

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen

**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten

**Band:** 85 (1998)

**Heft:** 9: Stadt-Objekt : Kultur- und Kongresszentrum Luzern = Centre de culture et de congrès de Lucerne = The Lucerne Culture and Congress Centre

**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:** 13.01.2026

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



# Wohnüberbauung In Böden, Zürich-Affoltern

<b>Standort</b>	8046 Zürich, In Böden 143, 145, 147, a/b/c, 149, a/b/c; Wehntalerstrasse 506, 508, a/b/c, 510
<b>Bauherrschaft</b>	Wohnungsbau: Siedlungs- und Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich Zusatznutzungen: Hochbauamt der Stadt Zürich
<b>Architekt</b>	A.D.P. Architektur. Design. Planung., Zürich W. Ramseier Arch. BSA/SIA, B. Jordi Arch. ETH/BSA, C. Angst Arch. ETH/BSA, P. Hofmann Arch. ETH/SIA
<b>Generalunternehmer</b>	Karl Steiner Generalunternehmung AG, Zürich
<b>Bauingenieur</b>	Höltschi & Schurter AG, Zürich

**Projektinformation**  
In drei zeilenförmigen Hauptbaukörpern sind 51 Wohnungen und 3 Ateliers untergebracht. Die 27 Geschosswohnungen mit 4½ Zimmern sind im EG und 1. OG angeordnet. Die Erschliessung erfolgt über offene vorgelagerte Treppenkörper, welche gleichzeitig die Funktion der Aussensitzplätze erfüllen. Die Wohnküchen sind nach Südwesten orientiert. Mit geringen baulichen Eingriffen können 1- oder 2-Zimmer-Einliegerwohnungen mit separatem Zugang abgetrennt werden. Die 18 Maisonettewohnungen mit 2½ bis 4½ Zimmern werden durch einen im 2. OG liegenden, als Ausserraum brauchbaren Laubengang erschlossen. Der Wohn- und Essbereich liegt im Dachgeschoss und verfügt über eine zugeordnete Dachterrasse. Der Wohnungssplit kann im Bereich der Mäsonette je durch ein zwischen zwei Wohnungen liegendes Schaltzimmer reguliert werden. An den drei Haupttreppenhäusern liegen jeweils noch eine 1½-Zi-Wohnung und ein Atelier. Im vorgelagerten zweigeschossigen Baukörper an der Wehntalerstrasse befindet sich das Spitexzentrum mit dem Fürsorgeamt. Dieser Bau übernimmt zusätzlich die Funktion eines Lärmschutzes. Hort, Kindergarten und Kinderkrippe sind in eingeschossigen Verbindungsgebäuden untergebracht.

<b>Projektdaten</b>			
Arealfläche	6 373 m <sup>2</sup>	NGF Wohnungen total	5 028 m <sup>2</sup>
Arealfläche anr.	6 124 m <sup>2</sup>	4½-Zi-Wohnungen (55,5%)	3 354 m <sup>2</sup>
mögliche Ausnutzung (max. 105%)	6 430 m <sup>2</sup>	3½-Zi-Wohnungen (22,2%)	1 019 m <sup>2</sup>
Anrechenbare GF total	5 278 m <sup>2</sup>	2½-Zi-Wohnungen (11,1%)	428 m <sup>2</sup>
Wohngeschosse	4 433 m <sup>2</sup>	1½-Zi-Wohnungen (5,6%)	142 m <sup>2</sup>
Hort, Kindergarten, Krippe	350 m <sup>2</sup>	Ateliers (5,6%)	85 m <sup>2</sup>
Spitexzentrum inkl. Fürsorgeamt	495 m <sup>2</sup>	NGF Nutzungen Stadt Zürich total	1 129 m <sup>2</sup>
Nicht anrechenbare GF total	4 904 m <sup>2</sup>	Kindertagesstätten, inkl. Nebenräume	637 m <sup>2</sup>
Untergeschoss	3 554 m <sup>2</sup>	Spitexzentrum, inkl. Fürsorgeamt	492 m <sup>2</sup>
Zwischenbauten	218 m <sup>2</sup>	Kubatur SIA 116 total	38 385 m <sup>3</sup>
Dachgeschosse	1 132 m <sup>2</sup>	Nutzung Baugenossenschaft	33 546 m <sup>3</sup>
		Nutzung Stadt Zürich	4 839 m <sup>3</sup>

## Raumprogramm

Total 51 Wohnungen und 3 Ateliers. 21% Familienwohnungen 1, 27% Familienwohnungen 2, 52% freitragende Wohnungen. Hort, Kindergarten, Kinderkrippe, Spitexzentrum und Fürsorgeamt. Nebenräume: 3 Kinderwagen/Veloräume im EG; 3 Doppelwasch-

küchen, 9 Trockenräume, 54 Wohnungskeller, 3 Schutzzäume à 75 Plätze im UG. Tiefgarage mit 58 PP; Energiezentrale inklusive Wärmeversorgung für benachbarte Gebäude der Genossenschaft (ca. 200 Wohnungen zusätzlich).

## Konstruktion

Fassadenumbau: Backsteinmauerwerk 15 cm (innen Weissputz gestrichen), Wärmedämmung 12 cm, Hinterlüftung 3 cm, Verkleidung mit Eternitschiefer 20/60 cm; tw. Zweischalenmauerwerk (15/12/2 cm) mit Kalksandstein-Sichtmauerwerk 12 cm. Böden, Decken: Ortbeton 22 cm, Untersicht Sichtschalung gestrichen, Unterlagsboden 8 cm auf Trittschallisolierung. Flachdächer Wohnnutzungen als Umkehrdächer, bei städtischen Nutzungen als

Kompaktdächer. Pultdach Spitexgebäude als Leistendach in Kupfertitanzink. Fenster Wohnnutzungen: Holzfenster gestrichen. Fenster städtische Nutzungen: In Holz/Metall; Wärmeschutzglas 1,3 W/m<sup>2</sup>K, tw. Schallschutzverglasungen. Laubengänge, Balkone: Stahlkonstruktion feuerverzinkt, Bodenplatten vorfabrizierte Betonelemente, tw. Flachdachaufbau, Gehbelag Laubengänge Schrittplatten.

## Anlagekosten nach BKP (1997) SN 506 500

1 Vorbereitungsarbeiten	ca. Fr. 200 000.–	(Baukosten ab 1995: 6,5% MwSt. inkl.)	Fr. 16 710 000.–
2 Gebäude	ca. Fr. 16 400 000.–	GU-Werkpreis inkl. Nachträge	Fr. 890 000.–
3 Betriebseinrichtungen	Fr. –	Kostenanteil Heizzentrale	
4 Umgebung	ca. Fr. 600 000.–	davon entfallen auf Dimensionierung,	
5 Baunebenkosten	ca. Fr. 950 000.–	Fernleitung und Unterstation «Waidmatt Alt»	
6 Kunst am Bau	ca. Fr. 165 000.–	(200 Wohnungen)	Fr. 310 000.–
7	Fr. –	GU-Werkpreis Neubau	Fr. 16 400 000.–
8	Fr. –	Kosten ausserhalb GU-Werkpreis	Fr. 1 915 000.–
9 Ausstattung	Fr. –	Anlagekosten BKP 1–9	ca. Fr. 18 315 000.–
1–9 Anlagekosten total	ca. Fr. 18 315 000.–		

## Kennwerte Gebäudekosten

1 Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> SIA 116	Fr. 427.–	<b>Bautermine</b>	Januar 1991
2 Gebäudekosten/m <sup>2</sup> Nettogrundfläche	Fr. 2 665.–	Wettbewerb	Januar 1991
3 Gebäudekosten/m <sup>2</sup> Geschossfläche GF 1	Fr. 1 690.–	Planungsbeginn	September 1993
4 Kosten BKP 4/m <sup>2</sup> UF SIA 416	Fr. –	Baubeginn	April–Juli 1995
5 Kostenstand nach Zürcher Baukostenindex (10/1988 = 100)	4/97 112.7 P.	Bezug	18 Monate
		Bauzeit	

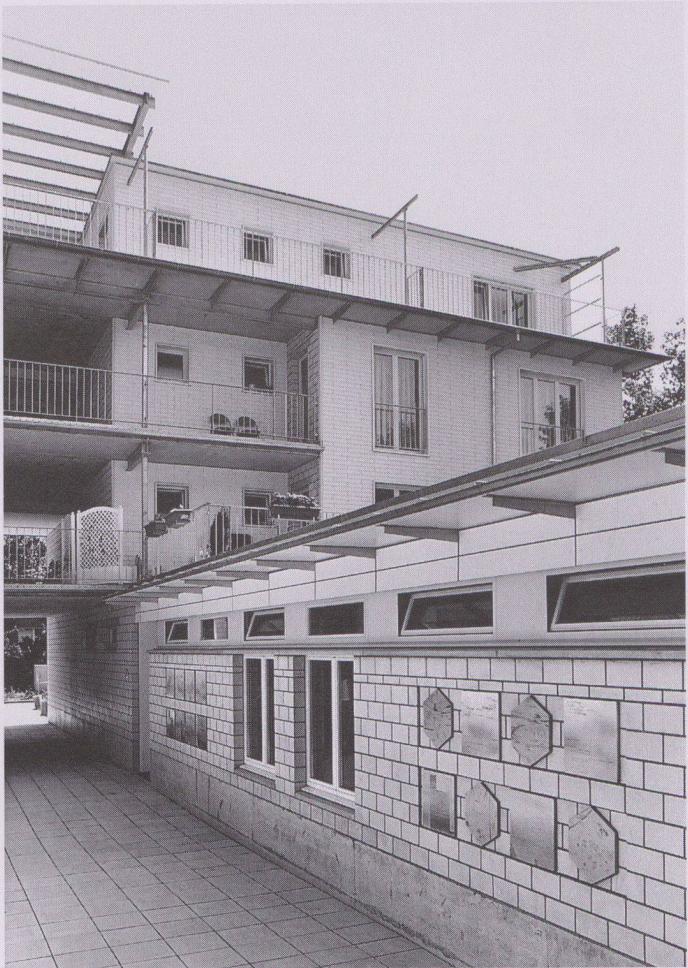


1

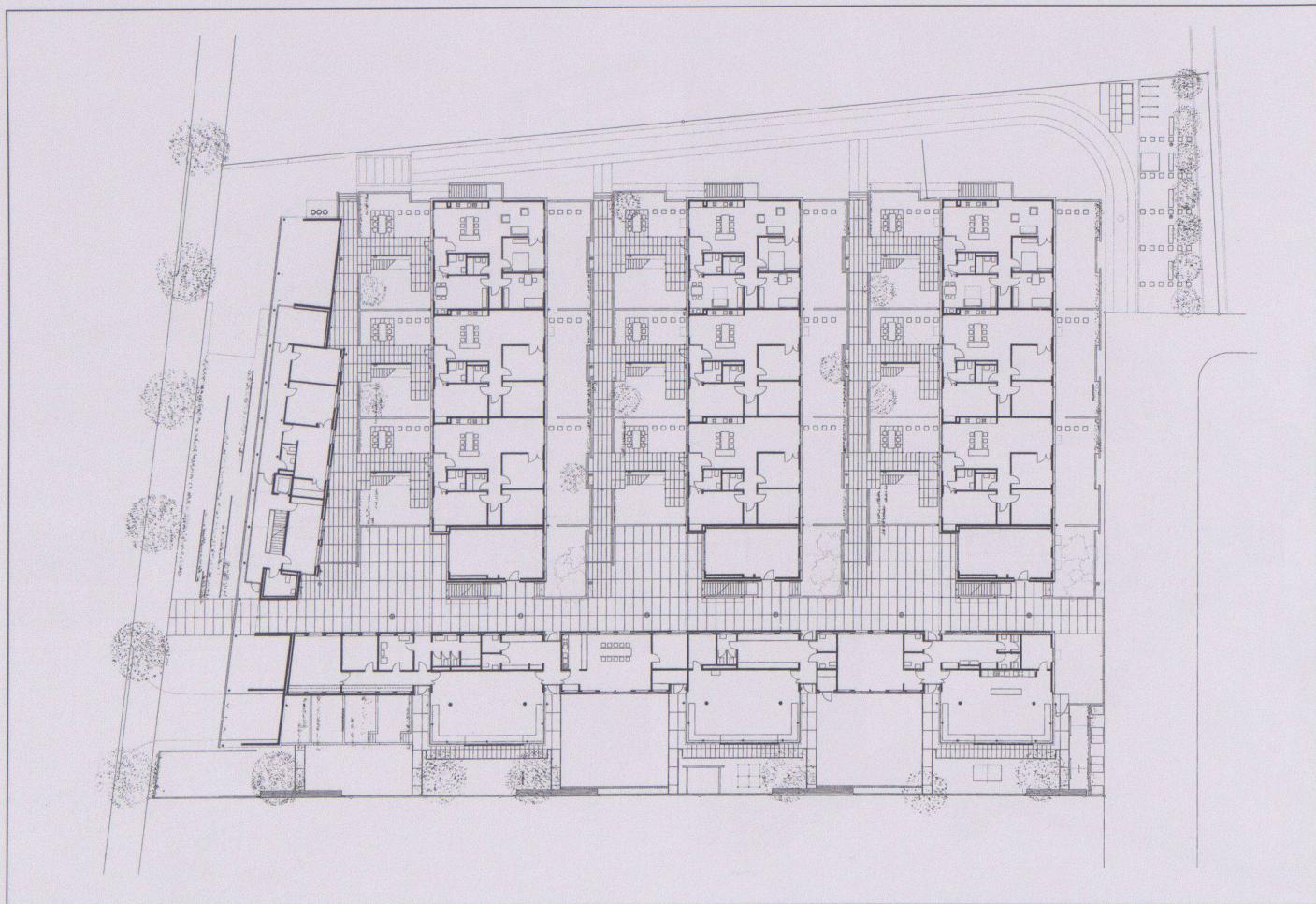


2

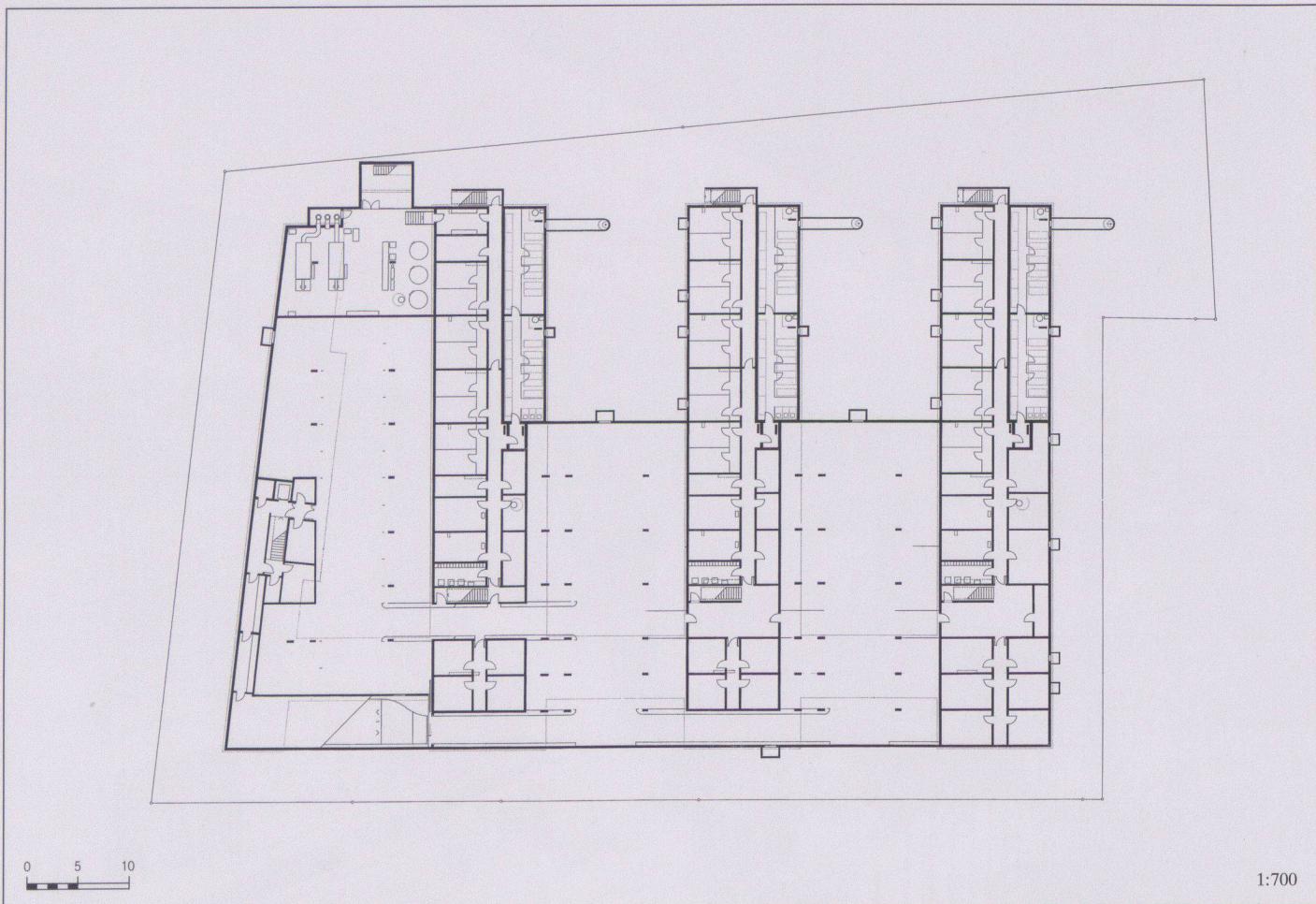
2



5

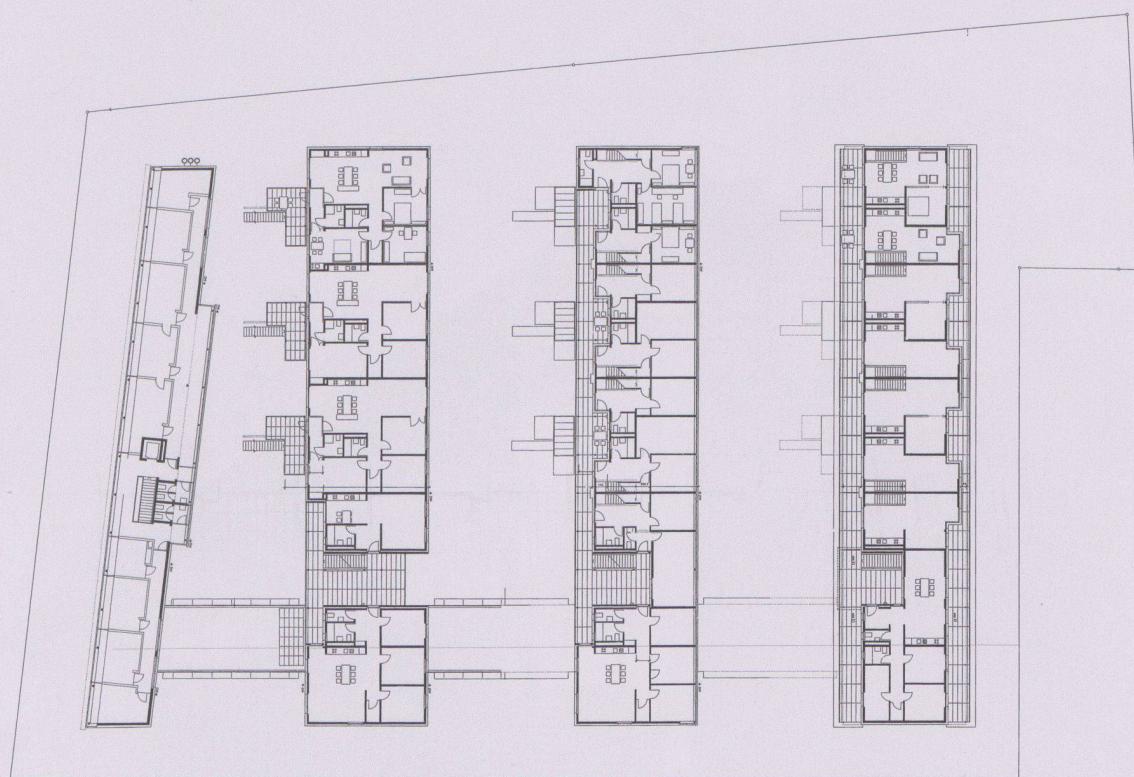


6

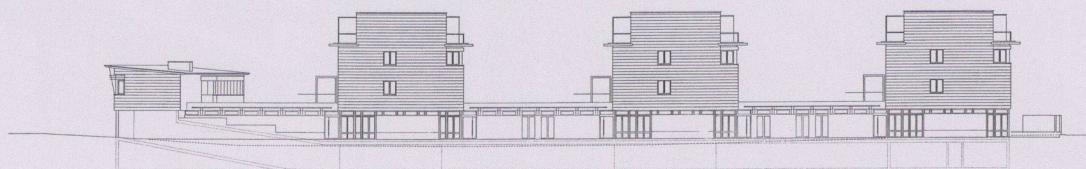


7

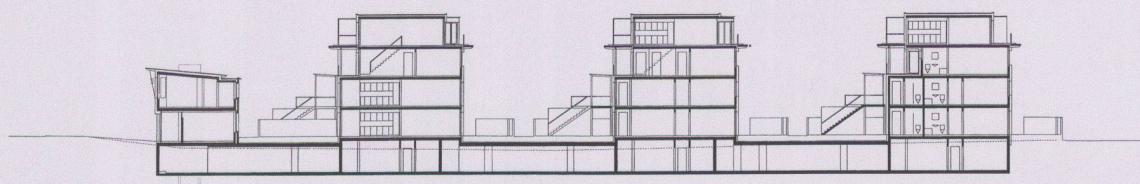
4



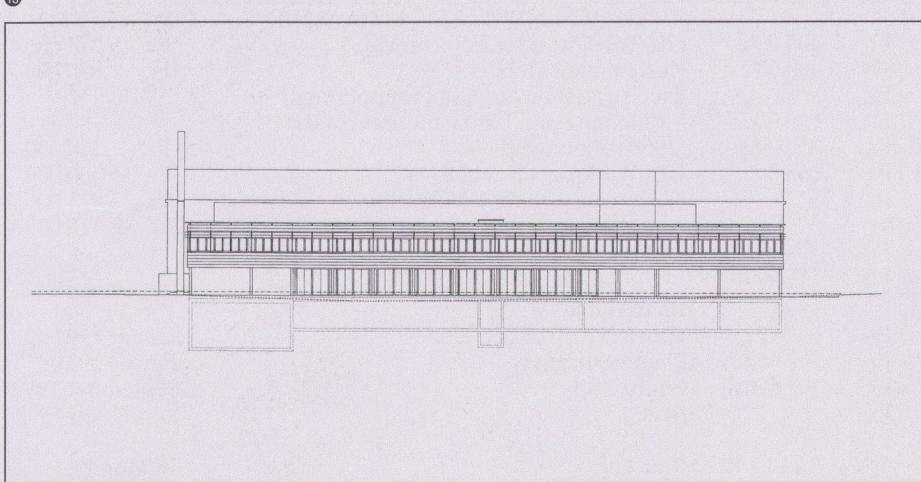
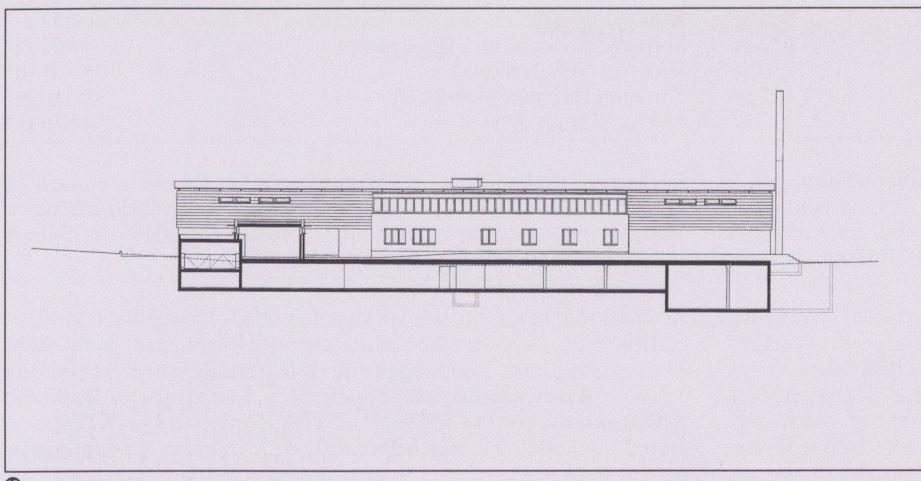
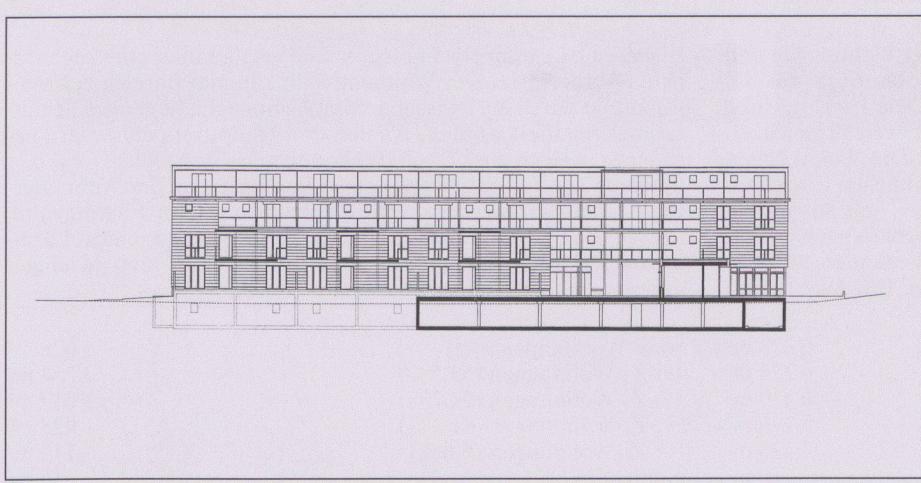
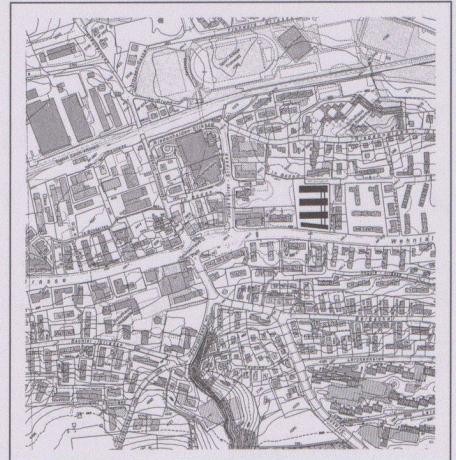
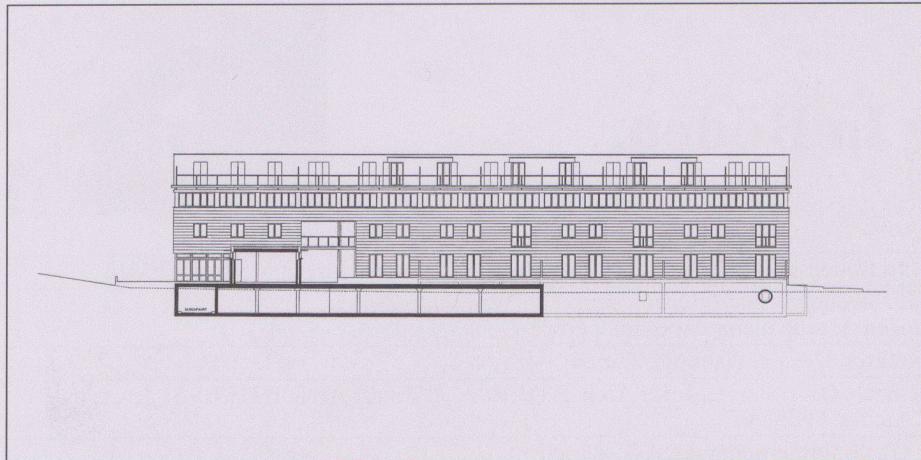
8



9



10



- 1 Fassade Südwest, Aussenräume als Erschliessung
- 2 Fassade Wehntalerstrasse, Spitexgebäude
- 3 Erschliessungszone, Skulptur Vincenzo Baviera
- 4 Passage, Wandbild Beatrice Liaskowski
- 5 Nordostfassade einer Wohnzeile
- 6 Erdgeschoss
- 7 Untergeschoss
- 8 Obergeschosse
- 9 Stirnfassade Südost
- 10 Querschnitte
- 11 Fassade Nordost
- 12 Fassade Südwest
- 13 Fassade Nordost Spitexgebäude
- 14 Fassade Südwest Wehntalerstrasse
- 15 Situation

Fotos: Comet/A.D.P.

# Siedlung im Schlosspark, Boll-Sinneringen BE



<b>Standort</b>	3067 Boll-Sinneringen, Schlossstrasse 26–164 (Gemeinde Vechingen BE)
<b>Bauherrschaft</b>	Baugesellschaft Schlosspark Sinneringen, Bern
<b>Architekt</b>	Atelier 5, Architekten und Planer AG, Bern
<b>Bauingenieur</b>	H. P. Stocker und Partner AG, Bern
<b>Spezialisten</b>	Elektroingenieur: Scherler AG, Bern; Heizungs-, Sanitär-, Lüftungsingenieur: IKP AG Murten Kunst am Bau: Felice Varini, F-Paris; Paul Le Grand, Thun

## Projektinformation

Die Siedlung liegt 12 km östlich von Bern im Park eines im 18. Jahrhundert erbauten Herrenhauses. Die kompakte Baumasse konzentriert sich am oberen Rand des Parks und gliedert sich in 4 zusammenhängende Gebäudeteile auf 8 Geschossen, terrassiert von Ebene -4 bis Ebene +3. Der auf einem Raster von 5,60 m basierende Schottenbau vereint 65 ein- bis dreigeschossige Wohnungen mit unterschiedlich tiefen Grundrisse.

Das Konzept: 56 Wohneinheiten und 7 Ateliers werden über eine einzige, gegen Ende sich verzweigende Achse (Gasse und Platz)

erschlossen. Eine starke Präsenz haben hier die Treppen zu den Hauseingängen. Offen und parallel zur Gasse geführt, tragen sie zusammen mit den Passerellen, die den Raum überbrücken, zur Durchlässigkeit und Lesbarkeit der Anlage bei. Alles so klar, so durchlässig wie möglich – bis zu der mit Tageslicht versorgten Parkierung. Mit seinen Gassen und Plätzen im Innern, dem Weiher, dem Pétanque-Platz und dem Park als Vorland ist hier ein neues Wohnquartier entstanden, in dem historisch gewachsene Ordnungsprinzipien in ein naturnahes Umfeld übertragen wurden.

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

Grundstück:	Grundstücksfläche	GSF	14 000 m <sup>2</sup>
	Gebäudegrundfläche	GGF	5 780 m <sup>2</sup>
	Umgebungsfläche	UF	8 220 m <sup>2</sup>
	Bruttogeschossfläche	BGF	9 000 m <sup>2</sup>
	Ausnützungsziffer (BGF:GSF)	AZ	0,64
	Rauminhalt SIA 116		52 800 m <sup>3</sup>

Gebäude:	GF Total	16 248 m <sup>2</sup>
	davon Garagen	3 430 m <sup>2</sup>
	Aussengeschossfläche	3 550 m <sup>2</sup>

## Raumprogramm

7×2½-Zi-Geschosswohnung, 1×2½-Zi-Duplexwohnung, 10×3-Zi-Geschosswohnung, 1×3-Zi-Duplexwohnung, 1×3½-Zi-Geschosswohnung, 9×3½-Zi-Duplexwohnung, 10×4-Zi-Geschosswohnung, 5×4½-Zi-Duplexwohnung, 11×5-Zi-Duplexwohnung, 5×6-Zi-Triplexwohnung, 2×6½-Zi-Triplexwohnung, 1×7-Zi-Tri-

plexwohnung, 2×7½-Zi-Triplexwohnung. Total 65 Wohneinheiten + 7 Ateliers.

1 Hartspielplatz, 1 Siedlungsplatz mit Pergola und Feuerstelle, 1 Pétanqueplatz, 2 Kinderspielplätze, 1 Weiher, 84 Parkplätze in Einstellhalle, 12 Besucherparkplätze gedeckt.

## Konstruktion

### Rohbau

Aussenwände: Fassaden-Aussenschale der Wohnungen in Weissbeton, thermische Isolation mit Schaumglas und Mineralwollplatten. Vorsatzschale mit Gipskartonplatten. Aussenwände im Sockelbereich Sichtbeton grau. Wohnungstrennwände: Beton mit beidseitiger Vorsatzschale aus Gipskartonplatten. Decken, Böden: Eisenbetonplatten mit schwimmenden Unterlagsböden. Flachdach: Umkehrdach, nicht begehbar Dachflächen begründet. Hausrat, Terrassen: Mit zusätzlicher Schalldämmung. Treppen: In Sichtbeton, Laufflächen schalungsglat, Fenster, Aussen türen: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung. Shedoberlichter mit Sonnenschutz-IV, liegende Oberlichter Thermolux.

### Ausbau

Bodenbeläge/Decken: Sichtbeton ungestrichen. Innere Wände sowie Verkleidung der Aussenwände in Gipskartonplatten, Glasfasergewebe und Dispersionsanstrich. Türen, Schränke, übrige Schreinerarbeiten in Holzwerkstoff. Sichtbare Aussenenteile gestrichen. Aussenliegende Stoffstoren an Ost-, Süd- und Westfassaden, bei Shedoberlichtern innenliegend. Schlosserarbeiten: Eisen spritzverzinkt mit KH-Anstrich.

## Anlagekosten nach BKP (1997) SN 506 500

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 530 000.–	(Baukosten ab 1995: 6,5% MwSt. inkl.)
2	Gebäude	Fr. 28 415 000.–	
3	Betriebseinrichtungen	Fr. –	
4	Umgebung	Fr. 1 953 000.–	
5	Baunebenkosten	Fr. 7 749 000.–	
6		Fr. –	
7		Fr. 319 000.–	
8		Fr. –	
9	Ausstattung	Fr. 309 000.–	
1–9	Anlagekosten BKP total	Fr. 39 275 000.–	
20	Baugrube	Fr. 236 000.–	
21	Rohbau 1	Fr. 7 170 000.–	
22	Rohbau 2	Fr. 3 876 000.–	
23	Elektroanlagen	Fr. 1 495 000.–	
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen	Fr. 1 212 000.–	
25	Sanitäranlagen	Fr. 3 370 000.–	
26	Transportanlagen	Fr. 133 000.–	
27	Ausbau 1	Fr. 3 625 000.–	
28	Ausbau 2	Fr. 4 205 000.–	
29	Honorare	Fr. 3 093 000.–	

## Kennwerte Gebäudekosten

1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> SIA 116	Fr. 538.–
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	Fr. –
3	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	Fr. –
4	Kosten BKP 4/m <sup>2</sup> UF SIA 416	Fr. 237.–
5	Kostenstand nach Zürcher Baukostenindex (10/1988 = 100)	10/94 113.3 P.

## Bautermine

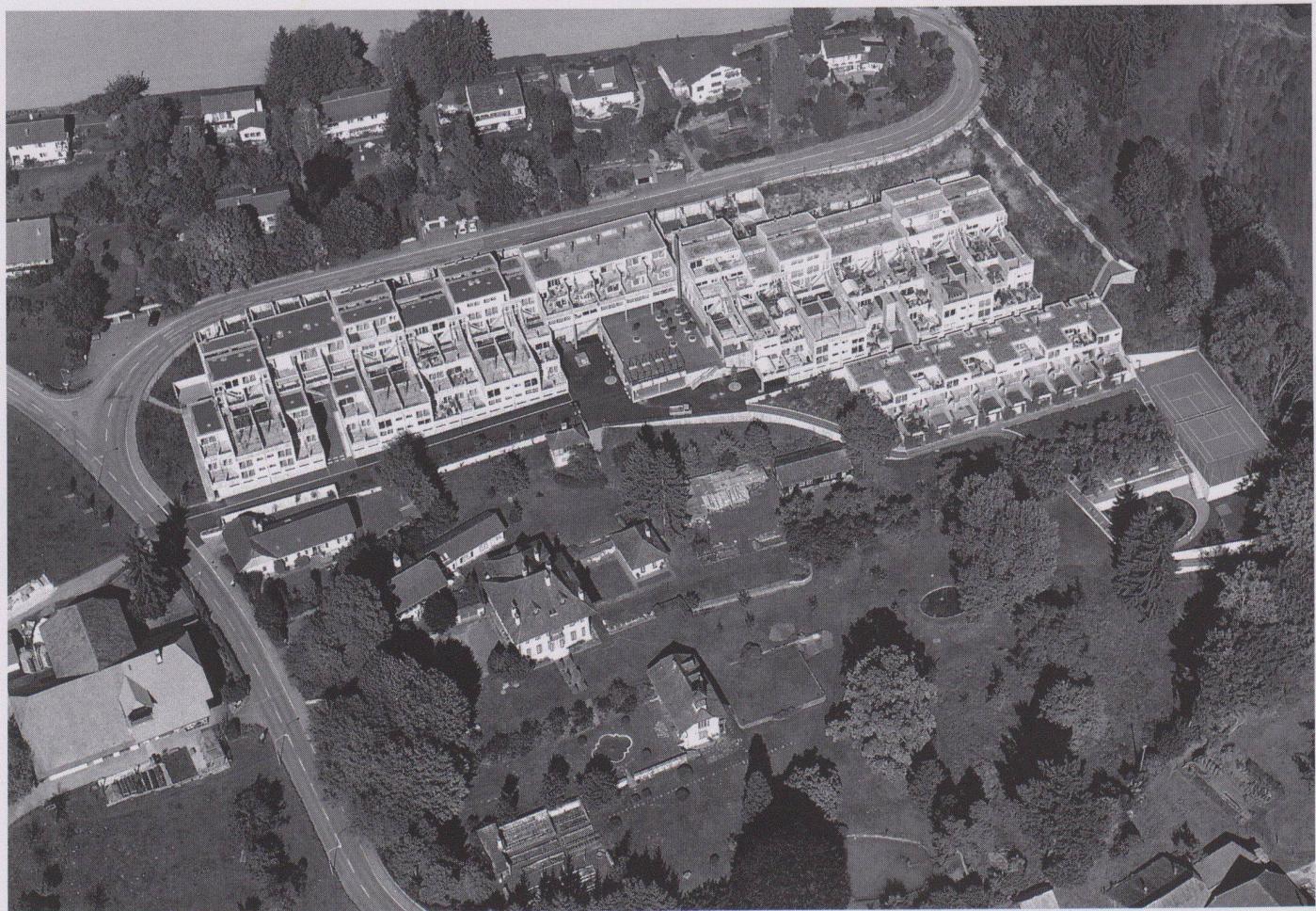
Nutzungsstudie bis Überbauungsordnung 1986–1989

Planungsbeginn 1990

Baubeginn 1993

Bezug 1995

Bauzeit (1. Bezugsetappe) 4½ Jahre



1



2

2



3

① Flugaufnahme mit Park und Schlösschen

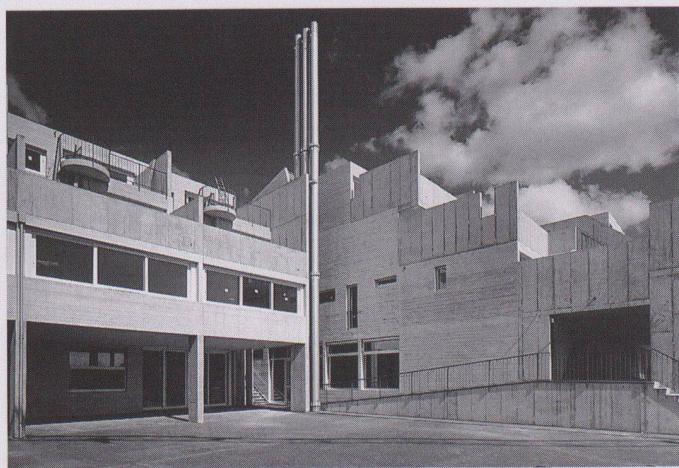
② Ansicht von Süden, Siedlungsplatz

③ Ansicht von Süden, Terrasse

④ Ansicht von Westen, Siedlungsplatz

⑤ Ansicht von Südosten

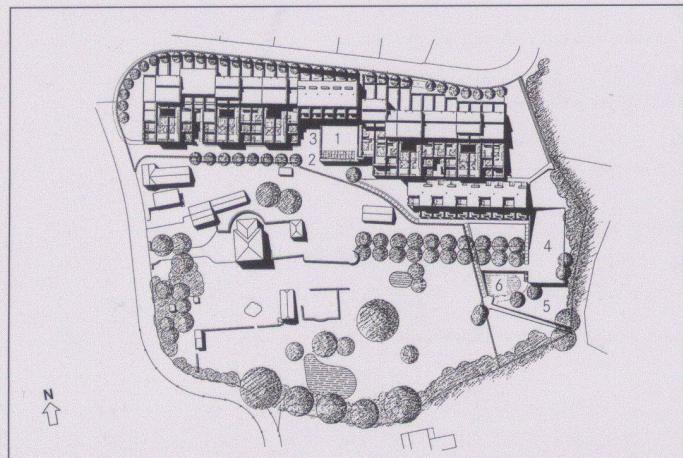
Fotos: Fotostudio Croci & du Fresne, Bern



4



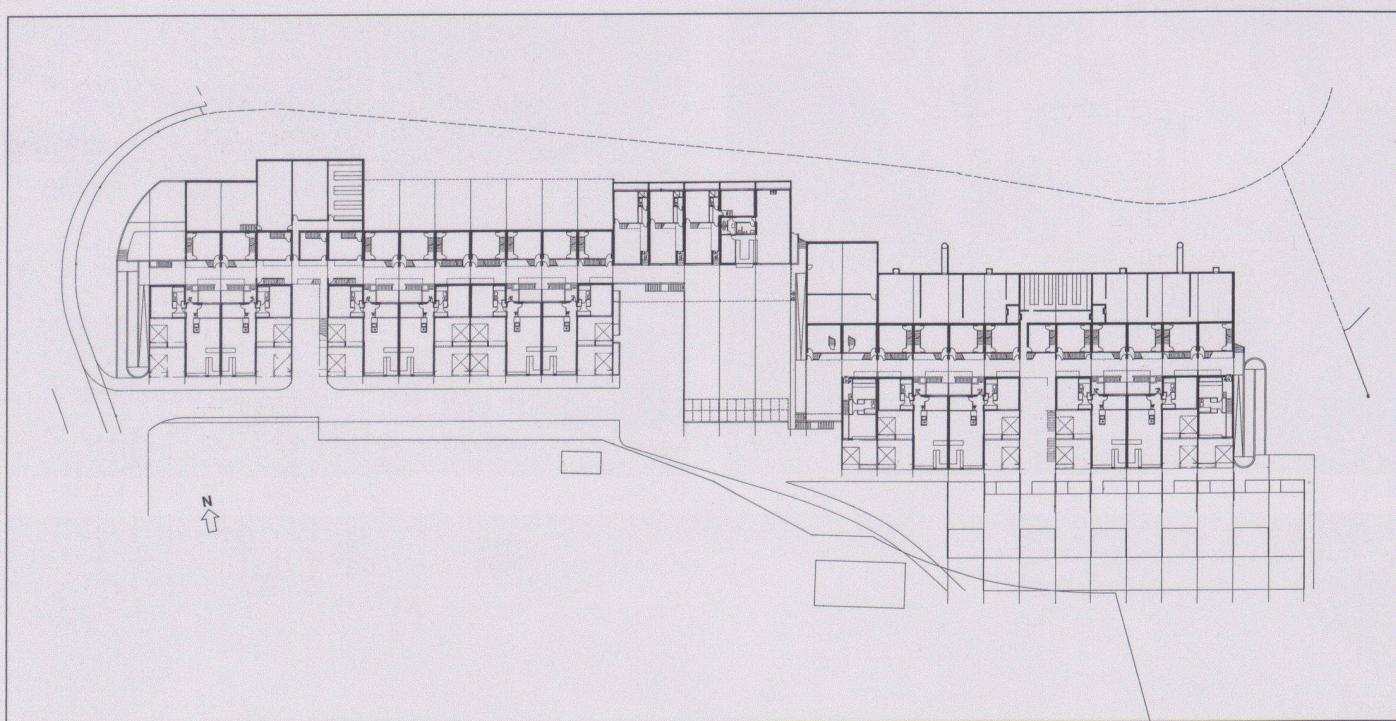
5



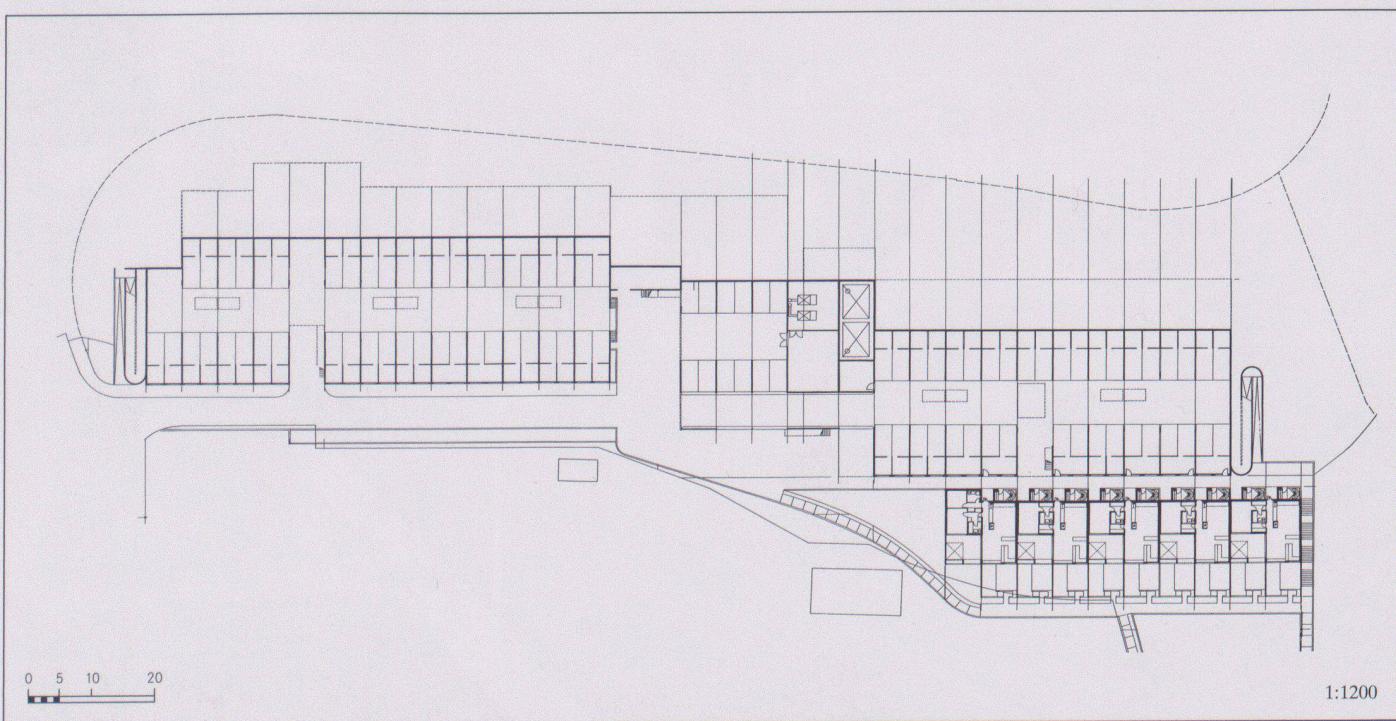
6



7

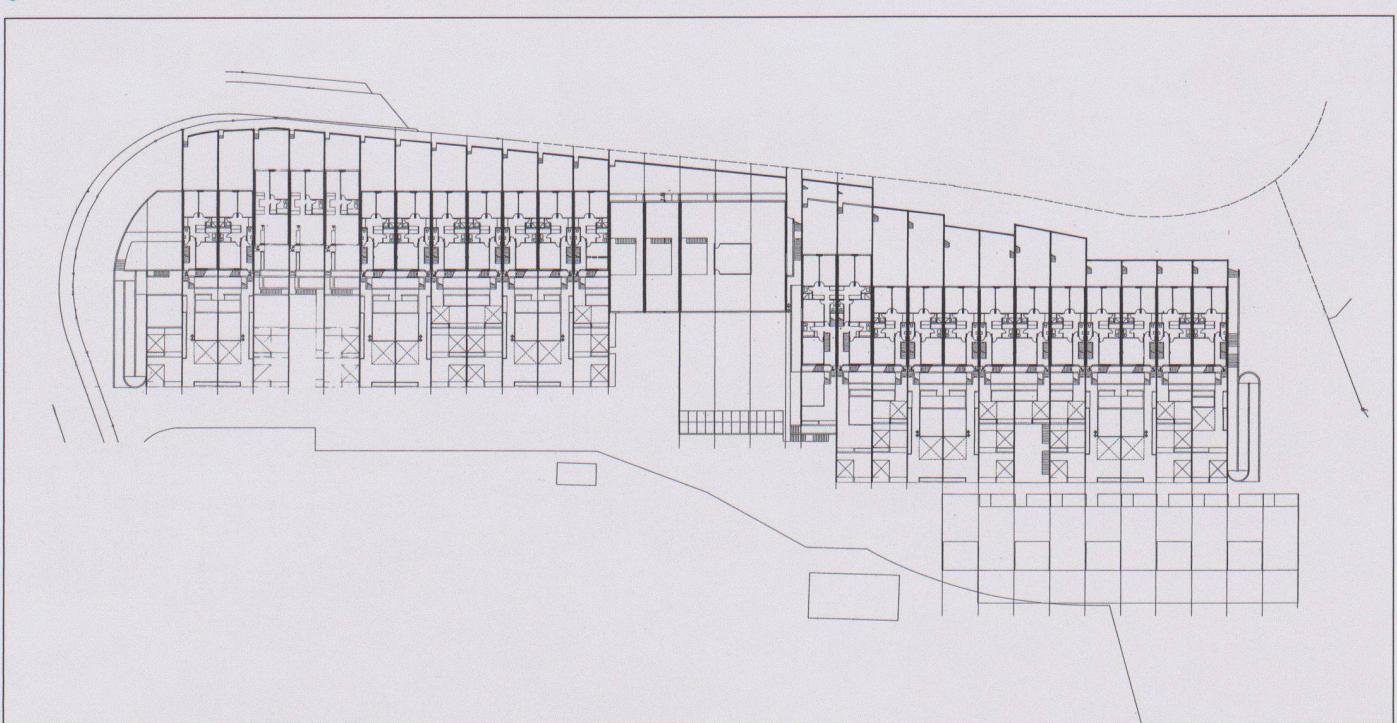
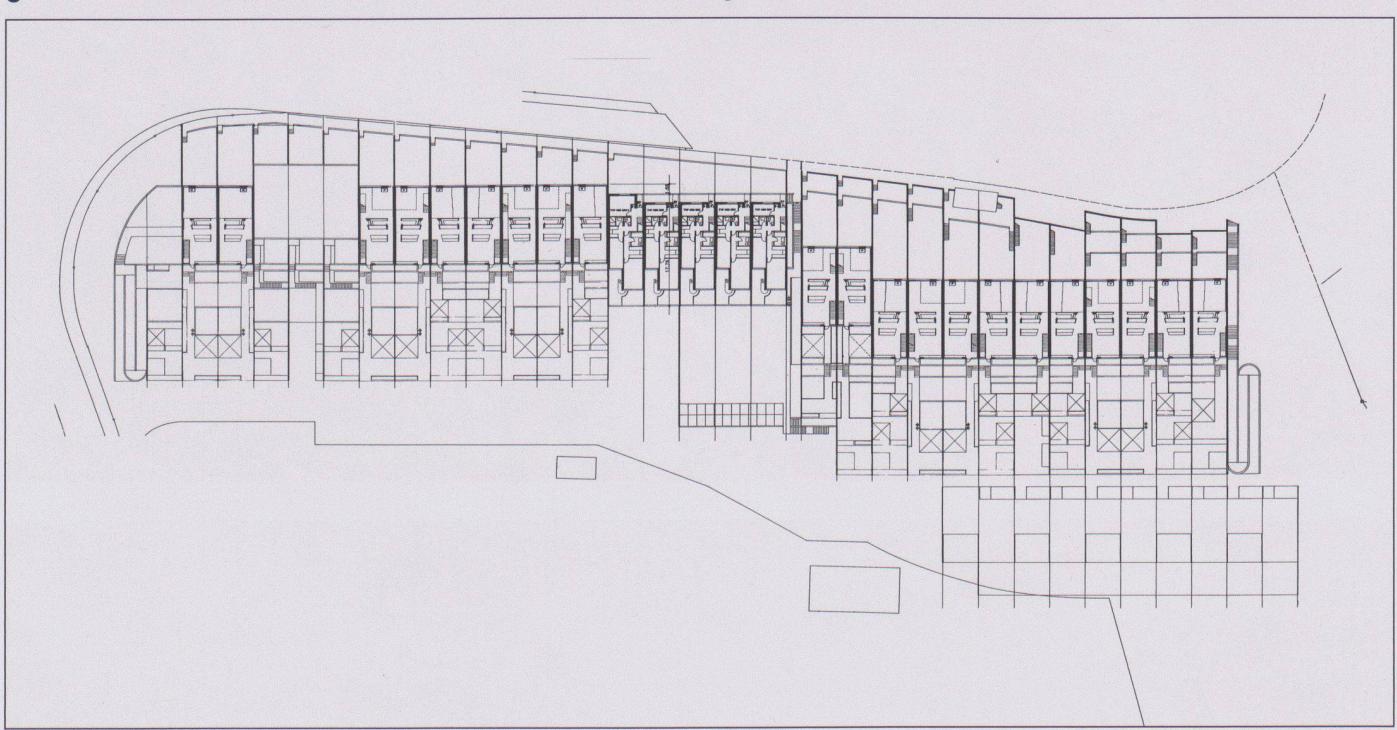


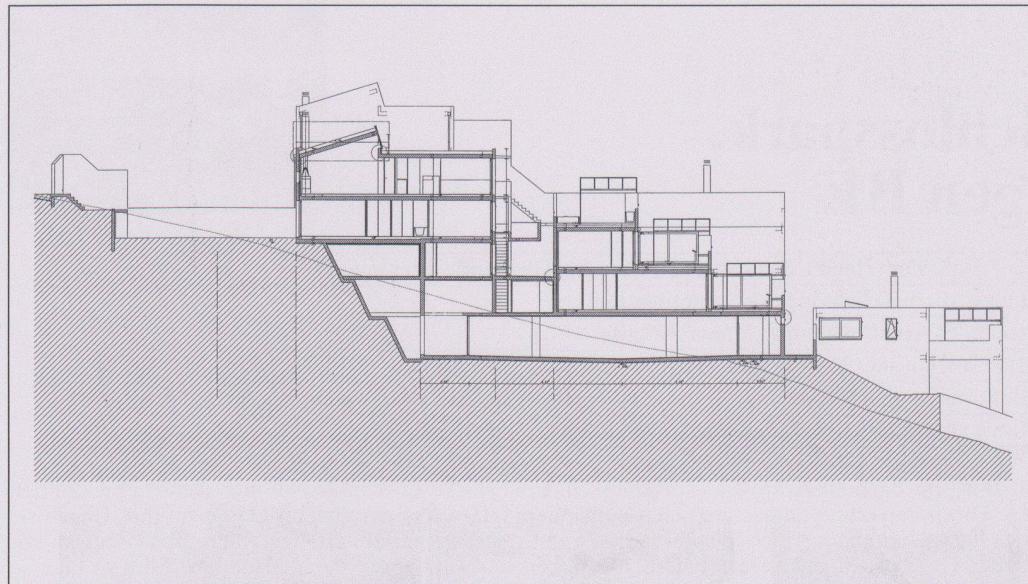
8



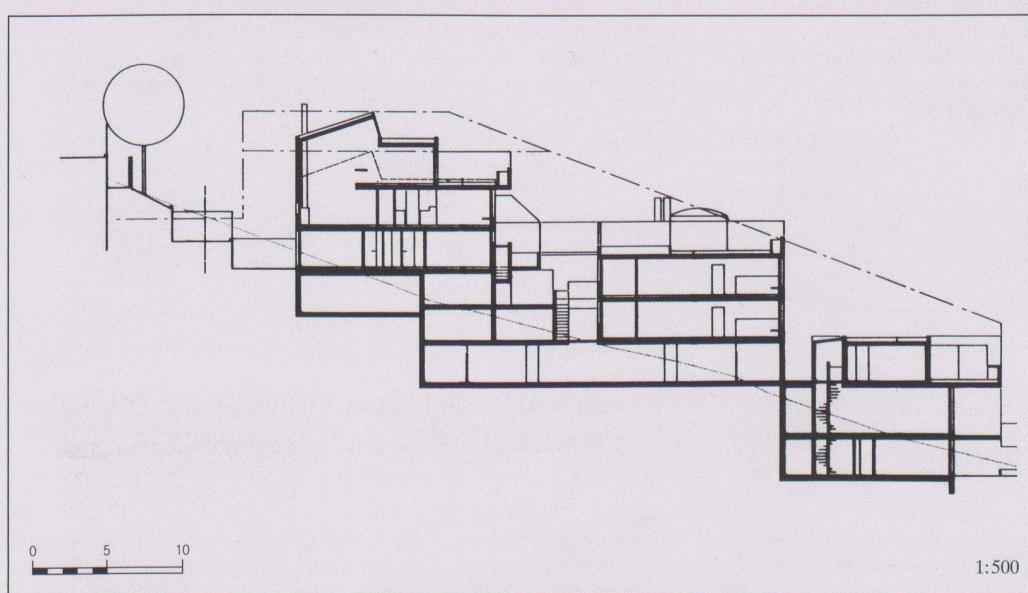
9

4

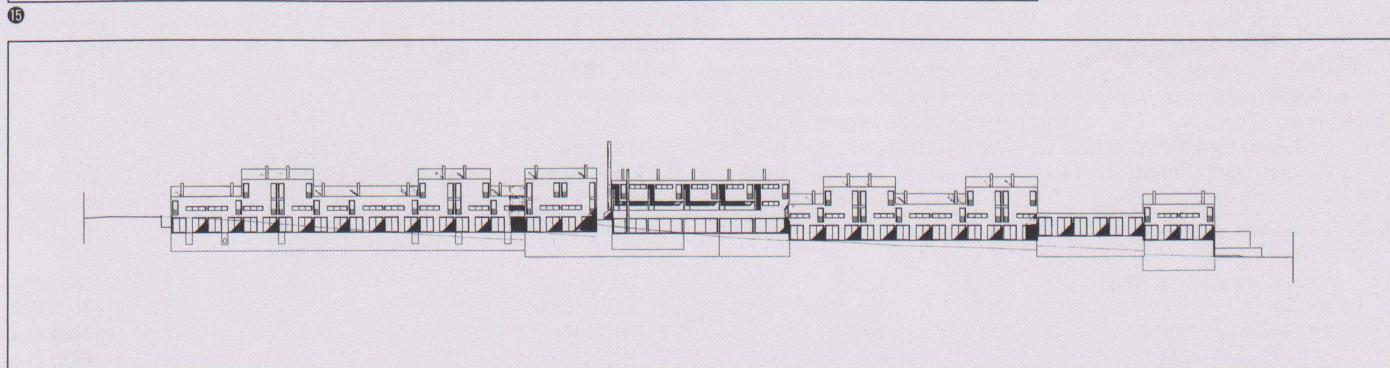




⑥ Situation  
1 Siedlungsplatz, 2 Einfahrt/Autoeinstellhalle, 3 Wendeplatz,  
4 Sportplatz, 5 Spielwiese, 6 Weiher



⑦ Ausblick nach Südosten, Terrasse



⑮ Schnitt

