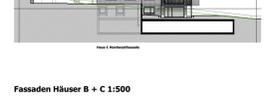
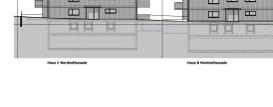
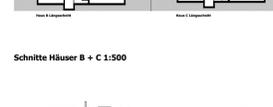
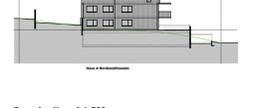


Schnitte Haus A 1:500



Fassaden Häuser B + C 1:500



Situation 1:2000

**Ortsbild**  
Die Landparzelle, auf welcher die Bauerschaft über Generationen eine Gärtnerei betrieben hat, liegt am leicht ansteigenden und urban gemischten Pfaffen Ortsteil mit dem Flurnamen „Güch“. Nordwestlich flankiert von der Hiltzauerstrasse, südwestlich bis südöstlich an die grossräumige Schulanlage für alle Altersstufen angeschlossen und nördlich von Bäumen für Wohnen und Pflege im Alter begrenzt, bestand die städtebauliche Aufgabe in der fernmassstäblichen Setzung und Ausrichtung der Baukörper, um den Übergang von den grosszügigen Schulbauten mit ihren weitläufigen Freiflächen in die mittlere und feine Baustruktur öffentlicher und privater Gebäude in der Umgebung zum selbstverständlichen und dennoch eigenständigen Bindeglied zu gestalten.  
Um diese anspruchsvolle Aufgabe gerecht zu werden, haben wir uns für eine Gliederung der Überbauung in drei Baublöcke entschieden, welche die geschichtlichen Strukturen aufnehmen und sowohl Volumen, wie auch Formik der Umgebung wiedergeben und verankern. Der winkelförmige Block A ergibt zusammen mit dem gegenüber liegenden, langgezogenen Schulhaus ein Ensemble für Wohnen mit Vorgärten und vorplatztem Quatergarten zur Schulanlage. Die beiden zentral in die Parzelle gesetzten Punkthäuser mittlerer Grösse begrenzen mit weiten Vorgärten, beruhigten Zugangsbereichen und durchlässigen Zwischenräumen das Quartier allseitig in entsprechenden Proportionen. Die präzise Platzierung der Bauten mit feinstem Staffing, sowie die strukturierte Höhenabstufung ermöglichen bei der neuen Überbauung im Rahmen der Urbanisierung eine massive Verdichtung und Aufwertung in zeitgemässer, städtischer Entwicklungsform.

**Erschliessung**  
Die angrenzende und verkehrsfreie Schulanlage haben wir von Anbeginn der Projektentwicklung als ideologische Vorgabe für die Erschliessungskonzeption der Wohnüberbauung verstanden.  
Die frühestmögliche Trennung von Fahrzeugverkehr, Fussgänger- und Radwegen haben wir durch die unmittelbare Entfaltung der Garagenzufahrt ab der Aarealzufahrt erreichen können. Die drei Häuser sind für die Bewohner ab der Garage mit Veloabstellplätzen, Allessort über Direktzüge zu den Freizeitanlagen mit Aufzügen erreichbar.  
In Kombination mit dem bestehenden Wohnhaus finden Besucher ihre Parkplätze ebenfalls am Hauptzugang der Anlage positioniert. Innerhalb des Areals führt ein übersichtliches Wegnetz entlang Spiel- und Aufenthaltsflächen zu den Wohnhäusern und dem Gewächshaus.

**Architektur**  
Im architektonischen Ausdruck der Gesamtanlage haben wir uns für eine schlichte, gradlinige, aber durchwegs filigrane und steinerne Gestaltung des Bauvolumens, der Fassaden und Innenräume entschieden. Die Baukörper weisen klare Formen auf und lassen die topographischen Gegebenheiten erkennen und weiter bestehen. Die vertikal ausgerichtete Holzfaserlamellenverkleidung unterbreicht die volumetrische Ausbildung und führt die unterschiedlichen Fassadenflächen mit ihren regelmässig angeordneten Fenster- und Türöffnungen zu einer harmlosen Gesamtsilhouette. Die innere Aufbau der Wohnhäuser folgt dem Leitmotiv nach Übersicht und Gesamtheit und findet sich im einfachen Grundrisskonzept mit wohl proportionierten, zweckmässigen und differenzierten Raumabfolgen in den Wohnungen wieder.

**Nutzungsaufbau**  
Insgesamt umfasst die Wohnüberbauung „Güch“ die drei Häuser A, B und C mit total 25 Wohneinheiten, welche mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und individuellen Grundrissen aufgebaut sind. Jeder Wohnung sind grosszügige Strahlzüge, Balkone oder Terrassen zugehörig und Robuste mit Wäscraum in der Wohnung, sowie ein Kellerabteil gehören zum Standard-Raumprogramm. In den Untergeschossen finden sich neben den Einzelgaragen auch die Abstellräume für Velos und Kinderwagen, Wohnungskeller und die technischen Zentren für die Gebäutechnik, sowie diverse Bastelräume für die Bewohner.  
Die gesamte Überbauung wurde nach den Vorgaben an das beherrschende Bauen geplant und realisiert.  
Als Besonderheit hat die Bauerschaft für sich und in Anlehnung an die frühere Nutzung des Geländes als Gärtnerei, ein freistehendes und vollwertig ausgestattetes Gewächshaus errichtet.

**Konstruktion/Materialisierung**  
Die Wohnüberbauung ist in Hybrid-Bauweise erstellt worden. Untergeschosse, UG-Wände, Zwischendecken und die für die statische Ausgewogenheit mit Erdbeherbergt notwendigen Wände wurden in Stahlbeton mit Sichtauführung aufgeführt. Alle nicht erdberührtenden Aussenwände, ein Anteil der Innenwände sowie das Dach bestehen aus Holzbau-Fertigelementen. Die Fassade inklusive der Balkon- und Terrassengeländer sind mit einem feinsten, vorbehandelten und vertikal ausgerichteten Lärchenholz mit hinterlegtem dunkeltem Windschirm verkleidet. Die Fenster und Schieberläden bestehen aus Holz/Metall. Für die Beschattungslagen wurden Lamellenfenster im Farbton der Fenster und Krickarm-Markisen mit Stoffhängen in den Rastelstufenblau, grün und lila ausgewählt. Diese Farbtonpaletten finden sich individuell verteilt auch bei den Wohnungseingängen wieder.  
Der Dachaufbau wurde mit Bitumenbahnen abgedichtet und einer Kieschicht belegt.  
Im Innenausbau der Wohnungen finden sich fein verputzte Wände, Decken mit gestricheltem Weissputz, Feinleuchteauszüge mit unterschiedlichen Formaten für Böden und Wände in hellen, abgestimmten Farbtonen, sowie dunkel verlegte Anhydritböden in allen Zimmern. Der Ausbau der Eigentumswohnungen erfolgte im Grundriss folgend den Mietwohnungen und nach Auswahl der Käufer. Die je nach Wohnungstyp gestrichelten Küchen wählten Fronten aus hellem, lichteigenem Kunststoff und Arbeitsplatten aus natursteinem, dunkelgrünem Naturstein aus.  
Balkone und Terrassen sind mit witterungsbeständigen und voll ausgefüllten Feinleuchteauszüge belegt.  
Der bewusst zurückhaltend elegante Ausbau überlässt den Bewohnern den grössten möglichen Spielraum für Art, Material und Farbe ihrer Wohnungseinrichtungen.

**Energie und Ökologie**  
Die Grundlage der energetischen Konzeption der Überbauung entspricht über alle Bereiche den Vorgaben nach Minergie, ohne dass die Zertifizierung eingeholt wurde. So erfolgt die Wärmeerzeugung über Tiefenbohrungen und Wärmepumpen mit Verteilung in die eingeschlossene Bodenheizung. Alle Wohnungen verfügen über eine zentral aufbereitete Komfortlüftung mit individueller Steuerungsmöglichkeit.  
Die gesamte Gebäudetechnik verfügt über hochwertigste Wärmedämmwerte und den Anforderungen an den Schallschutz wurde sowohl gegen Aussen- wie Innenlärm Rechnung getragen. Jedes Wohnhaus ist auf dem Dach mit einer leistungsfähigen Photovoltaikanlage ausgestattet und in den Einzelgaragen ist die Möglichkeit für Ladestellen von Elektrofahrzeugen vorgesehen.  
Bei der Konstruktiv- und Materialwahl wurde mit der Verwendung von Holz, Sichtbeton, Engpass-Bodenbelägen und dgl.-viel Wert auf natürliche Baustoffe mit energiearmen Produktions-, Transport- und Einbauaufwendungen gelegt.

Projektangaben	
Gebäudeart	Neubau - Wohnen ab 3 Wohneinheiten
Fertigstellung	Juni 2019
Bauweise	Hybridbauweise (Holzelemente, Beton, Stahl)
Eckdaten	
Wohnungen	25 (8 Eigentumswohnungen und 17 Mietwohnungen)
Stockwerke	4 - 5
Parkeplätze	39
Anzahl der Gebäude	4 (3 Wohnhäuser und 1 Gewächshaus)
Untergeschosse	1 - 2
Gebäudedaten nach SIA 416	
Grundstückfläche (GSF)	4357 m <sup>2</sup>
Geschossfläche (GF)	5500 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (NF)	4174 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen (GV)	16'300 m <sup>3</sup>
Gebäudekoeffizient BOP 2	Fr. 11'140'000

brunner weibel  
architekten  
Wohnüberbauung  
Güch  
Pfaffen ZH  
Pilot  
1.2000, 1.500  
brunner weibel architekten sa gmbh  
wallnerstrasse 12 - 80119 pfaffen  
tel: +41 44 692 33 30  
info@brunnerweibel.ch  
www.brunnerweibel.ch

