**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:** 07.12.2025

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



Situation

### 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 gartenstadtähnliches 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 Alterssiedlung 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 Gebäudeecken 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

0



Eingang Wohnhaus in Haus B

Grundriss Erdgeschoss



Spielkorridor Kinderkrippe im Haus B

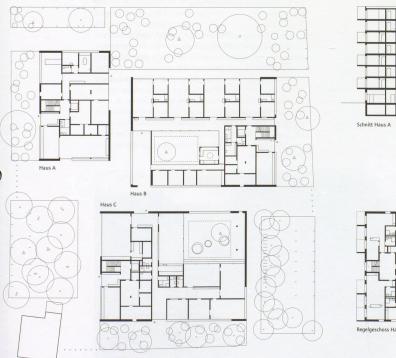
Alterswohnungen, Alterssiedlungen, 01.08/600

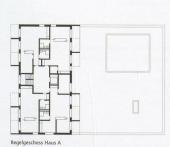


Zweizimmerwohnung in Haus A

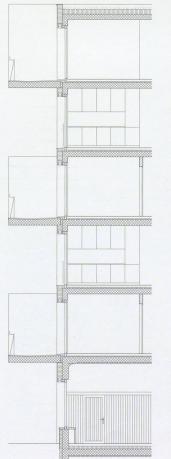


Nebeneingang im Erdgeschoss von Haus A





5 10



Dachaufbau		
Substrat, extensive Begrünu		
Filtervlies	30 mm	
Abdichtung	1.8 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 PE-Folie	80 mm	
Trittschalldämmung	20 mm	
Wärmedämmung	20 mm	
Stahlbeton	240 mm	
Weissputz	10 mm	
Bodenaufbau Balkon		
Hartbeton	30 mm	
Stahlbeton im Gefälle	240-270 mm	
Stampeton ini Gerane	240 270 111111	
Wandaufbau EG		
Klinkerriemchen	20 mm	
Einbettung	10 mm	
Wärmedämmung XPS	- 100 mm	



0 0,5 1,0

	etec	

- Minergie-Standard
- Heizungsanlage: Bivalente Anlage mit Holzschnitzel (80 % Heizlast) und Gas
- Wärmeverteilung: Bodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Warmwasser: pro Haus eine Unterstation mit Wärmetauscher und WW-Speicher, solare Brauchwarmwasser-Vorwärmung

## Organisation

Auftragsart: Projektwettbewerb im selektiven Verfahren Auftraggeberin: Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, SAW Projektorganisation: Einzelunternehmen

## Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grund	ctiic	1.
Ulullu	SLUCI	١.

01011	as a contract of the contract	
GSF	Grundstücksfläche	6 000 m <sup>2</sup>
GGF	Gebäudegrundfläche	2 128 m <sup>2</sup>
UF	Umgebungsfläche	3 872 m <sup>2</sup>
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	3 872 m <sup>2</sup>

## Gebäude:

GV	Gebäudevolumen SIA 416	29 287 m <sup>3</sup>	
GF	UG	1 265 m <sup>2</sup>	
	EG	2 121 m <sup>2</sup>	
	1. OG	1 065 m <sup>2</sup>	
	2. OG	1 065 m <sup>2</sup>	
	3. OG	1 065 m <sup>2</sup>	
	4. OG	1 065 m <sup>2</sup>	
	5. OG	978 m²	
	6. OG	623 m <sup>2</sup>	
	7. OG	268 m²	
GF	Grundfläche total (inkl. Loggien)	9 515 m <sup>2</sup>	100.0%
NGF	Nettogeschossfläche	8 150 m <sup>2</sup>	85.7%
KF	Konstruktionsfläche	1 365 m <sup>2</sup>	14.3%
NF	Nutzfläche total	6 983 m <sup>2</sup>	73.4%
	Wohnen	4 480 m <sup>2</sup>	
	Eltern-Kind-Zentrum	430 m²	
	Krippe	503 m <sup>2</sup>	
	Spitex	70 m²	
VF	Verkehrsfläche	1 128 m²	11.9%
FF	Funktionsfläche	39 m²	0.4%
HNF	Hauptnutzfläche	5 483 m <sup>2</sup>	57.6%
NNF	Nebennutzfläche	1 500 m <sup>2</sup>	15.8%

# Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500 (inkl. MwSt. ab 2001: 7.6 %) in CHF

## OKO. W

1	Vorbereitungsarbeiten	341 110	1.4%
2	Gebäude	22 823 570	90.7%
4	Umgebung	1227380	4.9%

GF 100%	
NGF 85.7%	KF <sub>14,3</sub> %
NF 73.4%	VF <sub>11.9%</sub> FF <sub>0.4%</sub>
HNF 57.6%	NNF <sub>15.8</sub> %

5	Baunebenkosten	679 140	2.7%
9	Ausstattung	101640	0.4%
1-9	Erstellungskosten total	25 172 840	100.0%
2	Gebäude	22 823 570	100.0%
20	Baugrube	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%
24	Heizungs-, Lüftungs-		
	und Klimaanlagen	1620080	7.1 %
25	Sanitäranlagen	2 377 760	10.4%
26	Transportanlagen	294910	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%

#### Kostenkennwerte in CHF

NOS	stellkelliwerte ill Chr	
1	Gebäudekosten BKP 2/m³ GV SIA 416 (inkl. ESH)	779
2	Gebäudekosten BKP 2/m² GF SIA 416	2 399
3	Kosten Umgebung BKP 4/m² BUF SIA 416	317
4	Zürcher Baukostenindex	
	(4/2005 = 100) 4/2010	112.2

## Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

Gebäudekategorie und Standardnutzung:

obbatta on a barra or a rate of the control of the	
Energiebezugsfläche	EBF 8 046.40 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	A/EBF 1.12
Heizwärmebedarf ungewichtet	Q <sub>h</sub> 121.40 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung	75-80%
Wärmebedarf Warmwasser	Q <sub>ww</sub> 68.57 MJ/m <sup>2</sup> a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen −8°C	40°C
Stromkennzahl gemäss SIA 380/4: total	Q 17.63 kWh/m²a

## Bautermine

Wettbewerb: September 2006 Planungsbeginn: Januar 2007 Baubeginn: September 2009 Bezug: Dezember 2011 Bauzeit: 28 Monate

Siehe auch Beitrag in wbw 9 | 2012, S. 52



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 Fernàndez Dominguez, Riccarda Müller

Bauleitung: B+P Baurealisation, Zürich

Bauingenieur: Walt & Galmarini, Zürich; Ernst Basler und Partner, Zürich

Landschaftsarchitektur: Appert & Zwahlen, Cham

Bauphysik: Mühlebach, 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 hineinentwickelt. Zahlreiche tief platzierte Fenster ermöglichen den Bewohnern auch bei längerer Bettlägrigkeit, 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



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

#### Raumprogramm

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

## Konstruktion

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



Ansicht von Nordosten mit der Einfahrt der Tiefgarage

werk, bauen+wohnen 9 2012 «Wohn

«Wohnen am Bad», Adliswil, ZH



Wohnung im 1. OG von Haus B



Wohnung im 7. OG von Haus A

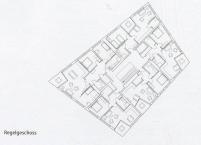


Alterswohnungen, Alterssiedlungen, 01.08/601









0 5 10



Treppenhaus im 7. OG von Haus B



Doppelgeschossiger Raum im Treppenhaus



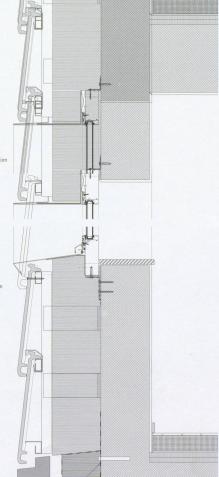
Sturzzarge Aluminium natur eloxiert im Gefälle, mit Perforation zum Wasseraustritt

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

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

#### Wandaufbau -Weissputz 10 mm

Beton	200 mm	
Wärmedämmung		
Mineralfaser	200 mm	
Hinterlüftung	45 mm	
Horizontalprofile		
aus Metall	27 mm	
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: 6 807 m<sup>2</sup> GSF Grundstücksfläche GGF Gebäudegrundfläche 772 m<sup>2</sup> Umgebungsfläche 6 035 m<sup>2</sup> BUF Bearbeitete Umgebungsfläche 6 035 m<sup>2</sup> Gebäude: GV Gebäudevolumen SIA 416 33 816 m<sup>3</sup> GF UG 3 136 m<sup>2</sup> EG 950 m<sup>2</sup> 1. OG 895 m<sup>2</sup> 2. OG 921 m<sup>2</sup> 3. OG 921 m<sup>2</sup> 4.0G 915 m<sup>2</sup> 5. OG 880 m<sup>2</sup> 926 m<sup>2</sup> 6.0G

706 m<sup>2</sup> 10 250 m<sup>2</sup>

8 017 m<sup>2</sup>

2 233 m<sup>2</sup>

7 043 m<sup>2</sup>

6 500 m<sup>2</sup>

320 m<sup>2</sup>

80 m<sup>2</sup>

823 m<sup>2</sup>

151 m<sup>2</sup>

4 813 m<sup>2</sup>

2 230 m<sup>2</sup>

100.0%

78.2%

21.8%

68.7%

8.0%

1.5%

46.9%

21.8%

Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500
(inkl. MwSt. ab 2001: 7.6 %) in CHF

7. OG

KF

NF

Grundfläche total

Konstruktionsfläche

NGF Nettogeschossfläche

Nutzfläche total

Therapieräume

Mehrzwecksaal

Verkehrsfläche

Funktionsfläche

HNF Hauptnutzfläche

NNF Nebennutzfläche

Wohnen

Büro

DIVI			
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	238370	0.8%
9	Ausstattung	281600	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%

GF 100%	
NGF <sub>78.2%</sub>	KF <sub>21.8%</sub>
NF 68.7%	VF <sub>8.0%</sub> FF <sub>1.5%</sub>
HNF 46.9%	NNF <sub>21.8%</sub>

21	Rohbau 1	7 394 000	29.6%	
22	Rohbau 2	3 162 000	12.7 %	
23	Elektroanlagen	1 424 000	5.7%	
24	Heizungs-, Lüftungs-			
	und Klimaanlagen	1849 000	7.4%	
25	Sanitäranlagen	1860000	7.5%	
26	Transportanlagen	308 000	1.2%	
27	Ausbau 1	2 208 000	8.9%	
28	Ausbau 2	1944500	7.8%	
29	Honorare	3 685 000	14.8%	
Kost	enkennwerte in CHF			
1	Gebäudekosten BKP 2/m³ G\	/ SIA 416 (inkl. ESH)	738	
2	Gebäudekosten BKP 2/m² GF SIA 416		2 434	
3	Kosten Umgebung BKP 4/m² BUF SIA 416		221	
4				
	(4/2005 = 100) 4/2009		112.2	

#### Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1						
	Gebäudekategorie und Standardnutzung:					
	Energiebezugsfläche	EBF	Haus A	3 947.00 m <sup>2</sup>		
			Haus B	3 772.00 m <sup>2</sup>		
	Gebäudehüllzahl	A/EBF	Haus A	0.93		
			Haus B	0.97		
	Heizwärmebedarf	Qh	Haus A	128 m²		
			Haus B	133 m²		
	Wärmerückgewinnungskoef	0.90%				
	Wärmebedarf Warmwasser	Qww	Haus A	75.00 MJ/m²a		
		Q <sub>ww</sub>	Haus B	75.00 MJ/m²a		
	Vorlauftemperatur Heizung	orlauftemperatur Heizung, gemessen –8°C				
	Stromkennzahl Wärme	Q		16.50 kWh/m²a		

#### Bautermine

Wettbewerb: September 2007 Planungsbeginn: Januar 2008 Baubeginn: Juli 2009 Bezug: Dezember 2011 Bauzeit: 29 Monate

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



Südansicht mit Park