

5. Jurybericht – Siegerprojekt Bob Gysin + Partner

Architektur: Bob Gysin + Partner AG – Marco Giuliani / Franz Aeschbach

Landschaftsarchitektur: Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur – Lorenz Eugster / Daniela Gasperotti



Mit einer einladenden Geste öffnet sich das neue Alterszentrum Riva Care gegen die Gemeinde Walenstadt. Zwei viergeschossige Wohntrakte sind über einen zweigeschossigen Zwischenbau mit Eingangsbereich und öffentlichen Nutzungen miteinander verbunden.

Der Vorbereich des Gebäudes ist weitläufig und tritt als einladender Park in Erscheinung. Hier kann man flanieren, verweilen oder auf der Terrasse des Restaurants dem Treiben rund um das Alterszentrum zusehen. Als viergeschossiges Gebäude konzipiert, konsumiert es verhältnismässig viel Grundfläche. Durch die freie Form erscheint es aber nicht massig, sondern wirkt wie ein Ferienresort im Grünen. Eine Erweiterung ist in vertikaler Richtung möglich und wäre aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Die eigenständige Formensprache grenzt sich bewusst vom Spitalbau ab und passt sich angenehm in die Parklandschaft ein.

Über einen grosszügigen Haupteingang gelangt man in das Innere des Gebäudes. Hier sind alle zugänglichen Nutzungen offen angelegt. Seitlich vom Hauptzugang befinden sich die individuellen Eingänge zu den Wohnungen und den Pflegeabteilungen in den Obergeschossen. Die einzelnen Nutzungen sind von aussen individuell adressiert, während sie im Innern betrieblich verknüpft sind. Alles ist sehr logisch und schlüssig angedacht.

Die Demenzabteilung befindet sich im Erdgeschoss. Dadurch fehlen in diesem Geschoss Flächen für öffentliche Nutzungen wie Fitness/Wellness, Spiritueller Raum und Malatelier. Diese sind im ersten Obergeschoss vorgesehen. Diese Anordnung ist denkbar, dennoch kann die Lage der Demenzabteilung hinterfragt werden. Eventuell könnte sie samt Garten in das zweite Obergeschoss verlegt werden, oder Wohnungen mit Gartensitzplatz kommen zusätzlich ins Angebot. Das Gebäudekonzept lässt diese Gedankenspiele zu.

Eine flexible statische und haustechnische Struktur ermöglicht langfristig den Anteil an Pflegezimmern und Wohnungen frei zu wählen. Durch die unkonventionelle Anordnung der Nasszellen im Zentrum der Wohneinheiten können auf der Basis eines Pflegezimmers unterschiedlichste Wohnungstypen bis hin zum Bad mit Blick auf die Churfirsten abgeleitet werden. Aus der einzelnen Wohnzelle heraus entwickelt, entsteht ein Gebäude mit hoher Identität.

Die grosszügigen Erschliessungsbereiche mit Rundläufen, Atrien und Aufenthaltsnischen strahlen hohe Wohnlichkeit aus. Sie sind jedoch sehr grosszügig ausgelegt. Eine Reduktion der Flächen auf ein angemessenes Mass, eventuell durch Weglassen der beiden Atrien ist zu prüfen, ebenfalls die Materialisierung dieser Bereiche in Bezug auf Entfluchtung resp. Evakuierung.

Die leicht in Falten gelegte Fassade ermöglicht allen Bewohnern zwei Blickrichtungen und bricht gleichzeitig die Länge der Volumen auf eine angenehme Massstäblichkeit. Durch das Facettieren der Gebäudekörper wird aus einem einfachen Rohling ein Edelstein geschliffen. Dieser strahlt eine angenehme Wohnlichkeit aus und lässt die einzelnen Wohneinheiten ablesbar erscheinen.

Dem Ort, mit eindrucksvoller Kulisse aus Churfürsten, Flumserberg und Walensee, wird eine hohe Wohnqualität anerkannt. Die Wohnlichkeit steht daher in diesem Haus an oberster Stelle. Hier wird in erster Linie gewohnt und in zweiter gepflegt oder verarztet. Dort möchte man seinen Lebensabend verbringen oder seine Angehörigen regelmässig besuchen. Durch seine städtebauliche Setzung inmitten des Areals, lässt der Neubau den Landschaftsraum weiterhin von Westen nach Osten fließen. Das Wohnen im Landschaftsraum als oberste Maxime wird angestrebt und mit einem gelungenen Beitrag erreicht.

Wirtschaftlichkeit

Ermitteltes Volumen nach SIA 116 42'300m³

Ermittelte Baukosten (BKP 1-5)	ca. CHF. 36'900'000 inkl. 7.7% MwSt., Preisstand 31.12.2019
Anlagekosten (BKP 0-5)	ca. CHF. 38'220'000
Vermietbare Flächen	3'435 m ² / 20 PP
Mietzinse bei 4% Bruttorendite	ca. CHF. 429/m ² /a (109% zum wirtschaftlichsten Beitrag)

Optimierungspotential bezüglich Baukosten:

Das Hauptgebäude ist nur teilweise unterkellert. Gleichzeitig liegt die Garage zur Hälfte ausserhalb des Gebäudes. Die Optimierung des Untergeschosses kann sich positiv auf die Baukosten auswirken.

Alle Dachflächen sind begehrbar und begrünt. Insbesondere das Hauptdach muss entsprechend aufwendig erschlossen werden. Eine Reduktion der Dachflächennutzung ist zugunsten der Baukosten zu prüfen.

Betriebstauglichkeit

Das Projekt überzeugt durch seine Wohnatmosphäre. Das Gebäude strahlt Wohnlichkeit aus und ist in Bezug auf die Belichtung hervorragend. Der Aufbau der Pflegezimmer und Wohnungen bieten für die zukünftige Entwicklung grosse Flexibilität.

Betrieblich funktioniert das Projekt gut, muss jedoch weiter optimiert werden. Gastküche und Restaurant sind zu weit voneinander entfernt. Öffentliche und halböffentliche Räume sind teilweise im 1. OG. Für die Nutzung der Dienstleistungen durch externe Kunden ist das ein Nachteil. Um die langfristigen Betriebskosten zu senken, muss das Gebäude etwas redimensioniert werden. Das Potenzial dazu ist im Projekt vorhanden.

Fazit

Das Projekt versteht „Wohnen, Betreuen, Pflegen“ als „Sich Wohlfühlen, Geborgen sein, Aufgehoben sein“. Es wird einstimmig zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen.