

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 gartenstadthähnliches 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



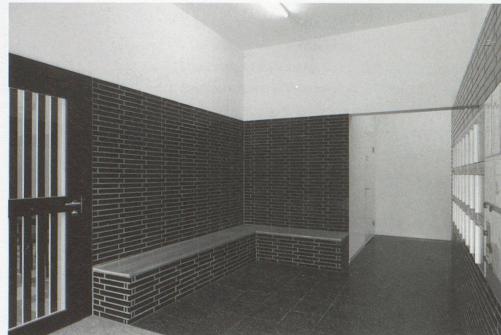
Ansicht vom Park im Westen

Bilder: Andrea Heßling



Situation

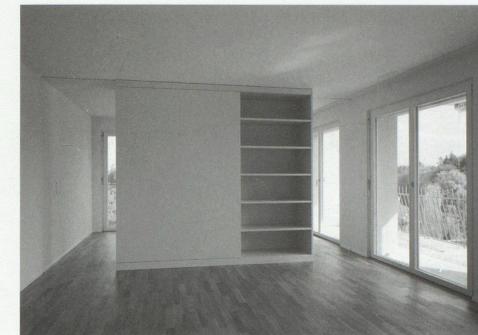




Eingang Wohnhaus in Haus B



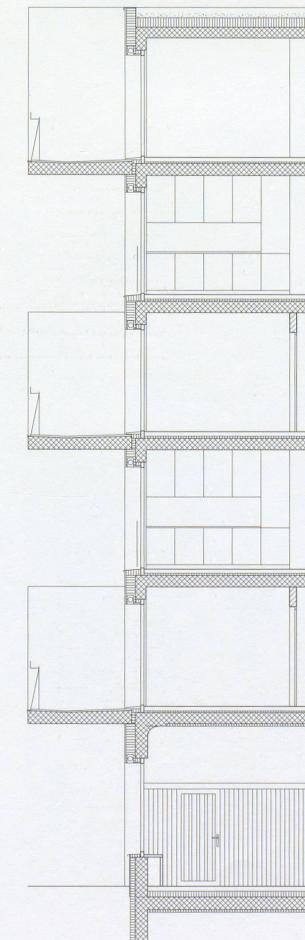
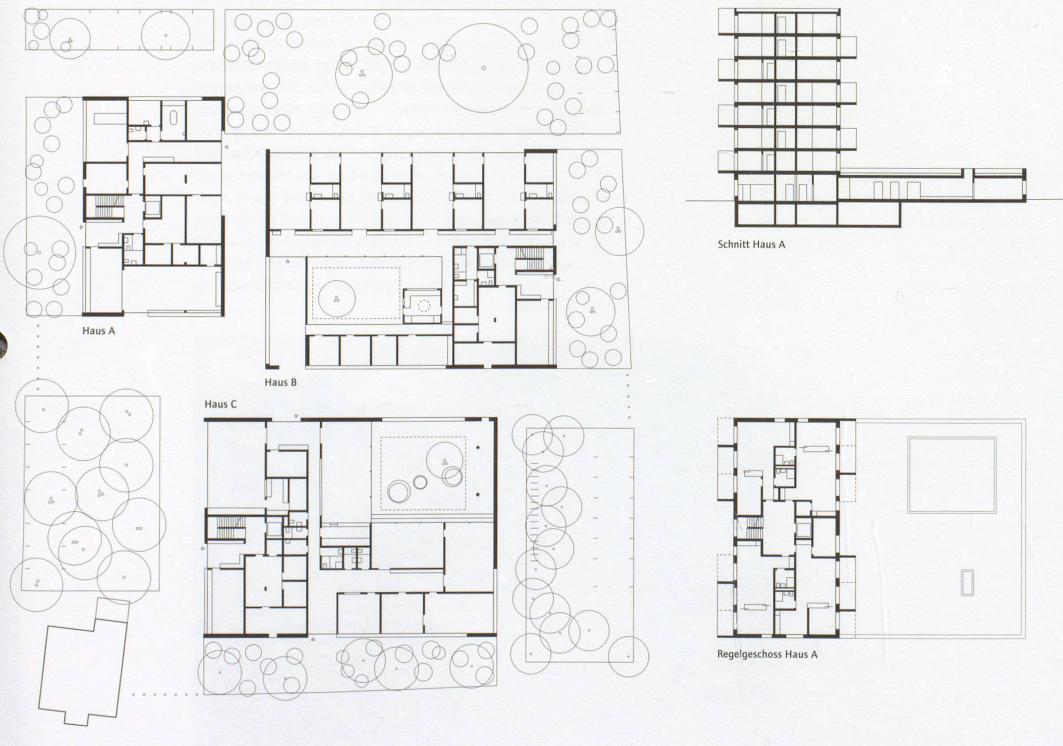
Spielkorridor Kinderkrippe im Haus B



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	20 mm
	Trittschalldämmung	20 mm
	Wärmedämmung	240 mm
	Stahlbeton	10 mm
	Weissputz	

Bodenaufbau Balkon	Hartbeton	30 mm
	Stahlbeton im Gefälle	240–270 mm

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

Bodenaufbau	Feinsteinzeug	10 mm
	Unterlagsboden	90 mm
	PE-Folie	20 mm
	Trittschalldämmung	100 mm
	Wärmedämmung	260 mm
	Stahlbeton	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 Brauchwasser-Vorwärmung	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 %

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

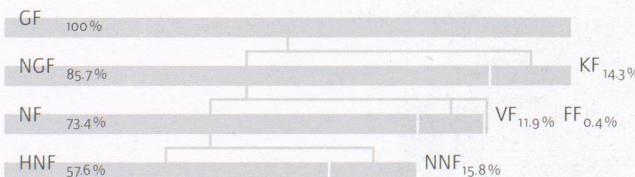
Gebäude:

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

BKP			
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: 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



Situation



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

Raumprogramm

56 altersgerechte Wohnungen
 Siedlungsassistenz
 Medix Gruppenpraxis
 Therapieraum
 Wohnpfegegruppe 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



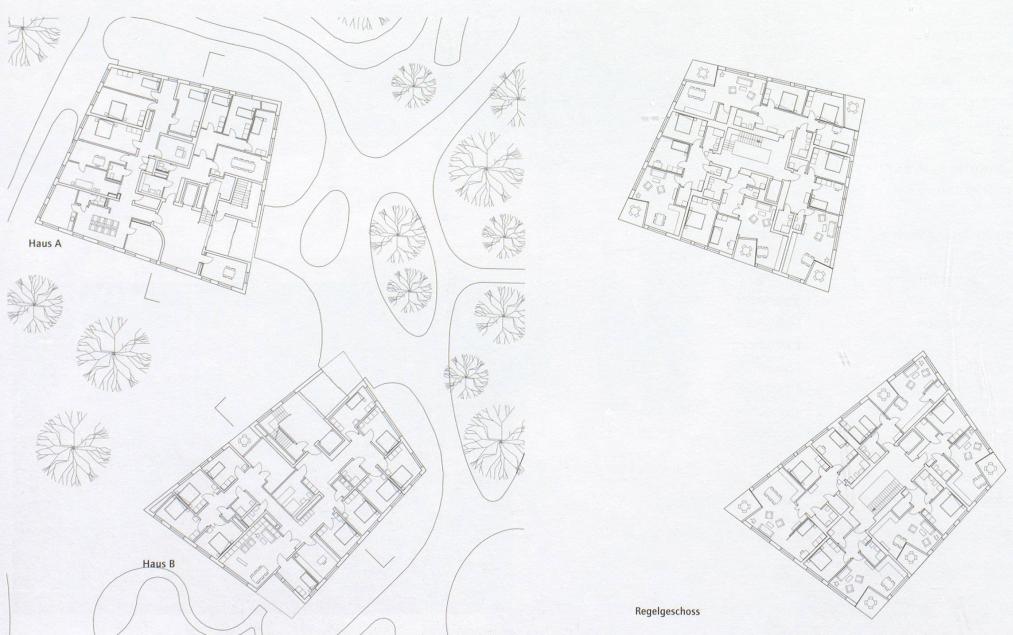
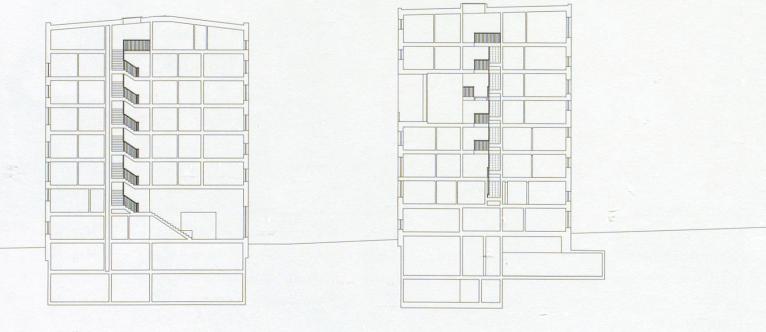
Wohnung im 7. OG von Haus A



Treppenhaus im 7. OG von Haus B



Doppelgeschossiger Raum im Treppenhaus



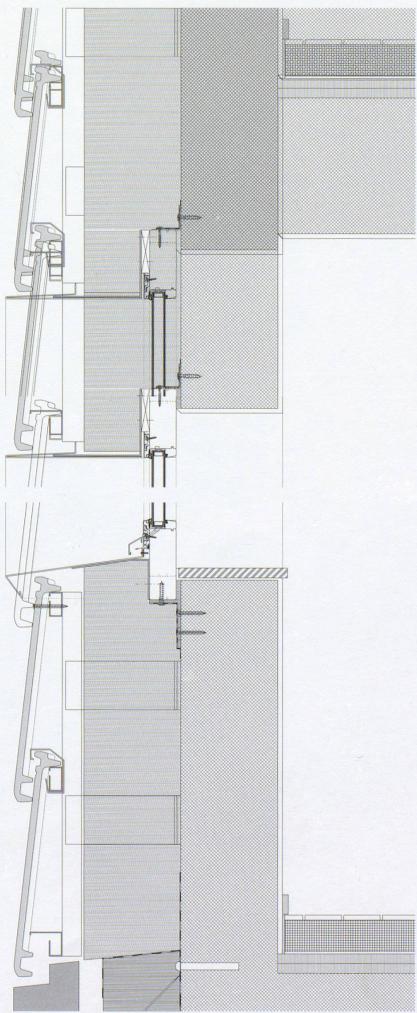
lokaler Trägerwinkel, verzinkt, 3 mm zur Befestigung der Sturzarge, am Fensterrahmen über Unterkonstruktion befestigt

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
- Hinterlüftung 45 mm
- 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 m²

GGF Gebäudegrundfläche 772 m²

UF Umgebungsfläche 6 035 m²

BUF Bearbeitete Umgebungsfläche 6 035 m²

Gebäude:

GV Gebäudevolumen SIA 416 33 816 m³

GF UG 3 136 m²

EG 950 m²

1. OG 895 m²

2. OG 921 m²

3. OG 921 m²

4. OG 915 m²

5. OG 880 m²

6. OG 926 m²

7. OG 706 m²

GF Grundfläche total 10 250 m²

NGF Nettogeschossfläche 8 017 m²

KF Konstruktionsfläche 2 233 m²

NF Nutzfläche total 7 043 m²

Wohnen 6 500 m²

Therapieräume 320 m²

Büro 80 m²

Mehrzwecksaal 100 m²

VF Verkehrsfläche 823 m²

FF Funktionsfläche 151 m²

HNF Hauptnutzfläche 4 813 m²

NNF Nebennutzfläche 2 230 m²

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	1 849 000.-	7.4 %
25	Sanitäranlagen	1 860 000.-	7.5 %
26	Transportanlagen	308 000.-	1.2 %
27	Ausbau 1	2 208 000.-	8.9 %
28	Ausbau 2	1 944 500.-	7.8 %
29	Honorare	3 685 000.-	14.8 %

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416 (inkl. ESH)	738.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	2 434.-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	221.-
4	Zürcher Baukostenindex	

(4/2005 = 100) 4/2009

112.2

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

Gebäudekategorie und Standardnutzung:

Energiebezugsfläche EBF Haus A 3 947.00 m²

Haus B 3 772.00 m²

Gebäudehüllzahl A/EBF Haus A 0.93

Haus B 0.97

Heizwärmebedarf Q_h Haus A 128 m²

Haus B 133 m²

Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung 0.90 %

Wärmebedarf Warmwasser Q_{ww} Haus A 75.00 MJ/m²a

Haus B 75.00 MJ/m²a

Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8°C 40 °C

Stromkennzahl Wärme Q 16.50 kWh/m²a

Bautermine

Wettbewerb: September 2007

Planungsbeginn: Januar 2008

Baubeginn: Juli 2009

Bezug: Dezember 2011

Bauzeit: 29 Monate

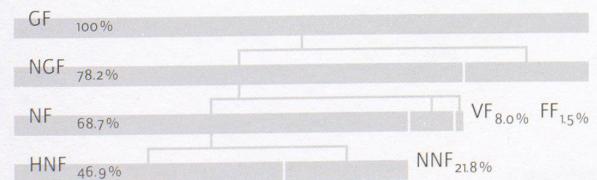
Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500

(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