

# WOHNEN IN DER ZWEITEN LEBENSHÄLFTE

*Pensionierte werden die Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz zunehmend prägen. In diesem Zusammenhang zeichnet sich ab, dass der Bedarf nach kleineren Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern steigt. In Brügg bei Biel wurde dieser Bedarf erkannt und mit dem Projekt Muttimatte baulich durch die Stuber & Cie AG umgesetzt.* TEXT DOROTHEE BAULAND, NIK STUBER | FOTOS STUBER & CIE AG HOLZBAU



*In der zweiten Lebenshälfte sind kleinere Wohnungen gefragt. In Brügg bei Biel bedient das Projekt «Alterswohnen Muttimatte» die Nachfrage. Gebaut wurde es von der Stuber & Cie AG aus Schüpfen (BE).*

Pensionierte suchen nach kostengünstigen, gemütlichen und ruhigen Wohnungen. Gemäss einer Studie des Instituts für Finanzdienstleistungen (IFZ) der Hochschule Luzern von 2016 ist der Immobilienmarkt jedoch nur schlecht darauf vorbereitet. Das liegt unter anderem daran, so die Studie, dass die Immobilienwirtschaft Pensionierte falsch einschätzt, deren reale Bedürfnisse verkennt und den Fokus vor allem auf Wohnen mit Betreuung ausrichtet. Was den Bau spezieller Wohnungen für Ältere anbelangt, reiche es aber nicht, sich auf Pflegeplätze zu konzentrieren.

#### **Lebensqualität vor Gewinnmaximierung**

Zum Projekt «Alterswohnen Muttimate» in Brügg (BE) zählen drei Gebäude mit 27 Wohnungen, die entweder über 2,5 oder 3,5 Zimmer verfügen. Es sind grosszügige, lichtdurchflutete Wohnungen für Mieter in der zweiten Lebenshälfte. Die Wohnungen wurden nach den Richtlinien des altersgerech-

ten Wohnens geplant und bieten ihren Bewohnern einen hohen Komfort, unter anderem durch den vollständig schwellenlosen Ausbau. Das Besondere an dieser Überbauung sind auch die unterschiedlichen Kontaktzonen. Privatsphäre ist für die eigene Wohnung vorgesehen, Halbprivates ist in der Begegnungszone auf der eigenen Etage möglich, der Gartenbereich dient als öffentlicher Raum. Das Konzept der Siedlung soll aber nicht nur den Kontakt zwischen den Bewohnern fördern, sondern auch mit der umliegenden Nachbarschaft und der Gemeinde, die in diversen Ressorts unterschiedliche Dienstleistungen anbietet. Als Immobilienträger fungiert die Wohnbaugesellschaft Biwog, die im gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbau die Lebensqualität vor die Gewinnmaximierung stellt.

#### **Ökologisch gebaut mit Holz und Solaranlage**

Ökologisches Bauen und der Einsatz erneuerbarer Energien haben in der Mut-

timatte ebenfalls grosses Gewicht. Die drei Wohnblöcke sind – abgesehen von Treppenhaus und dem Untergeschoss – komplett aus Holz gebaut. Eine kontrollierte Lüftung hilft Energie sparen, geheizt wird mit Holzpellets und die Solaranlage auf den Dächern liefert Strom. Der Einsatz von erneuerbaren Energien soll auch die Nebenkosten tief halten.

Nicht immer passt ein Projekt so ideal zur Unternehmensphilosophie und -strategie, wie es bei diesem Projekt für die Stuber & Cie AG aus Schüpfen (BE) der Fall war. Mit der Bauherrschaft und den Architekten hatte Generalunternehmer Nik Stuber zudem Partner an seiner Seite, die seine Grundsatzgedanken zur Nachhaltigkeit und zur 2000-Watt-Gesellschaft voll unterstützten. Auch die Dimension des Projektes – drei Gebäude mit 27 Wohnungen auf drei Stockwerken – war für Stuberholz äusserst interessant. Die nahezu vollständig in Holzbauweise realisierten Mehrfamilienhäuser bilden eine Besonderheit im Grossraum Biel.



Die drei Baukörper mit ihren 27 Wohnungen sind barrierefrei verbunden. Die Fassade präsentiert sich mit einer vorvergrauten Schalung aus sibirischer Lärche.

### Holzbauweise ab Erdgeschoss

Die Parzelle liegt an einer Hauptstrasse und steigt mit einer Neigung von etwa sechs Prozent gegen Norden leicht an. Die Geometrie der Parzelle, die geografische Ausrichtung und die in der Umgebung vorherrschende Bebauungsstruktur führten zu einem Konzept mit drei hintereinander gestaffelten Baukörpern, deren Firstrichtung parallel zum Hang läuft. Die Untergeschosse sind mit einer von der Hauptstrasse zugänglichen Einstellhalle verbunden. Ein Gehweg mit einer nutzergerechten Steigung erschliesst die Eingänge für den Fuss- und Veloverkehr. Die Umgebungsflächen sind für alle Bewohner gleichermassen zugänglich und sollen der Entspannung dienen. Die altersgerechten Kleinwohnungen verfügen alle – ob nun mit 2,5 oder 3,5 Zimmern – über eine Loggia. Je Geschoss gibt es eine gemeinsame, beheizte Vorzone. Die drei Gebäude «Süd», «Mitte» und «Nord» sind ab Erdgeschoss als Holzbau mit teils tragenden Holzinnenwänden und Holzdecken in Fichte/Tanne ausgeführt. Die Fassade präsentiert sich mit einer sägerohen, vorvergrauten Schalung aus sibirischer Lärche.

### Schallschutz und Isolierung

Ein besonderes Augenmerk galt neben den ökologischen Aspekten auch dem Schallschutz und der Raumakustik. Ein Lärmschutzgutachten zeigte, dass im vorgelagerten Haus «Süd» zusätzliche Schallschutzvorkehrungen erforderlich waren, um den Anforderungen für Wohnräume zu genügen. Die 240 Millimeter starke Tragkonstruktion (Duo NSi) der Aussenwände ist mit Isofloc-Zellulosefasern gedämmt und nach innen mit luftdicht verklebten OSB-Platten (25 mm), KV-Latten (50 mm) sowie Mineralfaserplatten (40 mm, 0,032 W/mK) versehen, die mit Gipsfaserplatten (12,5 mm) beplankt sind. Nach aussen sind auf die Tragkonstruktion Gips-



Jede Wohnung verfügt über eine Loggia. Die Fenster sind im Holz-Metall-Verbundsystem realisiert.



Der Koch- und Wohnbereich im Erdgeschoss einer Wohnung. Für die Bodenbeläge wurde Eichenparkett gewählt.

## ALTERSWOHNEN MUTTIMATTE

Projekt: 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 27 Wohnungen

Standort: Brugg bei Biel

Bauherrschaft: Biwog, Bieler Wohnbaugenossenschaft, Biel

Baujahr: 2016

Architektur: Bauart Architekten und Planer AG, Bern, in Zusammenarbeit mit Kaufmann Planungs GmbH, Studen (BE)

Holzbauingenieur: Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG, Thun

GU ab Decke UG: Stuber & Cie AG (Stuberholz), Schüpfen (BE)

Holzbau: Stuberholz, Schüpfen

Projektleitung Holzbau: Jonas Reichmuth, Stuberholz

Gebäudevolumen: 3800 m<sup>3</sup> je Haus

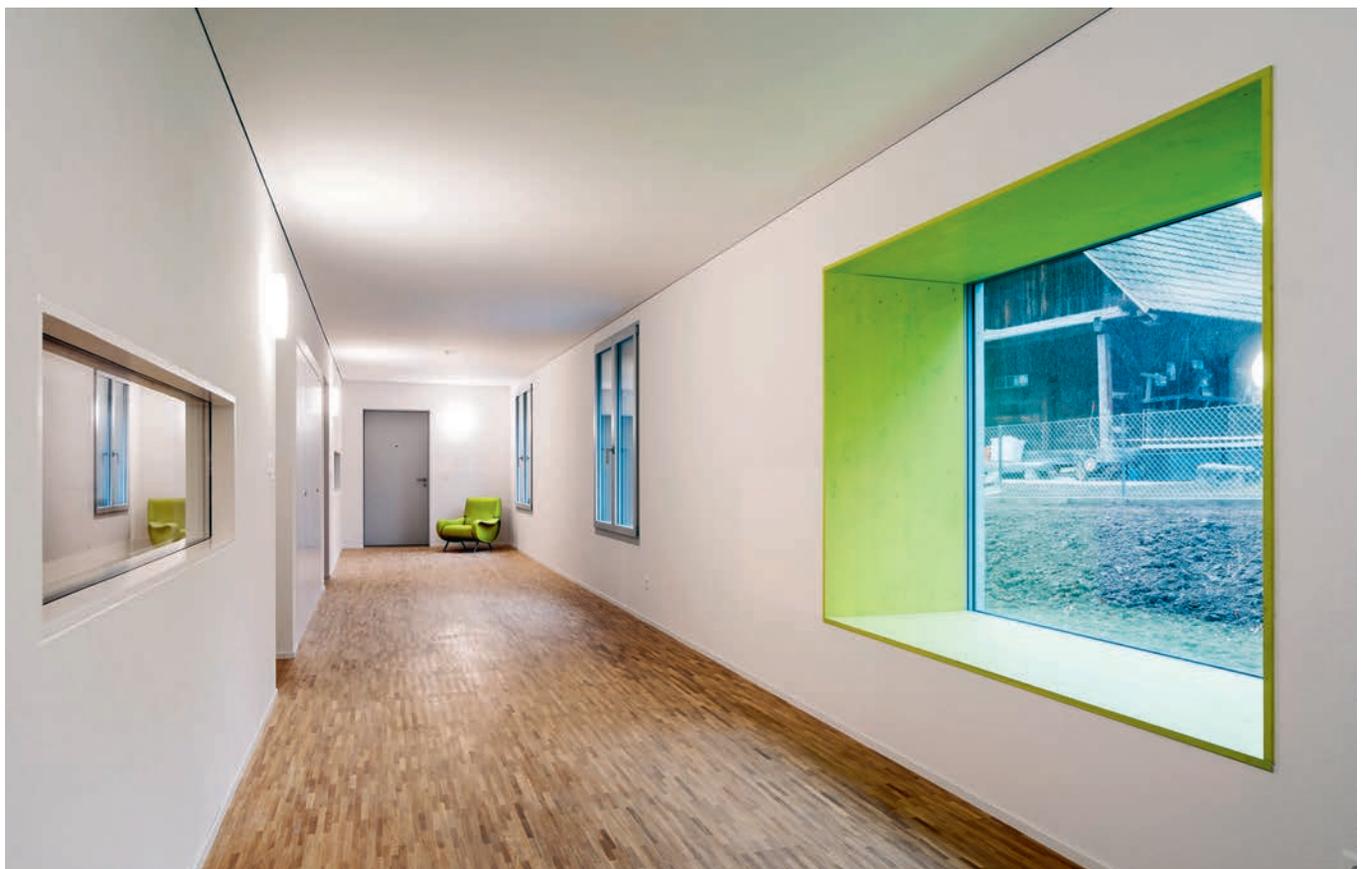
Baukosten gesamt: CHF 13,75 Mio.

Kosten Holzbau (inkl. Fenster): CHF 3,2 Mio.

Baustandard: Minergie



Die Geometrie der Parzelle führte zu einem Konzept mit drei gestaffelten Baukörpern.



Die Erschliessungszone vor den Wohnungen dient den Mietern als halböffentlicher Begegnungsraum.

Anzeige

Hilft gegen Fachkräftemangel.

Wiederqualifizierung in der Holzbranche – [stiftung-wq.ch](http://stiftung-wq.ch)

Stiftung WQ Solothurn



faserplatten (15 mm) aufgebracht. Die horizontale, geschlossene Fassade-schalung (Nut und Kamm) ist aus sibi-rischer Lärche realisiert. Die Hinterlüf-tung beträgt 40 Millimeter. Für die nicht tragenden Innenwände kamen jeweils Leichtbauwände mit Metall-ständern aus C-Profilen zum Einsatz, die mit Flumroc-Steinwolle gedämmt und mit Gipsfaserplatten geschlossen sind. Zusätzlich sorgen eine Luftschicht und eine Mineralfaserdämmung für Isolation. Die äussere Beplankung der Innenwände erfolgte ebenfalls mit Gipsfaserplatten. Die tragenden Innen-wände sind im inneren Aufbau mit OSB-Platten verstärkt.

Die Wohnungstrenndecken wurden mit Brettschichtholz-Trägern von 80 auf 160 Millimetern der Festigkeits-klasse GL24h realisiert und beidseitig mit Dreischichtplatten (27 mm) be-

plankt. Nach unten sind die KV-Latten mit Federbügeln abgehängt und mit Gipsfaserplatten verkleidet. Um eine gute Trittschalldämmung zu gewähr-leisten, liegen auf der Deckenkonstruk-tion Gartenplatten (40 mm), Dämmung (40 mm) und der Unterlagsboden (70 mm). Als sichtbarer Bodenbelag kam 8 Millimeter starkes Eichenparkett zum Einsatz. Für die Fenster fiel die Wahl auf ein Holz-Metall-Verbundsystem. Die Satteldächer sind mit Photovoltaik-anlagen ausgestattet.

#### Mandat als Generalunternehmer

Die Stuber & Cie AG übernahm das GU-Mandat ab Oberkante Unterge-schossdecke für den gesamten Bau. In Eigenleistungen erbrachte Stuberholz neben den Holzbauarbeiten auch die Schreinerarbeiten, die Fenstermonta-

ge und das Verlegen des Parkettbo-dens. Insgesamt kamen für das Trag-werk in Holzrahmenbauweise rund 200 Kubikmeter Brettschichtholz (Fichte/Tanne) zum Einsatz. Die Vor-fertigung der Elemente in der Werkhal-le in Schüpfen dauerte je Gebäude rund zwei Monate. Die Aufrichte war nach jeweils drei Wochen abgeschlossen. Für den Ausbau verbrachte das Stuberholz-Team unter der Leitung von Jonas Reichmuth weitere zwei Monate je Haus auf der Baustelle. «Das Projekt Muttimatte, unser bisher grösster GU-Auftrag, hat für uns die Weichen in die Zukunft gestellt», resümiert Holz-bauunternehmer Nik Stuber.

**architektur.ch, bauart.ch, muttimatte.ch, stuberholz.ch, timbatec.ch**



## STUBERHOLZ

Was ursprünglich in der Sägerei mit Holzhandel von Ururgrossvater Johann Stuber be-gann, konnte kontinuierlich ausgebaut und stets den neusten Verhältnissen angepasst werden. Heute wird das Familienunternehmen Stuber & Cie. AG mit 45 Mitarbeitenden in fünfter Generation durch Nik Stuber (Foto) geführt. Stuberholz erarbeitet mit ihren Kun-den nachhaltige Lösungen in Holz – sei es im Neubau, Umbau, Gewerbebau, Ingenieurholz-bau, Innenausbau oder beim Verlegen von Parkett. Die Firma ist aufgeteilt in drei Geschäftsbe-reiche: Holzbau mit 30 Mitarbeitenden; Innenausbau mit 10 Mitarbeitenden sowie TU/GU mit zwei Mitarbeitenden. Die TU/GU ist im Mandatsverhältnis wie auch bei eigenen Projektentwicklungen tätig. Um der nachfolgenden Genera-tion ein funktionierendes und intaktes Ökosystem zu ermöglichen, verpflichtet sich das Unternehmen den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Diese Vision sieht vor, durch einen sparsamen Umgang mit Ressourcen und eine kontinuierliche Senkung des Energiebedarfs jedes Schweizer die CO<sub>2</sub>-Emissionen um zwei Drittel zu reduzieren und den Energie-verbrauch pro Person von heute über 6500 Watt auf 2000 Watt zu senken. Als Verarbeiter des regenerativen und CO<sub>2</sub>-neutralen Rohstoffs Holz, als Wärmelieferant für die Fernwärme in Schüpfen und als Produzent von grünem PV-Strom (330 kWp Anlage) will die Stuber & Cie AG ihren Beitrag dazu leisten. **stuberholz.ch**



Anzeige



# Zunftbekleidung von FHB



Kulltec AG | Turmstrasse 8 | 8330 Pfäffikon ZH | Telefon 044 952 11 22 | info@kulltec.ch | kulltec.ch