

**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**

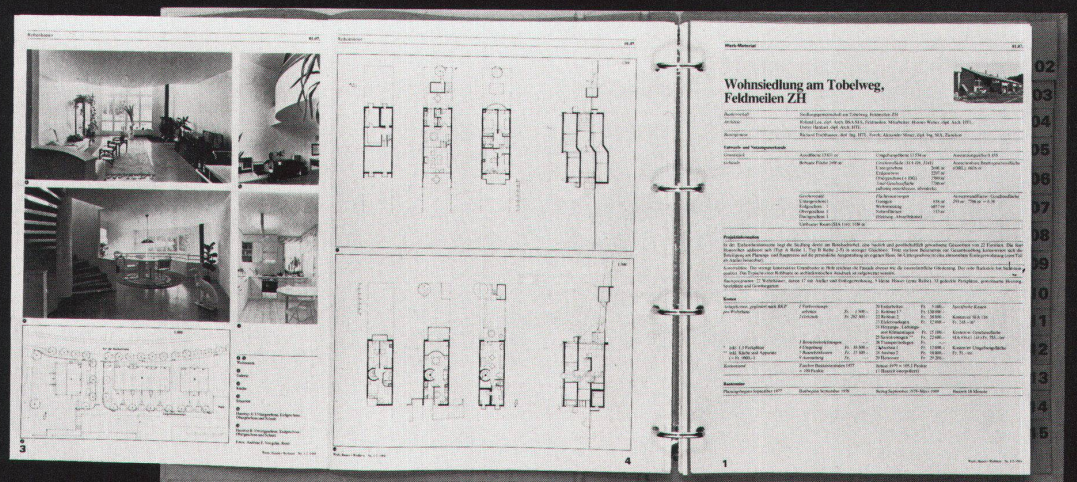
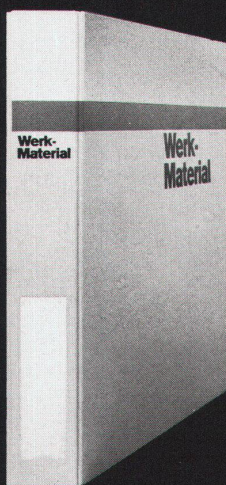
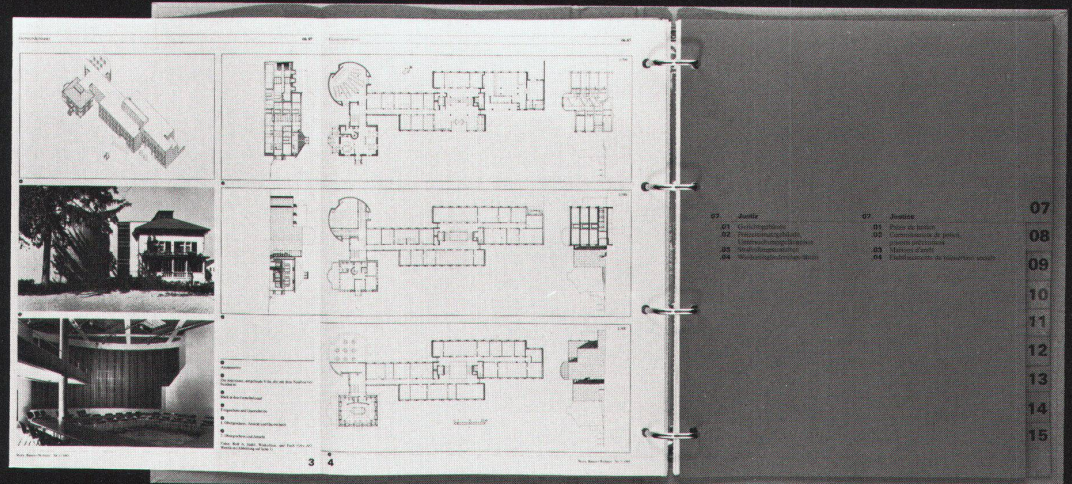
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media 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



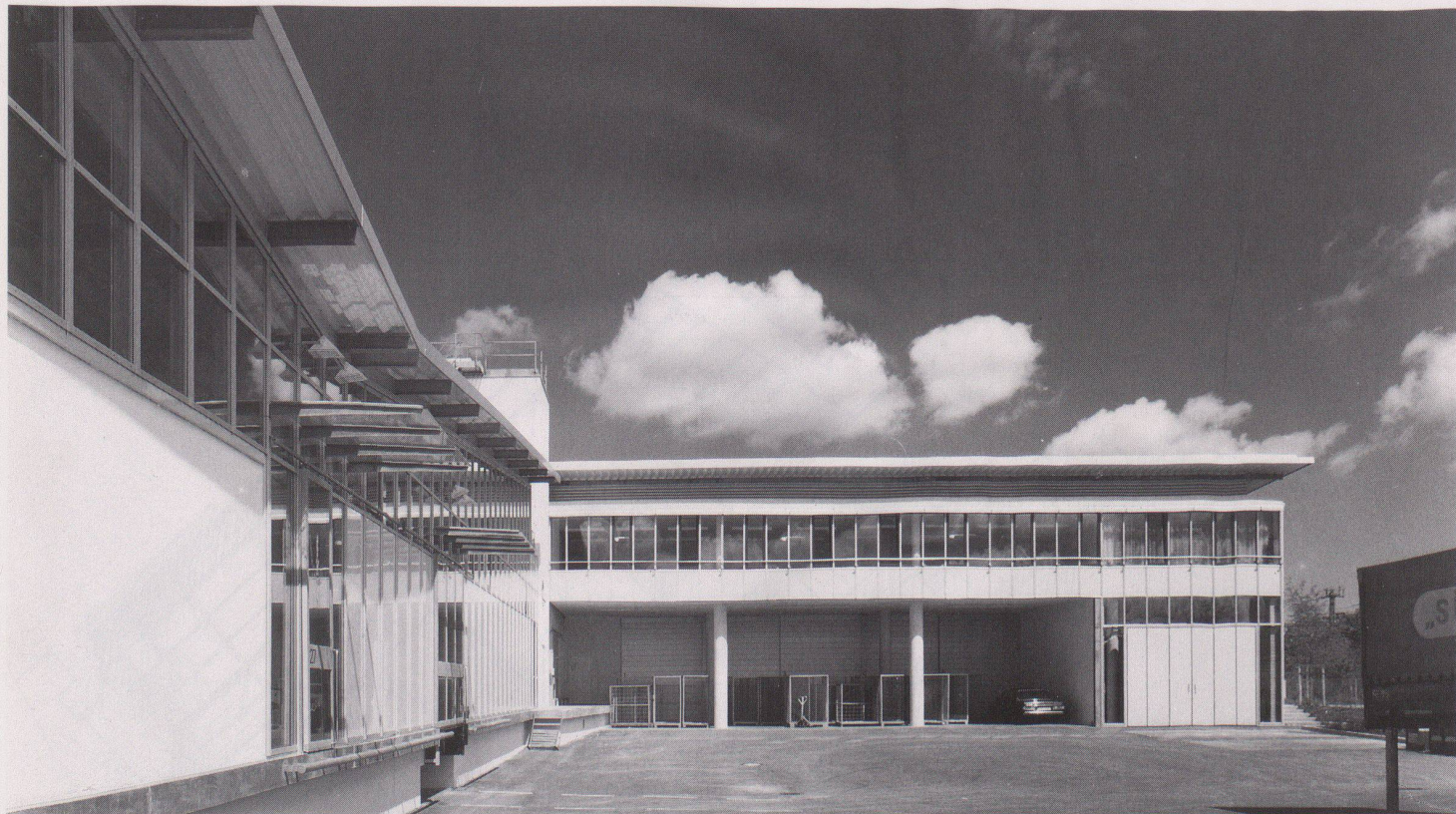


# Pressegrossvertrieb in München



<i>Bauherr</i>	Jost & Co, GmbH & Co. KG, München
<i>Architekten</i>	Kiessler + Partner, Uwe Kiessler, Hermann Schultz; Mitarbeiter: Klaus von Bleichert, Jörg Heinrichs, Vera Ilie
<i>Fachplaner</i>	HLS: Ingenieurbüro Trumpp; ELT: Ingenieurbüro Sender; Tragwerksplaner: Dipl.-Ing. Sailer + Stepan
<b>Projektinformation</b>	
<i>Konstruktion</i>	Der südliche Gebäudeteil besteht aus zwei erdgeschossigen, 75 m langen Hallen; die unterspannten, 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 Kaldachkonstruktion.
<i>Raumprogramm</i>	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>	
<i>KGR 1 Grundstück</i>	Abbruch bestehender Gebäude, Herrichten des Grundstücks.
<i>KRG 2 Erschliessung</i>	Anschlussgebühren für Abwasser, Wasser, Gas, Elektro, Telefon; Stromversorgung über eigene Trafostation.
<i>KGR 3 Bauwerk</i> <i>BGR Baugrube</i>	Aushub der Baugrube BKL 3-4, Hinterfüllen mit Wandkies und Aushubmaterial.
<i>BAF Basisflächen</i>	Gründung auf Streifen- und Einzelfundamenten aus Stahlbeton, Betonbodenplatten 15-20 cm auf Sauberkeitsschicht, Nutzestrich (UG: Technik, Lager), Industrieestrich im Betriebsbereich, sonst schwimmende Estriche, Stabparkett (UG: Pausenraum), einfache Fliesen (UG: Umkleiden).
<i>AWF Aussenwandflächen</i>	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-Paneeelen; Alu-Jalousien vor Süd- bzw. Westfassade, verzinkte Stahlgeländer im Dachbereich.
<i>IWF Innenwandflächen</i>	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, Stahlgitterabtrennungen im Lager; Stahlschiebetüren, teils T90, im Betriebsbereich, sonst Röhrenspantürblätter in Stahlgargen; teils nur Anstrich auf Stahlbetonwänden bzw. Putz, Anstrich, einfache Fliesenbeläge in Nassräumen.
<i>HTF Deckenflächen</i>	Stahlbetonflachdecken D = 30-35 cm, Treppen aus Ort beton bzw. Stahl (Halle); Industrieestrich, 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.
<i>DAF Dachflächen</i>	Südlicher Gebäudeteil: unterspannte Stahlbinder, verzinkt, Spannweiten 10 bzw. 20 m, darüber Stahlpfetten in 2,5-m-Abständen, als Dachüberstände auskragend, Trapezblechdeckung, Warmdachaufbau mit beschiefelter Dachdichtungsbahn; Lichtbänder, ca. 2,4x15 m, in allen Binderachsen. Nördlicher Gebäudeteil: Stahlbetonflachdecke 30 cm (zur späteren Aufstockung), darüber aufgeständertes Stahldach als Kaldach, Sarnafilabdichtung, extensive Begrünung; Dachterrasse, begehbar bzw. begrünt, vor dem Verwaltungsbereich im 1. OG; verglaste Stahldachkonstruktion über der Eingangshalle; Lichtkuppeln über dem Büroflur.
<i>319 Sonstige Konstruktionen</i> <i>32 Gebäudetechnik</i>	Baustelleneinrichtung, Fassadengerüst, Anstrich auf haustechnischen Installationen. Stahlguss-Abwasserrohre, Bodeneinläufe, Hebeanlage; Kaltwasser-Stahlrohrleitungen, Sanitärobjekte aus weissem Kristallporzellan, dezentrale Warmwasserbereiter; gasbetriebene Zentralheizungsanlage, Deckenstrahlplatten im Betriebsbereich, Lufterhitzer 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.
<i>34 Betriebliche Einbauten</i>	Regale, Packtische, Palettenregale, Förderbänder, Container für Altpapier und Verpackung, automatische Sortieranlage für Remittenden; Teeküchen, Kantinenküche, Garderobenschränke.
<i>35 Besondere Bauausführung</i>	Bodenaustausch in einem Teilbereich der Sohle.
<i>KGR 4 Gerüt</i>	Feuerlöscher; Hygienegerät; Beschilderung und Beschriftung im Gebäude; Beleuchtung: Lichtbänder und Einzelleuchten im Betriebsbereich, abgependelte Leuchten in den Büros, Stromschienen mit Freistrahler in der Eingangshalle; Deckeneinbauleuchten in den Sanitärbereichen.
<i>KGR 5 Aussenanlagen</i>	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.
<i>KGR 6 Zusätzliche Massnahmen</i>	Feinreinigung.





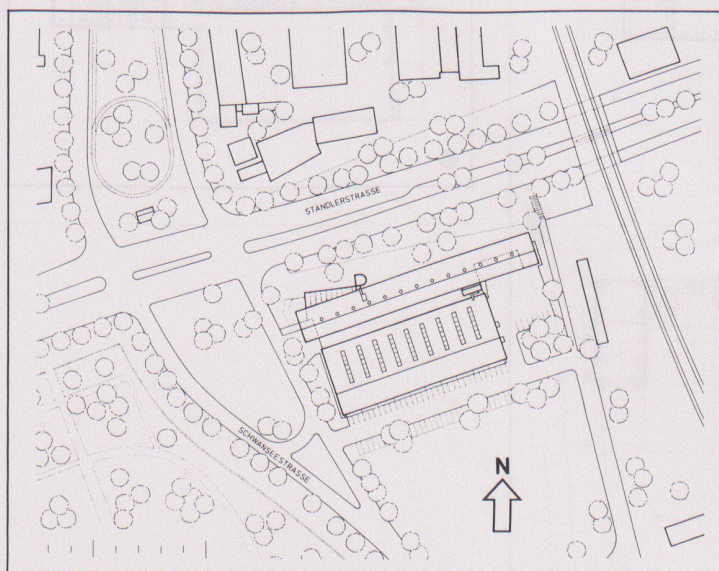


<b>Bauzeit:</b>	Baubeginn im Oktober 1986, Bezug des Gebäudes im Januar 1988
<b>Marktsituation:</b>	Gesamtkonjunktur unterdurchschnittlich, regionaler Markt überdurchschnittlich
<b>Vergabeform:</b>	beschränkte Ausschreibung
<b>Grundstück:</b>	ebener Baugrund

**Kostenangaben netto ohne Mehrwertsteuer; Bundesindex 112.3**

Flächen und Rauminhalte 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> BGFA
BGR	m <sup>3</sup> Baugrube	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



3

1 Hauptlager und Auslieferung, Ansicht von Süden

2 Kopfbau an der Nordwestecke

3 Situation



4

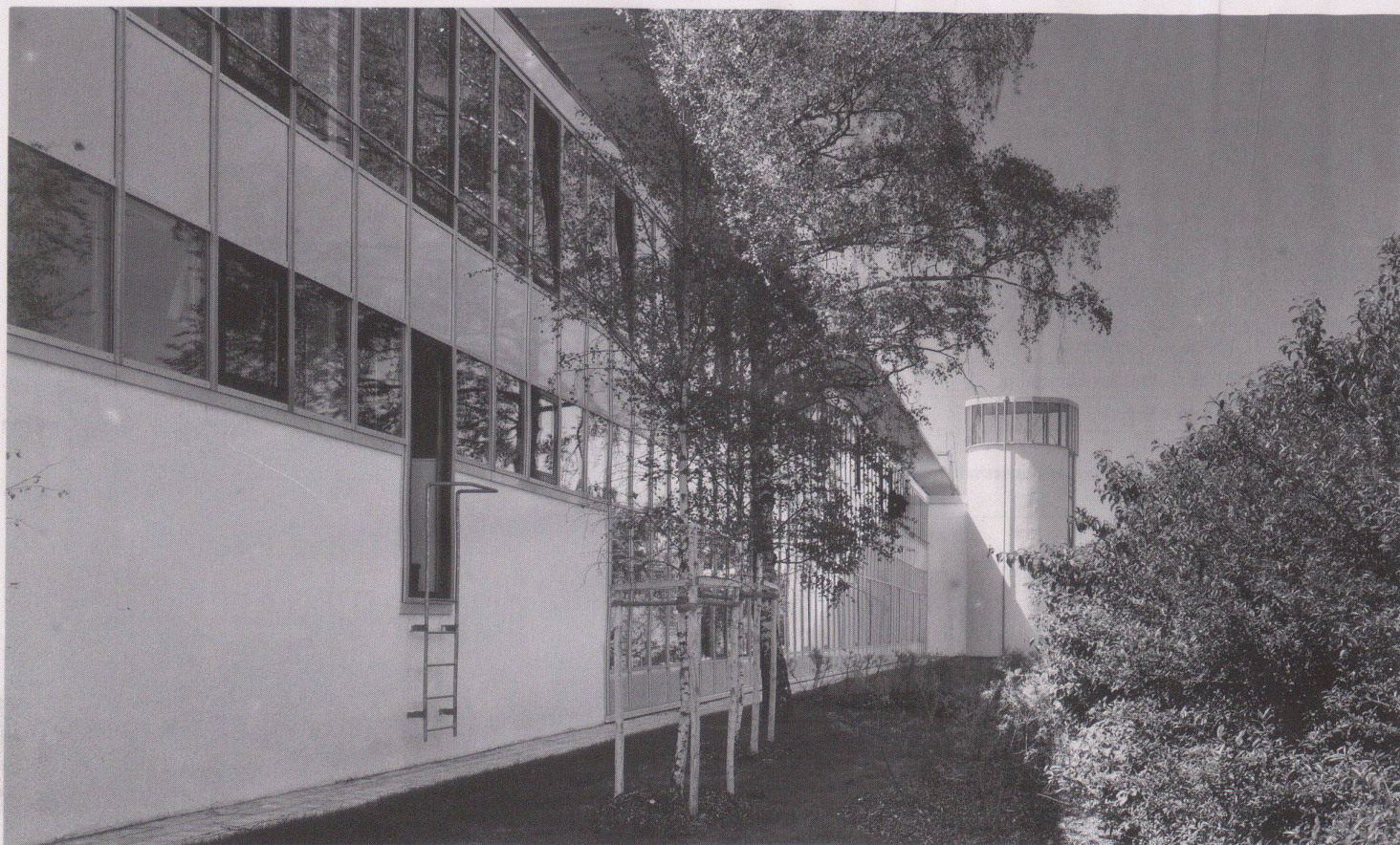


5

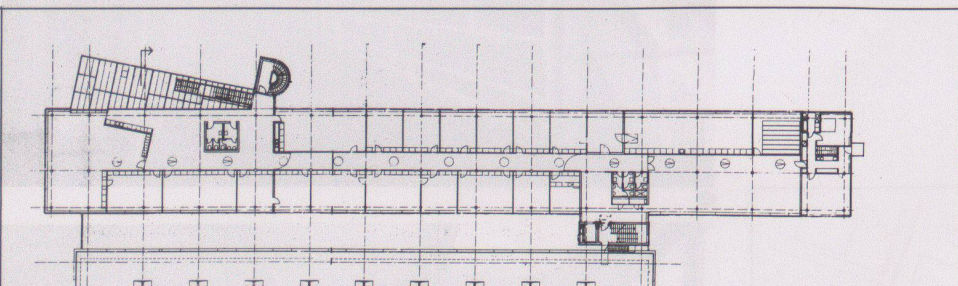
4 Eingangshalle

5 Auslieferung

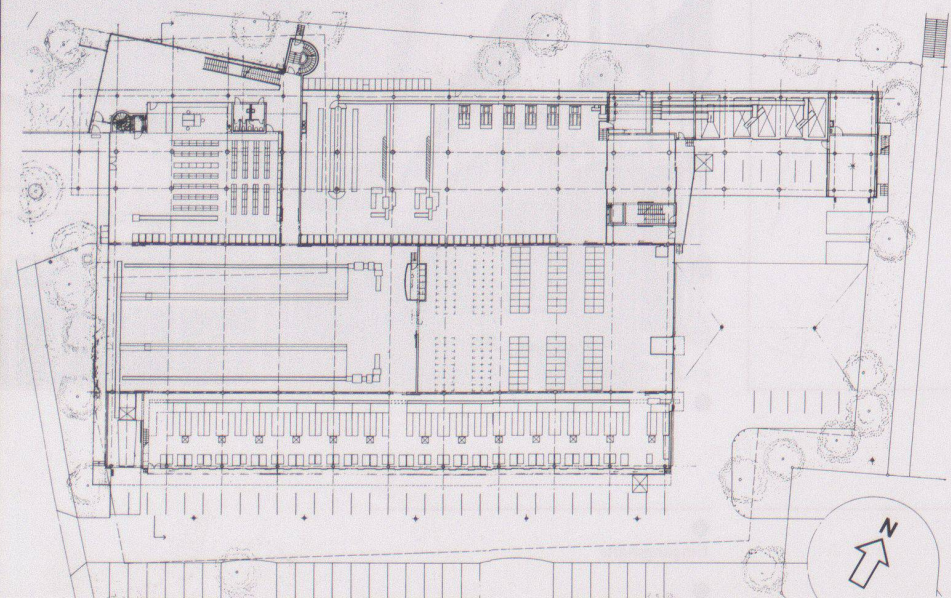




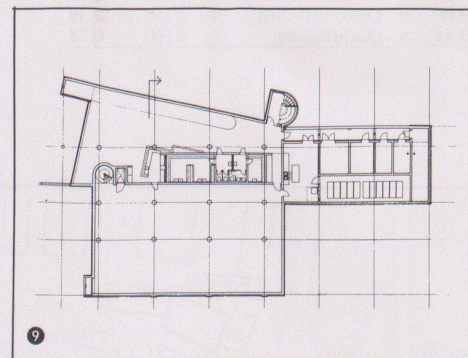
6



7



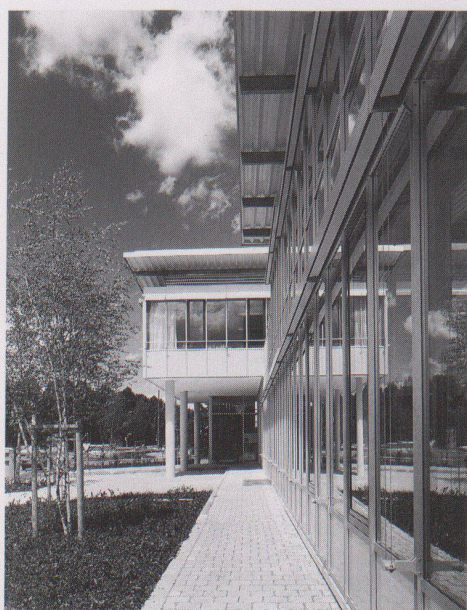
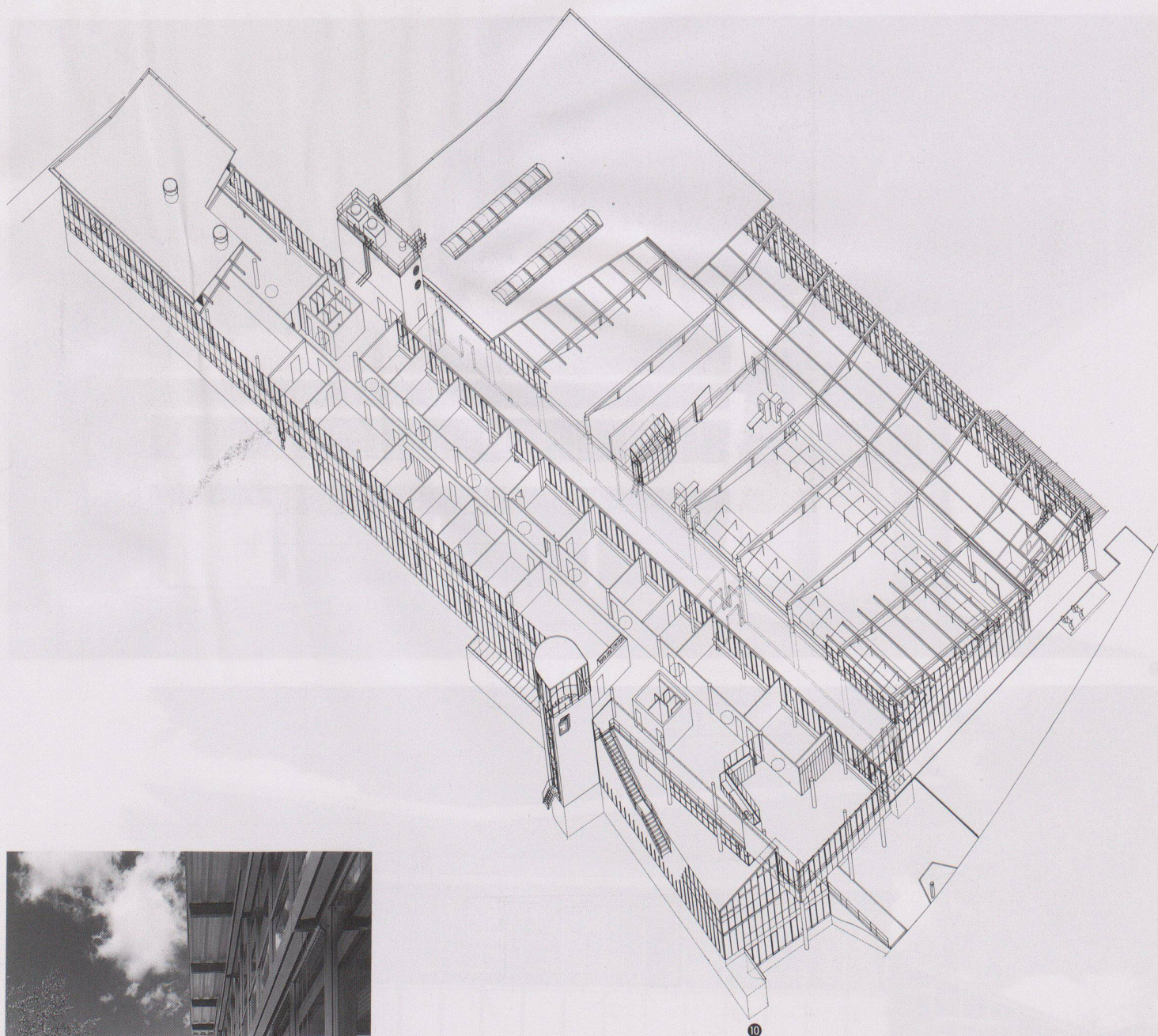
8



9

- 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

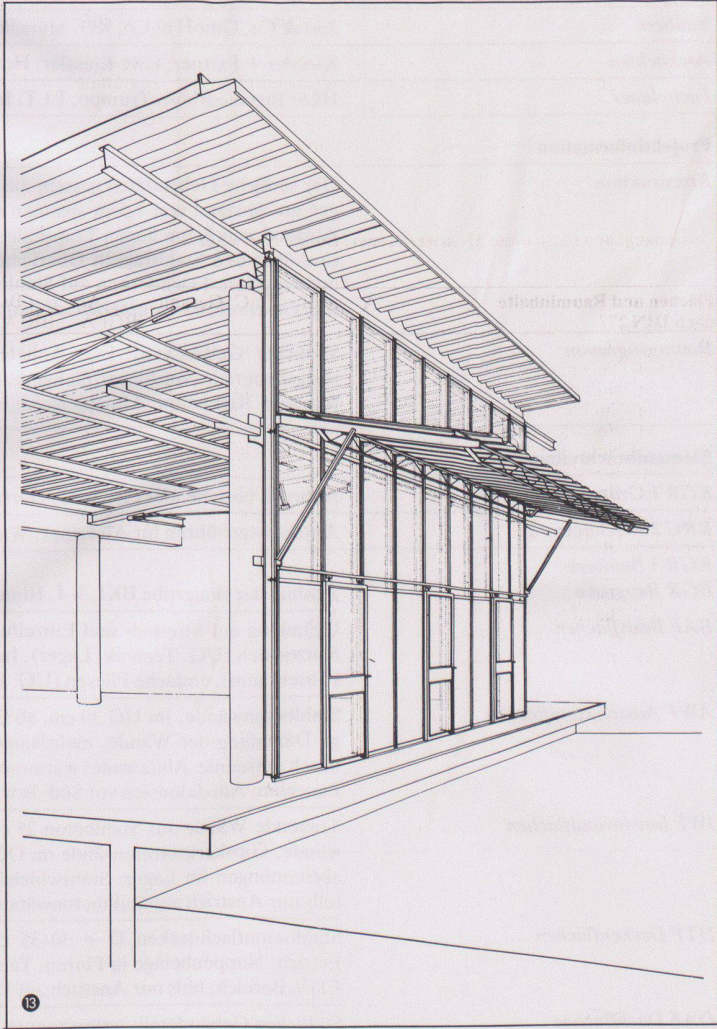
14  
Längs- und Querschnitt

Fotos: Sigrid Neubert, München

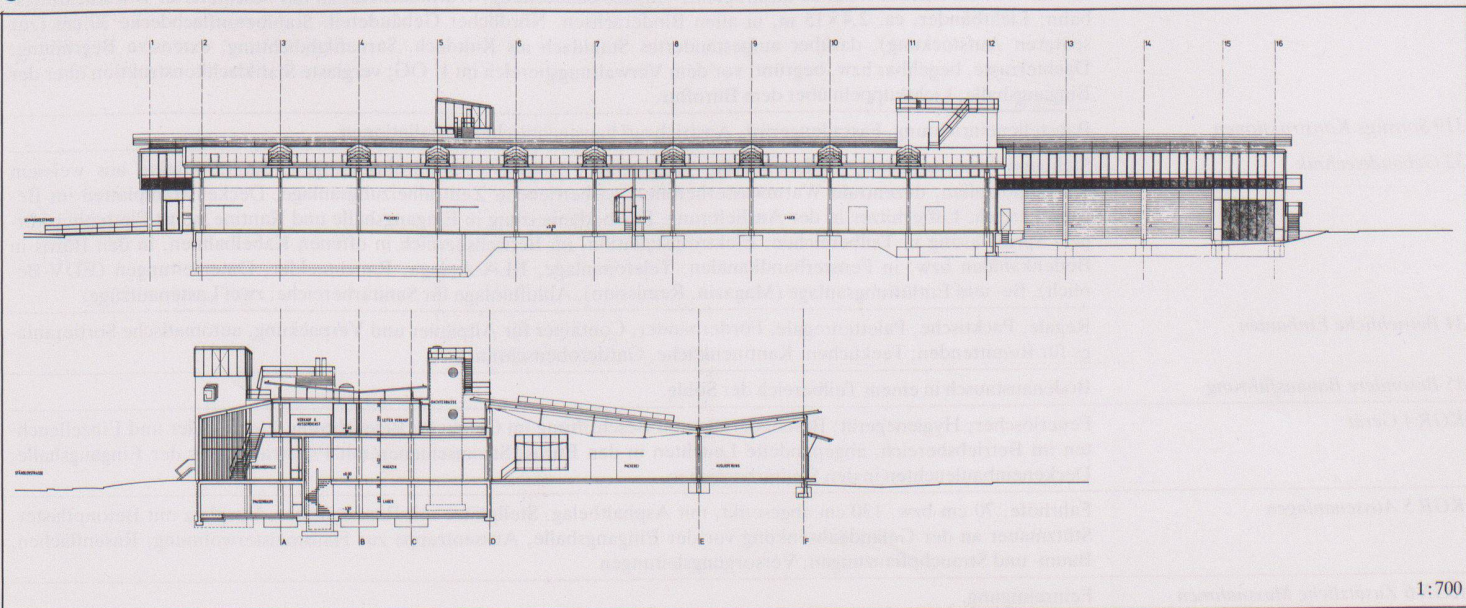




12

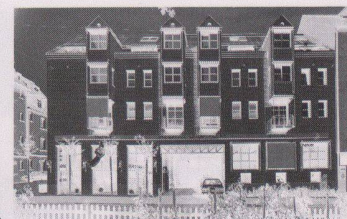


13



1:700





# 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>	Ausnutzungsziffer 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> Obergeschosse 1708 m <sup>2</sup> <i>Total Geschossfläche 4313 m<sup>2</sup></i> <i>(allseitig umschlossen, überdeckt)</i>	Anrechenbare Bruttogeschossfläche (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 Geschossdecken sind aus Stahlbeton. Die zweischaligen Aussenwände mit einer inneren Tragwand aus Beton oder Mauerwerk, einer 8 cm starken Isolation, einer Luftschicht und der 15 cm starken Kalksandsteinmauer bringen optimale Wärme- und Schalldämmwerte und eine widerstandsfähige, unterhaltsfreundliche Aussenhaut. Die Dachdeckung ist aus verbleitem Chromstahl, die Dachunterseite 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 1½ bis 2½ Zimmer, 6 Maisonette à 5 bis 6½ Zimmer).

## Kosten

Anlagekosten, gegliedert nach BKP	1 Vorbereitungsarbeiten Fr. 988000.- 2 Gebäude Fr. 6723000.- 3 Betriebs-einrichtungen Fr. 270000.- 4 Umgebung Fr. 162000.- 5 Baunebenkosten Fr. 204000.- 9 Ausstattung Fr. 28000.-	20 Erdarbeiten Fr. 179000.- 21 Rohbau 1 Fr. 2772000.- 22 Rohbau 2 Fr. 768000.- 23 Elektroanlagen Fr. 329000.- 24 Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen Fr. 399000.- 25 Sanitäranlagen Fr. 295000.- 26 Transportanlagen Fr. 58000.- 27 Ausbau 1 Fr. 626000.- 28 Ausbau 2 Fr. 519000.- 29 Honorare Fr. 778000.-	Spezifische Kosten Kosten/m <sup>3</sup> SIA 116 Fr. 494.- Kosten/m <sup>2</sup> Geschossfläche SIA 416 (1.141) Fr. 1559.- Kosten/m <sup>2</sup> Umgebungsfläche Fr. 421.-
Kostenstand	Zürcher Baukostenindex 1977 = 100 Punkte	Juni 1986 = 137,2 Punkte (¾ Bauzeit interpoliert)	

## Bautermine

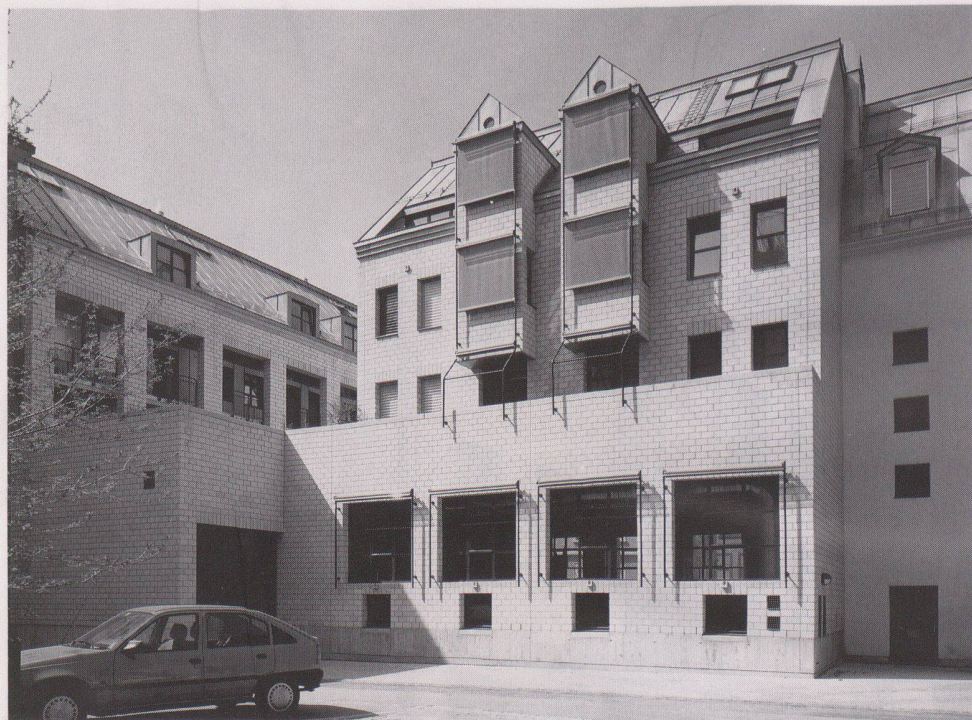
Planungsbeginn 1982	Baubeginn April 1985	Bezug März 1987	Bauzeit 23 Monate
---------------------	----------------------	-----------------	-------------------



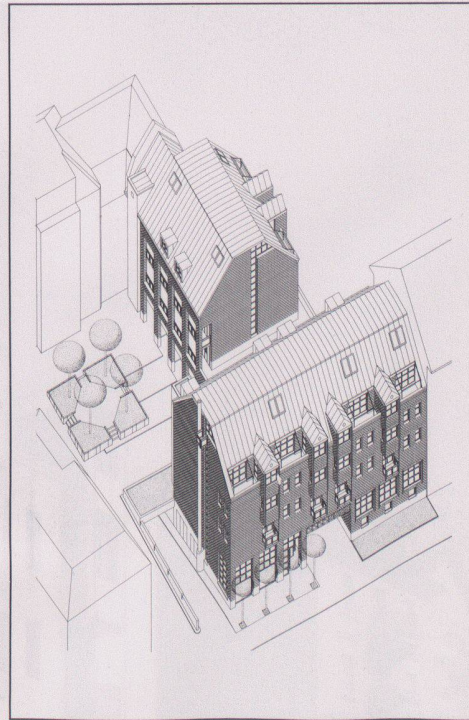


- ①  
Ansicht von Westen, Strassenseite
- ②  
Ansicht von Nordosten, Hofseite

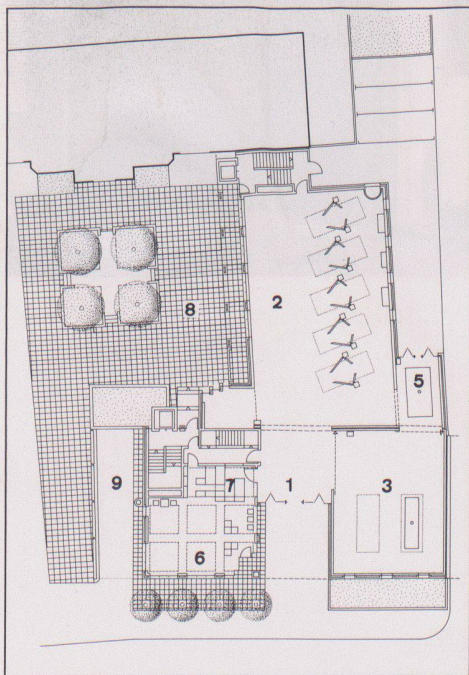




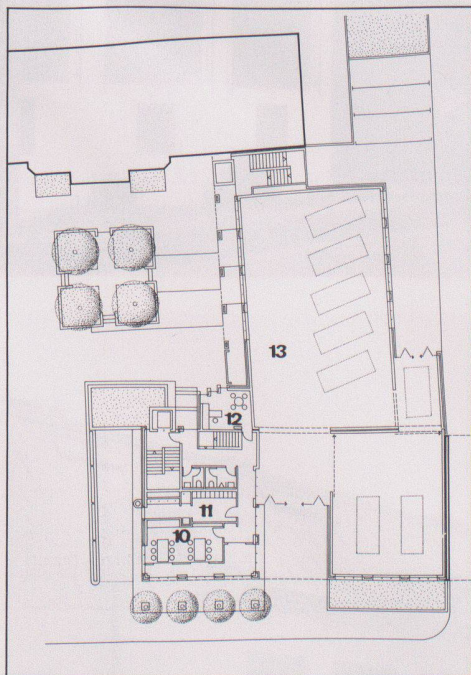
3



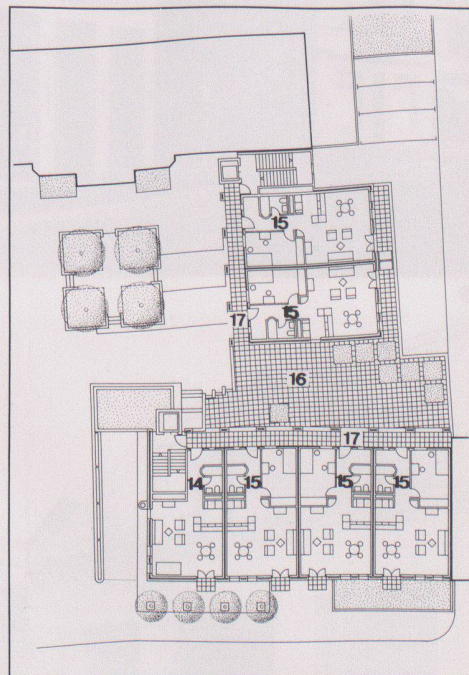
4



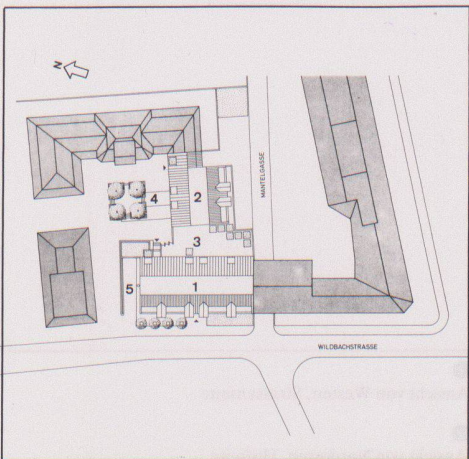
7



8



9



10

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

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

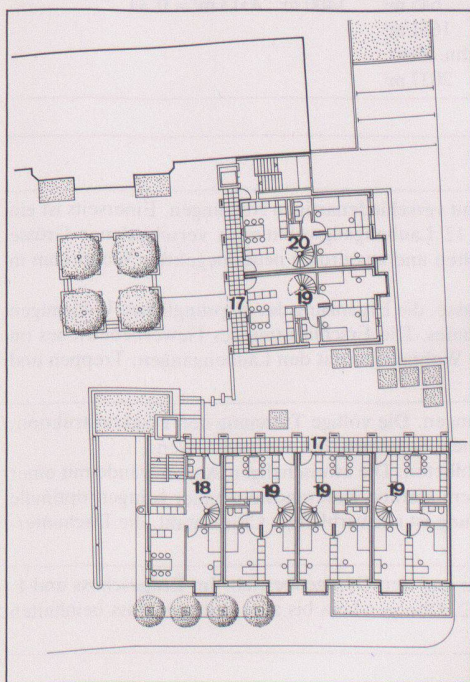




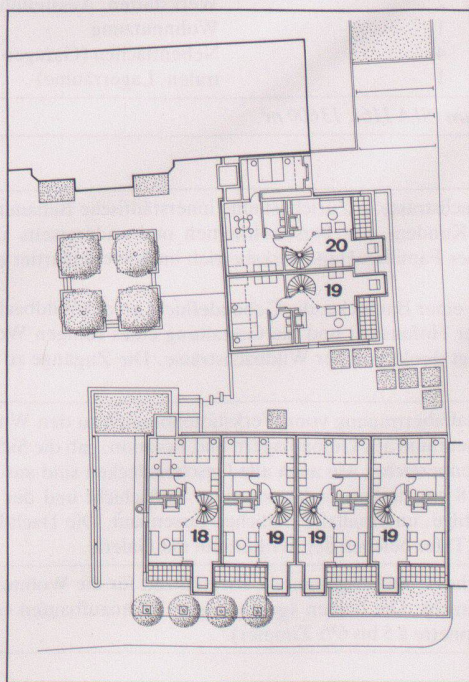
5



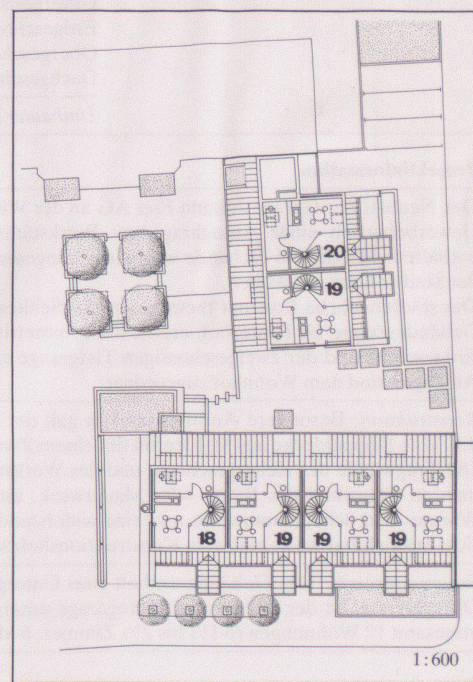
6



10



11



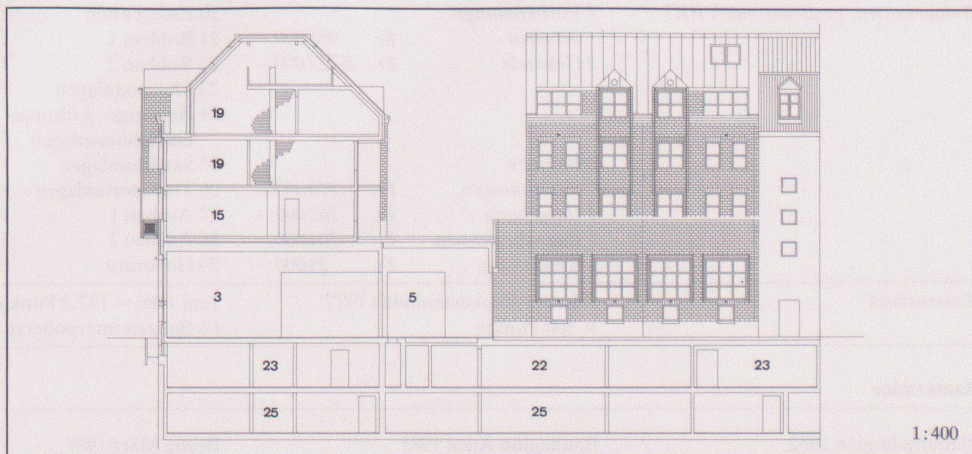
12

1:600

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



14

1:400

Fotos: Atelier Kinold, München