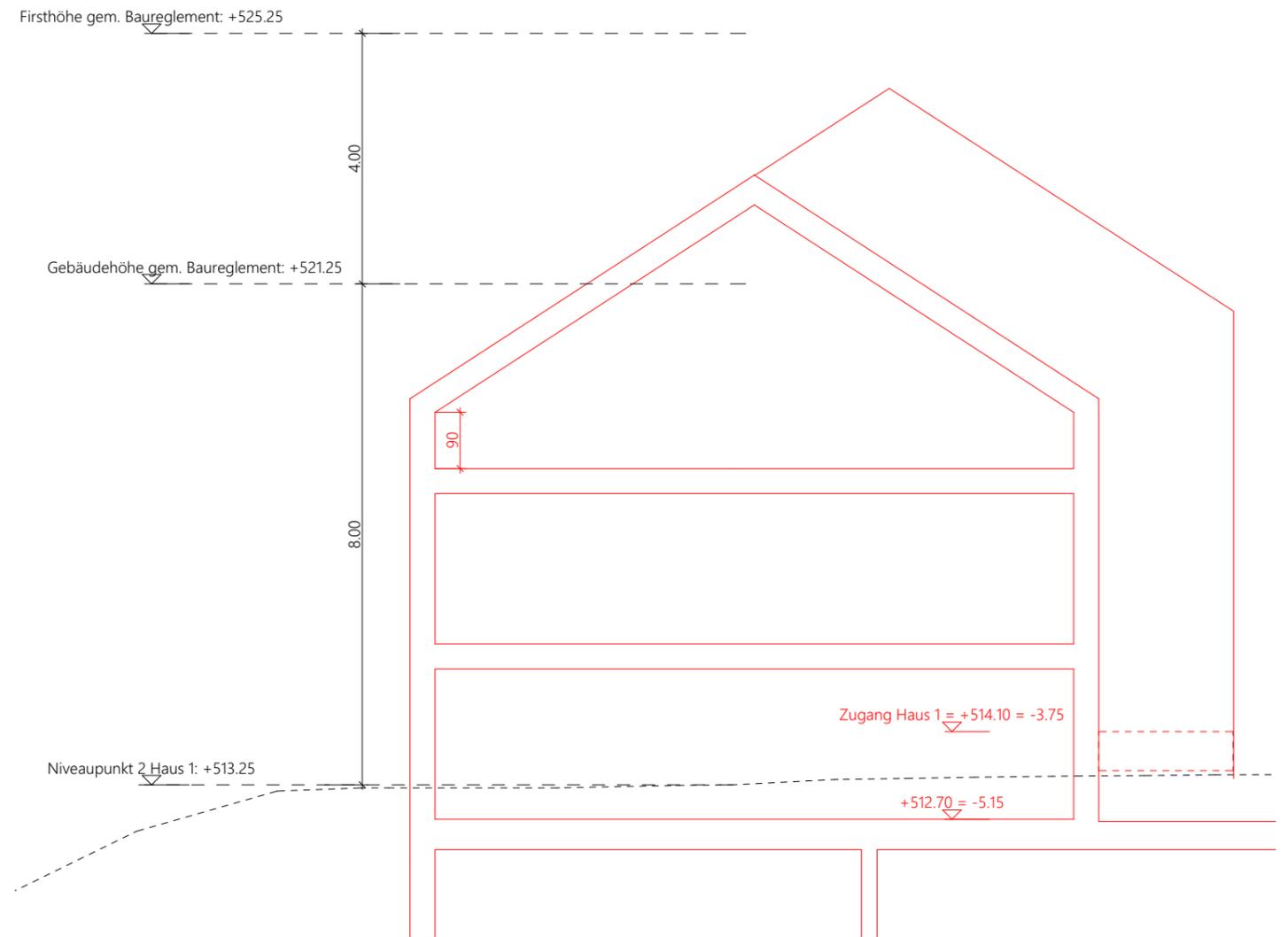
Querschnitt Haus 1 & Haus 2



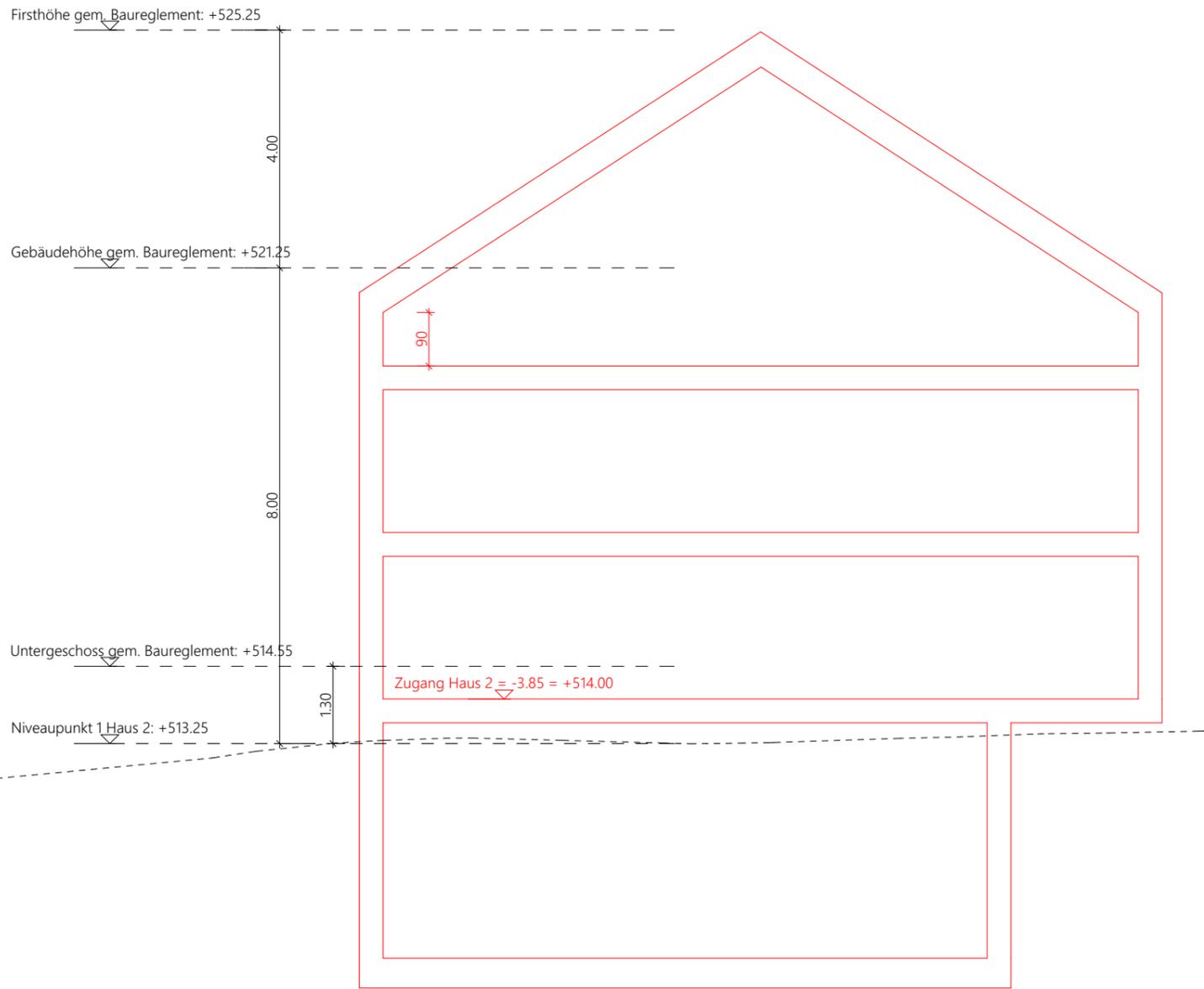
Pflegeheim Niveaupunkt



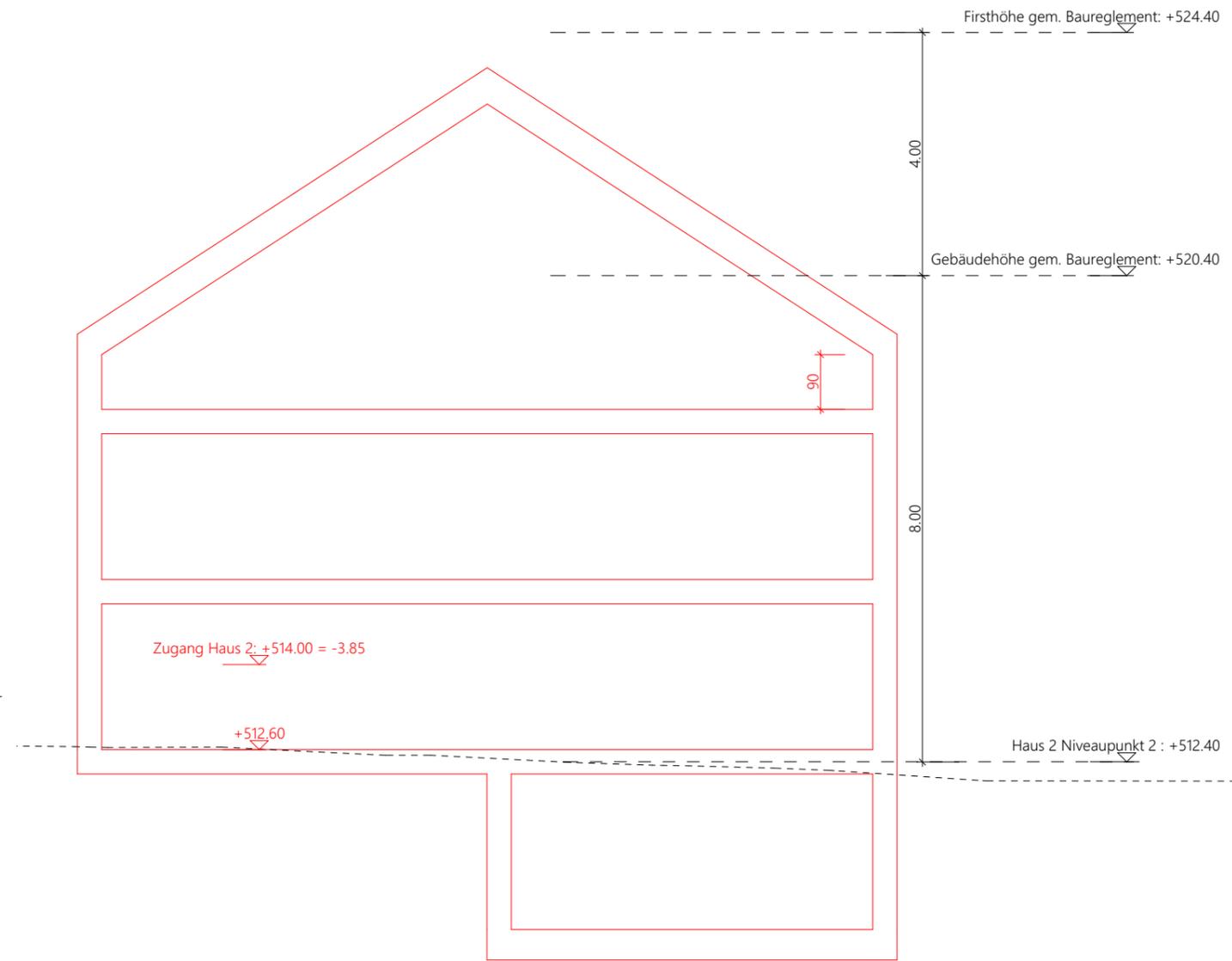
Haus 1 - Niveaupunkt 1



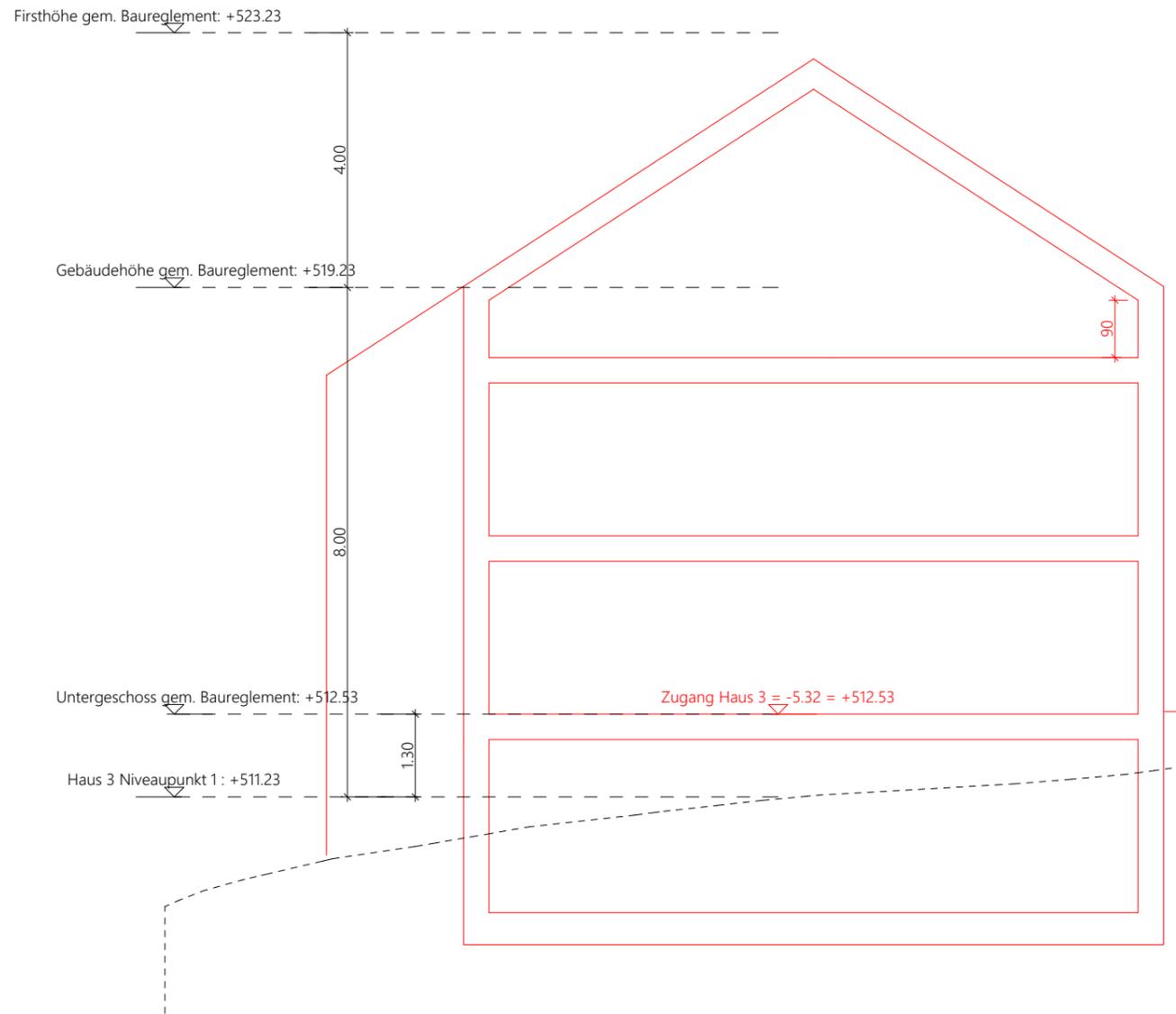
Haus 1 - Niveaupunkt 2



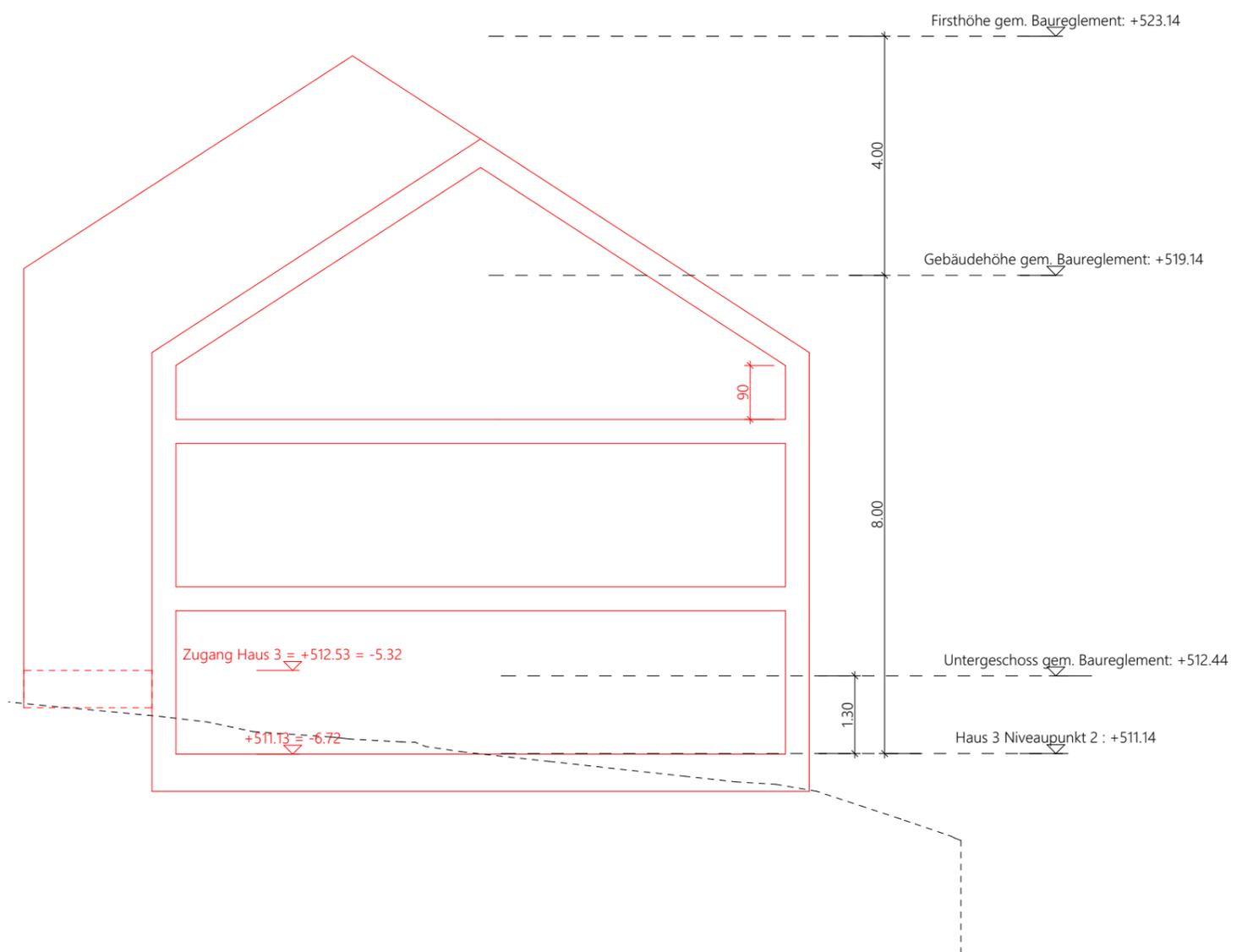
Haus 2 - Niveaupunkt 1



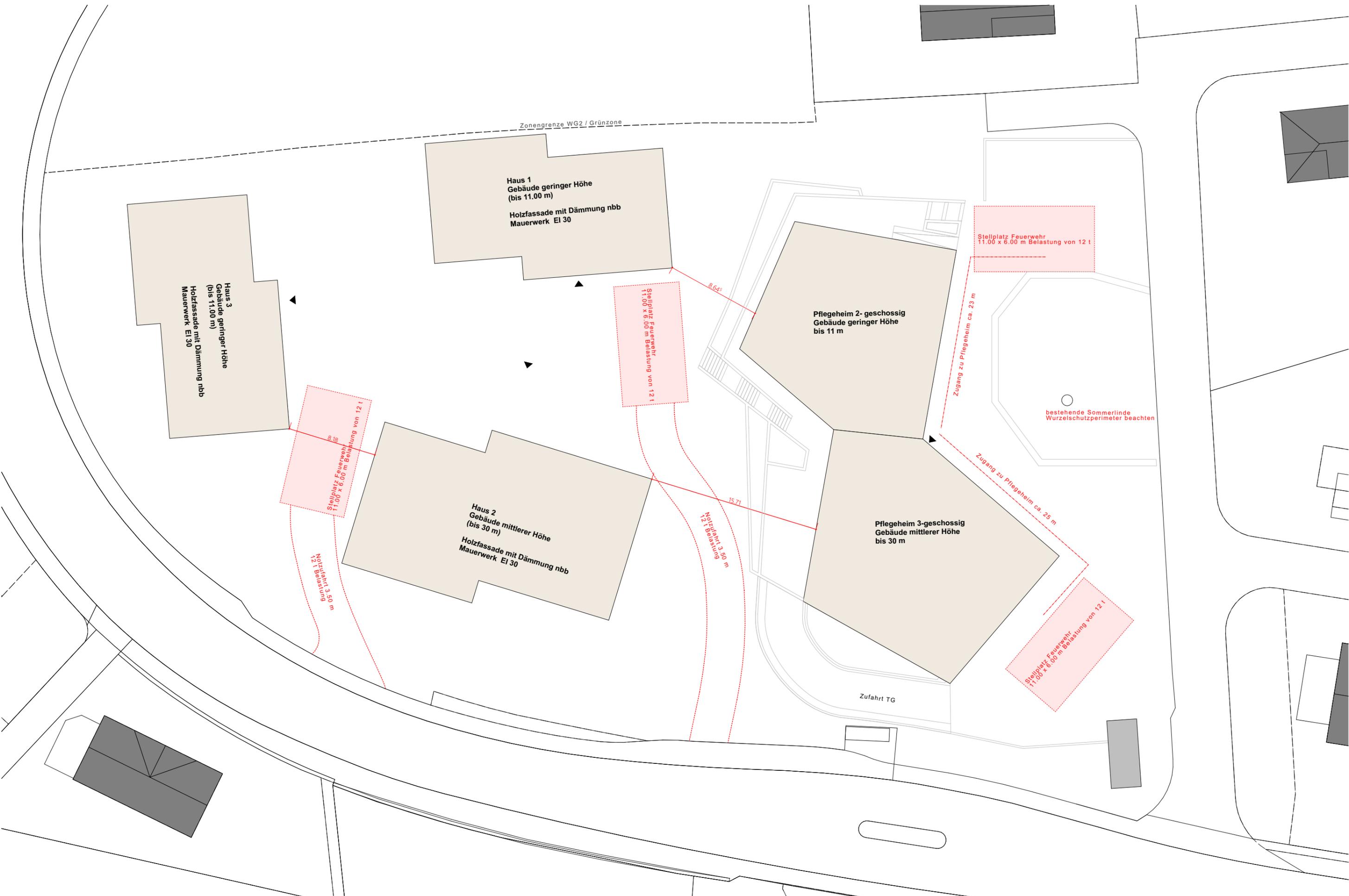
Haus 2 - Niveaupunkt 2



Haus 3 - Niveau 1



Haus 3 - Niveau 2



Ausgangslage

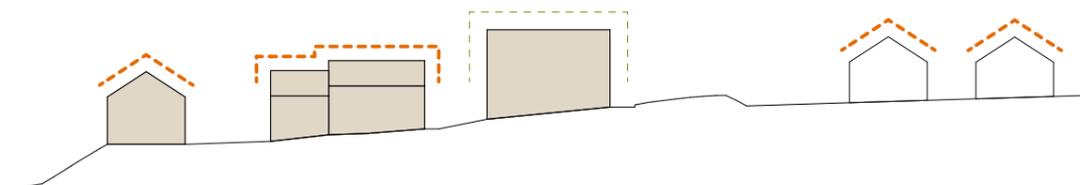
Das bestehende Pflegeheim Brenden ist stark sanierungsbedürftig und kann die zeitgemässen Ansprüche an ein Pflegeheim kaum mehr erfüllen. Um ein zeitgemässes Angebot für Betagte und Pflegebedürftige zu schaffen, ist ein Ersatzneubau geplant. Hierfür wurden verschiedene Szenarien entwickelt. Im ersten Szenario wurde eine Zusammenarbeit mit Walzenhausen angestrebt. Die schwierige Ausgangslage mit einem ungewissen Planungshorizont bewegte die Gemeinde Lutzenberg nach einer autarken Lösung zu suchen. Dazu wurde eine Arbeitsgruppe « Zukunft SWHB, autarke Lösung » ins Leben gerufen. Im Workshopverfahren erarbeitete die Fortimo AG einen Projektvorschlag für ein eigenständiges Pflegeheim am Ort Brenden. Der Ersatzbau des Pflegeheimes wird durch drei Mehrfamilienhäuser ergänzt, in welchen ein altersgerechtes Wohnen ermöglicht wird. Die altersgerechten Wohnungen können von den Synergien mit dem Pflegeheim profitieren.

Städtebauliche Definition

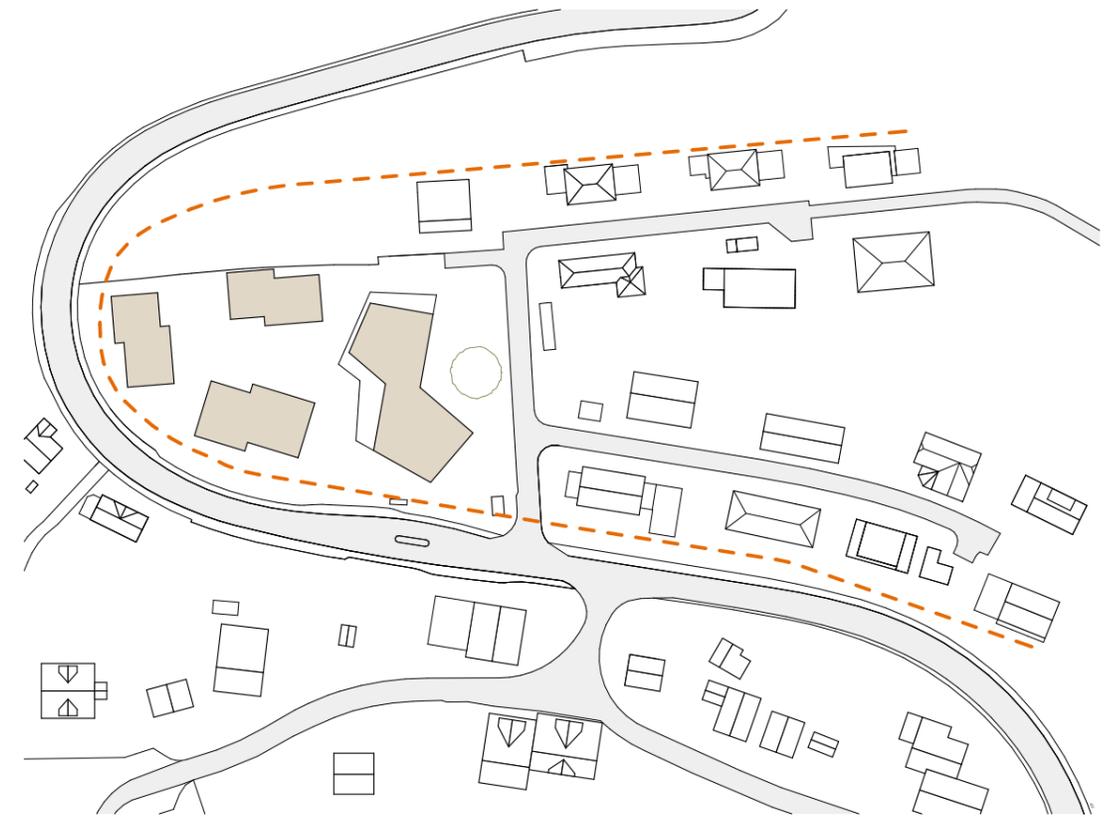
Das Überbauungskonzept setzt sich aus vier Baukörpern zusammen, welche in zwei Typologien unterteilt sind.

Das Pflegeheim ist mit seiner gestaffelten, polygonalen Sonderform als solches erkennbar und fügt sich harmonisch in Quartier und Landschaft ein. Es bildet an der Quartierstrasse «Gstell» den Auftakt der Quartierserweiterung. Der Einbezug und Erhalt der prächtigen Sommerlinde in das Konzept ist ein wesentliches, gestalterisches Element. Die Linde ist Ankerpunkt, Schattenspende und visueller Auftakt des Pflegeheims. Die Höhenstaffelung unterstützt den Quartiersbezug in dem es sich gegen den Hang zweigeschossig zeigt, Gegenüber der Kantonsstrasse tritt das Pflegeheim dreigeschossig in Erscheinung. Dies verschafft dem Pflegeheim als halböffentlicher Bau die gewünschte Präsenz. Der Höhenversatz in westlicher Richtung wird durch mehrfache Terrassierung aufgenommen und findet seine Fortsetzung in einem Quartierplatz, welcher sich zwischen den altersgerechten Wohnhäusern aufspannt.

Westlich des Pflegeheimes wird die Überbauung durch die Anordnung der drei Mehrfamilienhäuser weitergeführt. Die Setzung der Volumen orientiert sich entlang der gegebenen Siedlungskante, welche nördlich der Parzelle durch die Baulinie der Zonengrenze definiert wird. Durch die halbgeschossig versetzte Organisation innerhalb der Baukörper, fügen sich diese sanft in das westlich abfallende Gelände ein. Die volumetrische Ausbildung der Mehrfamilienhäuser folgt dem Grundsatz des Pflegeheimes und übernimmt durch den Versatz in der Fassadenabwicklung die Körnung der umliegenden Überbauungsstruktur. Die Dachausbildung der Wohnhäuser zeigt sich analog zu der bestehenden Dachlandschaft in Giebelform und hebt sich somit in ihrer Gestaltung vom Pflegeheim ab.



Höhenentwicklung - Ausbildung Dachformen



Ausbildung Siedlungskante



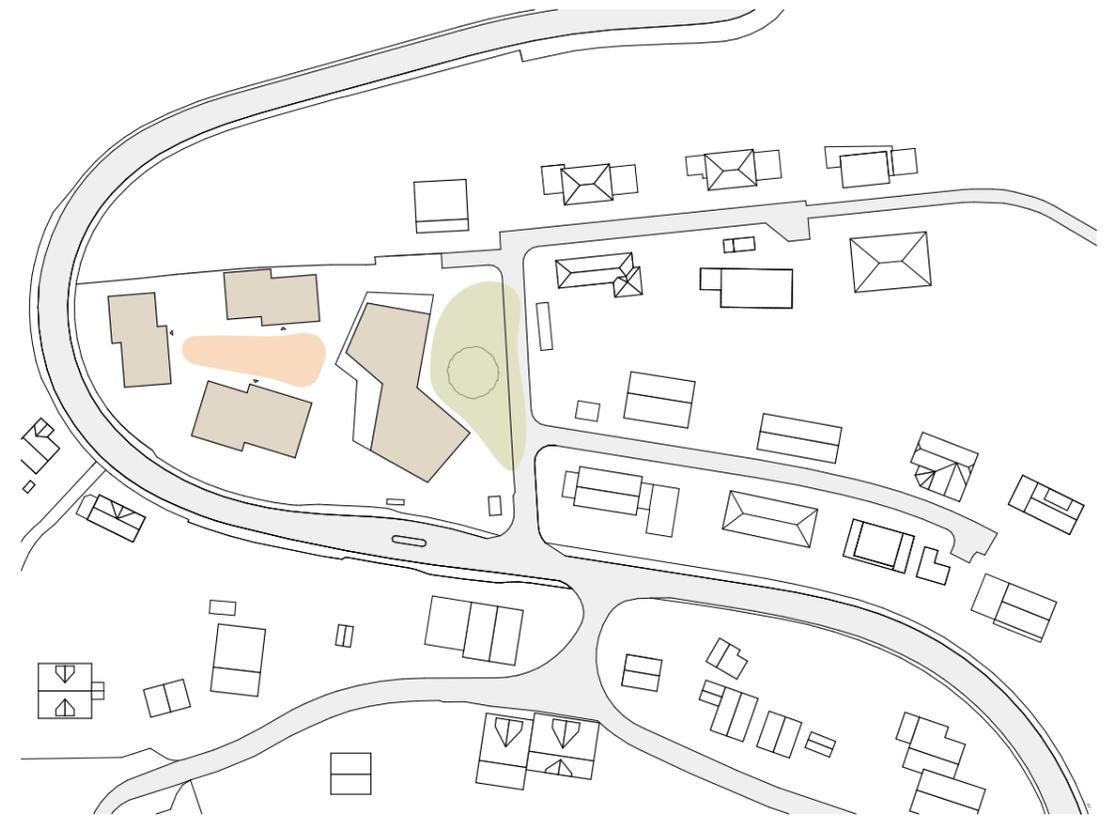
Sichtkanten Gebäudedimension

Aussenraum

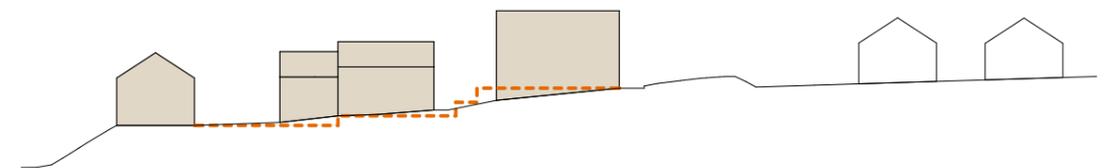
Durch die polygonale Ausbildung des Pflegeheimes wird die bestehende Sommerlinde zum zentralen Gestaltungselement der Eingangssituation. Der Gebäudeverlauf ermöglicht einen respektvollen Umgang mit der Sommerlinde und verleiht dem Zugang des Pflegeheimes die Charakteristik eines öffentlichen Dorfplatzes, welcher als Ausweitung der Quartierstrasse "Gstell" gelesen wird. Entlang der Nord- und Westfassade wird in Form einer Terrasse ein grosszügiger Aussenbereich geschaffen, welcher die qualitative Aussicht der Parzelle in Szene setzt. Durch die terrassierte Staffelung tritt die vorgesehene Stützmauer nicht überproportional in Erscheinung und erreicht eine Annäherung an den natürlichen Geländeverlauf.

Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser definiert eine zentrale Platzsituation, von der aus die Häuser erschlossen werden. Die Ausbildung des Platzes folgt in seiner Abstufung dem natürlichen Geländeverlauf und ermöglicht die rollstuhlgängige Erschliessung der einzelnen Zugänge mittels stufenloser Wegausbildung. Die verspielte Ausgestaltung schafft mit seinem Dorfplatzcharakter und seinen Verweilorten Vertrautheit und Atmosphäre.

Für die vorgesehene Vegetation sind standortgerechte Arten zu wählen die im Kontext zum bestehenden Umfeld stehen.



Definition der Aussenräume - "Dorfplatz" und halbprivater Bereich



Terrassierung der Umgebung entlang des gewachsenem Geländeverlauf

Erschliessungskonzept

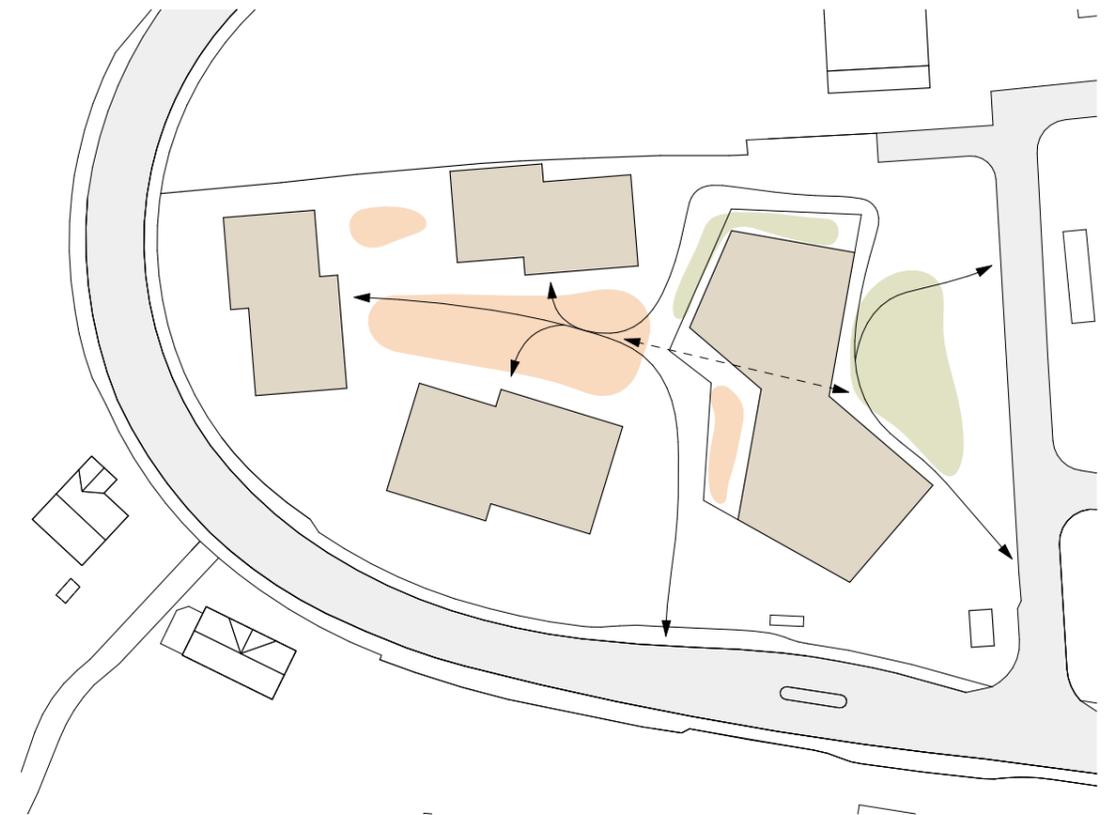
Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs erfolgt über die Quartierstrasse «Gstell» und ermöglicht die direkte Zufahrt in die Einstellhalle, welche sich entlang dem abfallenden Gelände über zwei Ebenen organisiert. Nördlich und südlich der platzartigen Ausweitung um die Sommerlinde werden die Besucherparkplätze für das Pflegeheim wie auch für die Mehrfamilienhäuser direkt von der Quartierstrasse her erschlossen. Durch die geschickte Anordnung wird die Verkehrsbelastung des Quartieres Gstell auf ein Minimum beschränkt und die Parkierung in einer angemessenen Distanz zum Hauptzugang des Pflegeheimes gewährleistet. Die Ausweitung des Vorplatzes zwischen dem Pflegeheim und der bestehende Sommerlinde wird somit als verkehrsfreie Zone ausgebildet, die in ihrer Dimension jedoch eine direkte Zufahrt für Krankenwagen und Anlieferung ermöglicht.

Der Hauptzugang des Pflegeheimes erfolgt im Gelenk des polygonalen Körpers und wird ebenfalls über die platzartige Ausweitung im Bereich der Sommerlinde gewährleistet. Durch die offene Gestaltung im Erdgeschoss des Pflegeheimes wird über die an die Terrasse angrenzenden Treppenanlage der direkte Zugang zum Niveau der Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

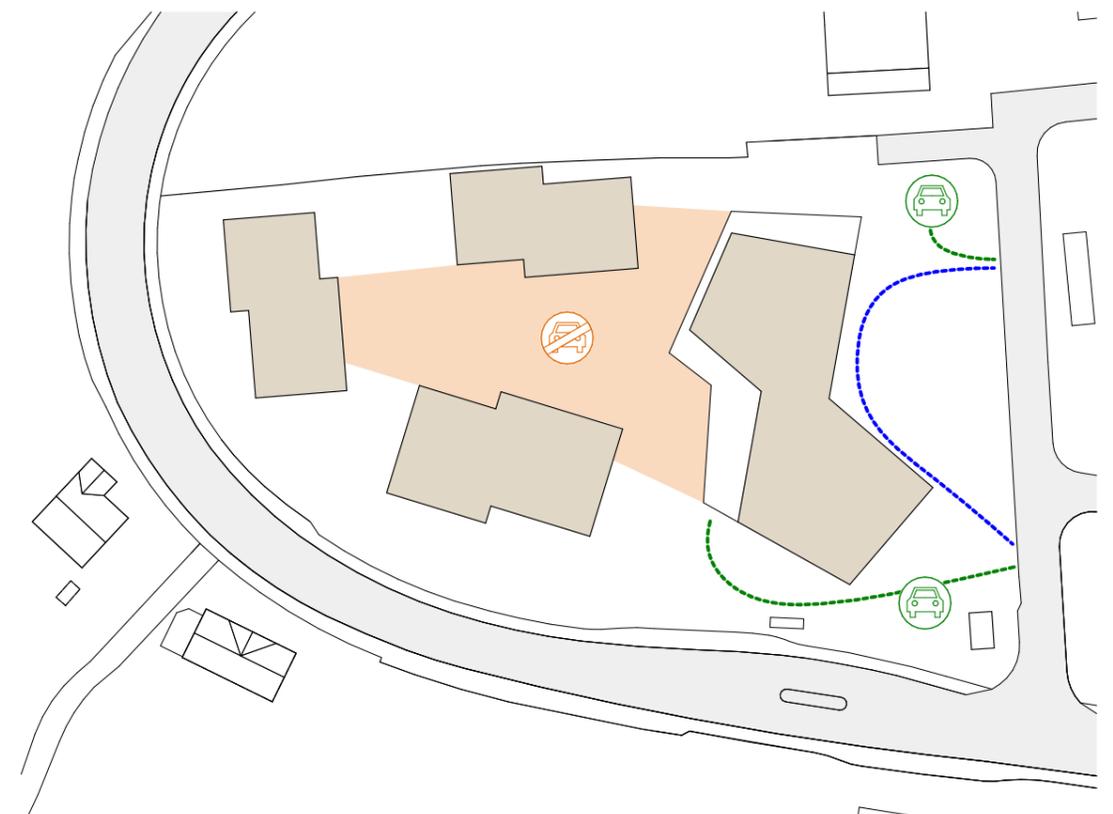
Am unteren Treppenende dient eine platzartige Ausweitung als Verteilzone der gesamten Quartiererweiterung. Neben der direkten Verbindung zum Pflegeheim wird eine rollstuhlgängige Erschliessung zur Bushaltestelle wie auch zum Hauptzugang des Pflegeheimes gewährleistet. Durch die kompakte Organisation im Bereich der Quartierstrasse «Gstell» kann der Aussenbereich zwischen den Wohnhäusern vom motorisierten Verkehr freigehalten werden.

Durch präzise Setzung verschiedener Gestaltungselemente in der Umgebung werden die Zugänge der Mehrfamilienhäuser separiert und treten in einer privateren Charakteristik in Erscheinung.

Über einen Verbindungsgang im Untergeschoss ist eine direkte Erschliessung zwischen den Mehrfamilienhäusern und dem Pflegeheim möglich.



Durchwegung und Aufenthaltsbereiche



Motorisierter Verkehr

Grundrissorganisation und Betrieb Pflegeheim

Über das Gelenk des polygonalen Baukörpers wird eine grosszügige Lobby erschlossen, welche als Verteilzone für die verschiedenen Nutzungen im Gebäude fungiert. Die übersichtliche Gestaltung der Lobby ermöglicht eine klare Orientierung und dient durch die transparente Ausbildung als Verbindungsachse zwischen den Aussenräumen.

Im südlichen Gebäudeflügel ist die Tagesstruktur für Betagte vorgesehen, welche über einen zentralen Gemeinschaftsbereich die separaten Rückzugsmöglichkeiten erschliesst und dem Personal die nötige Übersicht ermöglicht. Ähnlich einer Enfilade sind die einzelnen Bereiche entlang der Fassade untereinander verbunden.

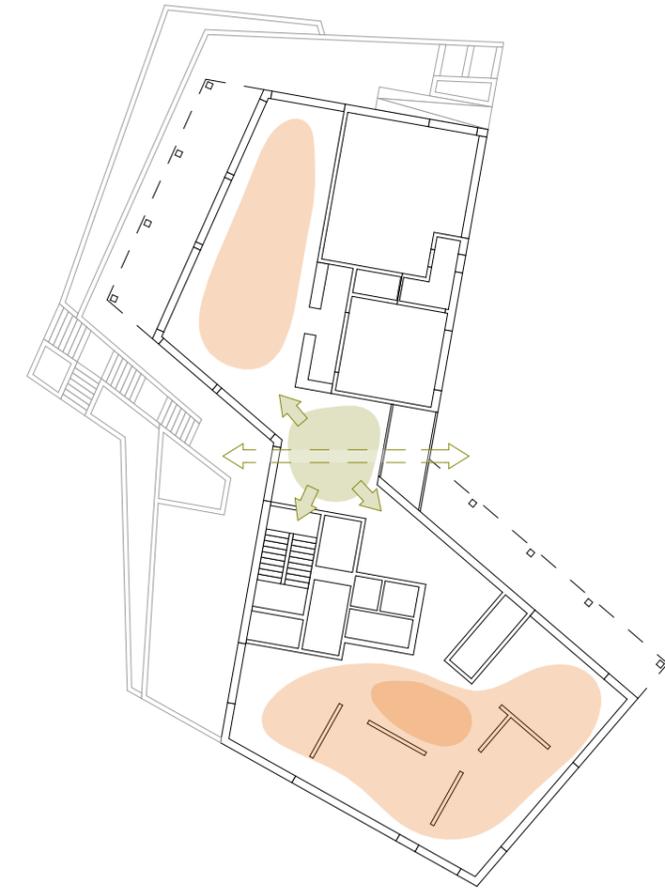
Das Stationszimmer direkt neben dem Haupteingang dient als Empfang, Büro und Rückzugsort für das Personal.

Über eine offen gestaltete Verjüngung der Grundrissstruktur wird der Speisebereich für die Bewohner zoniert, welche durch die grosszügige Verglasung über eine spektakuläre Aussicht verfügt. Neben der Verpflegung der Heimbewohner soll der Speisesaal als Treffpunkt für die Besucher, wie auch für die Quartierbewohner funktionieren. Die Infrastruktur in Form der Gastküche profitiert durch ihre Position über die Möglichkeit der direkten Anlieferung im Bereich des Vorplatzes.

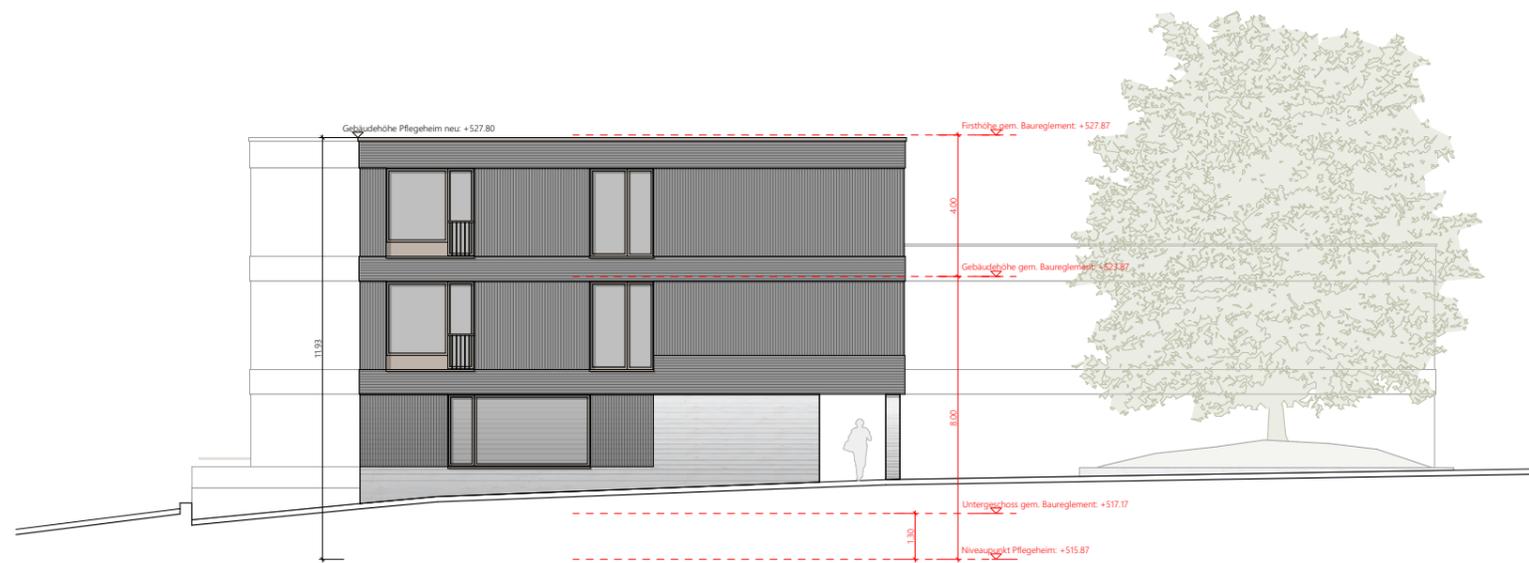
Die Thematik des Gelenks zieht sich im 1. Obergeschoss weiter und verbindet die beiden Flügel durch einen grosszügig gestalteten Gemeinschaftsbereich welcher die Baumkrone und den Blick in zu den Mehrfamilienhäusern ins Szene setzt. Ausgehend vom Gemeinschaftsbereich werden über zwei mittig angeordnete Erschliessungszonen die einzelnen Pflegezimmer erreicht.

Im 2. Obergeschoss wird der dreigeschossige Gebäudeflügel im Süden durch einen Dachgarten ergänzt.

Das Untergeschoss beinhaltet neben den Parkierungsmöglichkeiten für das Personal weitere funktionale Räume.



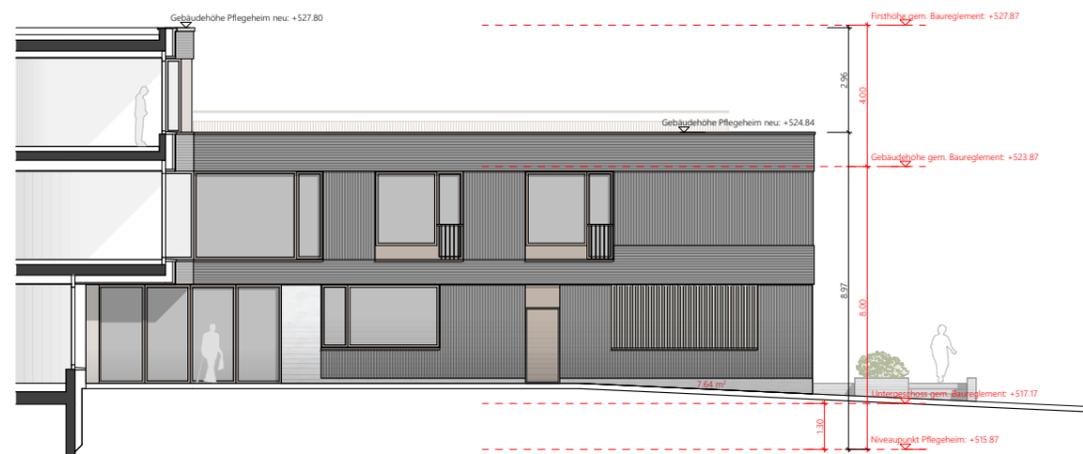
Grundrissorganisation Erdgeschoss Pflegeheim



Fassade 1



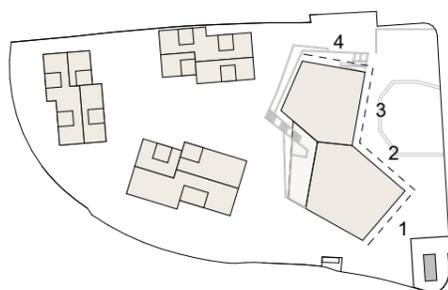
Fassade 2



Fassade 1



Fassade 4



Materialisierung Pflegeheim:

Die Grundkonstruktion über die gesamte Überbauung ist in einer massiven Bauweise konzipiert, welche mit einer geschlossenen, stehenden Holzbekleidung in einer filigranen Ausgestaltung versehen wird. Die Geschossigkeiten werden in der Fassade durch eine liegende Schalung widerspiegelt. Um eine homogene Verwitterung der Fassaden zu erreichen, wird eine Vorbehandlung des Holzes vorgesehen, welche die Volumen in einer eher dunkleren Ausformulierung von der naturnah, gestalteten Umgebung differenzieren soll.

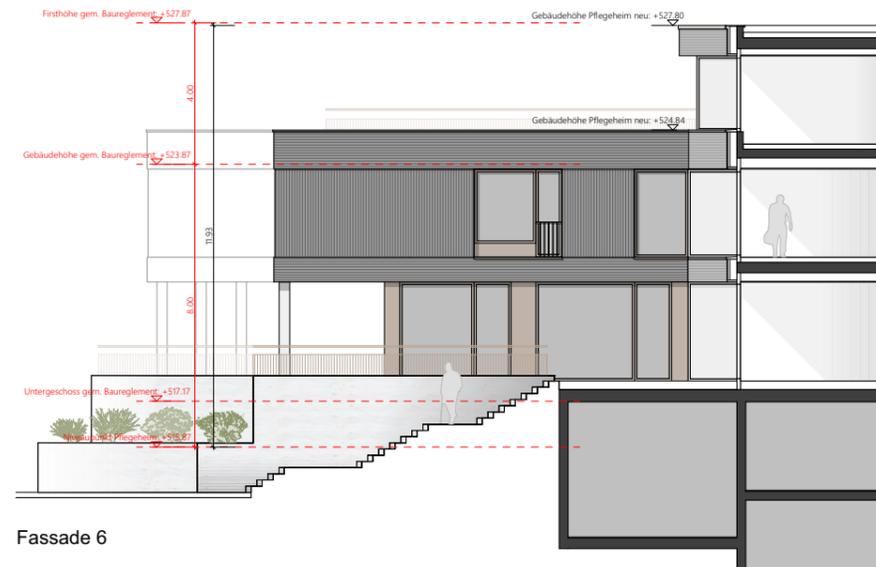
Das hangseitig in Erscheinung tretende Sockelgeschoss soll als solches klar erkennbar und sich von den oberen Geschossen abheben. Die Materialisierung ist in Sichtbeton angedacht, welcher sich im gedeckten Zugangsbereich der Ostfassade bis hin zum Haupteingang weiterzieht.

Die Fenster sollen mit den Schlosser- und Spenglerarbeiten korrespondieren und bilden mit ihrem warmen Farbton einen gewünschten Kontrast, welcher dem Baukörper eine schlichte Eleganz verleihen.

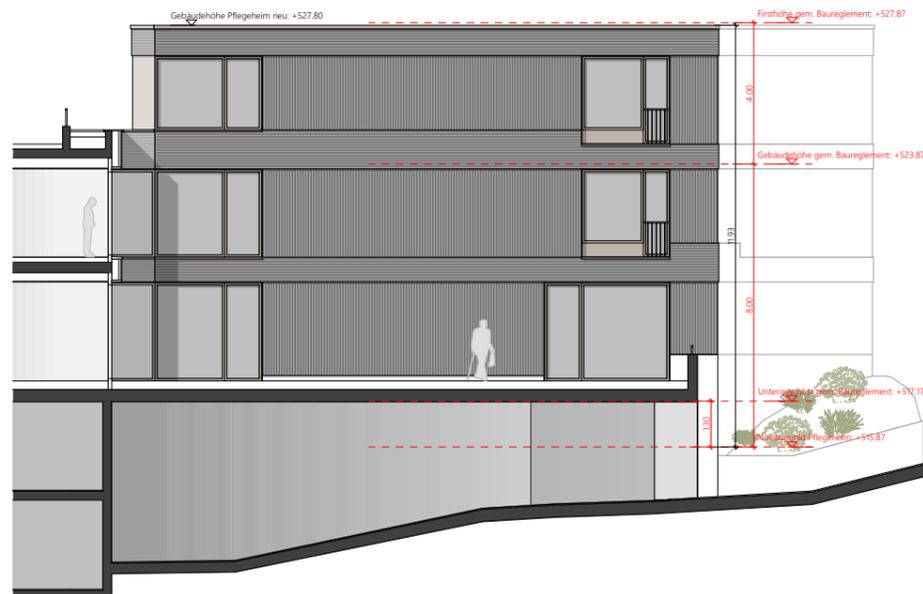
Die verbindliche Materialisierung wird mit der Gemeinde im Rahmen des Bewilligungsverfahren festgelegt.



Fassade 5



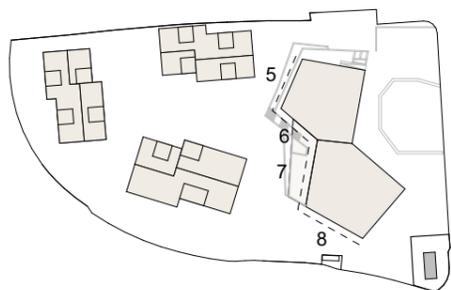
Fassade 6



Fassade 7



Fassade 8





Fassade 1



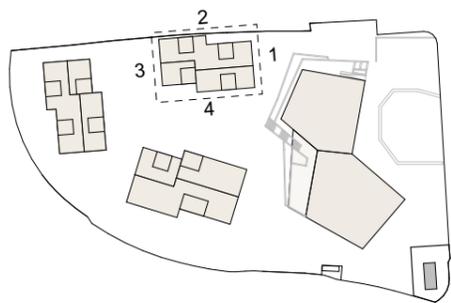
Fassade 2



Fassade 3



Fassade 4



Materialisierung Wohnhäuser:

Um der gesamten Überbauung ein einheitliches Erscheinungsbild zu verleihen, werden die Fassadenbekleidung, wie auch die Schlosser- und Spenglerarbeiten analog zum Pflegeheim ausgebildet.

Der Terrainverlauf wird durch einen horizontalen Sockelverlauf aufgenommen, welcher die Thematik des Sockelgeschosses im Bereich des Pflegeheimes aufnehmen soll. Denkbar wären Elemente in Faserbeton. Da diese in Ihrer Dimension eingeschränkt sind, wird die definitive Sockelausbildung in der detaillierten Planung festgelegt.

Die Ausgestaltung des Giebeldaches soll in einem dunklen Farbton ausgestaltet werden. Voraussichtlich werden anthrazitfarbene Dachziegel verwendet.

Die verbindliche Materialisierung wird mit der Gemeinde im Rahmen des Bewilligungsverfahren festgelegt.

