

,AM HOF'

2. Rang / 1. Ankauf

CHF 15'000.00

Einladung zur Verhandlung

Zuschlag durch Gemeinderat vom 20.9.2006

Architektur

Blunschi Etter Müller
Dipl. Architekten ETH SIA SWB
Bruggerstrasse 69, 5400 Baden

Urs Blunschi
Hansjürg Etter
Christian Müller

Durrer Linggi Schmid
Architekten
Seebahnstrasse 109, 8003 Zürich

Patrik Linggi
Richard Durrer

Investor

Gebäudeversicherung Bern
Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen

Patrick Lerf

Trägerschaft

Genossenschaft
Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte
Melchrütistrasse 26, 8304 Wallisellen

Simone Gatti

Projektentwicklung

Wüest & Partner AG
Projektentwicklungen
Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich

Martin Hofer
Andrea Süess

Projektmanagement

reflecta AG
Management-Dienstleistungen
Schwarztorstrasse 56, 3000 Bern

Hannes Treier

Generalunternehmung

Senn BPM AG
Davidstrasse 38, 9000 St.Gallen

Johannes Senn

HLS-Ingenieur

Hunziker Partner AG
Tösstalstrasse 88, 8411 Winterthur

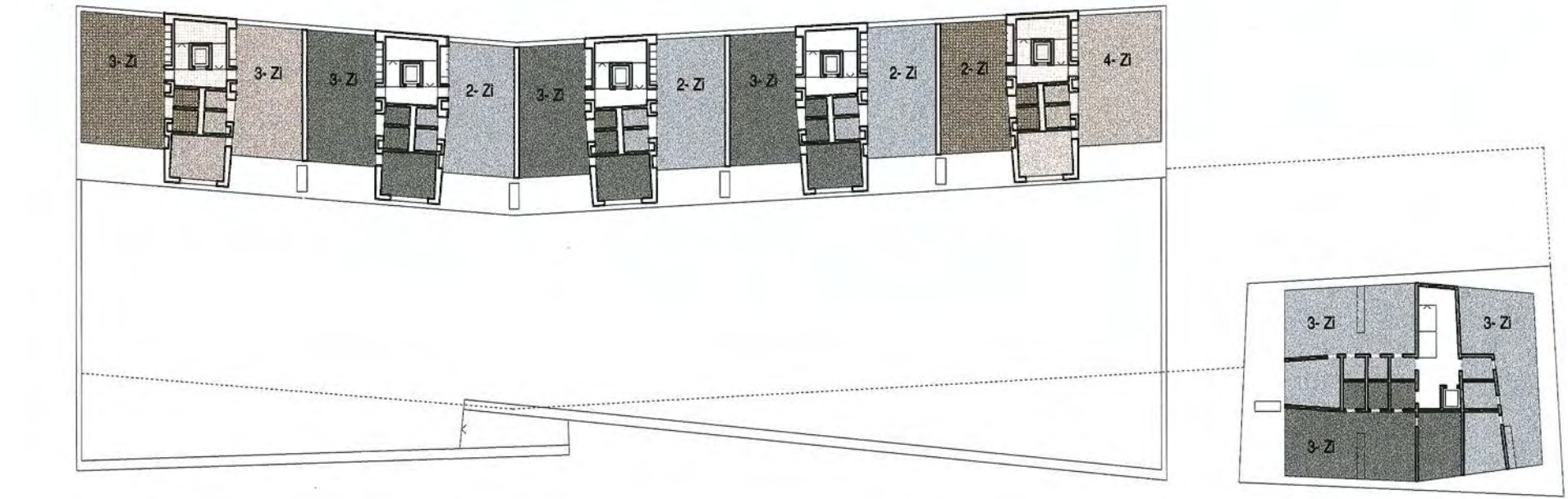
Christian Hunziker

Landschaftsarchitektur

Hager Landschaftsarchitektur AG
Bergstrasse 85, 8032 Zürich

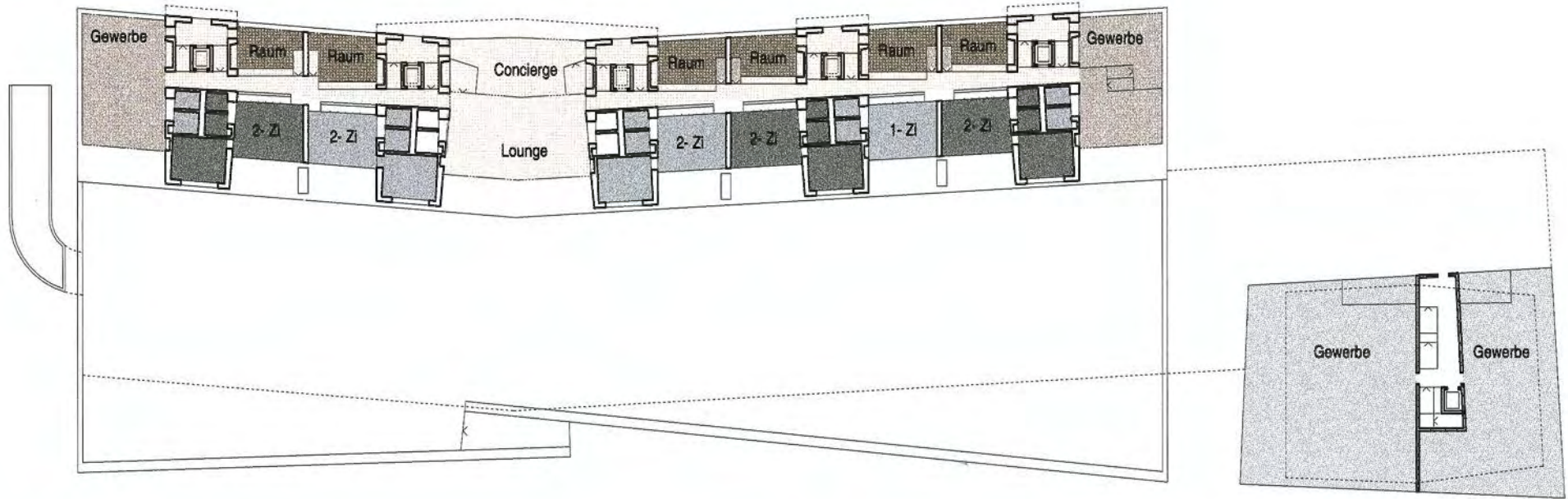
Sandro Balliana

FLEXIBILITÄT IN DEN KOPFBEREICHEN



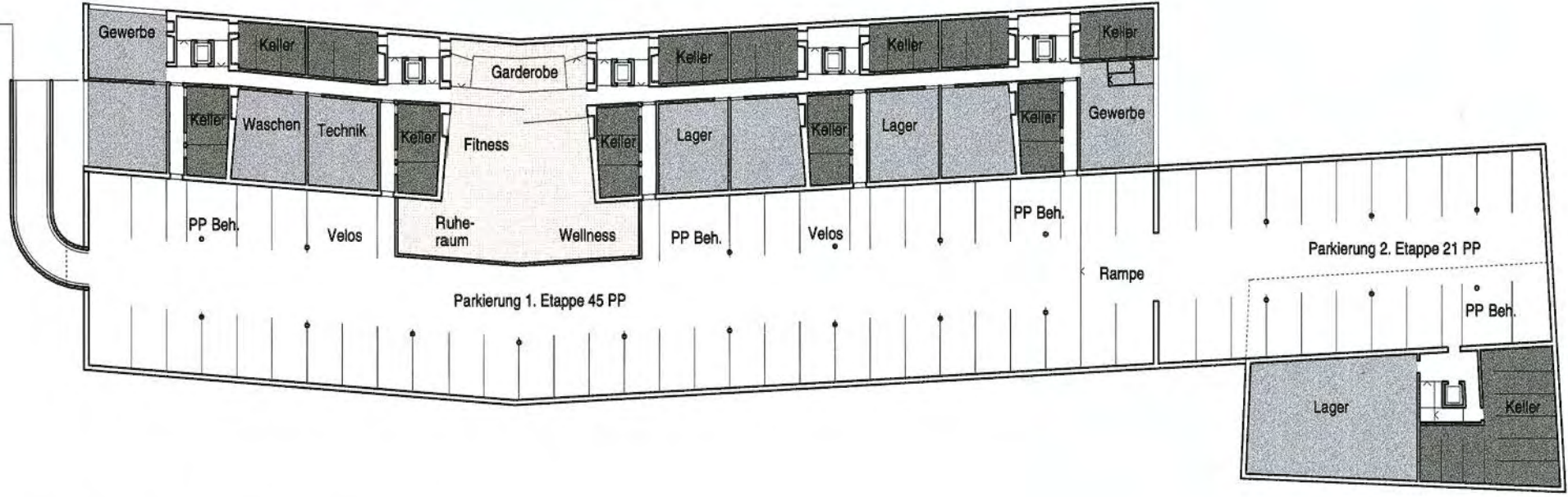
1. / 2. / 3. OBERGESCHOSS 1:500
Nutzungen: 2-Zimmer Studios, 3-Zimmerwohnungen, 4-Zimmerwohnungen

BEZUG ZUM STRASSENRAUM



ERDGESCHOSS 1:500
Nutzungen: Condo / Lounge / Gewerbe- und Atelier / zumietbare Räume / 1- und 2-Zimmerwohnungen

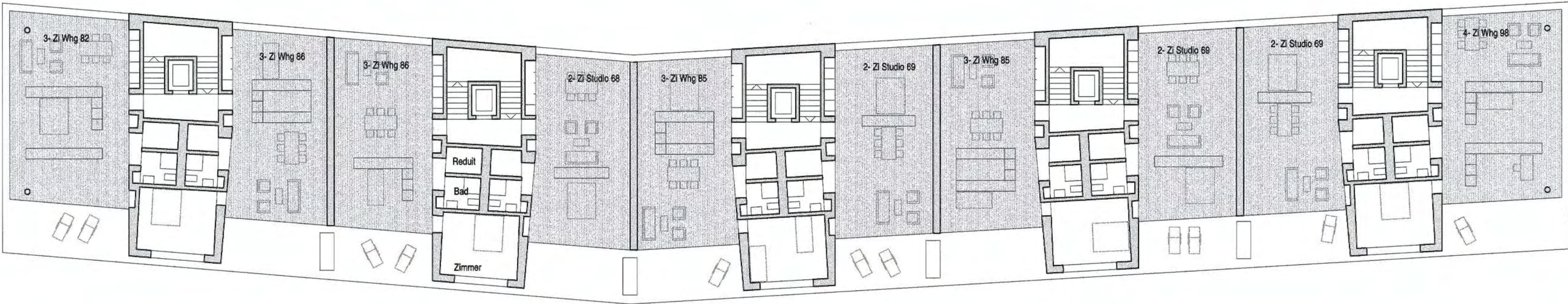
ATTRAKTIVITÄT WELLNESSBEREICH



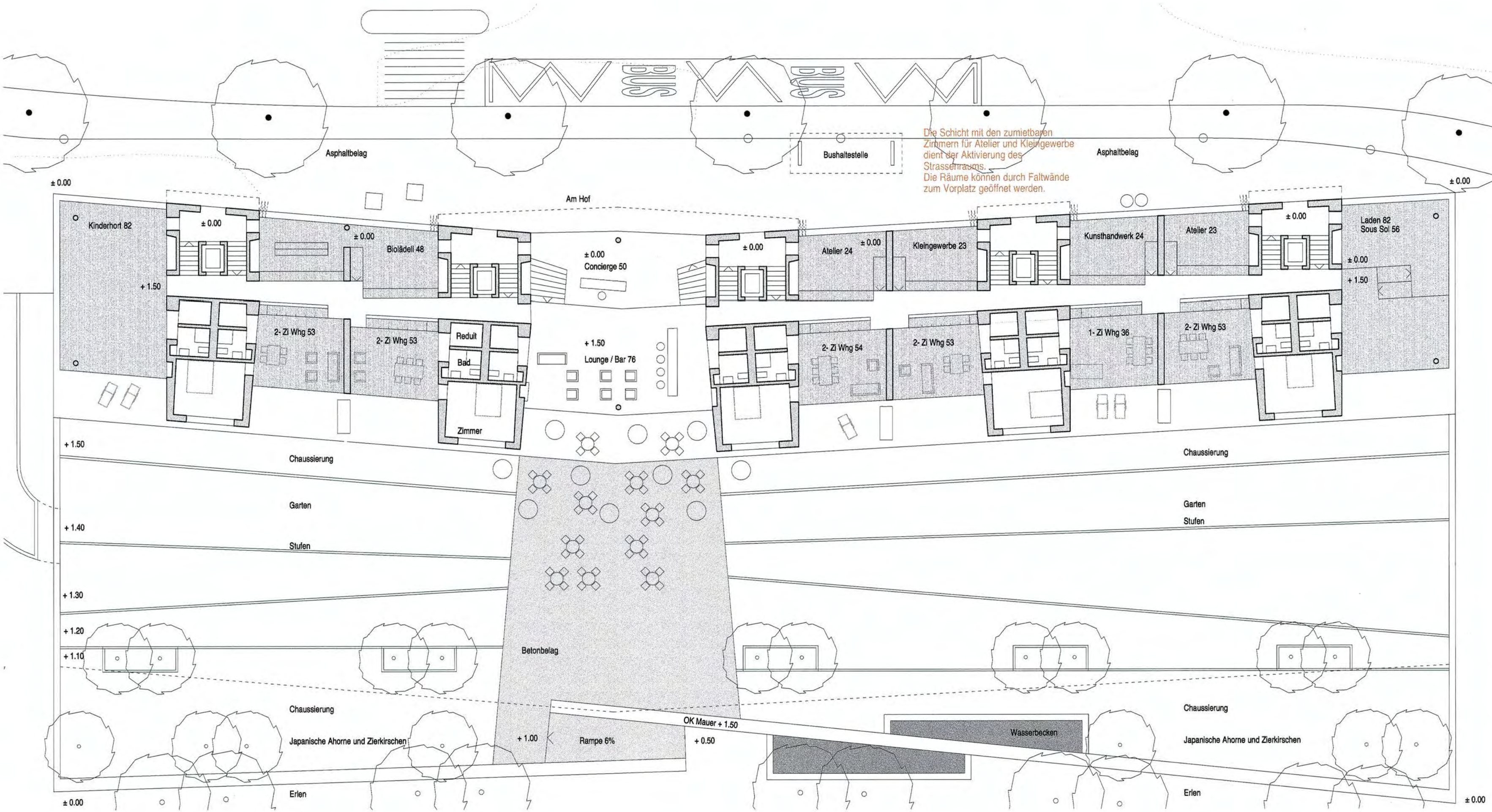
UNTERGESCHOSS 1:500
Nutzungen: Fitness- und Wellnessräume / Gewerberäume / vermietbare Lagerräume / Wohnungskeller / Parkierung

Der Baukörper wird um 80 cm verlängert. Dadurch wird sowohl im südlichen, als auch im nördlichen Kopfbereich eine grössere Wohnungsflexibilität ermöglicht. Aus zwei 3-Zi. Wohnungen kann eine 4-Zi. Wohnung und eine 2-Zi. Studiowohnung werden.

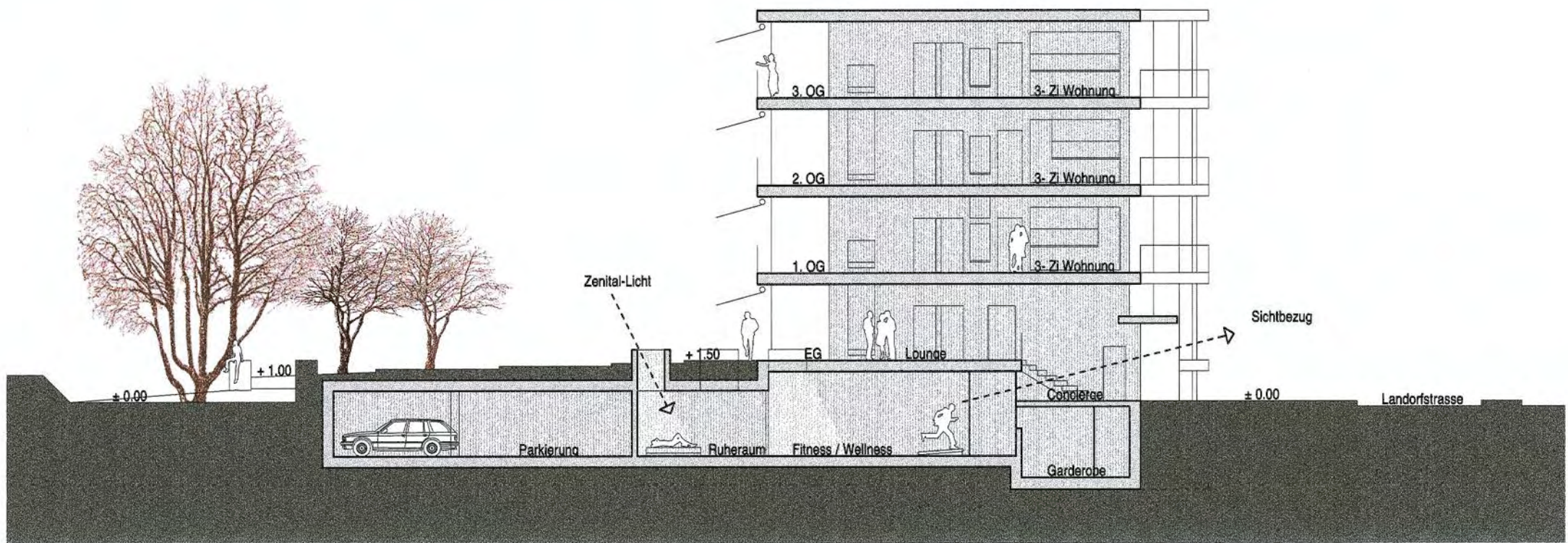
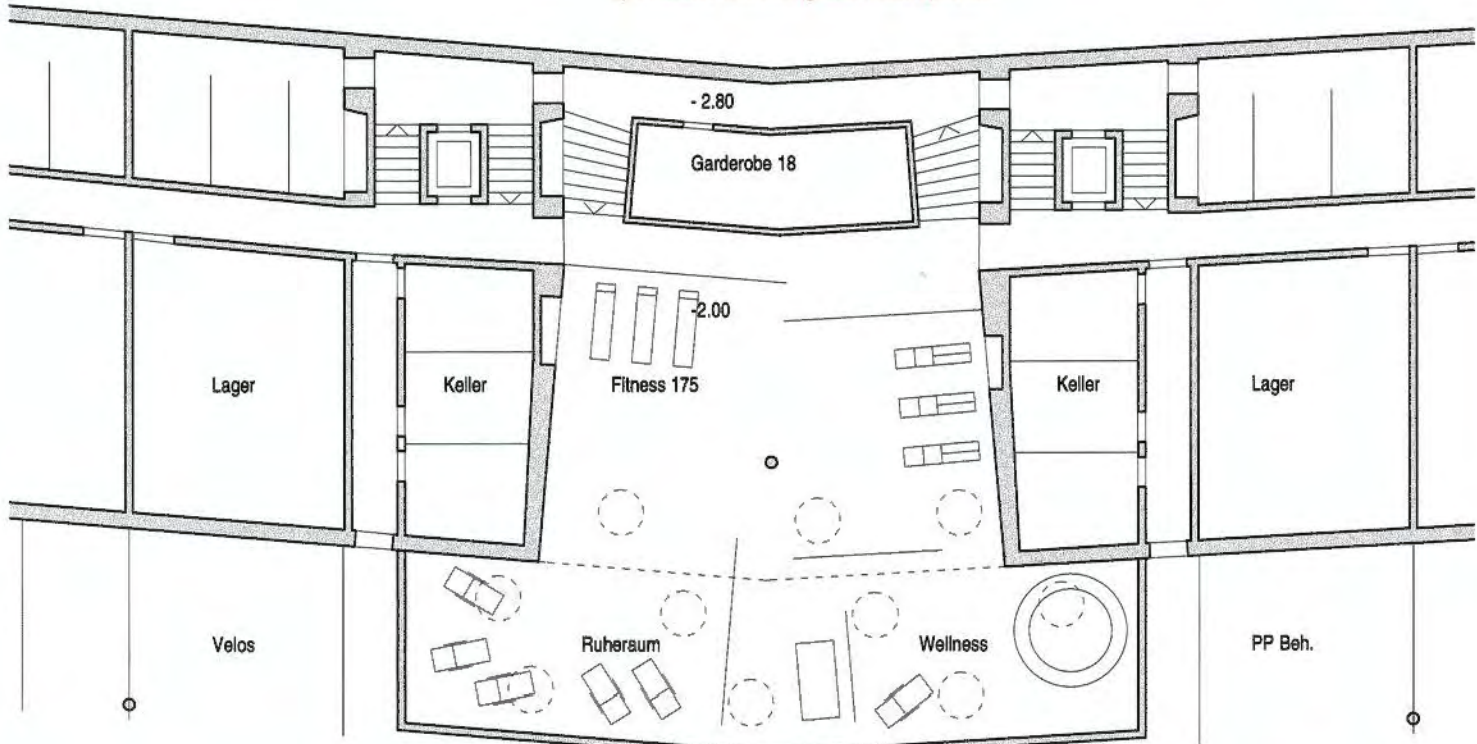
Variante 3-Zi. / 3-Zi.



Variante 2-Zi. / 4-Zi.



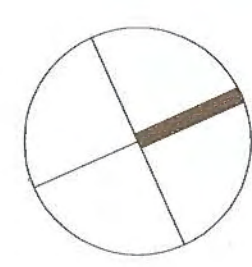
Der Wellness- und Fitnessbereich wird kompakt im Zentrum angeordnet. Durch die periphere Treppenführung wird der visuelle Bezug zur Strasse verbessert. Der Einsatz von Zenitlicht durch eine Anzahl von Obleitern schafft eine spezifische Stimmung und Raumqualität.





AM HOF

Projekt- und Investorenwettbewerb - Kőniz "Areal alte Migros"



SITUATION 1:500

Rampe

Landorfstrasse

1. Etappe

Am Hof

+1.50

+1.00

2. Etappe

7 PP Besucher

neue
Parzellengrenze
zweite Gleisachse

Landorfstrasse

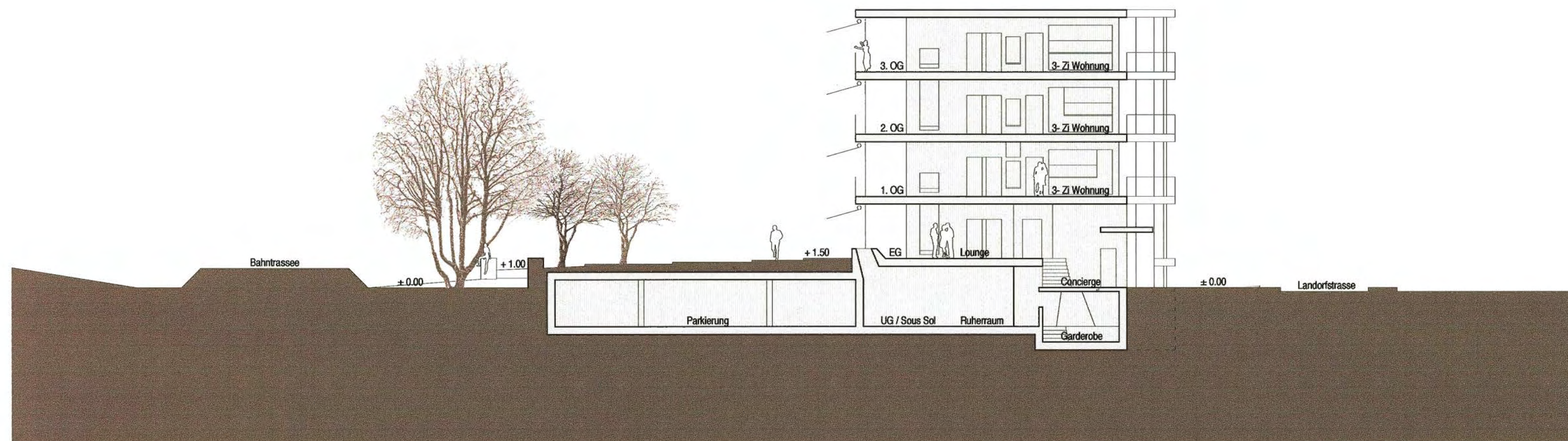
Blauackergarten

Schwarzenburgstrasse

Schwarzenburgstrasse

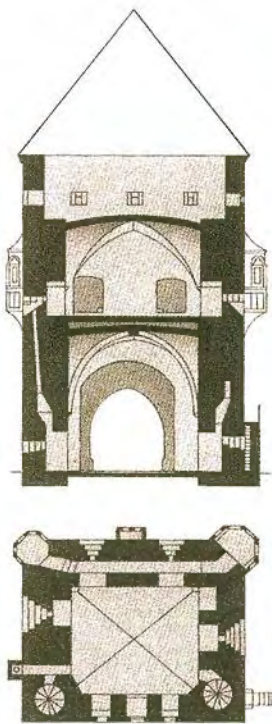
Rappentbrunnweg

Sapfenstrasse



Architectural site plan of the ground floor (ERDGESCHOSS 1:200) of a building complex. The plan shows a long, curved building with various rooms including Einzelraum (single rooms), Laden (shops), Bio Laden (organic shop), Concierge, Lounge/Bar, and Japanese home and garden areas. The building is surrounded by a garden with trees and a central courtyard. The plan includes elevation markers (e.g., ± 0.00, + 1.50, + 1.40, + 1.30, + 1.20, + 1.10, + 1.00, + 0.50) and labels for different materials like Asphaltbelag (asphalt) and Betonbelag (concrete). A ramp with a 6% gradient is shown. The plan also indicates the location of a 'neue Parzellengrenze' (new parcel boundary) and a 'zweite Gleisachse' (second track axis). The building is situated next to a 'Landstrasse' (main road) and a 'Bahntasse' (train track).

ERDGESCHOSS 1:200



36 Wohnungen: Nukleus und Einraum mit Durchsicht

Die typologische Struktur des Zeilenbaukörpers konzentriert die Vertikalschliessung und Infrastruktur sowie je ein separates Zimmer in fünf vertikalen Kernen. Diese bilden, zusammen mit den Deckenplatten, eine homogene, tragende Struktur. Die raumhaltigen Wandschichten sind mit diversen Nischen zur freien Bespielung durchsetzt. So besteht die Möglichkeit, aus einem Katalog von „Intarsien“ zur Bestückung der Nischen auszuwählen: Einbauküche, Schrankfront, Sitzbanknische, Guckloch, Bibliothek, Geheimversteck, Garderobe, Cheminee und so weiter...

Zwischen den fünf Kernen liegen die durchgehenden, als Einraum konzipierten Wohneinheiten mit einer lichten Raumhöhe von 2.80 m, die durch möbelartige, weiche, flexible Trennelemente nach individuellen Bedürfnissen gegliedert werden können. Zusammen mit den separaten Zimmern entsteht dadurch eine breite Palette unterschiedlicher Wohnformen vom Einzimmer-Studio bis zur Dreizimmer-Wohnung. Zum ostseitigen Garten verfügen alle Wohnungen über einen grosszügigen Balkon, zum westseitigen Strassenraum kann die geschosshohe Verglasung als französischer Balkon für ruhige, laue Sommerabende ebenfalls geöffnet werden. Alle Zimmer können zur lärmabgewandten Seite im Osten gelüftet werden.

Die Erscheinung: Schichten - Filter – Transparenz

Der architektonische Ausdruck wird durch zwei Faktoren gebildet: Konstanz und Variabilität. Die durchlässige, monolithische Tragstruktur aus fünf Kernen und Geschossdecken wird durch ein flüchtiges Spiel variabler Stimmungsträger überlagert: Lichteinfall, Vorhänge, Spiegelungen, Markisen, Balkontrennmöbel, individuelle Möblierung sorgen dafür, dass sich der Gebäudeausdruck laufend verändert wie die Vegetation im vorgelagerten Garten im Verlauf der Jahreszeiten.

Die Ökologie: ein dreifach nachhaltiges Projekt

- "Am Hof" ist ein gesellschaftlich-sozial hochwertiges Konzept aufgrund des hohen Identifikations- und Selbstbestimmungsgrades der Bewohner, den tiefen Wohnungsmieten, der geringen Fluktuation und dem sorgfältigen Umgang mit der Substanz.
- "Am Hof" ist wirtschaftlich nachhaltig durch jährliche Baurechtszinszahlungen an die Gemeinde und tiefe Verwaltungs- und Betriebskosten sowohl für Köniz wie auch für die Liegenschaft.
- "Am Hof" verfügt über ein geschicktes Energiekonzept, d. h. Minergie-Standard mit Erdsonde und Wärmepumpe sowie langlebige und natürliche Materialien.

Der Aussenraum: Landschaft mit Erholungsqualität

Die Freiräume sind entsprechend den Bedürfnissen der BewohnerInnen differenziert gegliedert: in private Gartenanteile vor den erdgeschossigen Wohnungen, in gemeinschaftlich nutzbare Bereiche und in intime Räume zur Erholung und Kontemplation unter den Bäumen. Räumlich ist dieser Garten durch einen Vegetationsgürtel aus Erlen und Ziergehölzen, die den unterschiedlichen Jahreszeiten durch wechselnde Aspekte die Referenz erweisen, gegliedert und zur Eisenbahnlinie hin abgeschlossen. Die Positionierung der Bäume berücksichtigt allfällige Ausbaupläne der SBB. Die niedrige umlaufende Gartenmauer terrassiert und begrenzt den Garten nach aussen und dient zugleich als Sitzgelegenheit. Ein zweistufiges Wasserbecken mit einer Kaskade verbindet stimmungsvoll die beiden Ebenen. Mit Ausnahme der strassenseitigen Belagsflächen und der Orbetonplatte im Garten sind alle übrigen Oberflächen sickerkfähig ausgebildet, seien dies die Gärten oder die Chaussierungen, in denen die Bäume gepflanzt sind.

Am Hof

Die Idee: „Wohnen für Menschen ab 50“

Eine Konzeptidee wird sich bewähren, wohl sind noch nicht alle 50-jährig, aber alle wollen es werden! Angesprochen wird ein aktives Zielpublikum ab 50, mit individuellen Wohnvorstellungen und einem grossen Bedürfnis nach Selbstbestimmung und -verantwortung. Die kleinen, aber komfortablen Wohnungen werden je nach Wunsch im Rohbau oder im voll ausgebauten Zustand vermietet. Der persönliche Wohnraum kann zudem durch Einzelräume/Ateliers im Erdgeschoss erweitert werden. Interne Mieter nutzen die Ateliers, um im Haus zu arbeiten oder ein Hobby zu pflegen und dabei den nötigen Freiraum im Alter zu geniessen, während die externe Mieterschaft das Dienstleistungsangebot der Umgebung z. B. mit Bio-Laden, Kinderkrippe oder Physiotherapie ergänzt.

Der Ort: ein Areal am Übergang

Das Areal „Alte Migros“ liegt am Fuss der Ausläufer des Gurten und des Könizerberges. An dieser schmalsten Stelle des Talbodens führen die Eisenbahnlinie und - schlangenförmig eingeschrieben - die beiden Hauptverkehrsachsen durch Köniz und schaffen einen, im wörtlichen Sinn insular anmutenden Ort. Die Qualitäten liegen in der Nähe zum Zentrum und im Bezug zum topographisch wirksamen Schlosshügel. Das Areal liegt auf zweierlei Lesarten am Übergang - einerseits an der Talsohle, dem Schnittpunkt der beiden abfallenden Hanglagen, anderseits beim Wechsel vom grossmassstäblich bebauten Dienstleistungszentrum zum gartenstadtähnlichen Bebauungsmuster.

Das Haus: eine Zeile am (Schloss-) Hof

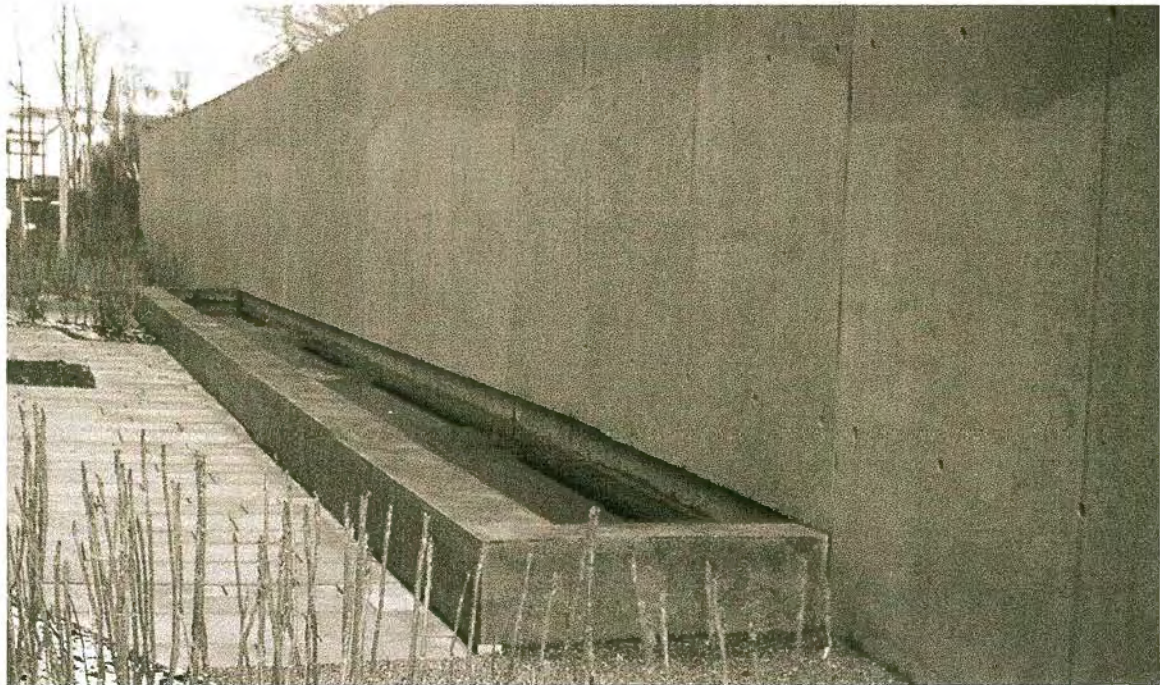
Ein schlanker, leicht geknickter Zeilenkörper reagiert auf die grossräumliche Strassenführung und nimmt den sanft geneigten Hang des Könizerbergs in sich auf. Er schafft dadurch eine empfangende Geste zum Strassenraum, wodurch die Bushaltestelle und der Haupteingang auf natürliche Weise verortet sind. Gartenseitig, auf dem Hochparterre gelegen, spannt das Volumen mit dem Bahngleise einen grosszügigen, gemeinschaftlichen Aussenraum auf. Der zweiseitig orientierte Baukörper wird mit einer zweiseitigen Struktur bespielt, die Durchwohnen ermöglicht und dadurch die Qualitäten beider Talseiten für alle Wohnungen erschliesst.

Die weitere Etappe: der Punkt auf dem Platz

Ein punktförmiger, allseitig orientierter Solitär, der vom platzähnlichen Freiraum umspült wird, formuliert die zweite Etappe und schafft eine Kopfsituation beim Geleiseübergang.

Erdgeschoss und Sous-Sol: ein vielfältiges Nutzungsangebot

- Wer «Am Hof» wohnt, kommt in den Genuss von attraktiven Zusatzleistungen:
- Empfang mit Concierge als Ansprechperson bei Notfällen, bei Abwesenheit und für ein erhöhtes Sicherheitsgefühl
 - Lounge/Bar als ungezwungener Treffpunkt am Mittagstisch oder vor dem gemütlichen Cheminée oder draussen auf dem Gartensitzplatz
 - Zumietbare Einzelräume als Wohnungsdependance oder für Kleingewerbe
 - Wellness-Fitness-Oase, zur Stärkung des Zentrums von Köniz, mit Gymnastikräumen, Fitnessgeräten und Sauna
- Für die Bewohner «Am Hof» sind diese Zusatzleistungen im Mietzins inbegriffen, die Lounge und der Wellness-/Fitnessbereich sind aber auch für externe Gäste zugänglich.





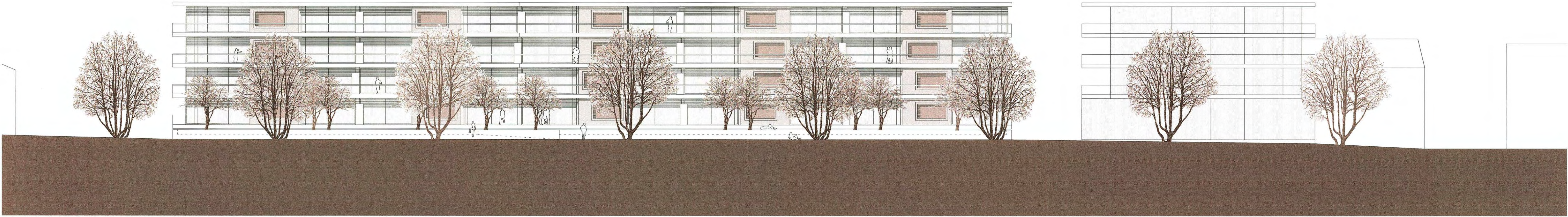
15.10.2015: Auszug aus der Ansprache von Regula Sennhäuser, Bewohnerin von könizlichem Wohnen "Am Hof", am 5-Jahres-Jubiläum der wegweisenden Siedlung in Köniz

... wenn ich von "wir" rede, meine ich einerseits die rund 50 Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung "Am Hof" und andererseits die über 500 Benutzer aller Generationen unserer Wellness-Fitness-Oase.

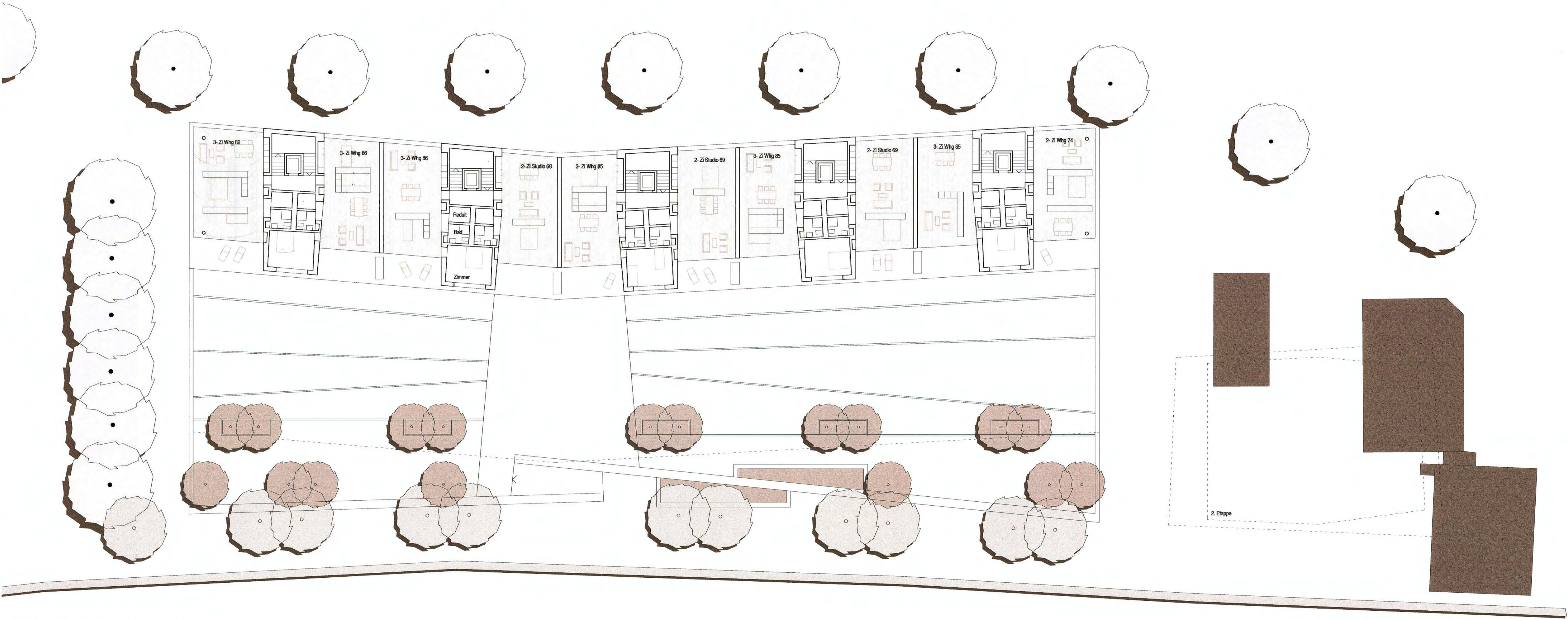
Uns freut es riesig, dass sich die Gemeinde Köniz vor knapp 10 Jahren für dieses innovative Projekt entschieden hat. Unser Konzept "Am Hof" basiert auf der Idee von relativ kleinen und doch komfortablen 2- und 3 Zimmerwohnungen, welche durch zumietbare Einzelzimmer im Erdgeschoss erweitert werden können. Anfänglich bereiteten uns diese Einzelräume etwas Kopfschmerzen, wir wussten noch nicht, wer für einen solchen Raum Bedarf anmelden würde. So waren wir sehr erfreut über die Anfrage der Kinderkrippe als ersten externen Mieter. Unterdessen sind alle Räume sowohl an interne wie auch externe Personen vermietet, sei es als Hobbyraum, Näh- oder Werkzimmer für die Bewohner oder als Kinderkrippe, Physiotherapiestudie oder Bio-Laden der externen Mieterschaft. Ja, wir haben sogar einen Bio-Laden vis-à-vis der Lounge! Dort decken wir nicht nur unseren täglichen Bedarf ein, nein, wir können uns auch bekochen lassen. Anfänglich dachten wir bescheiden an einen monatlichen Mittagstisch - um niemand zu viel Gemeinschaft anzubieten. Unterdessen ist aber täglich eine Gruppe beim Mittagessen anzutreffen.

Bei der Vorstellung, einen Concierge im Haus zu haben, waren sich die Bewohner vorerst auch nicht einig. Erst als sich aus unseren Reihen eine ehemalige Hotelière bereit erklärte, diese Aufgaben zu übernehmen, stimmten wir dem Experiment zu. Seither hat sie ihr Pensum verringert, und zwei weitere Bewohner im Hause stehen ihr nun bei dieser abwechslungsreichen Aufgabe zur Seite. Sie denken wohl, dies sei ein Luxus, der sich nur die Reichen leisten können. Weit gefehlt. Jede Mietpartie bezahlt lediglich hundert Franken pro Monat, dafür haben wir sieben Tage pro Woche eine uns wertvolle Ansprechperson, die uns bei (Ferien-)Abwesenheit unterstützt und wir in Notfällen kontaktieren können. Der Concierge sorgt auch für den Betrieb der Wellness-Fitness-Oase, so dass es immer genügend warme Handtücher gibt, die Fitnessgeräte funktionieren, die Sauna sauber ist und auch, dass sich nicht zu viele Gäste gleichzeitig in den Räumen aufhalten. Dank unserem Cheminée in der Lounge und dem guten Kaffee ist eine Wartezeit oft ganz willkommen. Es hat sich herausgestellt, dass die Kombination zwischen dem Empfangsbereich mit Concierge und der Lounge der Schlüssel zum Erfolg war. Bei warmen Temperaturen kann man auch draussen in unserem "Gartencafé" sitzen und die Ruhe im schön angelegten Grünraum geniessen...

... lesen Sie mehr zu Regula Sennhäusers Ansprache im Couvert B...



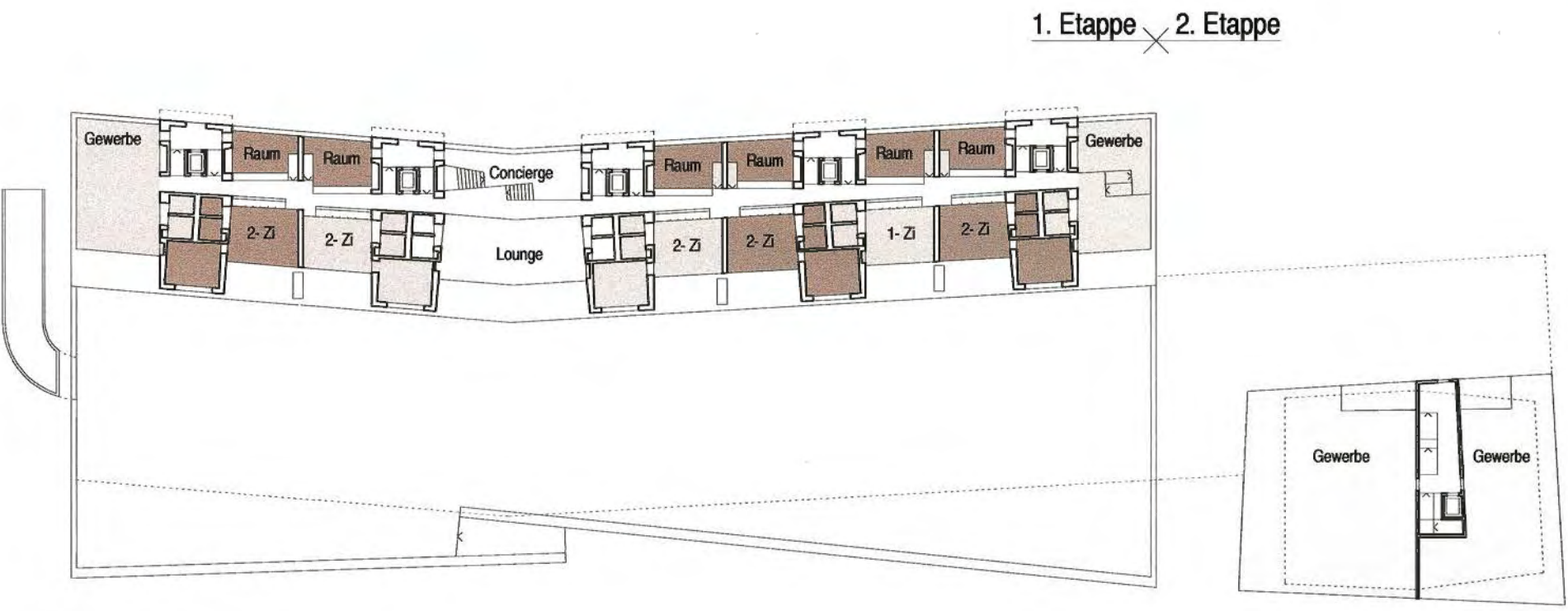
OSTFASADE 1:200



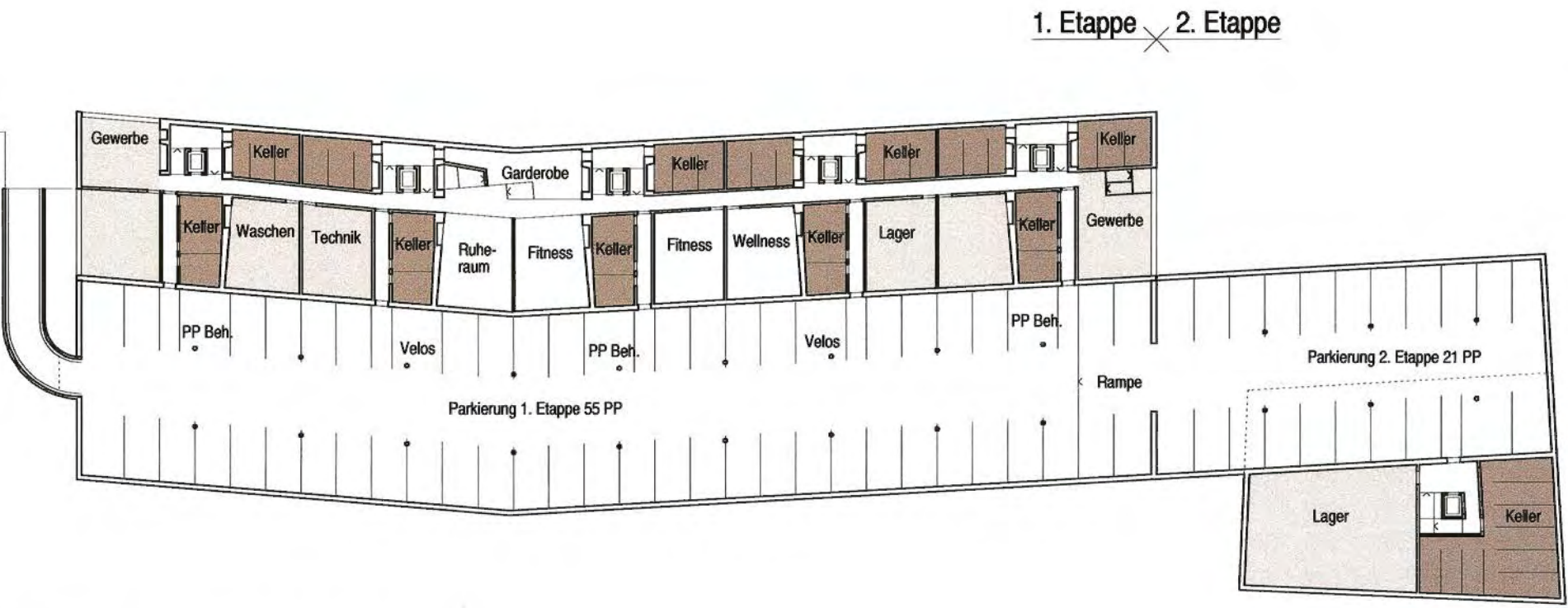
1./2./3. OBERGESCHOSS 1:200



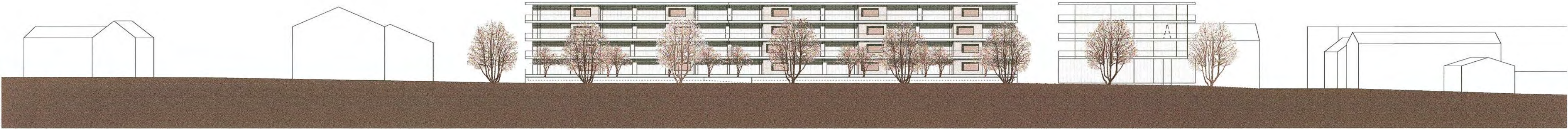
1. / 2. / 3. OBERGESCHOSS 1:500
Nutzungen: 2- Zimmer Studios und 3- Zimmerwohnungen



ERDGESCHOSS 1:500
Nutzungen: Concierge / Lounge / Gewerbe / zumietbare Räume / 1- und 2- Zimmerwohnungen



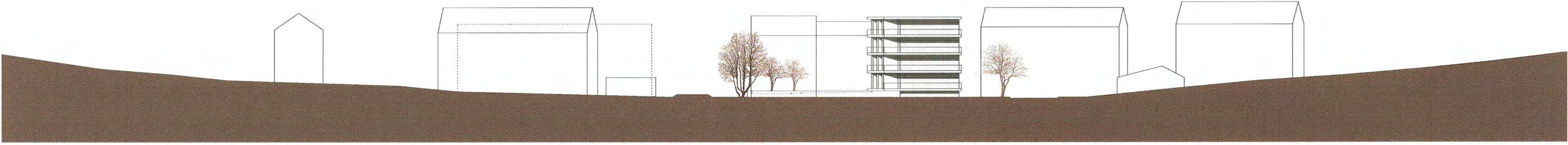
UNTERGESCHOSS 1:500
Nutzungen: Fitness- und Wellnessräume / Gewerberäume / vermietbare Lagerräume / Wohnungskeller / Parkierung



OSTFASSADE 1:500 Schulhausgässli 1. Etappe 2. Etappe Landorfstrasse



WESTFASSADE 1:500 Landorfstrasse 2. Etappe 1. Etappe Schulhausgässli



NORDFASSADE 1:500 Schwarzenburgstrasse Gemeindehaus 1. Etappe Landorfstrasse