



SENIOREN
ZENTRUM
HORN

Oktober 2017



NEUBAU SENIORENWOHNUNGEN 9326 HORN



Bericht Bauherrschaft

Die Genossenschaft Alters- und Pflegeheim Horn genehmigte an der Generalversammlung vom 16. April 2013 den Kauf der Parzellen 63 und 328 mitten im Zentrum von Horn und an der Generalversammlung vom 18. Juni 2014 stimmte die Generalversammlung dem Baukredit zu. Bereits am 5. März 2015 erteilte der Gemeinderat Horn in Rekordzeit die Baubewilligung für den Bau von 20 Seniorenwohnungen.

Grundlage für den Bau der Seniorenwohnungen war das kommunale Alterskonzept. Die Befragung der Einwohner zeigte, dass für künftige Bewohner die folgenden Punkte wichtig sind:

- Dass man auch bei Pflegebedürftigkeit bleiben kann.
- Die Reinigung der Wohnung und der Wäsche auf Wunsch.
- Ein Notruf.
- Auf Wunsch Mahlzeitendienst in die Wohnung.
- Günstiger Preis und
- Dass jemand da ist, an den man sich wenden kann.





Situationsplan

Alle diese Wünsche wurden in der Planung berücksichtigt. Insgesamt sind elf 2,5 Zimmerwohnungen, neun 3,5 Zimmerwohnungen und 24 Tiefgaragenplätze gebaut worden. Im Rahmen der Detailplanung wurden durch die Baukommission verschiedene Verbesserungen beschlossen. So z.B. die Verglasung sämtlicher Balkone, Glastrennwände in der Dusche und ein gedeckter, wetterfester Durchgang zum Altbau. Die Wohnungen weisen je nach Grösse eine Fläche zwischen 64 m² und 107 m² auf. Alle Wohnungen sind seit Bauvollendung vermietet.

Günstig für das Seniorenzentrum ist seine zentrale Lage. Die Post, die Kirche, die Bank, die Gemeindeverwaltung, die Bushaltestelle, der Bahnhof, der Einkaufsladen für den täglichen Bedarf oder das bestehende Seniorenzentrum sind alle innert 100 m erreichbar. Im Keller befinden sich ein Fitnessraum für die körperliche Ertüchtigung sowie ein Coiffeursalon.

Zur Zeit wird die Kirchstrasse durch die Politische Gemeinde mit einer Neugestaltung aufgewertet. Politische Gemeinde, katholische Kirche und Seniorenzentrum Horn erhalten dadurch einen Mehrwert mitten im Zentrum. Es ist dies ein Beispiel wie man gemeinsam viel erreichen kann.

Ich danke allen Nachbarn für das Verständnis während der Bauphase. Ich danke der Katholischen Kirchgemeinde und der Politischen Gemeinde für die hervorragende Zusammenarbeit, den Genossenschafterinnen und Genossenschafter für die Krediterteilung, dem Vorstand für das Vertrauen, der Baukommission für die konstruktive Zusammenarbeit, dem Geschäftsleiter Kurt Schmid für die fachliche Unterstützung, dem Architekten Hubert Bischoff für das überaus grosse Engagement und dem Projektleiter Ivo Walt für seinen unermüdlichen Einsatz.

Horn, Oktober 2017

Hännes Bommer, Präsident
Alters- und Pflegeheim Horn





Termine

April 2013	Generalversammlung genehmigt Kauf der Parzellen
Juni 2014	Generalversammlung erteilt Baukredit
März 2015	Gemeinderat Horn erteilt Baubewilligung
April 2015	Beginn der Abbrucharbeiten
März 2016	Aufrichtfest
November 2016	Bezug der ersten Wohnungen

Bericht Architekt

Ausgangslage / Bauaufgabe

Die Bauaufgabe war es, in der Dorfmitte von Horn, direkt neben dem bestehenden Seniorenzentrum, Seniorenwohnungen zu erstellen. In unmittelbarer Nähe sind Gemeindehaus, Kirche, grössere Wohnbauten, der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten. Auch das Seeufer ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Zu den grosszügigen, öffentlichen Freiräumen neben dem Gemeindehaus und der Kirche im Süden, hat der Standort einen direkten, qualitätsvollen Aussenraumbezug, welcher zu einer parkähnlichen, begrünten Aufenthaltssituation durch die Gemeinde erweitert wurde. Die Absicht war es, die Grundrisse aller Wohnungen auf diesen gut besonnten Freiraum auszurichten. Die früher bestehende, schräg durch das Quartier verlaufende Verbindungsstrasse wurde zu einer reduzierten Querverbindung verkleinert, was zu einer deutlichen Aufwertung des Aussenraums vor den Seniorenwohnungen führte.



Bauplatz

Bei dieser Bauaufgabe handelte es sich um eine typische, bauliche Verdichtungsaufgabe mitten in der Kernzone von Horn. Die beiden früher bestehenden kleinen Wohnhäuser wurden abgebrochen und beide Grundstücke zusammengelegt. Diese Arrondierung ergab die zur Verfügung stehende Grundstücksform entlang der schräg verlaufenden Quartierstrasse von Nordwesten nach Südosten.

Einpassung des Baukörpers ins Ortsbild

Dieser wichtigste Teil der ganzen Bauaufgabe wurde anhand mehrerer Arbeitsmodelle untersucht. Die bauliche Umgebung ist im Massstab 1:100 nachgebaut worden (Gemeindehaus, Kirche, Altersheim und alle angrenzenden Wohnbauten). Beim Betrachten des Arbeitsmodells, sowie der Auseinandersetzung mit dem Quartier, war es naheliegend, den neuen Baukörper für diese Bauaufgabe nicht auf die eher zufällig schräg zum Quartier verlaufende Strasse auszurichten, sondern das neue Gebäude auf die Stellung der Nachbarbauten, bei denen die Kirche, das Gemeindehaus und das bestehende Altersheim eine dominante Position einnehmen, abzustimmen. Dieser Grundsatzentscheid führte zur heutigen Setzung, die nun in selbstverständlicher Beziehung zu seinen Nachbarbauten in der Ortsmitte von Horn steht.



Beziehungen / Synergien zum bestehenden Seniorenzentrum

In diesem Bereich galt es mehrere Vorgaben der Bauherrschaft zu erfüllen. Einerseits stand eine möglichst grosse Eigenständigkeit für das Wohnen im Alter im Vordergrund und andererseits wurden betrieblich günstige Voraussetzungen für die Mitbenützung der vorhandenen Infrastruktur im bestehenden Seniorenzentrum geschaffen (Unterhaltungsprogramm, ärztliche Betreuung, Sicherheit, soziale Beziehungen, Essen, Cafeteria, betreutes Wohnen). Aus dieser Sachlage heraus sind diesbezüglich mehrere Zusatzräume im Untergeschoss gebaut worden. Die neuen Seniorenwohnungen sind wind- und wettergeschützt, ober- und unterirdisch mit dem bestehenden Altersheim verbunden.





Erdgeschoss 1:400

Umgebung

Da Erdgeschosswohnungen nicht von allen betagten Bewohnern bevorzugt werden, ist das Erdgeschossniveau gegenüber dem Strassenraum etwa um etwa 1.0 m angehoben und der Vorbereich stark begrünt. Für die Seniorenwohnungen erfreulich war die neue Zentrumsgestaltung durch die Gemeinde Horn, die einen Grünraum mit einem verbindenden Wegnetz allseitig zum Quartier herstellt. Im Sinne der Wohnqualität für die ganze Umgebung wurde die Parkierung in eine Tiefgarage verlegt. Ein erweiterter Aufenthaltsbereich ist vor der Cafeteria des Seniorenzentrum und den Seniorenwohnungen geschaffen worden.

Wohnungsgrundrisse

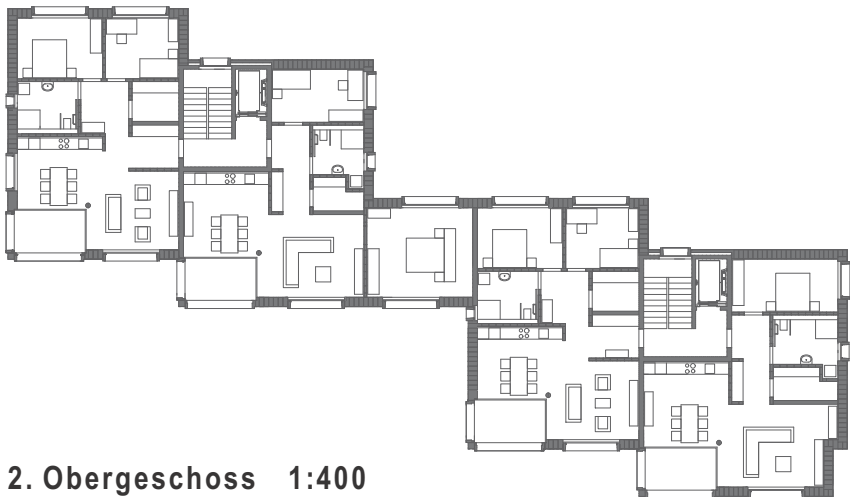
Die Wohnungsgrundrisse entstanden aus der Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten des Ortes und den Anforderungen, die an altersgerechte Kleinwohnungen zu erfüllen sind. Die abgestuften Baukörper im Grundriss und im Schnitt sind die Folge der Einpassung ins Ortsbild. Alle Wohnungen sind gut besonnt und haben einen Bezug zur Weite der Landschaft und zum begrünten Freiraum vor der Wohnanlage. Aus den übers Eck gestalteten Balkonen, die verglast sind, ist der Grünraum direkt ab allen Wohnungen erlebbar. Bei den Wohnungen selber bietet der abgewinkelte Baukörper Grundrisse mit eigenständigen Bereichen für Eingang, Küche, Essen, Wohnen und Schlafen mit günstiger Besonnung und guten Aussenraumbezügen. Die Wohnungen der oberen Geschossebenen haben Sichtbezug zum See. Alle Grundrisse sind statisch günstig überlagert und waren so die Grundlage für günstige Baukosten in Erstellung und Betrieb.



1. Obergeschoss 1:400



R.F.



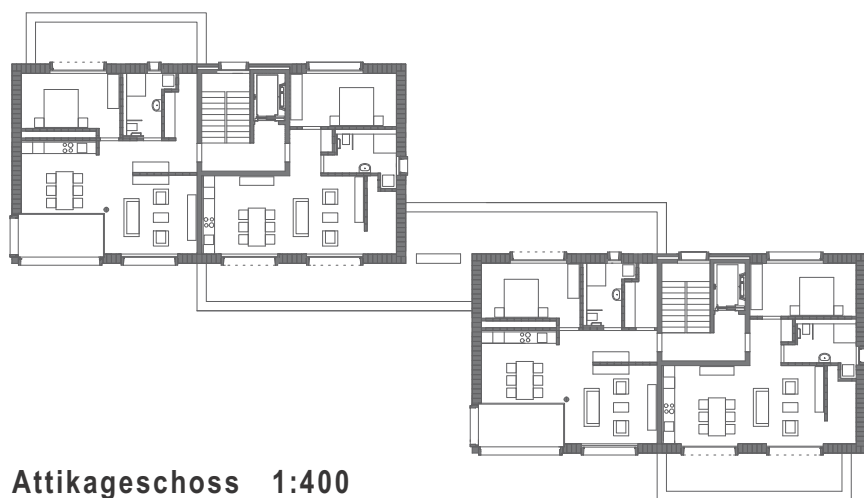
2. Obergeschoss 1:400



3. Obergeschoss 1:400

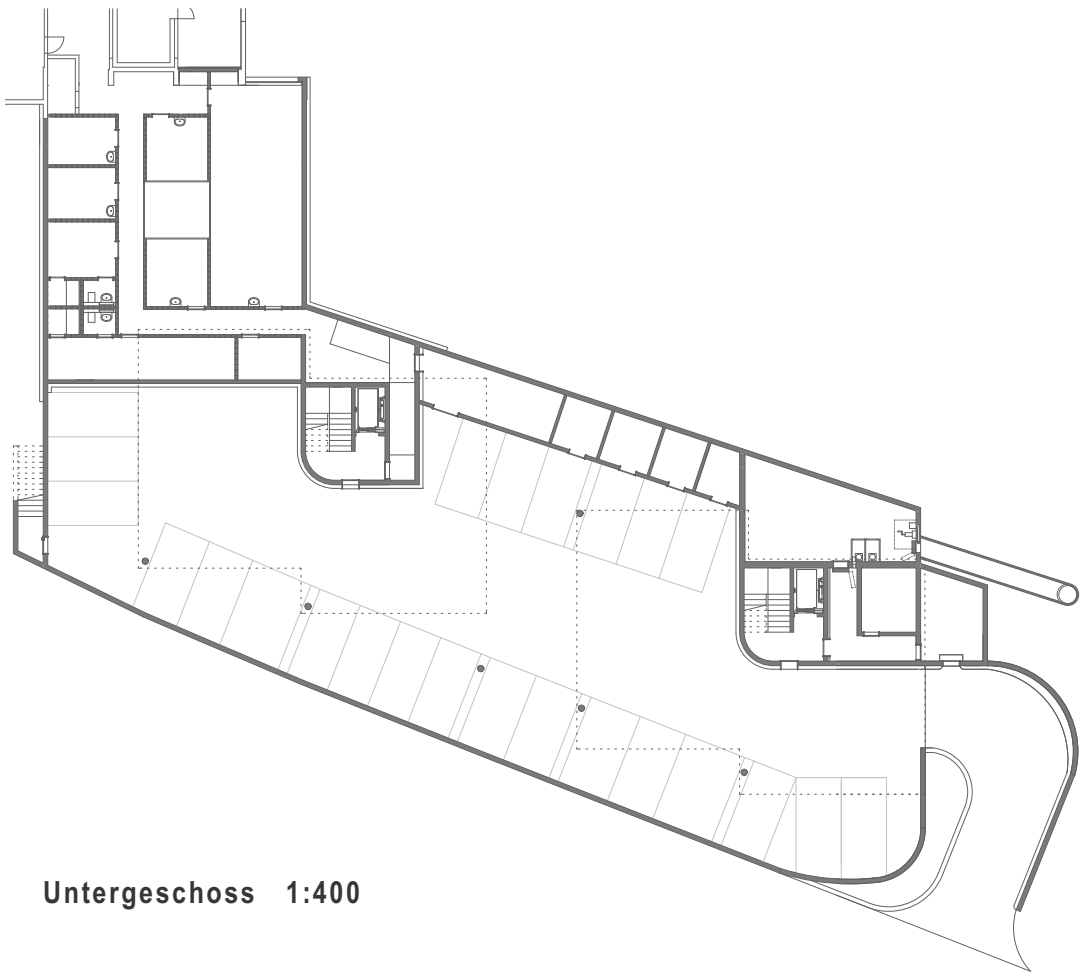




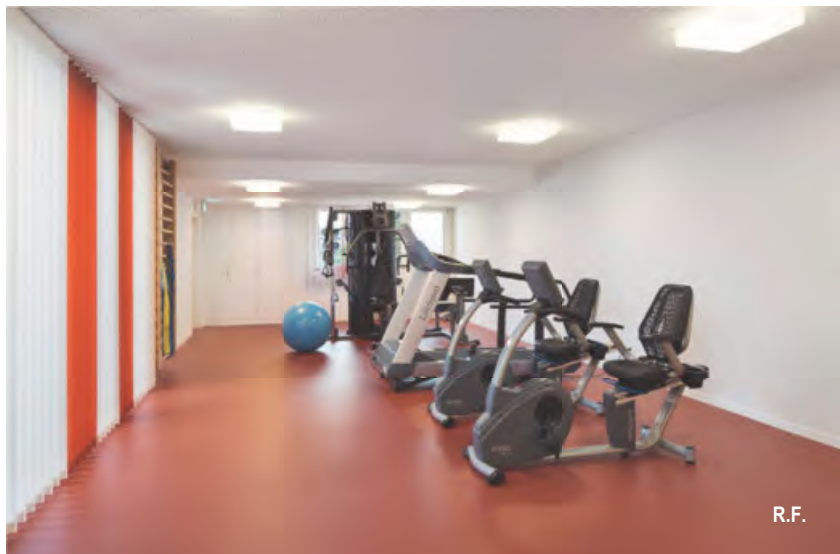








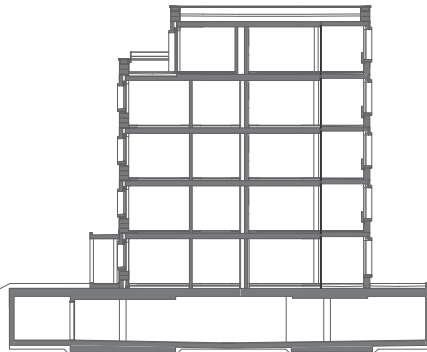
Untergeschoss 1:400

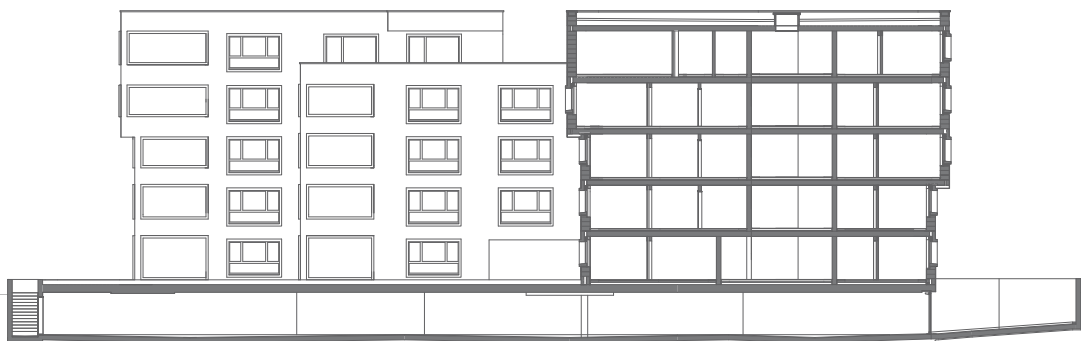




R.F.

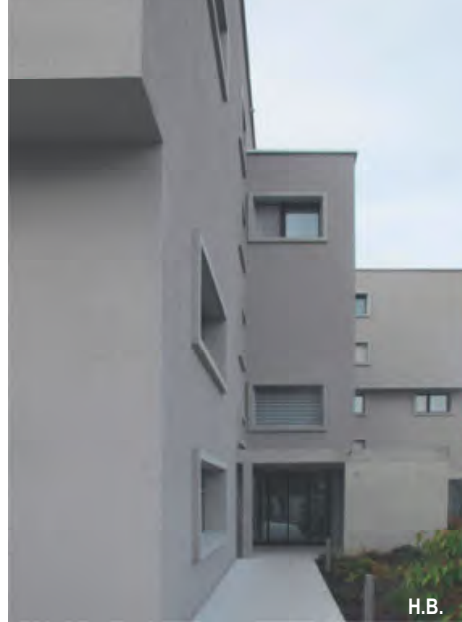
Querschnitt 1:400





Längsschnitt 1:400





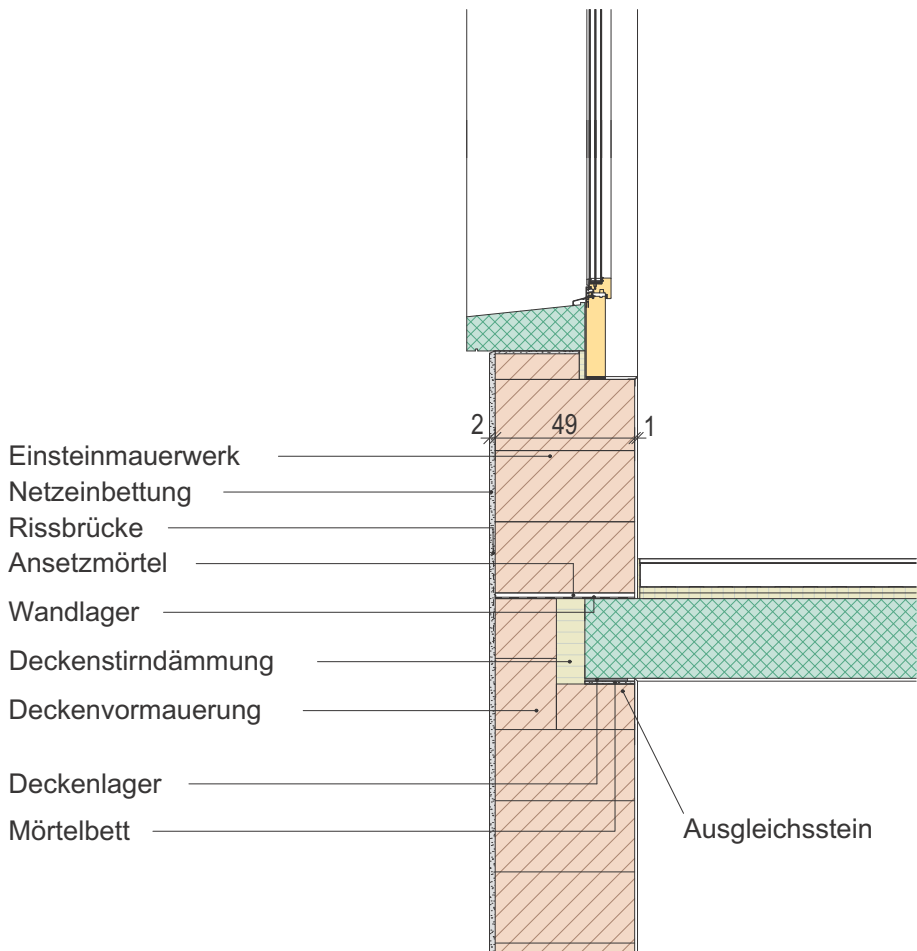
H.B.



R.F.

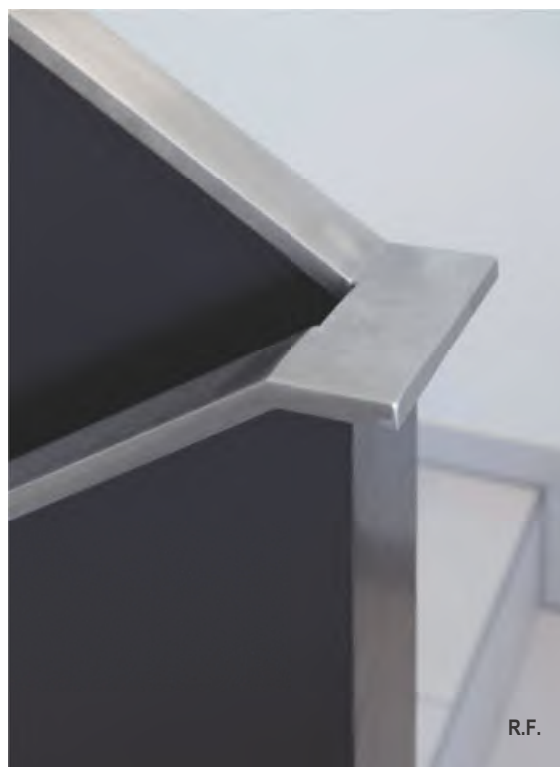
Baukonstruktion / Materialisierung

Wie alle Bauten der näheren Umgebung ist auch der neue Baukörper in Massivbauweise ausgeführt. Das für diese Bauaufgabe eingesetzte Backsteinvollmauerwerk bietet durch seine besonderen Eigenschaften ein ausserordentlich gutes Raumklima. Die 49cm starken Mauern sind nicht nur atmungsaktiv, sondern auch in der Lage, Wärme zu speichern und verzögert wieder abzugeben und sorgen so für ein regulierendes und ausgeglichenes Raumklima. Die Wände sind verputzt nach einem bewährten, klassischen Schichtaufbau. In allen Wohnungen sind Eichenparkettböden verlegt. Die Wärmeverteilung erfolgt über die in die Unterlagsböden verlegte Bodenheizung, welche mit einer Trittschallisolierung von der darunterliegenden Betondecke abgetrennt ist. Holzmetallfenster mit Dreifachverglasung erfüllen heutige Ansprüche an den Wärmehaushalt und garantieren eine lange Lebensdauer. Das Flachdach, welches in leichtem Gefälle liegt, ist 30cm stark isoliert, extensiv begrünt und wird so den geforderten ökologischen Ansprüchen gerecht. Alle Balkone sind verglast und dadurch über alle Jahreszeiten nutzbar.





R.F.



R.F.



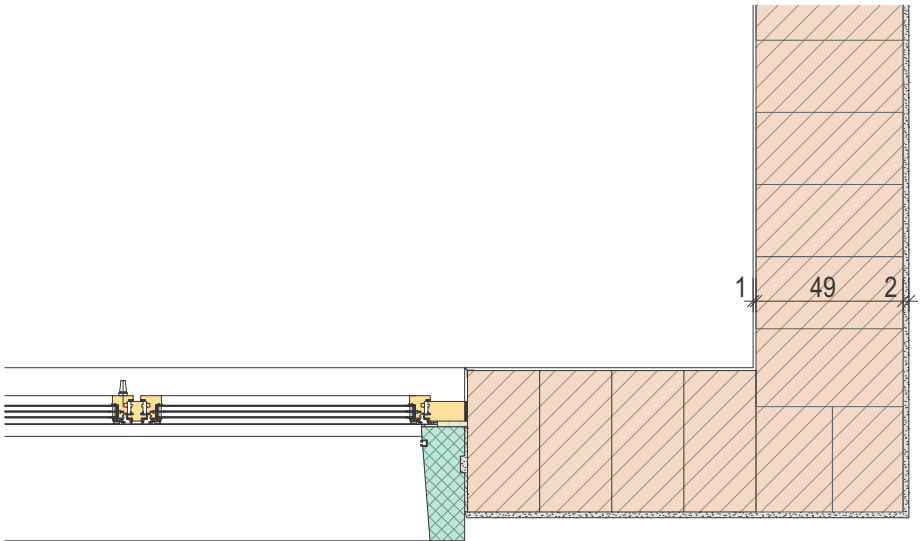
H.B.



H.B.



H.B.





H.B.

Baukörperbearbeitung

Im Sinne einer vertretbaren, möglichst guten Baukörperanpassung wurde das neue Volumen mit Abmessungen gegliedert wie sie bei den nächsten Nachbarbauten vorhanden sind. Die formulierte „Abtrepfung“ entlang dem neuen Quartierweg, teilt nicht nur das Volumen, sondern auch die einzelnen Grundrisse auf jeder Geschossebene, die nach aussen spürbar werden. Der obere Dach- bzw. Baukörperabschluss ist zurückversetzt um die angestrebte Massstäblichkeit zu stärken. Die leicht dunkle Farbgebung nimmt die Wahrnehmung des Baukörpers nochmals etwas zurück. Das dominante Bauwerk an diesem Ort soll die Kirche bleiben. Die Baukörperhöhe orientiert sich ebenfalls an den direkten Nachbarbauten.

Dank

Abschliessend danke ich allen herzlich, die mitgeholfen haben diese herausfordernde Bauaufgabe zu lösen.

- Der Genossenschaft Alters- und Pflegeheim Horn unter der zielstrebigen Leitung von Herr Hännies Bommer für eine fordernde, direkte und gute Zusammenarbeit. Um was es ihm ging, war bei dieser Zusammenarbeit jederzeit klar - Qualität in Funktion und Raumstimmung unter Einhaltung der Termine und der festgelegten Kostenlimite.
- Einen wesentlichen Beitrag zum Gelingen dieser Planungsarbeit haben auch alle Fachingenieure, Unternehmer und Handwerker geleistet. Sie haben trotz Kostendruck ihre Aufträge mehrheitlich gut ausgeführt.
- Wertvoll waren auch die Hinweise von Kurt Schmid - dem erfahrenen Geschäftsleiter des Seniorenzentrums Horn.
- Einen entscheidenden Beitrag bei der Umsetzung dieser Bauaufgabe in die gebaute Realität, haben auch meine Mitarbeiter, unter der Projektleitung von Ivo Walt, geleistet. Er hat mit Verantwortung, Leidenschaft, Einsatz und Können dieses Projekt bearbeitet und dadurch einen wesentlichen Beitrag geleistet damit die gesteckten Ziele erreicht wurden.

Oktober 2017

Hubert Bischoff Architekt BSA 9427 Wolfhalden





Projekt- und Kostendaten

0 Grundstück	Fr.	1'235'000.00
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	130'000.00
2 Gebäude	Fr.	7'730'000.00
3 Betriebseinrichtungen	Fr.	107'000.00
4 Umgebung	Fr.	489'000.00
5 Baunebenkosten	Fr.	199'000.00
9 Ausstattung	Fr.	44'000.00
Total Anlagekosten	Fr.	<u>9'934'000.00</u>

Kubische Berechnung (SIA 116) m^3 13'200.00

Kubikmeterpreis (SIA 116) $7'730'000.00 \text{ Fr.} : 13'200 \text{ m}^3 = \text{Fr.} / \text{m}^3$ 585.60



Planungsteam

Baukommission

Hännes Bommer (Präsident)
Samuel Lehmann
Sepp Popp
Kurt Schmid

Architekt

Hubert Bischoff
Architekt BSA
Plätzli 468
CH - 9427 Wolfhalden

Projektleitung: Ivo Walt

Bauingenieur

Wälli AG Ingenieure
Schuppisstrasse 7
CH - 9016 St. Gallen

Projektleitung: Verena Heusser

Elektroingenieur

Projekt AG
Ingenieurbüro für Elektrotechnik
Auerstrasse 31
CH - 9435 Heerbrugg

Projektleitung: Roger Krüsi, Adriano Calvi

HLS Ingenieur

Strässle Engineering AG
Nordstrasse 13
CH - 8580 Amriswil

Projektleitung: Adrian Biggel, Michael Loher

Festschrift

Hubert Bischoff / Remo Müggler

Foto

Ralph Feiner, 7208 Malans (R.F.)
Hubert Bischoff (H.B.)



