



Verkehrslandschaft



Bürolandschaft

Ortsbauliches Konzept und Architektur

Unser Projekt «Wolpertinger» sieht einen Rückbau der bestehenden Bauten aus den 1950er-Jahren vor und ergänzt die Anlage aus den 1990er-Jahren mit zwei Neubauten. Die Erweiterung erfolgt aufgrund von ortsbaulichen und funktionalen Kriterien. Der bestehende Kopfbau wird mit einem eingeschossigen Anbau versehen, welcher die überhohe und durchfahrbare Einstellhalle A mit fünf Bahnen aufnimmt und aufgrund seiner Positionierung eine optimale Verkehrsführung gewährleistet. Das hauptsächliche Raumprogramm wird in einem grosszügigen und eigenständigen Neubau angeordnet. Das Baureglement mit seinen limitierenden Höhenvorgaben wenig Spielraum für ein dreigeschossiges Haus mit Attika zulässt, ist das neue Gebäude zugunsten der lichten Raumhöhen mit zwei Geschossen und einem Attikageschoss geplant. Im allseits zurückversetzten Erdgeschoss befinden sich die Einstellhalle B mit vier Bahnen, der Multifunktionsraum sowie technische Nebenräume. Im Ober- und Attikageschoss sind sämtliche Büroräumlichkeiten organisiert. Das Gebäude ist auf einem Untergeschoss mit Tiefgarage und Nebenräumen fundiert.

In der äusseren Erscheinung des Hauptbaus ist die Zweitteilung der Funktionen ablesbar. Die Wände und Stützen des Erdgeschosses sind betonierte und mit einer robusten Verkleidung aus profiliertem Aluminiumblech versehen, welche den industriellen Ausdruck des Funktionsbaus betont und die grossformatigen Faktoren optisch integriert. Auf der Betonkonstruktion ruhen hohe und schlanke Holzbinden, welche die beiden als Holzbau konzipierten Obergeschosse tragen. Die Holzfassade der Büroetagen wird durch ein Netz von vertikalen und horizontalen Elementen in Naturtönen gebildet, die handwerkliche Fassadengestaltung widerspiegelt dabei den strukturellen und auf einem Raster basierenden Aufbau des Gebäudes. Der ebenfalls als Hybridkonstruktion geplante Anbau mit der Einstellhalle A ist analog materialisiert und weist die beiden Neubauten als zusammengehörende Etappe in der baulichen Entwicklung des Areals aus.

Die innere Welt des neuen Hauptbaus ist auf eine klare Organisation und intuitive Wegführung ausgerichtet. Das Haus basiert auf einem klassischen Büroraster von 1,35m, welcher sich auch gut für die Einstellhalle und die Tiefgarage eignet. Die beiden Eingänge mit den Erschliessungskernen sind auf den Strassen angeordnet. Dies ermöglicht sowohl vertikale Geschosswechsel mit Tageslicht und Aussicht als auch einfache Brandabschnitte. Zwischen den Kernen sind im Erdgeschoss die Einstellhalle B und der ebenfalls als Halle konzipierte Multifunktionsraum gespannt. Eine rückwärtige Schicht nimmt die dienenden Räume für die Hallen sowie die überflutungssicheren Elektro-Räumlichkeiten auf. Die restlichen Technikräume und das Archiv sind im Untergeschoss angeordnet und über die Tiefgarage mit 61 Parkplätzen erschlossen. Mit einer optionalen Unterkellerung der Einstellhalle A kann die Anzahl der Parkplätze oder die Nutzfläche bei Bedarf erhöht werden.

Das Herzstück der Büroetagen im Ober- und Attikageschoss bilden zwei zentrale Lichthöfe, welche Dreh- und Angelpunkt der Bürolandschaft sind, Platz für informelle Treffen bieten und eine Kommunikation zwischen den Ebenen zulassen. An die Höfe schliessen jeweils die gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten und Sitzungszimmer an. Im Attikageschoss rundet eine grosse Terrasse mit gedecktem Sitzbereich und intensiver Begrünung das Angebot an Aufenthaltsflächen ab. Die Büros besetzen die Längsseiten des Gebäudes und weisen eine flexible Raumstruktur auf. Einzel- und Mehrpersonenzimmer können ebenso umgesetzt werden wie offene Bürobereiche oder Kombinationen diverser Nutzungsszenarien. Die veränderbaren Möblierungen und unkomplizierten Leichtbaukonstruktionen ermöglichen ein effektives und kurzfristiges Reagieren auf unterschiedliche Ansprüche.

Die Gestaltung der Aussenräume ist im näheren Umfeld der Neubauten auf eine gute Manövrierbarkeit für Fahrzeuge und auf funktionale Aspekte ausgerichtet. Beide Gebäude lassen sich mit genügend Freifläche umfassen und weisen regengeschützte Vordächer für

Arbeiten im Freien auf. Die jeweils acht oberirdischen Parkplätze für Besucher und Mitarbeiter sind entlang der Strassen angeordnet und ermöglichen kurze Wege zu den Eingängen. Entlang der Ostgrenze befindet sich die Rampe zum tiefer gelegenen Perimeterbereich mit der Einfahrt zur Tiefgarage und der Zufahrt zur Parzelle 2277. Der östliche Arealabschnitt, welcher für den Betrieb des Werkhofes nicht benötigt wird, bleibt als naturnahe Wiesen- und Rasenfläche bestehen oder wird als solche neu erstellt. In kleinen Gruppen angeordnete Klimabaumarten ergänzen die Freiraumgestaltung der Grünflächen. Die Dreiecksfläche der Parzelle 2106 wird nicht überbaut und steht für eine zukünftige Erweiterung der Anlage zur Verfügung. Da sich gemäss Programm bei der Parzelle 2277 in Zukunft Änderungen ergeben können, werden zwei Varianten für die Erweiterung mit oberirdischen Geschossflächen von ca. 1'750m² respektive 2'500m² aufgezogen.

Tragwerk, Gebäudetechnik und Nachhaltigkeit

Sowohl der Anbau an die bestehende Garage als auch der eigenständige Neubau sind als Hybridkonstruktionen aus Beton und Holz geplant. Das Untergeschoss wird in Stahlbetonbauweise erstellt. Unter den Wänden und Stützen werden Fundamentverstärkungen in der Bodenplatte vorgesehen. Der Lastabtrag der Gebäudelasten erfolgt mit Flachfundation über die Bodenplatte in den Baugrund. Im Erdgeschoss sind die tragenden Wände, Stützen und Stürze über den Toröffnungen aus statischen und funktionalen Gründen in Stahlbeton geplant (Anprall- und Feuchtigkeitsschutz). Die Betonkonstruktion trägt die hochformatigen Brettstichholzträger, welche sichtbar in einem Raster von 2,70m angeordnet sind und die Auskragung der als Holzbau entworfenen Obergeschosse gewährleisten. Die Stützen, Wände und Decken werden im Ober- und Attikageschoss durchgehend in Holz erstellt. Die beiden Kerne mit Lift-, WC-Anlage, Vor- und Steilgarage werden in Stahlbetonbauweise erstellt und stabilisieren die Geschossdecken. Die Aus-

steifung der Geschosse erfolgt über die Betonwände der Kerne, welche die Lasten in das Untergeschoss und die Bodenplatte leiten.

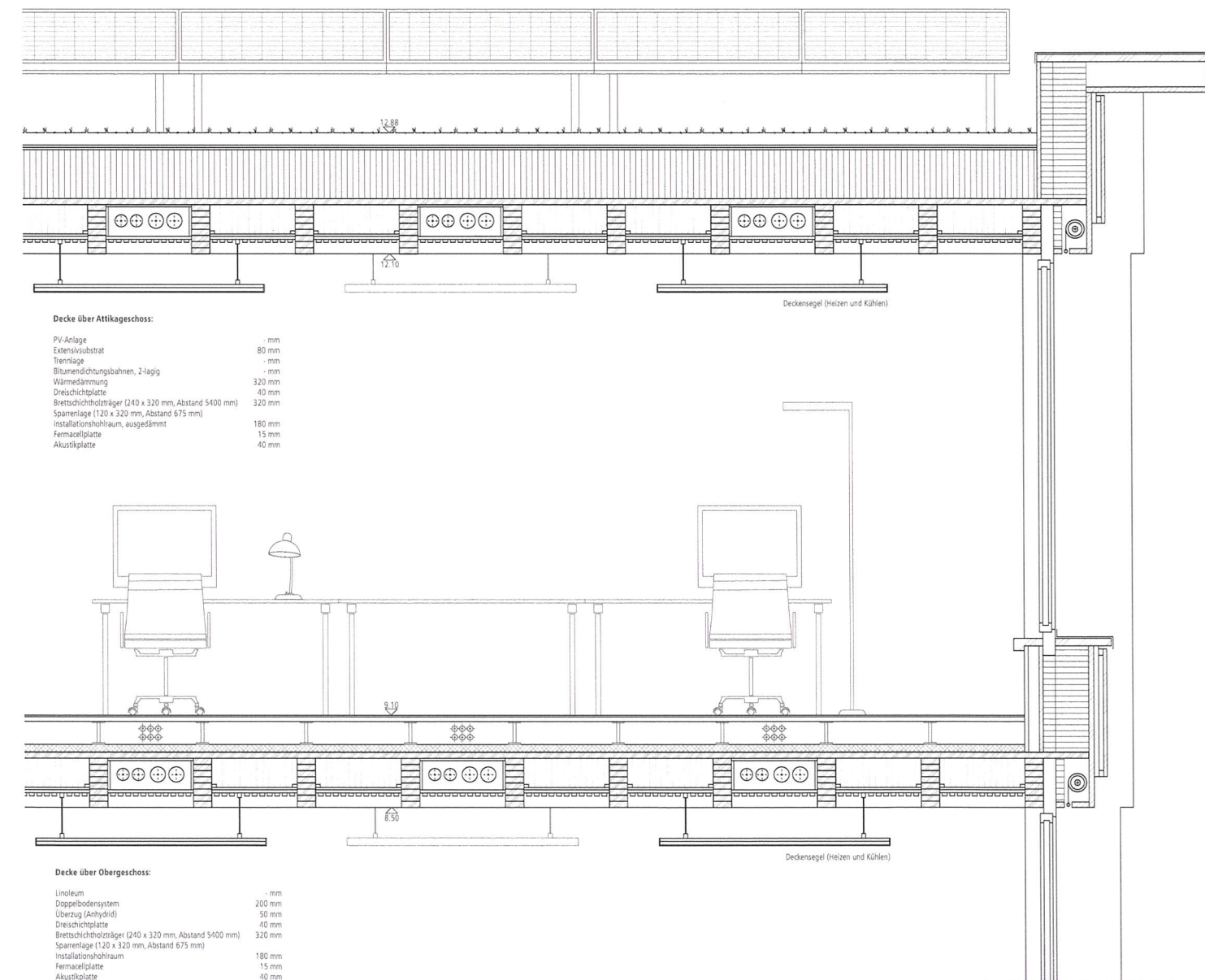
Der bauliche Brandschutz im Untergeschoss erfolgt über die Stahlbetonbauweise. In den darüber liegenden Geschossen wird der Brandwiderstand über ausreichende Bauteilstärken der Holzbauteile erreicht, welche einen Abbrand von mindestens REI 60 zulassen. In Bereichen ohne sichtbare Holzbauteile wird der Brandwiderstand mit Schichtaufbauten und Verkleidungen von mindestens REI 60 erreicht. Die Schichtaufbauten der Wände und Decken erfüllen auch die Anforderungen an den Schallschutz. Das Tragwerk der Obergeschosse in Holzbau leistet einen Beitrag zur Nachhaltigkeit und ermöglicht durch Vorfabrikation eine verkürzte Dauer der Rohbaubarbeiten. Die Struktur ist rational auf die Raumordnung und das Raster aufgebaut, die Holzträger sind sichtbar in die Architektur integriert. Die Geschossdecken nehmen die Feinverstellung der Haustechnikinstallationen auf und sind mit Doppelbodensystem, Akustikelementen sowie abgehängten Deckensegeln für Heizung und Kühlung versehen. Die bewährten Massnahmen mit geringer technischer Komplexität versprechen eine wirtschaftliche Lösung.

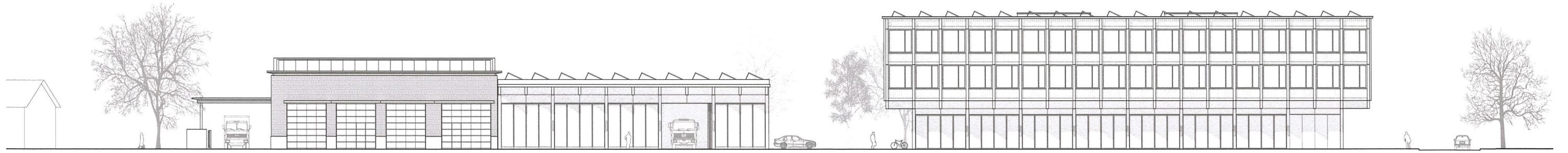
Zur Wärmeerzeugung dient eine Grundwasser-Wärmepumpe, welche in der Technikzentrale im Untergeschoss platziert wird. Dadurch erfolgt die Heizwärmeerzeugung zum Grossteil mittels erneuerbarer Energie. Das Brauchwarmwasser wird ebenfalls über die Wärmepumpe mittels einer Netztrennung erzeugt. Für die Bürogeschosse ist eine Hygienelüftung vorgesehen und die Räume sind zusätzlich mit einer Kühlung ausgestattet. Die erforderlichen Monoblocke mit Wärmerückgewinnung werden in der Technikzentrale im Untergeschoss platziert. Die Zu- und Fortluft erfolgt mittels Kanälen in den beiden Steilzonen über Dach. Für den Brandschutz werden Brandschutzklappen und Brandschutzdämmungen gemäss Vorschriften eingesetzt. Die Tiefgarage wird mechanisch belüftet. Dafür wird die Aussenluft mittels eines Ventilators

in die Garage befördert und über Lüftungsgitter ausgeblasen. Die Hauptverteilung für die Elektroanlagen befindet sich zusammen mit der Trafostation sowie der USV- und Notstrom-Anlage überflutungssicher im Erdgeschoss. Über die gesamte Anlage hinweg ist ein übersichtliches Gebäudeautomatisierungssystem vorgesehen, welches durch die intelligente Steuerung für einen bedarfsgerechten und energieeffizienten Betrieb der Anlagen sorgt.

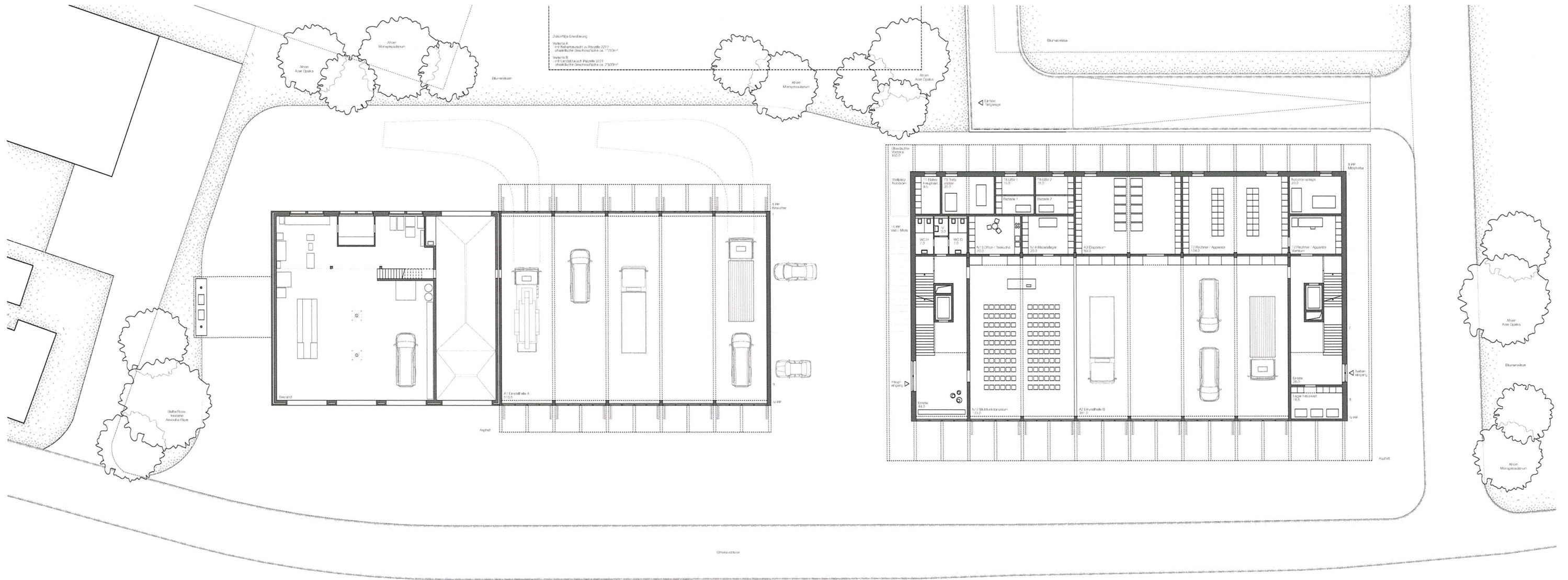
Der neue Hauptbau erfüllt die Anforderungen des Minergie-Standards. Für das Energiekonzept stehen neben der Verwendung des nachwachsenden Rohstoffs Holz für Tragwerk und Gebäudehülle ebenso die Effektivität des Energieeinsatzes und die geringe Umweltbelastung im Vordergrund. Dank den kompakten Volumen und den umlaufenden Wärmedämmperimetern mit optimalen Isolationswerten werden die Energieverluste durch Wärmeverluste minimiert und der Wärmeeintrag optimiert. Die geplante Ausrichtung der Neubauten zur Besonnung erlaubt eine maximale Tageslichtnutzung. Der aussenliegende und variable Sonnenschutz mit tiefem g-Wert gewährleistet einen sommerlichen Blend- und Wärmeschutz. Auf den Dachflächen des Attikageschosses und der Einstellhalle A ist neben einer extensiven Begrünung die Installation von grossformatigen Photovoltaikanlagen vorgesehen, welche eine Produktion der benötigten elektrischen Energie vor Ort ermöglichen.

Gemäss dem Prinzip der Systemtrennung werden Nutzungs- und Bauelemente unterschiedlicher Lebensdauer und Zweckbestimmung derart getrennt, dass sich der Wartungsaufwand der einzelnen Anlagen minimiert und allfällige Anpassungen an technische Entwicklungen möglich bleiben. Dies gestattet zudem ein Maximum an Flexibilität bei räumlichen Veränderungen. Die grosszügig dimensionierten Installationsschächte lassen eine anpassungsfähige Erschliessung der Nutzräume zu. Im Ausbau wird Wert auf die Verwendung von lokalen, natürlichen und recycelbaren Materialien gelegt, welche eine geringe Umweltbelastung bei der Herstellung und Verarbeitung aufweisen.

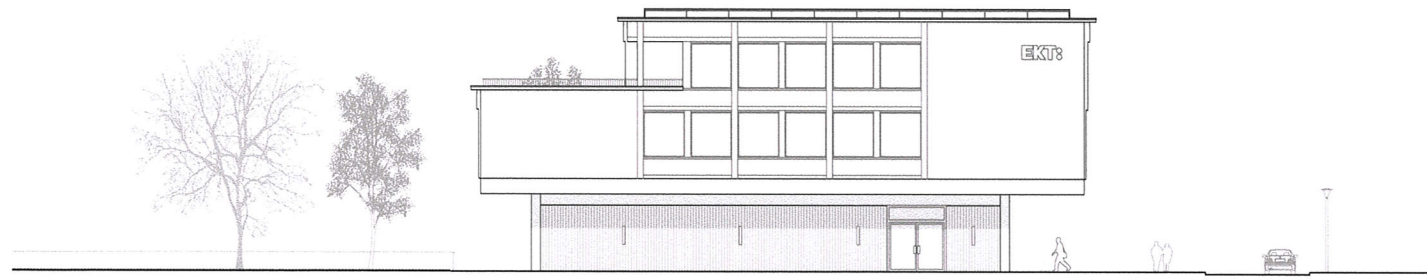




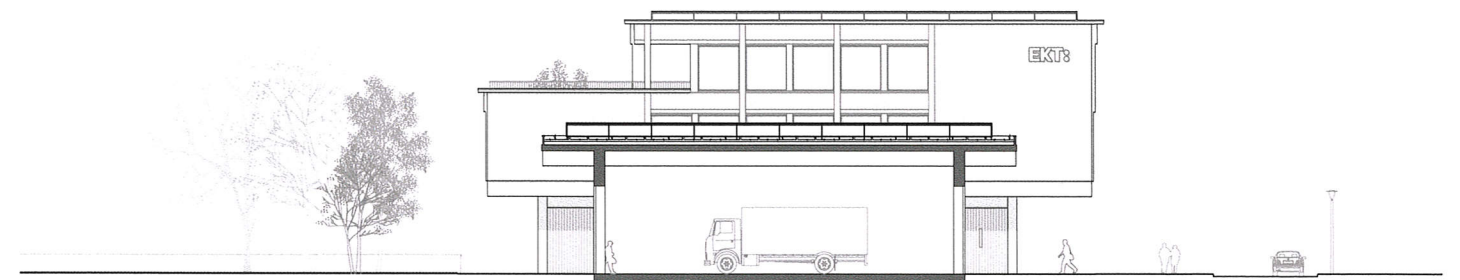
Ansicht West 1:200



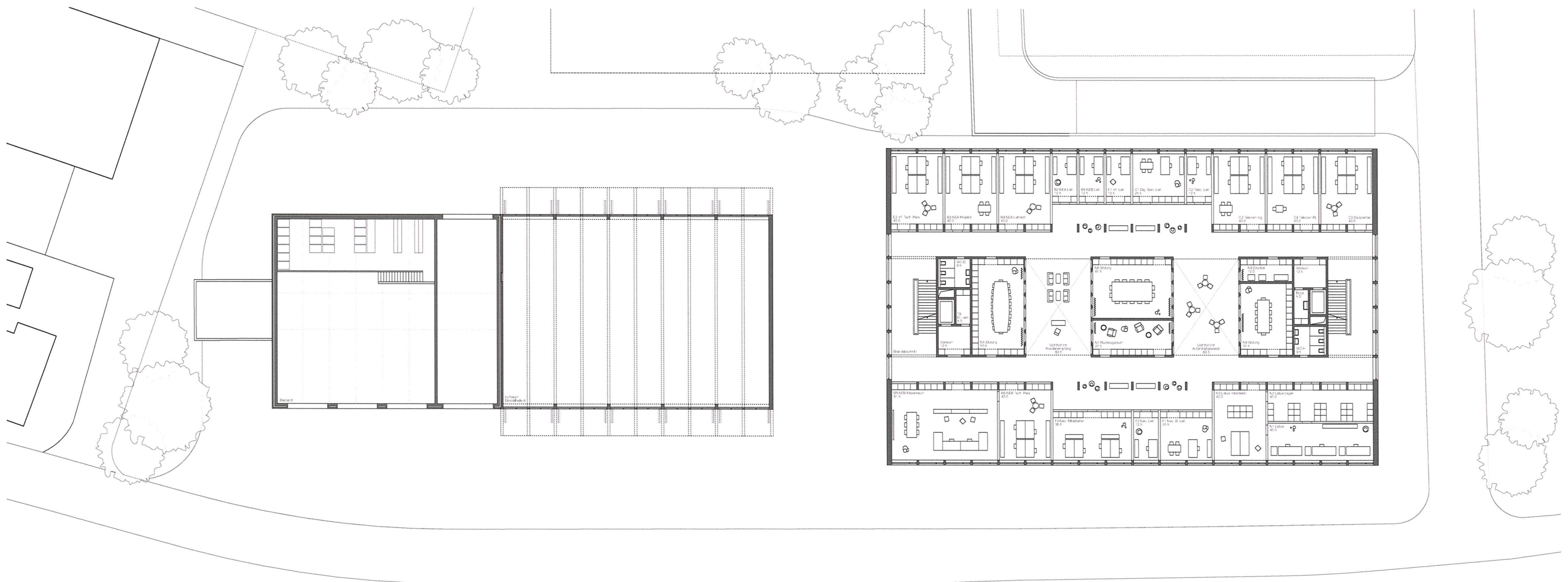
Grundriss Erdgeschoss 1:200



Ansicht Nord 1:200



Querschnitt Einstellhalle A 1:200



Grundriss Obergeschoss 1:200



Situation 1:500

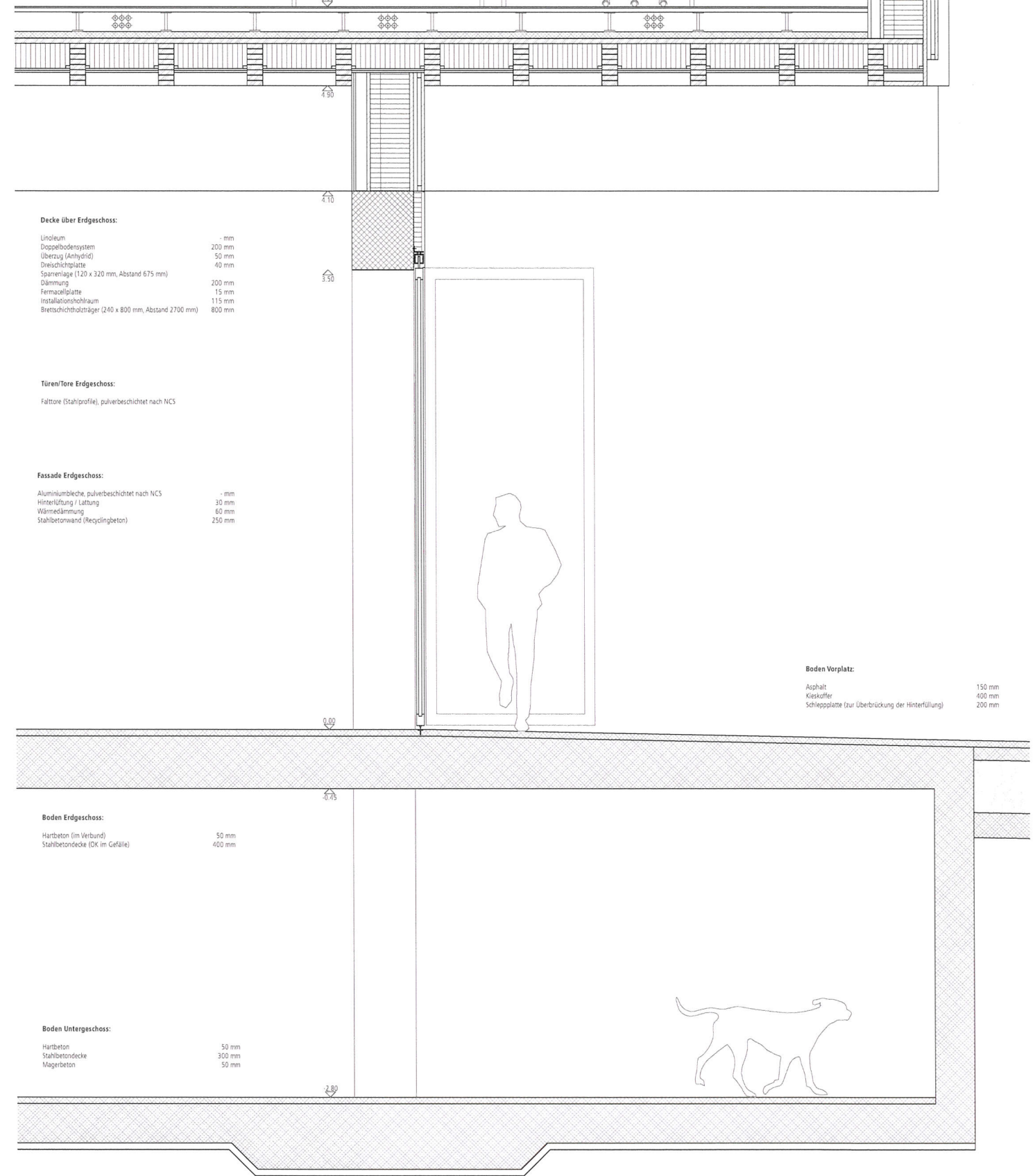


Fenster/Sonnenschutz Büro:

Holz-/Metallfenster mit 3-fach IV-Verglasung
Stoffstore

Fassade Büro:

Vertikale Holzschalung, lasiert	24 mm
Hinterlüftung / Lattung	30 mm
Kornelattung	30 mm
Holzelement	30 mm
Weichfaserplatte	30 mm
Wärmedämmung	300 mm
OSB Platte / Dampfsperre	24 mm
Lehmputz mit Putzgewebe	40 mm
Lehmoberputz pigmentiert	15 mm



Decke über Erdgeschoss:

Linoleum	- mm
Doppelbodensystem	200 mm
Überzug (Anhydrid)	50 mm
Dreischichtplatte	40 mm
Sparsenlage (120 x 320 mm, Abstand 675 mm)	200 mm
Dämmung	15 mm
Fermacellplatte	15 mm
Installationshohlräum	115 mm
Brettschichtholzträger (240 x 800 mm, Abstand 2700 mm)	800 mm

Türen/Tore Erdgeschoss:

Falttüre (Stahlprofile), pulverbeschichtet nach NCS

Fassade Erdgeschoss:

Aluminiumbleche, pulverbeschichtet nach NCS	- mm
Hinterlüftung / Lattung	30 mm
Wärmedämmung	60 mm
Stahlbetonwand (Recyclingbeton)	250 mm

Boden Vorplatz:

Asphalt	150 mm
Kieskoffer	400 mm
Schleppplatte (zur Überbrückung der Hinterfüllung)	200 mm

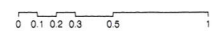
Boden Erdgeschoss:

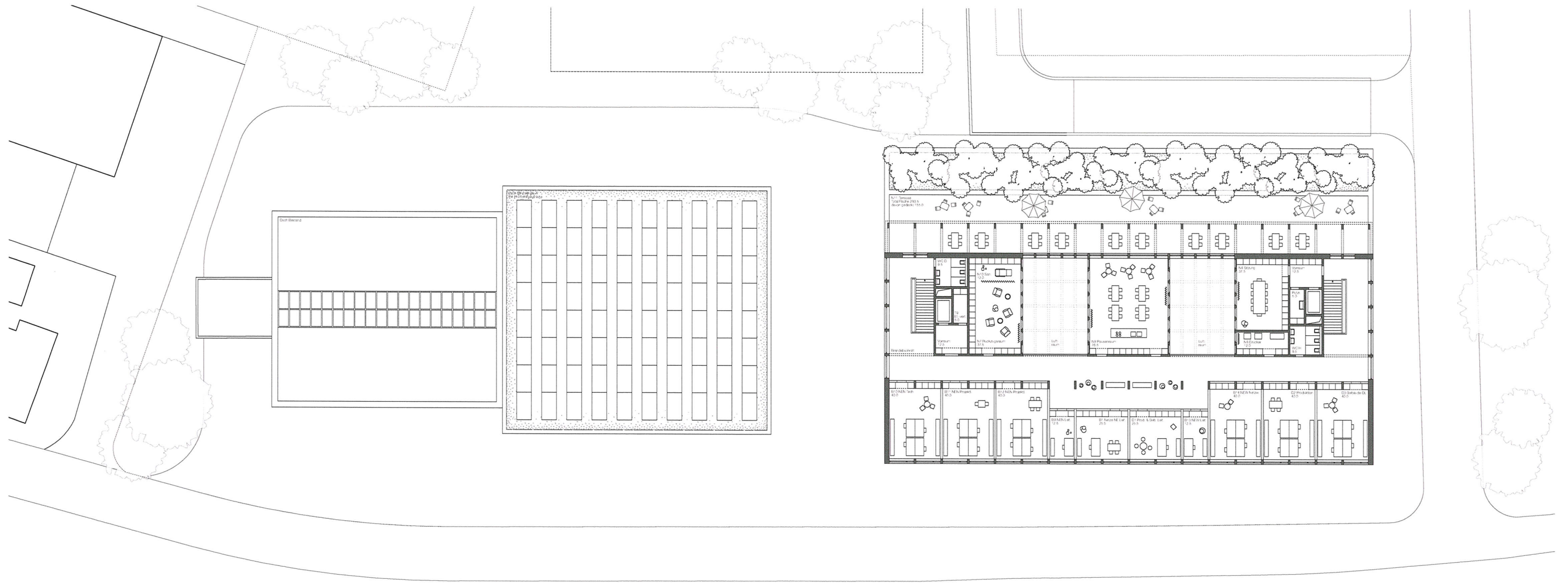
Hartbeton (im Verbund)	50 mm
Stahlbetondecke (OK im Gefälle)	400 mm

Boden Untergeschoss:

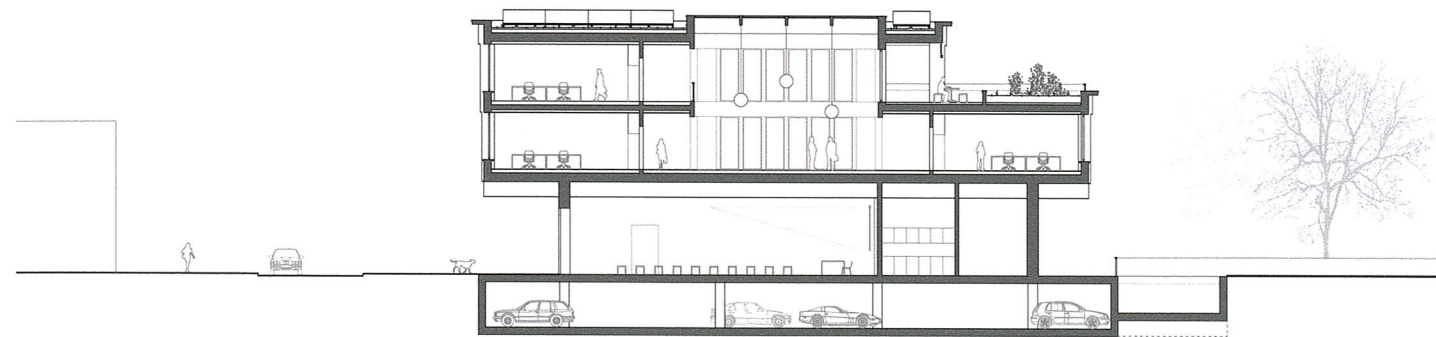
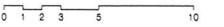
Hartbeton	50 mm
Stahlbetondecke	300 mm
Magerbeton	50 mm

Fassadenschnitt 1:20

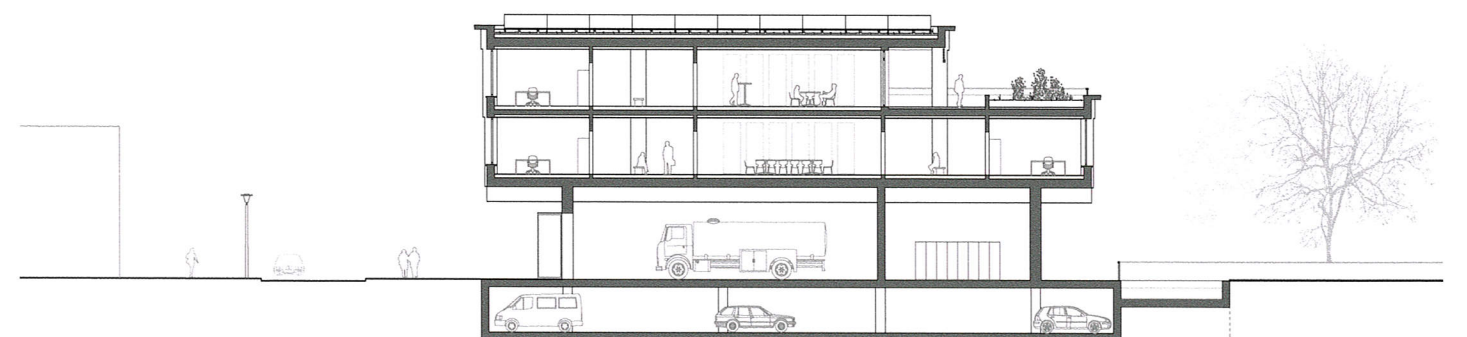




Grundriss Attikageschoss 1:200



Querschnitt Büroräume und Lichtof 1:200



Querschnitt Büroräume und Sitzungszimmer 1:200

