

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 89 (2002)  
**Heft:** 09: Kunstwelt Sport = Le sport, un monde artificiel = Sport, a melting pot  
  
**Rubrik:** Werk-Material

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 06.02.2025

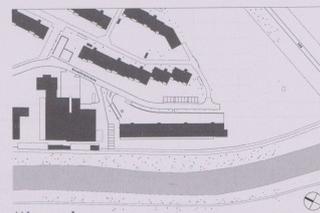
**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



11

## Q-Bus, Wohnüberbauung Auwiesen, Winterthur

**Standort:** Neumühlestrasse 48-54, Winterthur  
**Bauherrschaft:** Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur,  
Projektleitung: Sulzer Immobilien AG, Winterthur  
**Architekt:** Projekt/Werkplanung: Kreis Schaad Schaad, Architekten BSA  
SIA, Zürich. Projektleiter: Markus Gresch, Mitarbeiter: Angelica  
Crola, Martin Hug, Bauleitung/Kostenplanung: Dürsteler Ruedi,  
Bauplaner SIA, Winterthur  
**Bauingenieur:** IEP, Ingenieurbüro Eng + Partner AG, Olten  
**Spezialisten:** Sanitär: Schudel + Partner Engineering GmbH, Winterthur  
Heizung: Hochstrasser Joss Glaus Consulting AG, Zürich  
Elektro: IBG B. Graf AG, Elektrotechnik, Winterthur  
Lärm- und Wärmeschutz: Wichser Akustik+Bauphysik AG,  
Dübendorf  
Landschaftsarchitekt: Rotzler Krebs Partner GmbH, Winterthur



12

**Projektbeschreibung:** Die Wohnüberbauung Auwiesen ist zum 125-jährigen Jubiläum der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur» erbaut worden. Der zweistufige Ideen/Projektwettbewerb zielte auf innovative Wohnbauvorschläge für das Grundstück direkt an der Töss, neben der markanten Neumühle, aber durch Bahnlinie und Autobahn lärmexponiert. Das Projekt bot während der Planungsphase für jeden der verschiedenen Wohnungstypen (44 Wohneinheiten) diverse Ausbauplätze an. In der Realisierungsphase wurde von den Käufern praktisch durchwegs die Option Vollausbau gewählt, aber dann stark individuell verändert. Die Dimension des Neubaus schafft einen Bezug zur Monumentalität des benachbarten Mühlturms und der angrenzenden Flusslandschaft und einen gewissen Abstand zur verschachtelten Wohnlichkeit der rückwärtigen, bestehenden Bebauung. Der einfache Baukörper zeichnet sich aus durch rigorose Fassaden (Wellaluman-Verkleidung der Hoffassade und Vollverglasung der Gartenfront) und unzimperliche «stick-on»-Details. Die Umgebungsgestaltung ist entsprechend karg: ein grosser, harter Vorplatz direkt ab Strasse und die Auenwiese zur Töss.

**Programm:** Ursprünglich wurden 44 Wohneinheiten (14 Gartenmaisonetten, 18 Geschosswohnungen, 12 Dachmaisonetten) als Eigentumswohnungen geplant. Beim Verkauf wurden 8 Einheiten als Doppelwohnungen erworben und ausgebaut. Dies ergibt insgesamt 40 Wohneinheiten: 12 Gartenmaisonetten, 16 Geschosswohnungen, 12 Dachmaisonetten.

**Konstruktion:** Massive Gebäudekonstruktion in Stahlbeton (Untergeschoss) und Mauerwerk (Erd- sowie Ober- und Dachgeschosse) mit aussen liegender Wärmedämmung, verkleidet mit Wellband, Bereich EG Westfassade Schichtholzverkleidung. Geschossdecken und allgemeine Treppen in Stahlbeton. Wohnungstrennwände gemauert, mehrheitlich in zwei Schalen. Zimmertrennwände in Leichtbauweise. Ostfassade mit Kunststofffenstern, Westfassade als Pfosten-Riegel-Konstruktion aus Holz-Metall, mit Schallschutz-Lüftern. Wintergarten mit Glas-Falttören aus Holz-Metall. Treppenhausverglasung mit unisolierter Pfosten-Riegel-Konstruktion und Isolierverglasung. Sonnenschutz: Ostseite Klappläden (Plattenladen), Westseite Rafflamellenstoren, elektrisch bedienbar. Terrasse der Garten-Maisonettewohnungen als Holzrost mit Unterkonstruktion aus Holz/Metall. Terrasse der Dach-Maisonettewohnungen als Flachdach mit Zementplattenbelag, Pergola in verzinkter Stahlkonstruktion mit Sichtschutz und teilweiser Überdachung.

#### Grundmengen

nach SIA 416 (1993) SN 504 416			
Grundstück:	Grundstücksfläche	GSF	4 310 m <sup>2</sup>
	Gebäudegrundfläche	GGF	1 057 m <sup>2</sup>
	Umgebungsfläche	UF	3 253 m <sup>2</sup>
	Bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	3 253 m <sup>2</sup>
	Bruttogeschossfläche	bgf	8 107 m <sup>2</sup>
	Ausnützungsziffer (bgf/GSF)	az	1.88
	Rauminhalt SIA 116		24 762 m <sup>3</sup>
	Gebäudevolumen SIA 416	GV	22 203 m <sup>3</sup>
Gebäude:	Geschosszahl 1 UG, 1 EG, 4 OG, 1 DG		
	Geschossflächen GF	UG	1 973 m <sup>2</sup>
		EG	926 m <sup>2</sup>
		OG	3 863 m <sup>2</sup>
		DG	487 m <sup>2</sup>
	GF Total		7 249 m <sup>2</sup>
	Aussengeschossfläche	AGF	698 m <sup>2</sup>

#### Anlagekosten

nach BKP (1997) SN 506 500			
(inkl. MwSt. ab 1995: 6,5%, ab 1999: 7,5%, ab 2001: 7,6%)			
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	180 000.-
2	Gebäude	Fr.	10 020 000.-
3	Käuferausbauten (Mehrleistungen)	Fr.	1 420 000.-
4	Umgebung	Fr.	360 000.-
5	Baunebenkosten	Fr.	390 000.-
1-9	Anlagekosten total	Fr.	12 370 000.-
2	Gebäude		
20	Baugrube	Fr.	120 000.-
21	Rohbau 1	Fr.	3 480 000.-
22	Rohbau 2	Fr.	685 000.-
23	Elektroanlagen	Fr.	295 000.-
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	Fr.	830 000.-
25	Sanitäranlagen	Fr.	1 080 000.-
26	Transportanlagen	Fr.	165 000.-
27	Ausbau 1	Fr.	995 000.-
28	Ausbau 2	Fr.	585 000.-
29	Honorare	Fr.	1 785 000.-

#### Kennwerte Gebäudekosten

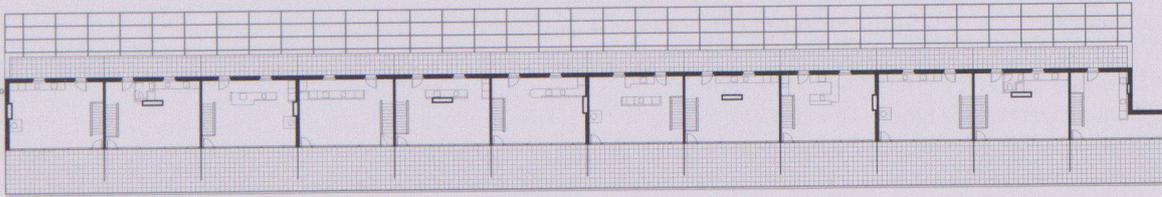
1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> SIA 116	Fr.	405.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	Fr.	451.-
3	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	Fr.	1 382.-
4	Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	Fr.	111.-
5	Zürcher Baukostenindex (04/1998 = 100)	04/2000	105.1

#### Bautermine

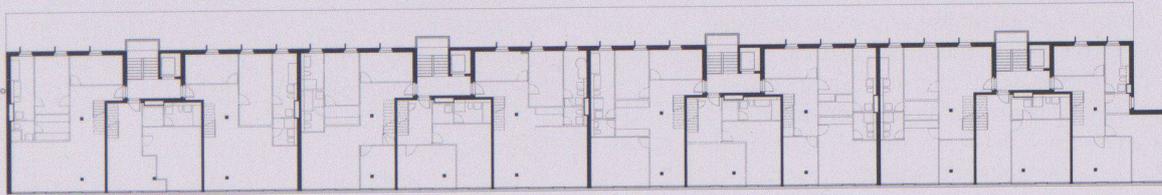
Wettbewerb	1997 und 1998
Planungsbeginn	August 1998
Baubeginn	Januar 2000
Bezug	März bis Juni 2001
Bauzeit	18 Monate

1 | Südfassade

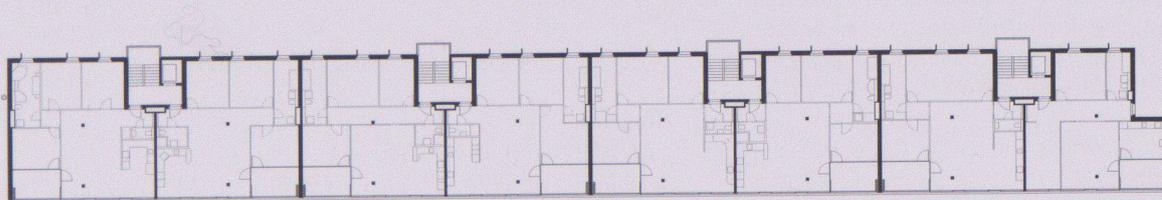
2 | Ansicht vom Fluss aus (Westfassade)



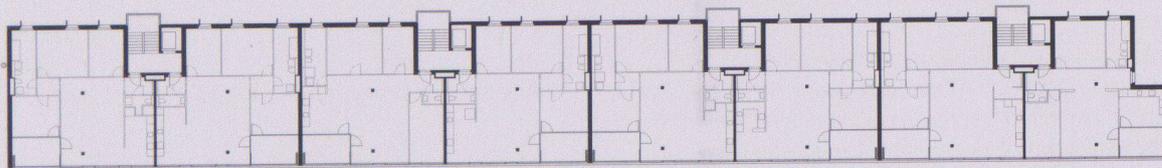
Dachgeschoss



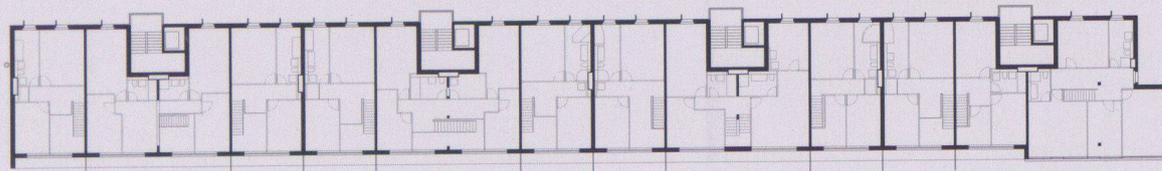
4. Obergeschoss



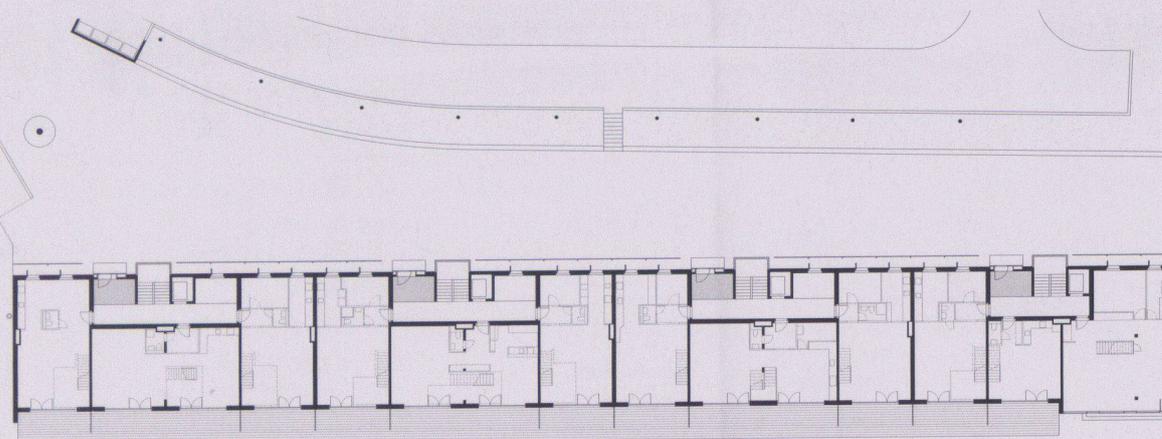
3. Obergeschoss



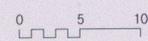
2. Obergeschoss

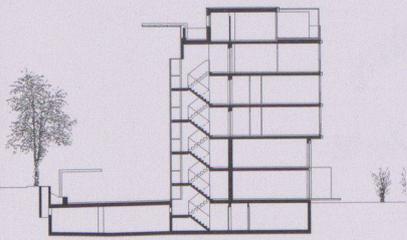


1. Obergeschoss

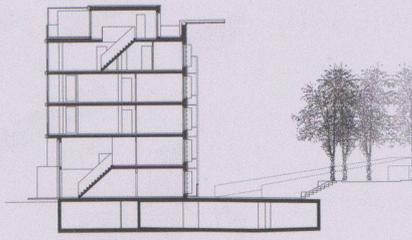


Erdgeschoss

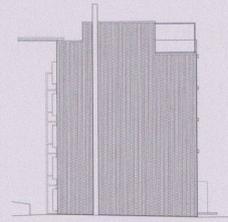




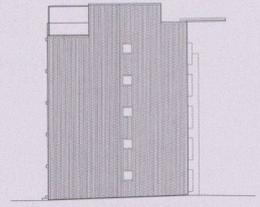
O-W Schnitt



W-O Schnitt



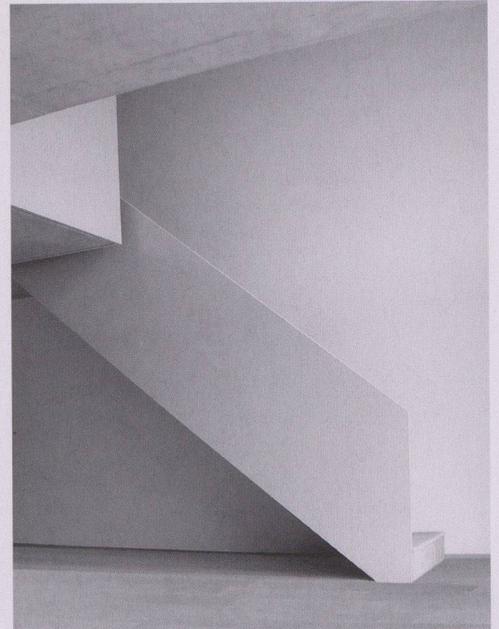
Nordfassade



Südfassade



| 3



| 4



| 5

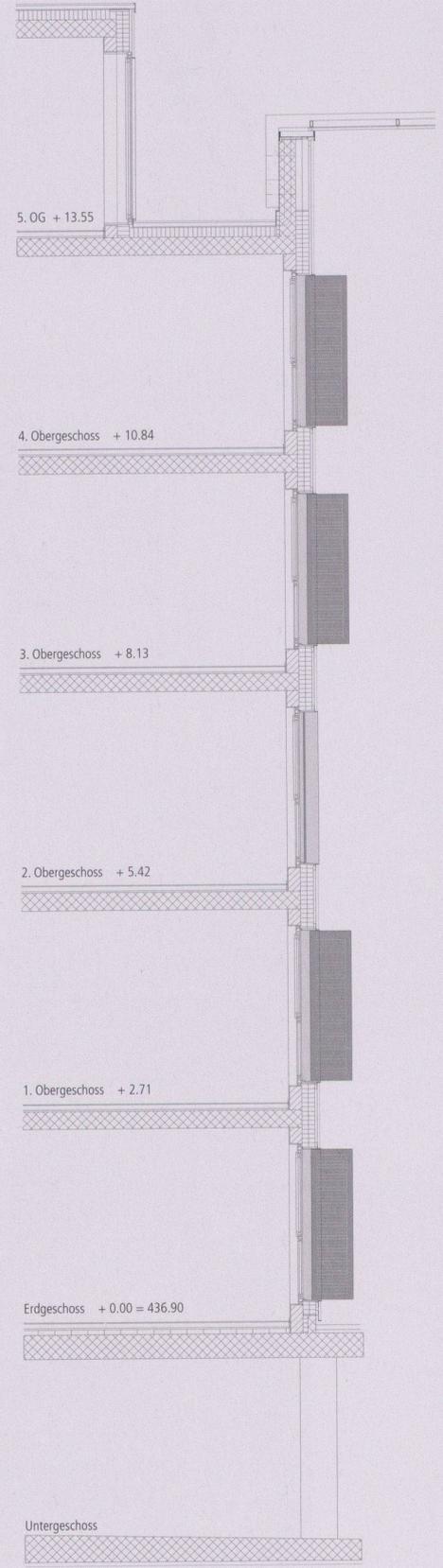
3 | Etagenwohnung

4 | Treppe der Gartenmaisonette

5 | Ostfassade

6 | Ostfassade mit Klappläden

Fotos: Atelier H7, Winterthur



## Sanierung und Erweiterung der Überbauung «Tivoli», Chur

**Standort:** Bahnhofplatz Chur  
**Bauherrschaft:** Helvetia Patria Versicherungen Immobilien Bau I, St. Gallen  
**Architekt:** D. Jüngling + A. Hagmann, Architekten BSA/SIA/AG, Chur  
**Bauingenieur:** G. Liesch AG, Chur  
**Bauleitung:** W. Dietsche AG, Chur

**Projektbeschreibung:** Das Ensemble «Tivoli» aus den Jahren 1943–44 besteht aus drei ursprünglich frei stehenden Gebäuden entlang eines Strassengevierts. Es reagiert mit seinen bestehenden Volumetrien präzise auf die städtebauliche Situation am Bahnhofplatz. Das Erscheinungsbild der Bausubstanz aus den 40-er Jahren wurde stadtseitig in einer fast denkmalpflegerischen Haltung renoviert und bleibt so dem Stadtgefüge als vertrauter Wert erhalten. Mit der zurückversetzten Schliessung der Baulücken durch Neubauten entsteht unter zusätzlicher Verdichtung des Quartiers ein geschlossener Blockrand mit intemem, geschütztem Innenhof und durchlaufenden Veranden. Die Auslagerung der Vertikalerschliessung ermöglicht grosszügigere und durchgehende Grundrisse der Altbauwohnungen von Fassade zu Fassade. Die ehemalige Wohnsiedlung wurde zusätzlich mit Kleingewerbe, Bank, Läden, Büros und Arztpraxen durchmischt und etappenweise realisiert.



| 1



| 2

**Programm:** Je 5 1-Zimmer- und 2½-Zimmerwohnungen, 36 und 19 3½- resp. 4½-Zimmerwohnungen. 2013 m<sup>2</sup> NNF (Nettonutzfläche) für Gewerbe/Büro/Verkauf/Praxen

Sanierung der ursprünglichen Bauten in konventioneller Bauweise. Mineralischer Verputz mit rein mineralischer Farbe.

**Konstruktion:** Holz/Metall-IV-Schallschutzverglasung. Akustisch und brand-schutz-technische Verbesserungen der Holzbalkendecken. Hofseitige Veranden und Treppenhäuser als Stahl/Holzkonstruktion mit Schiebeglasanlagen und wärmegeprägten Bekleidungen aus beschichtetem Birkensterrholz. Neubauten mit tragendem Mauerwerk aus Backstein und Stahlbetondecken. Glasfassade als Holz/Metallkonstruktion.

1 | Blick von Nordosten: Altbauten mit «Baulücke»-Neubau

2 | Blick von Südwesten: Hof mit umlaufenden Veranden und ausgelagerten Treppentürmen

3 | Strassenfassade der «Baulücke»



#### Grundmengen

nach SIA 416 (1993) SN 504 416

Grundstück:	Grundstücksfläche	GSF	4 188,20	m <sup>2</sup>
	Gebäudegrundfläche	GGF	1 956,95	m <sup>2</sup>
	Umgebungsfläche	UF	2 231,25	m <sup>2</sup>
	Bearbeitete Umgebungsfläche	BUF		m <sup>2</sup>
	Bruttogeschossfläche	bgf	8 285	m <sup>2</sup>
	Ausnutzungsziffer (bgf/GSF)	az	1.98	
	Rauminhalt SIA 116		43 217	m <sup>3</sup>

Gebäude:	Geschosszahl	1 UG, 1 EG, 5 OG	
	Vermietbare Wohn-, Arbeits- und Gewerbefläche (WAGF)		7 649 m <sup>2</sup>

Nutzflächen NF	Wohnen	5 500	m <sup>2</sup>
	Gewerbefläche	2 013	m <sup>2</sup>
	Einstellplätze/ Keller/Lagerflächen	804	m <sup>2</sup>

#### Anlagekosten

nach BKP (1997) SN 506 500

(inkl. MwSt. ab 1995: 6,5%, ab 1999: 7,5%, ab 2001: 7,6%)

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1 717 000.-
2	Gebäude	Fr.	23 959 000.-
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	in BKP 2
4	Umgebung	Fr.	563 000.-
5	Baunebenkosten	Fr.	1 608 800.-
9	Ausstattung	Fr.	182 000.-
1-9	Anlagekosten total	Fr.	28 029 000.-

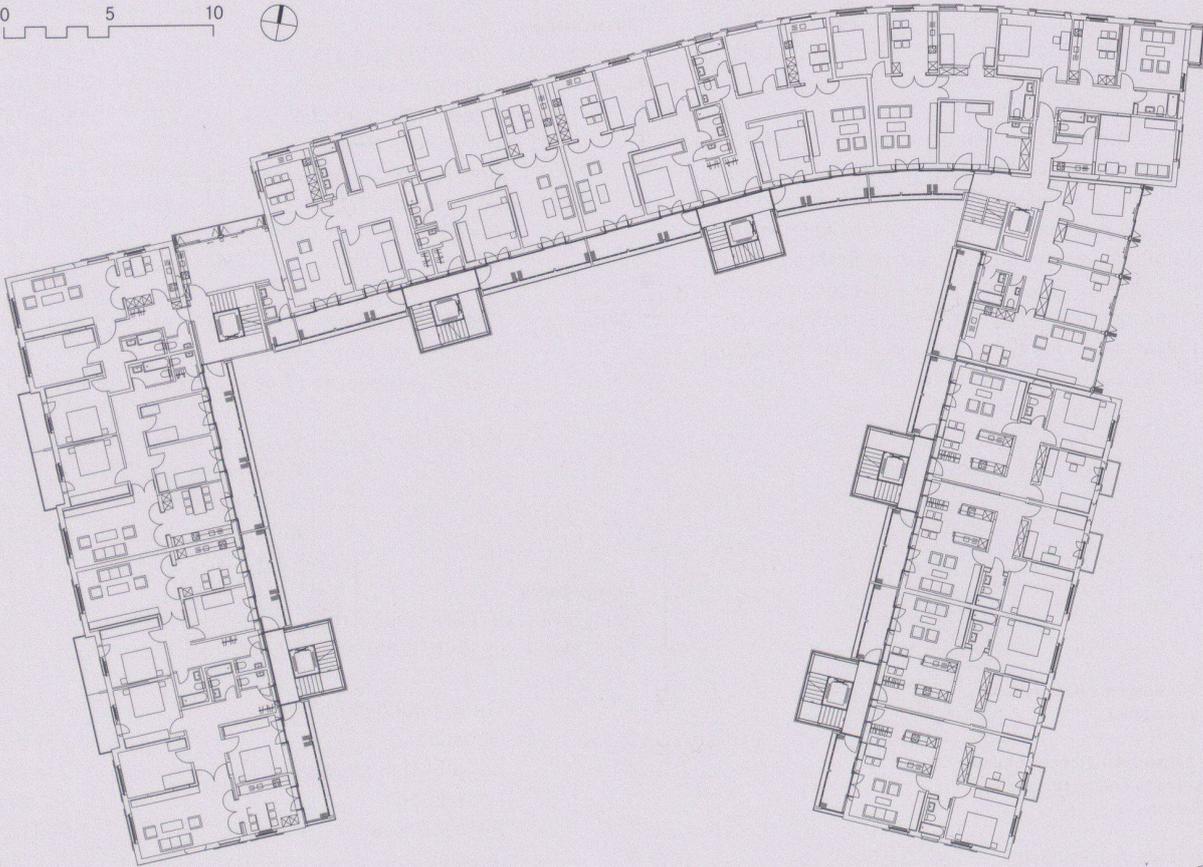
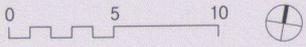
2	Gebäude		
20	Baugrube	Fr.	55 000.-
21	Rohbau 1	Fr.	8 512 000.-
22	Rohbau 2	Fr.	1 989 000.-
23	Elektroanlagen	Fr.	978 000.-
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	Fr.	1 213 000.-
25	Sanitäreanlagen	Fr.	1 516 000.-
26	Transportanlagen	Fr.	420 000.-
27	Ausbau 1	Fr.	4 322 000.-
28	Ausbau 2	Fr.	2 179 000.-
29	Honorare	Fr.	2 772 000.-

#### Kennwerte Gebäudekosten

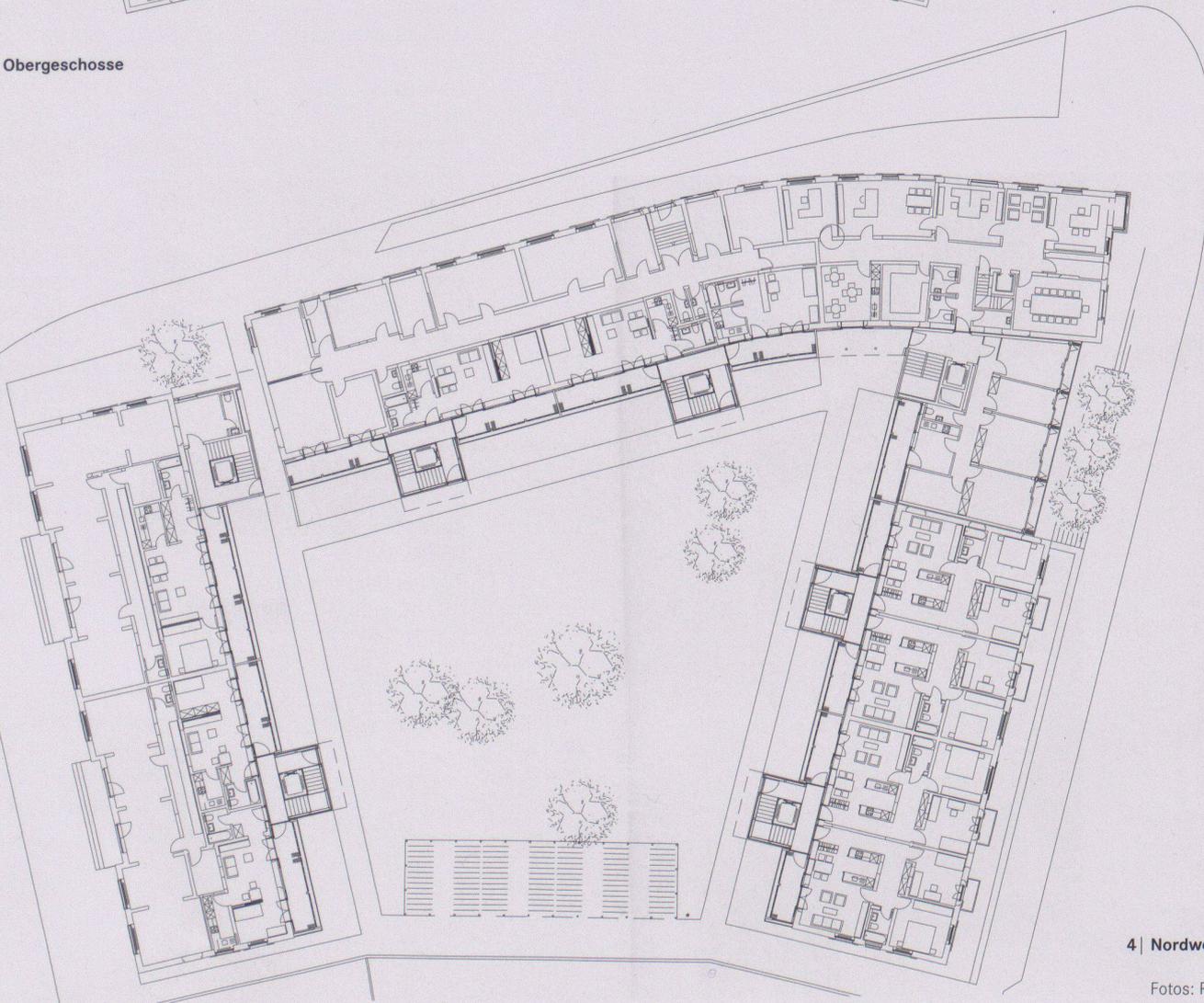
1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup>		
	SIA 116	Fr.	554.-
3	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup>		
	GF SIA 416	Fr.	2 892.-
5	Zürcher-Baukostenindex (10/88 = 100)	10/98	111.7

#### Bautermine

Wettbewerb	Herbst 1995
Planungsbeginn	April 1996
Baubeginn	2. 2. 1998
Bezug	1. 5./1. 7./1. 10. 99
Bauzeit	21 Monate



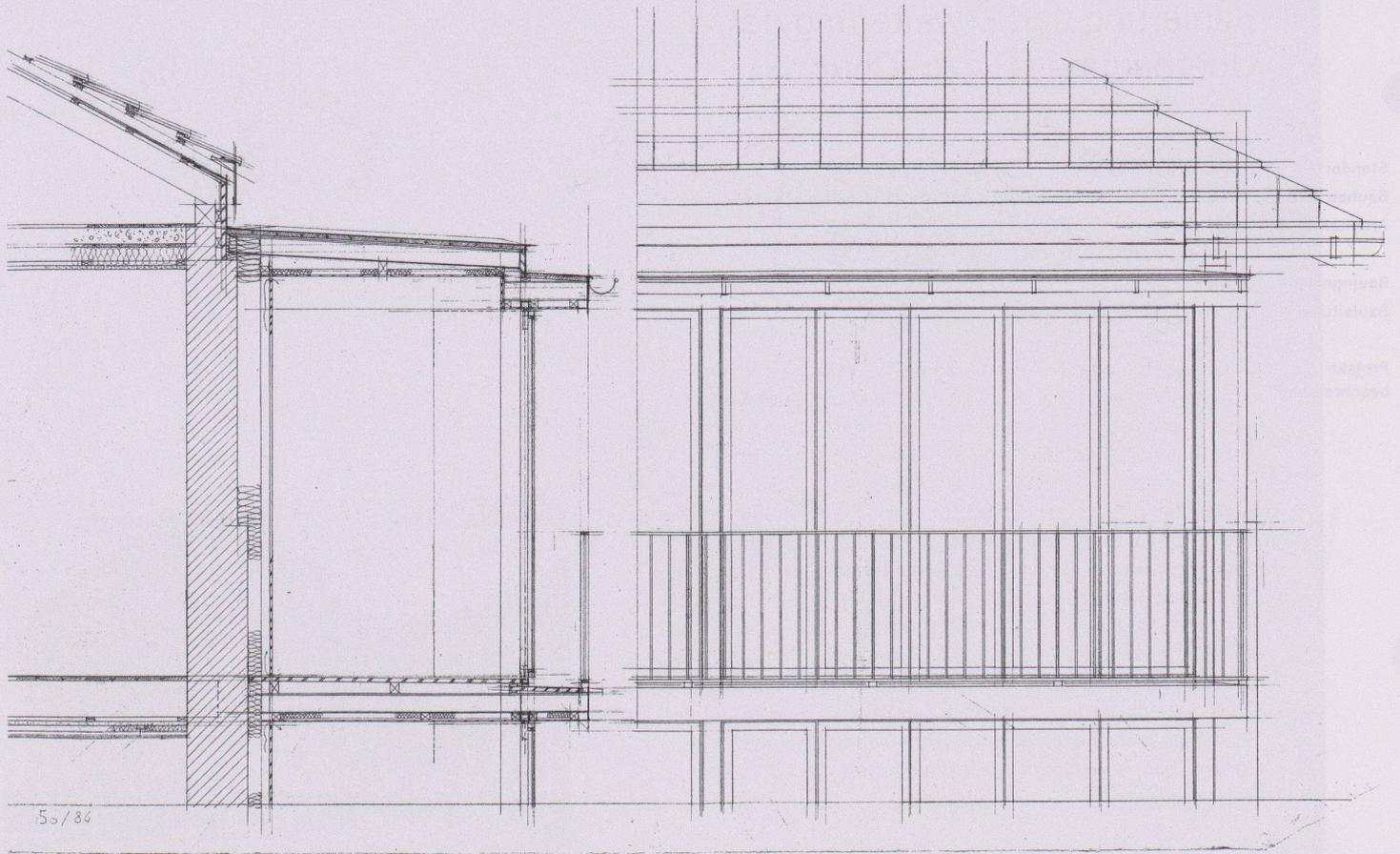
Obergeschoss



Erdgeschoss

4 | Nordwestecke des Hofes

Fotos: Ralph Feiner, Malans



Detail Veranda/Dach

