



# Oberhalten Ennetbürgen NW

Sinfonia, Wohnen als zeitlose Melodie

| ARCHITEKTUR | IMMOBILIEN | WOHNBAU | INDUSTRIE- UND GEWERBEBAU |  
| UMBAU | LANDWIRTSCHAFT | INNENAUSBAU |



# Inhalt

---

<b>Objekt</b>	<b>4</b>
.....	
Fakten zum Bau	5
.....	
<b>Architektur &amp; Planung</b>	<b>6</b>
.....	
Umgebungsplan & Isometrie	8
.....	
Fassadenpläne	9
.....	
Grundrisse	13
.....	
Ökologie	21
.....	
<b>Realisation</b>	<b>22</b>
.....	
Bauablauf	22
.....	
Logistik	24
.....	
Das fertige Objekt	27
.....	
<b>Leistungen Strüby</b>	<b>34</b>
.....	
Die Strüby Leistungsmodelle	34
.....	
Die Strüby Gesamtleistung	35
.....	
<b>Standorte</b>	<b>36</b>
.....	

# Objekt

---

Die Strüby Unternehmungen realisierten an einer der letzten grossen Bauparzellen, am sonnigen Südhang in Ennetbürgen, 67 Eigentumswohnungen. Mit Stolz und Bedacht übernahmen sie die Verantwortung, das Dorfbild nachhaltig zu prägen. Sinfonia-Oberhalten ist eine der ersten Grossüberbauungen im Minergie-A-Eco Standard in der Schweiz. Dass die Überbauung auch noch im Stockwerkeigentum und mit Schweizer Holz erfolgt, macht sie umso einzigartiger.

## **Schritt für Schritt zur nachhaltigen Wohnüberbauung**

Im Februar 2016 wurde mit dem Felsabbau begonnen und danach mit den Baumeisterarbeiten gestartet. Für den Felsabbau und die Aushubarbeiten stand ein breit abgestütztes Konzept zur Verfügung, welches eng durch erfahrene Geologen und Ingenieure während der ganzen Bauphase begleitet wurde.

Während auf der Baustelle das Untergeschoss vom Baumeister erstellt wurde, arbeiteten gleichzeitig die Zimmerleute in der Werkhalle in Root an den Wand- und Deckenelementen. Die Strüby Elementbauweise entspricht den neuesten Anforderungen im modernen Holzbau. Ab Juni 2016 montierte das Aufrichte-Team mittels einem grossen Pneukran innerhalb kurzer Zeit die Elemente zu einem Gebäude zusammen. Wie ein riesiges Puzzle wurde Stockwerk um Stockwerk exakt und sauber zusammengefügt. Effizienz und Organisation ist bei der Holzbaumontage besonders gefragt. Damit die offenen Räume nicht der Witterung ausgesetzt waren, musste schnell und konzentriert gearbeitet werden. Ein weiteres grosses Plus ist, dass ohne lange Trocknungszeit unmittelbar mit dem Innenausbau begonnen werden konnte. Denn der Bezug der ersten Wohnungen fand im Frühling 2017 statt. Die Bauzeit der gesamten Überbauung betrug rund zwei Jahre.



## Fakten zum Bau

Objekt:	Elf Mehrfamilienhäuser
Name:	Sinfonia Oberhalten
Ort:	6373 Ennetbürgen NW
Stockwerke:	Je 4
Wohneinheiten:	67 Eigentumswohnungen: 36 x 3.5 Zimmer Wohnung 23 x 4.5 Zimmer Wohnung 8 x 5.5 Zimmer Wohnung
Wohnflächen:	96 bis 155 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche:	9100 m <sup>2</sup> (exkl. UG)
Gebäudevolumen:	56 300 m <sup>3</sup> (inkl. Tiefgarage)
Tiefgaragenplätze:	144, Zweigeschossige Einstellhalle
Bauweise:	UG, Treppenhaus und Liftschacht in Massivbau Ab EG in Holzelementbau
Fassade:	Holzsystembau mit hinterlüfteter Fassade aus Feinsteinzeugplatten
Besonderheiten:	Die Strüby-Bauweise ermöglicht Holzbauten auch an Hanglage. Aushubvolumen von rund 60 000 m <sup>3</sup> , teilweise vor Ort recycelt. Erste Minergie-A-ECO Häuser im Kanton Nidwalden
Realisation:	2016 – 2018

### Leistungen Strüby

Gesamtleistung:	Architektur, Projektentwicklung, Engineering, Produktion, Realisation, Kundendienst, Gebäudeunterhalt
Innenausbau:	Badmöbel, Schränke und diverse Innenausbauten und Käuferwünsche

# Architektur & Planung

---

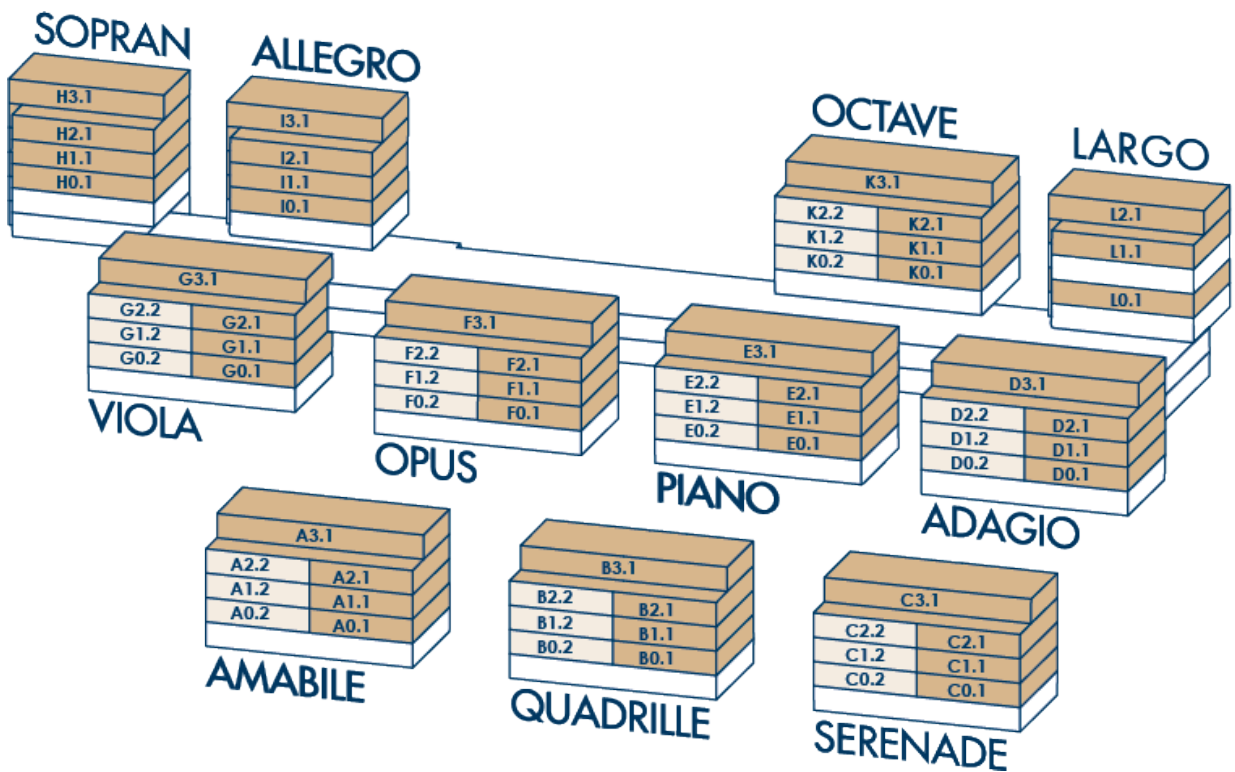
## **Elegante und harmonische Architektur**

Minutiös eingebettet am Südhang des Bürgenberges gliedert sich die Wohnüberbauung in die gestaltete Landschaft. Die Volumetrie, in zart nuancierten Erdtönen gehalten, bekommt durch die feine Gliederung der Fassaden und die leichte Differenzierung von Sockel-, Ober- und Dachgeschossen die geeignete Massstäblichkeit. Zur Aussicht und zur Besonnung hin ausgerichtet, bilden die Balkone sowie die grosszügigen Panoramafenster eine abwechslungsreiche Fassadenoberfläche. Wo aufgrund des Geländes möglich, erweitern seitlich und bergseitig angeordnete Fenster den Bezug zum Aussenraum und zur Siedlung. Grosszügige, zusammenhängende Grünflächen bilden willkommene und angenehme Freiräume und Begegnungszonen für die Bewohner. Talseitig erscheinen die Bauten offen und transparent. Die Häuser sind durch die Tiefgarage mit einer zentralen Zufahrt direkt und unterirdisch zu erreichen. Auf zwei Ebenen bietet die Tiefgarage genügend Parkraum für alle Bewohner. Die elegante und harmonische Siedlung bietet viel Raum und Genuss für Liebhaber gehobener Wohnkultur. Klare Formen kombiniert mit grossen Fensterfronten zeichnen die Wohnhäuser aus. Die Strüby-Unternehmungen beweisen mit diesem Projekt, dass an jeder Lage Holzbau möglich ist. Durch die gute Staffelung der Gebäude kann eine perfekte Flächennutzung erreicht werden. Die Wohnungen werden durchwegs mit viel natürlichem Licht versorgt.

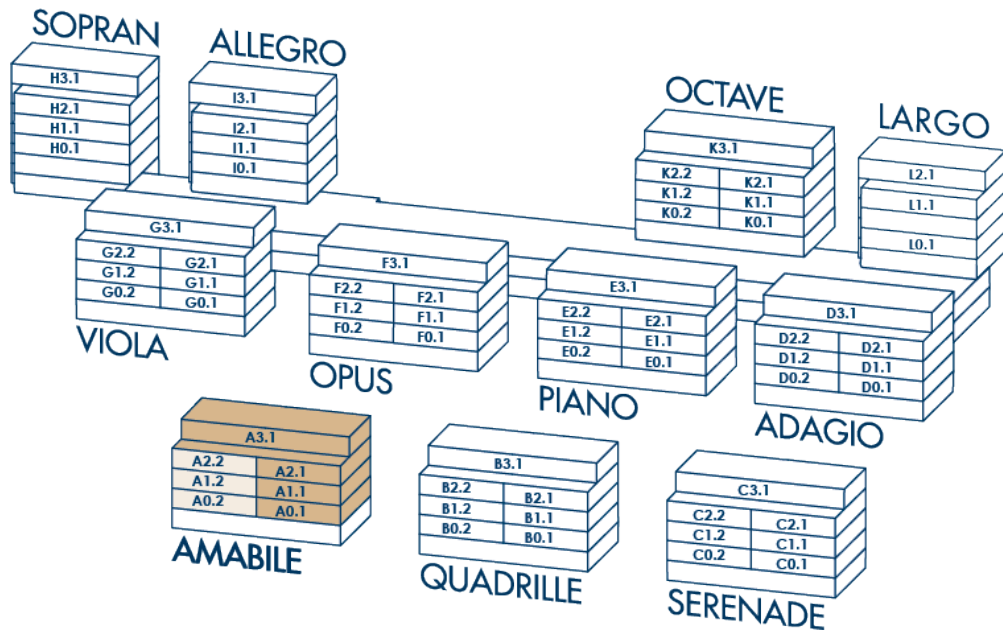




# Umgebungsplan & Isometrie



# Fassadenpläne Haus A – Amabile



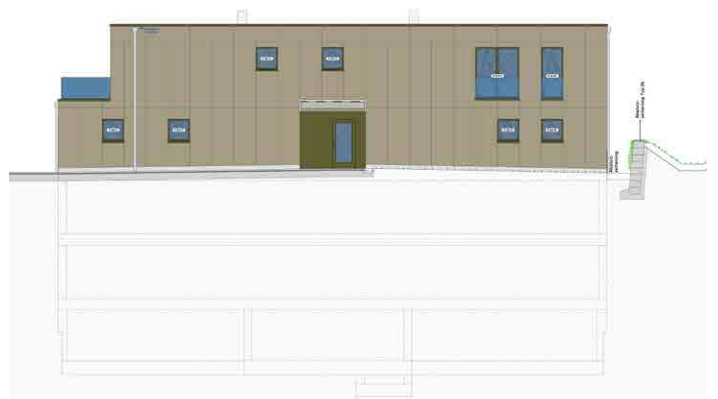
Westfassade



Südfassade

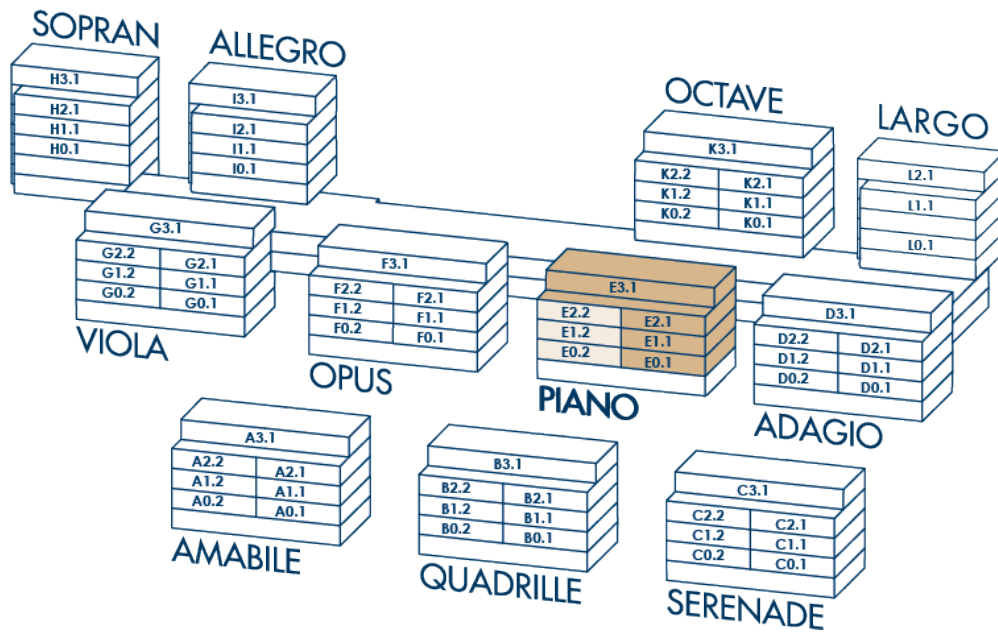


Ostfassade



Nordfassade

# Fassadenpläne Haus E – Piano



Westfassade



Südfassade

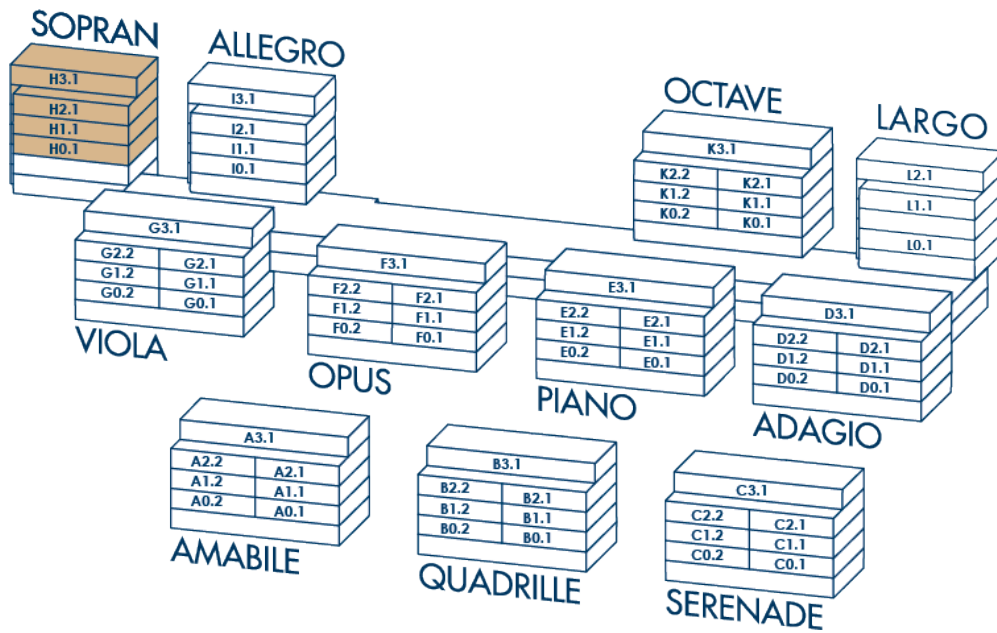


Ostfassade



Nordfassade

# Fassadenpläne Haus H – Sopran



Westfassade



Südfassade

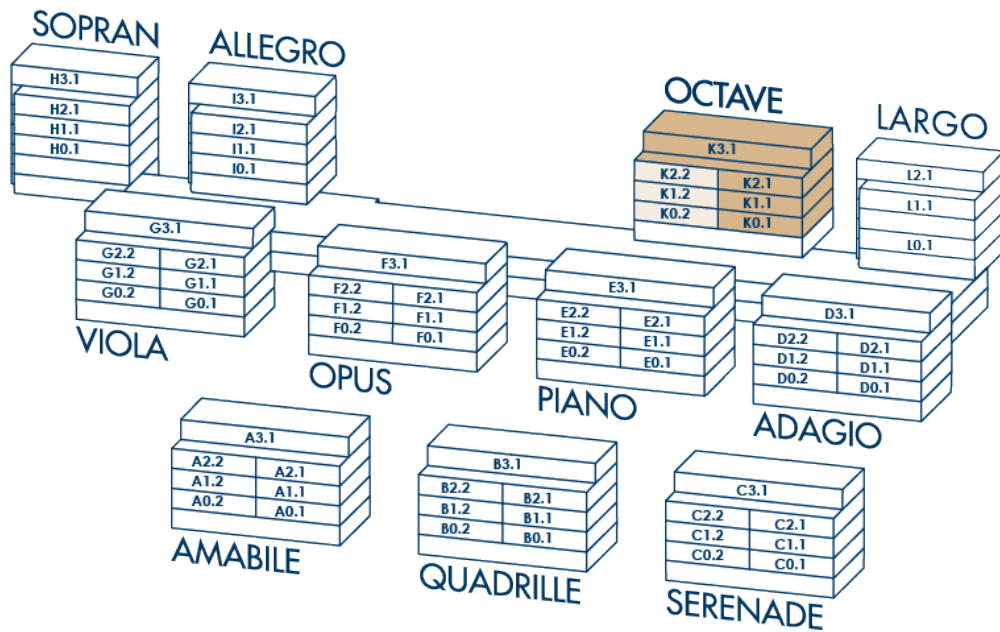


Ostfassade



Nordfassade

# Fassadenpläne Haus K – Octave



Westfassade



Südfassade



Ostfassade



Nordfassade

# Grundrisse Wohnungstyp 1 & 2



MASSTAB 1:125

## Typ 2 – 3.5 Zimmer Wohnung

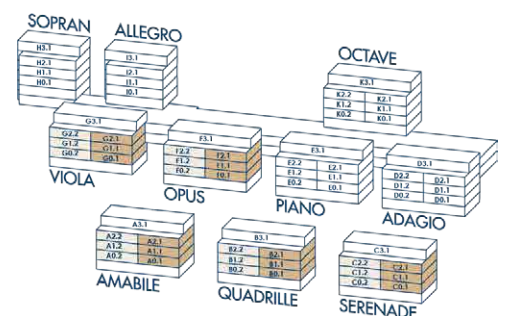
Nettowoohnfläche: 103.58 m<sup>2</sup>

Aussengeschossfläche: 20.11 m<sup>2</sup>

## Typ 1 – 4.5 Zimmer Wohnung

Nettowoohnfläche: 115.92 m<sup>2</sup>

Aussengeschossfläche: 21.48 m<sup>2</sup>

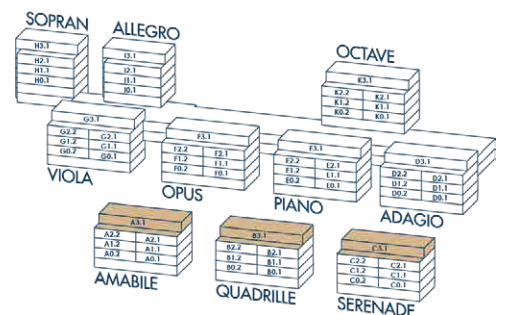


# Grundriss Wohnungstyp 3



## Typ 3 – 5.5 Zimmer Wohnung

Nettowoohnfläche: 155.06 m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche: 132.84 m<sup>2</sup>



# Grundrisse Wohnungstyp 6 & 1B

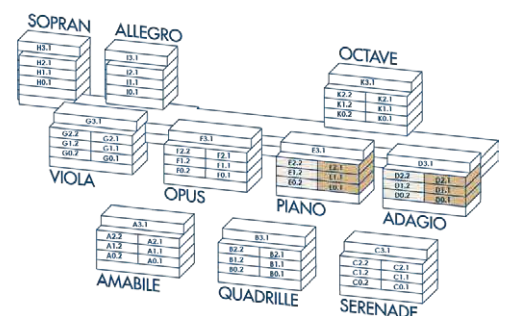


## Typ 1B – 3.5 Zimmer Wohnung Plus

Nettowoohnfläche: 116.15 m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche: 21.48 m<sup>2</sup>

## Typ 6 – 3.5 Zimmer Wohnung

Nettowoohnfläche: 102.97 m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche: 20.11 m<sup>2</sup>

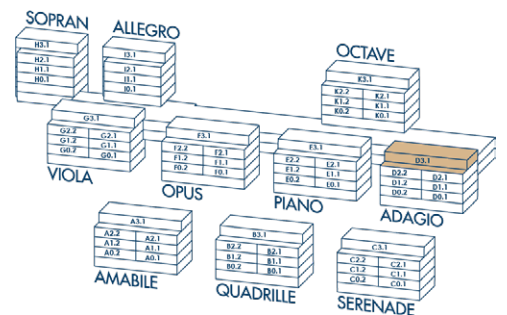


# Grundriss Wohnungstyp 4

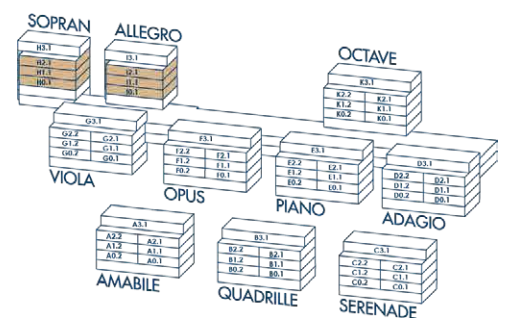


## Typ 4 – 5.5 Zimmer Wohnung

Nettowoohnfläche: 154.24 m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche: 132.84 m<sup>2</sup>



# Grundriss Wohnungstyp 7



## Typ 7 – 4.5 Zimmer Wohnung

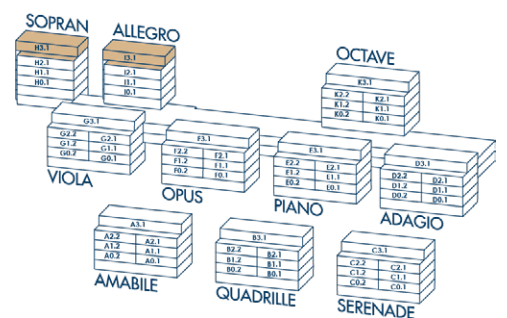
Nettowohnfläche: 148.56 m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche: 36.04 m<sup>2</sup>

# Grundriss Wohnungstyp 8

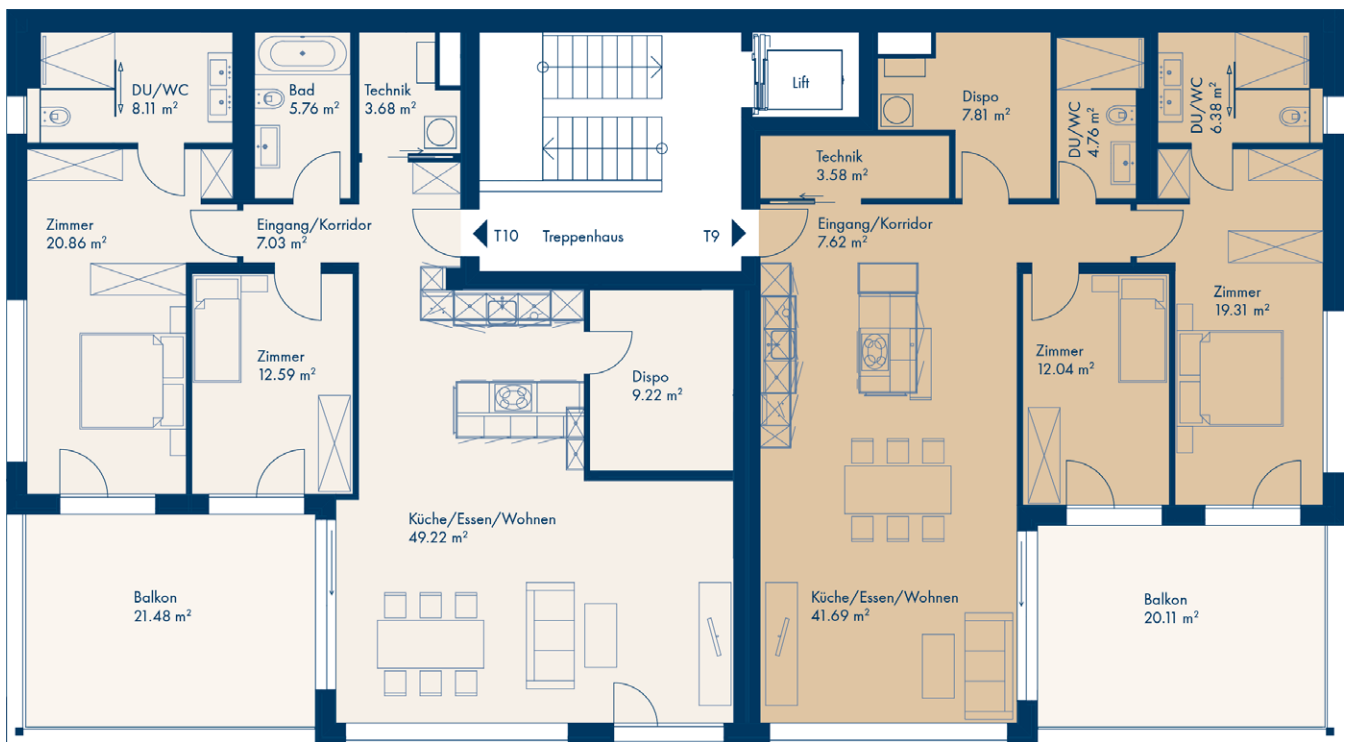


## Typ 8 – 3.5 Zimmer Wohnung

Nettowohnfläche: 100.69 m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche: 99.40 m<sup>2</sup>



# Grundrisse Wohnungstyp 9 & 10



0 1 2 3 4 5 m

MASSSTAB 1:125

## Typ 10 – 3.5 Zimmer Wohnung Plus

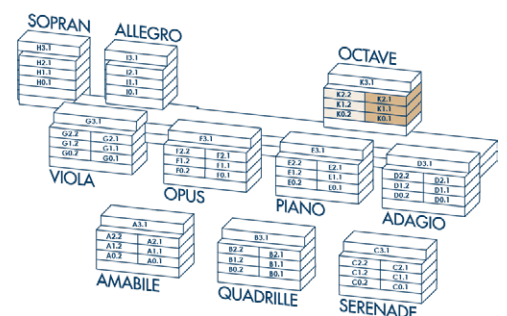
Nettowoohnfläche: 116.47 m<sup>2</sup>

Aussengeschossfläche: 21.48 m<sup>2</sup>

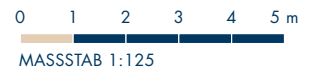
## Typ 9 – 3.5 Zimmer Wohnung

Nettowoohnfläche: 103.19 m<sup>2</sup>

Aussengeschossfläche: 20.11 m<sup>2</sup>



# Grundriss Wohnungstyp 11

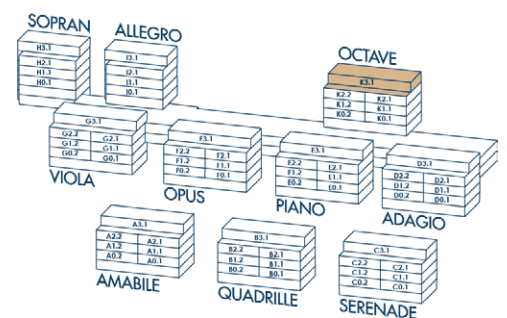


MASSSTAB 1:125

## Typ 11 – 5.5 Zimmer Wohnung

Nettowoohnfläche: 153.67 m<sup>2</sup>

Aussengeschossfläche: 133.85 m<sup>2</sup>



## Nachhaltigkeit

### ÖKOLOGISCHE FAKTEN ZUM OBJEKT

Schweizer Holz:	Ca. 3200 m <sup>3</sup>
CO <sub>2</sub> Speicherung:	2608 t
Baustandard:	Minergie-A-ECO-Standard
Erneuerbare Energien:	Photovoltaikanlage
Wärmeerzeugung:	Erdsonden-Wärmepumpe und Hybrid-Photovoltaikanlage

#### **Schweizer Holz – Nachhaltig und ökologisch**

Die Strüby Unternehmungen nutzen pro Jahr rund 30 000 Kubikmeter Holz aus Schweizer Wäldern. Das Unternehmen bezieht das Holz aus der Region und lässt es vor Ort sägen und verleimen, bevor es weiterverarbeitet wird. Das einheimische Holz und die kurzen Wege führen zu einer hervorragenden Bilanz im Bereich der grauen Energie.

#### **Holznutzung speichert CO<sub>2</sub>**

CO<sub>2</sub>-Speicherung dank Holznutzung in der Schweiz – ganz im Sinne der Energieziele 2050. Schweizweit wachsen rund 10 Mio. m<sup>3</sup> Holz pro Jahr nach, davon werden nur 4.5 Mio. m<sup>3</sup> geerntet. Dadurch nimmt die Schweizer Waldfläche jährlich um 48 km<sup>2</sup> zu.



# Realisation



Grundstück



*Felsabbau*



*Baumeisterarbeiten*

## Logistische Herausforderung

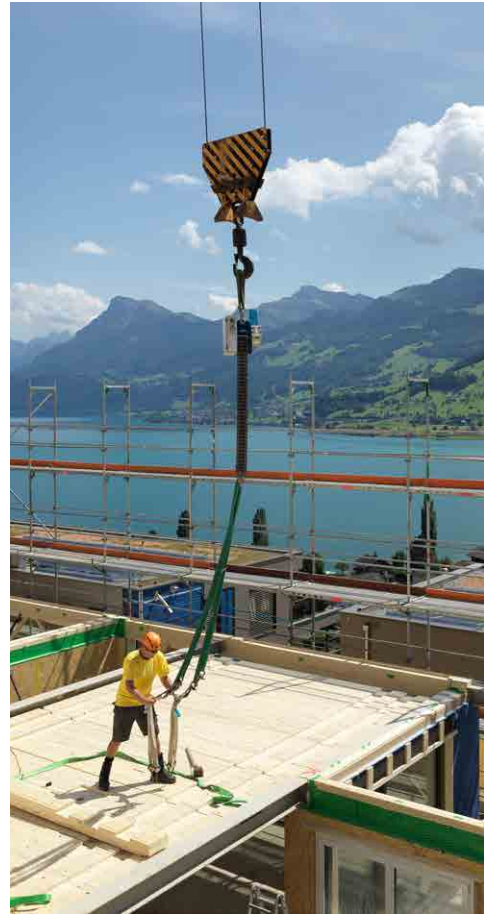
Die Logistik rund um eine Baustelle dieser Gröszenordnung stellt eine besondere Herausforderung dar. Die exponierte Hanglage, der felsige Untergrund und die Verkehrsanbindung durch bewohntes Gebiet erschwerten die anspruchsvolle Aufgabe zusätzlich. Um die Lager-Logistik und Wendemanöverfläche auf engstem Raum der Bauparzelle zu ermöglichen, wurde deshalb ein Verkehrskonzept erarbeitet.

Dies hatte das Ziel, die Werkverkehrsbelastung auf den Zufahrtsstrassen so weit wie möglich zu reduzieren. Dafür wurde die Zufahrt mit PWs auf ein Minimum beschränkt. Die Zusammenarbeit der diversen Teams und deren Arbeiten am Bau musste termingerecht abgestimmt werden, was bei der Bauleitung viel Umsicht und Erfahrung erforderte. Um einen effizienten und durchdachten Bauablauf zu gewährleisten, war eine straffe Koordination der verschiedenen Bauphasen notwendig.





Aufrichte

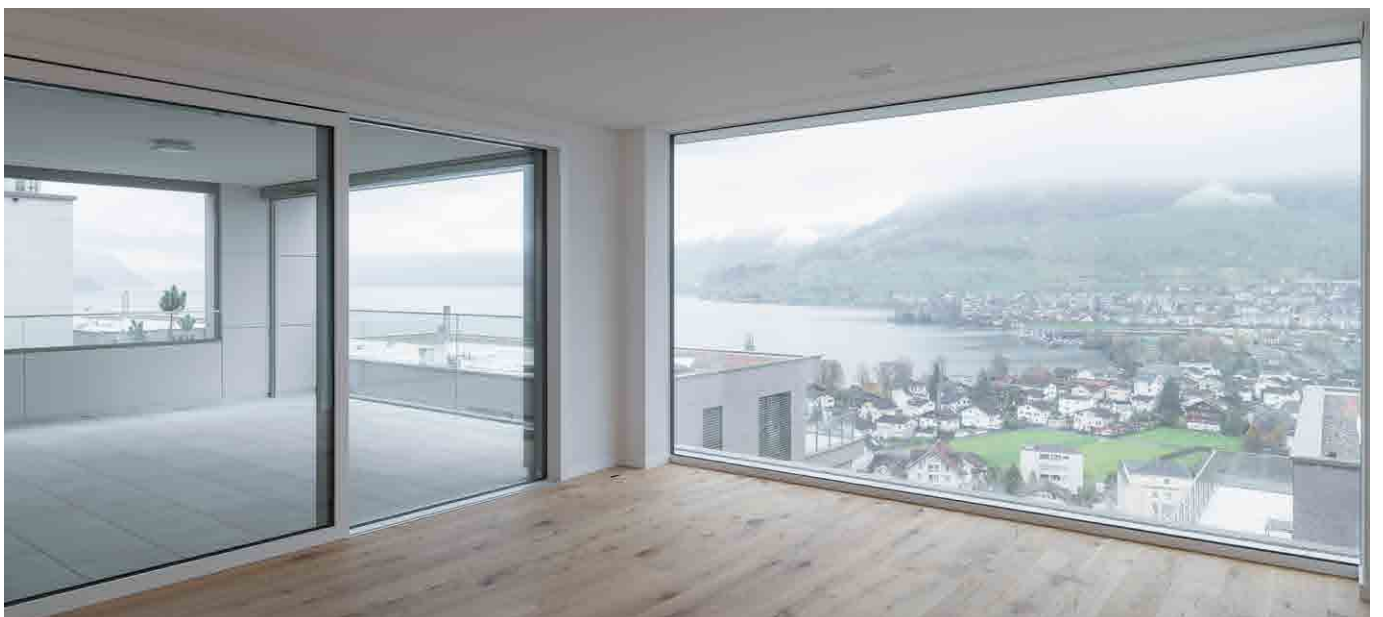
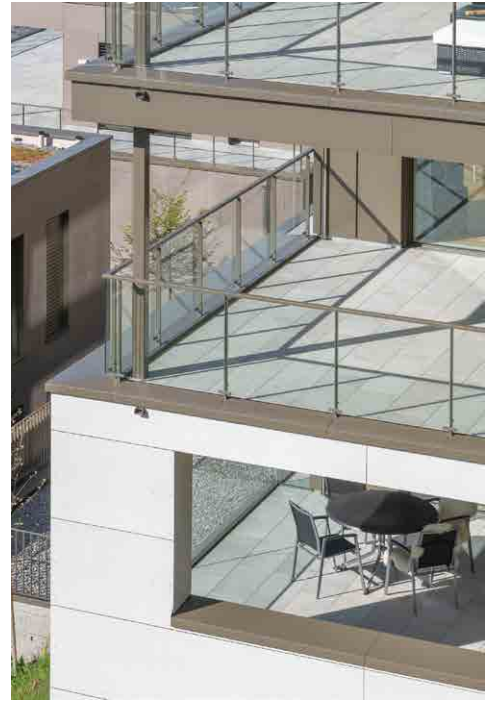


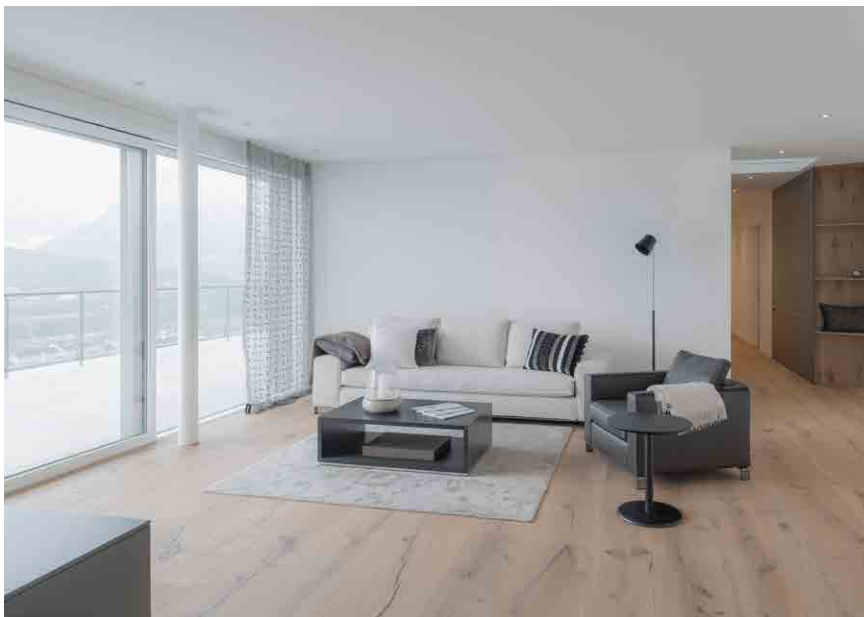
## Das fertige Objekt

Die Überbauung gliedert sich optimal in die Umgebung ein. Hell, modern und einladend präsentiert sich die grosszügige Wohn- und Küchenzone sowie das komfortable Schlafzimmer mit Aussicht. Wohnnoasen mit Blick auf den Vierwaldstättersee und die umliegende Bergwelt.

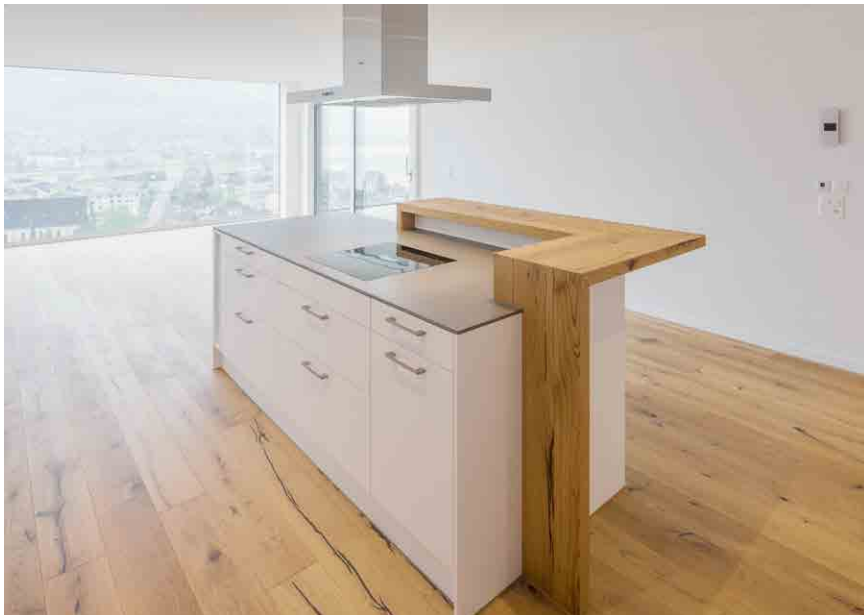


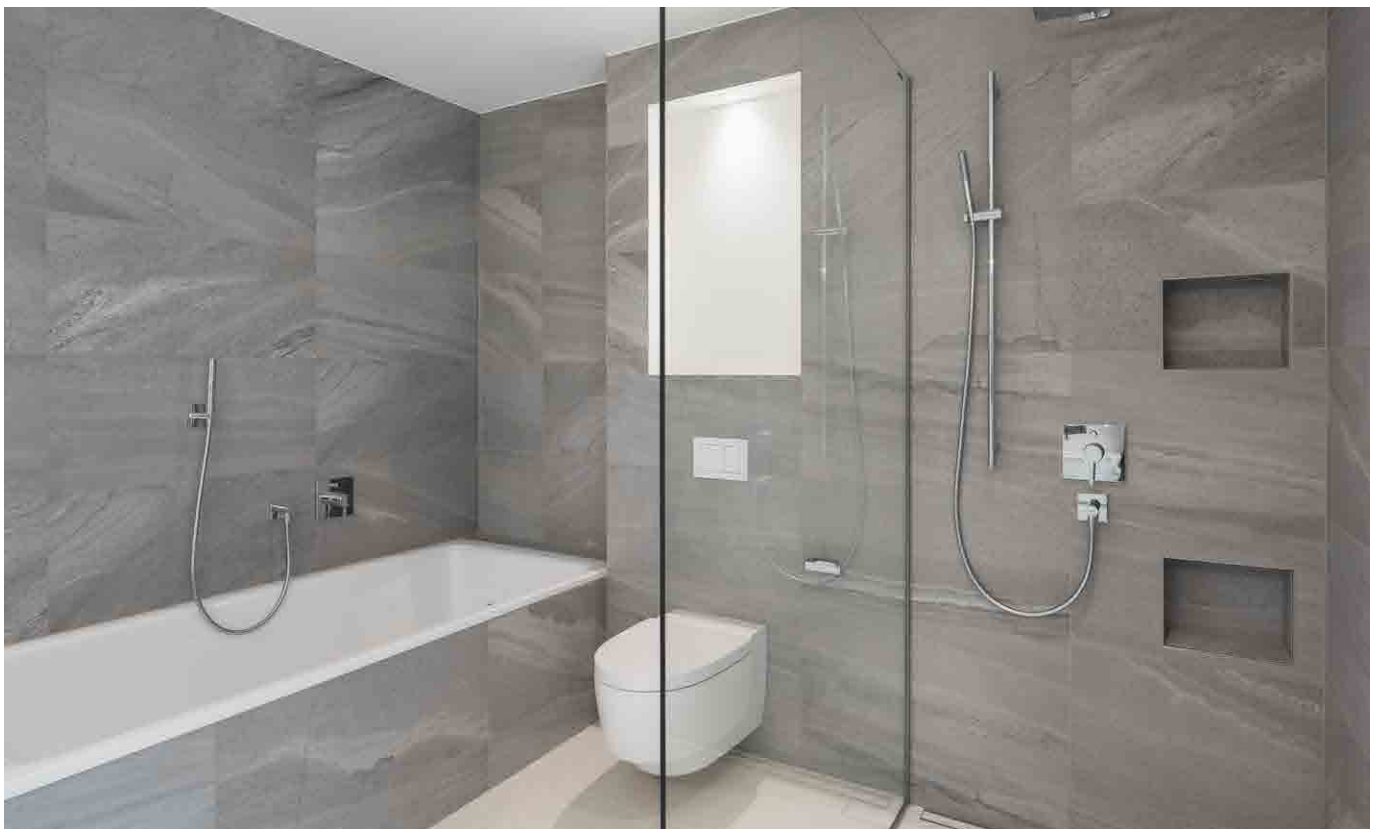
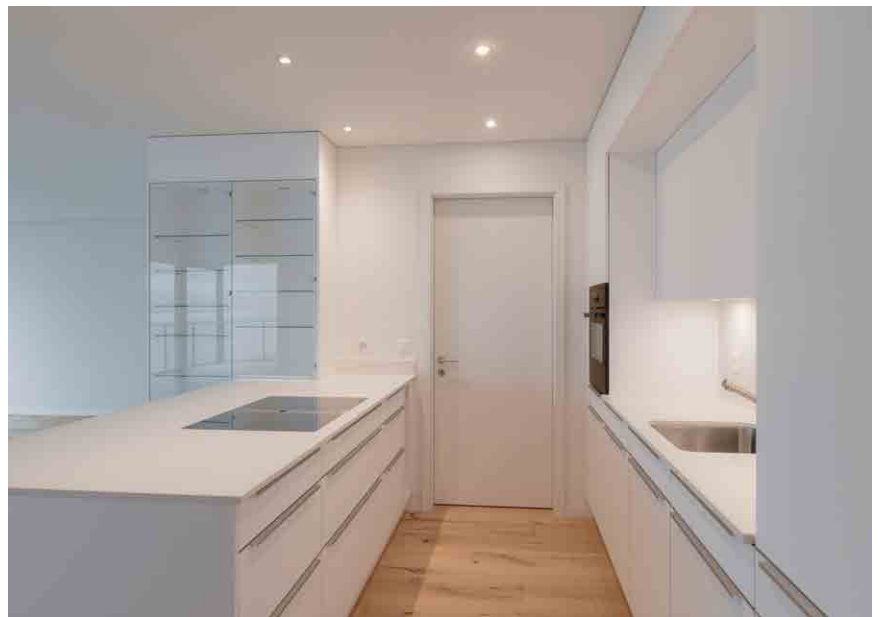






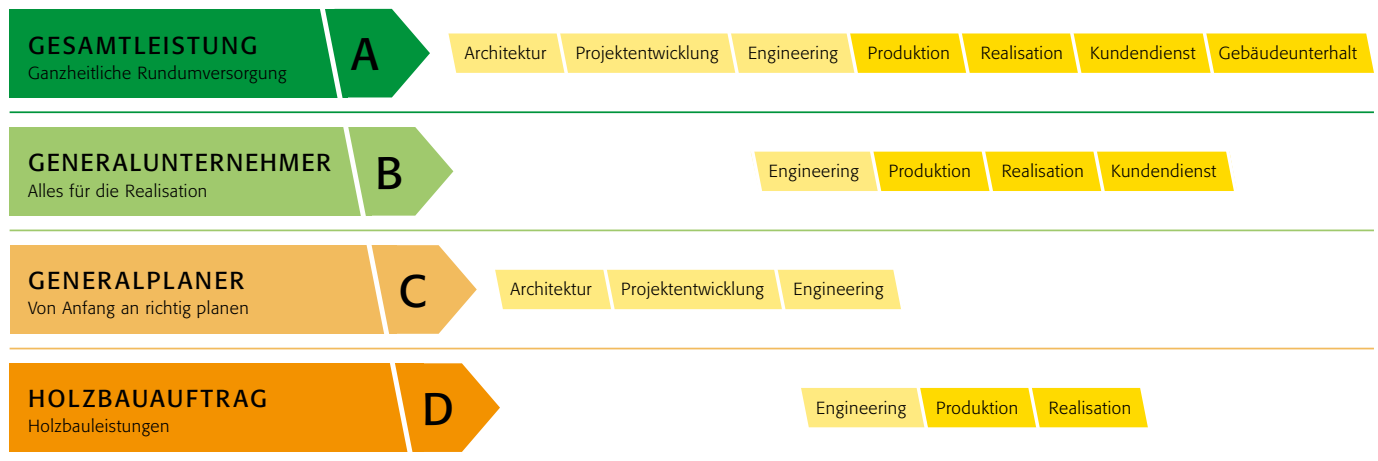






# Die Strüby Leistungsmodelle

Unsere Energie beziehen Sie nach Ihren Wünschen:



Die Komplexität von Bauvorhaben nimmt laufend zu, weil die Anforderungen seitens Gesetzgebers respektive an die Gebäudehülle, Haustechnik oder den Ausbaustandard stetig steigen. Die Bauherrschaft ist deshalb gut beraten, sich frühzeitig Gedanken zur Organisation von Planung und Bauausführung zu machen. Nur so kann schlussendlich ein vernünftiges Kosten-Nutzenverhältnis erzielt werden.

Bei Strüby sind innerhalb der Projektorganisation diverse Formen der Zusammenarbeit möglich. Diese beinhalten je nach Kundenbedürfnis eine unterschiedlich breite Palette an Leistungsmodulen. Innerhalb einer Gesamtleistungsvereinbarung – der ganzheitlichen Rundumversorgung – reichen diese von der Architektur über die Projektentwicklung, das Engineering, die Produktion, Realisation bis hin zum Kundendienst und Gebäudeunterhalt. Wer hingegen nur holzbautechnisches Know-how oder planerische Leistungen in Anspruch nehmen möchte, kann auf einen Holzbau- bzw. Generalplanerauftrag zurückgreifen.

# Die Strüby Gesamtleistung

So einzigartig wie die Kundinnen und Kunden, so individuell sind auch ihre Ansprüche und Bedürfnisse an ein Bauprojekt. Ganz nach dem Leitsatz «Erfolgreich planen – mit Freude bauen» bietet Strüby ein umfassendes Gesamtleistungspaket an. Dieses kann sich von der Architektur über die Projektentwicklung, das Engineering, die Produktion, Realisation bis hin zur Nachbetreuung und zum Gebäudeunterhalt erstrecken, um vom professionellen und bewährten «Netzwerk Strüby» und von dessen Vorzügen profitieren zu können. Eng begleitet durch eine Bezugsperson aus den Bereichen Architektur und Projektentwicklung werden die Kundinnen und Kunden partnerschaftlich durch sämtliche Leistungsphasen geführt. Dies bildet eine wichtige Voraussetzung, um mehrgeschossige Bauten, Grossprojekte, aber auch kleinere Umbauten in bester Qualität, effizient, termin- und kostengerecht umzusetzen.





Schweiz

**Strüby Konzept AG**  
**Strüby Holzbau AG**  
**Strüby Immo AG**  
Steinbislin 2  
6423 Seewen SZ

T +41 41 818 35 70  
info@strueby.ch  
www.strueby.ch

Deutschland

**STR Gesamtleistung GmbH**  
**STR Engineering GmbH**  
Steinerne Furt 76  
86167 Augsburg

T +49 (0) 821 - 74 82 93 00  
info@strueby.de  
www.strueby.de

Standorte Schweiz

Zürich-Flughafen ZH | Zug ZG | Wangen an der Aare BE | Sion VS | Seewen SZ | Root LU |  
Chur GR | Burgdorf BE | Bulle FR | Buchs ZH

Standorte Deutschland

Augsburg | Berlin