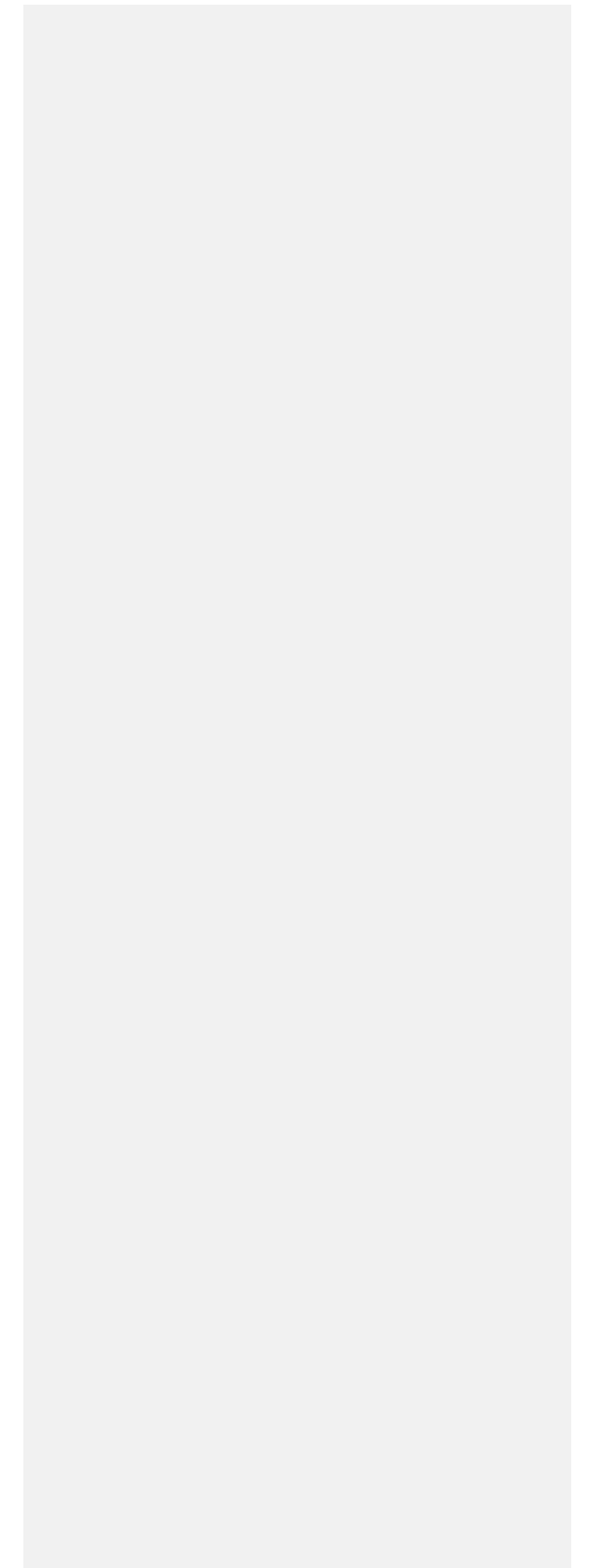
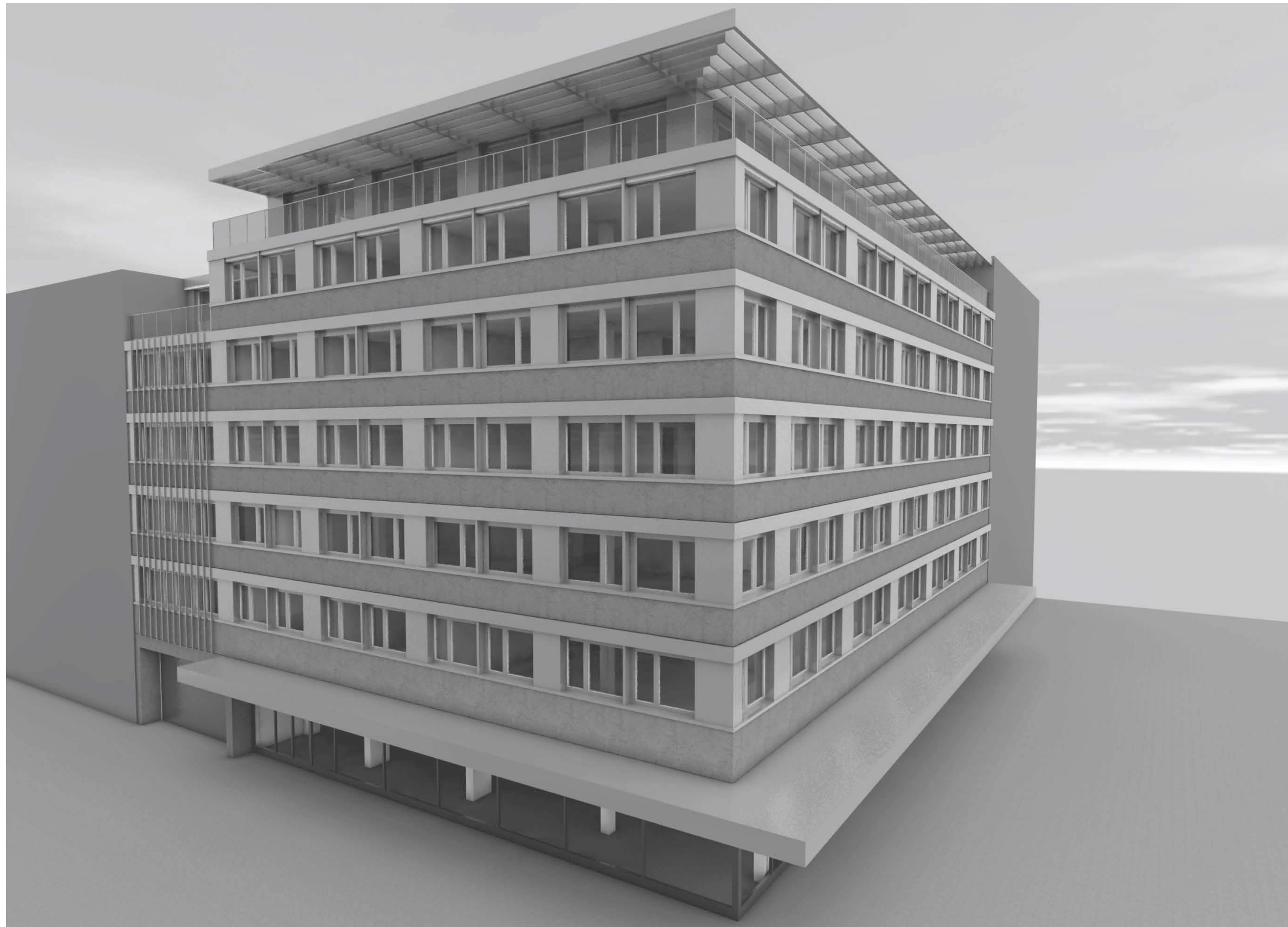


DIPLOMARBEIT 2020

UMNUTZUNG EINES GEWERBEGEBÄUDES IN BIEL

DOMINIK LUTZ | TEKO LUZERN | LTHO - 17



Management Summary

Einleitung

Für die diesjährige Diplomarbeit soll ein bestehendes Gewerbegebäude umgenutzt werden - vier neue Nutzungs-Varianten sind zu entwickeln. Das Erdgeschoss ist bereits vermietet und soll im Entwurf nicht beachtet werden. Im 1.Obergeschoss soll eine neue Arztpraxis entstehen - für das 2.- 4.Obergeschoss ist ein neues Business- und Studentenhotel vorgesehen, im 5. Obergeschoss neue Büroräumlichkeiten und im Attikageschoss vier neue Klein-Wohnungen.

Zielsetzung

Das Ziel der Arbeit ist, einen Entwurf zu erarbeiten, der in Sachen Nutzung, Funktion, Gestaltung, Konstruktion, Bauphysik wie auch in Wirtschaftlichkeits-Themen gut funktioniert. Das Kernziel dieser Arbeiten ist eine angemessene Rendite auf das investierte Kapital zu erzielen. Dies ist gleichzeitig auch die grösste Herausforderung bei einem Umbau.

Lösungsansatz / Konzept

Es soll analysiert werden, welche Teile der vorhandenen Bausubstanz erhalten bleiben kann - und welche nicht. Im Bereich der Haustechnik muss zudem geprüft werden, welche Leitungen noch funktionieren und welche entsprechend ersetzt werden müssen. Der Wärme - und Schallschutz soll auf den neusten Stand der Technik angehoben werden.

Dem Auftraggeber soll ein Projekt mit sinn - und zeitgemässer Architektur präsentiert werden. Eine angemessene Rendite zu erzielen soll dabei im Vordergrund stehen. Das Gebäude soll zudem im Unterhalt und in Sachen Nachhaltigkeit möglichst ressourcenschonend funktionieren - es muss auf den bestehenden Kontext Rücksicht genommen werden.

Die Nutzungsvarianten werden wie folgt definiert: Im 1. Obergeschoss soll eine neue Arztpraxis entstehen (Gemeinschaftspraxis - Hausarztmodell). Weiter soll im 2.- 4. Obergeschoss ein Business- und Studentenhotel realisiert werden (inkl. einem öffentlichen Restaurant mit Barbereich im 2. Obergeschoss). Weiter sind Startup- und Klein-Büros für das 5. Obergeschoss geplant. Diese Kleinbüros können individuell gemietet werden – die verschiedenen Mieter teilen sich einen gemeinsamen Konferenzraum. Im Attikageschoss werden vier neue Wohnungen realisiert - zwei 2.5 Zimmer-Wohnungen und zwei 3.5 Zimmer-Wohnungen mit je einer eigenen Terrasse / Dachgarten.

Die Realisierung soll auf der Basis des bestehenden Stützenrasters erfolgen. Diese dienen als Anhaltspunkt für Zwischen- resp. Trennwände. Die Fassade ist in ihrer Struktur denkmalgeschützt und wird entsprechend mit Sorgfalt bearbeitet. Eine einheitliche Materialisierung steht im Vordergrund und zieht sich, mit wenigen Ausnahmen, über alle Nutzungs-Varianten durch.

Umsetzung

Die wichtigsten Inhalte für den Entwurf und zur Umsetzung der Aufgabenstellung sind im Unterthema Projekt genau beschrieben und aufgezeichnet. Im Unterthema Kostenermittlung & Wirtschaftlichkeit sind die nutzungsbezogenen Renditenberechnungen sowie Schemapläne zu finden. Vorneweg - für das gesamte Projekt konnte eine **Nettorendite von 2.64%** gerechnet werden. Die gesamte Ästhetik und die Beleuchtungskonzepte werden im Unterthema Material & Farbkonzept mit diversen Grundriss-Schemata erklärt und beschrieben. Im hinteren Teil der Arbeit sind auch die haustechnischen Unterlagen und die Bauphysik zu finden.

Persönliche Gedanken

Da die Platzverhältnisse in städtischen Gebieten immer enger und knapper werden, müssen künftige Umbau- und Renovations-Projekte vielschichtiger und breiter betrachtet werden. Die bestehende Substanz und die Baustrukturen einer Liegenschaft, Baugesetzte, Anliegen des Denkmalschutzes und natürlich auch knappe Finanzen definieren in vielen Projekten die Rahmenbedingungen.

Um trotzdem ein überzeugendes Projekt zu realisieren, werden künftige Aus- und Weiterbildungs-Lehrgänge diese Aspekte berücksichtigen müssen. Schwierige Ausgangslagen in Projekten müssen jedoch nicht nur negative Seiten zeigen – sie können auch eine grosse Chance beinhalten. Neue Ideen und Lösungsansätze müssen entwickelt werden - nicht alltägliche und interessante Projekte sind die Folge aus diesen Ansätzen.

Mit diesem Grundgedanken zur Renovation und Umbau habe ich meine Diplomarbeit aufgebaut.

Die vorliegende Arbeit soll aufzeigen, dass ein gutes Renovations-Projekt auch einen grossen Mehrwert generieren kann. Es braucht nicht immer ein Neubau auf einer grünen Wiese zu sein! Ein gutes Umbaukonzept, welches alle Möglichkeiten und das grosse Potential an Ideen und innovativen Lösungsansätzen berücksichtigt, kann ebenfalls einen Reiz ausstrahlen und somit einzigartig und profitabel werden.

Danksagung

Da ich bei uns im Geschäft im Bereich Umbau und Renovation schon viele Erfahrungen sammeln und entsprechen auch Projekte realisieren durfte, bin ich besonders motiviert, diese Diplomarbeit anzugehen und ein top Projekt zu entwickeln.

Für die wertvolle Unterstützung und das Wohlwollen aller Beteiligten meinem Projekt gegenüber bedanke ich mich ganz herzlich. Ich finde, das vorliegende Projekt hat interessante Ansatzpunkte und funktioniert in seiner neuen Nutzung sehr gut!



Dominik Lutz

Wesemlinstrasse 4
6006 Luzern
079 225 24 86
d.lutz@scheitlin-syfrig.ch
13.08.1994
ledig

Scheitlin Syfrig
Architekten AG

Beruflicher Werdegang

Nach meiner obligatorischen Schulzeit in Adligenswil war sehr schnell klar, welchen Weg für mich der richtige war. Schon in der Schulzeit konnte ich nicht die Finger vom Mienenbleistift und Geodreieck lassen. Technisches Zeichnen war somit mein absolutes Lieblingsfach.

Schnell wurde klar, dass ich in einem technischen Beruf am besten aufgehoben bin. Da ich auch ein Flair für Gestaltung hatte, lag es auf der Hand, dass Hochbauzeichner der geeignete Beruf für mich ist.

Im August 2010 begann dann meine Lehre als Hochbauzeichner bei Scheitlin Syfrig Architekten. Für mich war es eine grosse Ehre, in diesem Büro zu arbeiten, da es in aller Munde war, und ich war ein Teil davon.

Ich habe mich auch sehr schnell im Team eingebunden gefühlt und konnte mich sehr gut weiterentwickeln. Meine Lehrmeisterin war dabei eine wichtige Stütze und hat mich bis am Schluss begleitet und betreut.

Nach meiner vierjährigen Lehre bei Scheitlin Syfrig Architekten musste ich ein halbes Jahr in die Rekrutenschule nach Thun, welche mir bis heute nicht mehr aus dem Kopf geht. Es war eine interessante und lehrreiche Zeit im Militär und ich konnte viele wichtige Aspekte für meinen zukünftigen Werdegang mitnehmen.

Im Frühling 2015 kehrte ich zu Scheitlin Syfrig Architekten zurück und bin bis heute ein Teil des Teams. Für mich ist es, wie eine grosse Familie und ich fühle mich sehr wohl und gut eingebunden.

Nach drei spannenden Jahren, wollte ich mich im Bereich Lehrlingsbetreuung weiterbilden und habe die Berufsbildnerausbildung absolviert, um zukünftig Lernende auszubilden. Kurz darauf kam auch schon der erste Lehrling, den ich bis heute betreue.

Erfahrung im Betrieb

Wichtige Projekte:

- Mehrfamilienhaus Hagendorn
2015 - 2016 | Baustellenbetreuung, architektonische Leitung, Planungsleitung
- Diverse Arbeiten und Ergänzung in der Planung
2016 - 2018
- Mehrfamilienhaus Lindenhausstrasse 2a, Luzern
2018 - 2019 | Baustellenbetreuung, Planungs- und Teilprojektleitung
- Mehrfamilienhaus Haus Maron, Meggen
2019 - 2020 | Teilprojektleitung, Baustellen- und Bauherrenbetreuung
- Überbauung Reussinsel 3, Luzern
Ab 2020 | Planungsleitung, BIM - Planung, Teilkoordination

Kenntnisse und Fähigkeiten:

- Projektplanung, Bauprojekt - Ausführung
- 3D - Modellierung und BIM - Prozesse im Bereich Bauprojekt
- 3D - Rendering und Visualisierung mit Vector Works, Renderworks
- Berufsbildner, Lehrmeister

Zukunft

Nach meiner Ausbildung zum Dipl. Techniker HF Bauplanung möchte ich im Bereich Palnungsleitung und BIM - Prozesse weitere Erfahrungen sammeln und mich stetig weiter entwickeln. Mein Ziel ist es, ein Projekt von A - Z leiten zu können. Diese Ausbildung hat mich meinem Ziel ein grosses Stück näher gebracht.

AUSGANGSLAGE



Situationsanalyse

Allgemeine Informationen:

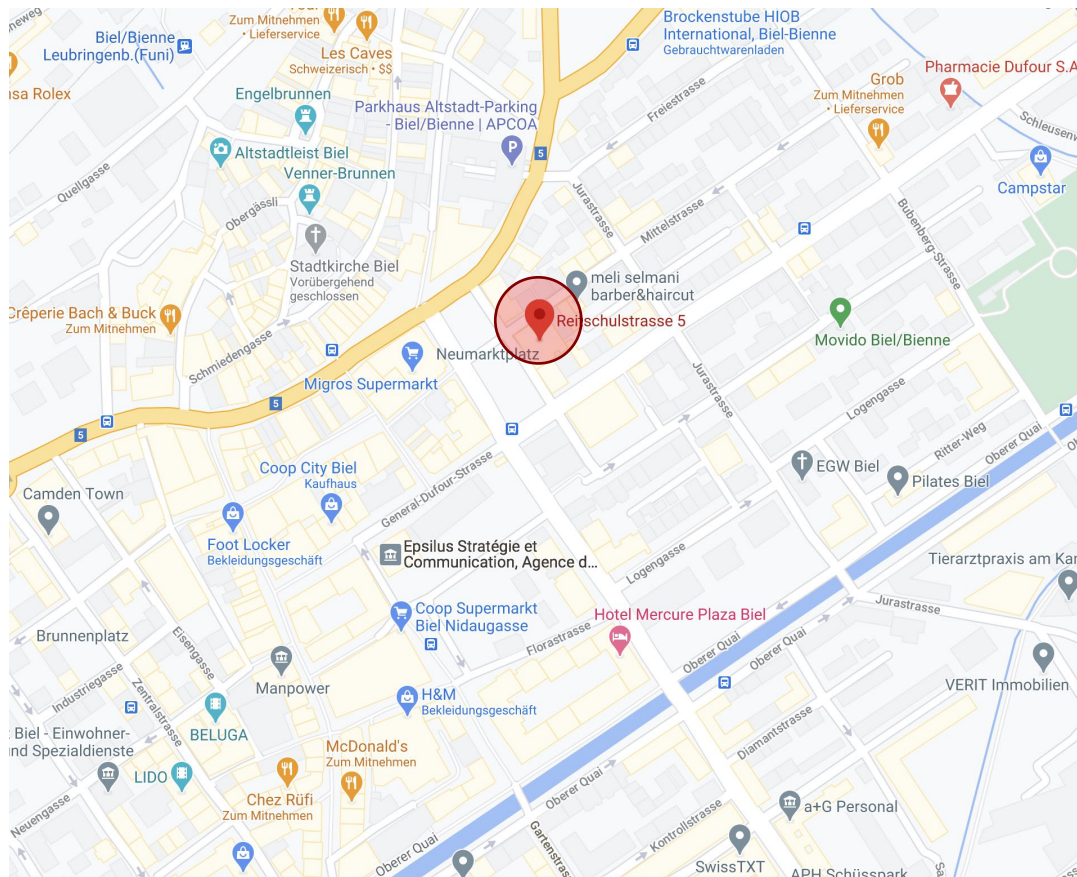
- Bestehendes Gewerbegebäude der 70-er Jahre (ehemals Möbel Pfister)
- Anliegend ist der Neumarktplatz und die Mittelstrasse
- Südlich anschliessend an den Neumarktplatz liegt die General Dufour Strasse
- Fassade und deren Einteilung ist Denkmalgeschützt und muss erhalten werden

Adresse:

Reitschulstrasse 5
2502 Biel BE

Parzellennummer: 1883

Bauzone: geschlossene Bauweise I mit Hofbauweise, unterteilt in Bauzone 6,4 und 1
Liegenschaft: Mischzone B mit Lärmempfindlichkeitsstufe III



Biel liegt im Seeland am nordöstlichen Ende des Bieler Sees und ist das regionale und wirtschaftliche Zentrum des Seelands, des Berner Juras und Teilen des Kantons Solothurn. Biel zählt rund 55'000 Einwohner und ist damit die zehntgrösste Stadt der Schweiz. Das Studienprojekt befindet sich im Stadtzentrum an der Reitschulstrasse 5. Der Bahnhof ist ca. 1.2 km nordöstlich zu finden. Der Bieler See ist ca. 1.5 km entfernt.





Ausgangslage

Grundgedanke

Beim Studienobjekt handelt es sich um ein klassisches Gewerbegebäude der 70er-Jahre (ehemals Möbel Pfister), aufgebaut auf einem Stützenraster, mit grossen Glasfassaden im Erdgeschoss, Fensterbändern mit Brüstungen in den Obergeschossen sowie einem Attikageschoss mit Flachdach.

Die Liegenschaft verfügt über einen rückseitigen Hofbereich, ist zweiseitig angebaut und grenzt an zwei Seiten an den öffentlichen Raum. Die zentrale Lage gleich neben dem Neumarktplatz macht den Standort generell attraktiv, was auch an den gut zu vermietbaren Flächen im Erdgeschoss spürbar wird. Die oberen Geschosse mit den bestehenden Grossraumbüros sind jedoch nicht mehr so gefragt und entsprechend schwierig zu vermieten. Die Gebäudehülle stammt mehrheitlich noch aus der Bauzeit und entspricht nicht mehr den geltenden Wärme- und Schallschutzanforderungen. Das Gebäude ist infolge der prominenten Lage stadtbildrelevant und deshalb von denkmalpflegerischer Bedeutung.

Die Liegenschaft muss teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden, um am örtlichen Markt bestehen zu können. Die Nutzungen im Erdgeschoss bleiben bestehen, während für die Obergeschosse folgende neue Nutzungen festgelegt werden: Kleinbüros, Gemeinschafts-Arztpraxen sowie Business- und Studentenhotel. Die Gewerberäume im Attikageschoss sollen neu einer Wohnnutzung weichen.

Gleichzeitig sind die haustechnischen Installationen anzupassen bzw. zu erneuern und auf die neuen Nutzungen abzustimmen. Zudem ist die Gebäudehülle mit denkmalpflegerischer Sorgfalt zu sanieren.



Vorgehen und allgemeine Vorgaben

Die Arbeit ist bezüglich Nutzung, Funktion, Gestaltung, Konstruktion, Bauphysik, Haustechnik, Kostenermittlung und Wirtschaftlichkeit detailliert auszuarbeiten.

Von besonderer Bedeutung sind:

- Das Projekt muss die gesetzlichen Anforderungen einhalten und auf die denkmalpflegerischen Aspekte sowie auf den städtischen Kontext eingehen. Es muss bewilligungsfähig sein.
- Die Nutzungen im Erdgeschoss bleiben bestehen und sind nicht zu bearbeiten.
- In den fünf Obergeschossen sind folgende neue Nutzungen vorgesehen: Kleinbüros, Gemeinschafts - Arztpraxen sowie Business- und Studentenhotel.
- Im Attikageschoss ist Wohnnutzung vorgesehen.
- Die Terrassen sind als Dachgärten zu gestalten: jede Wohnung braucht einen Dachgarten (bepflanzt und beleuchtet, nur Topfpflanzen oder gar reine Steingärten sind nicht gestattet).
- Das Erzielen einer angemessenen Rendite ist für die Eigentümerschaft zentral.
- Das Gebäude soll im Unterhalt und bei zukünftigen Renovationen möglichst ressourcenschonend sein.
- Für die Bauherrschaft sind Langfristigkeit und Nachhaltigkeit von grosser Bedeutung.

Gemeinschafts - Arztpraxen

- Empfang und Eingangsbereich mit Administrationseinrichtungen
- Aufenthaltsbereich / Warteraum für Patienten
- Öffentliches WC - Sanitäreinrichtungen für Männer und Frauen
- Behandlungszimmer
- Putz / Reduit mit Waschbecken
- Aufbewahrungsraum / Lager - Medikamente (Organisation und Übersichtlichkeit)
- Röntgenraum für hausärztliche Untersuchungen
- Laborraum für Auswertungen
- Akustikmassnahmen in den Büroräumen
- Erschliessungsflächen

Business- und Studentenhotel

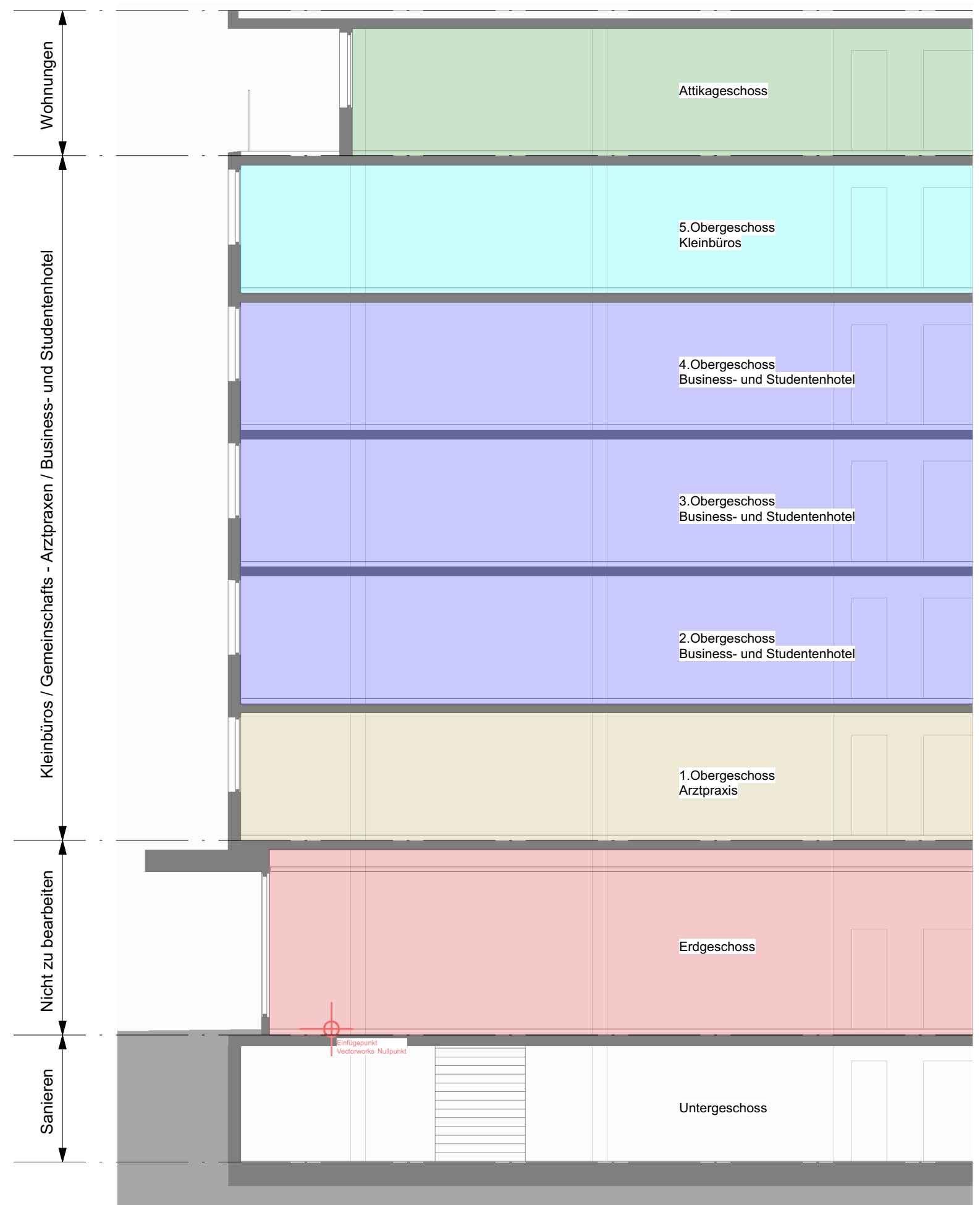
- Hotelzimmer - Einteilung (mit integrierter Nasszelle)
- Empfang und Anmeldung (Administration)
- Barbereich und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Küche und Essbereich
- Öffentliche Sanitäreinrichtungen (WC Mann und Frau)
- Waschraum und Lagerraum der, z.B Bettbezüge (Hotelzimmer)
- Erschliessungsflächen

Kleinbüros

- Büroräume abschliessbar - Einzelbüros (mit gängiger Ausstattung)
- Abgehängte Decken könnten vorteilhaft sein (oder Doppelböden)
- Aufenthaltsbereich (Teeküche - Stehtische)
- Öffentliche Sanitäreinrichtungen für Männer und Frauen (evtl. Dusche für Sport)
- Lager und Archivraum (auf dem Geschoss oder im UG)
- Erschliessungsflächen
- Akustikmassnahmen in den Büroräumen

Wohnräume / Wohnungen

- Schlafräume mit den gängigen m² - Zahlen (+ Fensterflächen, natürliches Licht)
- Sanitäreinrichtungen
- Kücheneinrichtungen, der Wohnungsgrösse angepasst
- Wohnzimmer und Essräume auf die entsprechende Wohnungsgrösse angepasst
- Reduit und Abstellraum
- Erschliessungsflächen
- Eingangsbereich mit Einbauschränken für Heizungsverteilung und Elektro UV



Nutzungsanalyse - Gemeinschafts - Arztpraxis

Die Idee ist es die Gemeinschafts - Arztpraxis im 1.Obergeschoss anzuordnen. Allgemein möchte ich die öffentlichen Nutzungen wie Arztpraxis und Studentenhotel in den unteren Obergeschossen anordnen. Das heisst 1. Obergeschoss ist für die Arztpraxis vorgesehen, das 2.- 4. Obergeschoss für das Studentenhotel. Das 5. Obergeschoss ist für die Kleinbüronutzung vorgesehen.

Inventar / Raumaufteilung Arztpraxis

- Empfang und Eingangsbereich mit Administrationseinrichtungen
- Aufenthaltsbereich / Warteraum für Patienten
- Öffentliches WC - Sanitäranlagen für Männer und Frauen
- Behandlungszimmer Anzahl ist zu definieren
- Putz / Reduit mit Waschbecken
- Aufbewahrungsraum / Lager - Medikamente (Organisation und Übersichtlichkeit)
- Röntgenraum für hausärztliche Untersuchungen
- Laborraum für Auswertungen von Blutentnahme oder dergleichen
- Akkustikmassnahmen in den Büroräumen
- Erschliessungsflächen

Empfang und Eingangsbereich

Im Empfangsbereich ist es wichtig, dass die allgemeinen Einrichtungen für Administrationsarbeiten vorhanden sind. Das heisst eine Empfangstheke mit Sitzgelegenheiten, sowie Computer und Druckereinrichtungen. Er soll repräsentativ sein und ästhetisch ansprechend.

Aufenthaltsbereich / Warteraum

Der Aufenthaltsraum soll in der Nähe des Empfangsbereichs angeordnet werden und hat somit eine direkte Abhängigkeit. Die Administration soll schnell und einfach zum Warteraum gelangen um die entsprechenden Patienten zu informieren. Zeitschriften und Unterhaltungsmedien können platziert werden um den Aufenthalt angenehmer zu gestalten.

Öffentliche Sanitäranlagen

Für die Patienten und Personal sollten öffentliche WC Anlagen für Männer und Frauen geplant werden. Auch diese sollten in der Nähe des Empfangs und Warteraum angeordnet werden.

Behandlungszimmer

Jede Arztpraxis braucht Behandlungszimmer für die entsprechenden Ärzte. Dabei ist auf die Grösse zu achten. Zum Inventar gehören: Tische, Sideboards, Sitzgelegenheiten, Klappbett (oder Arztbett), gute Beleuchtung, natürliches Licht, technische Einrichtungen wie Computer und Drucker.

Röntgenräume

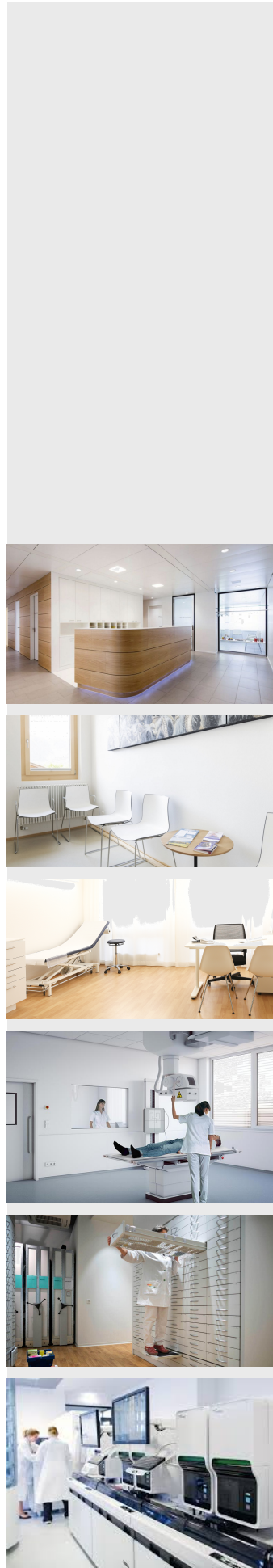
Für die Untersuchungen durch die Ärzte braucht eine Arztpraxis auf jedenfall einen Röntgenraum indem die Verletzungen geröntget werden können (Beinbrüche etc.). Wichtig dabei sind die Anforderungen an die Strahlungen der Röntgeneräte im Raum. Für die Auswertung der Bilder braucht es einen separaten Raum, der angrenzend an den Röntgenraum angeordnet werden muss.

Lagerraum / Medikamentenschrank

Für eine Arztpraxis ist ein Medikamentenschrank essenziell. Dieser muss unter Umständen gekühlt sein. Es gibt spezielle Schränke für diese Einrichtungen die sehr übersichtlich und gut organisiert sind. Dieser darf nicht öffentlich und nur vom Fachpersonal zugänglich sein.

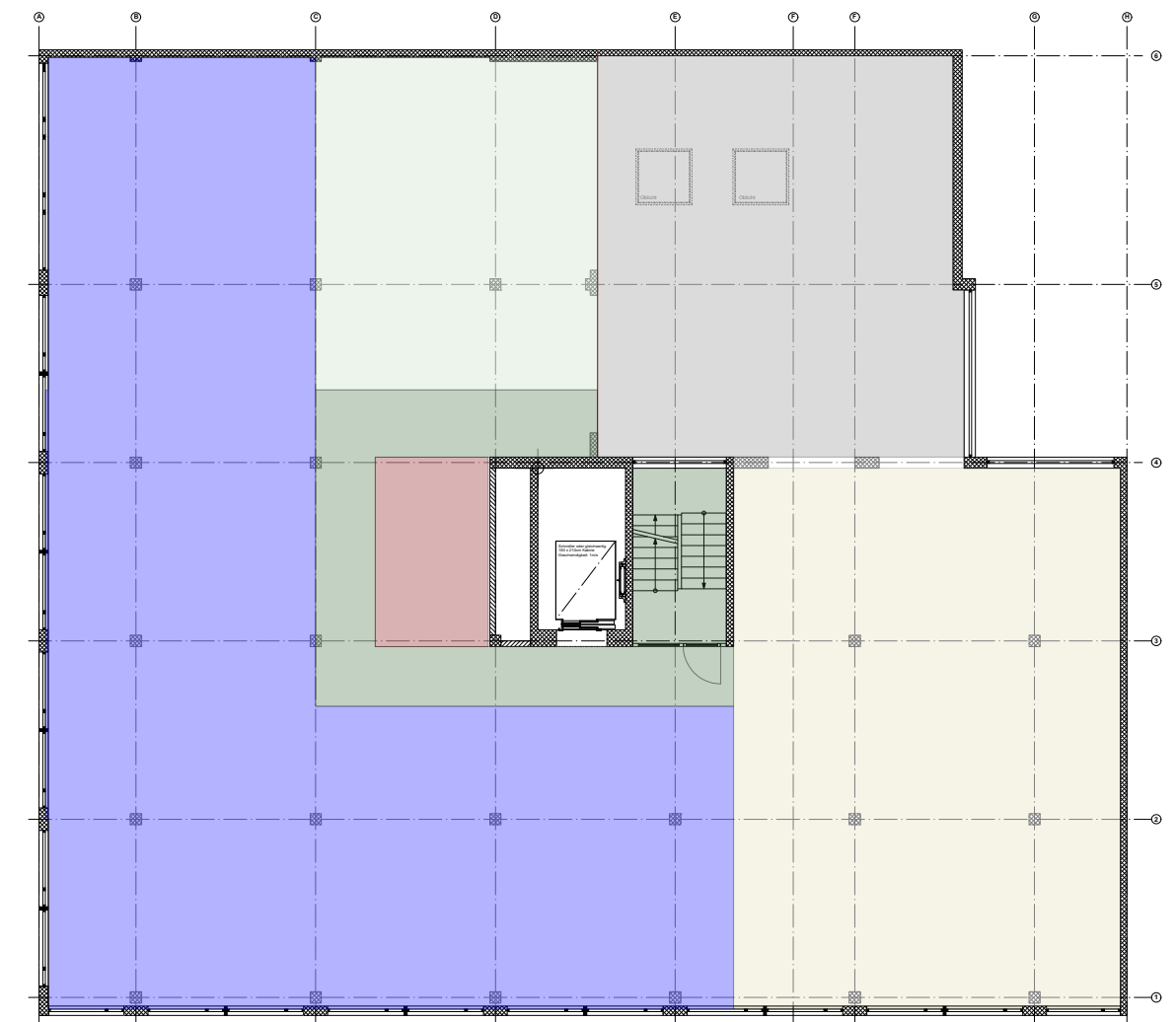
Laborraum

Raum für die Auswertung diverser Untersuchungen wie Blutentnahme etc... Anordnung im Bereich Lager- und Medikamentenraum wäre dabei sinnvoll.



Legende - Konzept Nutzungsaufteilung

- Behandlungszimmer
- Röntgenraum
- Lagerraum / Medikamentenschrank / Laborraum
- Empfang und Eingangsbereich / Warteraum / Aufenthaltsbereich
- Erschliessungsfläche
- Öffentliche Sanitäranlagen / Reduit und Putzraum



Grundriss 1.Obergeschoss 1:200

Nutzungsanalyse - Business- und Studentenhotel

Das Business- und Studentenhotel werde ich vom 2. - 4. Obergeschoss anordnen. Der Innenhofbereich im 2. Obergeschoss ist dabei für eine Aussennutzung (Raucherbereich) ideal. Das 2. Obergeschoss soll dabei vor allem für die öffentliche Nutzung angedacht werden. Die Hotelzimmer in den Geschossen darüber, das heisst 3.- 4. Obergeschoss.

Inventar / Raumaufteilung Business - und Studentenhotel

- Hotelzimmer – Einteilung (mit integrierter Nasszelle) – Anzahl ist zu definieren
- Empfang und Anmeldung (Administration)
- Barbereich und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Küche und Essbereich
- Öffentliche Sanitäranlagen (WC Mann und Frau) – Barbereich / Restaurant
- Waschraum und Lagerraum der, z.B Bettbezüge (Hotelzimmer)
- Erschliessungsflächen

Hotelzimmer

Für die Hotelzimmer ist es wichtig, dass jedes Zimmer eine eigene Nasszelle integriert hat. Zusätzlich muss es die normalen Hotelzimmereinrichtungen enthalten. Doppel- oder Einzelbett sowie Siedboard / Tische. Einbauschränke für Kleider und integrierter Safe ist ebenfalls Bestandteil. Jedes Zimmer soll zudem einen TV und Telefonanschluss haben und Einbauspots für ein angenehmes Wohlbefinden.

Empfang und Anmeldung

Im Empfangsbereich ist es wichtig, dass die allgemeinen Einrichtungen für Administrationsarbeiten vorhanden sind. Das heisst eine Empfangstheke mit Sitzgelegenheiten, sowie Computer und Druckereinrichtung. Er soll repräsentativ sein und ästhetisch ansprechend. Zudem muss es Aufbewahrungsmöglichkeiten für Zimmerschlüssel oder Badge geben.

Barbereich und Aufenthaltsmöglichkeiten

Für die Hotelgäste ist zwingendermassen einen Aufenthaltsbereich und Barbereich vorzusehen. Die Bar kann dabei mit dem Hotelrestaurant integriert werden, jedoch trotzdem als eigener Bereich bestehen bleiben. Die Atmosphäre (Beleuchtung und Akustik) soll dabei eine grosse Rolle spielen.

Küche und Essbereich

Für ein Hotel ist eine eigene Küche und Essbereich für die Hotelgäste vorzusehen. Dabei ist die Anordnung zu beachten. Es soll eine Verbindung zwischen Restaurant, Barbereich und öffentlichen Sanitäranlagen entstehen. Die Küche soll im hinteren Teil des Hauses platziert und gut entlüftet werden.

Öffentliche Sanitäranlagen

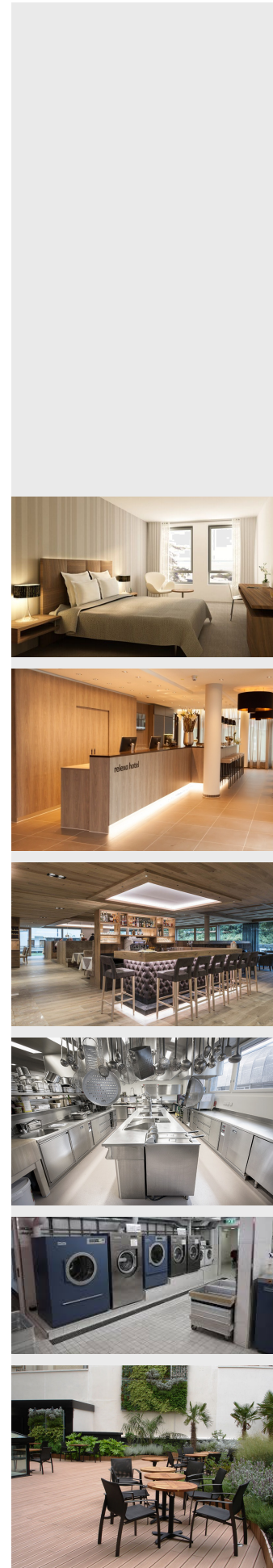
Für die Hotelgäste und Personal sollten öffentliche WC Anlagen für Männer und Frauen geplant werden. Auch diese sollten in der Nähe des Empfangs und Aufenthaltsbereich (Barbereich) angeordnet werden.

Wirtschaftsräume








Für die Reinigung der Bettanzüge etc. sowie Kücheninventar soll im 2. Obergeschoss ein Wasch- und Lagerraum erstellt werden um diese zu reinigen. Zusätzlich braucht es für diverse Nutzungen auch Lagerräume (Kücheninventar, Zimmerinventar und Putzutensilien).

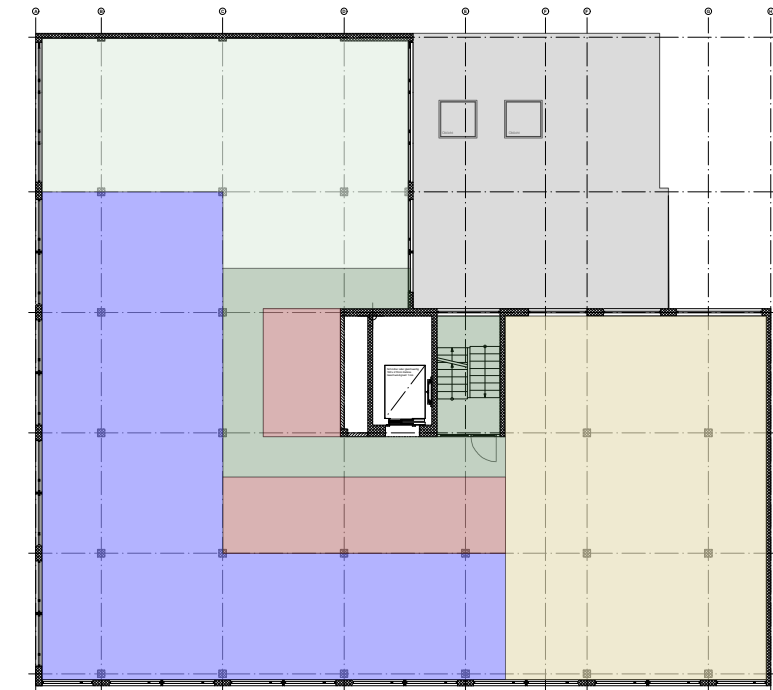
Aussenbereich Terrasse (Innenhof)

Für den Barbereich ist es vorteilhaft, wenn man einen Raucherbereich und Aufenthaltsbereich im Aussenbereich vorfinden kann, aus diesem Grund ist der Hinterhof im 2.OG für die Terrasse vorgesehen.



Legende - Konzept Nutzungsaufteilung

	Essbereich		Empfang / Barbereich / Anmeldung
	Wirtschaftsräume / öffentliche Sanitäranlagen		Terrasse / Aussenbereich
	Hotelküche		Hotelzimmer
	Erschliessungsfläche		



Grundriss 2. Obergeschoss 1:300



Grundriss 3.- 4. Obergeschoss 1:300

Nutzungsanalyse - Kleinbüros

Die Kleinbüros ordne ich ein Geschoss unter den Wohnungen an. Das 5. Obergeschoss weist Aussenbereiche auf und eignet sich daher gut für öffentliche Begegnungsräume und Raucherbereiche. Teeküche und Aufenthaltsbereich kann man so gut anordnen.

Inventar Raumaufteilung Kleinbüros

- Büroräume abschliessbar – Einzelbüros (mit gängiger Ausstattung)
- Abgehängte Decken könnten vorteilhaft sein
- Aufenthaltsbereich (Teeküche – Stehtische)
- Öffentliche Sanitäranlagen für Männer und Frauen (evtl. Dusche für Sport)
- Lager und Archivraum (auf dem Geschoss oder im UG)
- Technikraum - Unterverteiler Elektro und Multimedia
- Aussenbereiche / Raucherbereich
- Erschliessungsflächen
- Akkustikmassnahmen in den Büroräumen

Büroräume / Einzelbüros

Die Büroräumlichkeiten werden als Einzelbüros geplant und sind abschliessbar. Jedes Büro verfügt über die gängigen Einrichtungen. Bürotisch / Aktenschrank und Sitzgelegenheiten sowie gute Beleuchtung sind dabei ein wichtiger Punkt. Jedes Büro braucht zudem Multimediaanschlüsse um angemessen arbeiten zu können.

Aufenthaltsbereich / Teeküche

Es sind Einzelbüros, die evtl. einzelne und verschiedene Nutzungen haben können, müssen aber nicht. Für den Austausch der Mitarbeiter soll eine gemeinsame Begegnungszone erstellt werden, um die sozialen Kontakte zu pflegen. Eine Teeküche sowie Sitzgelegenheiten oder Stehtische sind dabei ein wichtiger Punkt.

Öffentliche Sanitäranlagen

Für die Büromieter sollten öffentliche WC Anlagen für Männer und Frauen geplant werden. Auch diese sollten in der Nähe des Empfangs und Aufenthaltsbereich angeordnet werden. Zusätzlich zu sollten diese Anlagen auch über 2-3 Duschen verfügen. Die Mitarbeiter treiben evtl. Mittagsport und wären für Duschen sicherlich froh.

Lager und Archivraum

Die Lager und Archivräume werden im Untergeschoss / Kellerbereich angeordnet um mehr Platz im 5. Obergeschoss zu generieren. Kleine Putzräume und Reduiträume gibt es auf dem Geschoss aber trotzdem (Besenkammer / Putzutensilien).

Aussenbereich / Balkone

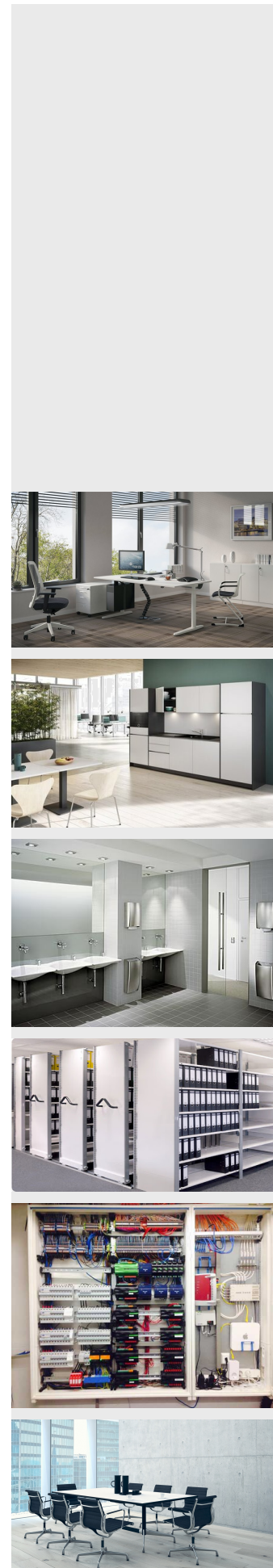
Für den öffentlichen Aufenthaltsbereich sind Aussenbereiche sinnvoll und gut nutzbar. Aschenbecher und Stehtische werden an diesem Bereich angeordnet.

Technikraum / Unterverteilung Büroräume








Für die vielen Einzelbüros ist ein sparater Technikraum mit diversen Unterverteilungen nicht weg zu denken. Damit jedes Büro gute Internetverbindung hat, sollen Ethernetkabel in jedes Büro geführt werden.

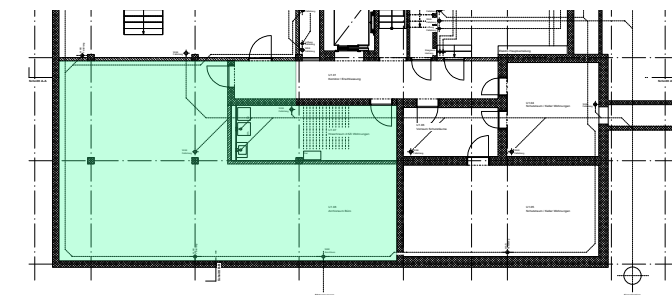
Konferenzraum

Für Besprechungen mit externen Personen und Kunden gibt es auf dem Geschoss einen öffentlichen Konferenz- und Besprechungsraum. TV für Präsentationen und Beamer sind dort angeordnet. Dieser kann über einen internen Kalender reserviert werden.

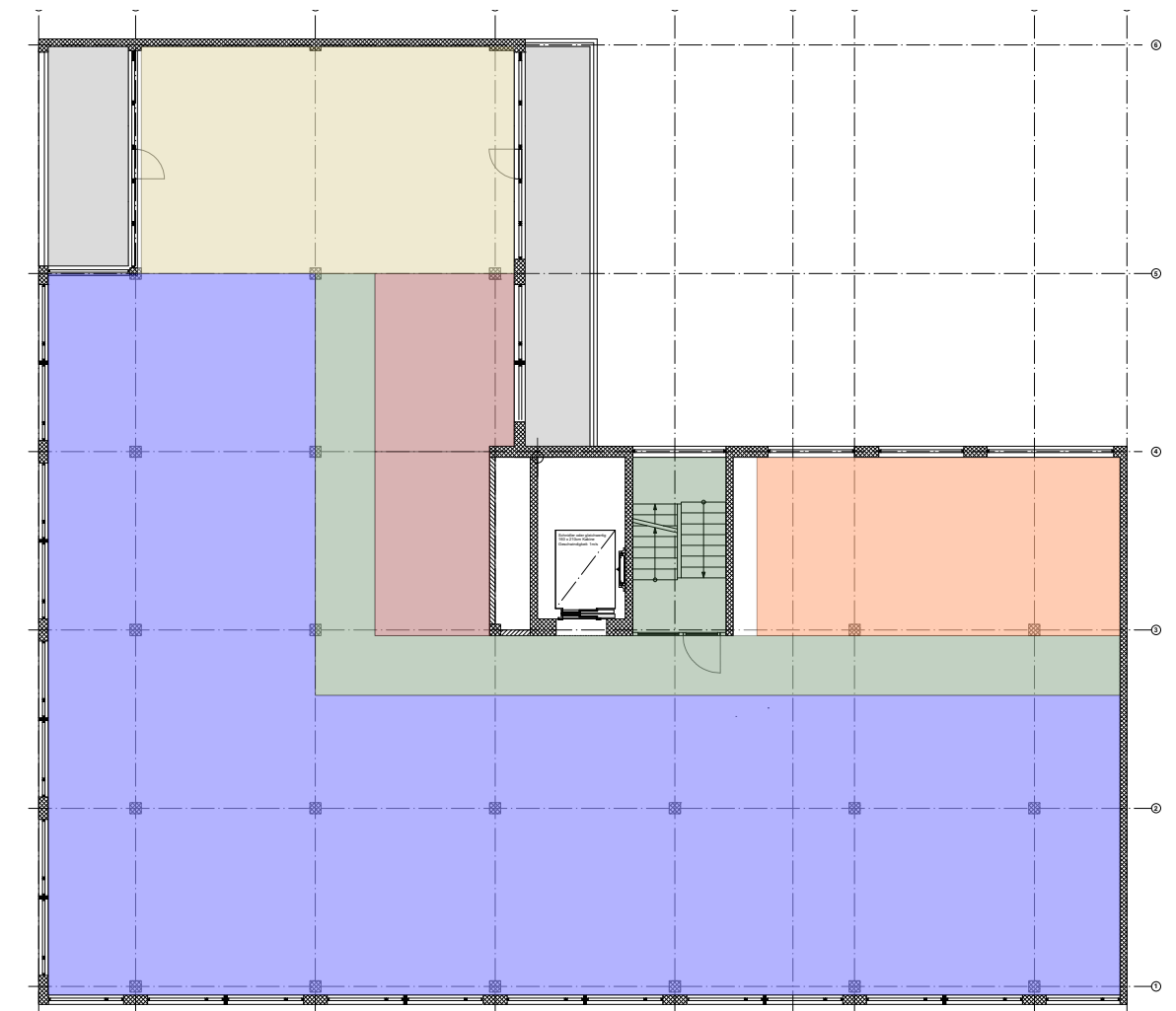


Legende - Konzept Nutzungsaufteilung

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|--------------------|
|  | Kleinbüros |  | Lager / Archivraum |
|  | Aufenthaltsbereich / Teeküche |  | Konferenzraum |
|  | Aussenbereiche / Balkone | | |
|  | Technikraum / Sanitäranlage | | |
|  | Erschliessungsfläche | | |



Grundriss Untergeschoss 1:350



Grundriss 5. Obergeschoss 1:200

Nutzungsanalyse - Wohnungen

Die Wohnungen ordne ich im Attikageschoss an, einerseits wird dies so in der Aufgabenstellung verlangt, andererseits macht es am meisten sinn. Der Grundriss eignet sich gut für 4 Wohnungen. Die Dachterrassen müssen Dachgärten enthalten und sollen von jeder Nutzung separat unterhalten werden.

Inventar Raumaufteilung Wohnungen

- Schlafräume mit den gängigen m² - Zahlen (+ Fensterflächen, natürliches Licht)
- Sanitäranlagen, Dusche / WC - evtl. auch Badewannen und integrierter WM / TU
- Kücheneinrichtungen, der Wohnungsgrösse angepasst und passend
- Wohnzimmer und Essräume auf die entsprechende Wohnungsgrösse angepasst
- Eingangsbereich mit Einbauschränken für Heizungsverteilung und Elektro UV
- Reduit und Abstellraum
- Erschliessungsflächen

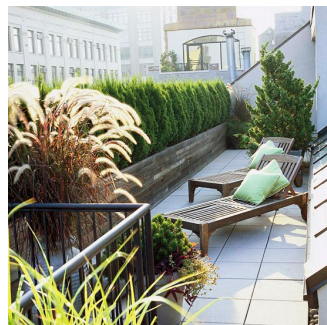
Wohnungen

- 01** 3.5 Zimmer Wohnung
NGF 80.7m²
- 02** 2.5 Zimmer Wohnung
NGF 51.5m²
- 03** 2.5 zimmer Wohnung
NGF 68.7m²
- 04** 3.5 Zimmer Wohnung
NGF 90.4m²

Das Attikageschoss ist von der bestehenden Fläche ideal für 4 Wohnungen geeignet. Dabei ergeben sich zwei 2.5 Zimmer Wohnungen und zwei 3.5 Zimmer Wohnungen.
Im Kellergeschoss (Schutzräume) können die Keller angeordnet werden. Dabei ist zu achten, dass die 3.5 Zimmer Wohnungen prozentual grösser sind als die Kellerräume der 2.5 Zimmer Wohnungen.

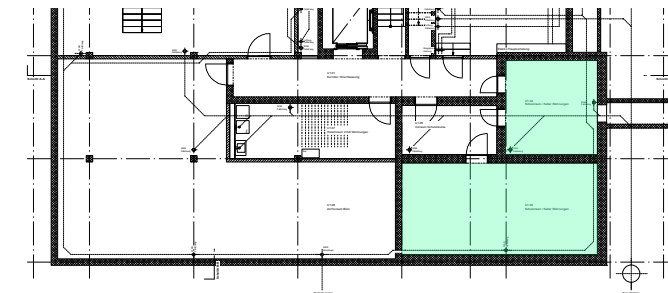
Dachgärten auf den Terrassen

Gem. Aufgabenstellung braucht jede Wohnung einen eigenen Dachgarten. Meine Idee ist auf den entsprechenden Balkonen vor den Wohnungen diese anzuordnen. Dabei sollte beachtet werden, dass ein Teil der Fläche noch für die normale Aussenbereichnutzung übrig bleibt.
Die Dachgärten kann man z.B mit Betonstellplatten vom Holzrost sauber trennen. Metallpflanzentröge könnte ebenfalls eine Variante sein. Zudem müssen die Gärten beleuchtet werden und separat entwässert.
Die Detailschnitte und Material & Farbkonzept zeigen diese Detaillösungen auf.



Legende - Konzept Nutzungsaufteilung

- Terrassenflächen / Dachgärten
- 3.5 Zimmer Wohnungen
- 2.5 Zimmer Wohnungen
- Erschliessungsfläche
- Kellerräume / Schutzräume



Grundriss Untergeschoss 1:350



Grundriss 6.Obergeschoss 1:200