

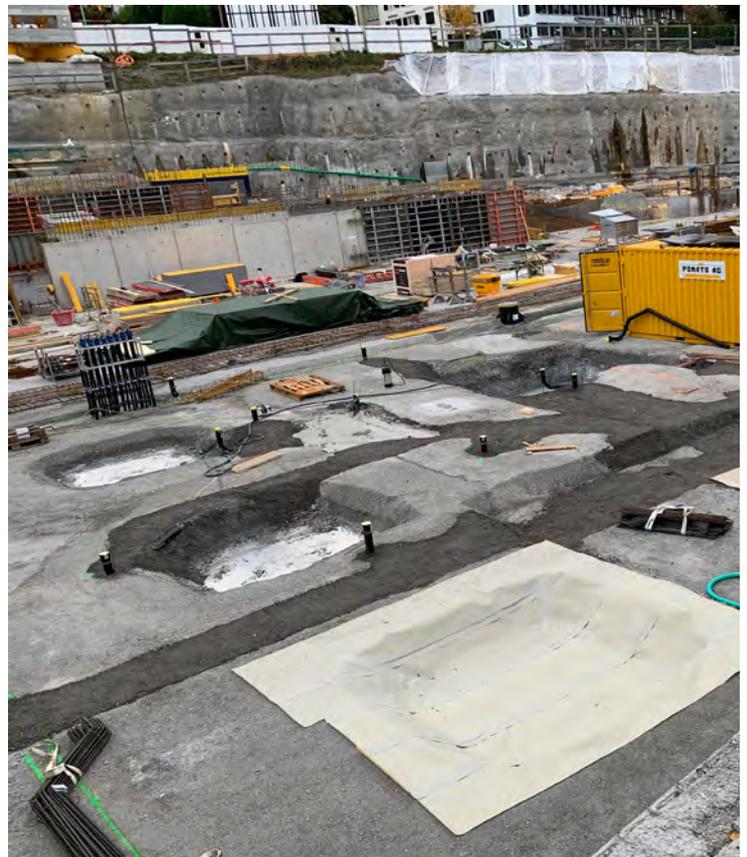


SIKA AT WORK

SEIDENHOF, STÄFA

BUILDING TRUST





Wasserdicht mit einer "Weissen Wanne+". Auf dem Areal Seidenhof in Stäfa ist mit einer neuen Wohn- und Gewerbeüberbauung der Spagat zwischen Geschichte und Gegenwart gelungen. Für die anspruchsvolle Umsetzung wasserdichter Räume unter Terrain in felsiger Hanglage setzte die Bauherrschaft auf bewährte Top-Lösungen von Sika: eine "Weisse Wanne" Abdichtung sowie das SikaProof® Abdichtungssystem.

PROJEKTBSCHRIEB

Das Neubauprojekt Seidenhof Stäfa ist die Fortsetzung einer langen Geschichte. Im 19. Jahrhundert war auf dem Areal noch ein wichtiges Fertigungszentrum der florierenden Seidenindustrie im Kanton Zürich angesiedelt. Mit dem Strukturwandel in der Textilproduktion Ende der 1950er Jahre wurden die Fabrikgebäude von der Familie Baumann als letzte Betreiberin der Seidenweberei an die Firma Ernst + Co verkauft, die der Urgrossvater des jetzigen Geschäftsleiters Felix Geiger 1894 in Küsnacht gegründet hat.

Nach der Stilllegung der Seidenweberei im Jahr 1956 wurden die Industriegebäude in Stäfa über viele Jahre als Zwischenlager für in Küsnacht produzierte Metallverpackungen und Verschlüsse genutzt; die daneben liegende Wiese diente als Bauland-Reserve. In den 1970er Jahren wurden die Gebäude zum Gewerbezentrum Seidenhof umgebaut. Parallel dazu produzierte man in den Räumen des heutigen Aldi-Supermarktes über 30 Jahre lang Kunststoff-Verpackungen.

Seit der Einstellung der Produktion von Kunststoff-Verpackungen in Stäfa 2001 und der Stilllegung der Herstellung von Verschlüssen und Verpackungen in Küsnacht 2007 konzentriert sich die Firma Ernst auf die Entwicklung und Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften. Nach verschiedenen Projekten zur Überbauung der Wiese auf dem Areal Seidenhof konnte im März 2020 rekursfrei mit dem Neubauprojekt von Wohn- und Gewerbebauten begonnen werden. Dieses wurde bis im Sommer 2022 fertig gestellt.

In vier Einzelgebäuden entstanden 27 Mietwohnungen mit hochwertigem Innenausbau, grosszügigen Balkonen und Gartensitzplätzen sowie ein vierstöckiges Geschäftshaus mit über 2'800 m² Gewerbefläche. Das Ganze ist komplett unterbaut mit einer zweigeschossigen Tiefgarage.

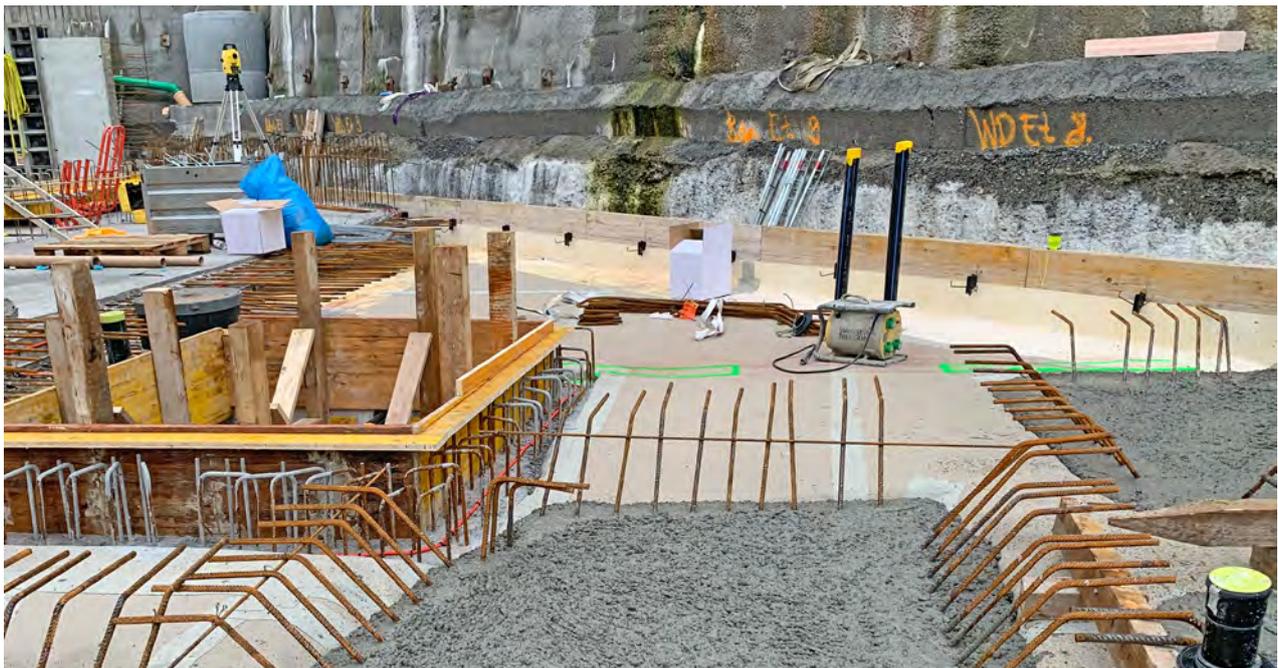
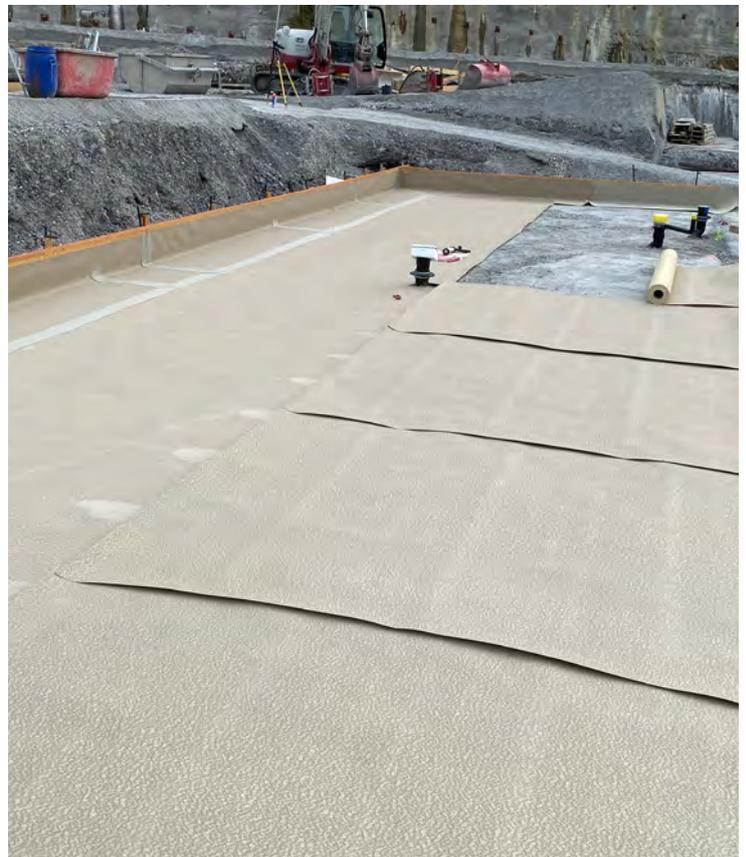
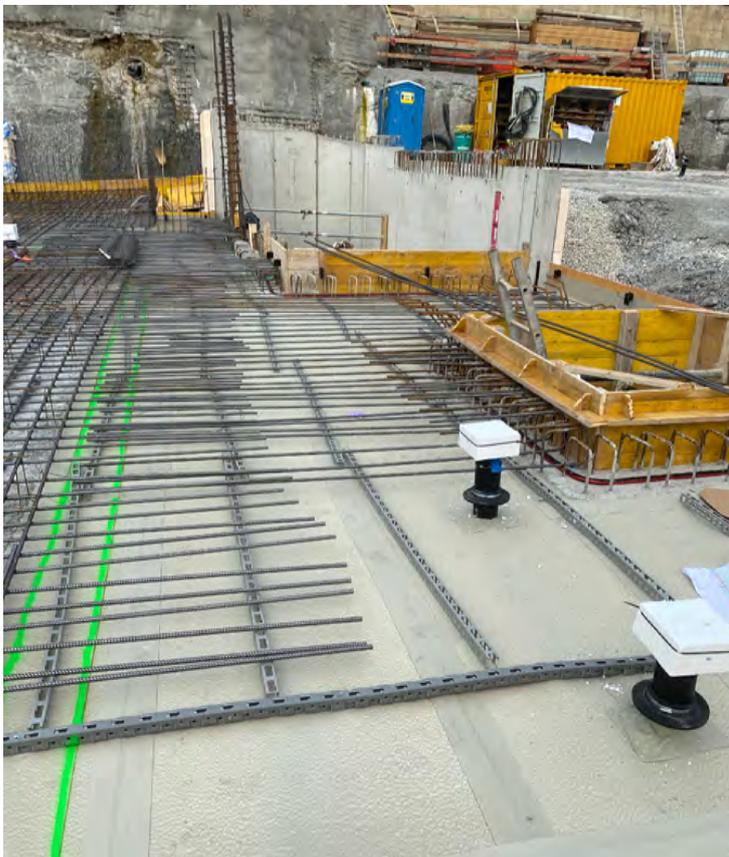
Damit sich die Neubauten harmonisch in die Landschaft und das Quartier einfügen, wurden die Wohnhäuser in vier Einzelgebäuden erstellt, um den Charakter des Ortsteils Oberhausen / Haldeli beizubehalten. Eine grosszügige Gartenanlage mit einer ökologisch nachhaltigen Bepflanzung und eine autofreie Erschliessung der Wohnbauten bietet einen angenehmen Aufenthalts- und Begegnungsort. Das Geschäftshaus ist in der Industriezone angesiedelt und ermöglicht einen sanften Übergang vom Wohnen zum Arbeiten.

Die Bauherrschaft Ernst + Co, Inh. Geiger + Bauknecht, hat zusammen mit dem Architekturbüro Stücheli Architekten AG und dessen früherem Partner Heinz Wegmann das Projekt "Wohnen und Arbeiten auf dem Areal Seidenhof" entwickelt. In Anlehnung an den bestehenden Hochkamin und den Bezug zur Industrie wurde eine hinterlüftete Klinker-Fassade gewählt, welche sich bei den Wohn- und Gewerbebauten farblich unterscheidet.

Alle neuen Gebäude werden mit Erdsonden beheizt. Bei sehr kalten Temperaturen deckt eine Gasheizung die Spitzenlast ab. Auf den Gewerbebauten wurde eine leistungsstarke Photovoltaik-Anlage realisiert. Die Wohnhäuser wurden im Minergie-Standard ohne Zertifizierung erstellt. Praktisch alle Wohnungen sind auf drei Seiten ausgerichtet, verfügen über grosse Fenster und dadurch viel Tageslicht.

ANFORDERUNGEN / HERAUSFORDERUNGEN

Die im Felsen und in Hanglage liegende Baugrube stellte höchste Ansprüche an die Abdichtung aller Räume unter Terrain. Die Tiefgarage wurde in einer "Weissen Wanne" (WDB, wasserdichte Betonkonstruktion) ausgeführt, sämtliche anderen Räume



sind in einer "Weissen Wanne+" mit einer zusätzlichen Frischbetonverbundbahn SikaProof® A abgedichtet.

SIKA LÖSUNGEN

Die nicht einfache Geometrie des Untergeschosses war für Planer und Verarbeiter eine grosse Herausforderung. Ein dichtes und trockenes Bauwerk konnte dank Top-Systemlösungen von Sika erreicht werden. Verwendet wurden hochwertige Sika Produkte wie das Betonzusatzmittel Sika® ViscoCrete®-4097 für eine "Weisse Wanne"-Abdichtung des Betons, das Sikadur-Combiflex® SG System und das Sika® Injektoflex-System Typ DI-1 für die Fugenabdichtung. Die Frischbetonverbundbahnen SikaProof® A-08 und SikaProof® A-12 dienten als zusätzliche Rissüberbrückung bei der "Weissen Wanne".

Für die zweigeschossige Tiefgarage wurde eine Beschichtung eingesetzt, die als Schutz für den Beton vor Chlorideinträgen dient und gleichzeitig ein optisch ansprechendes Element darstellt. In den oberen Parkdecks sollte die Beschichtung gleichzeitig eine Abdichtung gegen die unteren Parkdecks sein. Die Sika-Spezialisten konnten der Bauherrschaft und den Planern eine optimale Lösung für die anspruchsvollen Parkdeckbeschichtungen präsentieren.

Als Beschichtung in den oberen Parkdecks wurde das OS10 Oberflächenschutzsystem Sikafloor® OneShot PB-56 (ca. 2'000 m²) gewählt. Das aus Sikalastic®-8800 bestehende, hochreaktive, lösungsmittelfreie, dynamisch rissüberbrückende Polyurea-Flüssigkunststoff Abdichtungssystem ist

nahezu sofort benutzbar. Es hat eine sehr gute chemische Beständigkeit und weist eine ausgezeichnete Rissüberbrückung und Abriebfestigkeit auf.

In den erdberührten Parkgeschossen wurde das bewährte, flexibilisierte, dreischichtige OS8 System, Sikafloor® Multi-Dur EB-39 (ca. 2'000 m²), eingesetzt. Für die Beschichtung der Rampen kam das vierschichtige System Sikafloor® Multi-Dur EB-49 (ca. 400 m²) zum Einsatz. Das Ergebnis – eine Tiefgarage mit optisch ansprechenden und sehr widerstandsfähigen, langlebigen Oberflächen – überzeugte die Bauherrschaft auf der ganzen Linie.

AM PROJEKT BETEILIGTE

Bauherr: Ernst + Co, Inh. Geiger + Bauknecht, Küsnacht
Generalplaner: S+B Baumanagement AG, Olten
Architekt: Stücheli Architekten AG, Zürich
Ingenieur: Wismer + Partner AG, Rotkreuz
Verarbeiter: Bollhalder Systemabdichtungen AG, Oetwil a.S., Fetaxid AG, Bodenbelagstechnik, Altbüron, Sika Bau AG, Schlieren, als Subunternehmer für Fetaxid AG (OneShot System)

VERWENDETE SIKA PRODUKTE

- Sika® ViscoCrete®-4097
- Sikadur-Combiflex® SG-10 P 20 cm breit
- Sikadur-Combiflex® CF Kleber Normal
- Sika® Injectoflex System Typ DI-1
- Sika® Injection-201 CE
- SikaProof® A-08
- SikaProof® A-12
- Sikafloor®-161
- Sikalastic®-8800
- Sikafloor®-390 N

