



Wohnanlage

Schlankes Wohnen mit viel Blau

► Eine starke Lärmquelle auf der Nordseite und ein allgegenwärtiger Kostendruck – je widriger die Rahmenbedingungen, desto ungewöhnlichere Gebäude entstehen, wenn kreative Köpfe am Werk sind. Und die kennen und setzen auf die Vorzüge von Holz.



▲ Auf dem 275 m
langen
Grundstück stehen
ein 141 m
und ein 101 m
langer
Gebäudekomplex

Der Bauherr der Wohnanlage „Goldschlägi“ ist die Migros-Pensionskasse. Das Grundstück, das sie erwarb, liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Schlieren. Die Geschäftsstrategie der Migros-Pensionskasse setzt auf hochwertige, gut erschlossene, preisgünstige Wohnungen, bevorzugt mit Bahnanbindung. Die 13 000-Einwohner-Stadt Schlieren war für den Investor interessant, weil sie sich in einer dynamischen Entwicklung befindet – eine der stärksten im Großraum Zürich.

Der Vorteil der verkehrsgünstigen Lage bringt aber auch einen großen Nachteil mit sich: Der lang gestreckte Gebäudekomplex liegt auf ehemaligem Bahngelände und grenzt unmittelbar an eine der meistbefahrensten Bahnstrecken der Schweiz. Ein großes Schallschutzproblem also, das sich aber glücklicherweise auf der Nordseite befindet. Deshalb ließen sich die Grundrisse der 105 Wohnungen so organisieren, dass die Wohnqualität kaum beeinträchtigt ist. Und nach Süden gibt es keine Lärmbelästigung, sondern einen schönen Blick auf die Höhenzüge des Albis.

Neben der Lösung des Schallschutzproblems waren die wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn eine große Herausforderung für die Planer: Die Baukosten mussten sich am eher niedrigen Mietniveau Schlierens orientieren, also ebenfalls niedrig sein. Dabei waren die Grundstückskosten schon recht hoch. Keine leichte Aufgabe, doch das Züricher Büro „Annette Gigon/Mike Guyer Architekten“ löste sie hervorragend.

Grundrisse reagieren auf Rahmenbedingungen

Alle Wohn- und Schlafräume orientieren sich nach Süden. Die ebenfalls südorientierten Balkone sind versetzt angeordnet, sodass unterschiedlich hohe Außenbereiche entstehen: manche sind eingeschossig, andere zweigeschossig. Ihre Brüstungen und seitlichen Sichtschutzelemente bestehen aus farbigen Glaspaneelen, die blaue, transluzente Schatten werfen. Auf der Nordseite sind Erschließungskerne, Küchen, Sanitärräume und Essbereiche angeordnet.

Die Folge dieser Grundrissorganisation: Das Gebäude ist nur 9,20 m tief. Für die Energieeffizienz ist das nicht ideal, denn die Heizwärme entweicht durch die Außenwände und das Verhältnis der Außenwandflächen zu den Nutzflächen wird mit zunehmender Schlankeit immer ungünstiger. Dieser Nachteil wird jedoch durch gut gedämmte Fassaden und die konsequente Südorientierung mit passiven Solarenergiegewinnen kompensiert.

Um die Baukosten niedrig zu halten, besteht das Gebäude aus einem massiv ausgeführten Tragsystem mit Außenwänden aus großformatigen, vorgefertigten Holzrahmenbau-Elementen. Das verkürzte die Bauzeit und ermöglichte den schweizerischen Minergiestandard. Der moderne Holzbau ist also auch im verdichteten Wohnungsbau unter strengen wirtschaftlichen Kriterien sinnvoll und konkurrenzfähig.

Holzbauweise rechnet sich für den Investor

Die Holzrahmenbau-Elemente bestehen im Inneren aus 160 mm starken Konstruktionen, deren Zwischenräume mit Wärmedämmung ausgefacht sind. Nach innen hin sind sie mit einer 15 mm starken OSB-Platte, einer 40 mm starken Traglattung für eine weitere Wärmedämmschicht und abschließend mit zwei jeweils 12,5 mm starken Gipskartonplatten bekleidet. Außen ist zunächst eine 18 mm starke Schicht aus Gipsfaserplatten aufgebracht, darüber eine 37 mm starke Hinterlüftungsschicht, abschließend eine 12 mm starke Trägerplatte für 8 mm Außenputz.

Die Längen der raumhohen Fasadenelemente sind unterschiedlich: meist 7,20 m mit eingebauten Fenstern, für die Südfassade mit ihren Balkonen oft auch nur 3,60 m. Die Fensterflügel wurden erst später an der Baustelle eingebaut, denn zur Montage mussten die Bauarbeiter die großen Elemente mit einem Kran von oben zwischen den massiven Schotten und dem Gerüst „kunstvoll einfädeln“ – für die empfindlichen Glasscheiben viel zu riskant.



außenseitig. Die zusätzliche, 40 mm starke Dämmung wurde auf der Baustelle angebracht und abgeklebt.

Wichtig bei mehrgeschossigen Gebäuden ist natürlich der Schall- und Brandschutz. Da erweist sich die Mischbauweise als vorteilhaft, denn bei massiven Kernen ist der Brandschutz F90 problemlos erreichbar, während bei einem reinen Holzbau kostenintensive Geschossabschottungen nötig gewesen wären.

Abwechslungsreichtum statt Monotonie

Insgesamt 105 Wohnungen mit zweieinhalb, dreieinhalb und viereinhalb Zimmern verteilen sich auf sechs versetzt angeordnete Gebäudezeilen. Da mitten durch das 275 m lange Grundstück ein Bach fließt, der nicht überbaut werden durfte, gruppieren sie sich zu zwei Gebäudekomplexen: der eine ist 141 m, der andere 101 m lang. Charakteristisch für alle Wohnungen ist ein zentraler, über die gesamte Gebäudetiefe laufender Raum, der beidseitig belichtet ist und zum Wohnen, Essen und Kochen dient.

Ansonsten variieren die Grundrisse, was sich auch an den abwechslungsreichen Balkonsituationen an der Fassade ablesen lässt. Die Balkone

▲ Die Balkone der langen Gebäude sind versetzt angeordnet, was ein- und zweigeschossige Bereiche entstehen lässt

▼ Die Wohnanlage liegt auf einem schmalen Grundstück parallel zur Bahnlinie und gliedert sich in sechs Gebäude auf

Josef Kolb, der Fachplaner für den Holzbau, befürchtete zunächst, dass der Zeitaufwand für die komplizierte Montage zu hoch würde, denn im Gegensatz zu einem reinen Holzbau wächst das Gebäude nicht stockwerksweise nach oben, sondern wird zunächst komplett als massiver Rohbau erstellt. Doch so schwierig wie befürchtet war es dann doch nicht. Die Elemente wurden mit Stahlplatten, die im Abstand von 1,50 m angebracht sind, an die Massivdecken angehängt. Die Dämmung verläuft zur Reduzierung der Wärmebrücken

Steckbrief

Bauprojekt:

Wohnanlage „Goldschlägi“ mit 105 Mietwohnungen
CH-8952 Schlieren
www.goldschlaegi-wohnen.ch

Bauherr:

Migros-Pensionskasse
CH-8048 Zürich
www.mpk.ch

Bauweise:

Stahlbeton-Skelettbau mit Fassade aus vorgefertigten Holzrahmenbau-Elementen

Bauzeit:

September 2007 bis September 2009

Gebäudedaten:

Grundstückslänge: 275 m
Gebäudelängen: 141 m + 101 m
Gebäudevolumen: 54 828 m³
Geschossflächen: 16 693 m²
Nutzfläche: 7646 m²

Wärmeenergiebedarf:

43 kWh/(m²a)

Planung:

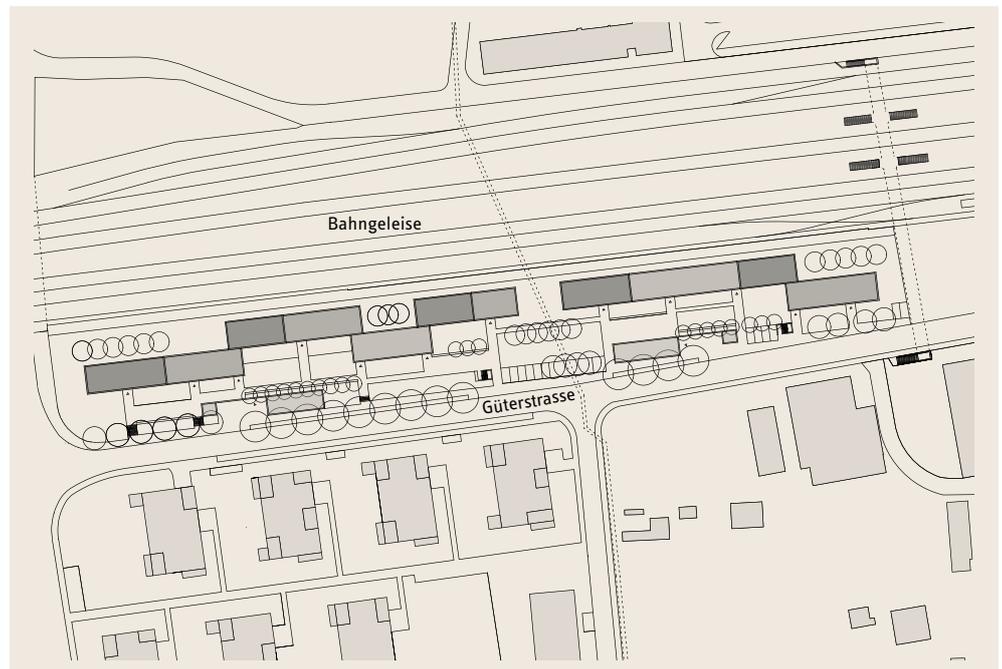
Annette Gigon / Mike Guyer
Architekten
CH-8032 Zürich
www.gigon-guyer.ch

Fachplanung Holzbau:

Josef Kolb AG
CH-8592 Uttwil
www.kolbag.ch

Holzbauunternehmen:

Knecht AG
CH-8471 Oberwil
www.knecht-ag.ch





sind so übereinandergeschachtelt, dass sie über einen niedrigen eingeschossigen und einen hohen zweigeschossigen Bereich verfügen – ein spannendes Spiel mit Geborgenheit und Offenheit auf engstem Raum.

Die markante Färbung der Brüstungen und Sichtschutzwände erzeugt eine blaue Folie zwischen zwei 12 mm starken Scheiben Verbundsicherheitsglas. Sie setzen einen starken Kontrast zur weißen Putzfassade. Die Nordfassade dagegen ist in Rot gehalten und besitzt schwarze Fensterrahmen mit Schallschutzverglasungen.

Die Volumen der Gebäude dünnen sich nach oben hin aus. So ließen sich in den oberen Geschossen mehr Wohnungen über Eck belichten und es entstanden zusätzliche Terrassen. 40% der Wohnungen verfügen über eine dreiseitige Orientierung, bieten also neben der Nord-Süd-Ausrichtung zusätzlich einen Ausblick nach Westen oder Osten. Die Grundrisse lassen sich übrigens später leicht verändern, denn die Innenwände sind Leichtbaukonstruktionen auf dem Fußboden und deshalb ohne großen Aufwand demontierbar.

▲ Die Gebäude-
rückseiten
liegen an den
Gleisen und
sind rot, denn
das ist die
Farbe der Bahn

Dass es sich bei den Außenwänden um eine Holzkonstruktion handelt, ist den meisten Mietern wahrscheinlich überhaupt nicht bewusst, denn beim Vertrieb wurde das nicht in den Mittelpunkt gestellt. Der gewinnorientiert denkende Investor und die Architekten setzten vor allem deshalb auf die Holzbauweise, weil die bei der großen Wohnanlage eine wirtschaftliche Lösung möglich machte. Die Bewohner nehmen nur das Ergebnis wahr und fühlen sich darin einfach wohl.

Jörg Pfäffinger, Tengen-Blumenfeld ■

Altbau - Neubau - Massiv- und Holzbau

isofloc + Holzbau
eine starke Partnerschaft

Sie überholen die EnEV 2009 mit dem Passivhausstandard (das Ziel: **U-Werte von < 0,1**). Dies ist mit Sicherheit die kommende Anforderung und darauf sind wir schon seit vielen Jahren eingestimmt. Kommen Sie mit uns in die Zukunft!

Wir informieren Sie:
Hotline: 0561-95172-0

Energie gespart + Werte bewahrt - für unsere Kinder

Dämmsysteme von isofloc. Die Dämmprofis. www.isofloc.de