



# STEINMÜRI

ÜBERBAUUNG

Pfäffikon - ZH

## Bauherrschaft

Steinmüri Park AG  
Sihleggstrasse 23  
8832 Wollerau

## Totalunternehmer

HRS Real Estate AG  
Siewerdstrasse 8  
8050 Zürich

## Architekt

Grüter Strässle  
Architekten GmbH  
Siewerdstrasse 8  
8050 Zürich

## Bauingenieur

Urech Bärtschi Maurer AG  
Röschibachstrasse 22  
8037 Zürich

## Technische Büros

Elektroingenieur:  
Herzog Kull Group Baden AG  
Im Langacker 20  
5405 Dättwil / Baden

Haustechnik-Ingenieur:  
MD-Plan GmbH  
Witzbergstrasse 26  
8330 Pfäffikon

Bauphysiker:  
Kopitsis Bauphysik AG  
Zentralstrasse 52a  
5610 Wohlen

## Landschaftsplaner

Ernst und Hausherr  
Landschaftsarchitekten BSLA  
Niederdorfstrasse 50  
8001 Zürich

## Lage der Bauobjekte

Nussbaumstrasse 2/4/16 und 18  
Bachtelstrasse 33/35/37 und 39  
8330 Pfäffikon

## 3 Planungs- und Realisierungsphasen

### Ausführung

2011-2014 (in 3 Etappen)



## LAGE / GESCHICHTE

Die Überbauung steht auf dem Areal des einstigen Krankenasyls von Pfäffikon. 1898 an einem Südhang erbaut und später verschiedentlich abgeändert und ergänzt, gehörte der Sanatoriumsbau zum Kreisspital Pfäffikon und nach dessen Schliessung zum benachbarten Pflegezentrum Geratrium. Nordöstlich und oberhalb des Ortskerns von Pfäffikon gelegen, wurde das Krankenasyl von Süden mit einer Baumallee und einem Fussweg über die Spitalstrasse erschlossen. Die Allee liegt auf der Zentralachse des Gebäudes.

Auf der Grundlage eines Gestaltungsplans realisierte HRS als Projektentwickler eine Überbauung auf dem bislang unbebauten Terrain südlich des historischen Gebäudes, bestehend aus sechs dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 42 Eigentumswohnungen. Gemäss Gestaltungsplan wurden das Volumen des viergeschossigen Sanatoriumsbaus und dessen Südfassade als Schutzobjekt behandelt und erhalten. Im langgestreckten Ersatzneubau finden zusätzliche 14 Eigentumswohnungen Platz.







## KONZEPT / ARCHITEKTUR

Als Fortsetzung der sanft ansteigenden Spitalstrasse verläuft wie zuvor eine Allee quer durch das Areal bis zur sanierten Südfassade des Schutzobjekts. Sie stellt das Rückgrat der Überbauung dar. Zu beiden Seiten erstreckt sich eine Parklandschaft, in welche die sechs Neubauten eingebettet sind. Im westlichen Arealteil sind zwei, im östlichen vier kubisch geschlossene Volumen angeordnet. Quer zur Allee verläuft in eleganten Schwüngen ein Fussweg dem Hang entlang. Er führt durch den lockeren Baumbestand, bindet das Areal in das öffentliche Wegnetz ein und erschliesst die Eingänge der südlichen drei Häuser. Die anderen drei Neubauten flankieren das Schutzobjekt, das von der Fortsetzung der Allee östlich umgangen wird, begleitet von einer Abfolge von Terrassen mit Sitzgelegenheiten und Spielplätzen. Drei separate Tiefgaragen bieten für die Überbauung 127 Parkplätze. Ihre Erschliessung erfolgt von der südlichen Begrenzungsstrasse des Areals.

Die Überbauung bietet einen abwechslungsreichen Mix, der insbesondere Familien des Mittelstandes ansprechen soll. Das Angebot reicht von Dreieinhalb- bis zu Sechseinhalbzimmerwohnungen. Die unterschiedlich grossen Neubauten sind mit zentralen Treppen- und Aufzugsanlagen versehen um die sich pro Etage zwei oder drei Wohnungen gruppieren. Dem gewachsenen Terrain folgend, sind Wohnungen auf versetzten Niveaus angeordnet. Das Schutzobjekt enthält loftartige Wohnungen, die über zwei Erschliessungskerne erreichbar sind und sich quer durch das Volumen erstrecken. Das Gebäude bietet unüblich grosszügige Raumhöhen

## BESONDERHEITEN

HRS hat sich an der Überbauung Steinmüri Steinmüri mit voller Kosten-, Qualitäts- und Termingarantie als Projektentwickler als Projektentwickler und Totalunternehmer beteiligt. Die Tatsache, dass auch ein Schutzobjekt in die Planung mit einbezogen werden musste, stellte alle Beteiligten vor ungewohnte Herausforderungen. Durch einen intensiven Austausch mit der Gemeinde und Fachgremien konnte eine befriedigende Lösung gefunden werden.

## ENERGIEKONZEPT

HRS entschloss sich, die Überbauung im Minergie-Standard zu erstellen. Die entsprechenden Vorgaben erreichte man durch ein gut durchdachtes Gebäudehüllenkonzept mit Aussenwärmedämmung, der Installation von acht Wärmepumpen und dem Entscheid für eine kontrollierte Wohnungslüftung.

### PROJEKTDATEN

Gesamtkosten:	<b>rund CHF 52 Mio.</b>
Grundstücksfläche:	<b>15 500 m<sup>2</sup></b>
<b>Volumen SIA 416</b>	
Neubauten:	<b>43 000 m<sup>3</sup></b>
Schutzobjekt:	<b>14 000 m<sup>3</sup></b>
Wohnungen:	<b>56</b>
<b>Parkplätze</b>	
Oberirdisch:	<b>13</b>
Unterirdisch:	<b>127</b>

