

Betagtenzentren Emmen AG
Alp | Emmenfeld

welcome
IMMOBILIEN

WELCOME Immobilien AG
Hübelistrasse 18
Postfach
6021 Emmenbrücke
+41 41 289 63 63
info@w-i.ch
welcome-immobilien.ch

LIEGENSCHAFT
Alp Betagtenzentrum
Grundstück Nr. 2045
Baurecht Nr. 4334
Haldenstrasse 49+51
6020 Emmenbrücke

EIGENTÜMERIN
Betagtenzentren Emmen AG
Kirchfeldstrasse 23
6032 Emmen

BAURECHTSGEBERIN
Gemeinde Emmen
Rüeggisingerstrasse 29
6021 Emmenbrücke

BAUTREUHAND
WELCOME Immobilien AG
Hübelistrasse 18
6020 Emmenbrücke

VERFASST VON
WELCOME Immobilien AG
Ernst Widmer
Silvia Schmidli

ZUHANDEN VON
Beurteilungsgremium

29. September 2026

Alp Betagtenzentrum | Ersatzneubau Haus Mattli

SCHLUSSBERICHT STUDIENAUFTRAG

7. PROJEKTE

7.1 PROJEKT A: BOB GYSIN PARTNER AG MIT PARBAT LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH

Architektur (GL)	Bob Gysin Partner AG
Landschaftsarchitektur	parbat Landschaftsarchitektur GmbH
Bauingenieur	B3 Kolb AG
Bauphysik / Nachhaltigkeit	EK Energiekonzepte AG

7.1.1 Projektbeschrieb / Architektonische Würdigung

«DIHEI» überzeugt als sorgfältig entwickelter Beitrag zur Erneuerung des Betagtenzentrums Alp. Der Entwurf verbindet eine klare Setzung im Bestand, hohe Wohnqualität, gut organisierte Betriebsabläufe und einen umfassenden Nachhaltigkeitsansatz. Der Neubau versteht sich nicht als abgeschlossene Pflegeinstitution, sondern als würdevoller Lebensort für Bewohnende, als funktionaler Arbeitsort und als offenes Haus für Angehörige und Quartier.

Städtebau, Siedlung, Aussenraum

Der Neubau ergänzt die bestehende Anlage zu einem stimmigen Ensemble und schafft gut gefasste Aussenräume. Seine Position stärkt die Beziehung zwischen Bestand und Erweiterung, verbessert die Orientierung auf dem Areal und eröffnet eine tragfähige Perspektive für dessen Weiterentwicklung.

Der Eingangsbereich ist klar erkennbar und als angemessener Ankunftsort ausgebildet. Fusswege, Vorfahrt und betriebliche Zufahrt sind grundsätzlich nachvollziehbar gegliedert.

Die Freiraumkonzeption basiert auf der übergeordneten Idee, die Aussenräume aus dem Kontext heraus weiterzuentwickeln. Diese Idee wird überzeugend umgesetzt. Die räumliche und funktionale Zuordnung der verschiedenen Aussenräume ist klar nachvollziehbar: Der Erschliessungshof an der Haldenstrasse bildet zusammen mit dem Haupteingang den adressbildenden Auftakt. Der grüne Park knüpft an den bestehenden Schooswald an und ergänzt das Restaurant um einen attraktiven Aussenraum. Und die innenliegenden Freiräume, die Dachterrasse und die Gartenhöfe werden als gestaffelte Freiraumabfolge weitergeführt und durch den Aussenraum der Demenzabteilung ergänzt. Es entsteht ein Freiraumsystem mit unterschiedlichen Atmosphären und Nutzungsangeboten, welches auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität einen unmittelbaren Bezug zur Natur ermöglicht. Die Gestaltung vermittelt überzeugend zwischen den öffentlichen, gemeinschaftlich genutzten und geschützteren Bereichen des Betagten-

zentrums. Besonders hervorzuheben ist die Weiterführung des Grüngürtels. Sie verbindet Neubau, Bestandsbauten und Umgebung zu einer zusammenhängenden Grünanlage mit hoher Eigenständigkeit.

Architektonisches Konzept

Die Architektur entwickelt eine ruhige, übersichtliche und wohnliche Atmosphäre. Im Erdgeschoss bündeln sich Empfang, Gastronomie, Dienstleistungen und gemeinschaftliche Nutzungen zu einer gut orientierbaren Mitte. Das Restaurant mit eigenem Zugang und Aussenbezug stärkt die Öffnung des Hauses zum Quartier.

Die Wohngeschosse sind klar organisiert. Ruhig gelegene Zimmer werden durch zentral angeordnete Gemeinschaftsbereiche ergänzt. Tageslicht, Ausblicke und unterschiedlich nutzbare Aufenthaltsorte verleihen den Erschliessungsbereichen eine hohe räumliche Qualität. Das Projekt schafft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen sozialer Teilhabe und Privatsphäre und berücksichtigt die Bedürfnisse von Personen mit eingeschränkter Mobilität oder kognitiven Beeinträchtigungen in überzeugender Weise.

Die Integration der Kindertagesstätte ist ein zusätzlicher Gewinn. Sie ermöglicht natürliche Begegnungen zwischen den Generationen und verankert das Betagtenzentrum stärker im Alltag des Quartiers.

Material und Konstruktion

Das Trag- und Ausbaukonzept ist klar strukturiert und auf Dauerhaftigkeit sowie Veränderbarkeit ausgerichtet. Die Trennung von Konstruktion, Technik und Ausbau erlaubt spätere Anpassungen mit begrenztem Aufwand. Das regelmässige Tragwerk schafft flexibel nutzbare Geschossflächen und unterstützt künftige Umorganisationen. Die Kombination von vorgefertigten Betonbauteilen, Holz-Beton-Verbunddecken und gedämmten Holzfassadenelementen verbindet Robustheit, Materialeffizienz und eine warme architektonische Ausstrahlung. Die Vorfertigung begünstigt einen präzisen Bauablauf, eine gute Ausführungsqualität und eine wirtschaftliche Umsetzung.

Funktionalität und Wirtschaftlichkeit

Die betriebliche Organisation ist insgesamt schlüssig. Pflege, Gastronomie, Spitex, Logistik und Gebäudebetrieb sind sinnvoll miteinander verbunden; die Anbindung an die bestehende Infrastruktur schafft Synergien und kurze Wege. Die kompakte Bauweise, wiederkehrende Bauteile und der hohe Vorfertigungsgrad bilden eine tragfähige Grundlage für einen effizienten Bau und einen wirtschaftlichen Betrieb. Die vorgesehene Umsetzung bei laufendem Betrieb ist in diesem Beitrag glaubhaft.

Für die Weiterbearbeitung empfiehlt das Beurteilungsgremium, die Organisation der Anlieferung und der Tiefgaragenzufahrt nochmals zu präzisieren. Eine sorgfältigere Abstimmung dieser Bereiche kann den Betriebsablauf und die Qualität des Ankunftsbereichs zusätzlich verbessern. Auch einzelne, eher knapp dimensionierte Erschliessungsflächen sind im Hinblick auf Pflegeabläufe, Begegnungen und den Einsatz von Mobilitätshilfen weiterzuentwickeln. Diese Punkte sind als gezielte Hinweise für die nächste Projektphase zu verstehen und beeinträchtigen die grundsätzliche Qualität des Beitrags nicht.

Nachhaltigkeit

Das Nachhaltigkeitskonzept ist überzeugend in Architektur, Konstruktion und Freiraum integriert. Die kompakte Gebäudekonzeption, eine leistungsfähige Hülle, wirksamer Sonnenschutz und thermische Speichermasse senken den Energiebedarf. Tageslicht, natürliche Lüftungsmöglichkeiten und eine zurückhaltend organisierte Gebäudetechnik fördern ein angenehmes und wartungsfreundliches Raumklima.

Ressourcenschonende Materialien, vorgefertigte Bauteile und eine konstruktive Systemtrennung reduzieren die Umweltbelastung und erleichtern Unterhalt, Umbau sowie spätere Wiederverwendung. Gemeinsam mit der klimaangepassten Freiraumgestaltung entsteht ein langlebiges und robustes Gesamtsystem.

Baukultureller Wert, Gesamtwirkung

«DIHEI» ist ein überzeugender Wettbewerbsbeitrag, weil er die anspruchsvolle Aufgabe nicht auf die Erstellung eines funktionierenden Neubaus reduziert. Das Projekt versteht das Betagtenzentrum als Lebensort, als Teil des Quartiers und als langfristig anpassungsfähige Infrastruktur. Es entwickelt eine Architektur, die dem Alltag der Menschen dient und zugleich dem Areal eine neue, eigenständige Identität verleiht.

Die besondere Qualität liegt in der Verbindung von sorgfältiger städtebaulicher Einordnung, differenzierten Grünräumen, wohnlicher Architektur und effizienter Betriebsorganisation. Der Neubau schafft eine klare Mitte, stärkt die Verbindung zum Bestand und ergänzt das Areal durch eine grosszügige, zusammenhängende Grünanlage. Innen und aussen entstehen Orte, die sowohl Begegnung als auch Ruhe zulassen und damit den unterschiedlichen Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer gerecht werden.

Mit seiner flexiblen Tragstruktur, der robusten Materialisierung, der ressourcenbewussten Gebäudekonzeption und der wirtschaftlich plausiblen Umsetzung bietet das Projekt eine tragfähige Antwort auf die zukünftigen Anforderungen an das Betagtenzentrum Alp. «DIHEI» verbindet betriebliche Vernunft mit räumlicher Würde und schafft die Voraussetzung für ein Haus, das über viele Jahre hinweg als vertrauter, offener und qualitätsvoller Ort des Wohnens, Betreuens und Begegnens bestehen kann.

7.1.2 Betriebliche Würdigung

Das Projekt gefällt insgesamt und weist eine hohe Aufenthaltsqualität mit viel Licht auf. Das Mattli ist bis zum Ende des Neubaus gut nutzbar, und Landschaft sowie Aussenraum werden gut einbezogen. Das Projekt ist umsetzbar, weist jedoch aktuell in einzelnen Bereichen funktionale Optimierungspotenziale auf, welche im Rahmen einer Überarbeitung gut weiterentwickelt werden können. Bei der Logistik sind Anlieferung, Einfahrt und Wendemanöver noch zu optimieren; zudem sind die Lüftung und die Logistik im Untergeschoss unter Berücksichtigung des Bestands weiter zu konkretisieren. Der Aufenthaltsbereich für WG und Kita bietet noch Entwicklungspotenzial, während der Demenz-/Kita-Garten als schön beurteilt wird. In den Pflegeabteilungen ist die Organisation des Essraums zu prüfen, die Aufenthaltszonen können weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig ist die gute natürliche Belichtung in den verschiedenen Bereichen positiv hervorzuheben. Das Restaurant wird als schön beurteilt, die Anordnung von Restaurant, Küche und Bankett ist optimal, und der bestehende Empfang kann genutzt werden. Die Lage des Neubaus ist für die weitere Nutzung des Bestands ideal und zentral. Die verschiedenen Aussenräume sowie Neu- und Bestandsbau sind schön miteinander verbunden; der Eingang ist hinsichtlich der verschiedenen Bewegungsströme noch etwas zu entflechten. Insgesamt besteht ein überzeugendes und solides Grundgerüst mit guten betrieblichen Voraussetzungen und Möglichkeiten zur Optimierung.

7.1.3 Projektpläne und Bilder

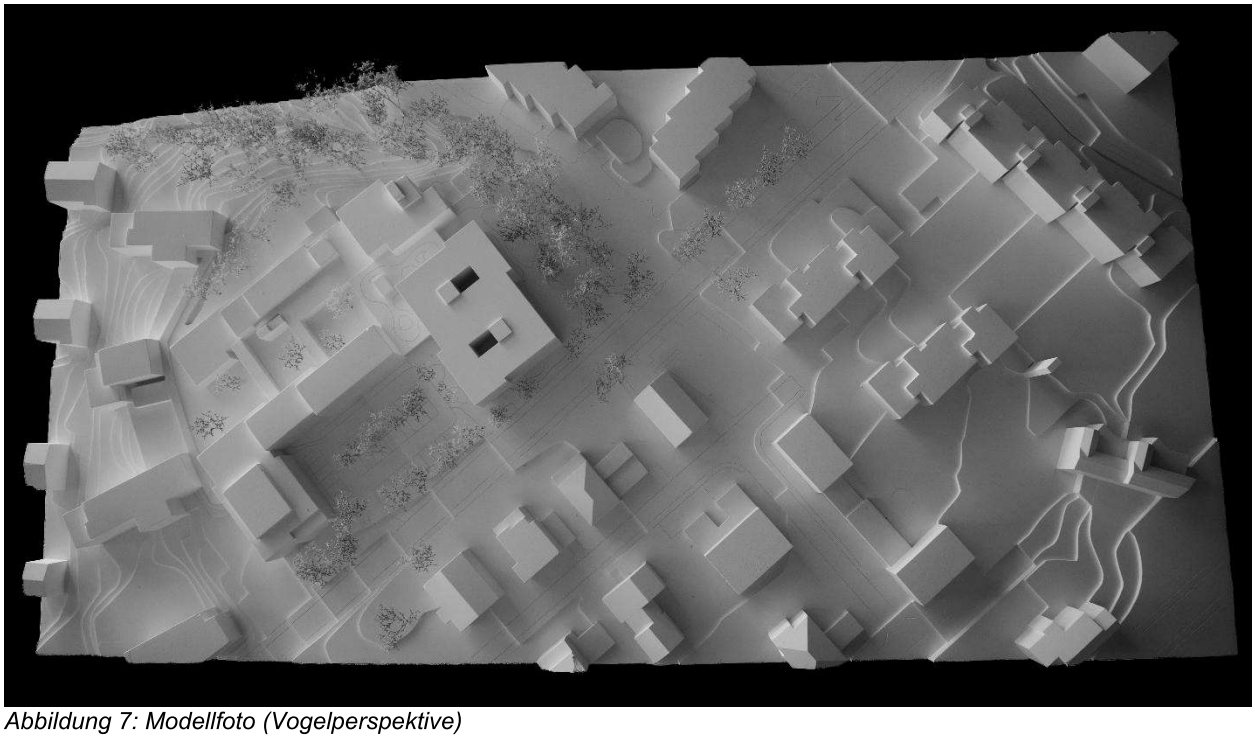


Abbildung 7: Modellfoto (Vogelperspektive)

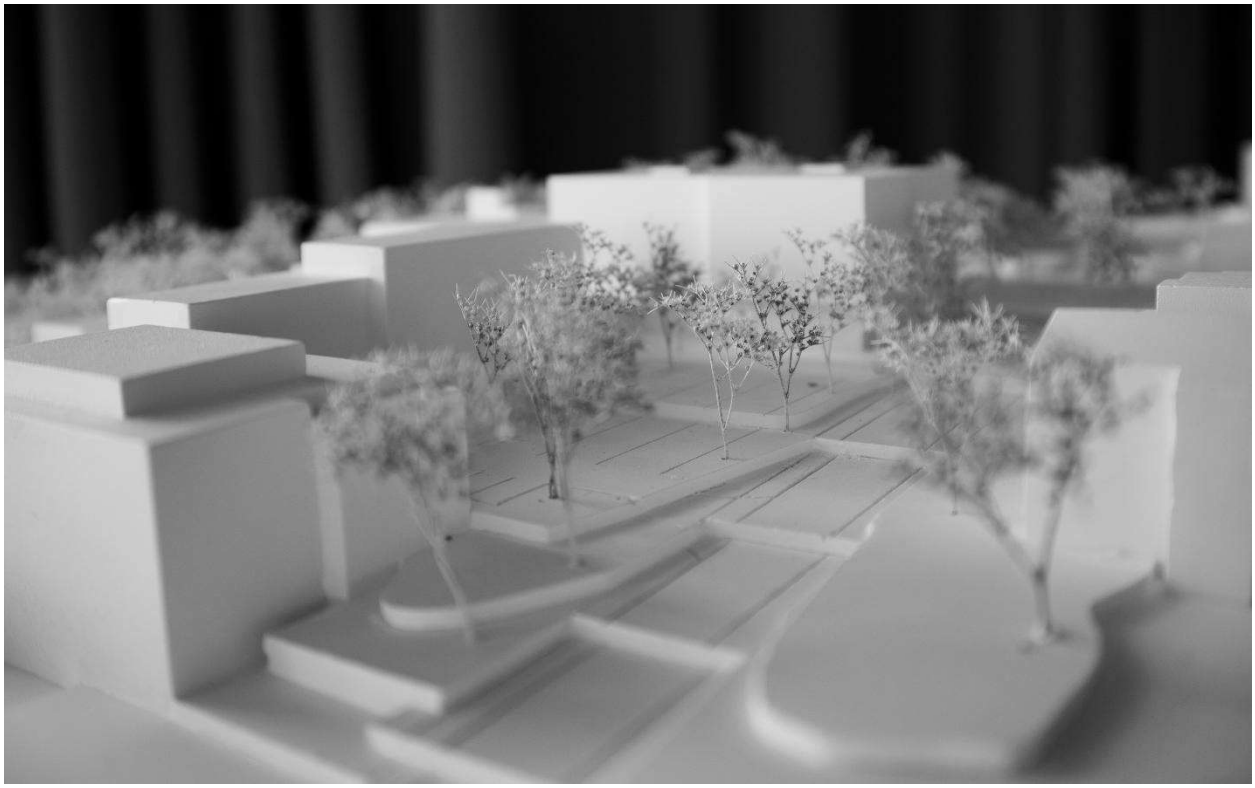


Abbildung 8: Modellfoto (Ansicht Haldenstrasse aus Nord-Osten)



Abbildung 9: Situationsplan mit Dachaufsicht (nicht massstäblich)