

Baubeschrieb

Projekt Hausgemeinschaft am Pappelweg, Oftringen



24. September 2024

Erstellt von:

Edi Bossert, Langnau, Präsident Genossenschaft residenz60plus

Reto Aus der Au, Dipl. Architekt ETH/SIA/OTIA, Fa. feinfühlig ag (Bauherrenberater)

Markus Haller, Dipl. Architekt FH SIA STV, Haller Architektur AG (Projektverfasser)

Baubeschrieb Projekt Hausgemeinschaft

Ausgangslage

Als Trägerschaft für die Realisierung des Neubaus wurde am 5. Januar 2021 die Genossenschaft residenz60plus gegründet. Dieser gehören inzwischen bereits 26 Mitglieder an. Die Genossenschaft hat in der Gemeinde Oftringen (nahe zur Altstadt Zofingen) ein Grundstück erworben, das unseren Bedürfnissen entspricht und eine ideale Grösse hat, um unsere Projektvorstellungen umzusetzen.

Vision und Grundlagen

Unser Projekt sieht einen Neubau mit 16 Wohneinheiten für Seniorinnen und Senioren vor. Geplant sind Wohnungen in drei unterschiedlichen Grössen (2.0-Zi, 2.5-Zi und 3.5-Zi). Ergänzt werden die Wohnflächen mit diversen Gemeinschaftsräumen, Nebenräumen, Kellerabteilen und ebenerdigen Abstellplätzen für Velos und Motorfahrzeuge. Aber auch die ganze Umgebung mit Gartenanlage soll spontane Begegnungen und diverse Aktivitäten ermöglichen.

Wir verfolgen eine nachhaltige, ressourcenschonende Projektumsetzung und orientieren uns an der Wohnform des altersgerechten Wohnens. Durch den Einbau von Solaranlage und Wärmepumpe soll der geplante Neubau mit einer hohen Energieeffizienz betrieben werden. Ein Mobilitätskonzept soll zu einem umweltschonenden Verhalten beitragen.

Das geplante Gebäude soll als Hausgemeinschaft für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner dienen. Diese müssen Mitglied der Genossenschaft sein. Durch dieses Konzept soll der Kontakt und die gegenseitige Unterstützung untereinander gefördert werden.

Wohnen im Alter → LEA Living Every Age

Die Planung und Gestaltung des Wohnkonzeptes basieren auf den Empfehlungen des Vereins LEA (Wohnen im Alter), welches durch den Bund (Bundesamt für Wohnungswesen BWO) unterstützt wird.

Diese Empfehlungen definieren nebst Wohn- und Raumgrössen, Korridorbreiten und gut bedienbare Wohnungsausstattungen auch nötige Konzepte von Gemeinschafts- und Begegnungszonen und Räume. Das Projekt basiert auf der Zielsetzung, das LEA-Label Gold oder Platin zu erreichen.

Baugrundstück

Das vollständig erschlossene Grundstück weist folgenden Kennwerte auf:

- Parzelle-Nr. 3522 (Grundbuch Oftringen) Büntenstrasse, Oftringen
- Fläche (gesamt): 2'131 m²
- Bauzone / AZ: viergeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG4) / 0.9

Da sich auf dem westlichen Teil des Baugrundstücks eine Kiesgrube befand, die später aufgefüllt wurde, ist das Grundstück im Altlastenkataster eingetragen. Eine 2021 durchgeführte Baugrunduntersuchung durch die Firma Sieber Cassina + Partner AG ergab keine problematischen Ergebnisse.

Kennwerte Gebäude

Der geplante Neubau weist die folgenden Kennwerte auf:

- 5 Wohnungen à 3.5 Zimmer (ca. 93 m²)
- 8 Wohnungen à 2.5 Zimmer (ca. 77 m²)
- 3 Wohnungen à 2.0 Zimmer (ca. 73 m²)
- 1 Gästezimmer
- 1 Jokerzimmer
- 5 Autoabstellplätze (Garagen)
- 4 Autoabstellplätze (Unterstand)
- Gemeinschaftsräume im EG und Attikageschoss
- Nebenräume (Veloabstellraum, Keller usw.)
- Anrechenbare Geschossfläche: 1'788 m²
- Nutzfläche (inkl. Aussenfläche) total: 2'992 m²
- Gebäudevolumen (SIA 116): 11'235 m³

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Projekt weist folgende baurechtliche Rahmenbedingungen auf:

- Grundstück wird optimal ausgenutzt (gem. Art. 42 BNO)
- 4 Vollgeschosse mit Attika und teilweise Unterkellerung
- Ausnutzungsziffer ist 0.897
- Fassadenhöhe 13.29 m (maximal erlaubt 13.50 m) → nicht relevant
- Gebäudehöhe 15.61 m (maximal erlaubt 17.00 m)
- Grenzabstand 6.00 m → überall erfüllt

Gestaltungskonzept

Das Gebäude integriert sich trotz seines Volumens harmonisch in die Umgebung. Eine durchdachte Anordnung ermöglicht es, ausgewogene Abstände zu den Nachbargebäuden und somit eine optimierte Besonnung zu wahren.

Um allfällige kostenintensive Bauarbeiten wegen der aufgefüllten Kiesgrube zu vermeiden, wird das Untergeschoss auf eine minimale Fläche begrenzt. Es enthält nur den Technikraum, den Schutzraum und die Kellerabteile für die Wohnungen.

Im Erdgeschoss werden eine 2.5-Zimmerwohnung, ein Gästezimmer, Allzweckräume (Atelier, Fitness- und Wellnessraum), ein Badezimmer, ein kleines Bistro zur gemeinsamen Nutzung erstellt. Weiter entstehen nebst einem Abstellraum (für Gartengeräte und -mobiliar) ein grosser Veloabstellraum und neun mietbare Autoabstellplätze. Da sich alle künftigen Bewohnerinnen und Bewohner in der dritten Lebensphase befinden, wird ein Teil davon auf ein Auto verzichten. Das Konzept der Genossenschaft sieht vor, dass diese vermehrt den öffentlichen Verkehr benutzen oder von einem Carsharing-Angebot Gebrauch machen.

Die Erschliessung der einzelnen Wohnungen in den drei Obergeschossen erfolgt über ein zentral liegendes Treppenhaus mit Personenlift und den seitlichen Laubengängen. Ein Teilbereich der Laubengänge kann von den Mieterschaften der jeweils angrenzenden Wohnungen individuell genutzt werden. Die Grundrisse der Kleinwohnungen weisen diverse identische und repetitive Elemente auf, um die Baukosten effizienter zu gestalten. Sämtliche Wohnbereiche sind nach Süd-West orientiert.

Den Wohnungen vorgelagert sind grosszügige Balkone. Diese verschatten die Fassaden bei hohem Sonnenstand, um die Wärmelasten zu reduzieren, lassen jedoch bei tiefem Sonnenstand genügend Licht in die Raumtiefe.

Das ganze Attikageschoss mit dem grossen Aufenthaltsraum, der Gemeinschaftsküche und einer Bibliothek, sowie die angrenzenden Dachterrassen stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung.

Bauweise / Technik

Das Hauptgebäude weist eine monolithische Konstruktion mit Stahlbetondecken und gemauerten Wänden auf. Die Aussenwände sind mit YTONG Mauerwerk und Multipor Systemwand-Elementen ausgebildet, um eine baubiologische, dampfdiffusionsoffene Bauart zu gewährleisten. Der Autounterstand und der überdachte Eingangsbereich werden in einer Holzkonstruktion erstellt.

Mit einer guten Schallsolierung bei den Wohnungen soll ein ungestörtes nachbarschaftliches Zusammenleben gewährleistet werden.

In den einzelnen Wohnungen ist eine Substanzschutzlüftung vorgesehen (Minimallüftung). Die Zuluft erfolgt in den Schlafzimmern und die Abluft wird in den Nasszellen weggeführt.

Die Energiegewinnung soll über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe erfolgen, die für die Heizwärme sowie für die Warmwasser-Produktion sorgt. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und in den Balkongeländern soll Strom für den Eigenbedarf erzeugen und unterstützt den Nachhaltigkeitsgedanken.

Hochwasserschutz

Die umliegenden Strassen im Quartier weisen eine minimale Gefährdung von Hochwasser (0 bis 25 cm) auf. Zum Schutz des Gebäudes wurde das Erdgeschoss und das umliegende Terrain auf den höchsten angrenzenden Strassenpunkt abgestimmt, was somit eine Höhendifferenz von 34 cm auf den tiefsten Strassenpunkt ergibt.

Termine

Das Projekt weist aktuell die folgende Terminplanung auf:

- Planungsbeginn (Phase 32) Q3' 2022
- Abgabe Bauantrag (Phase 33) Q3' 2024
- Erlangung Kostensicherheit 75% (Phase 41) Q4' 2024
- Ausführungsplanung (Phase 51) Q4' 2024 – Q1' 2025
- Freigabe Realisierung durch Genossenschaft Q1' 2025
- Baubeginn (Phase 52 und 53) Q1' 2025
- Inbetriebnahme und Erstbezug Q3' 2026

Weitere Aspekte

Unsere Genossenschaft betrachtet dieses Wohnprojekt als zukunftsweisend. Viele zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner wechseln von einer (zu) grossen Wohnung oder einem Einfamilienhaus in eine Kleinwohnung unserer Hausgemeinschaft. Dadurch leisten wir einen Beitrag, dass das vorhandene Bauland und der Wohnraum optimal genutzt werden.

Genossenschaft residenz60plus

Mit der Wohnform Hausgemeinschaft werden spontane Begegnungen, gemeinsame Anlässe und Aktivitäten, sowie nachbarschaftliche Hilfeleistungen gezielt gefördert. Dadurch entsteht mehr Lebensqualität und sie wirkt der Vereinsamung entgegen. Unser Slogan «Besser GEMEINSAM statt EINSAM» motiviert uns, mit vereinten Kräften das spannende Ziel bald zu erreichen.

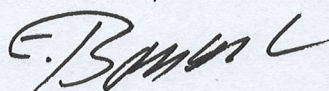
Rothrist, 26.09.2024

Die Bauherrschaft:

Genossenschaft residenz60plus

Edi Bossert, Präsident

Heidi Stalder, Kassierin



Der Projektverfasser:

Haller Architektur AG

Markus Haller, Architekt FH SIA STV



Visualisierungen



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden

Visualisierungen



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden