

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 76 (1989)  
**Heft:** 4: Form und Bedeutung = Forme et signification = Form and signification

**Rubrik:** Werk-Material

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### 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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

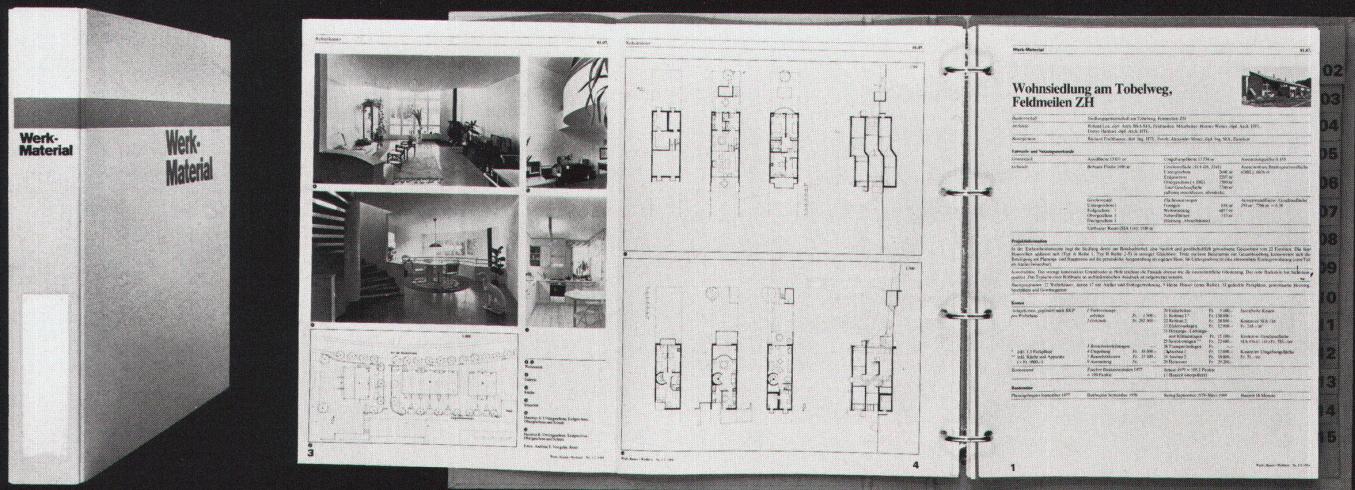
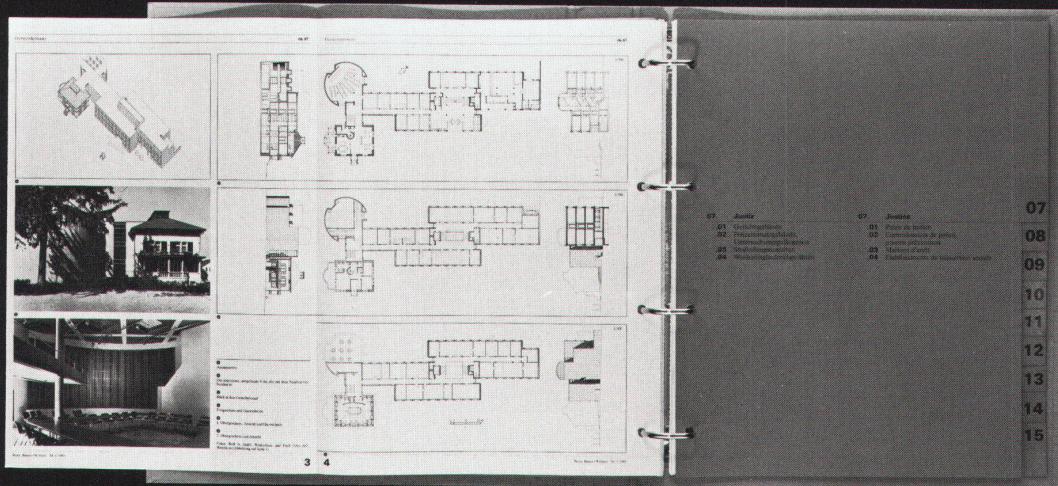
#### Terms of use

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 20.02.2026

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

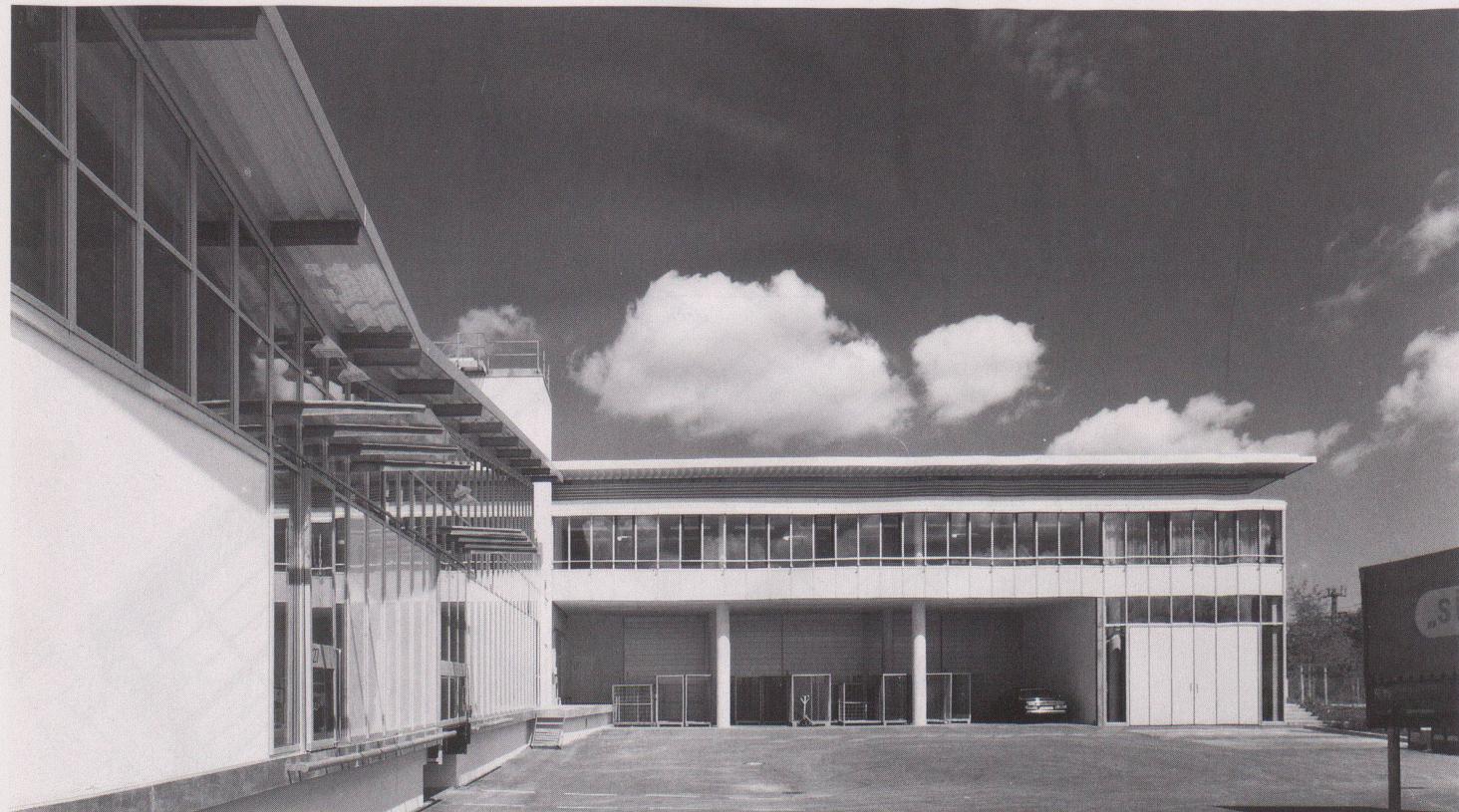
# Werk-Material





# Pressegrossvertrieb in München

Bauherr	Jost & Co, GmbH & Co. KG, München
Architekten	Kiessler + Partner, Uwe Kiessler, Hermann Schultz; Mitarbeiter: Klaus von Bleichert, Jörg Heinrichs, Vera Illic
Fachplaner	HLS: Ingenieurbüro Trumpp; ELT: Ingenieurbüro Sender; Tragwerksplaner: Dipl.-Ing. Sailer + Stepan
<b>Projektinformation</b>	
Konstruktion	Der südliche Gebäudeteil besteht aus zwei ergeschossigen, 75 m langen Hallen; die unternspannten, geneigten Stahlträger im Abstand von 7,5 m spannen über 20 m bzw. 10 m und liegen auf Stahlbetonstützen auf. Auf Stahlpfetten im Abstand von 2,5 m liegen Trapezbleche mit Wärmedämmung und bituminöser Abdichtung. In der 20 m breiten Halle sind über den Stahlträgern Oberlichtbänder angeordnet. Die Stahlbetondecken des nördlichen Gebäudeteils sind als unterzugslose Flachdecken auf Stahlbetonstützen im Raster von 5:7,5 m bzw. 7,5:7,5 m ausgeführt. Eine Aufstockung (ein Geschoss) ist vorgesehen, deshalb besteht das Dach aus einer demontablen Kaltdachkonstruktion.
Raumprogramm	Südlicher Gebäudeteil: EG: Anlieferung, Zwischenlager, Kommissionierung, Auslieferung, Container für Verpackungsmaterial. Nördlicher Gebäudeteil: UG: Kantine, Personalumkleideräume, Lager, Technik; EG: Eingangshalle, Magazin, Remission, Altpapiercontainer, KFZ-Werkstatt; OG: Verwaltung, Hausmeisterwohnung.
<b>Elementbeschreibung</b>	
KGR 1 Grundstück	Abbruch bestehender Gebäude, Herrichten des Grundstücks.
KRG 2 Erschließung	Anschlussgebühren für Abwasser, Wasser, Gas, Elektro, Telefon; Stromversorgung über eigene Trafostation.
KGR 3 Bauwerk	Aushub der Baugrube BKL 3–4, Hinterfüllen mit Wandkies und Aushubmaterial.
BGR Baugrube	Gründung auf Streifen- und Einzelfundamenten aus Stahlbeton, Betonbodenplatten 15–20 cm auf Sauberkeitsschicht, Nutzestrich (UG: Technik, Lager), Industriestrich im Betriebsbereich, sonst schwimmende Estriche, Stabparkett (UG: Pausenraum), einfache Fliesen (UG: Umkleiden).
BAF Basisflächen	Stahlbetonwände, im UG 30 cm, ab EG 25 cm, Stahlbetonrundstützen D = 40–50 cm, in 7,5-m-Abständen, aussenseitige Dämmung der Wände, mehrlagiger Aussenputz, Anstrich, innenseitig teils nur Anstrich bzw. Putz, Anstrich; thermisch getrennte Alufassade, wärmeschutzverglast, auf verzinkten IPE-Pfosten, teils Ausfachung mit geschlossenen Alu-Paneele; Alu-Jalousien vor Süd- bzw. Westfassade, verzinkte Stahlgeländer im Dachbereich.
AWF Aussenwandflächen	Tragende Wände aus Stahlbeton 25 cm, Stahlbetonrundstützen D = 40–50 cm, in 7,5m Abständen, gemauerte Brandwände, Gipskartontrennwände im OG, verglaste Wandelemente in Eingangshalle und als Aufsichtskabine, Stahlgitter-abtrennungen im Lager; Stahlschiebetüren, teils T90, im Betriebsbereich, sonst Röhrenspantürblätter in Stahlzargen; teils nur Anstrich auf Stahlbetonwänden bzw. Putz, Anstrich, einfache Fliesenbeläge in Nassräumen.
IWF Innenwandflächen	Stahlbetonflachdecken D = 30–35 cm, Treppen aus Ort beton bzw. Stahl (Halle); Industriestrich, schwimmender Estrich, Noppenbeläge in Fluren, Teppichbeläge in den Büros, einfache Fliesen in den Sanitärräumen, Doppelboden im EDV-Bereich; teils nur Anstrich auf Deckenuntersichten (Betriebsbereich) bzw. Putz, Anstrich.
HTF Deckenflächen	Südlicher Gebäudeteil: unternspannte Stahlbinder, verzinkt, Spannweiten 10 bzw. 20 m, darüber Stahlpfetten in 2,5-m-Abständen, als Dachüberstände auskragend, Trapezblechdeckung, Warmdachaufbau mit beschichteter Dachdichtungsbahn; Lichtbänder, ca. 2,4×15 m, in allen Binderachsen. Nördlicher Gebäudeteil: Stahlbetonflachdecke 30 cm (zur späteren Aufstockung), darüber aufgeständertes Stahldach als Kaltdach, Sarnafilabdichtung, extensive Begrünung; Dachterrasse, begehbar bzw. begrünt, vor dem Verwaltungsbereich im 1. OG; verglaste Stahldachkonstruktion über der Eingangshalle; Lichtkuppeln über dem Büroflur.
DAF Dachflächen	Baustelleneinrichtung, Fassadengerüst, Anstrich auf haustechnischen Installationen.
319 Sonstige Konstruktionen	
32 Gebäudetechnik	Stahlguss-Abwasserrohre, Bodeneinläufe, Hebeanlage; Kaltwasser-Stahlrohrleitungen, Sanitärobjekte aus weißem Kristallporzellan, dezentrale Warmwasserbereiter; gasbetriebene Zentralheizungsanlage, Deckenstrahlplatten im Betriebsbereich, Luftherziter in der Auslieferung, Fußbodenheizung in Eingangshalle und Kantine, sonst Plattenheizkörper; Sprinklerung in Teilbereichen; Elektroinstallation, im Betriebsbereich in offenen Kabelbahnen, in den Büros in Bodenkanälen bzw. in Fensterbandkanälen; Telefonanlage, ELA-Anlage, Rauchmelder, Datenleitungen (EDV-Bereich), Be- und Entlüftungsanlage (Magazin, Remission), Abluftanlage für Sanitärbereiche; zwei Lastenaufzüge.
34 Betriebliche Einbauten	Regale, Packtische, Palettenregale, Förderbänder, Container für Altpapier und Verpackung, automatische Sortieranlage für Remittenden; Teeküchen, Kantinenküche, Garderobenschränke.
35 Besondere Bauausführung	Bodenaustausch in einem Teilbereich der Sohle.
KGR 4 Gerät	Feuerlöscher; Hygienegerät; Beschilderung und Beschriftung im Gebäude; Beleuchtung: Lichtbänder und Einzelleuchten im Betriebsbereich, abgedeckelte Leuchten in den Büros, Stromschiene mit Freistrahlern in der Eingangshalle; Deckeneinbauleuchten in den Sanitärbereichen.
KGR 5 Aussenanlagen	Fahrhöfe, 70 cm bzw. 130 cm abgesenkt, mit Asphaltbelag, Stellplätze mit Rasenpflaster, Vorplatz mit Betonpflaster, Stützmauer an der Geländeabsenkung vor der Eingangshalle, Aussentreppe zur Hausmeisterwohnung, Rasenflächen, Baum- und Strauchpflanzungen, Versorgungsleitungen.
KGR 6 Zusätzliche Massnahmen	Feinreinigung.



1



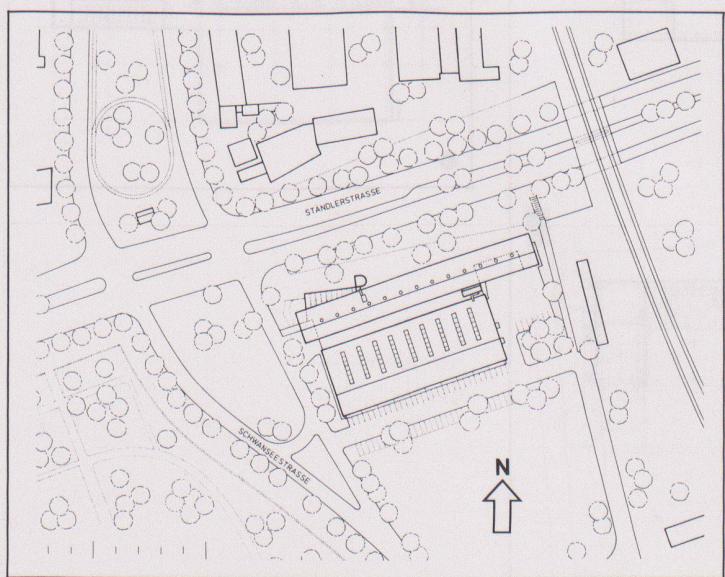
2

Bauzeit:	Baubeginn im Oktober 1986, Bezug des Gebäudes im Januar 1988
Marktsituation:	Gesamtkonjunktur unterdurchschnittlich, regionaler Markt überdurchschnittlich
Vergabeform:	beschränkte Ausschreibung
Grundstück:	ebener Baugrund

**Kostenangaben netto ohne Mehrwertsteuer; Bundesindex 112.3**

Flächen und Rauminhalt nach DIN 277	A	B	C	Gesamt	A/BGFA	B/BRIA
HNF m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	5700	0	330	6030	0.80	0.17
NNF m <sup>2</sup> Nebennutzfläche	190	0	0	190	0.03	0.01
NF m <sup>2</sup> Nutzfläche	5890	0	330	6220	0.83	0.18
FF m <sup>2</sup> Funktionsfläche	190	1530	0	1720	0.03	0.01
VF m <sup>2</sup> Verkehrsfläche	420	400	0	820	0.06	0.01
NGF m <sup>2</sup> Nettogrundrissfläche	6500	1950	330	8760	0.92	0.19
KF m <sup>2</sup> Konstruktionsfläche	600	20	0	620	0.08	0.02
BGF m <sup>2</sup> Bruttogrundrissfläche	7100	1950	330	9380	1.00	0.21
BRI m <sup>3</sup> Bruttorauminhalt	34350	3500	1090	38940	4.84	1.00

Grobelemente	Menge	ME/m <sup>2</sup>
		BGF A
BGR m <sup>3</sup> Baugruben	5100	0.72
BAF m <sup>2</sup> Basisflächen	4350	0.61
AWF m <sup>2</sup> Außenwandflächen	4220	0.59
IWF m <sup>2</sup> Innenwandflächen	3490	0.49
HTF m <sup>2</sup> Deckenflächen	2760	0.39
DAF m <sup>2</sup> Dachflächen	5160	0.73



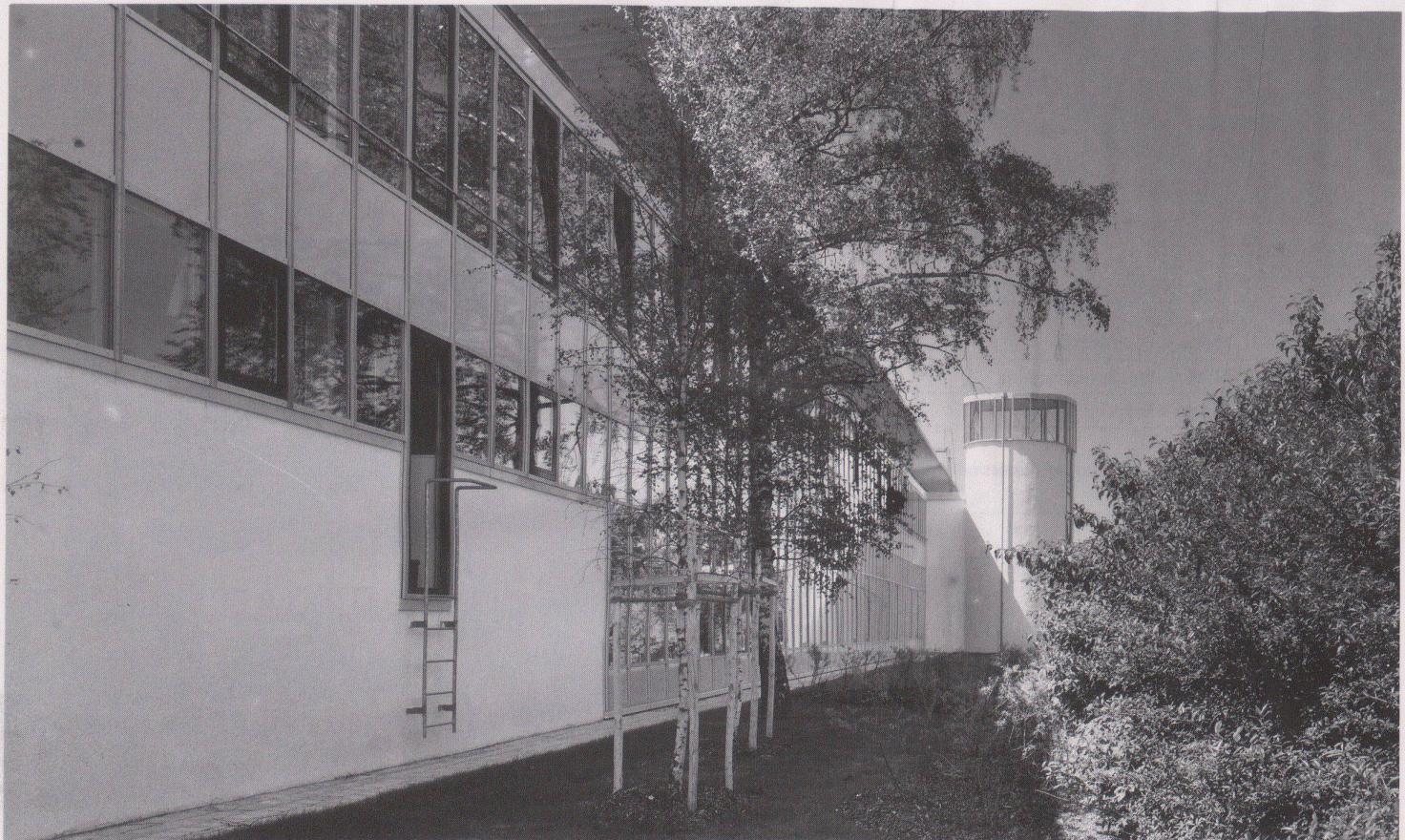
① Hauptlager und Auslieferung, Ansicht von Süden  
Süden

② Kopfbau an der Nordwestecke

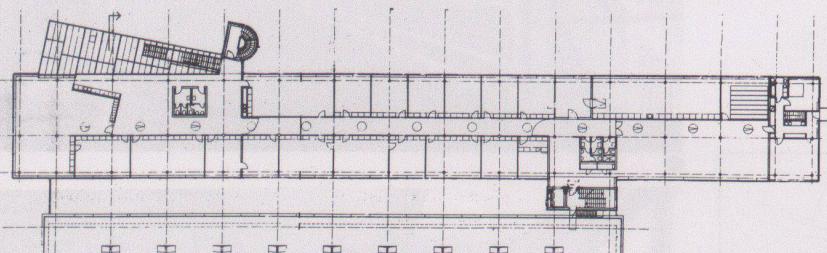


④ Eingangshalle

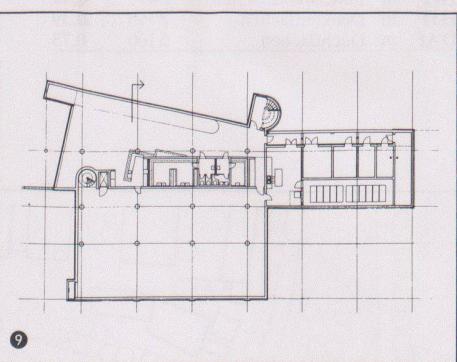
⑤ Auslieferung



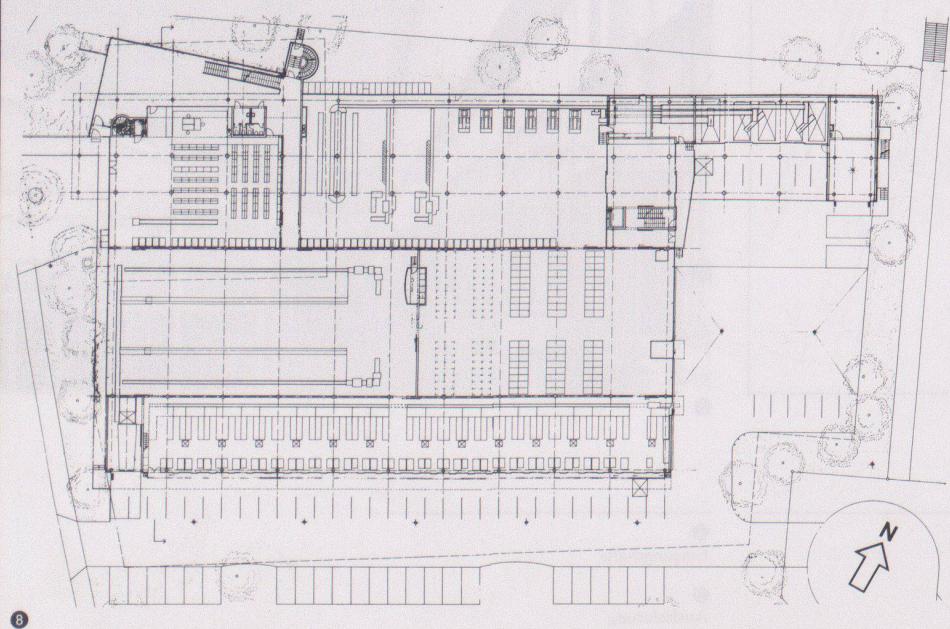
6



7



9



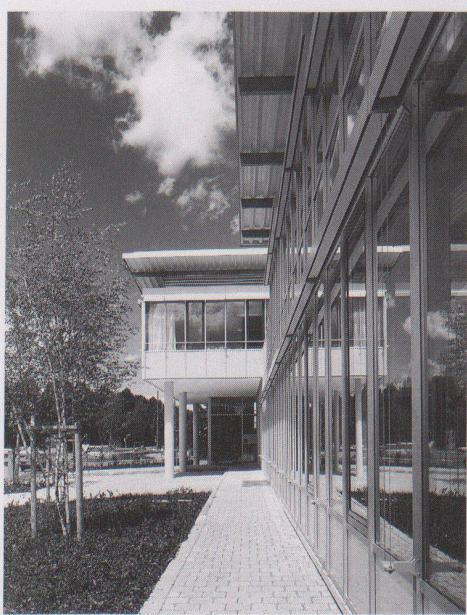
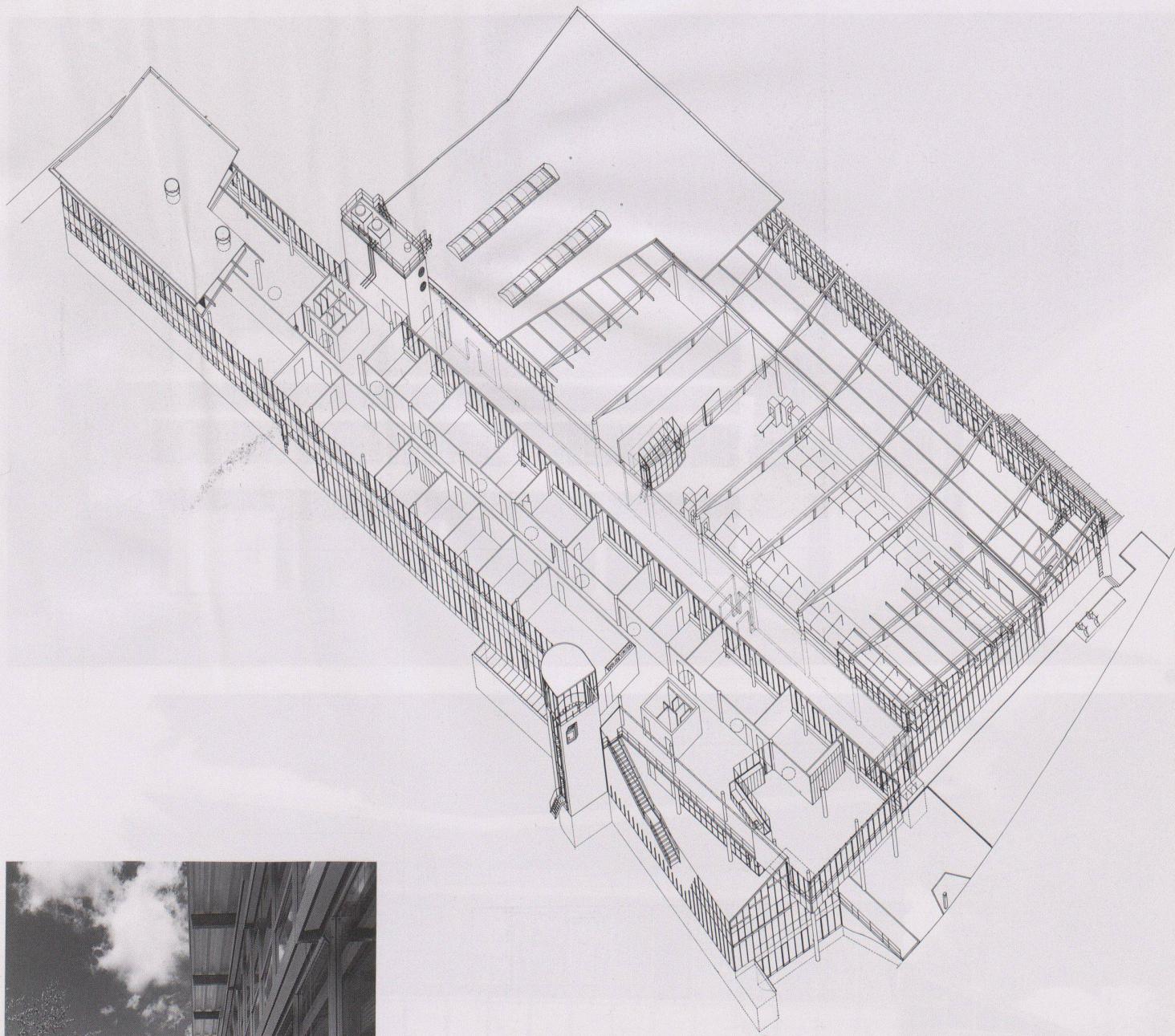
4

6 Ansicht von Nordosten

7 Obergeschoss

8 Erdgeschoss

9 Untergeschoss



10  
Isometrie

11  
Ansicht von Süden

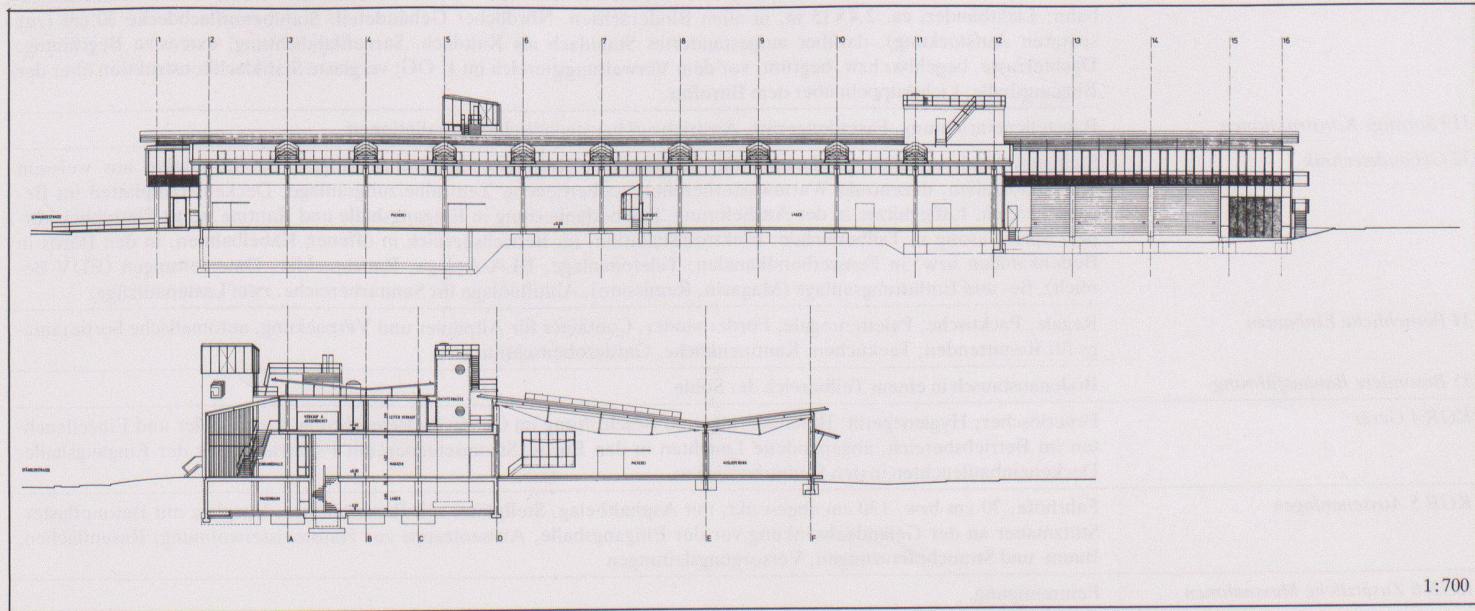
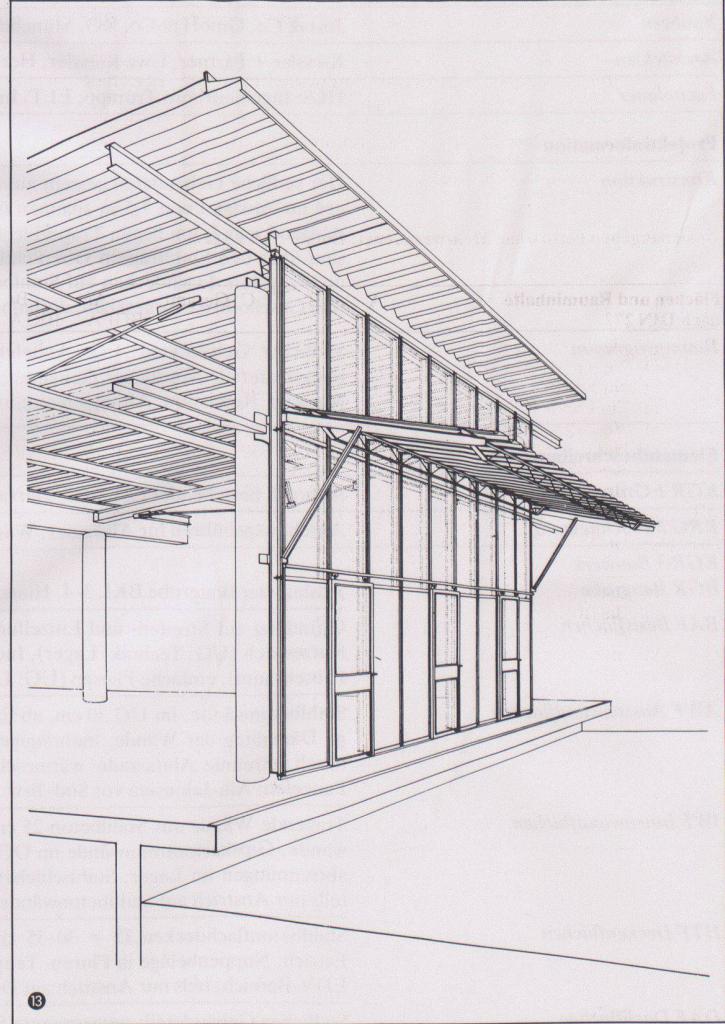
12 13  
Anlieferung; Ansicht von Süden und  
Schnitt-Isometrie

14  
Längs- und Querschnitt

Fotos: Sigrid Neubert, München



12

14  
6



# Wohn- und Werkstattengebäude, Zürich

Bauherrschaft	Garage Johann Frei AG, Zürich
Architekt	Werner Rafflenbeul, dipl. Architekt SIA, Zürich; Mitarbeiter: Manfred Feucht, Marlies Rafflenbeul, Rolf Schudel (Bauleiter)
Bauingenieur	Walter Regli, dipl. Ingenieur ETH SIA, Zürich
Andere	Elektro: H. K. Schibli AG, Zürich. Heizung/Sanitär: K. Waechter, Ing., Zürich. Lüftung: A. Vetsch, Gossau, und Meier-Kopp AG, Zürich. Akustik: Bächli AG, Baden

## Entwurfs- und Nutzungsmerkmale

Grundstück	Arealfläche 1021 m <sup>2</sup>	Umgebungsfläche 385 m <sup>2</sup>	Ausnützungsziffer 2,84
Gebäude	Bebaute Fläche 636 m <sup>2</sup>	<i>Geschossfläche (SIA 416, 1141)</i> Untergeschoss 2037 m <sup>2</sup> Erdgeschoss 568 m <sup>2</sup> Obergeschoss 1708 m <sup>2</sup> <i>Total Geschossfläche</i> 4313 m <sup>2</sup> <i>(allseitig umschlossen, überdeckt)</i>	Anrechenbare Bruttogeschossofläche (ORL) 2902 m <sup>2</sup>
	<i>Geschosszahl</i> Untergeschoss 2 Erdgeschoss 1 Obergeschoss 4 Dachgeschoss 1	<i>Flächennutzungen</i> Werkstätten, Ausstellung 645 m <sup>2</sup> Wohnnutzung 1631 m <sup>2</sup> Nebenflächen (Garagen, techn. Zentralen, Lagerräume) 2037 m <sup>2</sup>	Aussenwandfläche : Geschossfläche 1400 m <sup>2</sup> : 4313 m <sup>2</sup> = 0,33
	<i>Umbauter Raum (SIA 116): 13600 m<sup>3</sup></i>		

## Projektinformation

Der Neubau der Garage Johann Frei AG an der Wildbachstrasse in Zürich ist eine innerstädtische Bebauung mit verschiedenartigen Nutzungen. Einerseits ist ein Gewerbebetrieb einer Autogarage mit Werkstätten, Kunden- und Personalräumen und andererseits sind 12 Laubengangwohnungen verschiedener Grösse enthalten. Mit diesem Gebäude wird ein alteingesessener Familien-Handwerksbetrieb im Seefeldquartier erhalten und ausserdem neuer begehrter Wohnraum in der Stadt Zürich geschaffen.

Das städtebauliche Konzept thematisiert das Schliessen einer Baulücke, die Gebäudeflucht an der Wildbachstrasse, die Ergänzung der ursprünglichen U-förmigen Gebäudegruppe im Hinterhofbereich mit symmetrischer Hofansicht und die Gestaltung eines ruhigen Wohnhofes. Die Erschliessung des Gewerbebetriebes im Erdgeschoss und der zweigeschossigen Tiefgarage erfolgt direkt von der Wildbachstrasse. Die Zugänge zu den Wohnungen mit den Laubengängen, Treppen und Aufzügen sind dem Wohnhof zugeordnet.

**Konstruktion:** Besondere Aufmerksamkeit galt der Schallübertragung vom Werkstättenbereich zu den Wohnungen. Die völlige Trennung der Tragkonstruktion, d.h. eine Doppeldecke aus Stahlbeton mit einem Zwischenraum aus Gummilagern und Isolation, gab die Sicherheit, Schallbrücken auszuschliessen.

Die Tragwände der Kellergeschosse und des Werkstättenbereiches wie auch alle Geschosdecken sind aus Stahlbeton. Die zweischaligen Außenwände mit einer inneren Tragwand aus Beton oder Mauerwerk, einer 8 cm starken Isolation, einer Luftsicht und der 15 cm starken Kalksandsteinmauer bringen optimale Wärme- und Schalldämmwerte und eine widerstandsfähige, unterhaltsfreundliche Außenhaut. Die Dachdeckung ist aus verbleitem Chromstahl, die Dachuntersicht aus sichtbar weiss lasiertem Konstruktionsholz und Täfer beleben den Wohnraum mit Galerie.

**Raumprogramm:** Das Gebäude enthält zwei Untergeschosse mit insgesamt 42 Parkplätzen für die Wohnungen und den Garagenbetrieb. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist der Betrieb der Autogarage untergebracht. Die beiden 4geschossigen Wohnaufbauten vom 2. Obergeschoss bis zum Dachgeschoss beinhalten insgesamt 12 Wohnungen (6 1/2 bis 2 1/2 Zimmer, 6 Maisonette à 5 bis 6 1/2 Zimmer).

## Kosten

Anlagekosten, gegliedert nach BKP	1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 988000.-	20 Erdarbeiten	Fr. 179000.-	Spezifische Kosten
	2 Gebäude	Fr. 6723000.-	21 Rohbau 1	Fr. 2772000.-	Kosten/m <sup>3</sup> SIA 116
			22 Rohbau 2	Fr. 768000.-	Fr. 494.-
			23 Elektroanlagen	Fr. 329000.-	Kosten/m <sup>2</sup> Geschosfläche
			24 Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	Fr. 399000.-	SIA 416 (1.141) Fr. 1559.-
	3 Betriebs-einrichtungen	Fr. 270000.-	25 Sanitäranlagen	Fr. 295000.-	Kosten/m <sup>2</sup> Umgebungsfläche
	4 Umgebung	Fr. 162000.-	26 Transportanlagen	Fr. 58000.-	Fr. 421.-
	5 Baunebenkosten	Fr. 204000.-	27 Ausbau 1	Fr. 626000.-	
	9 Ausstattung	Fr. 28000.-	28 Ausbau 2	Fr. 519000.-	
			29 Honorare	Fr. 778000.-	

## Kostenstand

Zürcher Baukostenindex 1977  
= 100 Punkte

Juni 1986 = 137,2 Punkte  
(½ Bauzeit interpoliert)

## Bautermine

Planungsbeginn 1982

Baubeginn April 1985

Bezug März 1987

Bauzeit 23 Monate



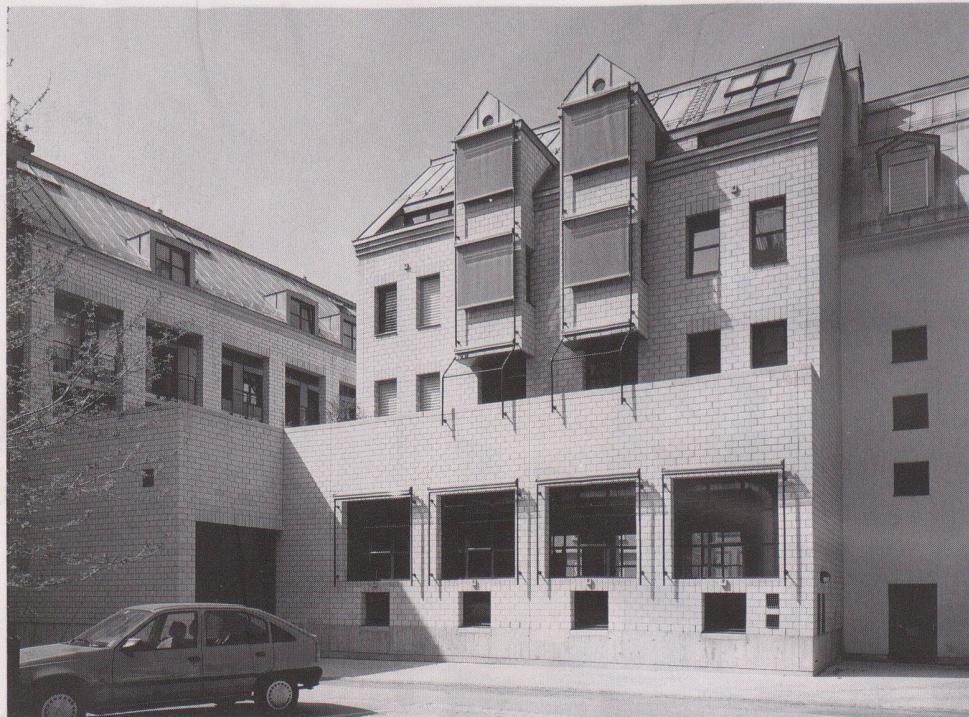
1



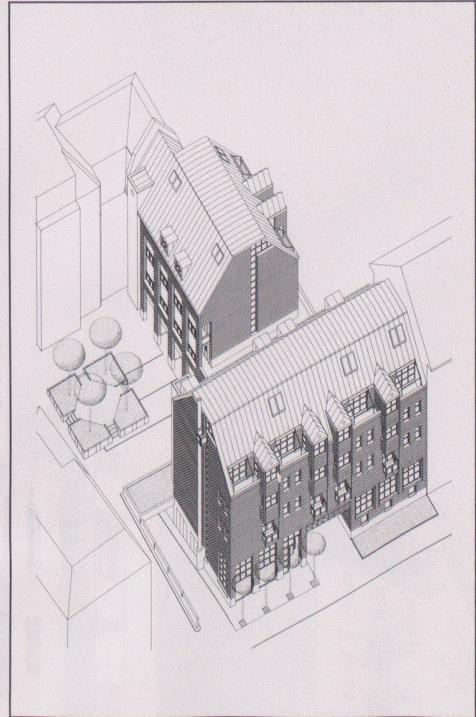
2

1 Ansicht von Westen, Strassenseite

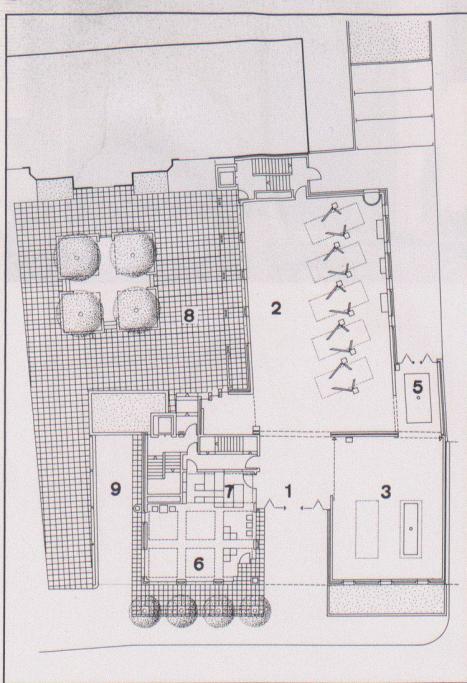
2 Ansicht von Nordosten, Hofseite



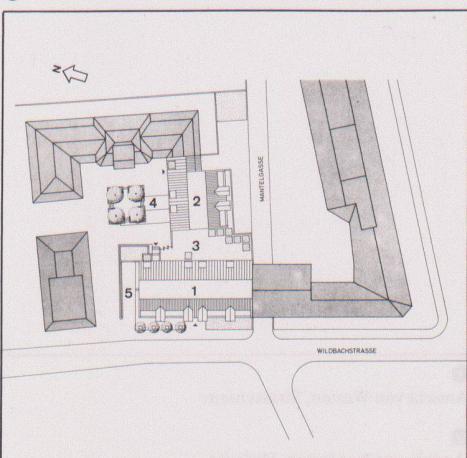
3



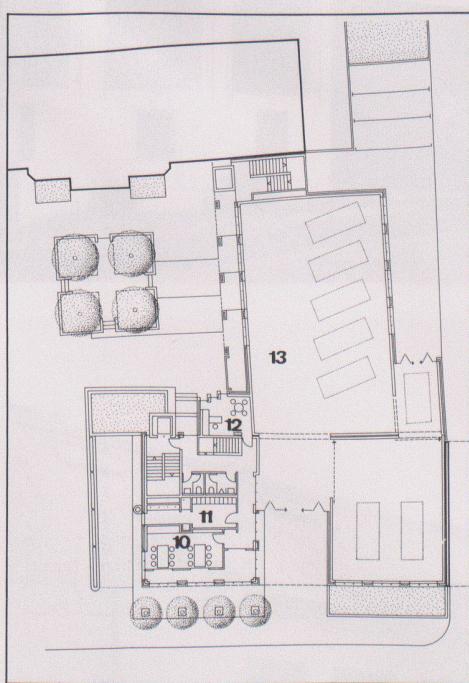
4



7



13



8

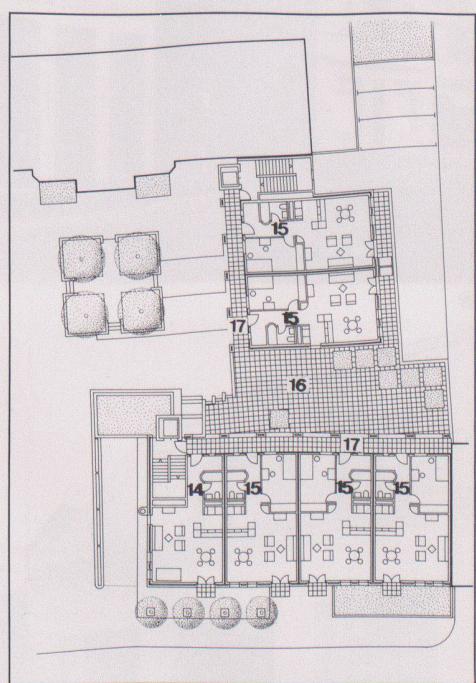
3 Ansicht von Südosten, Hofseite

4 Isometrie

5 Eingangsbereich der Werkstatt (Garage)

6 Eine Maisonette-Wohnung

7 Erdgeschoss  
1 Ein- und Ausfahrt Werkstätten / 2 KFZ-Werkstätte / 3 Spenglerei / 4 Maschinenraum / 5 KFZ-Waschraum / 6 Ausstellung / 7 Annahme / 8 Wohnhof / 9 Rampe zur Tiefgarage



9

8 1. Obergeschoss  
10 Aufenthaltsraum Personal / 11 Garderoben, Waschraum Personal / 12 Büro / 13 Luftraum Werkstätten

9 2. Obergeschoss  
14 1½-Zimmer-Wohnung / 15 2½-Zimmer-Wohnung / 16 Dachterrasse / 17 Laubengang

10 3. Obergeschoss  
17 Laubengang / 18 5-Zimmer-Wohnung / 19 5½-Zimmer-Wohnung / 20 6½-Zimmer-Wohnung

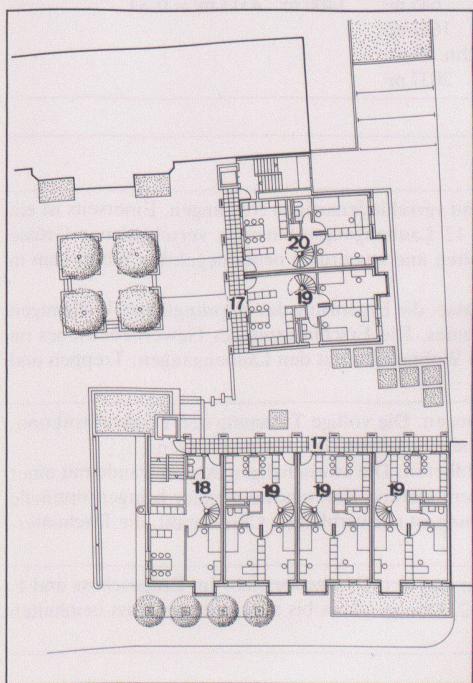
11 4. Obergeschoss



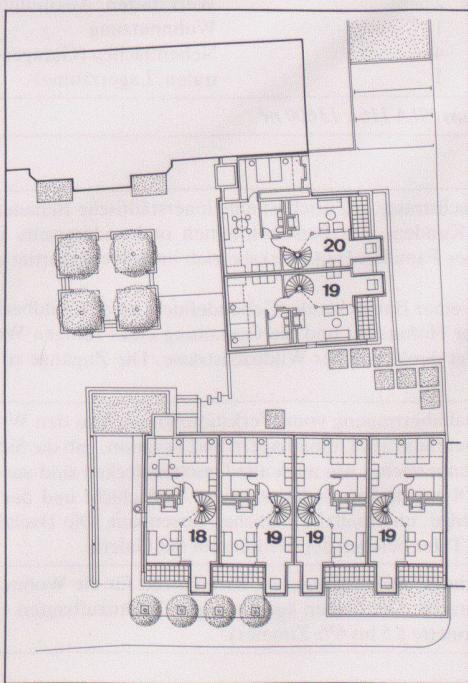
5



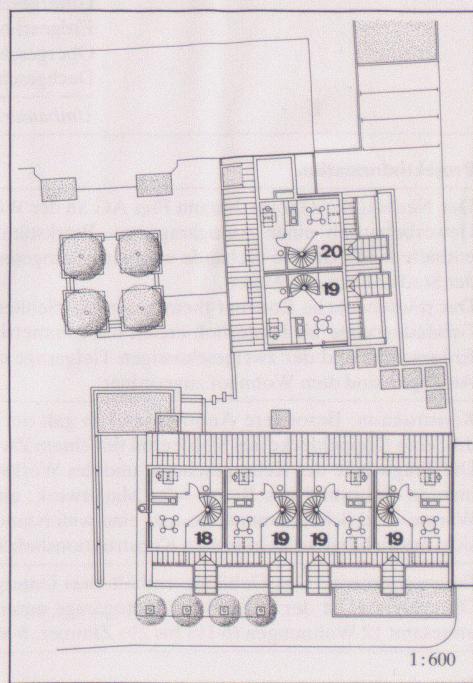
6



10



11



12

12 Dachgeschoss

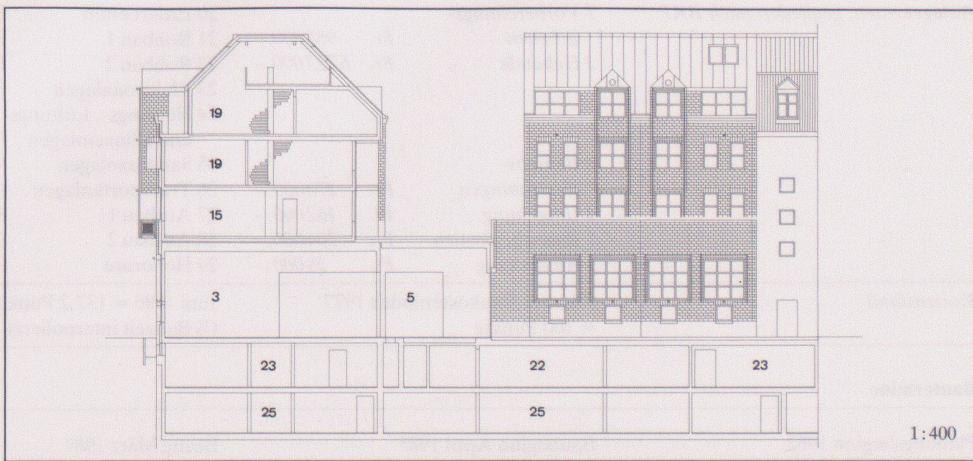
13 Situation

1 Wohnhaus Wildbachstrasse 31 / 2 Wohnhaus Wildbachstrasse 33 / 3 Terrasse über den Werkstätten im 2. OG / 4 Wohnhof / 5 Rampe zur Tiefgarage

14 Schnitt und Ansicht von Süden

3 Spenglerei / 5 KFZ-Waschraum / 15 2½-Zimmer-Wohnung / 19 5½-Zimmer-Wohnung / 22 Parkplätze für Neu- und Gebrauchtwagen / 23 Lagerräume / 25 Parkplätze für Mieter

Fotos: Atelier Kinold, München



1:400