

<b>Zeitschrift:</b>	Werk, Bauen + Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Bund Schweizer Architekten
<b>Band:</b>	98 (2011)
<b>Heft:</b>	10
<b>Artikel:</b>	Mit Ortsanschluss : Neubau Alters- und Pflegezentrum in Stäfa von BGP Architekten
<b>Autor:</b>	Joanelly, Tibor
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-177703">https://doi.org/10.5169/seals-177703</a>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 13.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Mit Ortsanschluss

**Neubau Alters- und Pflegezentrum in Stäfa**  
von BGP Architekten

Pläne und Projektdaten siehe werk-material

Beim Bau von Alterszentren führen steigende Anforderungen bezüglich Raumbedarf, Komfort und Nachhaltigkeit bei gleichzeitig steigendem Kosten- druck fast zwingend nicht nur zu einer Konvergenz der Typologien, sondern auch zu stets grösseren Gebäudevolumen (siehe etwa: Die Arbeit an Typen, in wwb 5|2011). Dies bringt mit sich, dass Alters- und Pflegezentren als sehr grosse Gebäude oder Gebäudekomplexe in Erscheinung treten. Ihre oft monolithische Präsenz suggeriert in ländlichen oder vorstädtischen Siedlungsgebieten eine Bedeutung und einen Grad an Öffentlichkeit – gegenüber herkömmlichen Verwaltungsbauten etwa – welcher die eigentliche Bauaufgabe gar nicht oder nur selten entsprechen kann. Denn wer wollte in einem Alters- und Pflegezentrum eine öffentliche Sache verhandeln?

### Gliederung und Programm

Der durch das Architekturbüro Bob Gysin + Partner realisierte Neubau in Stäfa relativiert eine beachtliche Grösse durch seine volumetrische und materielle Gestalt. Im Schwarzplan erscheint das Ensemble von bestehendem Pflegeheim und Neu-

bau noch als eine gewichtige Konzentration an Bauvolumen. Doch auf Augenhöhe wirkt der Neubau durch die Zweiteilung des für die Zimmer benötigten Volumens viel weniger schwer. Mit den beiden, sich zwei- und dreigeschossig über einen eingeschossigen Verbindungsbau erhebenden Zimmertrakten fügt sich der Bau mit Selbstverständlichkeit ein in die bestehende Bebauung entlang der Bahnlinie. Durch die über horizontale Betonbänder und gegeneinander verschobene Glaspaneele pragmatisch materialisierten Rückfassaden wird eine moderate Offenheit und Zugänglichkeit im Ausdruck erreicht, die Öffentlichkeit signalisiert, ohne der Wohnqualität abträglich zu sein.

Der entwerferische Entscheid, das eigentlich grosse Volumen in zwei Einheiten aufzuteilen, führt nicht nur dazu, dass der Bau in seinem Umfeld kleiner wirkt und sich seiner Umgebung anverwandelt; die Zweiteilung überzeugte die Wettbewerbsjury 2004 letztlich vor allem wegen einer bedeutend vereinfachten Etappierbarkeit während des Baus. Denn die Bewohner des bestehenden Alters- und Pflegeheims konnten so nach Fertigstellung des nordöstlich gelegenen Trakts umquartiert und der Betrieb der Küche im Neubau nahtlos weitergeführt werden. Die Schnittstelle zwischen erster und zweiter Etappe wurde auf diese Weise minimiert. Für den Betrieb des Alters- und Pflegezentrums brachte das durch den Planungsprozess und das Aufteilen des Bauvolu-

mens bedingte Gebäudelayout allerdings einige nötige Anpassungen; vor allem für die Nachtwachen gilt es nun, weitere und auch umständlichere Wege in Kauf zu nehmen. Wettgemacht werden diese, gegenüber einer zusammenhängenden baulichen Lösung betrieblichen Nachteile, durch innen- und aussenräumliche Vielfalt, die eine allfällige höhere Belastung des Personals mit verschiedenen räumlichen Situationen entschädigt, so dass Pausen überall möglich sind und eine triste Arbeitsroutine nicht aufkommen kann.

### Programm und Atmosphäre

Alleine der Vorplatz zwischen Bahnlinie und Gebäudefront ist bereits ein attraktiver Aussenraum; er verheisst ein offenes Haus und lädt zum Verweilen ein. Über einen Windfang wird die weite und sich auf eine Terrasse hinaus und zur Aussicht hin öffnende Halle betreten; ein grosszügiger, lichter Raum, der Weitläufigkeit verströmt und eher an eine Hotelloobby erinnert als an einen Ort, an dem die letzte Lebenszeit verbracht wird. Mittels der den Raum durchkurvenden Sitzgelegenheiten, der Reception und der gepflegten Möblierung von Cafeteria und Restaurant sowie einer nüchtern modern gehaltenen Ausstattung wird man sich als Bewohner bewusst, dass man hier eine beschränkte, aber angenehme Zeit verbringen kann; die «Heimat» hat man hinter sich gelassen. Diese atmosphärische Aufladung ist von den Betreibern gewollt und von den Architekten

Hofseite mit Lärmschutz (hinten) zur Bahnlinie



Halle im Erdgeschoss



glücklich und konsequent umgesetzt, wenn auch geschmacklich eher am Mainstream orientiert.

Das Leitbild erschöpft sich nicht nur in Dekoration und Einrichtung. Bedingt durch die abgekröpfte Grundrissform der beiden Zimmertrakte und die – gegenüber der Bahn auch lärmbedingte – Vermeidung von Nordzimmern ist das jeweilige vom Lift her ausstrahlende Korridorsystem einem Residuum einer kleinen Stadt mit Gassen und kleinen Plätzen von hoher Aufenthaltsqualität nicht unähnlich. Solche Plätze sind der Frühstücksraum am einen Ende des Korridors, der auch für kleinere Anlässe genutzt wird (die Bewohner nehmen ihr Frühstück gemeinsam auf der Etage ein) und der zentral gelegene Platz vor dem Lift. Dieser wird gerne auf einen Schwatz hin besucht, dies obwohl peripher am Licht weitere Sitzgelegenheiten angeboten sind und sich Zimmertüren gegen diesen Ort – im besten Sinne des Wortes – hin öffnen. Ohne Kunstlicht wäre diese Mitte der ziemlich tiefen Baukörper kaum attraktiv – allerdings gewähren die sich von hier aus verengenden Korridore ein Gefühl von Beschütztheit und doch eine Ahnung von Ausblick. Dafür ist allen Zimmern Aussicht auf den Zürichsee gemein. Begünstigt durch die einfache Konstruktion des Gebäudes mit beton-

nierten Decken und tragenden Säulen sowie Leichtbauwänden, ist die Fassade im ganzen Haus in Holzbauweise gemacht. Die geschossweise umlaufenden horizontalen Bänder der Deckenstirnen fassen vor den Zimmern eine Schicht von Balkonen, die jedes Zimmer räumlich erweitern – sei es für die Bewohner als Raum der Selbstdarstellung (der schönste Balkon wird prämiert!) oder sei es als privates Parloir, in dem man sich unbehelligt von den Blicken neugieriger Mitbewohner unterhalten kann. Das durch verschiebbare Glaspaneelen gefilterte Licht taucht diese zwischen Innen und Außen vermittelnde Zone in eine schwebende, fast übersinnliche Atmosphäre.

In der Verbindung von pragmatischen entwerferischen und baulichen Lösungen und stimmiger Atmosphäre liegt eine grosse Qualität dieses Baus – der ihm zugrunde liegende Pragmatismus bietet aber auch Anlass zur Kritik. Denn wie so oft unterlag auch dieser Bau einem enormen Kosten- druck, und viele Details sind auf hohem Niveau eher standardmäßig denn konzeptionell gelöst. Dies wird durch die der Umgebung und den Bewohnern verpflichtete einfühlsame Grundkonzeption aber locker wettgemacht. Ein verschwenderischer Umgang mit den Ressourcen Volumen,

Raum und Planungszeit zieht in der Arithmetik des Alters- und Pflegezentrumbaus fast zwingend den einen oder anderen verkraftbaren Verzicht nach sich – in Stäfa lautete die Lösungsformel denn auch Städtebau gut, alles gut. Und hier stimmt tatsächlich alles: Wenn man Städtebau erweitert auch als ein Ermöglichen urbaner Potenziale betrachtet, dann leistet das neue Alterszentrum in Stäfa hierzu einen entscheidenden Beitrag. Die Maxime des Wohlergehens soll sowohl für Bewohner und Betreuer, die ja oft eine längere Lebenszeit hier verbringen als erstere, wie auch für Besucher gelten, denn diese wiederum sorgen für das Wohlbefinden der Bewohner selber. Das Leben wird durch die Besucher in das Zentrum hineingetragen, doch diese sorgen auch für ein lebendiges Umfeld im Ort: Vielleicht ist es bei entsprechendem Angebot gerade ein wöchentliches Mittagessen bei der Grossmutter, das dazu beiträgt, dass sich etwa ein Heranwachsender mit seinem Wohnort identifiziert. Und wenn dann Halle und Restaurant gerne und oft besucht werden – was in Stäfa alle Erwartungen übertrifft – so ist es ja auch denkbar, dass sich das eine oder andere Gespräch im Privaten um die öffentliche Sache dreht.

Tibor Joanelly

## Wir bieten mehr.



Planung & Ausführung



Fassaden & Böden



Innenausbau & Akustik



Mauerwerk & Bauteile



Nachhaltigkeit & Innovation

Auf die Erstellung hochkomplexer Klinker- und Sichtsteinfassaden haben wir unser Fundament gebaut. Dass wir visionär denken und entsprechend planen und realisieren, beweisen wir täglich in sämtlichen Bereichen unserer Geschäftsfelder. Wir schaffen Mehrwert, mit System am Bau: [www.keller-ziegeleien.ch](http://www.keller-ziegeleien.ch)

**Keller**  
Mit System am Bau

# Alterszentrum Lanzeln, Stäfa, ZH

**Standort:** Bahnhofstrasse 58, 8712 Stäfa

**Bauherrschaft:** Gemeinde Stäfa

**Generalplaner:** Bob Gysin + Partner BGP Architekten ETH SIA BSA

**Architektur:** Bob Gysin + Partner BGP Architekten ETH SIA BSA

**Bauingenieur:** Aschwanden + Partner, Rüti

**Bauphysik + Akustik:** BAKUS, Zürich

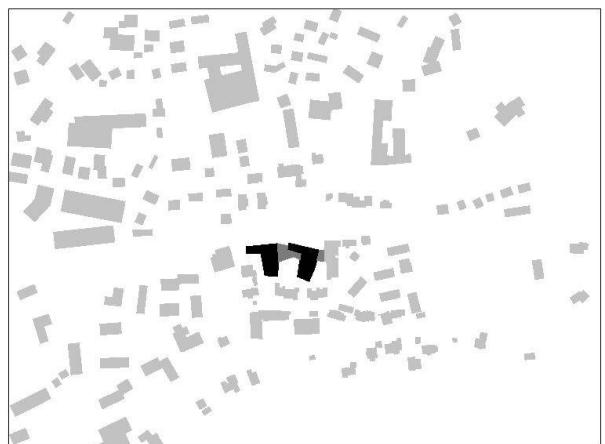
**Energie und Haustechnik:** 3-Plan AG, Winterthur

**Landschaftsplaner:** Planetage gmbh, Zürich

**Lichtplanung:** Reflexion AG, Zürich

**Fassadenplaner:** Stäger + Nägeli AG, Zürich

**Generalunternehmer:** Arigon AG, Zürich



Situation

## Projektinformation

Der Neubau des Alterszentrums Lanzeln in Stäfa sucht eine Identität für den Ort zwischen Bahngleise und Hauptstrasse. Das Gebäude nimmt die unregelmässigen Fluchten der Umgebungsbauten auf und klärt die fehlende Massstäblichkeit des Ortes. Durch die Aufteilung in zwei Volumen entsteht eine Anlage, die sich optimal in den Kontext einbindet. Die Eingangsebene übernimmt mit ihren öffentlichen Nutzungen die Funktion eines Quartierzentrums und unterstützt eine Stimmung der Offenheit und Transparenz. Die Erschliessung ist als fliessender Innenraum gestaltet, der im Spiel von Enge und Weite eine wohnliche Identität erzeugt. Die hellen, grosszügigen Bewohnerzimmer verfügen alle über einen eigenen Aussenraum.

## Raumprogramm

105 Alten- und 18 Pflegeplätze (inklusive Altbau)

Restaurant und Cafeteria (öffentliche)

«Raum der Stille» (Andacht)

Therapie- und Pflegeräume

Administration

## Spitex

## Konstruktion

Klare homogene Flächen gliedern die Fassade, kalt-warme Kontraste prägen die Materialisierung des Beton-Skelettbau für das neue Alterszentrum. Die städtische Fassade zur Strasse besteht aus einer hinterlüfteten Holzkonstruktion mit einer äusseren Verkleidung aus Glas. Vorfabrizierte Betonstirnlemente im Deckenbereich strukturieren als umlaufende Bänder das Gebäude. Grossformatige Fenster, vorgelagerte Balkone sowie ein aussenliegender Sonnenschutz mit Vertikalstoffstoren prägen die Bewohnerzimmer. In Kontrast zur klar strukturierten äusseren Hülle aus Glas sind die geschützten Fassadenbereiche der Balkone in Holz ausgebildet, was eine warme Grundstimmung schafft. Schiebeläden aus Glas bilden einen wirksamen Wind- und Wetterschutz für die Balkone. Durch den Gebrauch der Glasschieber und Stoffstoren entsteht ein im Tages- und Jahreszeitenverlauf wechselndes Bild des Hauses.



Bilder: Roger Frei

Gartenseite Ostflügel

**Gebäudetechnik**

Das Gebäude im Minergie-Standard verbindet hohen Komfort mit niedrigem Energieverbrauch, tiefen Kosten und geringem Flächenverbrauch. Statt High-Tech stehen passive Massnahmen, solare Gewinne und optimal aufeinander abgestimmte Komponenten im Vordergrund (Solarkollektoren, Erdwärmesonden, kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung). Durch die konsequente Systemtrennung besteht eine langfristige Flexibilität.

**Organisation**

Auftragsart: Studienauftrag mit Präqualifikation, 1. Preis 2004

Auftraggeberin: Gemeinde Stäfa

Projektorganisation: Generalplaner-Mandat

5	Baunebenkosten	262 500.–	0.8 %
9	Ausstattung	1 007 050.–	3.0 %
1–9	Erstellungskosten total	33 551 950.–	100.0 %
2	Gebäude	29 339 200.–	100.0 %
20	Baugrube	710 200.–	2.4 %
21	Rohbau 1	5 375 200.–	18.3 %
22	Rohbau 2	4 696 500.–	16.0 %
23	Elektroanlagen in BKP 3	2 045 500.–	7.0 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	2 112 100.–	7.2 %
25	Sanitäranlagen	1 659 200.–	5.7 %
26	Transportanlagen	380 900.–	1.3 %
27	Ausbau 1	4 391 700.–	15.0 %
28	Ausbau 2	2 749 000.–	9.4 %
29	Honorare	5 218 900.–	17.8 %

**Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416***Grundstück:*

GSF	Grundstücksfläche	6 344 m <sup>2</sup>
GGF	Gebäudegrundfläche	2 534 m <sup>2</sup>
UF	Umgelände	3 810 m <sup>2</sup>
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	3 800 m <sup>2</sup>
UUF	Unbearbeitete Umgebungsfläche	10 m <sup>2</sup>

*Gebäude:*

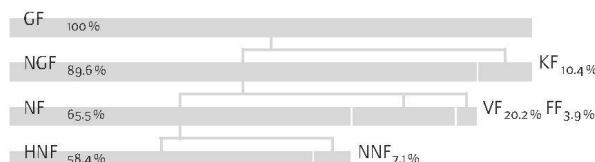
GV	Gebäudevolumen SIA 416	35 531 m <sup>3</sup>
GF	Bodenkanal	109 m <sup>2</sup>
	Gartengeschoss	2 537 m <sup>2</sup>
	EG	2 543 m <sup>2</sup>
1. OG	2 303 m <sup>2</sup>	
2. OG	2 303 m <sup>2</sup>	
3. OG	1 152 m <sup>2</sup>	
DG	237 m <sup>2</sup>	
GF	Grundfläche total	11 184 m <sup>2</sup>
NGF	Nettogenossfläche	10 023 m <sup>2</sup>
KF	Konstruktionsfläche	1 160 m <sup>2</sup>
NF	Nutzfläche total	7 328 m <sup>2</sup>
	Dienstleistung	823 m <sup>2</sup>
	Wohnen	2 898 m <sup>2</sup>
	Betriebsräume	773 m <sup>2</sup>
	Nebenräume / Technik	2 755 m <sup>2</sup>
	externe Dienstleistung	80 m <sup>2</sup>
VF	Verkehrsfläche	2 262 m <sup>2</sup>
FF	Funktionsfläche	434 m <sup>2</sup>
HNF	Hauptnutzfläche	6 526 m <sup>2</sup>
NNF	Nebennutzfläche	802 m <sup>2</sup>

**Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500**

(inkl. MwSt. ab 2001: 7.6 %) in CHF

*BKP:*

1	Vorbereitungsarbeiten	946 900.–	2.8 %
2	Gebäude	29 339 200.–	87.4 %
3	Betriebskosten (kont. Lüftung)	1 200 700.–	3.6 %
4	Umgebung	795 600.–	2.4 %

**Kostenkennwerte in CHF**

1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	826.–
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	2 623.–
3	Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	209.–
4	Zürcher, resp. Genfer Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2007	106.2

**Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1**

<i>Gebäudekategorie und Standardnutzung:</i>	
Energiebezugsfläche	EBF 10 218 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	A/EBF 0.87
Heizwärmeverbrauch bei Standardluftwechsel	Q <sub>h</sub> 87.0 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung	81%
Wärmebedarf Warmwasser	Q <sub>ww</sub> 49.3 MJ/m <sup>2</sup> a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8°C	35°C
Stromkennzahl gemäss SIA 380/4: total	Q 22.0 kWh/m <sup>2</sup> a
Stromkennzahl: Wärme	Q 0 kWh/m <sup>2</sup> a

**Bautermine**

*Wettbewerb:* August 2004

*Planungsbeginn:* Januar 2005

*Baubeginn:* Dezember 2006

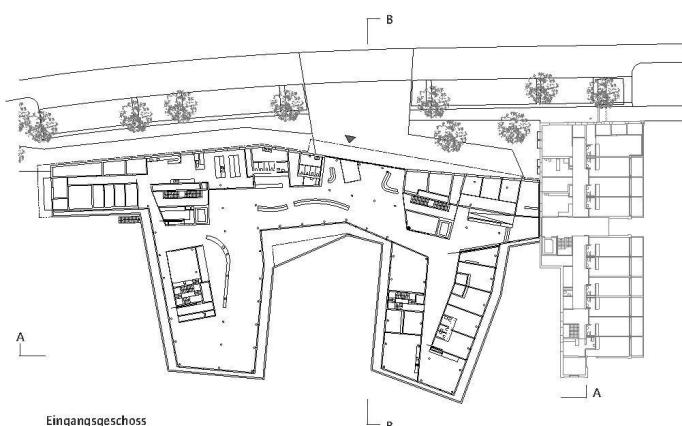
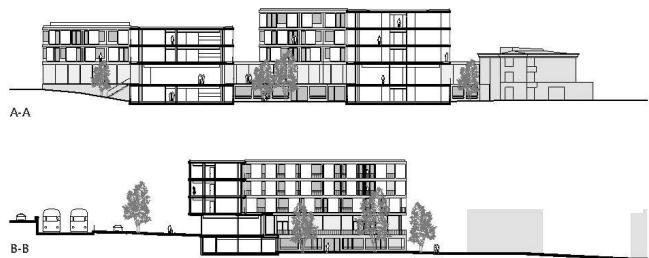
*Bezug:* 1. Etappe Juni 2008, 2. Etappe März 2010

*Bauzeit:* 15 Monate/9 Monate

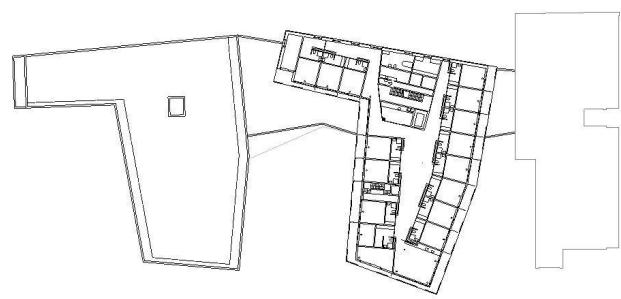




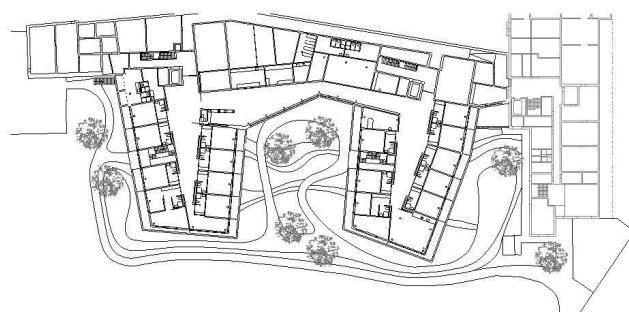
Balkon mit Seesicht



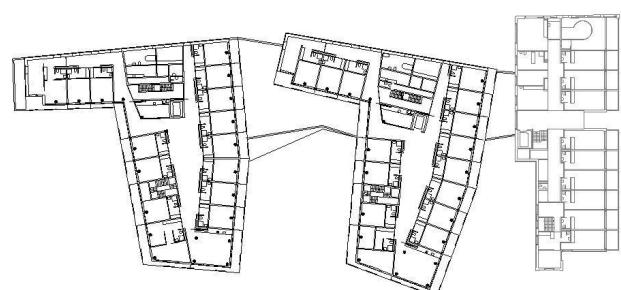
Eingangsgeschoss



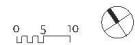
3. Obergeschoss



Gartengeschoss



1.-2. Obergeschoss

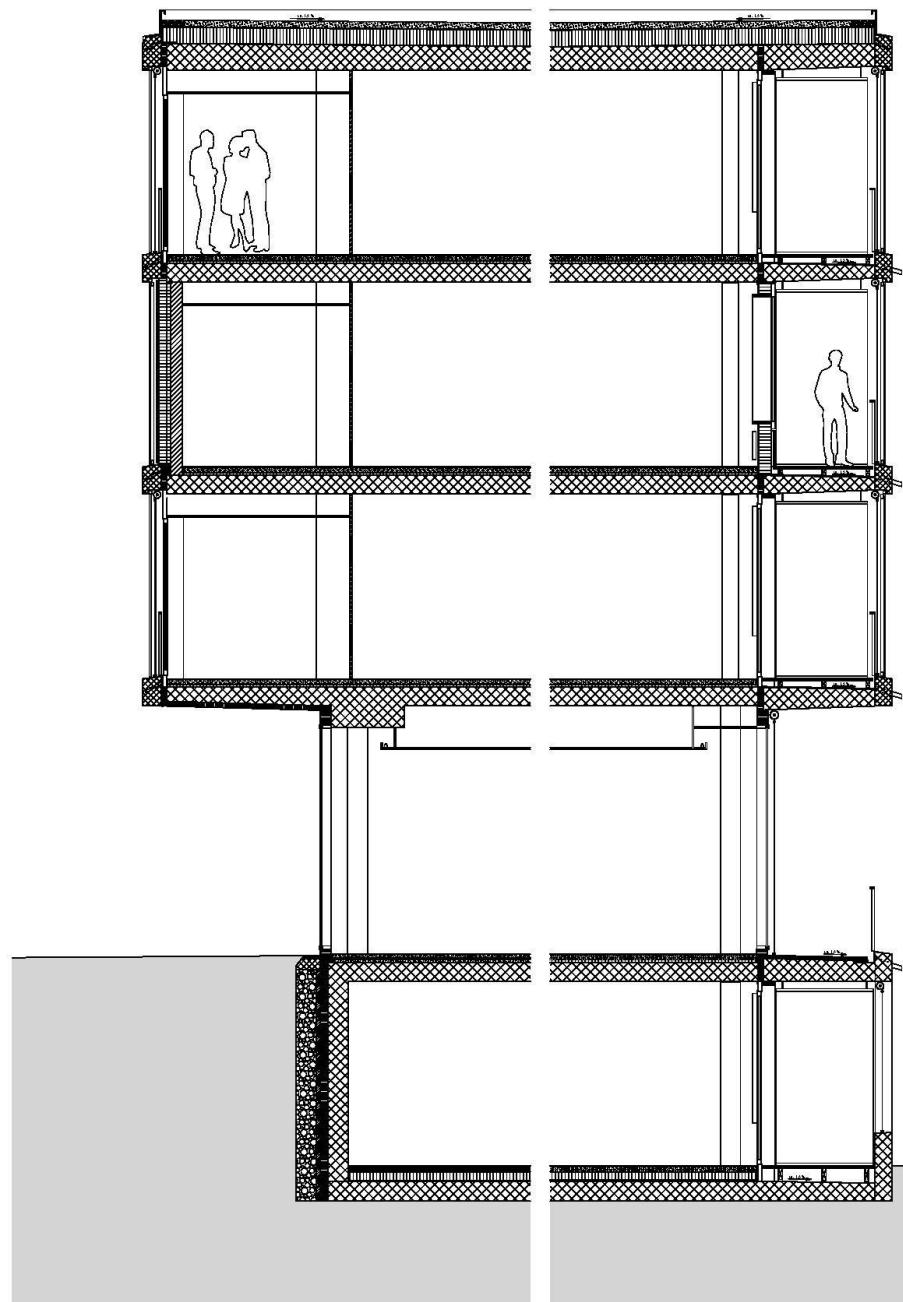




Balkon zum Hof



Raum der Stille

**Dachaufbau**

- Substrat, extensive Begrünung	100 mm
- Bauschutzmatte	-
- Vlies 200 g/m <sup>2</sup>	
- Polymerbitumenbahn, 2-lagig	10mm
- Wärmedämmung EPS 30, 30 kg/m <sup>3</sup> ,	240 mm
- Dampfsperre (EP 4)	5 mm
- Betondecke Stahlbeton, OK im Gefälle	240-400 mm
- Weissputz gestrichen	10 mm

Glas-Schiebeelemente mit eingefärbtem Glas  
Pilkington «Optifloat bronze»  
Metallrahmen einbrennlackiert

**Bodenaufbau 2. OG-3. OG Zimmer**

Bodenbelag (Parkett)	10 mm
Zementunterlagsboden	80 mm
Trennlage PE-Folie	-
Wärmedämmung (Polystyrol exp.)	20 mm
Trittschalldämmung (Isover PS 81)	20 mm
Betondecke Stahlbeton	280 mm
Weissputz gestrichen	10 mm

Balkontrennwände aus VSG mit Klarsichtfolie  
Metallbefestigungsteile einbrennlackiert

**Bodenaufbau 1. OG-3. OG Balkon**

Lärchenholzrost, verdeckt verschraubt	25 mm
Unterkonstruktion auf Neoprenlager	90-120 mm
Vlies 800g/m <sup>2</sup>	5 mm
Polymerbitumenbahn, 2-lagig	
(1 x EGV3, 1 x EP4 WF)	10 mm
Betonplatte, Stahlbeton,	190-280 mm
OK und UK im Gefälle	
Untersicht Sichtbeton, farbig lasiert	

Pfostenriegel - Fassade in Glas-Metall  
Vertikale Fugenausbildung mit Silikon  
Verglasung von aussen eingesetzt

**Bodenaufbau EG Eingang**

Bodenbelag (Bodardo)	5 mm
Zementunterlagsboden	-
ohne Bodenheizung (Thermorapit)	50mm
Trennlage PE-Folie	-
Trittschalldämmung (Isover PS 81)	20 mm
Trennlage PE-Folie	-
Styrobeton	55 mm
Betondecke Stahlbeton	280 mm
Weissputz gestrichen	10 mm

**Bodenaufbau Gartengeschoß Zimmer**

Bodenbelag (Parkett)	10 mm
Zementunterlagsboden	80 mm
Trennlage PE-Folie	-
GO-PF Super Dämmpf., glasvlieskasch.	120 mm
Trittschalldämmung (Isover PS 81)	20 mm
Feuchtigkeitsabdichtung (ROBIT)	-
Bodenplatte Stahlbeton	300 mm