

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 99 (2012)
Heft: 9: Holz als Kleid = Du bois comme vêtement = Wood as garment

Rubrik: werk-material

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: 22.01.2026

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

Siedlung «Frieden», Zürich-Affoltern

Standort: Wehntalerstrasse 440, 8046 Zürich
Bauträgerschaft: Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, SAW
Architekt: pool Architekten, Zürich; Mitarbeit: Dieter Bachmann, Mathias Heinz, Peter Wassmer, Danijela Jovicic
Baumanagement: Perolini Baumanagement AG, Zürich
Bauingenieur: APT Ingenieure GmbH, Zürich
Landschaftsarchitekt: Appert & Zwahlen GmbH, Cham
HLS-Ingenieur: Hobler Engineering GmbH, Zürich
Elektro-Ingenieur: Elprom AG, Dübendorf
Bauphysik, Akustik: Bakus GmbH, Zürich
Farbkonzept: Yasmina Belhassan, Zürich
Beschriftung: Bringolf Irion Vögeli GmbH, Zürich
Lichtplaner: TT Licht, Zürich

Projektinformation

An der Wehntalerstrasse, mitten im Zürcher Stadtquartier Affoltern, bildet die neue Siedlung Frieden mit Alterswohnungen, Kinderkrippe und einem Eltern-Kind-Zentrum ein neues lokales Zentrum. Die lockere Bebauungsstruktur und die starke Durchgrünung von Mittel-Affoltern erinnern an ein gartenstadtnähliches Raumgefüge. Diesem Aspekt wurde durch die Setzung dreier in der Höhe abgestufter Baukörper Rechnung getragen. Die Gebäude sind zueinander versetzt angeordnet und erlauben so Durchblicke in alle Richtungen. Die Baukörper sind im Erdgeschoss durch einen Sockel horizontal erweitert, dort befinden sich die publikumsnahen Nutzungen. Der Gemeinschaftsraum der Alterssiedlung, das Café im Eltern-Kind-Zentrum und der Eingang der Kinderkrippe treffen alle zentral aufeinander. So entsteht im Siedlungszentrum ein wichtiger Begegnungsort. Den Bewohnern ist es freigestellt, wie sie am gemeinschaftlichen Leben der Siedlung teilhaben wollen, denn die Eingänge der Wohnhäuser sind an den äusseren Zugangswegen der Siedlung positioniert. In der Altersiedlung wird ein Wohnungsmix aus Zweizimmerwohnungen und kleinen Dreizimmerwohnungen auf jedem Stockwerk angeboten. Jeweils vier Wohnungen pro Geschoss sind übersichtlich

von einer Halle aus erschlossen. Durch den etagenweisen Wechsel der Wohnungen erhalten die einzelnen Wohnungstypen unterschiedliche Ausrichtungen. Sämtliche Wohnungen sind an den Gebäudecken angeordnet. So profitiert jede Einheit vom Ausblick in verschiedene Richtungen.

Raumprogramm

69 Alterswohnungen
Eltern-Kind-Zentrum, Café, Kinderkrippe, Spitex, Hauseingänge SAW mit Gartenzimmern

Konstruktion

- Massivbau: Aussen- und Innenwände mehrheitlich in Stahlbeton (teilweise Mauerwerk), Stahlbetondecken
- Fassade: Aussendämmung mit Kratzputz, im Sockelbereich Klinkerriemchen
- Fenster: Im EG Holz-Metall-Fenster, in den OG Holzfenster
- Sonnenschutz: Stoffmarkisen, teilweise mit Sonderdruck
- Dächer: Warmdach mit extensiv und intensiv begrünten Dachflächen



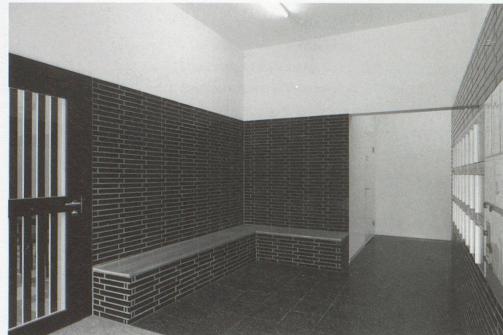
Ansicht vom Park im Westen

Bilder: Andrea Heßling



Situation

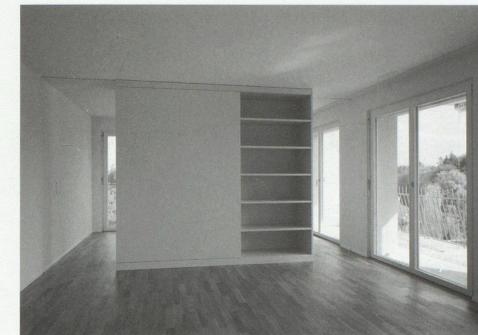




Eingang Wohnhaus in Haus B



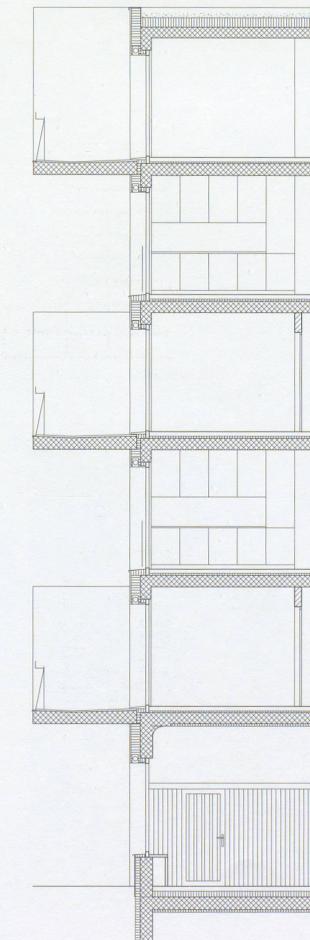
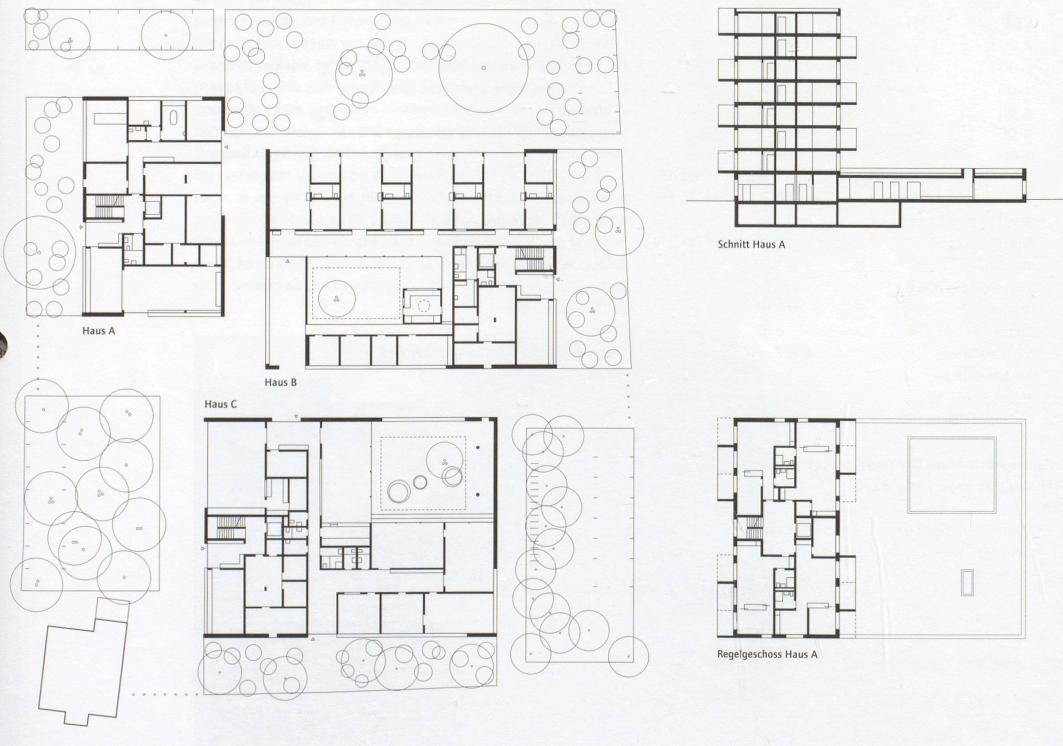
Spielkorridor Kinderkrippe im Haus B



Zweizimmerwohnung in Haus A



Nebeneingang im Erdgeschoss von Haus A



Dachaufbau	
Substrat, extensive Begrünung	80 mm
Filtervlies	30 mm
Aabdichtung	18 mm
Wärmedämmung EPS	200 mm
Dampfsperre	3,5 mm
Stahlbeton	200 mm
Weissputz	10 mm

Wandaufbau OG	
Kratzputz	20 mm
Wärmedämmung EPS	200 mm
Stahlbeton	220 mm
Weissputz	15 mm

Bodenaufbau Wohnung	
Parkett	10 mm
Unterlagsboden	80 mm
PE-Folie	
Trittschalldämmung	20 mm
Wärmedämmung	20 mm
Stahlbeton	240 mm
Weissputz	10 mm

Bodenaufbau Balkon	
Hartbeton	30 mm

Stahlbeton im Gefälle

240–270 mm

Wandaufbau EG	
Klinkernemchen	20 mm
Einbettung	10 mm
Wärmedämmung XPS	190 mm
Stahlbeton	220 mm
Weissputz	15 mm

Bodenaufbau	
Feinsteinzeug	10 mm
Unterlagsboden	90 mm
PE-Folie	
Trittschalldämmung	20 mm
Wärmedämmung	100 mm
Stahlbeton	260 mm
Wärmedämmung	50 mm

Gebäudetechnik

- Minergie-Standard	5	Baunebenkosten	679 140.-	2.7 %
- Heizungsanlage: Bivalente Anlage mit Holzschnitzel (80 % Heizlast) und Gas	9	Ausstattung	101 640.-	0.4 %
- Wärmeverteilung: Bodenheizung mit Einzelraumregulierung	1-9	Erstellungskosten total	25 172 840.-	100.0 %
- Warmwasser: pro Haus eine Unterstation mit Wärmetauscher und WW-Speicher, solare Brauchwarmwasser-Vorwärmung	2	Gebäude	22 823 570.-	100.0 %
	20	Baugruben	554 400.-	2.4 %
	21	Rohbau 1	5 303 760.-	23.3 %
	22	Rohbau 2	3 508 120.-	15.4 %
	23	Elektroanlagen	1 339 800.-	5.9 %

Organisation

Auftragsart: Projektwettbewerb im selektiven Verfahren	24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	1 620 080.-	7.1 %
Auftraggeber: Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, SAW	25	Sanitäranlagen	2 377 760.-	10.4 %
Projektorganisation: Einzelunternehmen	26	Transportanlagen	294 910.-	1.3 %
	27	Ausbau 1	2 736 580.-	12.0 %
	28	Ausbau 2	2 056 670.-	9.0 %
	29	Honorare	3 031 490.-	13.3 %

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

GSF Grundstücksfläche	6 000 m ²	Kostenkennwerte in CHF	
GGF Gebäudegrundfläche	2 128 m ²	1 Gebäudekosten BKP 2/m ² GV SIA 416 (inkl. ESH)	779.-
UF Umgebungsfläche	3 872 m ²	2 Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	2 399.-
BUF Bearbeitete Umgebungsfläche	3 872 m ²	3 Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	317.-
		4 Zürcher Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2010	112.2

Gebäude:

GV Gebäudevolumen SIA 416	29 287 m ³		
GF UG	1 265 m ²	Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1	
EG	2 121 m ²	<i>Gebäudekategorie und Standardnutzung:</i>	
1. OG	1 065 m ²	Energiebezugsfläche	EBF 8 046.40 m ²
2. OG	1 065 m ²	Gebäudehüllzahl	A/EBF 1.12
3. OG	1 065 m ²	Heizwärmeverbrauch ungewichtet	Q _h 121.40 MJ/m ² a
4. OG	1 065 m ²	Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung	75-80 %
5. OG	978 m ²	Wärmebedarf Warmwasser	Q _{ww} 68.57 MJ/m ² a
6. OG	623 m ²	Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8°C	40 °C
7. OG	268 m ²	Stromkennzahl gemäss SIA 380/4: total	Q 17.63 kWh/m ² a
GF Grundfläche total (inkl. Loggien)	9 515 m ²		
NGF Nettogeschoßfläche	8 150 m ²		
KF Konstruktionsfläche	1 365 m ²	Bautermine	
NF Nutzfläche total	6 983 m ²	Wettbewerb: September 2006	
Wohnen	4 480 m ²	Planungsbeginn: Januar 2007	
Eltern-Kind-Zentrum	430 m ²	Baubeginn: September 2009	
Krippe	503 m ²	Bezug: Dezember 2011	
Spitex	70 m ²	Bauzeit: 28 Monate	
VF Verkehrsfläche	1 128 m ²		
FF Funktionsfläche	39 m ²	Siehe auch Beitrag in wbw 9 2012, S. 52	
HNF Hauptnutzfläche	5 483 m ²		
NNF Nebennutzfläche	1 500 m ²		

Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500

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

1 Vorbereitungsarbeiten	341 110.-	1.4 %
2 Gebäude	22 823 570.-	90.7 %
4 Umgebung	1 227 380.-	4.9 %



Ansicht von der Wehntalerstrasse

«Wohnen am Bad», Adliswil, ZH

Standort: Badstrasse 6, 8134 Adliswil
Bauherrschaft: Stiftung für Altersbauten, Adliswil
Architekten: Elmiger Tschuppert Architekten, Luzern/Zürich;
Mitarbeit: Denise Fenger Barbara Ott, Astrid Roenike,
Gaspar Fernández Dominguez, Riccarda Müller
Bauleitung: B+P Baurealisation, Zürich
Bauingenieur: Walt & Galmarini, Zürich; Ernst Basler und Partner, Zürich
Landschaftsarchitektur: Appert & Zwahlen, Cham
Bauphysik: Mühlbach, Wiesendangen

Projektinformation

Die Konzentration der Gebäudemasse im Osten des Grundstücks erzeugt eine starke Beziehung zum Kontext und unter den beiden Neubauten. Als Ergebnis dieser örtlichen Verdichtung wird das Grundstück in einen der Strasse zugewandten Grünbereich und einen grosszügigen Freiraum im Westen geteilt. Für das Wohnen im Alter sind die Grünräume ein wichtiger Bestandteil, nimmt doch die Bedeutung der unmittelbar zugänglichen Erholungsflächen zu. Das im Außenraum angelegte Konzept mit unterschiedlich definierten Bereichen, das zu einem ungezwungenen Austausch der Bewohner beitragen soll, wird im Gebäude weiterentwickelt: Das zusammenhängende Wegnetz mit verschiedenen Verengungen und Ausweitungen findet seine Fortsetzung und Entsprechung im Inneren.

Die Aneinanderreihung von Räumen resultiert in einer einfachen Grundrisstypologie, bei der die Eingangshalle im Zentrum der Wohnungen steht. Die Wohnungsgrundrisse wurden auf dieser Basis in die verschiedenen Situationen hinein entwickelt. Zahlreiche tief platzierte Fenster ermöglichen den Bewohnern auch bei längerer Bettlägerigkeit, den Bezug zur Umgebung nicht zu verlieren. Die Fassade löst sich von der modernen Vorstellung, die Funktionen zeigen zu müssen. Aus den differenzierten Positionen im Innenraum projizieren die Fenster an der Fassade die Individualität der jeweiligen Räume und generieren ein abstraktes Gesamtbild. Die horizontalen Linien der konventionellen Dachziegel entziehen der Fassade das Gewicht. Sie wird zur geschuppten Haut und integriert die Fenster in



Situation



ihrer Zeichnung. Die Dachziegel werden im Laufe der Zeit von einer natürlichen Patina überzogen.

Raumprogramm

56 altersgerechte Wohnungen
Siedlungsassistenz
Medix Gruppenpraxis
Therapieraum
Wohnpflegegruppe mit 10 Plätzen
Coiffuresalon
Ateliers

Konstruktion

Massivbauweise in Beton, nicht tragende Backsteinwände, Dach mit extensiver Begrünung, Holz-Metall-Fenster, hinterlüftete Ziegelfassade



Bilder: Rasmus Norlander / Heinrich Heiflern

Ansicht von Nordosten mit der Einfahrt der Tiefgarage



Wohnung im 1. OG von Haus B



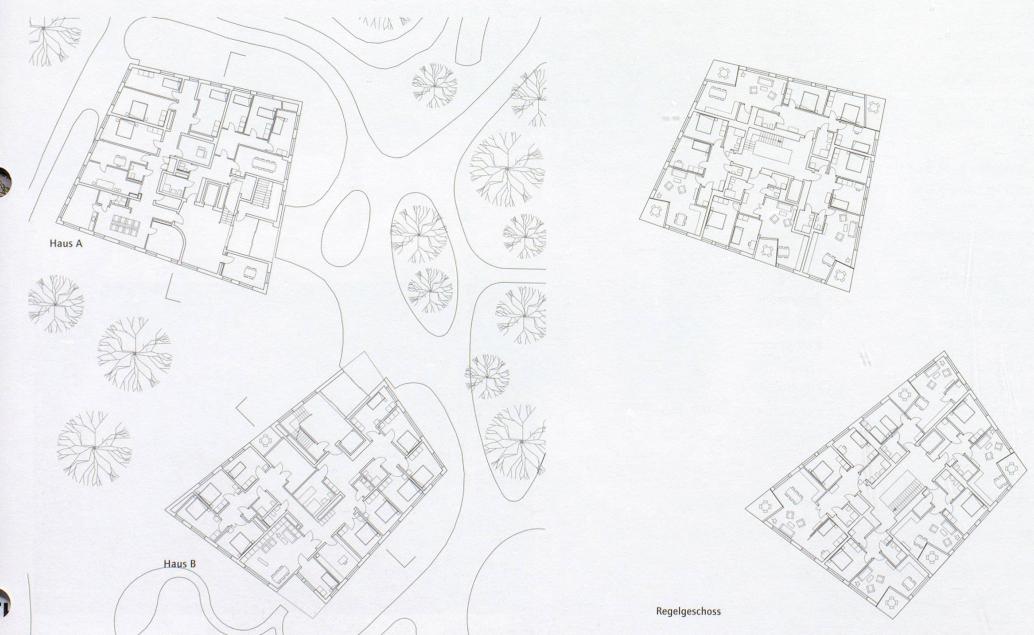
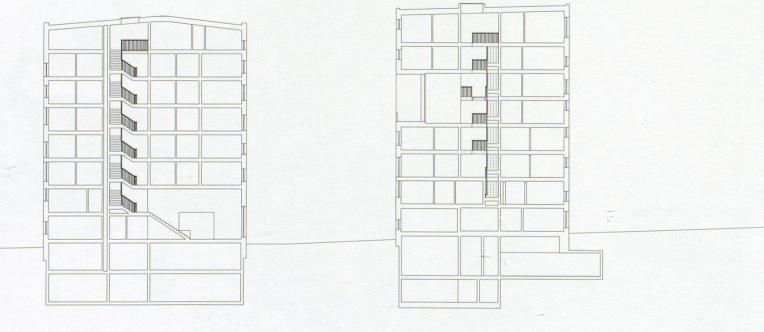
Wohnung im 7. OG von Haus A



Treppenhaus im 7. OG von Haus B



Doppelgeschossiger Raum im Treppenhaus



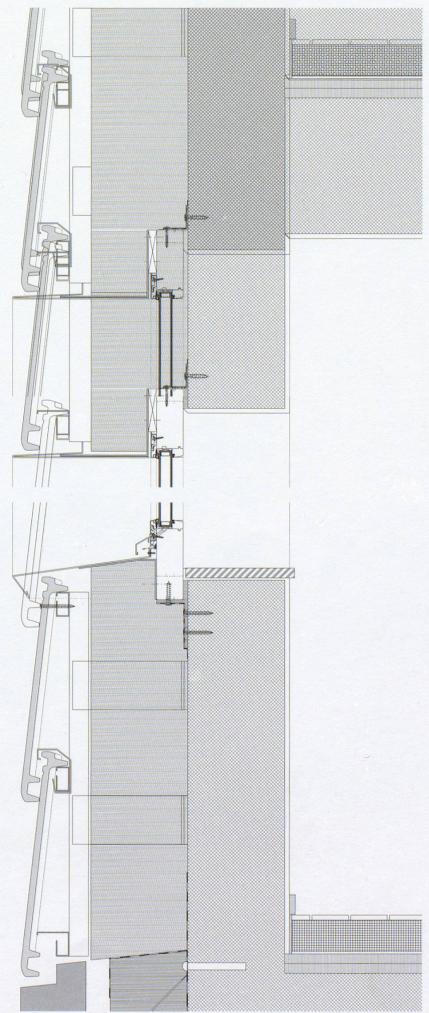
lokaler Trägerwinkel, verzinkt, 3 mm zur Befestigung der Sturzarge, am Fensterrahmen über Unterkonstruktion befestigt

Sturzarge
Aluminium natur eloxiert im Gefälle, mit Perforation zum Wasseraustritt

Fensterbank
Aluminium natur eloxiert
Ziegelbefestigung durch spez. Kopfklammer und seitlichen Spanndraht

lokaler Trägerwinkel, verzinkt, 3 mm zur Befestigung der Fensterbank, am Fensterrahmen befestigt
Metallwinkel als Auflager

Wandaufbau	
- Weisputz	10 mm
- Beton	200 mm
- Wärmedämmung	200 mm
- Mineralfaser	45 mm
- Hinterlüftung	
- Horizontalprofil	27 mm
- aus Metall	
- Flachziegel	



Gebäudetechnik
kontrollierte Lüftung

Organisation

Auftragsart für Architekt: Studienauftrag nach Präqualifikation

Auftraggeberin: SABA Stiftung für Altersbauten in Adliswil

Projektorganisation: Einzelunternehmer

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstück:

GSF	Grundstücksfläche	6 807 m ²
GGF	Gebäudegrundfläche	772 m ²
UF	Umgebungsfläche	6 035 m ²
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	6 035 m ²

Gebäude:

GV	Gebäu devolumen SIA 416	33 816 m ³				
GF	UG	3 136 m ²				
	EG	950 m ²				
1.	OG	895 m ²				
2.	OG	921 m ²				
3.	OG	921 m ²				
4.	OG	915 m ²				
5.	OG	880 m ²				
6.	OG	926 m ²				
7.	OG	706 m ²				
GF	Grundfläche total	10 250 m ²	100.0 %	Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		0.90 %
NGF	Nettogeneschossfläche	8 017 m ²	78.2 %	Wärmebedarf Warmwasser	Q _{ww}	Haus A 75.00 MJ/m ² a
KF	Konstruktionsfläche	2 233 m ²	21.8 %		Q _{ww}	Haus B 75.00 MJ/m ² a
NF	Nutzfläche total	7 043 m ²	68.7 %	Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8°C		— 40°C
	Wohnen	6 500 m ²		Stromkennzahl Wärme	Q	16.50 kWh/m ² a
	Therapieräume	320 m ²				
	Büro	80 m ²				
	Mehrzwecksaal	100 m ²				
VF	Verkehrsfläche	823 m ²	8.0 %			
FF	Funktionsfläche	151 m ²	1.5 %			
HNF	Hauptnutzfläche	4 813 m ²	46.9 %			
NNF	Nebennutzfläche	2 230 m ²	21.8 %			

Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500

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

BKP

1	Vorbereitungsarbeiten	465 000.—	1.6 %
2	Gebäude	24 100 000.—	80.7 %
3	Betriebseinrichtungen	850 000.—	2.9 %
4	Umgebung	1 335 000.—	4.5 %
5	Baunebenkosten	2 588 000.—	8.7 %
6	Reserve	238 370.—	0.8 %
9	Ausstattung	281 600.—	0.9 %
1-9	Erstellungskosten total	29 857 970.—	100.0 %
2	Gebäude	24 949 500.—	100.0 %
20	Baugrube	1 115 000.—	4.5 %



Siehe auch Beitrag in wbw 9 | 2012, S. 55



Südansicht mit Park