

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 94 (2007)  
**Heft:** 6: Transit

**Artikel:** Exklusive Monolithen an stadtnaher Lage : Mehrfamilienhäuser von LMW Losinger Meury Wolfer in Kilchberg und Dettli Nussbaumer in Zug  
**Autor:** Humbel Schnurrenberger, Carmen  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-130559>

### **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:** 30.01.2025

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

## Exklusive Monolithen an stadtnaher Lage

Mehrfamilienhäuser von LMW Losinger Meury Wolfer in Kilchberg und Dettli Nussbaumer in Zug

Vgl. das werk-material in diesem Heft

Drei in ihrer Haltung vergleichbare, in ihrer Stimmung jedoch verschiedene, aussergewöhnliche Mehrfamilienhäuser an exklusiver stadtnaher Lage machen durch ihre klare architektonische Formulierung auf sich aufmerksam. Beim einen handelt es sich um ein Gebäude auf dem Areal Hohenrain in Kilchberg, neben dem Broëlberg gelegen, von Losinger Meury Wolfer, bei den anderen um die beiden Stadtvillen am Blasenberg in Zug von den Architekten Dettli Nussbaumer.

### Gemeinsamkeiten

Die jeweils dreigeschossigen Volumina mit unterschiedlichen Wohnungen in Kilchberg und Zug

weisen zahlreiche Parallelen auf: So thronen beide auf einer markanten Hangkante und besitzen eine einzigartige Aussicht auf den See und die im Hintergrund liegende, prächtige Bergkette. Auf der rückwärtigen Seite geht der Blick in die unmittelbar nahe gelegenen, idyllischen Naturwiesen. Die Stadtnähe ist ein weiteres gemeinsames Merkmal. Diese exklusive Lage verlangt Exklusivität, auch in der Architektur.

Beide Objekte sind mit wenigen, hochwertigen, edlen, aber beständigen Materialien gefertigt und erfüllen im Innern höchste Ansprüche. Die wohlproportionierten Innenräume werden durch weit eingezogene Loggien ergänzt und lassen auf diese Weise innen und aussen miteinander verschmelzen. Die Baukörper mit ihren Kalksteinbeziehungswise Waschbetonfassaden sind scharfkantig und wirken monolithisch. Sie scheinen fest im abschüssigen Gelände verankert zu sein. Die Bauten setzen klare Akzente in ihrer Umgebung, fügen sich aber harmonisch in das gegebene Bebauungsmuster ein, das geprägt ist durch weitere typische Wohnbauten. In beiden Fällen

stand auf der Parzelle ein altes Haus mit grosszügigem Umschwung, das der neuen Bebauung weichen musste.

In Kilchberg war es ein Gestaltungsplan der Architekten Gigon/Guyer, der sieben quadratische, gegeneinander versetzte Baufelder definierte und die rechtlichen Grundlagen für den Neubau festlegte. Es sollte ein kompakter Baukörper mit grosszügigem, umliegendem Garten entstehen. Über die gemeinsame Tiefgarage ist der Bau von Losinger Meury Wolfer mit demjenigen von agps architecture auf dem Baufeld III verbunden. In Zug kam der Paragraph der Bauordnung zum Tragen, der eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.7 schon bei einer Parzellengrösse von 2000 m<sup>2</sup> gestattet. Das Grundstück am Blasenberg misst 2200 m<sup>2</sup>. Die Architekten entschieden sich, zwei einzelne, unterirdisch zusammenhängende Volumina in das Gelände zu platzieren, damit ein Ensemble entsteht, bei dem die beiden Häuser auf allen Seiten von Gelände umflossen sind.

### Mehrfamilienhaus in Kilchberg

Die Architekten Losinger Meury Wolfer wollten sich mit ihrer architektonischen Sprache bewusst von der Karg- und Nüchternheit weg bewegen, die oftmals im derzeitigen Wohnungsbau anzutreffen ist. Ihnen gefiel die Stimmung des Ortes, die Wiese, die das alte Wohnhaus umgab. Dieses Bild oder diese Atmosphäre des Aussenraumes war Ausgangspunkt des Entwurfes und sollte im neuen Projekt spürbar bleiben. Auch sollten keine konventionellen Sitzplätze entstehen, sondern vielmehr Aussenräume gestaltet werden, die der ganzen Bebauung zugute kommen. So entstand die Idee mit den eingezogenen Loggien, von der jede Wohnheinheit eine bis zwei, unterschiedlich grosse, besitzt. Von aussen sollten die einzelnen Wohnungen nicht ablesbar sein, sondern eine Einheit bilden. Deshalb sind in die Fassaden aus Kalkstein verschiedene grosse Fenster, teilweise zu zweit, als präzise ausformulierte Elemente mit Kastanienholzrahmen eingeschnitten. Auch die Loggien sind mit dem gleichen, exklusiven Holz ausgekleidet. Innen stand der «italienische Palazzo»



Bilder: Andrea Hothling

Wohnhaus in Kilchberg von Losinger Meury Wolfer



Pate: Grosszügige Hallen empfangen den Besucher. Die Böden sind aus rötlichem Terrazzo und verströmen eine warme, südländische Eleganz. Die Grundrisse der Wohnungen in den Normalgeschossen – je zwei im Erd- und 1. Untergeschoss – sind verschieden gross und unterschiedlich organisiert. Gemeinsam ist ihnen jedoch der übereck zusammenhängende, in verschiedene Zonen aufgeteilte Wohn- und Essraum, die abschliessbare Küche und die bereits genannten Loggien. Im Zentrum des Entwurfes der Architekten Nicola Losinger, Ralph Meury und Andrea Wolfer, die heute alle drei unabhängige Wege verfolgen, stand die Attikawohnung, in der sich die Bauherren mit ihren Kindern eingerichtet haben. Insbesondere lag ihnen das Atrium am Herzen. Dieser harmonisch proportionierte Raum, dessen Stimmung sich stets durch die jeweiligen Wettereinflüsse ändert, belichtet den tiefen Grundriss und unterteilt gleichzeitig die Wohnung in zwei Bereiche: einerseits in den Wohn- und Essraum,

die Küche und das Arbeitszimmer, andererseits in die beiden Kinderzimmer mit der vorgelagerten, grosszügigen Spielfläche und dem Elternschlafzimmer. Langgezogene Balkone auf der Vorder- und Rückseite ermöglichen ein sich Aufhalten im Freien mit ganz unterschiedlichen Qualitäten. Bemerkenswert sind die verschiedenen Relikte aus der nunmehr abgebrochenen Villa, wie etwa ein altes Lavabo, Teile des Parkettbodens, eine alte Türe sowie diverse handbemalte Ofenplatten, die kunstvoll und raffiniert in den Neubau integriert sind. Diese sympathischen Massnahmen verdeutlichen den Respekt allem Alten gegenüber.

#### Stadt villen in Zug

Die Architekten Dettli Nussbaumer erschliessen alle Wohnungen ihrer beiden Mehrfamilienhäuser in Zug direkt von aussen. Das heisst, dass sie jeweils kein gemeinsames Treppenhaus haben, sondern jede Wohnungseinheit einen separaten Hauseingang besitzt. Damit wird der Charakter

eines eigenen Hauses verstärkt. Ferner scheiden die Architekten pro Wohnung drei bis vier Kerne mit kleinen, zellenartig strukturierten Räumen aus, den Schlafzimmern, den Bädern und der Küche. Der restliche Raum umfließt diese Kerne und ist in drei Zonen gegliedert, die als Wohnraum, Frühstücksraum und Bibliothek gedacht sind, aber auch individuell genutzt werden können. Diese klare, räumliche Zweiteilung zeigt sich in der Fassadengestaltung. So werden die offenen Bereiche mit deckenbündigen Glasfronten ohne Wandanteil angeschlossen; die Fenster der Zimmer sind dagegen kleinere, auf allen vier Seiten gefasste Öffnungen, die aus farblos eloxierten Fensterrahmen gefertigt sind. Alle Glasfronten und Fenster weisen eine einheitliche Brüstungshöhe von 65 cm auf und vermitteln damit ein angenehmes, wohltuend geborgenes Gefühl an der sehr exponierten Hanglage.

Neue Wege bestreiten Fortunat Dettli und Albi Nussbaumer, beide ehemalige Mitarbeiter



## AUSSENGRÜN #6021

Ganz gleich, welchen Code die Farbe trägt, die Ihrem Charakter am besten entspricht: Wir helfen Ihnen gerne, wenn es darum geht, Ihrem Alltag mit inspirierendem Grün noch mehr Leben einzuhauchen. Neben über 200 verschiedenen Pflanzen in allen möglichen Grün-Nuancen für den Innen- und Aussenbereich bieten wir Ihnen mit ebenso viel Freude fachkundige Beratung, individuelle Servicepakete und kostengünstige Mieten an. Eine grosse Auswahl verschiedenster Töpfe und Gefässe, welche die ästhetische Wirkung Ihrer Wunschkpflanze auf ganz spezielle Art und Weise unterstreichen, runden unser Angebot ab.

**hydroplant**<sup>®</sup>  
Grün belebt.

044 942 93 93, [www.hydroplant.ch](http://www.hydroplant.ch)

im Büro Morger & Degelo in Basel und heute wieder getrennt arbeitend, in der Materialwahl der Fassade. Um eine in ihrem Charakter harte und feste, aber auch exklusive Hülle zu erhalten, experimentieren sie mit der Materialwirkung von Beton. Die aufwändige und komplexe Konstruktion zeigt einen zweischaligen Fassadenaufbau: Vor Ort liessen sie eine 17 cm starke Betonwand vor der tragenden Schicht giessen. Diese besteht aus Weisszement mit Steinen aus gebrochenem Jurakalk. Um eine beigefarbene, raue, körnige Oberfläche zu erhalten, wurde in aufwändiger Handarbeit die äusserste Schicht mit Wasserhochdruck entfernt. Dieser kantigen, steinigen, im Farbton aber warmen Hülle entspricht im Innern die Materialwahl des Bodens. So sind alle Wohnbereiche und die eingezogenen Loggien mit Travertin belegt. Die Platten sind nicht herkömmlich verlegt und behandelt, sondern eng und praktisch fugenlos aneinandergereiht. Sie wurden mit einer Schmelze aus Steinstaub bestrichen sowie anschliessend vor Ort geschliffen. Auf der matt schimmernden Fläche bilden die Struk-

turen des Steins grossflächige Muster. Um in der Materialwahl möglichst reduziert und konsequent zu sein, entschieden sich die Architekten, Travertin auch für die Abdeckungen im Badezimmer zu verwenden. Die Nasszellen strahlen zusammen mit den weiteren Materialien wie Keramik und der warmen Beleuchtung eine angenehme und diskrete Eleganz aus.

#### Fazit

Bei beiden exklusiven Wohnhäusern in Kilchberg und Zug fällt auf, dass sich beide Architektenteams stark mit dem Umfeld, dem Ort, aber auch intensiv mit den Bedürfnissen und Wünschen der Bauherren auseinandergesetzt haben, ohne dabei die eigene Sprache und Haltung zu vergessen oder gar aufzugeben. Hinzu kommt eine gewisse Experimentierfreudigkeit, neue Pfade zu erkunden. In ständigem Hin und Her, oftmals langem, hartem, aber stets konstruktivem Dialog entstanden diese Wohnbauten mit überdurchschnittlich hoher Wohnqualität. Gerade diese offenen, transparenten, hellen und lichtdurchflute-

ten Räume mit einer direkten Beziehung zum Aussenraum entsprechen unseren heutigen, so vielfältigen Beschäftigungen aufs Beste. Eine solche Arbeitsweise von Architekt und Bauherr verlangt von beiden Seiten nicht nur grosses gegenseitiges Vertrauen und Einfühlungsvermögen sowie überdurchschnittliches zeitliches Engagement, sondern auch eine grosse Portion Offenheit und Neugierde allem Neuen gegenüber. So sind die beiden vergleichbaren architektonischen Konzeptionen Ausdruck eines heutigen, zeitgemässen stadtnahen Wohnens, in dem sich der Trend weg vom klassischen Einfamilienhaus, deutlich widerspiegelt. Carmen Humbel Schnurrenberger

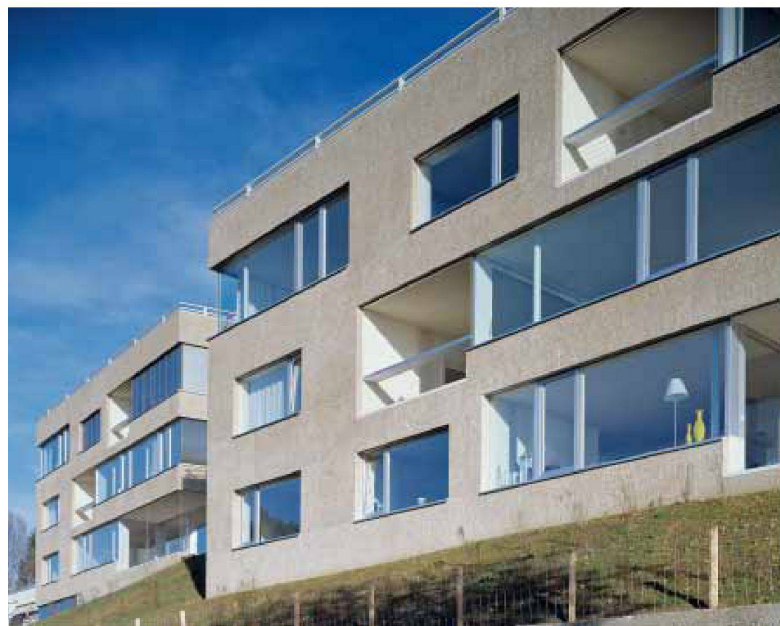


Bild: Hannes Herz



Bild: Guido Basaglia

Wohnhäuser in Zug von Dettli Nussbaumer

## Mehrfamilienhaus Hohenrain, Kilchberg ZH

**Standort:** Gheistrasse 3, 8802 Kilchberg

**Bauherrschaft:** Sandra und Thomas Scheitlin, Kilchberg

**Architekt:** LMW Losinger Meury Wolfer, dipl. Arch. ETH SIA, Zürich

**Mitarbeit:** Nicola Losinger, Projektleiter, mit Ralph Meury, Andrea Wolfer, Massimiliano Mazza,

**Bauingenieur:** Karl Dillier, Seuzach

**Spezialisten:** HLKS André Hobler, hobler engineering, Zürich

mit Joseph Bündler, Hochdorf, EL. Ing.: E2 Concept, Tobias Hofstetter, Zürich, Bauphysik: Mühlebach Akustik und Bauphysik, Michael Oberholzer, Wiesendangen

**Landschaftsarchitekten:** KuhnTruninger Landschaftsarchitekten,

Stephan Kuhn mit Jacqueline Noa, Zürich

**Bauplanung:** Raphael Gretener, Zürich



Situation

### Projektinformation

Für das Areal Hohenrain in Kilchberg existiert ein Gestaltungsplan, welcher sieben, gegeneinander versetzte Mehrfamilienhäuser vorsieht. In einer ersten Bauetappe wurden zwei dieser Häuser realisiert. Im Gegensatz zur rückwärtig gelegenen, nun abgebrochenen Villa, stehen die Neubauten an der Hangkante zum Zürichsee. Für die beiden Mehrfamilienhäuser wurde eine durchgehende Tiefgarage erstellt. Sie wurde derart disponiert, dass sie auch einer zukünftigen weiteren Bebauung zu Nutze kommt. Die Wohnungen des Hauses Hohenrain sind unterschiedlich gross und individuell organisiert. Jede Wohneinheit hat Sicht auf See und Alpen und über die Loggia einen Bezug zum Aussenbereich. Der monolithische Gebäudekörper steht als eigenständiges Haus inmitten der ländlich anmutenden Parklandschaft. Die räumliche Disposition der Attika, in Anlehnung an Wohnbauten der 1960er Jahre, war Ausgangspunkt für die

Planung der unteren Stockwerke: offene und ineinander fliessende Räume bilden einen Gegensatz zu den klar abgegrenzten und abgeschlossenen Zimmern. Dies ermöglicht eine optisch räumliche Erweiterung der kleineren Mietwohnungen, die übereck angeordneten offenen Wohnräume unterstützen dieses Anliegen. Die zurückhaltende Befensterung ermöglicht die präzise Sichtlenkung durch Landschaftsfenster. Die differenzierte Materialisierung, auch hier in Anlehnung an den italienischen Wohnbau-Palazzo der 60er Jahre, zeichnet den Bau sowohl innen, wie auch aussen durch seine Wärme aus. Die homogen gehaltene und verfugte Kalksteinfassade bringt als feine Haut die Maserierung des Kastanienholzes stärker zum Ausdruck, eine Patina wird bewusst gewünscht. Diese Differenzierung der Materialien findet sich im Inneren wieder: das Kastanienholz fasst die Loggien innen wie auch aussen und umrahmt die Fenster; das überstrichene Baumwollgewebe als Tapete steht im

Bilder: Andrea Helbling



Kontrast zu den steinernen Terrazzoböden der offenen Wohnräume. In den Zimmern runden die Spannteppiche aus Ziegenhaar den warmen Charakter ab.

**Raumprogramm**

Attika: 1 Wohnung; EG: Eingang, 2 Wohnungen; 1.UG: 2 Wohnungen; 2.UG 1 Atelierwohnung, Keller- und Technikräume, sowie die Tiefgarage.

**Konstruktion**

Flachdach mit Sonnenkollektoren; Massivbauweise mit vorgehängten, verfugten Kalksteinplatten; Kastanienholzfenster und -einfassungen; Terrazzoboden, Kunststeinplatten oder Woll-Spannteppich, Wandbespannung mit Baumwollgewebe, gestrichen; Schreinerarbeiten in Kastanienholz und Kunstharzbeschichtungen.

**Gebäudetechnik**

Konventioneller Standard mit Fussbodenheizung, elektrisch betriebene Holzlamellenstoren, etc; Erdsonden-Wärmepumpenanlage mit Warmwasser-Solaranlage für Heizung und Brauchwasser; Regenwassertank für WC-Spülwasser und Pflanzenbewässerung.

**Organisation**

Auftragsart für Architekt: Direktauftrag  
 Auftraggeberin: Sandra und Thomas Scheitlin, Kilchberg  
 Projektorganisation: Architekturbüro mit externem Bauplanungsbüro, Ausführung mit Einzelunternehmern

**Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416**

*Grundstück:*

GSF	Grundstücksfläche	1506 m <sup>2</sup>	
GGF	Gebäudegrundfläche	432 m <sup>2</sup>	
UF	Umgebungsfläche	1074 m <sup>2</sup>	

*Gebäude:*

GV	Gebäudevolumen SIA 416 GV	6 799 m <sup>3</sup>	
GF	2.UG unbeheizt	725 m <sup>2</sup>	
	2.UG beheizt	149 m <sup>2</sup>	
	1.UG	388 m <sup>2</sup>	
	EG	393 m <sup>2</sup>	
	DG	301 m <sup>2</sup>	
GF	total beheizt und unbeheizt	1955 m <sup>2</sup>	
	Grundfläche total beheizt	1 231 m <sup>2</sup>	100.0 %
NGF	Nettogeschossfläche	972 m <sup>2</sup>	79.0 %
KF	Konstruktionsfläche	258 m <sup>2</sup>	21.0 %
NF	Nutzfläche total	872 m <sup>2</sup>	70.8 %
	Wohnen	854 m <sup>2</sup>	
VF	Verkehrsfläche	100 m <sup>2</sup>	8.1 %
FF	Funktionsfläche	1 m <sup>2</sup>	0.1 %
HNF	Hauptnutzfläche	854 m <sup>2</sup>	69.4 %
NNF	Nebennutzfläche	18 m <sup>2</sup>	1.4 %

**Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500**

(inkl. MwSt. ab 2001: 7.6%) in CHF  
 (beheiztes und unbeheiztes Volumen)

BKP

1	Vorbereitungsarbeiten	34 000.-	0.5 %
2	Gebäude	6 280 000.-	94.9 %
4	Umgebung	145 000.-	2.2 %
5	Baunebenkosten	157 000.-	2.4 %
1-5	Erstellungskosten total	6 616 000.-	100.0 %

2	Gebäude	6 280 000.-	100.0 %
20	Baugrube	390 000.-	6.2 %
21	Rohbau 1	2 022 000.-	32.2 %
22	Rohbau 2	573 000.-	9.1 %
23	Elektroanlagen	293 000.-	4.7 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	187 000.-	3.0 %
25	Sanitäranlagen	534 000.-	8.5 %
26	Transportanlagen	49 000.-	0.8 %
27	Ausbau 1	757 000.-	12.1 %
28	Ausbau 2	516 000.-	8.2 %
29	Honorare	959 000.-	15.3 %

**Kostenkennwerte in CHF**

1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	924.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	3212.-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	135.-
4	Zürcher Baukostenindex (04/1998 = 100) 04/2005	111.9

**Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1**

*Gebäudekategorie und Standardnutzung:*

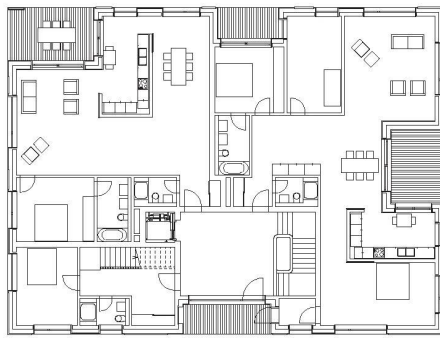
Energiebezugsfläche	EBF	1272 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	A/EBF	155
Heizwärmebedarf	Q <sub>h</sub>	159 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmebedarf Warmwasser	Q <sub>ww</sub>	50 MJ/m <sup>2</sup> a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 Grad Celsius		45°

**Bautermine**

*Wettbewerb:* Direktauftrag  
*Planungsbeginn:* März 2002  
*Baubeginn:* Oktober 2004  
*Bezug:* Januar 2006  
*Bauzeit:* 14 Monate

Siehe auch Beitrag in wbw 6 | 2007, S. 44

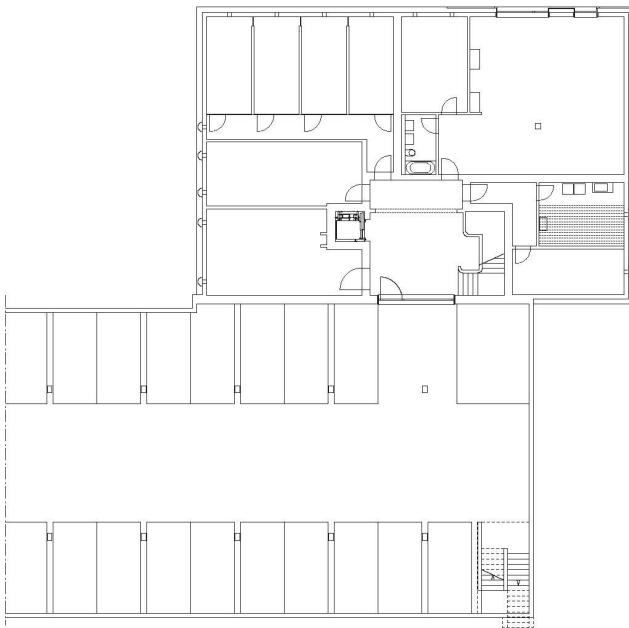




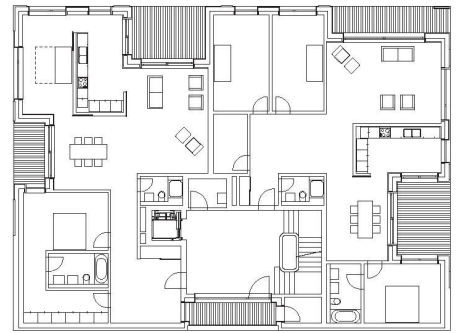
Erdgeschoss



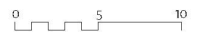
Dachgeschoss

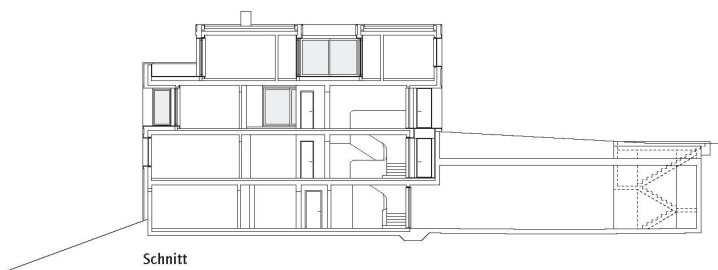


2. Untergeschoss



1. Untergeschoss





Schnitt

#### 1 Aufbau Flachdach

- Extensive Begrünung 8 cm
- Trennvlies
- Bitumenabdichtung 2-lagig
- PU 18 cm
- Dampfsperre VA 4
- Betondecke 24 cm

#### 2 Aufbau Fenster und Sonnenschutz

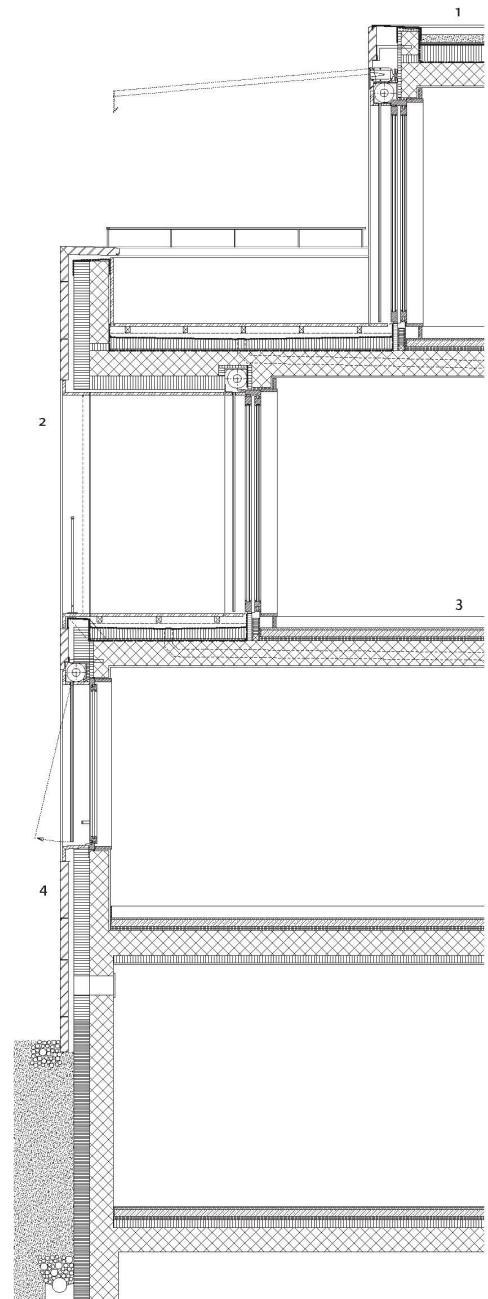
- Rahmenverbreiterung Kastanie
- Holzfenster Kastanie
- Verkleidung Kastanie
- Holzrolläden Kiefer und Markisen
- Loggia Kastanie
- Metallgeländer

#### 3 Aufbau Boden

- Terrazzo/Kunststeinplatten 2,5 cm
- Unterlagsboden 8 cm auf PE-Folie
- Trittschalldämmung 2 cm
- Wärmedämmung 2 cm
- Betondecke 26 cm
- Innenputz 1 cm

#### 4 Aufbau Fassade

- Naturstein 8 cm mit Mörtelfugen
- Hinterlüftung 4 cm
- Wärmedämmung 16 cm
- Beton 20 cm
- Innenputz 1 cm
- Baumwollgewebe, gestrichen





## Mehrfamilienhäuser am Blasenberg, Zug

**Standort:** Blasenbergstrasse 27/29, 6300 Zug

**Bauherrschaft:** Hanna Barbara Straub, Zug

**Architekt:** Dettli' Nussbaumer Architekten, Zug;

Mitarbeit: Franziska Manetsch, Franziska Schneider,  
Hanspeter Fuchs

**Bauleitung/ Kosten:** A. Welti, Architekt, Luzern

**Ingenieur:** Schubiger AG Bauingenieure, Luzern

**Ingenieur Fassade:** Dr. Schwartz Consulting AG, Zug

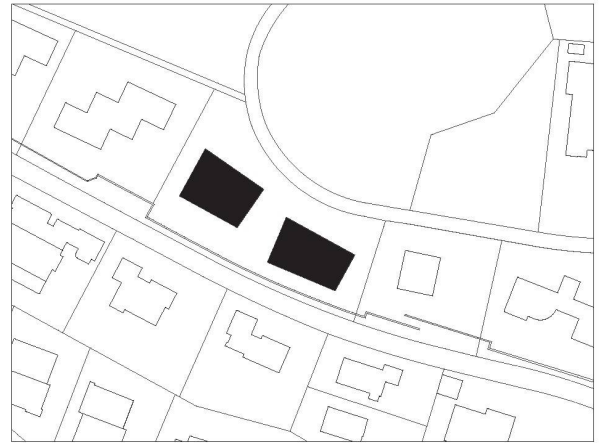
**Spezialisten:** Elektroingenieur: EPZ Elektroplaner, Zug

Bus-System: Schärer Elektro-Engineering, Baar

HLKS: Keiser + Waser AG, Zug

Bauphysik: Martinelli + Menti AG, Meggen

Kunst am Bau: Susanne Fankhauser, Basel



Situation



### Projektinformation

Das Grundstück am Blasenberg befindet sich an prominenter Lage mit einmaliger Aussicht auf die Stadt Zug, den See und die voralpine Landschaft mit Rigi und Pilatus. Die zwei leicht verzogenen und zueinander versetzten, kompakten Wohnhäuser sind so in das steile Gelände gesetzt, dass sie miteinander ein zusammenhängendes Ensemble bilden. Ihre Volumetrie fügt sich in die bestehende Bebauungsstruktur des Quartiers ein. Die typologisch ähnlich aufgebauten Häuser beinhalten je drei Geschosswohnungen. Auf Gartenniveau eine dreiseitig belichtete Kleinwohnung; in den oberen Geschossen je zwei allseitig belichtete Grosswohnungen. Die Grundrissdisposition der Grosswohnungen wird durch die Setzung von drei geschlossenen Kernen – bestehend aus Schlafzimmern, Küche und Nasszellen sowie einer sich tief in den Grundriss schiebenden Loggia – gebildet. Zwischen diesen räumlich geschlossenen Bereichen spannt sich ein

fließender Raum auf, welcher die übrigen Funktionen der Wohnung beinhaltet (Wohnraum, Frühstücksraum und Bibliothek). Zusätzlich zu den Loggien werden den Wohnungen weitere private Aussenräume in Form von Dachterrassen und rückwärtig angeordneten, südost ausgerichteten Hofräumen angeboten.

### Raumprogramm

Haus Süd: 2 5/2 Zi-Geschosswohnungen, 1 3/2 Zi-Sockelwohnung, Kellerräume. Haus Nord: 2 5/2 Zi-Geschosswohnungen, 1 3/2 Zi-Sockelwohnung, Aufenthaltsraum, Kellerräume und Einstellhalle

### Konstruktion

Massivbauweise, zweischalige Konstruktion: äussere Schale 180 mm Sichtbeton wassergestrahlt (Beton: gebrochener Jurakalk, Weisszement), Dämmung 140 mm biegesteif, vollflächig verklebt als



verlorene Schalung, innere Schale 220 mm Beton, Gipskarton, Weissputz gestrichen; Holzmetallfenster aussen Alu, natur-eloxiert, innen gestrichen; Sonnenschutz: Rafflamellenstoren Alu natureloxiert; Bodenbeläge: Loggias Travertin sägeroh, Dachterrassen und Höfe Travertin sägeroh, gebrochener Kies; Bodenbeläge innen: ortgeschliffener Travertin, Räumereiche; Einbauten/Küchen: MDF seidenmatt/hochglanz gestrichen

**Gebäudetechnik**

Wärmepumpe mit Erdsonden, Niedertemperatur-Bodenheizung, Warmwasser Elektroboiler

**Organisation:** Direktauftrag

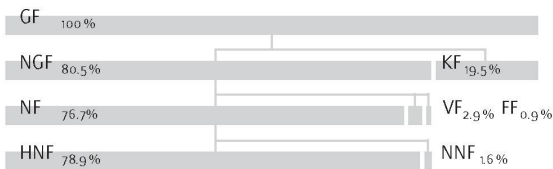
**Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416**

*Grundstück:*

GSF	Grundstücksfläche	2 213 m <sup>2</sup>	
GGF	Gebäudegrundfläche	573 m <sup>2</sup>	
UF	Umgebungsfläche	1 640 m <sup>2</sup>	
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	1 640 m <sup>2</sup>	

*Gebäude:*

GV	Gebäudevolumen SIA 416 GV	7 460 m <sup>3</sup>	
GF	Ebene 0 unbeheizt	357 m <sup>2</sup>	
	Ebene 1 unbeheizt	520 m <sup>2</sup>	
	Ebene 0	215 m <sup>2</sup>	
	Ebene 1	402 m <sup>2</sup>	
	Ebene 2	504 m <sup>2</sup>	
	Ebene 3	249 m <sup>2</sup>	
GF	total beheizt und unbeheizt	2 247 m <sup>2</sup>	
	Grundfläche total beheizt	1 370 m <sup>2</sup>	100.0 %
NGF	Nettogeschossfläche	1 103 m <sup>2</sup>	80.5 %
KF	Konstruktionsfläche	267 m <sup>2</sup>	19.5 %
NF	Nutzfläche total	1 051 m <sup>2</sup>	76.7 %
	Wohnen	1 030 m <sup>2</sup>	
VF	Verkehrsfläche (beheizt)	39 m <sup>2</sup>	2.9 %
FF	Funktionsfläche (beheizt)	13 m <sup>2</sup>	0.9 %
HNF	Hauptnutzfläche (beheizt)	1 082 m <sup>2</sup>	78.9 %
NNF	Nebennutzfläche (beheizt)	21 m <sup>2</sup>	1.6 %



**Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500**

(inkl. MwSt. ab 2001: 7.6%) in CHF  
(beheiztes und unbeheiztes Volumen)

<b>BKP</b>			
1	Vorbereitungsarbeiten	355 286.-	4.0 %
2	Gebäude	7 734 311.-	87.4 %
4	Umgebung	370 683.-	4.2 %
5	Baunebenkosten	387 062.-	4.4 %
1-9	Erstellungskosten total	8 847 342.-	100.0 %
2	Gebäude	7 734 311.-	100.0 %
20	Baugrube	214 597.-	2.8 %

21	Rohbau 1	1 874 976.-	24.2 %
22	Rohbau 2	904 297.-	11.7 %
23	Elektroanlagen	685 801.-	8.9 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	245 537.-	3.2 %
25	Sanitäranlagen	533 564.-	6.9 %
26	Transportanlagen	91 986.-	1.2 %
27	Ausbau 1	1 292 163.-	16.7 %
28	Ausbau 2	933 060.-	12.1 %
29	Honorare	958 330.-	12.4 %

**Kostenkennwerte in CHF**

1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	1 037.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	3 442.-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	226.-
4	Zürcher Baukostenindex (04/1998 = 100) 04/2005	110.2

**Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1**

*Gebäudekategorie und Standardnutzung:*

Energiebezugsfläche	EBF	1 370 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.86
Heizwärmebedarf	Q <sub>h</sub>	282 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmebedarf Warmwasser	Q <sub>ww</sub>	88 MJ/m <sup>2</sup> a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 Grad Celsius		40°

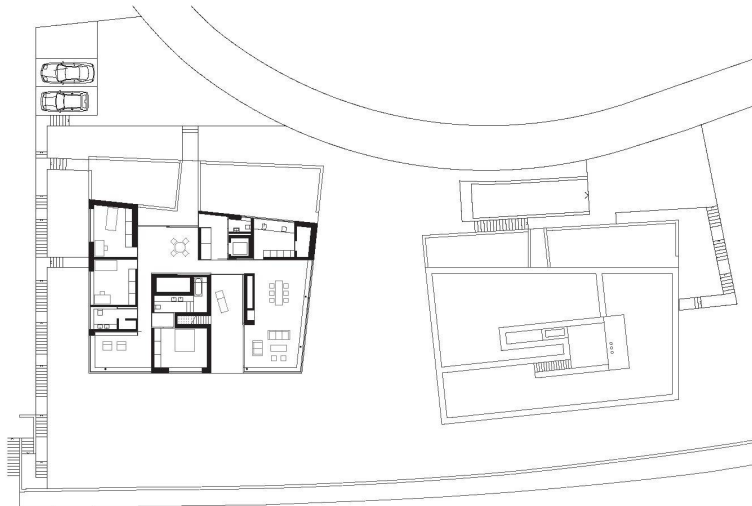
**Bautermine**

*Planungsbeginn:* August 2002  
*Baubeginn:* Oktober 2003  
*Bezug:* August 2005  
*Bauzeit:* 22 Monate

Siehe auch Beitrag in w+b 6 | 2007, S. 45

Bilder aussen: Hannes Henz, Zürich





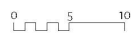
Obergeschoss



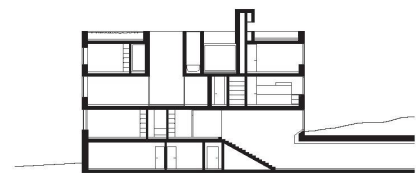
Erdgeschoss



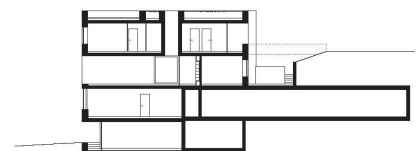
Untergeschoss



Bilder innen: Curlio, Basefolja Zug



Längsschnitt Haus Nord



Querschnitt Haus Nord

**Deckenaufbau Terrasse begehbar**

- Travertin 3 cm / Kies
- Kiesschüttung
- trittschalldämmende Drainageschicht
- Gummischrotmatte
- Bitumdichtungsbahn 2-lagig
- Wärmedämmung 14 cm, in Bitumen verklebt
- Betondecke 29-38 cm

**Fenster**

- Holzmetallfenster, aussen Alu, natureloxiert

Fensterbank Alu, natureloxiert

**Fassadenaufbau**

- Sichtbeton wassergestrahlt 18 cm
- Wärmedämmung biegesteif 14 cm, als verlorene Schalung
- Beton 22 cm

**Sonnenschutz**

- Rafflamellenstore

**Bodenaufbau Loggia**

- Travertin 3 cm
- Kiesschüttung
- trittschalldämmende Drainageschicht
- Gummischrotmatte
- Bitumdichtungsbahn 2-lagig
- Foamglas 8 cm, in Bitumen verklebt
- Betondecke 16-25 cm

**Bodenaufbau**

- Travertin./Parkett 2 cm
- Zementüberzug 8 cm
- Trennfolie
- Trittschalldämmung Isover PS 8, 2 cm
- Wärmedämmung PU 2 cm
- Wärmedämmung PU 2 cm

**Bodenaufbau:**

- Parkett 2cm
- Zementüberzug 8 cm
- Trennfolie
- Wärmedämmung PU 8 cm
- Trittschalldämmung Isover PS 8, 2 cm
- EP 3, vollflächig aufgeklebt, 1 cm
- Bodenplatte Beton 25 cm

