

**Wohnungsbau**



Schwerpunkt

Küchen

Fassaden

Fenster, Türen  
und Tore





## Oele 4 Steinhausen





Drei exemplarische Holzbauten überzeugen durch vermittelnde Freiräume und unterschiedliche Raumschichten, die differenzierte Aus- und Durchblicke ermöglichen.



## Dreifach kompakt

Von Lukas Bonauer (Text) und Reinhard Zimmermann (Bilder)

Die im Kanton Zug verortete Gemeinde Steinhausen war – wie viele andere Schweizer Ortschaften – zu Beginn ihrer Entstehung eine Bauernsiedlung. In den letzten 40 Jahren ersetzen weitgehend gesichtslose Neubauten jene um die zentrale Ortskreuzung historisch gewachsenen Substanzen. Zu den wenigen bestehenden Relikten, die noch von dieser Vergangenheit erzählen, gehört das herrschaftliche Gehöft der Familie Zürcher. Auf ihrem Grossgrundstück lässt die Familie in mehreren Etappen neue Wohnbauten entstehen. Erforderlich war eine städtebauliche Gesamtkonzeption, die sowohl die altbäuerliche Substanz berücksichtigt als auch klug mit den Aussenräumen umzugehen weiss. Der Umstand, dass die Bauherrschaft selbst die benachbarte Parzelle bewohnt, hat Typologie, Orientierung und Aussenraumnutzung der ersten Etappe – der Bebauung «Oele 4» – geprägt, die sich auf drei punktförmige Gebäude konzentriert. Dafür hat die Architektengemeinschaft Röck Baggenstos Architekten AG/AmreinHerzig Architekten GmbH die drei möglichen Gebäudekörper als reine, kompakte Holzbauten entworfen. Rurale Erscheinung und intelligente Setzung der Volumina vermitteln mit der gebauten Umgebung sowohl optisch als auch über maximal entstehende Freiräume mit den unterschiedlichen angrenzenden Arealen. Damit bilden die drei Holzbauten

ein gewisses Scharnier innerhalb einer dispers vorhandenen, das Planungsgebiet umgebenden Siedlungskörnung. Inspirierend und deshalb entwurfsprägend war insbesondere der parkähnliche, baumbestückte Aussenraum des Bauernhofs, obschon es für mehrgeschossige Holzbauten – insbesondere auch hinsichtlich architektonischen Ausdrucks – noch wenige gebaute Referenzen gibt. Der planerische Wille war dementsprechend gross. Für Architekt Thomas Baggenstos eine Selbstverständlichkeit: «Jedes Projekt erfordert kontinuierliche und harte Arbeit, damit die spezifische Lösung auf allen Ebenen – städtebaulich sowie architektonisch und konstruktiv – überzeugt.»

### Erleb- und erfahrbar

Die dreibündigen, siebengeschossigen Holzbauten stützen sich dabei auf ein konzeptionell einfaches, robustes Hybridgerüst und entwickeln daraus ihre Grundrisse. Diese folgen stark den konstruktions-typischen Anforderungen des Holzbaus. Die Holzbetonverbunddecken verhindern eine horizontale Leitungsführung. Kerne, um die sich Nebenräume und Erschliessungsflächen gruppieren, kompensieren das und gliedern den Grundriss. Heruntergehängte Decken definieren diese Bereiche zusätzlich, während sich Wohn- und Schlafzimmer mit sichtbaren Brettstapeldecken räumlich anders entfalten.

**Die relativ tiefen Gebäudekörper verlangen nach ausreichend Glasanteil, um die Fernsicht auf die Berge einzufangen und die Räume zu belichten.**

**Die drei Holzbauten bilden ein gewisses Scharnier innerhalb einer dispers vorhandenen, das Planungsgebiet umgebenden Siedlungskörnung.**

**Die Umgebung ist ein Mix aus Verdichtung und Freiräumen, die mit den drei Siedlungskörpern subtil korreliert.**





**Durchgehende Bänder verstärken die konsequent vertikale Gliederung der Fassade.**

**Die aussen sichtbaren Fronten sind relativ schmal, und die Baukörper wirken trotz ihrer Dimension elegant und schlank.**

Aufgrund ihrer leichten Überhöhe machen sie somit den konstruktiven Holzbau erleb- und erfahrbar. Dem Wunsch der Bauherrschaft, die Bäder aussen liegend anzuordnen, wirken die Kniffe mit dem Baden Suite (ein Bad, das direkt an ein Schlafzimmer angrenzt) und zwei in einer Schicht zusammengefassten Nasszellen entgegen. An den Gebäudeecken verorten sich jeweils die Loggien der Wohnungen, um die sich die Wohn- und Essräume anordnen.

Die insgesamt 57 Wohnungen und die beiden Studios verfügen über familienfreundliche Raumlandschaften und insbesondere altersgerechte Layouts, die sich bei allfälligen Bewegungseinschränkungen strukturell anpassen lassen. Die relativ tiefen Gebäudkörper verlangen nach ausreichend Glasanteil, um die Fernsicht auf die Berge einzufangen und die Räume zu belichten. Das Verschieben der einzelnen Grundrisse zueinander führt zu einem gut proportionierten Baukörper wie auch zu mehr Fassadenfläche – und das wiederum zu mehr direkt belichteten Innen-

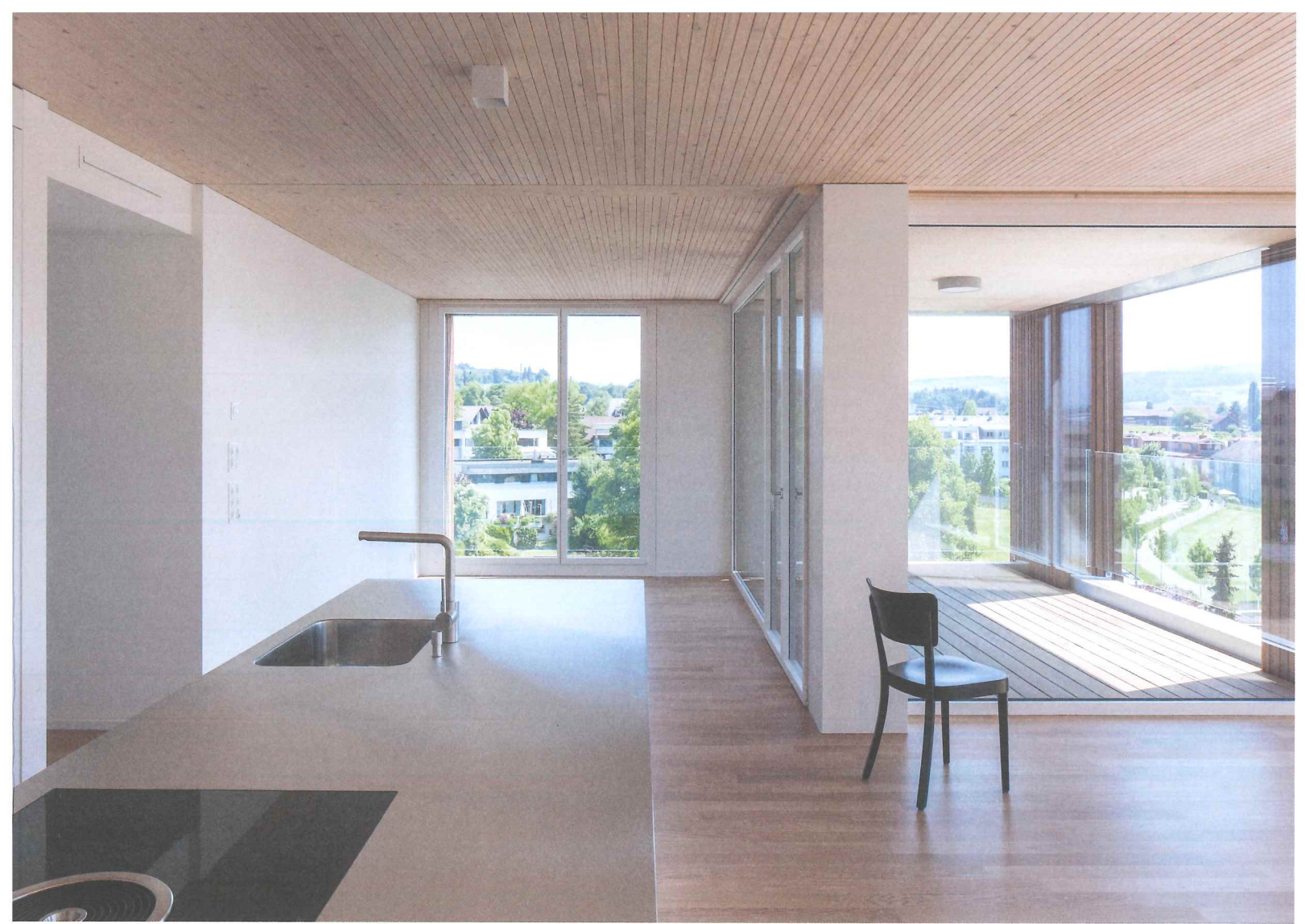
räumen. Die aussen sichtbaren Fronten sind relativ schmal, und die Baukörper wirken trotz ihrer Dimension elegant und schlank. Durchgehende Bänder verstärken die konsequent vertikale Gliederung der Fassade und betonen die präzise Setzung der Baukörper. Diese sind auf der einen Seite aus Glas und Aluminium, offen und nicht tragend, auf der anderen Seite durchgehend mit Holz verkleidet, geschlossen und tragend. Diese Holzbänder, die rund ums Gebäude gleich dimensioniert sind, bilden die Tragstruktur ab. Das Spiel mit den unterschiedlichen Brettbreiten führt von Nahem zu einer weiteren Wahrnehmungsebene, auf der Bezüge zur Rindenstruktur der umliegenden Bäume erkennbar werden.

Die Gebäude, deren Grundstücksposition von der Bauherrschaft vorgegeben war, sind so gesetzt, dass sie den Strassenraum deutlich definieren und zugleich – frontal betrachtet – grosse Freiräume offen lassen. Diese wirken als offene Zwischenräume und Blickkorridore und erzeugen weniger Druck auf das

**Der Basler Künstler Andreas Schneider hat mit Bildern den Steinhauser Wald im weiteren Kontext verortet.**







**Altersgerechte  
Layouts lassen  
sich bei allfälligen  
Bewegungsein-  
schränkungen struk-  
turell anpassen.**

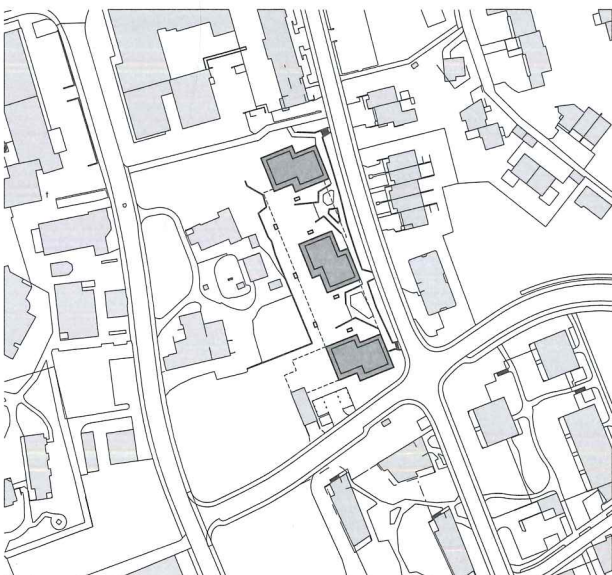
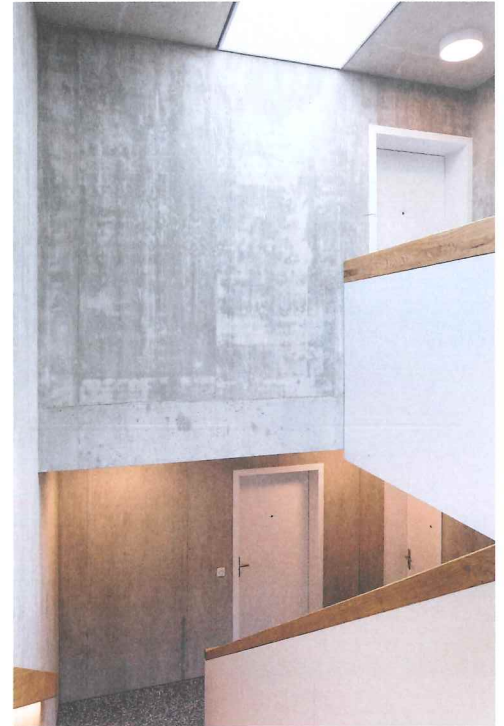
**Die insgesamt  
57 Wohnungen und  
die beiden Stud-  
dios verfügen über  
familienfreundliche  
Raumlandschaften.**



## Bautafel

**Objekt** Wohnüberbauung Oele  
**Standort** Steinhausen  
**Fertigstellung** 2020  
**Geschossfläche SIA 416** 11 094 m<sup>2</sup>  
**Gebäude-Volumen SIA 416** 35 245 m<sup>3</sup>  
**Grundeigentümerin** Margrit Zürcher  
**Bauherrschaft, Realisation, Vermietung** Konsortium  
Familie Zürcher c/o Oele Immobilien AG,  
Steinhausen  
**Architektur** Arge Röck Baggenstos Architekten AG |

AmreinHerzig Architekten GmbH  
**Bauingenieur** CES Bauingenieur AG Wey + Kälin  
**Holzbaingenieur** Holzbaubüro Reusser GmbH  
**Elektroplanung** Scherler AG  
**HLKS-Planung** Olos AG  
**QS Brandschutz** Holzbaubüro Reusser GmbH  
**Fassadenplanung** Metallplan Küssnacht AG  
**Bauphysik** Martinelli + Menti AG  
**Landschaftsarchitektur** Balliana Schubert,  
Landschaftsarchitekten AG



## Ortschaft Steinhausen

Steinhausen gehörte früher zur Gemeinde Baar. Erst mit der Pest Anfang des 17. Jahrhunderts und dem Wunsch, die Toten nicht mehr nach Baar zu bringen, bekam die Bauernsiedlung das Bestattungsrecht, ein Beinhaus und damit eine Eigenständigkeit. Aus der Pfarrei wurde die Gemeinde Steinhausen.

Raumplanerisch wurde Steinhausen als die Gemeinde in der Schweiz bekannt, die zwischen 1960 und 1980 prozentual am stärksten wuchs. Zum Beispiel konnten die Steinhauser 1964 ein neues Doppelschulhaus einweihen,

mussten aber bereits drei Jahre später mit der Planung eines neuen Primarschulhauses beginnen, das wiederum zwei Jahre später bezugsbereit war. Heute gilt Steinhausen als typische Agglomerationsgemeinde zu der Stadt Zug. Kaum Industrie, minimale eigene Arbeitsplätze. Die Nachfrage nach Wohnungen ist ungebrochen. Der Ort der Überbauung, «Oele 4», mitten im Dorf, direkt neben dem Ortszentrum, mit Läden und ÖV in Gehdistanz ist ideal. Nicht ohne Grund haben diverse alte Steinhauser ihr Eigenheim aufgegeben und mieten nun eine der Wohnungen.

bestehende nachbarschaftliche Gehöft. Die nicht orthogonalen Grundformen der Umgebungsgestaltung vermitteln zwischen den landschaftlich geprägten, um das Gehöft liegenden und den eher geometrisch städtischen Freiflächen der neuen Überbauung. Die gebildeten Freiflächen dienen ebenso explizit älteren Menschen, die einen Grossteil der Bewohnerschaft ausmachen. Mithin gestaltet sich ein Pflanzbereich als Kräutergarten aus, als Flanierweg, als sinnliches Erleben der Jahreszeiten. Die Umgebung ist ein Mix aus Verdichtung und Freiräumen, die mit den drei Siedlungskörpern subtil korreliert. Eine Umgebung, die sich in den spannenden Schichten von Aus- und Durchblicken in jeder Wohnung entfaltet.

An den Gebäudeecken verorten sich jeweils die Loggien der Wohnungen, um die sich die Wohn- und Essräume anordnen.

Blick in eines der Treppenhäuser, deren Wände in Sichtbeton gehalten wurden.

Gebäudeschnitt und dazugehörige Grundrisse der Regelgeschosse

### Konstruktion und Gebäudetechnik

Der Holzhybridbau in dieser Dimension erforderte eine grosse logistische Organisation, damit die Materiallieferungen dem sehr schnellen Bautempo entsprechend folgen konnten. Dabei wurde weniger ein einzelnes Material eingesetzt, vielmehr spielen die gewählten Werkstoffe gezielt zusammen: Beton im UG als Aussteifung und Masse, Holz als schlankes und leichtes Produkt bei den Zugbelastungen und im durchgehenden vertikalen Lastabtrag. Der nicht besonders tragfähige Baugrund erforderte eine Pfählung. Da jedoch der Holzbau leichter ist als eine konventionelle Bauweise, mussten deutlich weniger Pfähle gebohrt werden. Das sparte Zeit und Geld.

Um die vertikale Fassadengliederung möglichst nicht zu beeinträchtigen, wurden Storenschienen

und Geländerbefestigungen in der Fassadenschalung versenkt. Zusammen mit der unterschiedlichen Brettteilung der Schalung eine recht knifflige Angelegenheit – auch in Bezug auf die Wartung und die spätere Möglichkeit zur Demontage der Geländer.

Der Holzbau war eine Vorgabe der Bauherrschaft als Waldbesitzer. Dass sich der konstruktive Holzbau auch nach aussen manifestieren sollte, war für die Architekten von Anfang an klar. Der Unterhalt der Fassade sollte dabei möglichst pflegeleicht sein. Dadurch ist auch die Idee zur vertikalen Gliederung und zur strikten Trennung der beiden Schichten entstanden: 1. Holzfassade geschlossen und 2. Brüstung und Fenster. Aus brandschutztechnischen Gründen wurde die Hinterlüftung pro Geschoss abgeschottet; es besteht also eine sogenannte belüftete und nicht hinterlüftete Fassade. Dadurch wird die Holzschalung auf der Aussenseite und auf der Innenseite feuchtetechnisch unterschiedlich beansprucht, was wiederum zum Holzschutz mit der druckimprägnierten und geölten Holzveredelung geführt hat. Die bauphysikalischen Vorgaben sahen den Minerergie-Standard vor. Da auf dem Gelände keine Erdsondenbohrungen gemacht werden durften, wurde als Energieträger Gas gewählt, ergänzt jeweils zur Hälfte mit Photovoltaik und mit Solar (Warmwasser) auf den Attikadächern. Dazu wurde die Gebäudehülle leicht (um 10 Prozent) besser gedämmt, um den fossilen Brennstoff zu kompensieren. Bewusst wurde in die Gebäudehülle investiert, da diese im Vergleich zur Technik eine längere Standzeit aufweist. ●

