

360

# Machbarkeitsstudie Alterszentrum Standort Wiemel Würenlos

22.04.2013





## Inhalt

<b>1. Projektbeteiligte</b>	<b>4</b>
1.1. Auftraggeber	4
1.2. Auftragnehmer	4
<b>2. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
2.1. Grundlagen	5
2.2. Ausgangslage	5
2.3. Aufgabenstellung des Auftraggebers	5
<b>3. Planungsgrundlagen</b>	<b>6</b>
3.1. Bestand	6
3.2. Gesetzliche Vorgaben	6
3.3. Projektspezifische Vorgaben Bauherrschaft	7
<b>4. Projektidee</b>	<b>8</b>
4.1. Freiraum- und Volumenkonzept	8
4.2. Betreutes Wohnen	9
4.3. Alters- und Pflegeheim	10
<b>5. Fazit Machbarkeit</b>	<b>11</b>
<b>6. Anhang</b>	<b>12</b>
6.1. Pläne	12
6.2. Visualisierungen	12

**1. Projektbeteiligte**

**1.1. Auftraggeber**

Einwohnergemeinde Würenlos  
Schulstrasse 26  
5436 Würenlos

**1.2. Auftragnehmer**

**Architekten**  
Liechti Graf Zumsteg  
Dipl. Architekten ETH/SIA AG  
Stapferstrasse 2, Postfach  
5201 Brugg

Projektteam:  
Andreas Graf, dipl. Architekt ETH/SIA  
Lukas Zumsteg, dipl. Architekt ETH/SIA  
Catherine Fischer, dipl. Ing. Architektin

## **2. Ausgangslage**

### **2.1. Grundlagen**

- Besprechung vom Montag, 26. März 2013, mit Hans Ulrich Reber (Gemeindeammann), Anton Möckel (Gemeinderat), Werner Huber (Bauverwalter) und Andreas Graf (Architekt)
- Studie Alters- und Pflegeheim Zentrumswiese Würenlos, Fugazza Steinmann Partner, 23. Februar 2012

### **2.2. Ausgangslage**

Für den Neubau des Alters- und Pflegeheims mit Alterswohnungen sind zwei Areale in Diskussion.

- Zentrumswiese
- Im Wiemel

Für das Areal „Zentrumswiese“ wurden bereits eine Studie (Fugazza Steinmann Partner, 2012) sowie eine Variantenstudie für verschiedene Standorte innerhalb der Zentrumswiese (Liechti Graf Zumsteg Architekten, 2013) erarbeitet.

Nun soll mit einer Machbarkeitsstudie aufgezeigt werden, wie sich das Alters- und Pflegeheim auf Areal „Wiemel“ realisieren lässt. Anschliessend soll mittels eines Volksentscheides der definitive Standort festgelegt werden.

### **2.3. Aufgabenstellung des Auftraggebers**

Auf der Basis des Raumprogrammes gemäss Studie Fugazza Steinmann Partner soll die Machbarkeitsstudie aufzeigen, wie das Alters- und Pflegeheim auf den Parzellen 1630, 1629 und 3094, welche sich im Besitz der Einwohnergemeinde befinden, realisiert werden könnte.

Das Raumprogramm umfasst:

- erforderliche Allgemeinräume wie Empfang, Administration, Cafeteria, Mehrzweckräume, Küche, Lingerie
- 1 Station mit 24 Pflegebetten
- weitere Geschosse mit Alterswohnungen (betreutes Wohnen), umbaubar in zwei weitere Stationen mit je 24 Pflegebetten
- ca. 28 Alterswohnungen, in enger Beziehung zum Pflegeheim; welche die Dienstleistungen des Pflegeheims bei Bedarf nutzen können

### **3. Planungsgrundlagen**

#### **3.1. Bestand**

Folgende Informationen wurden durch den Geoportal AGIS (Aargauische Geographische Informationssystem) entnommen.

##### **3.1.1 Baugrund**

Das Gebiet befindet sich in der Baugrundklasse C, welche in „weiten Bereichen des Kantons Aargau anzutreffen ist. Es handelt sich dabei um mehrheitlich grobkörnige Ablagerungen (Kies und Sand) insbesondere um die durch Gletscher erodierten heutigen Flusstäler“ Kanton Aargau: Baugrundklassenkarte nach SIA 261 – Hinweise für die Benutzer der Karte / Wanner Geologie und Umweltfragen

##### **3.1.2 Altlasten**

Es sind mit keine Altlasten zu rechnen.

##### **3.1.3 Wasserschutz**

Im Standort Wiemel besteht keine Gefahr durch Hochwasser. Es befindet sich im Grundwasserschutzbereiche Au (nutzbare unterirdische Gewässer und Randgebiete), mit geringe Grundwassermächtigkeit oder geringe Durchlässigkeit.

##### **3.1.4 Lärm**

Der Standort Wiemel ist durch Strassenlärm nicht belastet.

#### **3.2. Gesetzliche Vorgaben**

##### **3.2.1 Bau- und Nutzungsordnung BNO**

Das Grundstück liegt in der Zone ÖB für öffentliche Bauten und Anlagen. Die daran angrenzenden Grundstücke liegen in der Zone ÖB, E2 und W3. Nördlich davon befindet sich eine Gemeindestrasse.

Zonenvorschriften für die Zone ÖB gemäss §16 BNO:

- Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Eine Überschreitung dieser Gebäudehöhen ist möglich, wenn sie mit einem um die Mehrhöhe vergrösserten Grenzabstand kompensiert wird.
- Im Gebiet „Wiemel“ gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Für die angrenzende Zone E2 gelten folgende Vorschriften:

- Geschoszahl 2
- Max. Gebäudehöhe 7,20 m, Max. Firsthöhe 10,7 m
- Grenzabstand klein 4 m

- Grenzabstand gross 8 m

Für die angrenzende Zone W3 gelten folgende Vorschriften:

- Geschoszahl 3
- Max. Gebäudehöhe 10,50 m, Max. Firsthöhe 13 m
- Max. Gebäudelänge 30 m
- Grenzabstand klein 5 m
- Grenzabstand gross 10 m

### 3.2.2 Baugesetz BauG

Für Bauten und Anlagen gelten gegenüber Gemeindestrassen 4 m Abstand vom Strassenmark.

### 3.2.3 Anhang 1 zur Pflegeverordnung (PflV) des Kantons Aargau

Das „Reglement über die bauliche und betriebliche Infrastruktur in Pflegeeinrichtungen“ (Anhang 1 (Stand 1. Januar 2013) zur Pflegeverordnung (PflV) vom 21. November 2012) „beschreibt den Standard der baulichen und betrieblichen Infrastruktur in Pflegeeinrichtungen und gilt als Planungsgrundlage für den Neu- und Umbau, sowie für bauliche Erneuerungen von stationären Pflegeeinrichtungen und Tages- oder Nachtstrukturen.“

Die Einhaltung der Vorgaben dieses Reglements bildet, nebst der Umsetzung und Befolgung anderer gesetzlicher Vorgaben, eine Voraussetzung für die Erteilung der Betriebsbewilligung.“

### 3.2.4 Hindernisfreies Bauen

Es gelten insbesondere:

- Norm SIA 500, Hindernisfreies Bauen
- Merkblatt 7/10, Rollstuhlgängigkeit bei Sonderbauten“, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen

### 3.2.5 Arbeitssicherheit

Es gelten insbesondere:

- Wegleitung zu den Verordnungen 3 und 4 des Arbeitsgesetzes (ArGV3 und ArGV4)
- Richtlinien BfU

### 3.2.6 Verkehr

Gemäss Raumprogramm beträgt der Parkplatzbedarf 70 PP, wobei 7 PP sich im Aussenraum befinden sollen.

### 3.2.7 Schutzraumpflicht

Gemäss Raumprogramm sind ca. 100 Plätze (inkl. Betreutes Wohnen) zu planen.

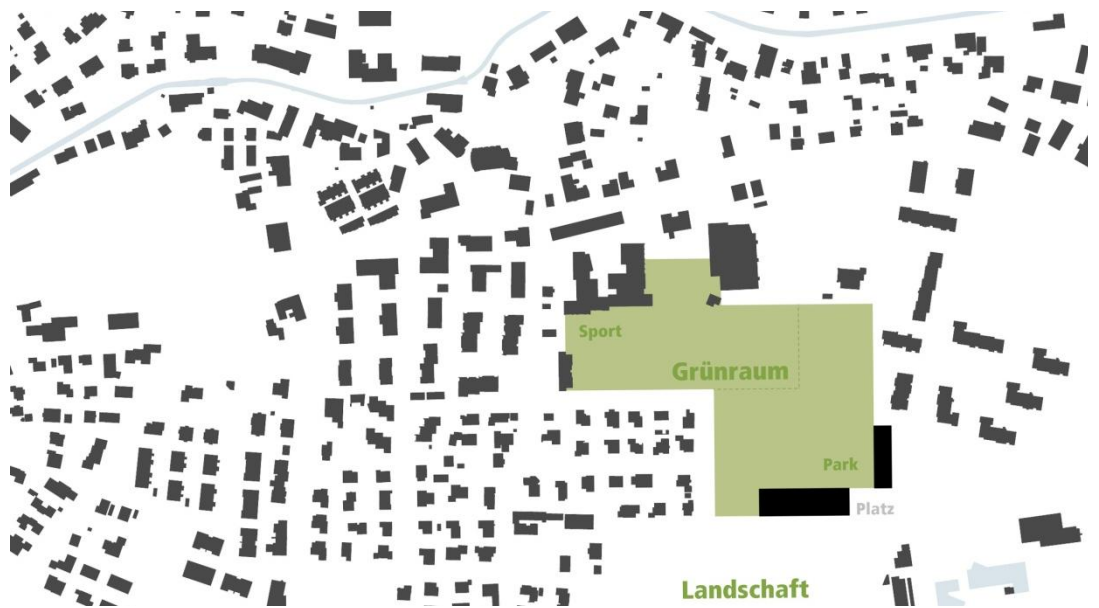
## 3.3. Projektspezifische Vorgaben Bauherrschaft

- Raumprogramm Pflegezentrum Würenlos, Fugazza Steinmann Partner, HF/chk 28.06.2011
- Studie Alters- und Pflegeheim Würenlos, Fugazza Steinmann Partner

#### 4. Projektidee

##### 4.1. Freiraum- und Volumenkonzept

Der Bereich Zentrum - Wiemel in Würenlos ist geprägt von einem zusammenhängenden öffentlichen Grünraum mit den Sportanlagen der Schule. Gegen Südosten geht der Aussenraum heute nahtlos in die Felder der anschliessenden Bauernhöfe sowie das Freibad Wiemel über. Die Volumen des neuen Alters- und Pflegezentrum sind winkelförmig gesetzt, so dass der öffentliche Grünraum gefasst und begrenzt wird. Gegen die Sportanlagen entsteht ein grosszügiger gut besonnener Park. Zum Schwimmbad hin ein baumbestander Platz als Ankunftsort.



Konzeptschema

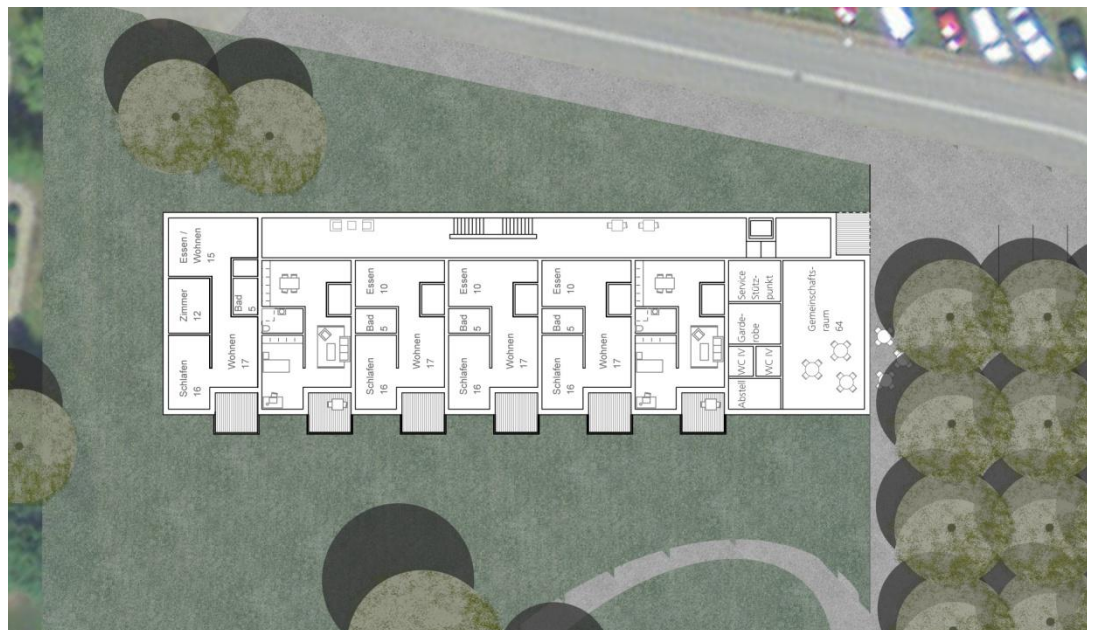


Übersichtsplan mit Dachaufsicht

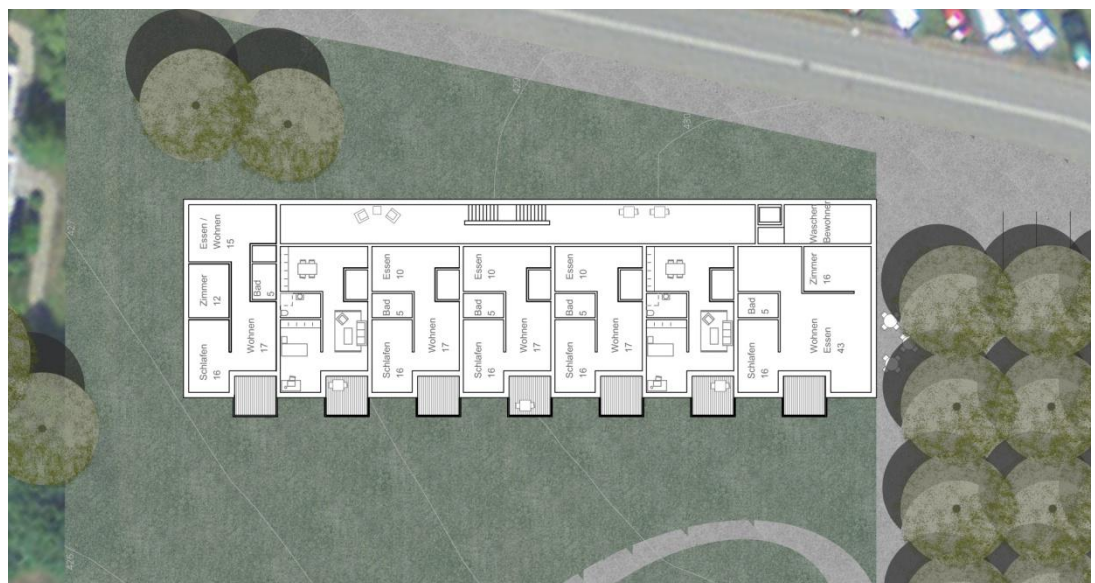


## 4.2. Betreutes Wohnen

Der Bau mit den Alterwohnungen versteht sich als Weiterführung der benachbarten Wohnbauten und lässt dieses Wohnungssegment selbstverständlich Teil des Wohnungsangebots des Dorfes werden. Ein verglaster Laubengang erschliesst die Kleinwohnungen und dient gleichzeitig als Begegnungsort für die Bewohner. Alle Wohnungen sind nach Südwesten gegen den Park ausgerichtet. An prominenter Lage beim Eingang am Platz befindet sich der Gemeinschaftsraum.



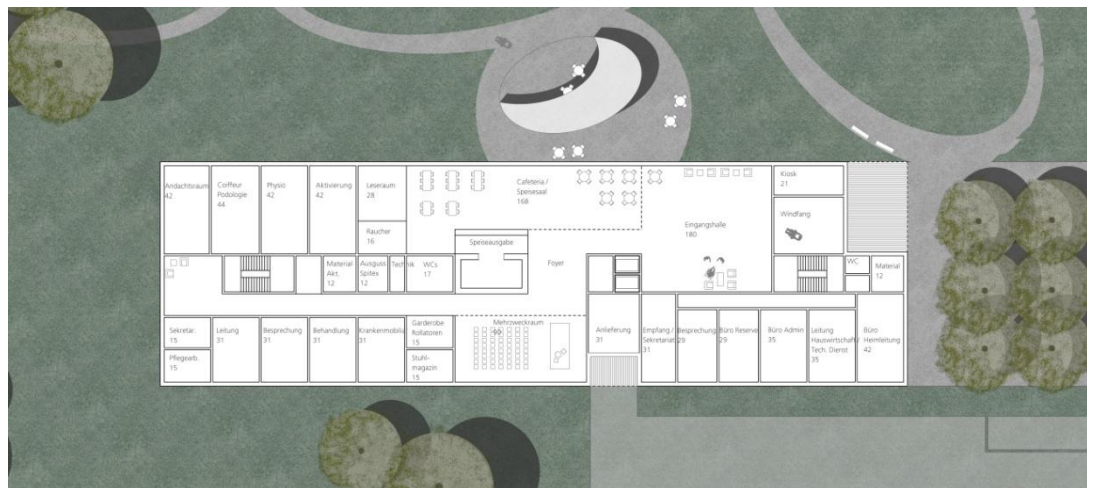
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss

### 4.3. Alters- und Pflegeheim

Ebenso vom Platz erschlossen ist das Alters- und Pflegeheim. Im länglichen viergeschossigen Baukörper ist das Raumprogramm kompakt organisiert. An der grosszügigen Eingangshalle liegen übersichtlich der Empfang, die Cafeteria sowie Aufzüge und Treppe. Diese führen direkt ins Zentrum der Pflegestationen in den Obergeschossen. An den Empfang mit dem Stationszimmer ist der Wohn- und Essbereich angeschlossen. Er reicht durch das ganze Gebäude hindurch und bietet Ausblicke in den Park und in die freie Landschaft. Seitlich folgen je zwei Zimmergruppen mit 12 Zimmern und mittig liegender Nebenraumschicht. Den Abschluss an der Strinseite bildet jeweils ein weiterer Aufenthaltsbereich mit Bezug zum Geschehen auf dem Platz oder zur Sonne im Süden.



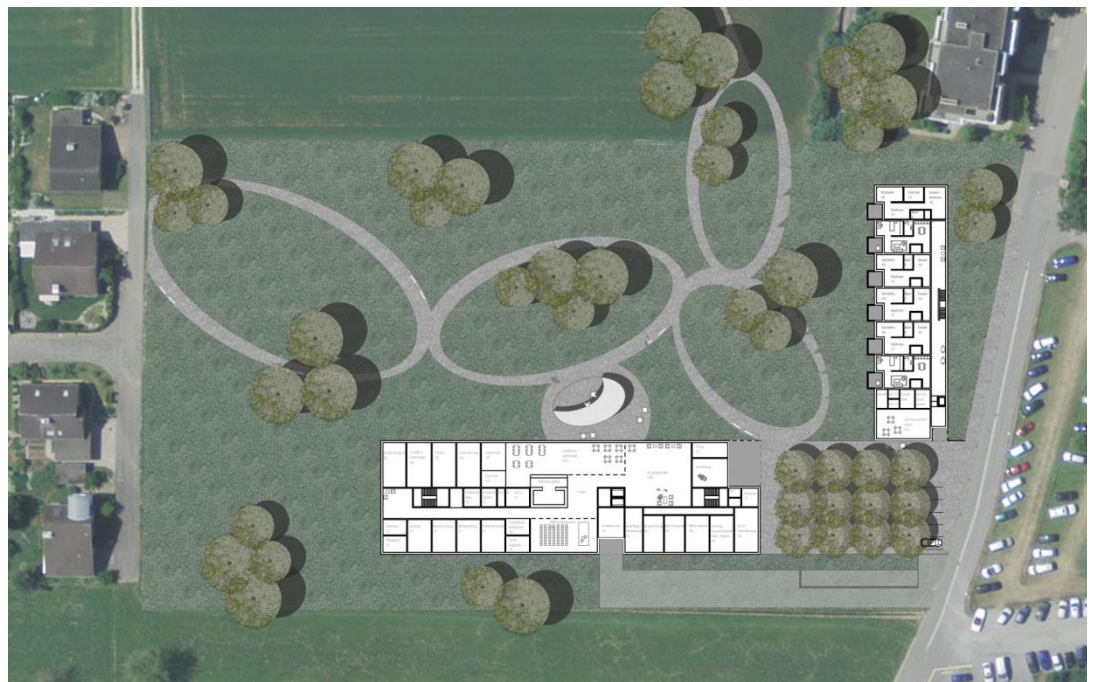
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss

## 5. Fazit Machbarkeit

Wie in der Projektidee aufgezeigt, lässt sich der gewünschte Raumbedarf am Standort Wiemel unter Einbezug der vorhandenen landschaftlichen Qualitäten sinnvoll unterbringen. Die vorgeschlagene Volumendisposition schafft geeignete und qualitätvolle Aussenräume und Gebäudekörper die eine nutzungsgerechte und gleichwohl effiziente Organisation des Raumprogramms ermöglichen.



Übersichtsplan mit Erdgeschoss

## **6. Anhang**

### **6.1. Pläne**

- Schwarzplan 1:5'000
- Situationsplan mit Dachaufsicht 1:1'500
- Situationsplan mit Erdgeschoss 1:1'500
- Erdgeschossgrundriss 1:500
- Normalgeschossgrundriss 1:500
- Dachaufsicht 1:500

### **6.2. Visualisierungen**

- Visualisierung von Westen
- Visualisierung von Osten