

Wohnüberbauung Silence, St. Erhard

Im Rahmen des Gestaltungsplans Wiberg erstellte der Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus in St. Erhard bei Sursee mit der Holzbauunternehmung als Totalunternehmerin vier Mehrfamilienhäuser in moderner Holzarchitektur. Die Überbauung Silence umfasst insgesamt 38 Wohnungen im Standard Minergie-P-Eco. Das Pilotprojekt mit einem Volumen von rund 16 Millionen Franken soll wegweisend für künftige Investitionen des Fonds sein.

Das Projekt Silence zeigt die heutigen Möglichkeiten im mehrgeschossigen Holzbau. Nur das Untergeschoss und die Erschliessungszonen sind massiv ausgeführt. Für die weiteren Geschosse kamen die Holzrahmenbauweise für die Wände und das Dach sowie Holz-Beton-Verbundelemente mit Brettstapeln für die Decken zum Einsatz. Dabei sind alle Bauteile kompakt ohne Hinterlüftungsebenen aufgebaut. Die Überbauung hält schlüssige Antworten auf die Fragen des Brand- und Schallschutzes bereit und beweist von der Energieeffizienz bis zur Zertifizierung einen weiten Horizont. Der Investor hat ein optimal gedämmtes Gebäude erhalten, welches auf rationellste Art erstellt wurde. Geringe Betriebs- und Unterhaltskosten erhöhen die Rendite und reduzieren die Nebenkosten für die Mieter.

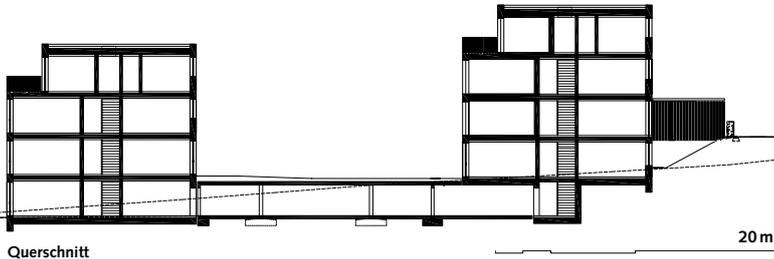
Die vier Mehrfamilienhäuser, jeweils in zwei Einheiten, sind mit einer Einstellhalle verbunden. Die Gebäude weisen drei Regelgeschosse und ein Attikageschoss auf. Die 38 Wohnungen waren für die erste Etappe ab Februar 2010 und für die zweite Etappe ab April 2010 bezugsbereit. Insgesamt stehen den Mietern 38 Einstellplätze zur Verfügung.

Silence bietet viel Holz, warme Materialien und grosse Glasflächen. Ein interdisziplinäres Team aus Spezialisten entwickelte kreative Detaillösungen und architektonische Feinheiten. Spezielle Solarspeichergläser geben an kalten Tagen Wärme ab. Im Sommer nehmen sie die Wärme auf und helfen bei der Kühlung des Raumes. Die Räume werden laufend mit Frischluft versorgt.

Die raumhohen Fenster lassen viel Licht herein. Zugleich öffnen sie die Sicht auf das Bergpanorama sowie auf zwei Seen. Eine durchdachte Konstruktion der Bauteile und Anschlüsse vermindert die Übertragung von Schall. Die Verwendung ökologischer Baumaterialien reduziert die Emission von Schadstoffen in die Innenräume. Es werden Baustoffe verwendet, die bei ihrer Herstellung und beim späteren Rückbau die Umwelt minimal belasten. So auch bei der Fassadenbekleidung. Die vorvergraute Schalung aus Fichte nimmt den Alterungsprozess vorweg. Sie bleibt über die Jahre einheitlich und verändert nur leicht das Aussehen.

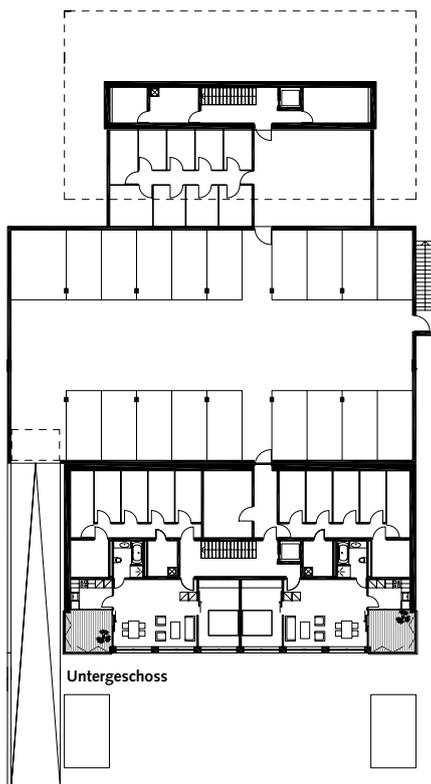


Situation

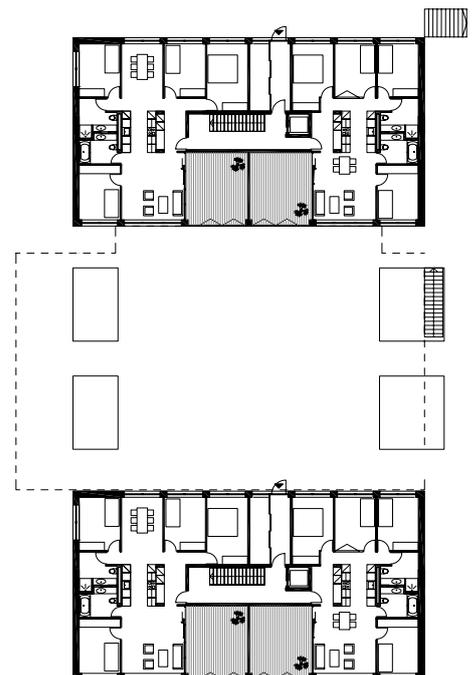


Querschnitt

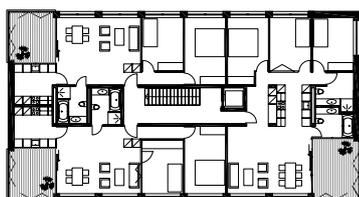
20 m



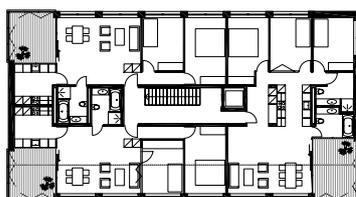
Untergeschoss



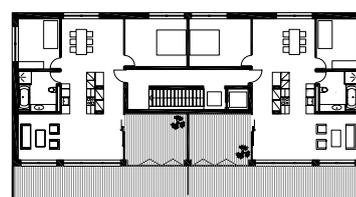
Erdgeschoss



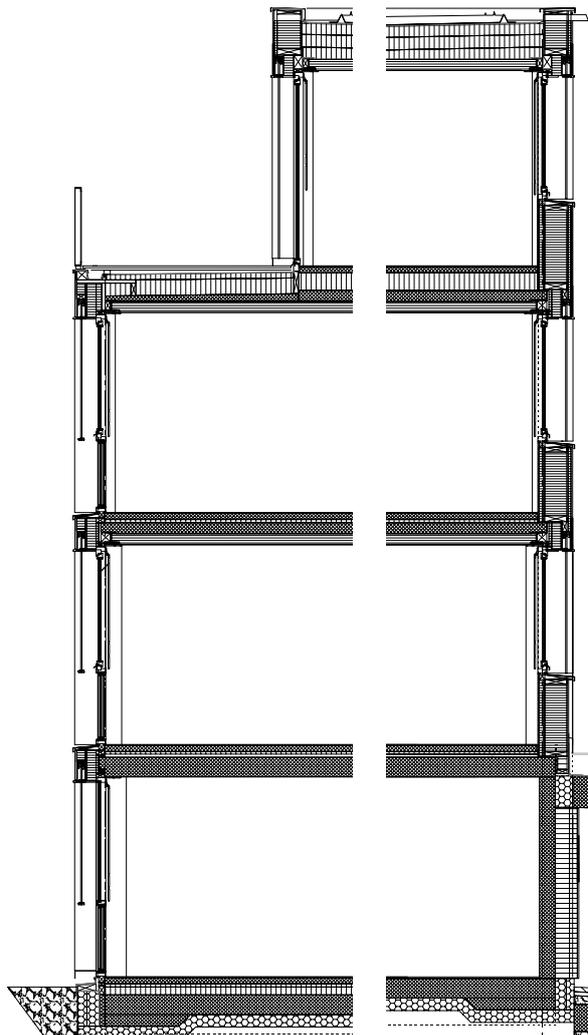
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Fassadenschnitte

Dachaufbau von aussen:

- Substrat 70 mm
- Vlies
- Drainageschicht 25 mm
- Wasserdichtung
- Dämmung 320 mm
- Dämmung 40–140 mm
- Dampfsperre
- Brettstapelelemente 140 mm

Terrassenaufbau von aussen:

- Lattenrost in Lärche 27 mm
- Unterkonstruktion
- Schutzbahn 5 mm
- Wasserdichtung
- Dämmung 70 mm
- Dämmung 200 mm
- Dampfsperre

Holz-Beton-Verbunddecke:

- Überbeton 70–100 mm
- Brettstapel 140 mm

Aufbau Aussenwand von innen:

- Gipsfaserplatte 15 mm
- Lattung 60 mm/Dämmung
- Luftdichtungsschicht
- Flachpressplatte 16 mm
- Ständer 280 mm/Dämmung
- Gipsfaserplatte 15 mm
- Lattung 35 mm/Dämmung
- Windpapier
- Holzschalung 20 mm

Deckenaufbau von oben:

- Klebeparkett 10 mm
- Unterlagsboden mit Fussbodenheizung 80 mm
- Trennlage
- Trittschalldämmung 40 mm
- Holz-Beton-Verbunddecke:**
- Überbeton 140 mm
- Brettstapel 140 mm



Ort Wiberg, 6212 St. Erhard
Bauherrschaft Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund
PropertyPlus, Zürich
Architektur GlassX AG, Zürich
Projektleitung Bau Jörg Hertrampf, Sursee
Holzbauingenieur Josef Kolb AG, Uttwil
Totalunternehmer HBS Immobilien (Schöb AG), Gams
Materialien Bauholz: Rahmenholz 70 m³, Brettschichtholz 11 m³;
Brettstapelelemente 195 m³; Platten: Flachpressplatten 924 m²,
Dreischichtplatten 100 m², Gipsfaserplatten 1000 m²; Fassade:
Schalung in Fichte 980 m²
Baukosten BKP 2 CHF 14 Mio. (Häuser 10+11)
davon BKP 214 CHF 2 Mio. (Häuser 10+11)
Grundstücksfläche SIA 416 4694 m²
Geschossfläche SIA 416 5418 m² (Häuser 10+11)
Gebäudevolumen SIA 416 20 100 m³ (Häuser 10+11)
Kubikmeterpreis SIA 416 (BKP 2) CHF 696.– (Häuser 10+11)
Bauzeit Mai 2009–Mai 2010 (Häuser 10+11)
Fotograf Bruno Meier, Sursee