

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 26 (2013)  
**Heft:** [8]: Senn baut : Senn aus St. Gallen entwickelt, plant und baut seit fünfzig Jahren : eine Bau- und Firmengeschichte mit Architektur, Ökonomie und Städtebau

**Artikel:** Kompakt und zentral  
**Autor:** Huber, Werner  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-392424>

### **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:** 29.03.2025

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

# Kompakt und zentral

**Jahrelang hat es gedauert, die Parzellen beim Bahnhof Winterthur zusammenzuschliessen. Senn setzte den ersten Stein für die Bebauung des Eichgut-Areals.**

Text: Werner Huber

Auf dem Eichgut von Winterthur, nahe der Altstadt und dem Bahnhof, steht ein bis zu sieben Geschosse hohes Gebäude. Das Volumen ist im Grundriss zweimal geknickt. Mit dieser kompakten Struktur und ihrer geringen Oberflächenabwicklung schufen die Architekten von Baumschlager Eberle/Senn die Voraussetzungen für den angestrebten Standard Minergie-P.

Diesem Vorteil steht ein – zunächst als gewichtig erscheinender – Nachteil für den Wohnungsbau gegenüber: die grosse Bautiefe von bis zu 27 Metern. Die Architekten konzipierten neunzig lange, schmale Mietwohnungen mit 2 ½ bis 5 ½ Zimmern. Die Grundrisse zogen sie gleichsam auseinander und staffelten die Räume hintereinander. Damit in diesen besonders auf der Hofseite eng ineinander verzahnten Grundrissen dennoch räumliche Weite entsteht, stellten sie die Sanitärzellen und Schrankwände frei in den Raum, der mit Schiebetüren als Raumkontinuum funktioniert. Der Enge entgegen wirkt auch die grosszügige Raumhöhe von 2,8 Metern.

## **Weisser Block**

Die Erschliessung ist platzsparend organisiert. Fast jede Wohnung ist direkt mit dem Lift erschlossen, die Treppenhäuser sind aufs Minimum reduziert. Eine Wärmedämmung von 34 bis 42 Zentimeter Dicke und dreifach verglaste Fenster sorgen dafür, dass die Wärme im Haus und der Lärm des Bahnhofs und der nahen Wüflingerstrasse draussen bleiben. Jede der neunzig Wohnungen ist mit einem eigenen Lüftungsgerät mit integrierter Wärmepumpe ausgestattet, die auch das Warmwasser aufbereitet. Senn beschritt in der Schweiz damit Neuland; der aus dem Vorarlberg stammende Projektleiter brachte die entsprechenden Erfahrungen ein. Über ein Luft-Erd-Register im Erdreich wird im Sommer die warme Aussenluft abgekühlt, bevor sie in die Wohnungen strömt.

Diese technischen Raffinessen sind von aussen nicht zu sehen. Das Gebäude sticht vor allem mit seiner weissen Glasfassade ins Auge. Erst auf den zweiten Blick erschliesst sich das Gestaltungs- und Konstruktionsprinzip. Die Fassadenhaut besteht aus Glasplatten, die in unterschiedlichen Ebenen liegen und sich an den Enden überlappen. Zwei schwarze Profile begrenzen den Brüstungsbereich, dort sind die Gläser fix montiert, oben hingegen sind sie verschiebbar, je nach den Bedürfnissen der Bewohner. Das Fassadenbild widerspiegelt demnach die Launen der Mieterinnen und Mieter, die sich dahinter ein-

gerichtet haben. Betrachtet man die Glasplatten aus der Nähe, so entdeckt man, dass sie nicht einfach weiss beschichtet, sondern mit einem feinen Raster bedruckt sind. Es gewährt auch bei geschlossenen Schiebern einen – verschleierten – Blick von innen nach aussen.

## **Vertrauen in die Lage**

Seit der Fertigstellung der Überbauung im Jahr 2005 ist auch der Rest des grossen Gevierts bebaut worden. Das Eichgut von Baumschlager Eberle/Senn erhielt Gesellschaft in Form des Mehrfamilienhauses der Architektin Vera Gloor und des Wohn- und Geschäftshauses von Dahinden Heim. Die mageren Hecken, die das Eichgut bei der Fertigstellung umgaben, sind zu einem dicken Kissen herangewachsen, die Bäumchen auf dem Vorplatz bilden schon ein Blätterdach. Seine Prägnanz im städtischen Raum hat das Gebäude behalten. Wie ein Eisblock schimmert es im Sonnenlicht: kühl, etwas unnahbar.

Als Senn mit der Projektentwicklung begann, war das Eichgut noch kein attraktiver Ort. Es lag hinter dem Bahnhof, und manche Stimme warnte, es werde nicht einfach sein, Nutzer zu finden. Doch Johannes Senn glaubte an den Standort. Der grösste Teil der Parzelle gehörte Ernst Basler & Partner, ein weiterer Teil der Zürcher Kantonalbank. In parallelen, gegenüber den Partnern offenen Verhandlungen konnte sich Senn das ganze Areal plus ein kleines privates Grundstück sichern. Das Architekturbüro von Dietmar Eberle/Senn, geübt im Umgang mit ungewöhnlichen Grundstücksformen, erhielt einen Direktauftrag.

## **Auftakt zu längerer Zusammenarbeit**

Kurz vor erteilter Baubewilligung stieg ein Immobilienfonds einer Grossbank ein, der Credit Suisse 1a Immo PK. Projektleiter war Torsten Gottsmann. «Als Entwickler tragen die Leute von Senn auch die Eigentümer- und Investorenbrille. Sie setzten alles daran, deren Ansprüche umzusetzen», erinnert er sich an die Planungs- und Bauzeit. Nachentwicklungen seien mit Senn kaum nötig. Und zeichneten sich Probleme ab, so habe die Firma Senn von sich aus Lösungsvorschläge entwickelt und nicht erst auf Aufträge des Investors gewartet. Gottsmann betont die partnerschaftliche Zusammenarbeit. Die Termin- und Kostentreue zeugen ebenso davon wie die Tatsache, dass nach der Fertigstellung kaum Mängel zu beheben waren. Den Architekten attestiert er ein hohes Know-how und gute Kontakte zu den Behörden. Mit dem Eichgut realisierte das Real Estate Asset Management der Credit Suisse sein erstes Projekt mit Senn; dank der guten Erfahrungen folgten weitere, etwa im Glattpark, in Heerbrugg, in Zürich-Altstetten, in Wallisellen oder Windisch. ●

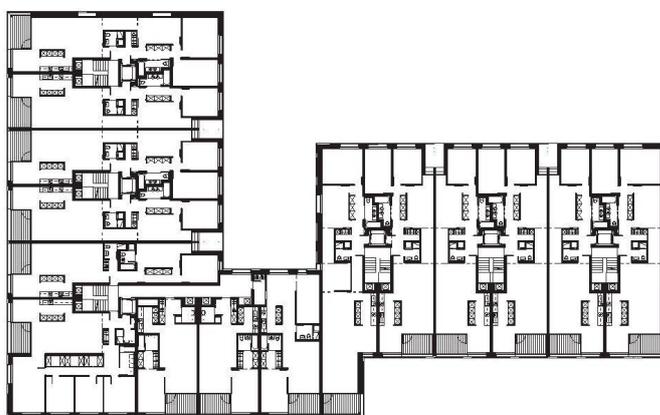


**Wohnanlage Eichgut**  
 Konradstrasse, Winterthur  
 Bauherr: Credit Suisse  
 Asset Management Funds,  
 Zürich  
 Architekt: Senn Architektur,  
 St. Gallen;  
 Baumschlagler Eberle,  
 Lochau / Vaduz  
 Nutzfläche: 12 300 m<sup>2</sup>,  
 90 Mietwohnungen,  
 Gewerberäume im EG  
 Bauvolumen: 114 300 m<sup>3</sup>  
 Investitionsvolumen:  
 Fr. 36,2 Mio.  
 Baubeginn: Herbst 2003  
 Fertigstellung:  
 Frühling 2005  
 Rolle Senn: Projektent-  
 wicklung, Zwischen-  
 investor, Totalunternehmer

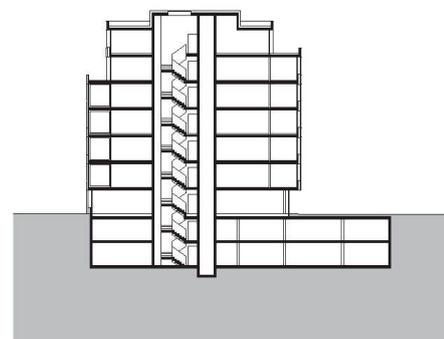


Die verschiebbaren Gläser erzeugen ein wechselndes Fassadenbild.

Ein Stadtbaustein hinter dem Bahnhof Winterthur: der weiss schimmernde Block des Eichguts.



Regelgeschoss: Die Räume in den tiefen Grundrissen sind hintereinander gestapelt.



Querschnitt

