

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 107 (2020)
Heft: 6: Mehr als Natur : Entwurfsbausoff statt Bild

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](#)

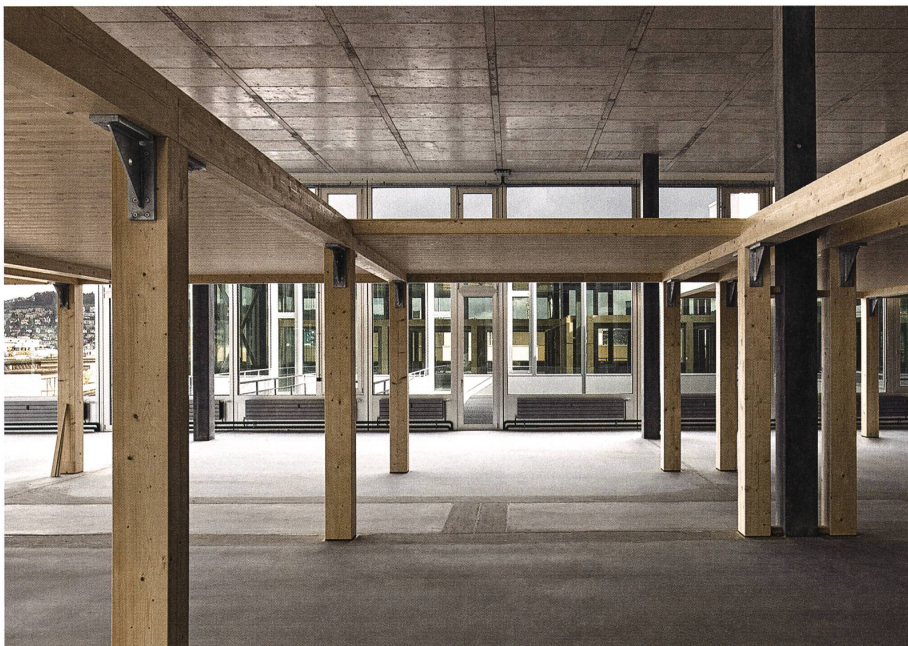
Download PDF: 02.04.2026

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



Büro- und Gewerbehäuser Yond in Zürich, SLIK Architekten

Jenny Keller
 Seraina Wirz (Bilder)



Beste Lage in Zürich-Albisrieden: Der Block wird durch die Rücksprünge porös und gibt sich kleiner als er ist.

Dank einer Raumhöhe von 5,30 Metern kann die Grundfläche durch Zwischenböden, die man ebenfalls mietet, vergrößert werden.

Flexibel und agil haben die Arbeitnehmenden der Gegenwart zu sein, wenn sie auch in Zukunft eine Chance haben wollen. Der Arbeitsmarkt verändert sich schnell, vermittelbar ist, wer sich anpassen kann und will. Das Gute an dieser Tendenz, die nicht jedem Arbeitnehmer so gut bekommen mag: Auch Vermieter von Arbeitsplätzen unterliegen diesem Zwang. Sie können sich nicht länger hinter gesichtslosen Standardfassaden und Grundrisslösungen verstecken, wollen sie Mietfläche an ihre Kundschaft bringen. Immerhin betrug der Anteil leerstehender Büroflächen knapp 70 Prozent des gesamten Leerstands in der Stadt Zürich bei der letzten Messung im Juni 2019. Der Leerstand ist zwar etwas gesunken, aber es gilt immer noch: Wer in der Stadt Büroflächen sucht, hat Auswahl.

Jenseits gängiger Raumangebote

So hat sich die Swiss Prime Site AG (SPS) etwas Besonderes für die Bebauung eines Teils des Siemens-Areals in Zürich-Albisrieden – einem ehemaligen Parkplatz – ausgedacht, dessen Besitzerin sie nach einem Bieterverfahren wurde. Mit Immobilienstrategen, Arbeitspsychologen und Soziologen wurde Yond entwickelt; «Zürichs flexibelste Räume für innovative Unternehmen», wie die Vermarktung propagiert. Büro- und Gewerberäume jenseits (englisch *beyond*) abgetretener Spannteppi-

che und gummiger Pflanzen. Diese neuen Büroräume mit Rohbaucharakter sind derart charakterisiert, dass eine Mietpartei eine Grundfläche mietet und je nach Bedarf in diesem überhohen Raum von 5,30 Metern Nett Höh e zusätzlich vorgefertigte Zwischenböden aus Lignatur-Elementen mit darauf verschraubten OSB-Platten einziehen kann. Ebenfalls von der SPS gemietet. So kann die Grundfläche um bis zu 80 Prozent erweitert werden. Flexibilität ist das Prinzip, und die Verschränkung von sekundärem und tertiärem Sektor (Industrie und Gewerbe mit Dienstleistung) an einem Ort wird so möglich. Baurechtlich befindet sich Yond in einer Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben (IHD).

Neu- und andersartig ist auch: Erst nach der Konzeptarbeit wurde ein Architekturbüro via *Pitch* ermittelt, SLIK aus Zürich erhielt den Zuschlag. Durch seinen Entwurf, den SLIK auch anderen überliess, sieht der Arbeitsplatz der Zukunft so aus wie man sich diese gerne ausmalt: leuchtend hell und positiv.

So einfach wie möglich, so komplex wie nötig

Die Büroräume sind hell, dafür sorgt die grosse Abwicklung der Fassaden, die auf parametrisches Design mithilfe von Rhino 3D zurückzuführen ist: Ein Parameter war, dass jeder Raum so viel Tageslicht

wie möglich erhalten sollte. Konstruktiv ist die Fassade dafür sehr einfach gehalten, sie besteht aus vorgefertigten Aluminiummodulen, aussenliegende Stoffstoren beschatten im Sommer. Die grosse Abwicklung zu akzeptieren sei mutig, sagen die Architekten. Wir meinen, sie ist richtig, denn nicht nur sorgt sie für einen Innenraum, in dem gerne gearbeitet wird, weil er stimmig ist, sondern auch für eine städtebaulich gute Lösung. Der Block wird durch die Rücksprünge porös, und das Gebäude gibt sich zur Strasse hin kleiner als es ist. Den Eingang findet man leicht auch ohne Signaletik, und die Erdgeschossnutzung, die öffentlich sein wird, ist im wahrsten Sinne barrierefrei.

Die drei oberen Stockwerke sind *copy paste* aufeinandergesetzt, öffentliche Wege führen durch das Gebäude, möblierte Begegnungszonen, die als informelle Sitzungszimmer genutzt werden können, charakterisieren die Erschliessungsbereiche, was durch Fluchttreppenhäuser ermöglicht wird. Brücken aus einfachen Stahlgittern verbinden die verschiedenen «Finger».

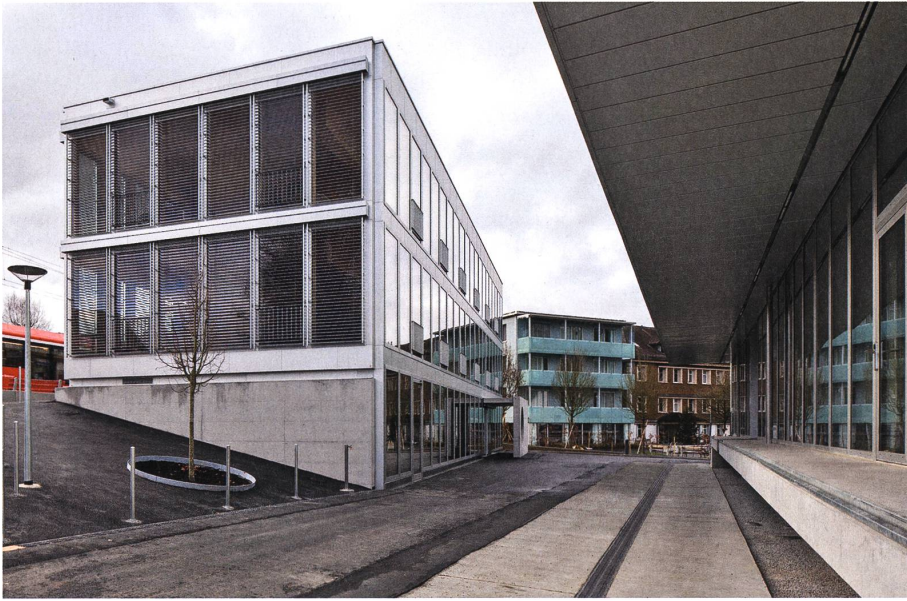
Lean Construction als Konzept

Der Erfolg von Yond zeigt sich in seiner guten Vermietung von rund 80 Prozent. Wenn es darum geht, ein Gebäude zu bewerten, findet die Kritik gerne eigene Parameter und drückt sich bisweilen um ein ästhetisches Urteil. Dabei gilt doch eigent-

lich: Wenn der Prozess stimmt, wenn etwas in sich stimmig ist, dann ist es schön. SLIK hat den Zuschlag wohl auch deshalb erhalten, weil das Büro nach der Methode der *Lean Construction* arbeitet und ästhetische Entwurfsentscheide wie die charakteristischen Aussteifungskreuze dem Ingenieurbüro überlassen kann. Bei dieser Arbeitsweise geht es um den Prozess, bei dem sich alle Projektbeteiligten auf Augenhöhe begegnen und keine Ressourcen verschwendet werden. Der Prozess spielt alle Möglichkeiten durch, um ein Ergebnis zu erhalten, das grösstmögliche Akzeptanz erhält, nichts vergessen hat und am Ende «perfekt» ist. Damit wurde im Entwurf vorausgenommen, was der Besteller von den Architekten räumlich erwartet hat: ein flexibles Gebäude, das die Mieter in ihren Veränderungsprozessen unterstützt. —



Architektur im Kopf?
Profile ausgewählter
Architekten und Innen-
architekten. Plus Thema,
Jobs und tägliche News.
swiss-architects.com



Verwaltungsgebäude der Goba Mineralquelle Gontenbad (AI) von OP-Arch

Tibor Joanelly
Reinhard Zimmermann (Bilder)

Im Appenzellerland, wo die Häuser meist auf Distanz gehen, sind Nachbarschaften eher die Ausnahme. Oder Zufall. Ein solcher ist, dass in Gontenbad am Rand eines Hochmoors gesundes Wasser aus dem Boden sprudelt, ein weiterer, dass die einstige Kindergärtnerin und Schulleiterin Gabriela Manser 1999 etwas überstürzt den elterlichen Betrieb der Mineralquelle Goba übernehmen musste, den sie mit Innovationsfreude zum Erfolg führte.

Und ein weiterer Zufall war es, dass Hanspeter Oester, Reto Pfenninger, Denise Ulrich, Andreas Weiz und ihr Büro OP-Arch aus Zürich damit beauftragt wurden, angesichts des Erfolgs nach Erweiterungsmöglichkeiten für die Produktion zu suchen. Angesichts der engen Landschaftskammer sahen sie diese Aufgabe gleich als eine städtebauliche. In sanfter Kompetenzüberschreitung betrachteten sie die baulichen Möglichkeiten im grösseren Rahmen und schlugen zusätzlich vor, das benachbarte Altersheim zu vergrössern und in ein Gesamtkonzept einzubinden.

Holz hinter Curtainwall

Kein Zufall ist, dass daraus natürlich nichts wurde. Eine Hecke und ein doppelt geführter Weg trennen heute die beiden Grundstücke. Doch der Masterplan war so gescheit, dass es immerhin gelang, über die Vergrösserung des Produktionsbetriebs und die Setzung eines weiteren Gebäudes räumlich Klarheit zu schaffen. Das Gebäude mit der Aluminiumfassade ist Hauptsitz, Bürohaus und Laden der Firma, deren Holunderwasser als «Flauder» zum Lifestyle-Begleiter geworden ist. Es steht zwischen dem Trasse der Appenzeller Bahnen und der Anliefe-



Gegenüber der Verladerampe präsentiert sich der Verwaltungsbau sachlich mit robuster Metallfassade und einem Sonnenschutz nur da, wo es ihn braucht.

Innen wiederum überwiegt der Eindruck der Nützlichkeit, auch wenn alles «heimelig» mit Holz gemacht ist.

rungsgasse für den Produktionsbetrieb. Ein betonierter Vorbau mit kreisrunder Öffnung markiert den Eingang und schützt Mitarbeiterinnen, Besucher und Kundinnen vor Lastwagen.

Die Setzung und die Art, wie der Holzbau mit Aluminium-Curtainwall im Terrain steht, sind das A und O dieses Entwurfs. Das lapidar einfache Volumen steht raffiniert in die Landschaft eingeklinkt, in ihm verdichtet sich der ländlich geprägte Kontext der Appenzeller Weiler mit dem Symbolgehalt der Mineralquelle: Das Aufschliessen des Bodens ist ein wichtiges Thema. Den Ort, wo das kostbare Wasser herkommt, zeichnen OP-Arch auf der anderen Seite des Bahngleises durch eine auf- und wieder absteigende Stützmauer aus. Demselben Thema folgten sie auch beim Verwaltungsbau: Hinter eine C-förmige Stützmauer haben die Architekten den Holzbau wie ein Regal in den Hang gestellt.

Das «Regal» steht nur auf wenigen Scheiben. Diese wiederum sind Teile einer Rahmenkonstruktion und verbunden mit zwei massiven Unterzügen, die in Längsrichtung durch das ganze Gebäude pfeilen. In den Eckbüros enden sie abrupt hart vor der Fassade, visuell ist das reizvoll. Quer dazu

sind Bodenelemente aufgelegt, die über die Längsträger auskragen. Auf diese Weise sind die Flächen bis auf eine Treppe freigespielt. Sie flankiert auf jedem Geschoss ein gemeinschaftlicher Bereich, den Jasmin Grego und Stephanie Kühnle mit Filz und Ironie in eine floral-vermooste Voralpenlandschaft transformierten.

Aus den konzeptionellen Annahmen für das Bürogebäude ergeben sich gewisse Widersprüche. Auf der Bergseite musste ein Notausgang ermöglicht werden. In einzelne Elemente aufgelöste Plattformen und Mauerscheiben verhandeln hier zwischen Gebäude und Terrain. Mitarbeiter gelangen über eine Art Brücke und einen Weg zu einer Laube, in der die Pause gemeinsam verbracht werden kann. Das entspricht dem Selbstverständnis der Firma und wirkt unkonventionell und sehr brauchbar.

An und auf der Mauer

Die konzeptionelle Logik von Regal und Stützmauer stösst da an Grenzen, wo sich beide berühren. Oben am Hang geht das gut, das Gebäude tritt hier als «Kiste» in Erscheinung, es «steht» auf der Mauer. Doch der Eindruck ist nicht ganz korrekt, denn das «Regal» wurde ja in den Aufschluss des

Terrains «hineingeschoben»: Das Gebäude steht also auch «an» der Mauer. Vielleicht ist beides zusammen etwas zu viel Gestik. Deutlich wird der Widerspruch an den talseitigen Ecken. Was oben auf Mies'sche Art Klarheit zeigt, wirkt ein Geschoss weiter unten, da wo sich Curtainwall und Stützmauer berühren, etwas unentschlossen.

Ohne gleich Haken zu schlagen: Das Gespräch über Mies'sche Ecken lenkt rhetorisch von den wahren Problemstellungen ab: Was ist von der CO₂-intensiven Aluminiumfassade zu halten? Sie hätte ja auch mit gutem Grund aus Holz gemacht werden können, man ist schliesslich in Appenzell. Weil aber der Gewerbebau Robustheit fordert, sind die Aluminiumfenster und -jalousien auf lange Sicht die richtige Wahl.

Was wie Zufall aussehen mag, spiegelt die von Nützlichkeitsdenken geprägte Kultur des Kontextes sehr viel besser als jedes konstruierte Bild einer bäuerlichen Atmosphäre. Diese Kultur teilt sich wie selbstverständlich mit: über die nüchterne Setzung des Baukörpers, den vernünftigen wie sparsamen Einsatz von Material und Struktur, das verschwenderisch durch die Curtainwall einfallende Tageslicht und über die weiten Ausblicke in die Landschaft. —



Jetzt günstiges **zoll+** PROBEABO
für Deutschland und die Schweiz bestellen!

Zwei Ausgaben im Jahr 2020 zum Preis von 40€ statt 45€ (inkl. Versand)
www.zollplus.org/bestellen | Rabatt-Code: **AUSLANDSRABATT2020**

zoll+ *Landschaft und Freiraum*

zoll+ bietet ein Forum für Planungsthemen und steht für die konstruktive Auseinandersetzung mit Fragen urbaner und ruraler Freiräume und Landschaften. Die Inhalte schlagen eine Brücke zwischen Forschung, Studium, Verwaltung, Praxis und NGOs. Zusätzlich beziehen Fotoessays, im Rahmen einer Fotostrecke, zu aktuellen Phänomenen Stellung. Umfang: ca. 100 Seiten, erscheint 2 x jährlich.

Die nächste Ausgabe **zoll+** neu erscheint im Juni 2020!

Inhalte der Ausgabe **zoll+** neu (1/2020):
Reanimated for Future, Sharing Mobility & der öffentliche Raum, Biotope City Wienerberg, GrätzlGenossenschaft, Masterplan Shovi, Artenverlust schmälert Ökosystemleistungen, etc.

ÖGLA | Österreichische Gesellschaft für Landschaftsarchitektur | zoll+ Landschaft und Freiraum | HAUS DER LANDSCHAFT, Apollgasse 19, A-1070 Wien | e-mail: office@zollplus.org | www.zollplus.org | fb: [@zollplus.org](https://www.facebook.com/zollplus.org)

Impressum

107./74. Jahrgang
ISSN 0257-9332
werk, bauen + wohnen
erscheint zehnmal jährlich

Verlag und Redaktion

Verlag Werk AG
werk, bauen + wohnen
Badenerstrasse 18
8004 Zürich
T +41 44 218 14 30
redaktion@wbw.ch
www.wbw.ch

Verband

BSA / FAS
Bund Schweizer Architekten
Fédération des Architectes Suisses
www.bsa-fas.ch

Redaktion

Daniel Kurz (dk) Chefredaktor
Roland Züger (rz) stv. Chefredaktor
Tibor Joanelly (tj), Jenny Keller (jk)

Geschäftsführung

Katrin Zbinden (zb)

Verlagsassistentin

Cécile Knüsel (ck)

Grafische Gestaltung

Art Direction
Elektrosmog, Zürich
Marco Walser, Marina Brugger
Natalie Rickert

Druckvorstufe / Druck

Galledia Print AG, Flawil

Redaktionskommission

Annette Spiro (Präsidentin)
Yves Dreier
Anna Jessen
Christoph Schläppi
Felix Wettstein

Korrespondenten

Florian Aicher, Rotis
Olaf Bartels, Istanbul, Berlin
Markus Bogensberger, Graz
Anneke Bokern, Amsterdam
Xavier Bustos, Barcelona
Alberto Caruso, Milano
Francesco Collotti, Milano
Rosamund Diamond, London
Yves Dreier, Lausanne
Victoria Easton, Milano
Mathias Frey, Basel
Tadej Glazar, Ljubljana
Lukas Gruntz, Basel
Florian Heilmeyer, Berlin
Ariel Huber, Mumbai
Thomas K. Keller, St. Gallen
Martin Klopfenstein, Schwarzenburg
Eduard Kögel, Shanghai
Gerold Kunz, Luzern
Samuel Lundberg, Stockholm
Sylvain Malfroy, Neuchâtel
Laure Nashed, Mexico-City
Raphaël Nussbaumer, Genf
Susanne Schindler, New York
Christoph Schläppi, Bern
Naoko Sekiguchi, Tokio
Susanne Stacher, Paris
André Tavares, Porto
Paul Vermeulen, Gent
Daniel Walser, Chur
Ulrike Wietzorrek, München

Übersetzungen

J. Roderick O'Donovan
Eva Gerber

Anzeigen

print-ad kretz gmbh
Austrasse 2
8646 Wagen
T +41 44 924 20 70
F +41 44 924 20 79
inserate@wbw.ch
www.printadkretzgmbh.ch

Abonnemente

Galledia Fachmedien AG
Burgauerstrasse 50
9230 Flawil
T +41 58 344 95 28
F +41 58 344 97 83
abo.wbw@galledia.ch

Preise

Einzelheft CHF 27.–
Print-Abo CHF 215.–/*CHF 140.–
Digital-Abo CHF 195.–/*CHF 126.–
Kombi-Abo CHF 235.–/*CHF 150.–
*Preisangebot für Studierende

Bezugsbedingungen Ausland auf Anfrage

Das Abonnement ist jederzeit auf das Ende der bezahlten Laufzeit kündbar. Die Kündigung kann schriftlich sowie telefonisch erfolgen. Eine vorzeitige Auflösung mit Rückzahlung ist nicht möglich.



Stadtmodell im Pavillon de l'Arsenal, Bild: Jenny Keller

Grand Paris

Mit der Umgestaltung grosser Plätze und der Seineufer gewinnt Paris seinen öffentlichen Raum zurück. Wir schauen aber nicht auf den versteinerten Kern der romantischen Sehnsuchtsstadt, die zum *Village Airbnb* zu verkommen droht, sondern auf das Grand Paris jenseits des Boulevard périphérique. Aktuelle Planungen am Rand lohnen einen Blick und mit dem Grand Paris Express, einem Infrastrukturprojekt von unvergleichlichem Ausmass, entsteht das wohl letzte Monument der Hauptstadt. Junge Architekturprojekte und Zwischennutzungen zeigen, wie neue Ideen in der Grossstadt Fuss fassen.

Le Grand Paris

Paris regagne de l'espace public en réinventant ses grandes places et les bords de la Seine. Mais nous ne parlerons non seulement du coeur pétrifié de la ville qui menace de se réduire à un village airbnb, mais du Grand Paris au-delà du Boulevard périphérique. Il vaut la peine de jeter un œil sur des planifications actuelles sises en bordure; et peut-être qu'avec le Grand Paris Express, un projet d'infrastructure d'une dimension inédite, le dernier monument de la capitale est en train de se construire. De récents projets d'architecture montrent comment de nouvelles idées prennent pied dans la métropole.

Grand Paris

Through the redesign of large public squares and the banks of the Seine Paris is regaining its public space. But we do not focus on the stone-built core of the romantic city of our longings, which threatens to degenerate into a airbnb village, but at Grand Paris beyond the Boulevard périphérique. Current plans for the edge of the city are worth examining and with the Grand Paris Express, an infrastructure project of an incomparable scale, what is probably the capital's last monument is being created. Young architecture projects and intermediate uses show how new ideas can gain a foothold in the big city.



Standort

Albisriederstrasse 253, 8047 Zürich

Bauherrschaft

Swiss Prime Site AG, Olten

Architektur

SLIK Architekten GmbH, Zürich

Bauingenieur

Schnetzer Puskas Ingenieure, Basel

Fachplanung

Baumanagement: Rhomberg Bau AG,
St. Gallen

Landschaftsarchitektur: Neuland

ArchitekturLandschaft GmbH, Zürich

Fassadenplaner: gkpf Fassadentechnik AG,
Aadorf

HLKSE-Planung: Enerconom AG, Bern

Bauphysik: Gartenmann Engineering AG,
Zürich

Brandschutzplanung: ProteQ GmbH,
Schaffhausen

Strategische Begleitung: Zeugin-Gölker

Immobilienstrategien GmbH, Zürich

Auftragsart

Direktauftrag

Auftraggeberin

Swiss Prime Site AG, Olten

Projektorganisation

Integrierte Projektentwicklung (Lean
Construction)

Planungsbeginn

April 2016

Baubeginn

Juli 2017

Bezug

Juni 2019

Bauzeit

23 Monate

Die Fassadenabwicklung entstammt
parametrischem Design: Ein Para-
meter war, dass genügend Tageslicht
in den Innenraum gelangt.

Lean Construction heisst auch:
Der Ingenieur entwirft die Ausstei-
fungskreuze. Bilder: Seraina Wirz



Projektinformation

Das Gebäude YOND steht auf dem Siemens-Areal in Albisrieden, das zu etwa je der Hälfte der Stadt Zürich und der Swiss Prime Site AG gehört. Letztere hatte im Jahr 2015 damit begonnen, Konzepte für die Realisierung eines Neubaus auf ihrer Parzelle aufzustellen. Dabei wurde definiert, dass das Gebäude dank einer sehr hohen Flexibilität auf die sich ständig wechselnden Arbeitswelten reagieren können soll. Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sollen parallel stattfinden können, entsprechend wurden Raumhöhen von 5,30 Metern vorgesehen. Diese Raumhöhe ist für Produktionsanlagen geeignet, gleichzeitig erlaubt sie es Zwischenböden einzuziehen, die die Mieter innerhalb ihrer Mietfläche frei gestalten können.

Raumprogramm

Da es während der Planung keine konkreten Mieter gab, wurde ein Grundriss entwickelt, der eine Vielzahl von Szenarien erlaubt. Das Gebäude verfügt über ein in vier Hausteile gegliedertes Erdgeschoss, das grösstenteils Mietflächen aufweist. Zwei sich kreuzende Passagen erlauben die Durchquerung des Gebäudes in alle Richtungen, an ihrem Kreuzungspunkt befindet sich die Eingangshalle für die drei identischen Obergeschosse. Diese erreicht man mit den Personenliften und der Haupttreppe. Ansonsten werden die Obergeschosse von zwei Fluchttreppen, vier Haustechnik- und einem Warenliftschacht durchstossen. Sechs Fassadeneinschnitte unterteilen die Geschossflächen und bringen Tageslicht in die Tiefe. Die Mietfläche kann pro Doppelgeschoss für minimal 1 und maximal 28 Mieter unterteilt werden.

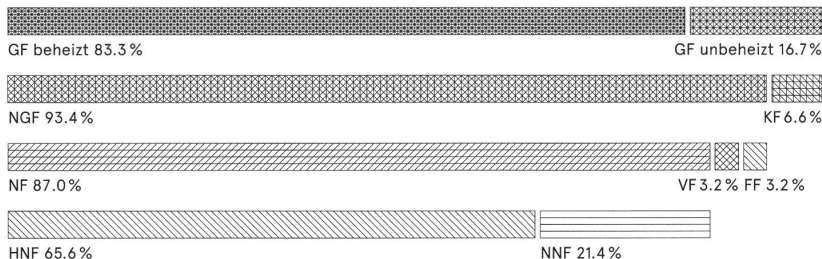
Konstruktion

Der Rohbau wurde bewusst in Ortbeton konstruiert, da dieser auch mittelfristig eine sehr hohe Flexibilität erlaubt und ergänzt oder ausgeschnitten werden kann. Damit das funktioniert, wurde konsequent auf haustechnische Einlagen verzichtet. In die aufgrund der hohen Nutzlasten für Gewerbenutzungen 40 Zentimeter starken Betondecken wurden stattdessen Cobiak-Kugeln eingelegt. Auch die Schnittstelle zur Fassade ist sehr klar formuliert: Die selbsttragenden Aluminium-Elemente wurden an je vier Punkten via Halfenschienen am Rohbau befestigt. Für alle weiteren Ausbauten gilt «roh, robust, einfach» – alle Oberflächen wurden wo möglich materialecht belassen, die Haustechnik wird sichtbar geführt.

Gebäudetechnik

Es wurde ein «Less-tec»-Prinzip verfolgt: im Grundsatz funktioniert das Gebäude mit den verbauten Radiatoren für den Winter und den aussenliegenden Stoffstoren für den Sommer sowie den offenen Fensterflügeln. Weiter kann jeder Mieter eine Teeküche bei sich anschliessen und erhält eine Elektroverteilung auf seine Fläche. Zusätzliche Installationen wie Kühldecken oder mechanische Lüftungen sind als Mieterausbau möglich, da die Technik-Schächte entsprechend ausgelegt und auch bereits ausgebaut wurden. Für spezielle Anlagen wurden Reserveflächen im Untergeschoss vorgesehen. Auf dem Dach befinden sich drei Technikzentralen mit den Monoblocs für die Lüftungs-Ausbauten.

Flächenklassen



Grundmengen

nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstück			
GSF	Grundstücksfläche	9 023 m ²	
GGF	Gebäudegrundfläche	4 480 m ²	
UF	Umgebungsfläche	4 543 m ²	
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	4 543 m ²	
UUF	Unbearbeitete Umgebungsfläche	0 m ²	
Gebäude			
GV	Gebäudevolumen SIA 416	109 750 m ³	
GF	UG	3 542 m ²	
	EG	4 241 m ²	
	1.OG	4 480 m ²	
	2.OG	4 480 m ²	
	3.OG	4 480 m ²	
GF	Geschossfläche total	21 223 m ²	100.0%
	Geschossfläche beheizt	17 683 m ²	83.3%
NGF	Nettogeschossfläche	19 830 m ²	93.4%
KF	Konstruktionsfläche	1 393 m ²	6.6%
NF	Nutzfläche total	18 457 m ²	87.0%
	Dienstleistung	16 660 m ²	
	Gewebe	3 334 m ²	
VF	Verkehrsfläche	686 m ²	3.2%
FF	Funktionsfläche	687 m ²	3.2%
HNF	Hauptnutzfläche	13 918 m ²	65.6%
NNF	Nebennutzfläche	4 539 m ²	21.4%
FE	Funktionale Einheiten (je nach Unterteilung)	13-91	
PP	Parkplätze	153	
	Ladestationen	6	
	Velo	260	

Baurechtliche

Rahmenbedingungen

AZ	Ausnutzungsziffer	150 %
	Zonenzugehörigkeit	IHD/IG III
	Gestaltungsplan	nein
	Bonus Ausnutzung	nein

Erstellungskosten

nach BKP (1997) SN 506 500

(inkl. MwSt. 8 %) in CHF

BKP			
1	Vorbereitungsarbeiten	485 000.-	0.7%
2	Gebäude	61 495 000.-	90.0%
3	Betriebseinrichtungen (kont. Lüftung)	0.-	0.0%
4	Umgebung	1 939 000.-	2.8%
5	Baunebenkosten	4 416 000.-	6.5%
9	Ausstattung	0.-	0.0%
1-9	Erstellungskosten total	68 335 000.-	100.0%
2	Gebäude	61 495 000.-	100.0%
20	Baugrube	4 604 000.-	7.5%
21	Rohbau 1	29 386 000.-	47.8%
22	Rohbau 2	1 239 000.-	2.0%
23	Elektroanlagen	4 793 000.-	7.8%
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	3 823 000.-	6.2%
25	Sanitäranlagen	54 000.-	0.1%
26	Transportanlagen	345 000.-	0.6%
27	Ausbau 1	2 488 000.-	4.0%
28	Ausbau 2	3 263 000.-	5.3%
29	Honorare	11 500 000.-	18.7%

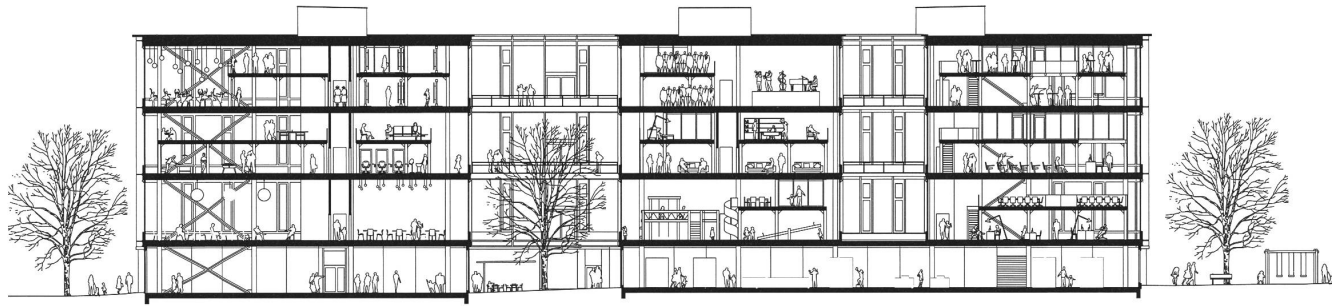
Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten/m ³	560.-
	BKP 2/m ³ GV SIA 416	
2	Gebäudekosten/m ²	2 898.-
	BKP 2/m ² GF SIA 416	
3	Kosten Umgebung	427.-
	BKP 4/m ² BUF SIA 416	
4	Zürcher Baukostenindex (4/2010=100)	100.0

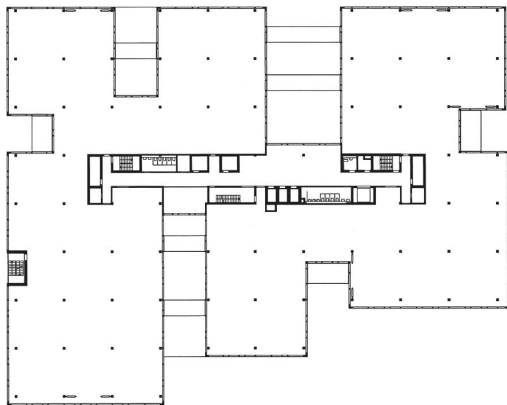
Energiekennwerte

SIA 380/1 SN 520 380/1

Energiebezugsfläche	EBF	23 156 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	0.88
Heizwärmebedarf	Qh	31 kWh/m ² a
Anteil erneuerbare Energie		16%
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		70%
Wärmebedarf Warmwasser	Qww	2 kWh/m ² a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 °C		45 °C
Stromkennzahl gemäss SIA 380/4: total	Q	25 kWh/m ² a
Stromkennzahl: Wärme	Q	2 kWh/m ² a
Anteil Fotovoltaik		35%



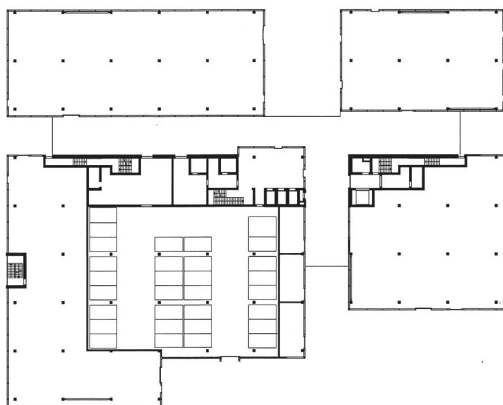
Längsschnitt



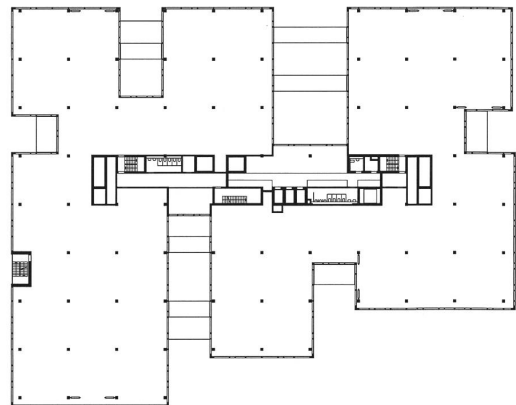
Regelgeschoss



Regelgeschoss (mit Trennwänden)

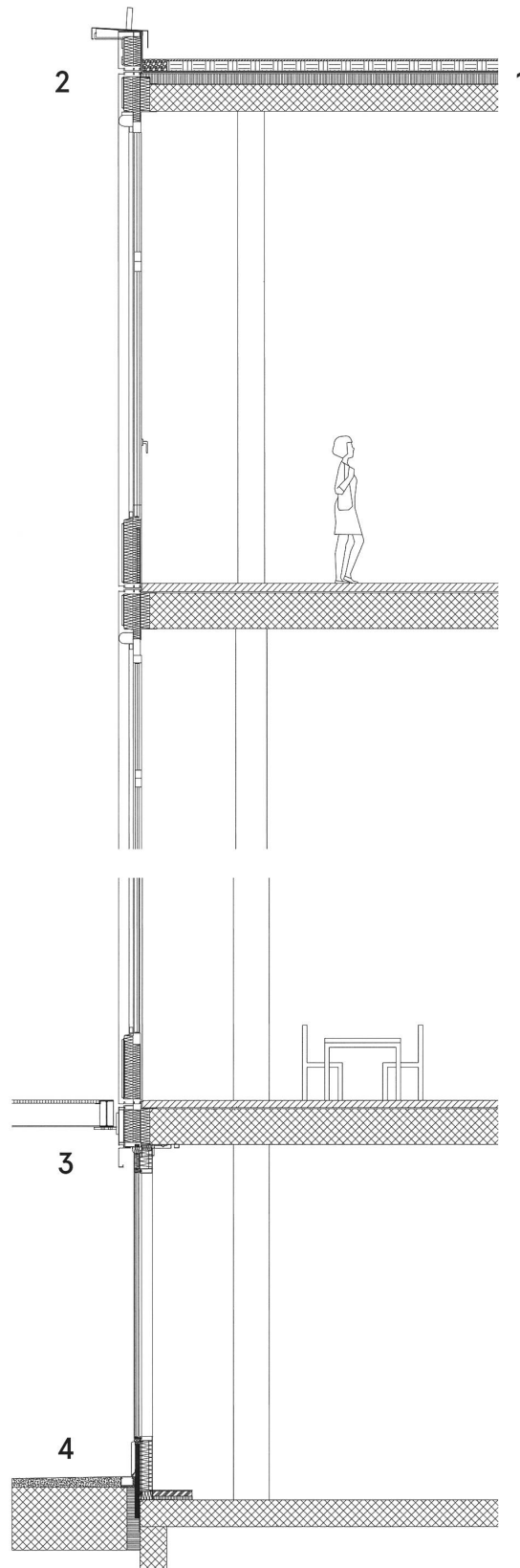


Erdgeschoss



Zwischengeschoss





1 Dachaufbau

- Rundkies 16 / 32 134 mm
- Enkadrain 6 mm
- Conre simossit
- HF-Wurzelschutzbahn
- HF-Polypropylenvlies
- Abdichtung (2-lagig) 20 mm
- Wärmedämmung PUR 120 mm
- Dampfbremse 4 mm
- Stahlbeton 300 mm

2 Dachabschluss

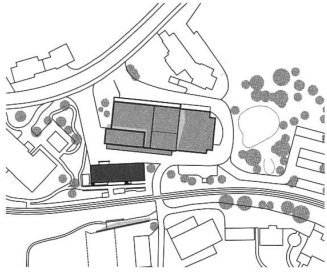
- Aluminiumblech natur-eloxiert E6 / EV1 2 mm
- Abdichtungsband Permafix
- Mineralwolle RF1 100 mm
- Mineralwolle RF1 80 mm
- Aluminiumblech roh 2 mm
- Butyl-Dichtband Permafix
- Abdichtung Spengler

3 Brüstung

- Aluminiumblech natur-eloxiert E6 / EV1 2 mm
- Abdichtungsband Permafix
- Mineralwolle RF1 100 mm
- Mineralwolle RF1 80 mm
- Aluminiumblech roh 2 mm
- Mineralwolle RF1 100 mm
- Betondecke 400 mm

4 Sockel

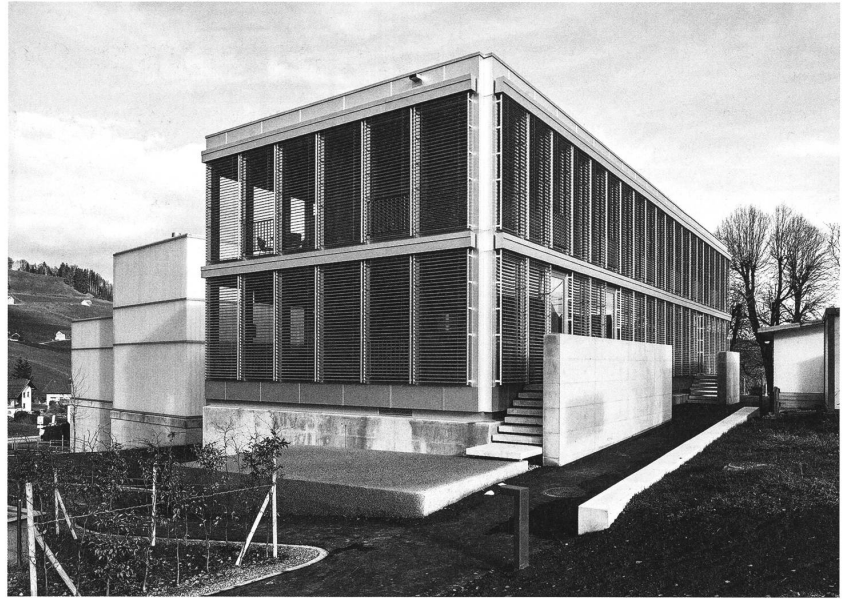
- Aluminiumblech natur-eloxiert E6 / EV1, 2 mm
- Aluminiumblech roh 3 mm
- Isolation XPS Styrofoam 25 mm
- Isolation XPS Styrofoam 15 mm
- Stahlblech feuerverzinkt SVZ 3 mm
- Mineralwolle RF1 140 mm
- Stahlblech verzinkt EVZ, einbrenn-lackiert 3 mm



Standort
Gontenstrasse 51, 9108 Gontenbad
Bauherrschaft
Goba AG Mineralquelle und Manufaktur,
Gontenbad
Architektur
Op-arch Oester Pfenninger
Architekten AG, Zürich
Mitarbeit: Tiago Sampaio, Mirza Kalac,
Marlen Lanz
Kostenplanung, Bauleitung
Eberle Architektur GmbH, Appenzell
Bauingenieur
Gerevini Ingenieurbüro, St. Gallen
Fachplaner
Gebäudetechnik: Bühler + Scherler AG,
St. Gallen; Dörig Planung GmbH, Herisau;
Enplan AG, Herisau
Fassadenplanung: Stäger + Nägeli AG,
Zürich
Brandschutz: Amstein + Walthert AG, Bern
Innenarchitektur: GREGO Jasmin Grego
& Stephanie Kühnle Architektur GmbH

Auftragsart
Direktauftrag
Auftraggeberin
Goba Mineralquelle und Manufaktur,
Gabriela Manser
Projektorganisation
Einzelunternehmen

Machbarkeitsstudien
2013 - 15
Planungsbeginn
Juni 2015
Baubeginn
April 2017
Bezug
September 2018
Bauzeit
18 Monate



Robuste Hülle im Gewerbegebiet. Eine kleine Terrasse schafft Gemütlichkeit (die umlaufende Sitzbank fehlt im Bild).

Die Büroräumlichkeiten werden entlang der Fassaden erschlossen; das Haus erscheint so offen und kommunikativ.
Bilder: Reinhard Zimmermann

Projektinformation

Nahe der Quelfassungen beim Gontener Hochmoor sind die Anlagen der Mineralquelle Gontenbad in die Gebäudeansammlung der Kernzone eingestreut und bilden ein offenes Areal. Der Bau des Reservoirs hat 2016 einen Transformationsprozess eingeleitet, der mit der Erweiterung des Produktionsgebäudes und dem Neubau für Laden und Büros seinen Abschluss fand. Im Bürogebäude generiert die von Metallfenstern umfasste Tragstruktur aus Holz unterschiedlich beispielbare Räume auf drei Ebenen. Beim Produktionsgebäude umschliesst eine transluzente Hülle aus Profilglas die funktional determinierten Produktionsräume und nimmt Tore, Türen, Fenster, Laderampen und Vordächer dort auf, wo es die Betriebsabläufe erfordern. Bei beiden Bauten prägt eine raffinierte Tragstruktur in funktionaler Hülle und eine raffinierte Hülle für eine funktionale Tragstruktur die neue Erscheinung des Familienbetriebs.

Raumprogramm

Betreten wird der Neubau, wo sich Empfang und Laden sowie die Besuchergarderobe befinden. Aufenthaltsräume, Sitzungszimmer und ein Veranstaltungssaal liegen im ersten Obergeschoss. Dieses verfügt auf der Südseite über einen direkten Ausgang ins Freie. Die Büroarbeitsplätze nehmen das zweite Obergeschoss ein. Erschlossen ist das Gebäude über eine einläufige Treppe. Der Öffentlichkeitsgrad der Räume nimmt gegen oben hin ab.

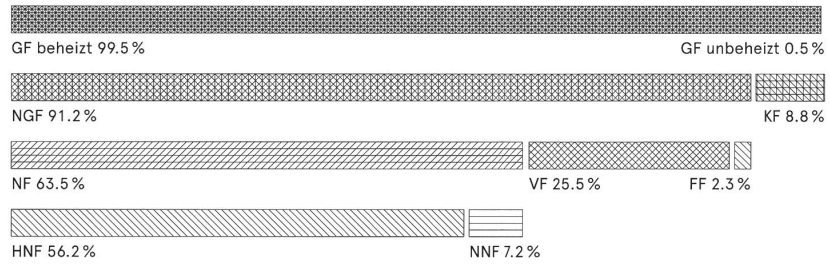
Konstruktion

Das Holztragwerk generiert die Raumstruktur. Zwischen den beiden massiven Längsträgern liegt der zentrale, offene Arbeitsbereich, die Erschliessung folgt den Längsfassaden. Abschliessbare Räume für Sitzungen oder Einzelbüros befinden sich an den Gebäudeenden. Der Holzbau wird umlaufend von einfachen raumhohen Metallfenstern umhüllt. Diese sind mit aussenliegenden Rafflamellenstoren als Sonnen- und Blendschutz versehen.

Gebäudetechnik

Der Neubau wird natürlich belüftet. Die Bodenheizung wird mit Fernwärme von der bestehenden Heizanlage des Produktionsgebäudes betrieben.

Flächenklassen



Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstück		
GSF	Grundstücksfläche	3 663 m ²
GGF	Gebäudegrundfläche	280 m ²
UF	Umgebungsfläche	3 383 m ²
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	690 m ²
UUF	Unbearbeitete Umgebungsfläche	2 693 m ²
Gebäude		
GV	Gebäudevolumen SIA 416	3 277 m ³
GF	UG	0 m ²
	EG	281 m ²
	1.OG	281 m ²
	2.OG	281 m ²
GF	Geschossfläche total	843 m ² 100.0%
	Geschossfläche beheizt	839 m ² 99.5%
NGF	Nettogeschossfläche	769 m ² 91.2%
KF	Konstruktionsfläche	74 m ² 8.8%
NF	Nutzfläche total	535 m ² 63.5%
VF	Verkehrsfläche	215 m ² 25.5%
FF	Funktionsfläche	19 m ² 2.3%
HNF	Hauptnutzfläche	474 m ² 56.2%
NNF	Nebennutzfläche	61 m ² 7.2%
PP	Parkplätze	0
	Ladestationen	0
	Velo	0

Baurechtliche Rahmenbedingungen

AZ	Ausnutzungsziffer	keine Vorgabe
	Zonenzugehörigkeit	Kernzone K
	Gestaltungsplan	nein

Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500 (inkl. MwSt. 8 %) in CHF

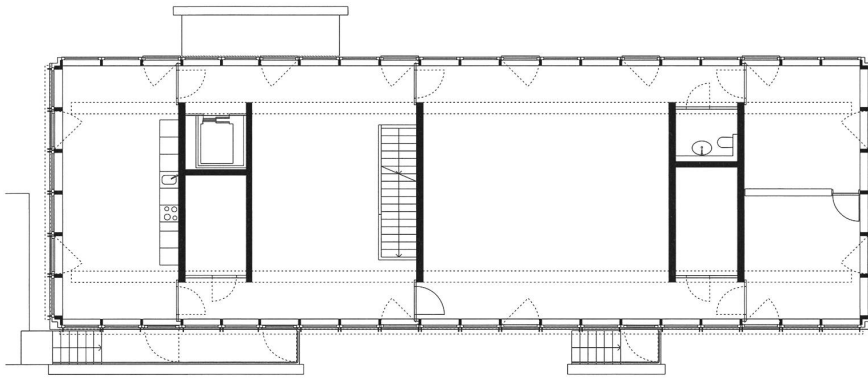
Nr.	Bezeichnung	Wert (CHF)	Anteil (%)
1	Vorbereitungsarbeiten	201 000.–	3.8%
2	Gebäude	4 039 000.–	76.7%
3	Betriebseinrichtungen (keine kontr. Lüftung)	0.–	0.0%
4	Umgebung	311 000.–	5.9%
5	Baunebenkosten	27 000.–	0.5%
9	Ausstattung	690 000.–	13.1%
1–9	Erstellungskosten total	5 268 000.–	100.0%
2	Gebäude	4 039 000.–	100.0%
20	Baugrube	95 000.–	2.4%
21	Rohbau 1	1 986 000.–	49.2%
22	Rohbau 2	115 000.–	2.8%
23	Elektroanlagen	450 000.–	11.1%
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	171 000.–	4.2%
25	Sanitäranlagen	138 000.–	3.4%
26	Transportanlagen	43 000.–	1.1%
27	Ausbau 1	130 000.–	3.2%
28	Ausbau 2	232 000.–	5.7%
29	Honorare	679 000.–	16.8%

Kostenkennwerte in CHF

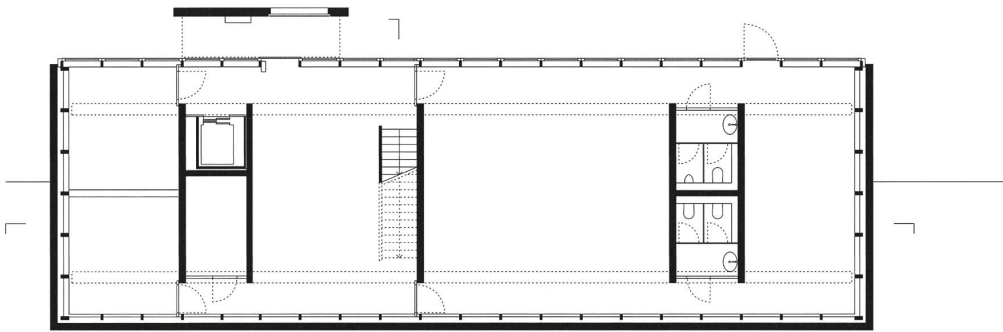
1	Gebäudekosten/m ³ BKP 2/m ³ GV SIA 416	1 233.–
2	Gebäudekosten/m ² BKP 2/m ² GF SIA 416	4 791.–
3	Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	451.–
4	Zürcher Baukostenindex (4/2010=100)	100.0

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

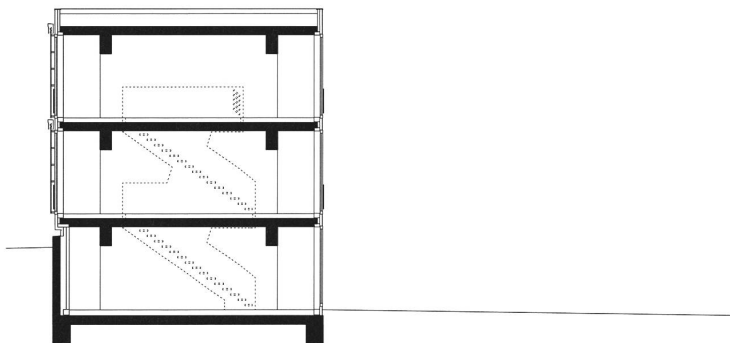
Energiebezugsfläche	EBF	843 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.56
Heizwärmebedarf	Qh	43 kWh/m ² a
Anteil erneuerbare Energie		46%
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		85%
Wärmebedarf Warmwasser	Qww	7 kWh/m ² a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 °C		35 °C



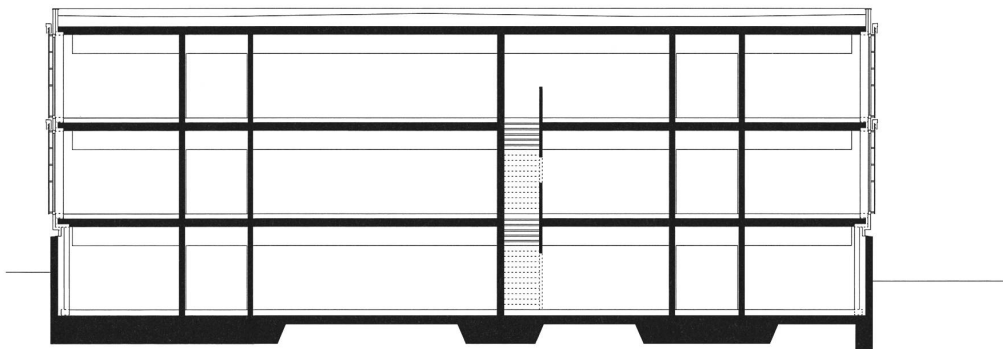
1. Obergeschoss



Erdgeschoss

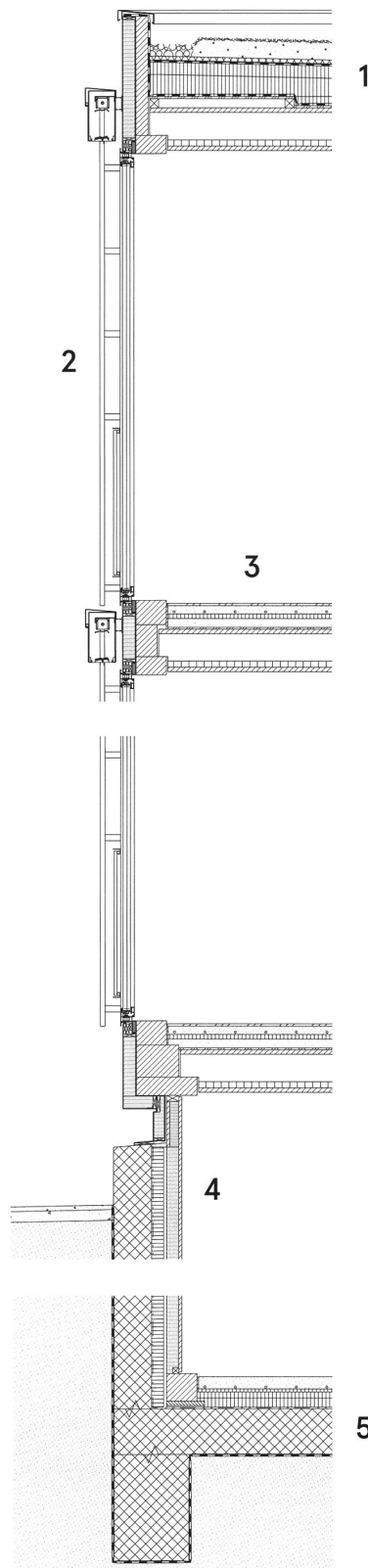


Querschnitt



Längsschnitt





1 Dachaufbau

- Vegetationsschicht 120 mm
- Drainschicht 30 mm
- Abdichtung 10 mm
- Wärmedämmung PUR 80 mm
- Wärmedämmung EPS Gefälle 20 – 145 mm
- Dampfbremse 5 mm
- OSB Platten 15 mm
- Holzflächenelemente Lignatur-LFE 280 mm

2 Fassade

- Verbundraffstoren, Storenkasten Aluminium
- Dreifachverglasung, Weissglas
- Flügel Fenster, Aluminium farblos eloxiert

3 Bodenaufbau OG

- Dreischichtparkett, Weisstanne, sägeroh 15 mm
- Anhydrit 55 mm
- Trittschalldämmung, Glasroll 30 mm
- Splitt 58 mm
- OSB Platten 12 mm
- Holzflächenelemente Lignatur-LFE 280 mm

4 Wandaufbau EG

- Betonwand, Schalung Typ 4 250 mm
- Wärmedämmung, Foamglas 100 mm
- Bautoleranz 20 mm
- Wärmedämmung, Mineralwolle 80 mm
- Dreischichtplatten, Fichte 20 mm

5 Bodenaufbau EG

- Hartbeton, eingefärbt, geschliffen 80 mm
- Trittschalldämmung, Glasroll 20 mm
- Wärmedämmung, EPS 40 mm
- Wärmedämmung, PUR 60 mm
- Dampfbremse 10 mm
- Betondecke 300 mm
- Unterterrainabdichtung «Gelbe Wanne»

Detailschnitt



ONLINE LESEN

ARCHITONIC REPORT #60

08. JANUAR 2020

Wohnen



Das Streben nach Höherem

Jealousy is a motherf**ker, wie einer meiner Kollegen gerne sagt.

Ja, wir alle wünschen uns inneren Frieden. Aber der ist erstens nicht leicht zu erreichen und zweitens, wenn man ihn mal erreicht hat, nicht leicht zu halten. Leistungen oder Dinge anderer Menschen zu begehren hat die unglückliche Begleiterscheinung, uns zu destabilisieren. Ich war kürzlich im Schweizer Alpenort

DIE NEUESTEN PROJEKTE UND PRODUKTE,
DIE MAN KENNEN MUSS





Die Zeiten ändern sich.

KEIM bleibt.



Die Generationenfarbe
in der Baukultur. Der Film.

Keimfarben. Das Original.
Seit 1878.

KEIMFARBEN AG
Wiesgasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Telefon: 071 737 70 10
info@keim.ch
www.keim.ch