

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 102 (2015)
Heft: 5: Knappheit = Austérité = Austerity

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

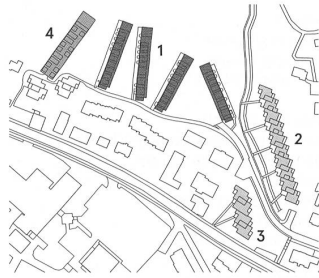
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

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: 30.03.2025

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



Baufeld 1: realisiert
Baufeld 2+3: im Bau
Baufeld 4: 2016

Standort

Schlosshofstrasse 100–240,
Schlossstalstrasse 26–52,
8406 Winterthur

Bauherrschaft

L+B AG, HGV, Winterthur

Architekt

PARK, Dipl. Architekten ETH SIA BSA AG,
Zürich

Mitarbeit: Markus Lüscher, Luc Kummer,
Anja Widmer, Noémie Jeunet, Peter
Althaus, Tina Gernet, Esther Hodel,
Simone Leuenberger, Christoph Junk,
Philippe Grossenbacher, Silvia Kobel,
Kristina Turttschi

Landschaftsarchitekt

Semalit Landschaftsarchitektur AG,
Winterthur; Johannes Staub, Daniel Haag

Bauingenieur

Wetli Partner AG, Winterthur;
Simeon Rubin, Thomas Rüeger

Spezialisten

3-Plan Haustechnik, Winterthur

Haustechnikplan, Winterthur

Schläpfer & Partner Ingenieurbüro AG,
Zürich

Wettbewerb

Januar 2008

Planungsbeginn

August 2008

Baubeginn

Januar 2011

Bezug

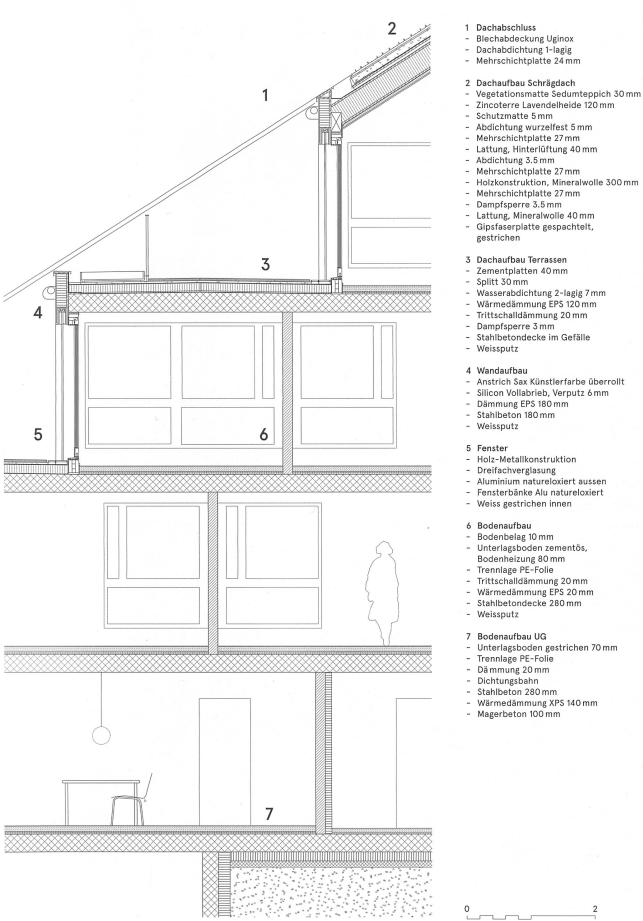
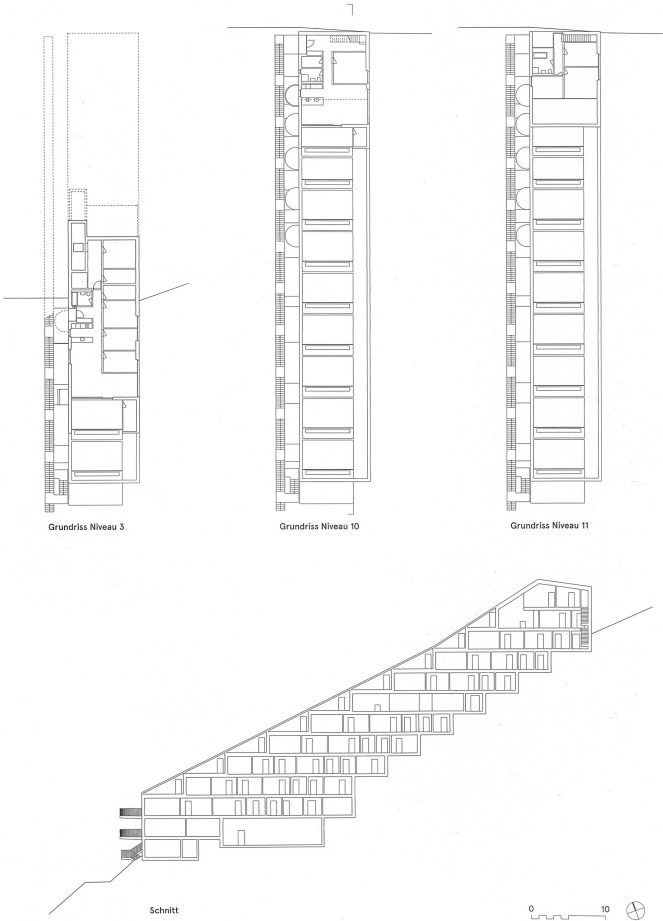
Januar – Juni 2014

Bauzeit

3 Jahre



Die Treppen dienen nur der Flucht im Brandfall. Die Haupteinschliessung erfolgt über einen internen Treppenlift. Die oberste Wohnung wird durch die versetzte Schnittfigur bestimmt. Bilder: Dominique Marc Wehrli



Projektinformation

Eine grosse, einprägsame Topografie mit Hangkuppen und leichten Tälern prägt das Gebiet am Brühlberg Süd in Winterthur Töss. Besonders faszinierend ist die Kombination der sehr steilen Hangneigung auslaufend in die flache Ebene des Tössales. Die Bebauung folgt konsequent den Prämissen dieser Topografie. Mit der Konzentration der Nutzflächen in wenigen grossen Volumen bleiben grosse und für die räumliche Wahrnehmung der Topografie wichtige Aussenräume erhalten. Im steilsten Bereich des Areals werden die Häuser der ersten Etappe als zeilenartige Einzelbauten quer in den Hang gesetzt. Die spezifische «Welligkeit» des Hanges wird durch die Setzung in der Falllinie betont, Hangkuppe und Talsenke bleiben frei. Die Dachkanten zeichnen den gewachsenen Verlauf der Topografie nach, was den Eindruck einer geschmeidigen Einpassung in den Hang verstärkt. Die Häuser der zweiten und dritten Etappe stehen parallel zum Hang und weichen von den Höhenlinien nur geringfügig ab, um die Ausrichtung nach Westen zu betonen. Dank der Abtreppung in der Tiefe arbeiten sich die Gebäudekörper langsam den Hang hoch. Die Wohnungen sind halbgeschossig versetzt. Die vierte Etappe besteht aus ähnlichen Volumen im unteren Bereich sowie einem Haus mit zwei Drittel Maisonetten im steilen oberen Hang - sozusagen terrassierte Wohnungen innerhalb der Terrassenhäuser.

Raumprogramm

Die erste Bauetappe beinhaltet vier Terrassenhäuser mit insgesamt 37 Wohnungen, wovon acht Maisonetten an den Gebäudeenden sind. Die zweite und dritte Etappe besteht aus 20 resp. 40 Geschosswohnungen. Die vierte Etappe besteht aus einem Terrassenhaus mit 18 Wohnungen, davon 12 Maisonetten und 18 Geschosswohnungen auf zwei Gebäude verteilt.

Über alle Etappen 9 Gebäude, 55 Terrassenwohnungen, teilweise Maisonetten; 78 Geschosswohnungen; Total 133 Wohnungen, 4 Autoeinstellhallen

Konstruktion

Massivbauweise, Aussendämmung, verputzt, gestrichen; Fenster Holzmetall

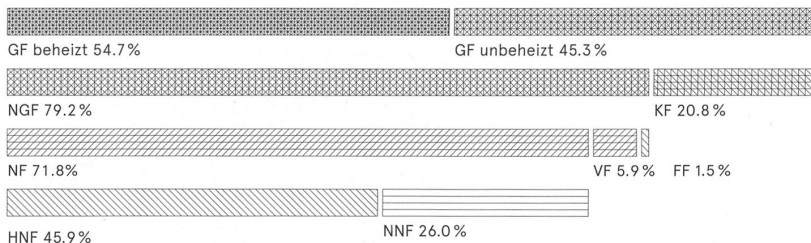
Gebäudetechnik

Minergie und Minergie-P

Organisation

Auftragsart: Direktauftrag, Folgeauftrag zu Gartensiedlung Zelgli Winterthur
Auftraggeberin: L+B AG, Winterthur, Baugesellschaft Brühlberg Süd 4 (für die 4. Etappe)
Planung und Projektkoordination PARK;
Ausführung mit Generalunternehmer L+B

Flächenklassen

Grundmengen
nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstück			
GSF	Grundstücksfläche	10 445 m ²	
GGF	Gebäudegrundfläche	2 240 m ²	
UF	Umgebungsfläche	8 205 m ²	
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	7 755 m ²	
UUF	Unbearbeitete Umgebungsfläche	450 m ²	
Gebäude			
GV	Gebäudevolumen SIA 416	33 750 m ³	
GF	UG	176 m ²	
	EG	2 510 m ²	
	1. OG	1 600 m ²	
	2. OG	987 m ²	
	3. OG	909 m ²	
	4. OG	832 m ²	
	5. OG	789 m ²	
	6. OG	767 m ²	
	7. OG	686 m ²	
	8. OG	615 m ²	
	9. OG	427 m ²	
	10. OG	295 m ²	
	11. OG	83 m ²	
GF	Geschossfläche total	10 676 m ²	
	Geschossfläche beheizt*	5 841 m ²	54.7 %
	Geschossfläche total	10 676 m ²	100.0 %
NGF	Nettogeschossfläche	8 459 m ²	79.2 %
KF	Konstruktionsfläche	2 217 m ²	20.8 %
NF	Nutzfläche total	7 669 m ²	71.8 %
	Wohnen		
VF	Verkehrsfläche	626 m ²	5.9 %
FF	Funktionsfläche	164 m ²	1.5 %
HNF	Hauptnutzfläche	4 896 m ²	45.9 %
NNF	Nebennutzfläche	2 773 m ²	26.0 %

Erstellungskosten
nach BKP (1997) SN 506 500
(inkl. MwSt. 8 %) in CHF

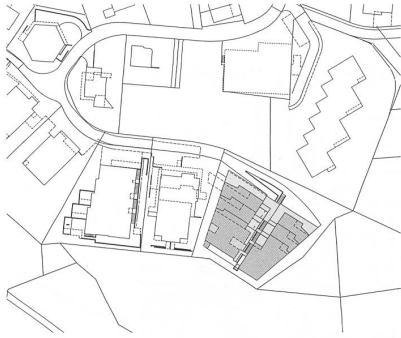
BKP			
1	Vorbereitungsarbeiten	980 000.—	3.5 %
2	Gebäude	24 500 000.—	87.7 %
4	Umgebung	820 000.—	2.9 %
5	Baunebenkosten	1 360 000.—	4.9 %
6	Reserve	280 000.—	1.0 %
9	Ausstattung	5 000.—	0.0 %
1-9	Erstellungskosten total	27 945 000.—	100.0 %
2	Gebäude	24 500 000.—	100.0 %
20	Baugrube	2 188 000.—	8.9 %
21	Rohbau 1	6 363 000.—	26.0 %
22	Rohbau 2	4 736 000.—	19.3 %
23	Elektroanlagen	663 000.—	2.7 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	1 184 000.—	4.8 %
25	Sanitäranlagen	2 461 000.—	10.0 %
26	Transportanlagen	995 000.—	4.1 %
27	Ausbau 1	2 354 000.—	9.6 %
28	Ausbau 2	1 571 000.—	6.4 %
29	Honorare	1 985 000.—	8.1 %

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten/m ³	726.—
	BKP 2/m ³ GV SIA 416	
2	Gebäudekosten/m ²	2 295.—
	BKP 2/m ² GF SIA 416	
3	Kosten Umgebung	106.—
	BKP 4/m ² BUF SIA 416	
4	Zürcher Baukostenindex (4/2010=100)	101.7

Energiekennwerte
SIA 380/1 SN 520 380/1

Energiebezugsfläche	EBF	6 830 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.77
Heizwärmebedarf	Qh	107.83 MJ/m ² a
Wärmerückgewinnungskoeffizient		90 %
Lüftung		
Wärmebedarf Warmwasser	Qww	20.77 MJ/m ² a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 °C		35 °C



Standort

Stutzstrasse 80-90, 8834 Schindellegi

Bauherrschaft

R. Grossmann-Krebs, Zürich

Bauherrenberater

Wibo Widmer GmbH, Glattbrugg

Architekt

Jürg P. Hauenstein, dipl. Arch. ETH BSA

SIA, Zürich

Hans Diener, Baumanagement, Fällanden

Bauingenieur

APT Ingenieure GmbH, Zürich

Spezialisten

Edelmann Ingenieur AG, Thalheim

Naef Energietechnik, Zürich

Gerber + Plüss Haustechnik GmbH,

Volketswil

Andreas Tremp, Landschaftsarchitekt

BSAL, Zürich

Planungsbeginn

Juni 2010

Baubeginn

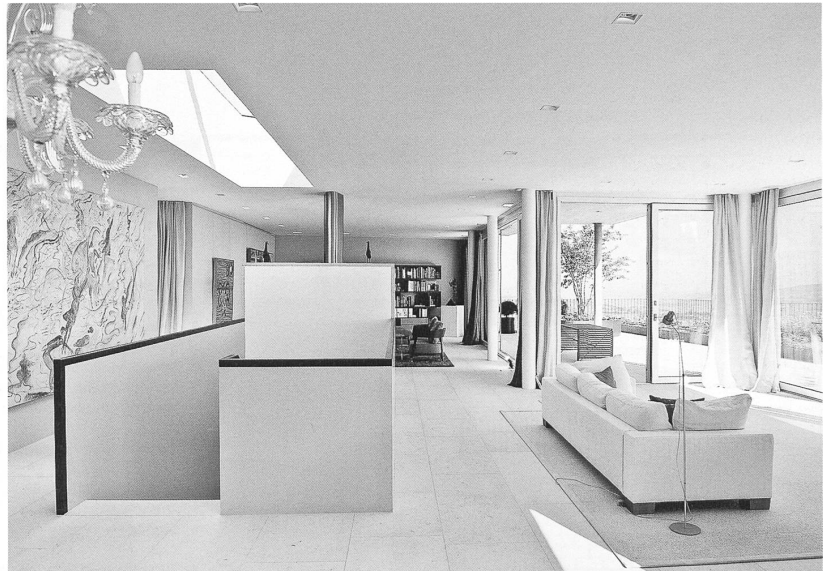
Oktober 2012

Bezug

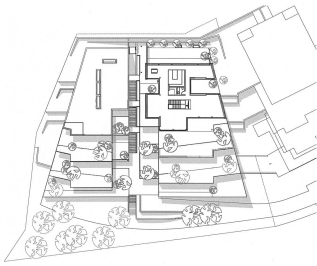
April 2014

Bauzeit

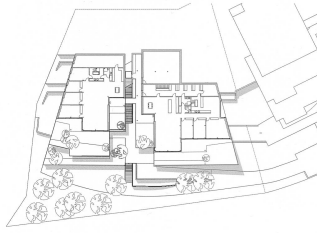
18 Monate



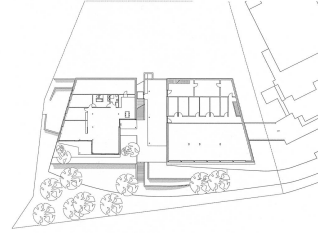
Terrassen und Baukörper fügen sich in den Hang ein, dereinst wird die Architektur mit dem Terrain verwachsen. Grosse Offenheit und Aussicht prägen die Wohnungen. Bilder: Jürg P. Hauenstein



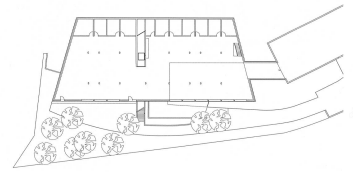
3. Obergeschoss



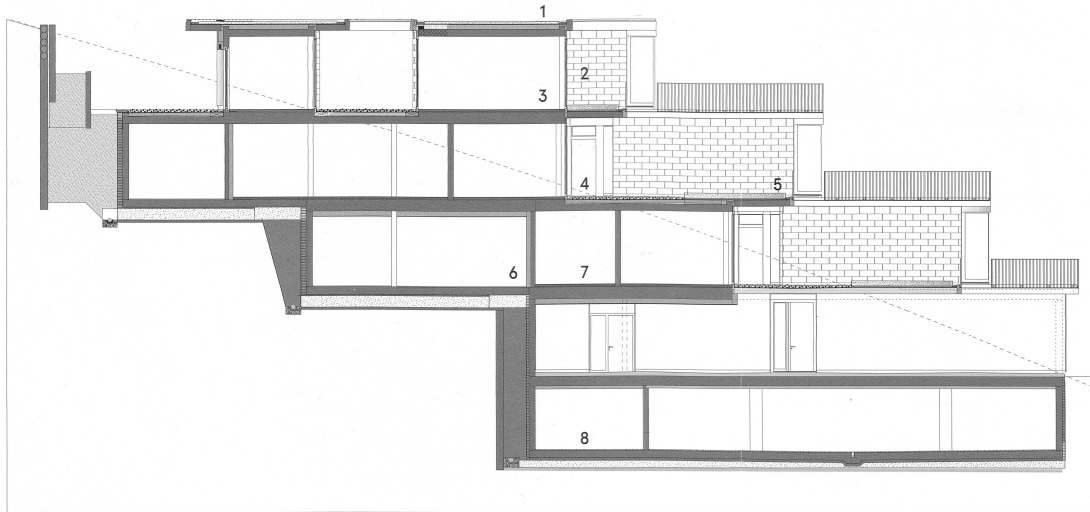
1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss



- 1 Flachdach extensiv begrünt**
 - Substratschicht extensiv, Drain-/Schutzmatte 11 cm
 - Abdichtung bituminös 3-lagig, ca. 10 mm
 - Dämmung PUR-Alu 18 cm
 - Dampfsperre bituminös ca. 5 mm
 - Stahlbeton 28 cm
- 2 Fassade**
 - Stahlbeton 25 cm
 - Mineralwollplatten 20 cm
 - Winddichtung, Schiftung 5 cm
 - Wetterschutzschild Schiefer
- 3 Boden Wohnung gegen Wohnung**
 - Schiefer 1,5 cm
 - Unterlagsboden 5,5 cm, PE-Folie
 - Trittschallplatten 4 cm
 - Stahlbeton 46 cm
- 4 Terrasse begehbar gegen Wohnen**
 - Schiefer 3 cm,
 - Splitt 4 bis 9,5 cm
 - Drain-/Schutzmatte 2 cm
 - Abdichtung bituminös 3-lagig ca. 10 mm
 - Dämmung PUR-Alu 12 cm
 - Überzug 2 bis 4 cm (1,5 % Gefälle)
 - Dampfsperre bituminös ca. 5 mm
 - Stahlbeton 24 cm
- 5 Terrasse intensiv begrünt**
 - Substratschicht, Speichermatte 24 cm
 - Drain-/Schutzmatte 2 cm
 - Kunststoff-Schutzbahn + Abdichtung bituminös 2-lagig ca. 10 mm
 - Dämmung PUR-Alu 16 cm
 - Dampfsperre bituminös ca. 5 mm
 - Stahlbeton min. 24 cm
- 6 Boden Nebenräume**
 - Überzug 3 cm
 - Bodenplatte 30 cm
 - Magerbeton 5 cm
 - Missporschüttung 45 cm
 - Magerbeton 10 cm
- 7 Boden Wohnen gegen Aussen**
 - Schiefer 1,5 cm
 - Unterlagsboden 5,5 cm
 - Trittschalldämmung 4 cm
 - Dampfbremse bituminös 10 mm
 - Betondecke 46 cm
 - Steinwollplatten 20 cm
 - Verputz
- 8 Boden Tiefgarage**
 - Überzug 3 cm
 - Bodenplatte 30 cm
 - Magerbeton 5 cm / Kiesbett



Projektinformation

Die Überbauung ist durch den geschwungenen Verlauf des nach Nordosten orientierten Hügels geprägt. Ein rechtsgültiger Gestaltungsplan für das Grundstück verlangte die Unterteilung in einen West- und Ostbau mit einer dazwischen liegenden Erschliessungszone. Eine Freitreppe aus vorfabrizierten Betonelementen erschliesst die einzelnen Geschosse. Darunter geschützt fährt der im Freien liegende Schräglift.

Der Westbau ist mit allen Räumen hauptsächlich auf die Aussicht mit den vorgelagerten Terrassen orientiert. Parallel zum Hang führt die Erschliessungsschneise bis zu den westlich in den Abhang eingearbeiteten Gärten. Anders der Ostbau: Wegen des Terrainverlaufs und den vorgeschriebenen Gebäudehöhen sind die Räume senkrecht zum Gelände angeordnet.

Raumprogramm

Über einem Untergeschoss mit der Parkgarage liegen je drei Wohngeschosse. Die GF der Wohnungen betragen zwischen 250 m² und 300 m² ohne die hangseitigen Nebenräume.

Konstruktion

Das steile Gelände bedingte umfangreiche Baugrubensicherungen mit Rühl- und Nagelwänden. Die Kosten für die Baugrubensicherung sind in den Vorbereitungsarbeiten enthalten. Die rückwärtigen Zonen in wasserdichtem Stahlbeton übernehmen den Handdruck.

Die Fassaden mit einer hinterlüfteten Naturschieferverkleidung sind mit Steinwolle gedämmt. Vorfabrizierte Betonelemente bilden den Abschluss für Spengler- und Dachdeckerarbeiten.

Fenster sind in Holz/Metall mit 3-fach Isolierglas ausgeführt. Wandschränke sind als Budget bei den einzelnen Wohnungen eingerechnet. Nicht eingerechnet sind Cheminées.

Die Bodenbeläge Naturschiefer anthrazit in allen Räumen sind die Grundlage der Kostenberechnung. Betonwände und Betondecken sind in der Grundausrüstung als Sichtbeton ausgeschrieben. Nassraumpachtel und verputzte, gestrichene Decken in den Nassräumen sind in der Grundausrüstung eingerechnet.

Terrassen: Schieferplatten, Pflanztröge, Grünflächen bepflanzt mit einheimischen Sträuchern und Kleinpflanzen. Eingerechnet ist die Bewässerung der Pflanztröge.

Gebäudetechnik

Die Terrassenhäuser sind mit dem Minergie-Label ausgezeichnet. Eine Photovoltaik-Anlage liefert die Energie für die Wärmepumpe. Die Wärmeproduktion erfolgt über einen Grundwasserbrunnen. Die einzelnen Wohnungen verfügen über eine eigene Wärmepumpe für die Heiz- und Warmwasserenergie. Die kontrollierte Lüftung erfolgt individuell mit Wärmetauscher.

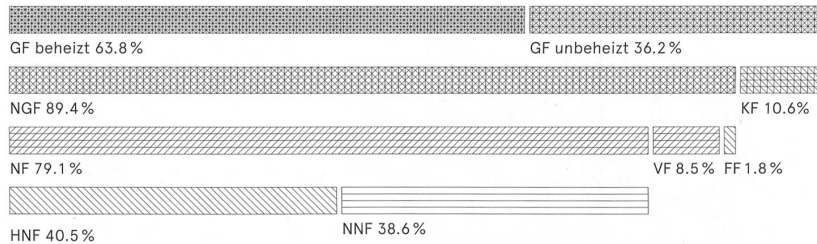
Die Sanitärapparate inkl. Küchen wurden mit einem Budget in den Kosten berücksichtigt.

Die durch Käuferwünsche verursachten Mehr- oder Minderkosten sind in der Kostenübersicht nicht enthalten.

Organisation

Auftragsart für Architekt: Direktauftrag
Projektorganisation: Einzelunternehmer

Flächenklassen



Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstück			
GSF	Grundstücksfläche	2 844 m ²	
GGF	Gebäudegrundfläche	1 558 m ²	
UF	Umgebungsfläche	1 286 m ²	
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	1 286 m ²	
UUF	Unbearbeitete Umgebungsfläche	0 m ²	
Gebäude			
GV	Gebäudevolumen SIA 416	11 409 m ³	
GF	UG	998 m ²	
	EG	551 m ²	
	1.OG	789 m ²	
	2.OG	824 m ²	
	3.OG	275 m ²	
GF	Geschossfläche total	3 437 m ²	
	Geschossfläche beheizt*	2 192 m ²	63.8 %
	Geschossfläche total	3 437 m ²	100.0 %
NGF	Nettogeschossfläche	3 072 m ²	89.4 %
KF	Konstruktionsfläche	365 m ²	10.6 %
NF	Nutzfläche total	2 718 m ²	79.1 %
	Wohnen		
VF	Verkehrsfläche inkl. AVK 221 m ²	293 m ²	8.5 %
FF	Funktionsfläche	61 m ²	1.8 %
HNF	Hauptnutzfläche	1 391 m ²	40.5 %
NNF	Nebennutzfläche	1 327 m ²	38.6 %

Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500 (inkl. MwSt. 8 %) in CHF

BKP			
1	Vorbereitungsarbeiten	819 000.—	6.6 %
2	Gebäude	10 482 000.—	83.9 %
4	Umgebung	744 000.—	6.0 %
5	Baunebenkosten	451 000.—	3.6 %
1-9	Erstellungskosten total	12 496 000.—	100.0 %
2	Gebäude	10 482 000.—	100.0 %
20	Baugrube	961 000.—	9.2 %
21	Rohbau 1	2 970 000.—	28.3 %
22	Rohbau 2	1 226 000.—	11.7 %
23	Elektroanlagen	486 000.—	4.6 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	507 000.—	4.8 %
25	Sanitäranlagen	712 000.—	6.8 %
26	Transportanlagen	292 000.—	2.8 %
27	Ausbau 1	855 000.—	8.2 %
28	Ausbau 2	676 000.—	6.4 %
29	Honorare	1 797 000.—	17.1 %

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten/m ³	919.—
	BKP 2/m ³ GV SIA 416	
2	Gebäudekosten/m ²	3 050.—
	BKP 2/m ² GF SIA 416	
3	Kosten Umgebung	579.—
	BKP 4/m ² BUF SIA 416	
4	Zürcher Baukostenindex (4/2010=100)	102.4

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

Energiebezugsfläche	EBF	1 953 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.97
Heizwärmebedarf	Qh	91.40 MJ/m ² a
Wärmebedarf Warmwasser	Qww	50.00 MJ/m ² a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 °C		35 °C