

Geschäftshaus in Hünenberg von Oswald Irniger Wirz Architekten

Caspar Schärer
Andrea Helbling (Bilder)



Der Bau eines Firmensitzes ist eine moderne Architekturaufgabe par excellence. Die Repräsentation eines kapitalistisch-rationalen Unternehmens ist etwas anderes als die von Fürstenthümern oder staatlichen Verwaltungen. Allerdings erfordert der Firmensitz eine erhebliche Übersetzungsarbeit – zum Glück hat uns die Moderne mit der Abstraktion dazu ein Instrumentarium in die Hände gegeben. Es war Mies van der Rohe an der Park Avenue in New York, der ein Hauptquartier für einen Spirituosenhersteller baute, das übertragene, sozusagen transzendente Werte kommuniziert: Präzision, Seriosität, Kultiviertheit und – ja! – Modernität, Zeitgenossenschaft. Es verwundert deshalb nicht, dass auch das generische Bürogebäude, also das anonyme Investmentobjekt für viele verschiedene Mietparteien, sich der genannten Werte bedient, denn sie sind von allgemeiner Natur. Um das Ganze noch komplizierter zu machen, genügt die Feststellung, dass sich heute viele generische Bürogebäude immer «lauter» benehmen (wohl um Mieter anzulocken), während mancher Firmensitz generischer und damit zurückhaltender auftritt. Wer es sich leisten kann, muss nicht auftrumpfen.

Konsequente Durchbildung

All das beschäftigt nicht mehr viele Architekten. Mit Bürogebäuden lassen sich kaum Lorbeeren gewinnen. Ausnahmen bestätigen natürlich die Regel. Abgesehen von einigen Leuchtturmprojekten wie etwa dem Prime Tower in Zürich oder dem Novartis Campus in Basel (auf dem sich das Problem des Generischen und Spezifischen unter den Händen von Starchitects in verschärfter Form manifestiert) hat sich das Büro fast vollständig zu einem Thema der inneren Organisation und Abläufe sowie der Haustechnik und weniger des Gebäudes und schon gar nicht des Städtebaus entwickelt.

Gelegentlich taucht aber doch ein Bürogebäude auf, das anders ist als die anderen (so etwa die Firmensitze von Synthes in



Hinter dem Allgemeinen versteckt sich das Besondere: Die Aluminiumfassade ist mit unterschiedlichen Oberflächenbehandlungen differenziert (oben); Repräsentative Treppe mit ausgewählter Detaillierung im Inneren.

Zuchwil [wbw 6–2014] oder Würth in Rorschach [wbw 9–2013]). Der Unterschied ist oft auf Anhieb gar nicht zu erkennen. So ordnet sich das Geschäftshaus in Hünenberg, um das es hier geht, in das abseits der Siedlungen gelegene Gewerbegebiet Bösch ein, so wie das Bürogebäude meist tun: unauffällig. Und doch ist da mehr. Zunächst die besondere Lage am Rand der Bauzone: Die Zürcher Architekten Oswald Irniger Wurz rückten das Geschäftshaus an eine Geländestufe mit Blick auf einen Golfplatz, den Zugersee und die Berge; ein Grünstreifen trennt es von der Durchgangsstrasse – fast schon ein amerikanisches Vorstadt-Motiv. Die helle Fassade glänzt matt und hebt sich alleine durch ihre überlegene Proportionierung und Durchbildung von der umgebenden Bebauung ab. Schlanke Lisenen aus natureloxiertem Aluminium stehen auf einem Betonsockel und binden die beiden Hauptgeschosse zusammen; die Brüstung zwischen den Stockwerken liegt tiefer in der Fassadenebene und ist durch eine differenzierte Anodisierung leicht dunkler. Das breite Band über dem Obergeschoss ist hell ausgeführt und schafft so die Verbindung zu den Lisenen und einen vorläufigen oberen Abschluss

des Gebäudes. Das rundum zurückversetzte Attikageschoss ist folgerichtig wieder in der dunkleren Variante des Aluminiums ausgeführt.

Durchdachte Flexibilität

Dass es sich hier allerdings um einen Firmensitz handelt, ist lediglich am Logo über dem Vordach zu erkennen. Ein stilisiertes «K» steht für die Sportbekleidungs-marke «Kjus», benannt nach dem Skirennfahrer Lasse Kjus (Olympiasieger 1994 und dreifacher Weltmeister). Im Neubau in Hünenberg ist die Zentrale eingerichtet, inklusive Designstudios, Flagship Store im Erdgeschoss und Showroom in der Attika. Repräsentativ (und damit spezifisch) wird es unmittelbar im Inneren: Die Treppe führt um ein grosszügiges Auge nach oben; heller Kunststein, hölzerner Handlauf und dünne, dicht gereimte Staketten unterstreichen ihre Bedeutung. In den Büroetagen herrscht kultivierte Zurückhaltung mit wenigen einfachen, aber präzise eingesetzten Materialien. Die Holz-Metallfenster zeigen hier ihre Lärchen-Seite, die Sichtbetonstützen sind schön scharfkantig, das Bürotrennwandsystem weist in den verglasten Partien angenehm dünne Profile auf und passt gut zum grau-braunen Teppich am

Boden. Einzig an der Decke wurde materialtechnisch etwas pragmatischer vorgegangen: Sie ist weiss ausgestrichen, und die Installationen sind unter ihr sichtbar belassen. Im Showroom ganz oben drückt dann doch noch etwas Marken-Identität an die Oberfläche, denn hier werden Grosskunden empfangen. Raue Eichenriemen evokieren eine modern interpretierte Skihütte, und auch die innere Fassade ist ganz in Holz gehalten.

So individuell diese Ausstattung erscheinen mag, sie ist eben «nur» Ausstattung. Das Geschäftshaus ist nämlich trotz allem generisch. Im Grundriss ist eine durchdachte Flexibilität angelegt: Zwei voneinander unabhängige Treppenhäuser erschliessen drei in etwa gleich grosse Büroeinheiten. Jede dieser Einheiten kann sowohl von dieser wie auch von jener Treppe erreicht werden. Die Einheiten sind nicht übermässig gross und eignen sich gut für kleinere und mittlere Unternehmen, die unter Umständen sogar wachsen möchten. Zur Zeit belegt «Kjus» fast alle Flächen, doch das Haus könnte auch ganz anders programmiert werden. Selbst gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss sind denkbar. Dem generischen Gebäude gehört die Zukunft. —

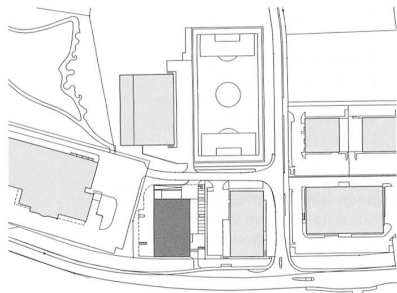


«Meine Kung Sauna und ich: **einzigartig.**»

Erleben Sie uns in Wädenswil auf 800 m² oder online.
+41 (0)44 780 67 55
kungsauna.ch

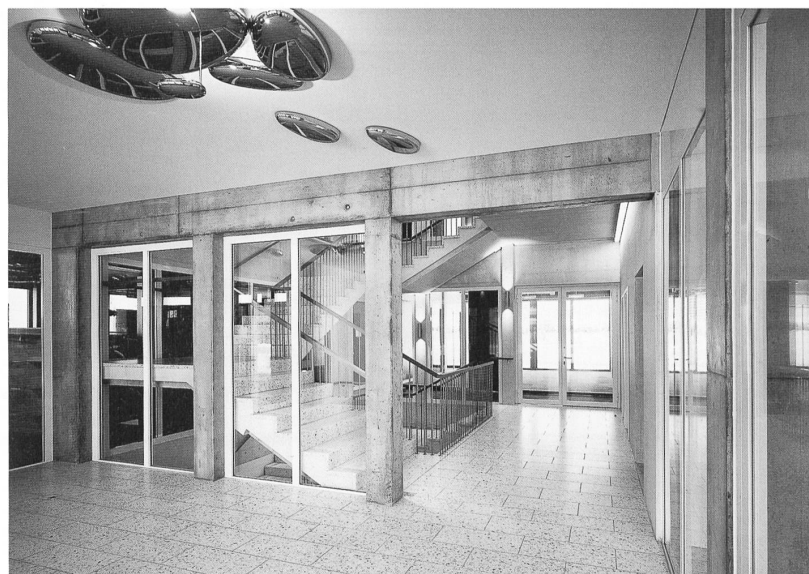
FINNISCHES KELO-HOLZ
Die rustikale Struktur des finnischen Kelo-Holzes verleiht Ihrer Sauna heimeligen Charme. Mit seinem unverkennbaren Harzduft bietet dieses natürlich getrocknete Kiefernholz ein ideales Saunaklima.

kungsauna
SWISS MADE

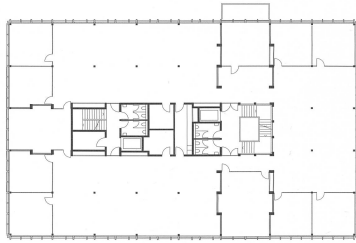


Standort
Rothusstrasse 24, 6331 Hünenberg
Bauherrschaft
Serena Immobilien AG, Risch
Architekt
Oswald Irniger Wirz Architekten, Zürich
mit Peter Kern, Gestalter, Zürich
Mitarbeit: Mieke Haase, Peter Bommeli,
Marc Engler, Christina Weber, Thomas Franc
Bauingenieur
Heierli Ingenieurbureau AG, Zürich
Baumanagement / Bauleitung
Stadelmann Baumanagement AG, Luzern
Bauphysik
AIK Architektur + Ingenieur Kollektiv, Zürich
HLKK-Planer
Künzle + Partner AG, Horw
Sanitärplaner
Aregger Partner AG, Luzern
Elektroplaner
Gode AG, Zürich

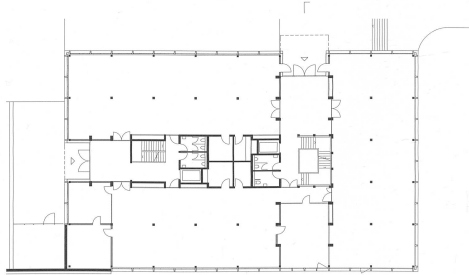
Wettbewerb
Ende 2009 / Anfang 2010
Planungsbeginn
Frühling 2010
Baubeginn
August 2011
Bezug
Dezember 2012
Bauzeit
16 Monate



Zarte Lisenen kontrastieren mit dem breiten Brüstungsband vor der Attika (oben).
Transparenz im repräsentativ gestalteten Eingangsbereich. Bilder: Andrea Helbling



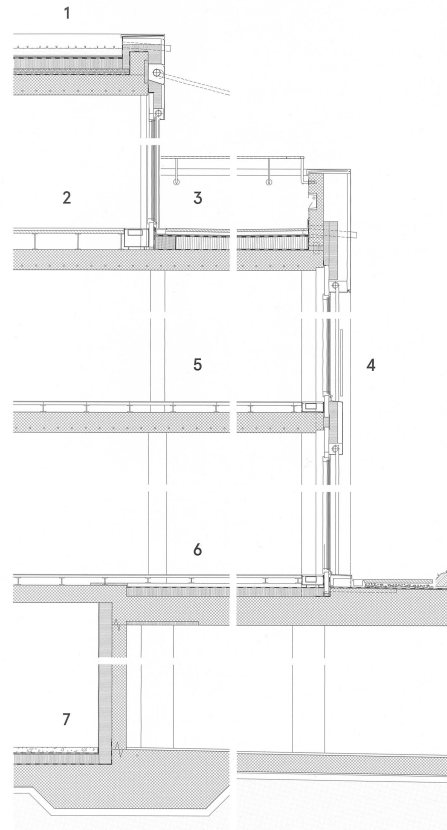
1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Querschnitt



Fassadenschnitt



- 1 Dachaufbau**
 - Begrünung extensiv 95 mm
 - Drainage 20 mm
 - Bitumenabdichtung 30 mm
 - Wärmedämmung PUR 140 mm
 - Gefälle-schüttung 75 mm
 - Dampfbremse
 - Betondecke 280 mm
- 2 Bodenaufbau Attikageschoss**
 - Kunststeinplatten 28 mm
 - Verbunddoppelboden 40 mm
 - Hohlraum 227 mm
 - Betondecke 280 mm
- 3 Bodenaufbau Terrasse**
 - Zementplatten 30 mm
 - Kleb-/Sand 50 mm
 - Trittschalldämmung 10 mm
 - Bitumenabdichtung 20 mm
 - Wärmedämmung PUR 140-180 mm
 - Dampfbremse
 - Betondecke 280 mm
- 4 Fassadenaufbau**
 - Alublech anodisiert auf Unterkonstruktion
 - Wärmedämmung
 - Betonbrüstung
 - Holz-/Aluminiumfenster mit Dreifachverglasung
- 5 Bodenaufbau 1. Obergeschoss**
 - Teppichbelag 6 mm
 - Doppelbodenplatten 30 mm
 - Hohlraum 114 mm
 - Betonboden 280 mm
- 6 Bodenaufbau Erdgeschoss**
 - Teppichbelag 6 mm
 - Doppelbodenplatten 30 mm
 - Hohlraum 114 mm
 - Anhydrit-Unterlagsboden 60 mm
 - PE-Folie
 - Wärmedämmung druckfest 120 mm
 - Betondecke 400 mm
- 7 Bodenaufbau Untergeschoss**
 - Hartbetondeckbelag 100 mm
 - PE-Folie
 - Trittschalldämmung 15 mm
 - Wärmedämmung PUR 120 mm
 - Kapillarwassersperre
 - Bodenplatte 300 mm
 - Drainagematte 20 mm
 - Sauberkeitsschicht 80 mm

Projektinformation

Der Neubau des Geschäftshauses im Gewerbegebiet Bösch in Hünenberg ist der Hauptsitz einer internationalen tätigen Firma. Neben Büroräumen wurden ein Flagship-Store sowie verschiedene Präsentations- und Kreativräume geplant. Die Fassade in Glas und Aluminium gibt dem Gebäude den gewünschten hochwertigen Ausdruck. Feingliedrige Lisenen verbinden die beiden Geschosse; ein breites, von weitem erkennbares Brüstungsband im Attikageschoss bildet den oberen Abschluss. Der Grundriss wird strukturiert durch eine Längs- und Querachse. Im Kern sind die Erschliessungs- und Nebenräume angeordnet, öffentliche Räume (Eingänge, Sitzungszimmer etc.) gliedern die drei Grossraumbüros. Auf diese Weise erhält das Gebäude eine grosse Flexibilität für künftige Nutzungsänderungen. Die effiziente Flächennutzung und das einfache Volumen ergeben ein wirtschaftliches Projekt.

Raumprogramm

Auf einem raumgreifenden Untergeschoss, in dem sich neben einer Einstellhalle auch Garderobenräume mit Duschen sowie Lager- und Technikflächen befinden, sitzt das Erdgeschoss, das sich mit seinem Flagship-Store ans Publikum wendet. Daneben sind ein Repair-center sowie ein Anteil der Grossraumbüros ebenfalls ebenerdig organisiert. Im 1. Obergeschoss liegen der eigentliche Empfang, sowie Einzel- und Grossraumbüros und Sitzungszimmer.

Das Attikageschoss ist dem Showroom vorbehalten, flankiert von Einzelbüros sowie einer Cafeteria mit Aussenterrasse und einer Regenerationsküche für Caterings.

Konstruktion

Der Skelettbau wird vom einem Kern in Stahlbeton ausgesteift. Der Bau ist in eine Metallfassade aus anodisiertem Aluminium gefüllt, die von Holz-Metallfenstern durchbrochen ist. Die Innenräume sind mit Glas- sowie Leichtbauwänden unterteilt. Das Flachdach ist extensiv begrünt.

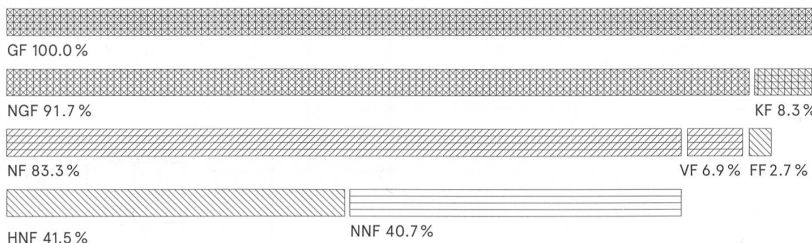
Gebäudetechnik

Erdsonden-Wärmepumpen liefern die Energie für die Heizung und Kühlung des gesamten Gebäudes. Über die Betonkernaktivierung (TABS), unterstützt durch Heizradiatoren und Kühlsegel, wird die Wärme/Kälte an die Räume abgegeben. Die Lüftungsanlage ist mit Monoblock und Rückkühler ausgestattet. Zu-/ Abluft sind sichtbar von den Decken abgehängt. Sämtliche Mietflächen verfügen über einen Doppelboden mit Bodensteckdosen. Das Gebäude ist mit dem Minergie-Label zertifiziert.

Organisation

Auftragsart: Studienauftrag, 1. Preis
Auftraggeberin: LK International AG, Hünenberg
Projektorganisation: Einzelunternehmen

Flächenklassen



Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstück	
GSF Grundstücksfläche	3 005 m ²
GGF Gebäudegrundfläche	1 117 m ²
UF Umgebungsfläche	1 888 m ²
BUF Bearbeitete Umgebungsfläche	1 888 m ²
UUF Unbearbeitete Umgebungsfläche	0 m ²
Gebäude	
GV Gebäudevolumen SIA 416	18 869 m ³
GF UG	2 472 m ²
EG	1 117 m ²
1. OG	1 143 m ²
2. OG	687 m ²
GF Geschossfläche total	5 419 m ² 100.0 %
NGF Nettogeschossfläche	4 968 m ² 91.7 %
KF Konstruktionsfläche	451 m ² 8.3 %
NF Nutzfläche total	4 450 m ² 82.1 %
VF Verkehrsfläche	374 m ² 6.9 %
FF Funktionsfläche	144 m ² 2.7 %
HNF Hauptnutzfläche	2 247 m ² 41.5 %
NNF Nebennutzfläche	2 203 m ² 40.7 %

Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500 (inkl. MwSt. 8 %) in CHF

BKP			
1	Vorbereitungsarbeiten	9 000.—	0.1 %
2	Gebäude	13 380 000.—	93.5 %
3	Betriebseinrichtungen (kontr. Lüftung)	0.—	0.0 %
4	Umgebung	428 000.—	3.0 %
5	Baunebenkosten	369 000.—	2.6 %
9	Ausstattung	130 000.—	0.9 %
1-9	Erstellungskosten total	14 316 000.—	100.0 %
2	Gebäude	13 380 000.—	100.0 %
20	Baugrube	771 000.—	5.8 %
21	Rohbau 1	3 920 000.—	29.3 %
22	Rohbau 2	554 000.—	4.1 %
23	Elektroanlagen	1 001 000.—	7.5 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	1 533 000.—	11.5 %
25	Sanitäranlagen	417 000.—	3.1 %
26	Transportanlagen	121 000.—	0.9 %
27	Ausbau 1	1 521 000.—	11.4 %
28	Ausbau 2	1 118 000.—	8.4 %
29	Honorare	2 424 000.—	18.1 %

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten/m ³ BKP 2/m ³ GV SIA 416	709.—
2	Gebäudekosten/m ² BKP 2/m ² GF SIA 416	2 469.—
3	Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	227.—
4	Zürcher Baukostenindex (10/2010=100) 10/2010	102.8

Energiekennwerte SIA 380 / 1 SN 520 380 / 1

Energiebezugsfläche	EBF	3 144 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.41
Heizwärmebedarf	Q _h	112 MJ/m ² a
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		83 %
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 °C		40 °C