

# intelligent bauen <sup>6</sup>/<sub>23</sub>

Fachzeitschrift für vernetztes und nachhaltiges Planen,  
Bauen und Bewirtschaften

+  
**SPECIAL**  
Fassadentechnik/  
Dämmung

**Im Fokus: Ersatzneubau Haus Seewadel Affoltern a. A.  
Mehr Ordnung bei den verschiedenen Energielabeln  
Franklinturm: Clevere Lösung mit Closed-Cavity-Fassade  
GebäudeKlima Schweiz erweitert WP-Bildungsangebot**



Die Eingangspartie zum Haus Seewadel – dem Zentrum für Gesundheit und Alter - lädt zum Betreten des Gebäudes ein. Die beiden Sockelgeschosse umfassen den öffentlichen Teil des Hauses.

Text: Werner Müller, red. Fotos: Claudia Luperto, Werner Müller

# Ein neues Zentrum für Gesundheit und Alter in Affoltern a.A.

Die Altersversorgung hat sich in den letzten Jahren oder Jahrzehnten grundlegend verändert. Zahlreiche Städte und Gemeinden stehen mit ihren «Altersheimen» vor gewaltigen Neuerungen. Die Stadt Affoltern am Albis im Zürcher Knonaueramt hat sich dieser Herausforderung gestellt und sich für einen Neubau des Zentrums für Gesundheit und Alter entschieden.

Unser Leben, egal, in welcher Altersstufe, sieht anders aus als noch vor 40 Jahren. Dies betrifft vor allem auch die Lebensphase des Alterns. Wurden früher noch sogenannte Alters- und Pflegeheime errichtet, so treten heute die Senioren erst in eine solche Einrichtung ein, wenn die gesundheitlichen Probleme kaum mehr eine Alternative zulassen. Das wiederum erfordert eine völlig andere Planung von Alters- und Gesundheitsbauten vonseiten der Betreiber. Die Anfor-

derungen an den Wohn- und Lebensraum für Betagte im letzten Lebensabschnitt sind anders, komplexer und vielfältiger als bisher. Dies haben auch die Verantwortlichen der Stadt Affoltern a.A. erkannt und sich für einen Neubau des Zentrums Seewadel entschieden.

## Die Ausgangslage

Das im Jahre 1974 erbaute Pflegeheim «Haus zum Seewadel» sollte durch einen

Ersatzneubau, ebenfalls mit 80 Betten, ersetzt werden. Die Gebäudesubstanz war am Ende der Lebensdauer angelangt und in vielen Belangen nicht mehr tauglich und für die heutigen Herausforderungen an ein Pflegeheim nicht mehr genügend. Der Betrieb konnte nur dank provisorischen Bewilligungen der Feuerpolizei und der Gesundheitsdirektion befristet weitergeführt werden. Diese Sonderregelungen wurden mit der Aussicht auf den Neubau ausge-



Die Rückseite des Gebäudes nimmt die Fassadengestaltung auf. Rechts zu sehen entsteht eine grosszügige Gartenlandschaft.

stellt, was einen Ersatzneubau unumgänglich machte. Damit der Bedarf an Pflegeplätzen in Affoltern am Albis und im Bezirk Affoltern auch langfristig gedeckt werden kann, sind neben den Pflegeplätzen des Hauses zum Seewadel auch weiterhin die Plätze in der Langzeitpflege Sonnenberg und Senevita Obstgarten AG notwendig. Dies hatte eine durch Curanovis durchgeführte Studie im Jahr 2018 gezeigt. Während des zweieinhalbjährigen Baus des neuen Pflegeheims waren die Bewohnenden in einem Provisorium neben dem Schulhaus Ennetgraben untergebracht. Das Provisorium wird nun nach dem Bezug des Neubaus zurückgebaut und kommt an einem anderem Ort wieder zum Einsatz. Die Totalkosten für den Ersatzneubau und das Provisorium waren auf Fr. 43 840 000.– budgetiert.

### Sportlicher Zeitplan für den Ersatzbau

Die Stadt Affoltern am Albis als Bauherrschafft und das Architektenteam von blgp architekten ag aus Luzern haben sich auf einen sportlichen Zeitplan geeinigt. Die Bauangaben für den Ersatzneubau und das Provisorium wurden vorgezogen und erfolgten bereits im Herbst 2019. Nach der Urnenabstimmung im Februar 2020 konnte ab März 2020 mit der Platzierung des Provisoriums begonnen werden. Der Bezug des Provisoriums war auf Ende September/Anfang Oktober 2020 geplant. Somit konnte im November 2020 mit dem Rückbau des «Altbaus» Seewadel begonnen werden. Im Sommer 2020 waren bereits Vorarbeiten im Zusammenhang mit der Umlegung von Werkanschlüssen im Gang. Die Bauarbeiten nahmen insgesamt zweieinhalb Jahre in An-

Die konvex geformte Fassade mit ihrem klaren Fensterraster gibt dem Ersatzneubau einen einzigartigen Erkennungswert.

### Fakten zum Bau

<b>Objekt:</b>	Pflegeheim Seewadel, Affoltern a. A.
<b>Bauherrschaft:</b>	Stadt Affoltern a. A.
<b>Architektur:</b>	blgp architekten ag, Luzern
<b>Baumanagement:</b>	TGS Bauökonom AG, Luzern
<b>Bauingenieur:</b>	Basler & Hofmann AG, Kriens
<b>Bauphysik:</b>	RSP Bauphysik AG, Luzern
<b>Brandschutz:</b>	Lauber Ingenieure AG, Luzern
<b>Elektroplanung:</b>	Elektroplan AG, Horw
<b>HLK-Planung:</b>	WSP Suisse AG, Luzern
<b>Sanitärplanung:</b>	René Kächler GmbH, Ebikon
<b>Grundstücksfläche:</b>	4532 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudegrundfläche:</b>	1077 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudekubatur:</b>	SIA 416: 27 076 m <sup>3</sup>
<b>Bauzeit:</b>	November 2020 bis April 2023





Die zentralen Versorgungsräumlichkeiten befinden sich auf jeder Etage. Viel Holz gibt den Räumen ein leichtes Raumgefühl.

spruch. Der Ersatzneubau konnte im Frühjahr 2023 bezugsbereit der Bauherrschaft übergeben werden.

### Verzicht auf einen Holzbau

Das Ursprungsprojekt sah vor, den Neubau in Holz oder Holzverbund auszuführen. Mit der Verabschiedung des Vorprojektes und

mit Vorliegen der Kostenschätzung hatte der Objektausschuss auf Empfehlung des Generalplaners entschieden, auf einen Holzbau zu verzichten und den Ersatzneubau auf Basis einer Massivbauweise weiterzuentwickeln. Ein Holzbau hätte Mehrkosten von rund Fr. 1,5 Mio. mit sich gebracht. Dies war der Hauptgrund, auf diese Bauweise zu

verzichten. Des Weiteren konnte der Generalplaner aufzeigen, dass die geforderte Flexibilität im Innenraum auch mit einem Massivbau gegeben ist.

### Ein nachhaltiges Energiekonzept

Durch ein externes Büro wurde im Zusammenhang mit den Nachhaltigkeitslabels



Treppenhäuser sind funktional und schlicht in Sichtbeton gehalten.

### Das Projekt aus Sicht des Architekten

Das Grundstück an der Oberen Seewadelstrasse liegt westlich des Zentrums der Stadt Affoltern am Albis. Die Nachbarschaft kennzeichnet sich durch Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Der komplizierte Verlauf der Parzellengrenze sowie die bestehenden Grenzbaurechte mit der Nachbarschaft schufen enge Platzverhältnisse für einen Neubau. Zudem verfügt das Grundstück über einen geschosshohen Terrainversprung in Ost-West-Richtung. Aufgrund der vorgegebenen Situation wurde der Neubau als Solitär geplant. Die konkav und konvex geschliffenen Aussenkungen des Volumens reagieren auf die Situation und bilden gleichzeitig die Funktionen des Hauses ab.

Vom Zentrum des Hauses ausgehend, sind die Pflegezimmer in Vierergruppen in Ost-West-Richtung organisiert. Die grösseren Pflegezimmer sind paarweise an den konvex ausgebildeten Stirnseiten des Hauses im Süden im Norden platziert. Eine Besonderheit stellen die in Holz eingebauten Nischen in jedem Pflegegeschoss dar. Sie formulieren die Endpunkte der Flurzonen und sind mit kleinen Balkonen, Sitzmöglichkeiten und Lese- und Aufenthaltsbereichen ergänzt.

Die Fassaden sind zweischichtig aufgebaut. Die innere, tragende Wand aus Ortbeton erhält eine äussere Fassadenschicht, welche die Dämmebene mit den Fenstern integriert. So entsteht eine klare Gliederung der Fassaden. Die vertikalen Fertigbetonelemente proportionieren die Fassadenteile und binden das Volumen zusammen. Dazwischen werden die Fensterelemente aus Holz-Metall-Fenstern mit Kunststeinbänken und beidseitigen Metalleinfassungen aufgespannt. Die schmalen Stirnfassaden werden im Öffnungsverhalten geschlossener ausgeführt. Der zweigeschossige Sockel aus Sichtbetonelementen und grossflächiger Verglasung kennzeichnet die öffentlichen Einrichtungen des Hauses und kräftigt die Setzung des Gebäudes im stark nivellierten Terrain.

**blgp architekten ag**



Auch in den Etagenküchen ist viel Holz verbaut.



Eine Station mit Wasserspender bietet sich den Bewohnern an.

nende erstellt werden kann. Aufgrund der aufgezeigten Vor- und Nachteile der beiden Standorte hat der Objektausschuss einstimmig dem Standort auf dem Dach (Demenzterrasse) zugestimmt. Die Sicht reicht über die ganze Stadt Affoltern, die umliegenden Gemeinden bis hin zu Rigi und Pilatus. ■

eine Auslegeordnung vorgenommen. Das Planungsteam und der Objektausschuss kamen zum Entschluss, dass der Ersatzneubau eine Zertifizierung nach dem Standard Minergie-P erzielen soll. Von weiteren Labelzertifizierungen wurde abgesehen, da einerseits keine Fördermittel durch den Kanton Zürich gesprochen werden (SNBS-Label) und andererseits die Nutzung, infolge höherer Innentemperaturen, keine solche Zertifizierung zulässt. Der Neubau verfügt über eine kontrollierte Lüftung. Zum Energiekonzept gehört ein Fernwärmeanschluss an die HEA, den lokalen Nahwärmeverbund mit Holzschnitzelfeuerung. Ergänzend wird dem Boden Wärme entnommen; die Erdsonden sind in einer Tiefe von 200 Meter eingebaut.

### Wichtiges Element: Der Demenzgarten

Der Generalplaner hatte die Aufgabe, die Positionierung des von der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich geforderten Demenzgartens zu beurteilen. Hierfür wurden zwei Standorte geprüft: Erdgeschoss oder Dachgeschoss. Aus verschiedenen Gründen, etwa Diskretion und Persönlichkeitsschutz, entschieden sich die Verantwortlichen für das Dachgeschoss. Somit konnte auf einem sehr grosszügigen Teil ein Demenzgarten erstellt werden. Demenzgärten auf dem Dach sind erprobt und funktionieren bei anderen Pflegeheimen heute schon sehr gut. Weiter lässt die Aktivierung des Daches zu, dass eine allgemeine Terrasse für Gäste und Bewoh-

Lichtdurchflutete Zimmer für die Bewohner und eine tolle Aussicht über die ganze Stadt und die umliegende Hügellandschaft.

