

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 84 (1997)  
**Heft:** 1/2: Glas = Verre = Glass

**Artikel:** Weiler, neu arrangiert : Wohn- und Gewerbebau, Zürich-Riesbach, 1996 : Architekten : Bob Gysin + Partner, Dübendorf  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-63551>

### **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**

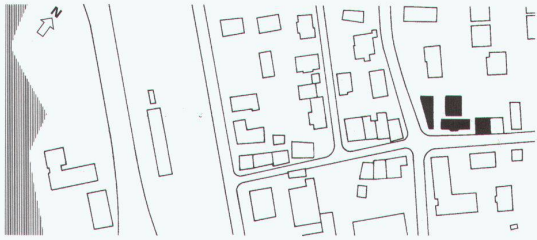
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.03.2025

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

## Weiler, neu arrangiert

**Wohn- und Gewerbebau,  
Zürich-Riesbach, 1996  
Architekten: Bob Gysin +  
Partner, Dübendorf**



Wo einst ein Weiler stand, an schöner Lage am Stadtrand von Zürich, galt es, ein kleines Programm für eine Mischnutzung umzusetzen – in Form eines Wohnbaus mit Eigentumswohnungen und eines der Strasse zugewandten zweigeschossigen Gewerbebaus. Dem Weilertyp folgend – mit Einbezug eines alten Winzerhauses an einer Ecke des Grundstückes –, gliedern die verschiedenen Gebäude ein Ensemble, das den ebenso dörflichen wie vorstädtischen Charakter des Ortes evoziert. Angepasst wie verfremdet besteht das kontextuelle

Muster in einer Abfolge von Hof-, Gassen- und Platzfragmenten.

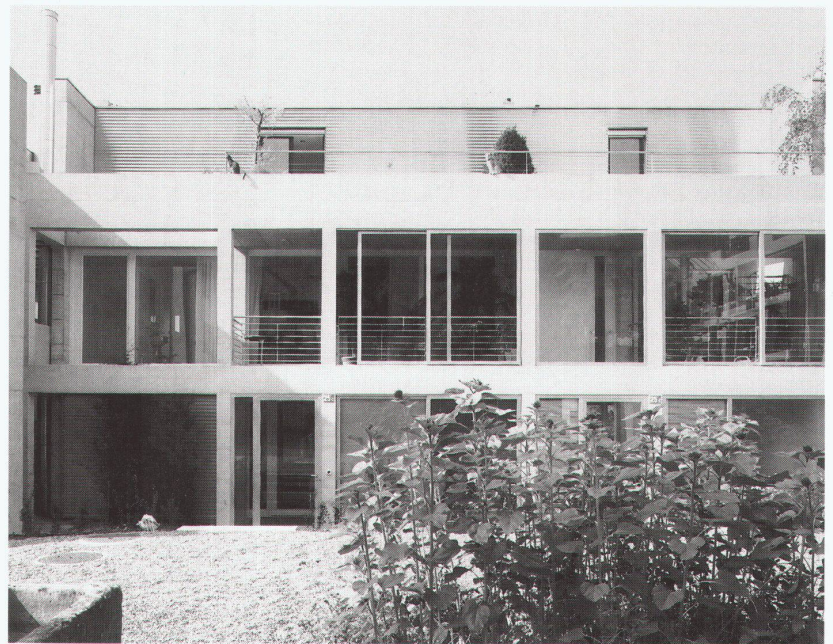
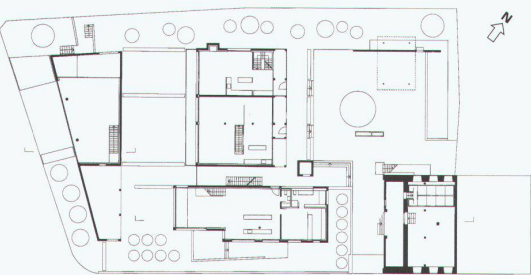
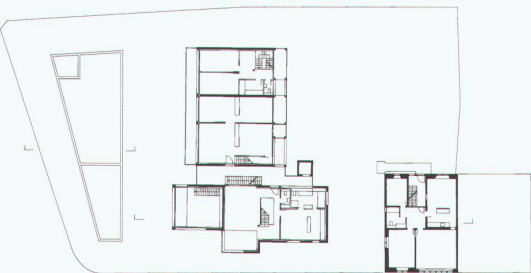
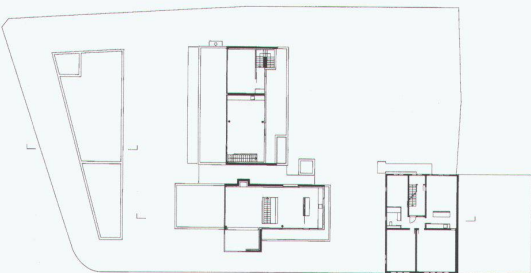
Der hofartige Aussenraum ist – mit den Mitteln der Moderne – nur von zwei Häuserzeilen eingefasst und bleibt insofern als geschlossener und offener Raum ambivalent. Dies gilt auch für den «Platz», der nur bruchstückhaft – mit Brüstungen und Wandelementen – in seiner Begrenzung definiert ist.

Der Wohnbau ist nach Südwesten orientiert, in der gleichen Richtung blickt man auf den See. Die Hanglage ausreizend, konzeptionell im Schnitt ent-

worfen, unterscheiden sich die Wohnungen hinsichtlich Grösse und Gliederung, gleichen sich aber hinsichtlich ihrer qualitativen Merkmale: Bezug zum Aussenraum, Aussicht, Trennung von Tag- und Nachtteil und hohe Flexibilität.

Auch das kleine Gewerbehaus schöpft das entwerferische Potential der Schnittentwicklung aus: Hauptsächlich zur Strasse geöffnet, dreht sich im oberen Geschoss die Orientierung zur Rückseite, zum Garten.

(Siehe auch den Beitrag im Werk-Material.)  
*Red.*



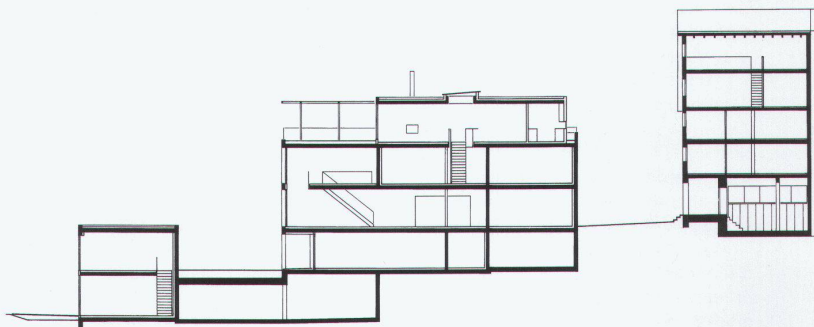
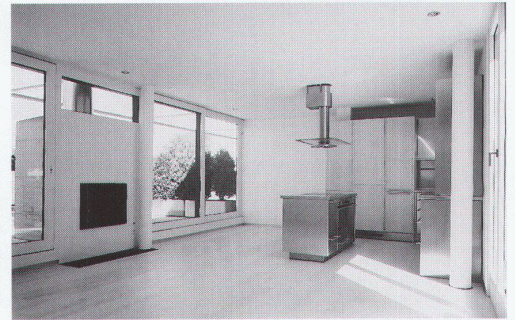
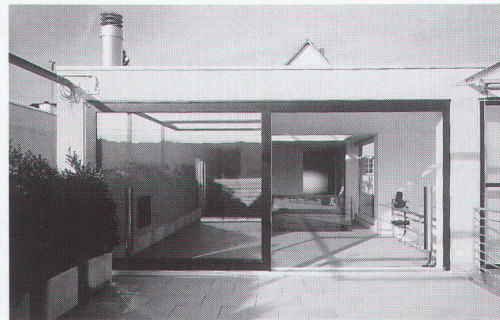
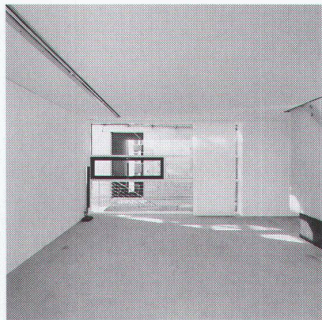
Situation

2. Obergeschoss

1. Obergeschoss

Erdgeschoss





Ansicht von Südwesten

Querschnitt

Fotos: Bob Gysin+Partner, Dübendorf



# Wohnprojekt Flühgasse, Zürich-Riesbach



<b>Standort</b>	8008 Zürich-Riesbach, Zollikerstrasse 221/Flühgasse 25a-d, 27
<b>Bauherrschaft</b>	Gesellschaftlicher Wohnprojekt Flühgasse, Zürich
<b>Architekt</b>	Bob Gysin + Partner, SIA/SWB, Oberdorfstrasse 113, Dübendorf Mitarbeiter: Janine Vogelsang (Projektleitung); Thomas Aschmann (Bauleitung)
<b>Bauingenieur</b>	Ingenieure und Planer Ribl + Blum AG, Konsumhof 3, Romanshorn
<b>Spezialisten</b>	Wichser Akustik + Bauphysik AG, Überlandstrasse 199, Dübendorf

## Projektinformation

Das Grundstück liegt in Zürich-Riesbach. Die Flühgasse, ein steiler Weg von Tiefenbrunnen hinauf zur Weinegg, ist gesäumt von einer Häusergruppe eines früheren Weilers. Ein ehemaliges Winzerhaus (ca. 1700) ist Teil der Liegenschaft. Das Wohnprojekt gliedert sich in drei Teile: einen Wohnbau mit fünf Eigentumswohnungen, einen 2geschossigen Gewerbebau entlang der Zollikerstrasse, und die Renovation des Winzerhauses Flühgasse 27. Der neue Wohntrakt besteht aus einem quer zum Hang und einem längs zur Flühgasse stehenden Baukörper, die durch eine offene Erschliessungszone miteinander verbunden sind. Im Längsbau befinden sich 2 übereinander gelagerte, teils ineinander verschränkte 2geschossige Wohnungen. Die EG-Wohnung hat direkten Gartenausgang, der oberen Wohnung ist eine Terrasse vorgelagert.

Der Querbau umfasst eine Gartenwohnung, eine Attikawohnung (beide über 2 Geschosse), und eine 4geschossige Familienwohnung. Der einfache Baukörper ist nordostseitig mit einer verglasten Vorzone versehen, südwestseitig, mit vorzüglicher Seesicht, und zum Garten hin sind den grossflächig verglasten Fassaden Veranden vorgelagert. – Der Gewerbebau entlang der Zollikerstrasse nimmt einmal zur Strasse und einmal zum Garten Bezug auf und dient als Lärmschutz für die Wohnungen. – Der innere Aufbau der Wohnungen lässt eine hohe Nutzungsflexibilität zu. Zimmertrennwände sind nichttragend ausgebildet, Schrankwände und Nasszellen werden als Raumteiler verwendet. Mit Schiebetüren lassen sich Räume erweitern oder abgrenzen. – Zusammen mit dem Altbau bilden die Neubauvolumen ein feingliedriges Ensemble, mit dem Hof als verbindendem Raum.

## Grundmengen nach SIA 416 (1993) SN 504 416

Grundstück:	Grundstücksfläche	GSF	1 700 m <sup>2</sup>
	Gebäudegrundfläche	GGF	485 m <sup>2</sup>
	Umgebungsfläche	UF	1 215 m <sup>2</sup>
	bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	6 780 m <sup>2</sup>
	Bruttogeschossfläche	BGF	1 150 m <sup>2</sup>
	Ausnutzungsziffer (BGF:GSF)	AZ	0,67
	Rauminhalt SIA 116		6 650 m <sup>3</sup>
	Gebäudevolumen GV		5 550 m <sup>3</sup>

Gebäude:	Geschosszahl	1 UG, 1 EG, 1 OG, 1 DG
	Geschossflächen GF	UG 330 m <sup>2</sup> EG 455 m <sup>2</sup> OG 430 m <sup>2</sup> DG 160 m <sup>2</sup>
	GF Total	1 875 m <sup>2</sup>
	Aussengeschossfläche AGF	200 m <sup>2</sup>
	Nutzflächen NF	Wohnen 845 m <sup>2</sup> Gewerbe 185 m <sup>2</sup> Garage 320 m <sup>2</sup>

## Raumprogramm

1 5<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer-Wohnung, 4geschossig mit Dachterrasse und Garten à 190m<sup>2</sup>. 4 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer-Wohnungen, 2geschossig, mit Dachterrasse und/oder Balkon oder Gartenanteil à 135–165m<sup>2</sup>.

Mehrzweckraum à 70m<sup>2</sup>. Gewerbe-/Atelierhaus, 2geschossig, mit Lagerraum und gedeckter Terrasse à 185m<sup>2</sup>.

## Konstruktion

Tragwerk: Massivbau in Sichtbeton mit innenliegendem Ständerbau und Gipskartonbeplankung.

Attika: hinterlüftete Leichtkonstruktion mit Aluminiumwellblech verkleidet.

Treppenanlage, Vorbauten: verzinkte Stahlkonstruktion.

Innenwände: Gipsständer und Vollgipsplatten.

## Anlagekosten nach BKP (1989) SN 506 500

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	45 000.–	2	Gebäude	Fr.	204 000.–
2	Gebäude	Fr.	4 760 000.–	20	Baugrube	Fr.	1 120 000.–
3	Betriebseinrichtungen	Fr.		21	Rohbau 1	Fr.	671 000.–
4	Umgebung	Fr.	200 000.–	22	Rohbau 2	Fr.	177 000.–
5	Baunebenkosten	Fr.	195 000.–	23	Elektroanlagen	Fr.	165 000.–
6		Fr.		24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	Fr.	194 000.–
7		Fr.		25	Sanitäranlagen	Fr.	42 000.–
8		Fr.		26	Transportanlagen	Fr.	1 201 000.–
9	Ausstattung	Fr.		27	Ausbau 1	Fr.	349 000.–
1–9	Anlagekosten total	Fr.	5 200 000.–	28	Ausbau 2	Fr.	637 000.–
				29	Honorare		

## Kennwerte Gebäudekosten

1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> SIA 116	Fr.	710.–
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	Fr.	850.–
3	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	Fr.	2 540.–
4	Kosten BKP 4/m <sup>2</sup> UF SIA 416	Fr.	160.–
5	Kostenstand nach Zürcher Baukostenindex (10/1988 = 100) 1. April 1995		115.5 P.

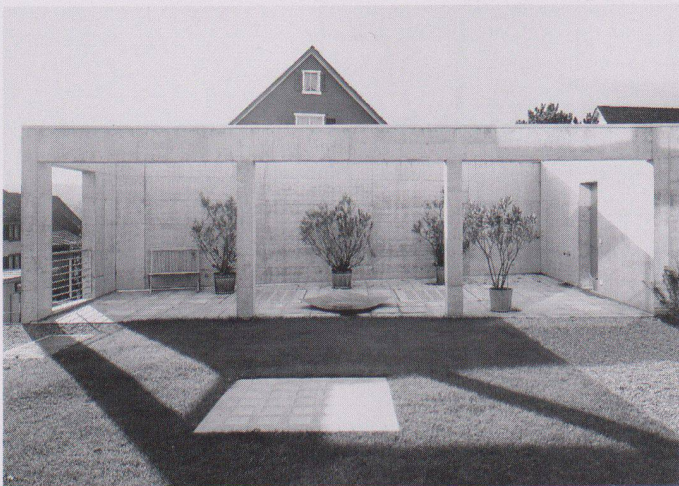
## Bautermine

Planungsbeginn	November 1993
Baubeginn	März 1995
Bezug	Mai 1996
Bauzeit	14 Monate

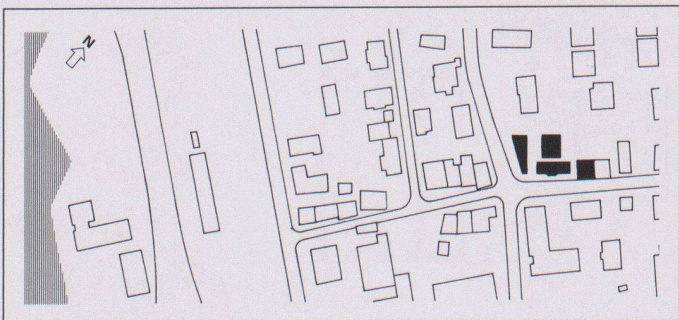




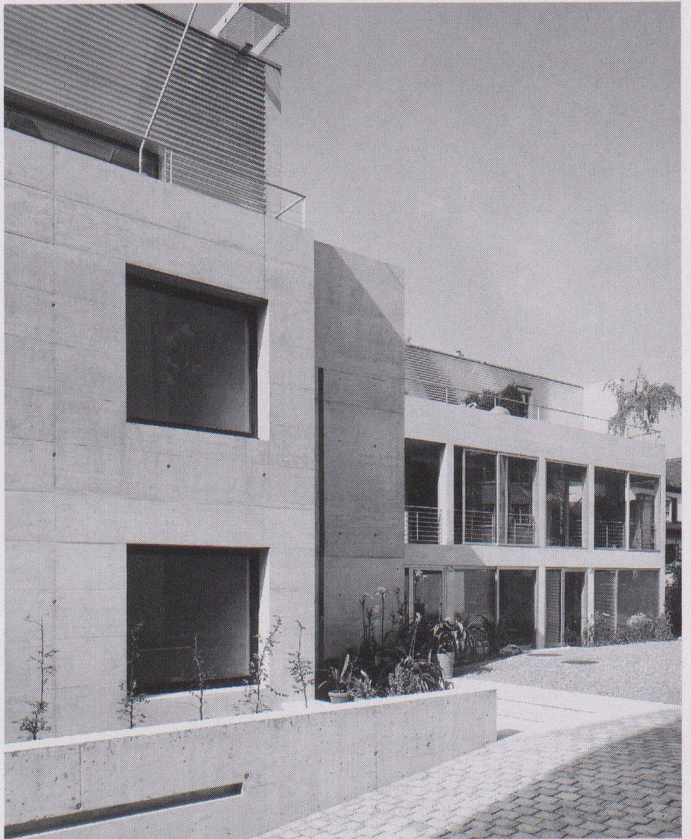
1



2

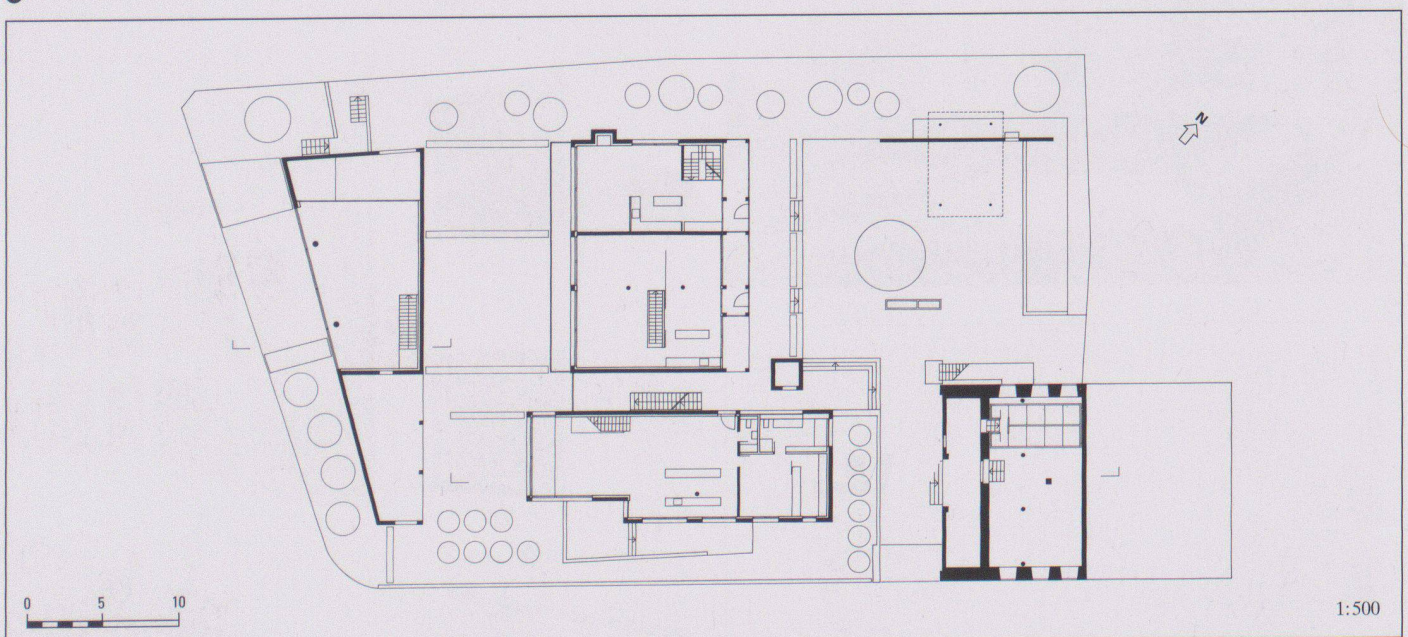
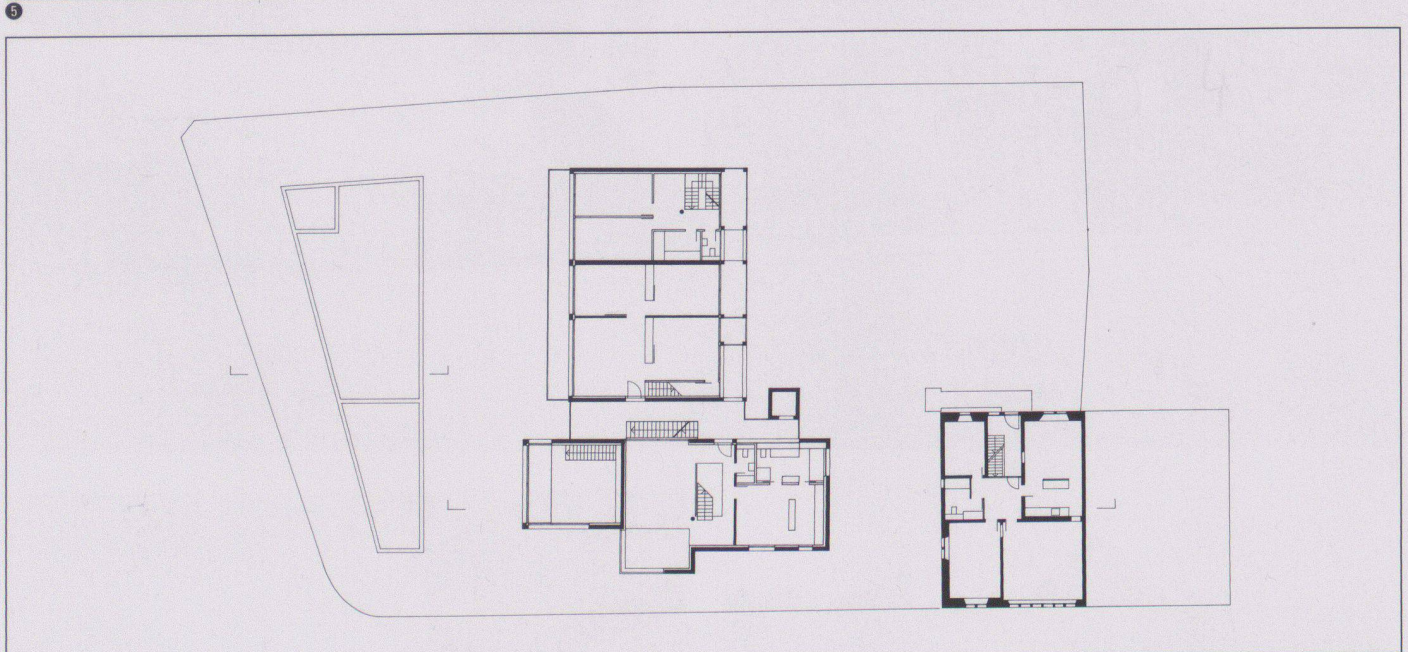
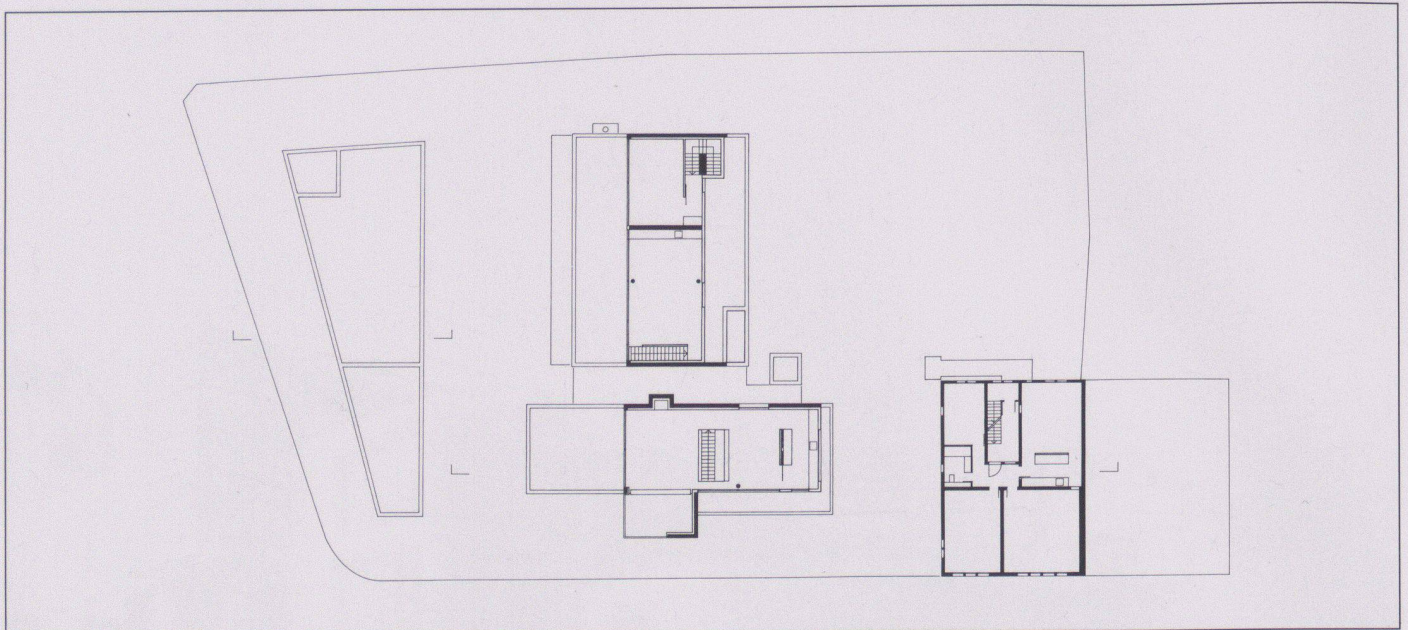


3



4

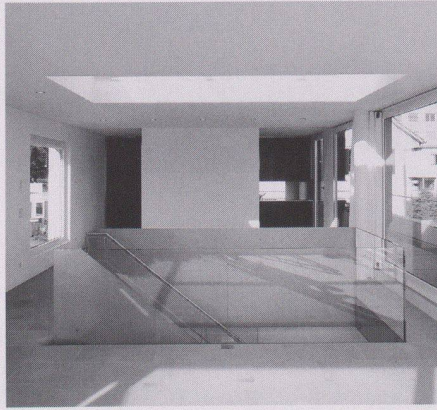




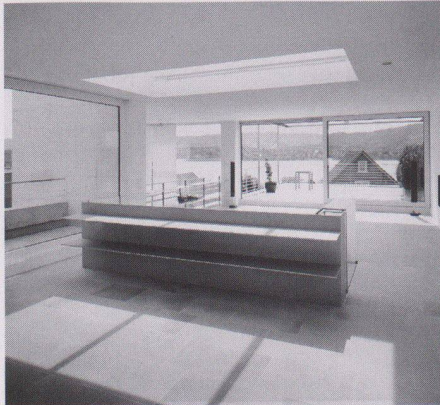




8



9



10



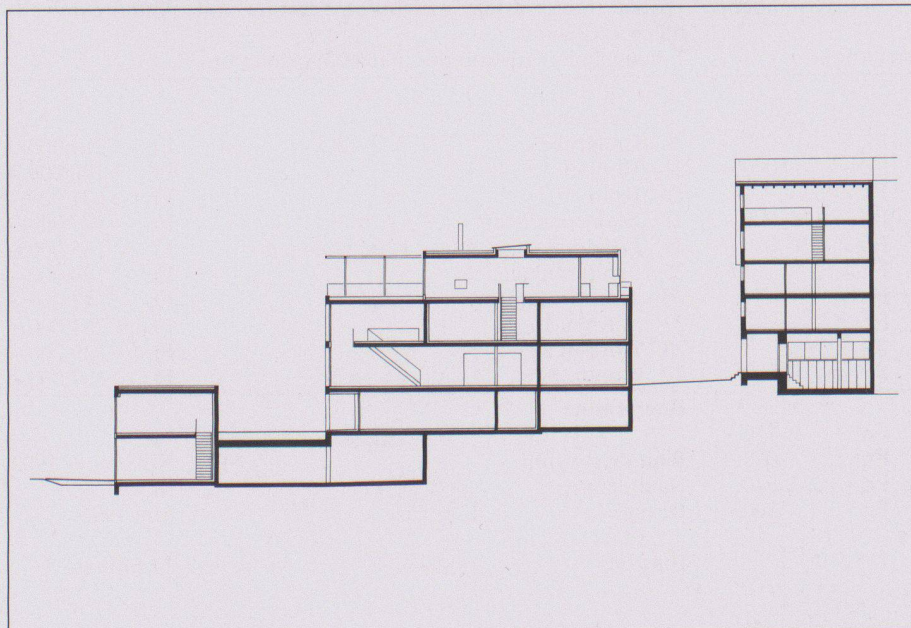
11



12



13



14

- 1 Ansicht von Südwesten
  - 2 Gartenhof Süd
  - 3 Situation
  - 4 Gartenhof Nord
  - 5 Dachgeschoss
  - 6 Obergeschoss
  - 7 Erdgeschoss
  - 8 Haus B, Wohnung Ebene 3 + 4: Entrée und Arbeitsbereich
  - 9 Haus B, Wohnung Ebene 3 + 4: Wohn-, Essbereich
  - 10 Haus B, Wohnung Ebene 3 + 4: Wohn-, Essbereich
  - 11 Haus B, Wohnung Ebene 3 + 4: Kochbereich
  - 12 Haus B, Wohnung Ebene 2 + 3: Wohn-, Essbereich
  - 13 Haus B, Wohnung Ebene 2 + 3: Kochbereich
  - 14 Schnitt
- Fotos: Bob Gysin + Partner