

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 87 (2000)  
**Heft:** 7/8: Debatten 1955-1975 : gegen die "Verhäuselung der Schweiz" =  
Contre l'urbanisation diffuse de la Suisse = Fighting Swiss sprawl  
  
**Artikel:** Wohnen chez Hotz  
**Autor:** Nosedà, Irma  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-65158>

### **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:** 21.02.2026

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

## Wohnen chez Hotz

Theo Hotz baut nicht nur gläserne Geschäftshäuser und Messehallen, er leistet auch einen bemerkenswerten Beitrag zum Thema eines zeitgemässen Wohnens. Mehrere grosse Wohnüberbauungen sind zurzeit in Bearbeitung, und die Überbauung Kappeli in Zürich ist bereits bewohnt. Sie alle zeichnen sich durch sehr urbane Konzepte und ein erstaunlich individuelles Wohnangebot aus. Im folgenden Beitrag werden vier dieser Siedlungen miteinander verglichen.

Die Überbauung Kappeli liegt in einem Quartier des Umbruchs, wo in den vergangenen zwanzig Jahren neben den kleinen Quartierhäusern zahlreiche Gewerbe- und Bürobauten verschiedener Dimensionen und Ausrichtungen entstanden sind. Theo Hotz und sein Architektenteam übernehmen deren Massstäblichkeit. Auf die Situation an drei Verkehrsstrassen reagieren sie mit einer U-förmigen geschlossenen Überbauung; auf die vierte Seite entlang dem neuen Quartierweg stellen sie

vier einzelne, niedrigere «Stadthäuser», welche Aus- und Einblicke gewähren und die Überbauung trotzdem präzise gegen Süden abschliessen. Daraus ergibt sich im Inneren der Überbauung eine Hofsituation, gestaltet als inselartiger Wohnpark mitten im verkehrsbelasteten Quartier.

Entlang den beiden lärmigen (Flur- und Basler-)Strassen sind in den unteren Geschossen Gewerbe und Büronutzungen untergebracht. Sie stellen sich nach aussen durch Glas-

fassaden dar. Eine besondere Lösung findet Hotz für den langen Trakt 2 im Norden: Hier werden Gewerbe-/Büronutzungen und nordorientierte Wohnateliers längs der Baslerstrasse in einer speziellen Gebäudeschicht untergebracht. Dadurch lösen die Architekten die Hauptwohnzeile von der emissionsreichen, nordorientierten Baslerstrasse und situieren diese als südorientierte Zeile an einen passagenartig überdachten Erschliessungshof mit grosser Spielfläche im E.G. Dieser erschliesst mit zwei Kaskadentreppen, mit Laubengängen und Wohnungsbrücken die Nord- und Südzeile des Traktes 2. Südländisch mutet diese überdeckte Zone an, besonders im Erdgeschoss und in den oberen vier lichtdurchfluteten Geschossen.

Aus den verschiedenen Gegebenheiten bezüglich Himmelsrichtung, Lärmimmissionen, Wohnpark und Niveau entwickelt Theo Hotz 25 verschiedene Wohnungstypen mit 35 verschiedenen Nasszellen- und 15 verschiedenen Küchentypen. Damit wurde ein vielfältiges Wohnangebot bereitgestellt, welches sofort seine Mieter gefunden hat. Insgesamt ist mit diesen 202 neuen Wohnungen und einer 2800 m<sup>2</sup> grossen Dienstleistungsfläche eine sehr städtische Wohnüberbauung von für Zürcher Verhältnisse ungewohnter Dichte entstanden. Nach aussen von ruhiger, geschlossener Form, im Inneren auch bezüglich der Grundrisse von einer gewissen Grosszügigkeit und mit viel Individualität ausgestattet, bietet die Hotz-Überbauung nicht nur sehr verschiedene Ausblicke auf einen fast unbekannten Teil der Stadt, sondern stellt auch selbst ein überraschendes neues Stück Stadt dar.

### Gemeinsame Grundregeln

Vergleichen wir die fertig gestellte Überbauung Kappeli mit den Siedlungen Eichliacker, Dennlerstrasse und Regina-Kägi-Hof in Zürich, stossen wir auf einige Grundregeln. So fällt der ausgeprägt urbane Charakter der Überbauungen auf. Alle vier sind nicht nur in sich geschlossen, sondern reagieren strukturell wie auch in der Geometrie auf die benachbarten Bebauungen. Indem diese aufgenommen beziehungsweise im Inneren der neuen Überbauung aufgefangen werden, ent-

steht jedes Mal trotz ungewohnter Grössenordnung ein Stück gut eingepasste Stadt.

Eine oder mehrere von Strassen begleitende Hauszeilen übernehmen die Geometrie des anstossenden Quartiers. Richtungsänderungen werden dadurch im Inneren der Überbauung aufgenommen und nicht als Restflächen ausgeschieden (Regina-Kägi-Hof und Dennlerstrasse). Solchen Massnahmen verdanken Hotz' Überbauungen einen Teil ihrer Individualität.

Die bis sieben Geschosse hohen Zeilen der Hotz-Siedlungen definieren nach aussen sehr städtische Strassenräume und begrenzen arealinterne Wohnparks gegen die Strasse und deren Emissionen. Unterschiedliche Gebäudehöhen gehen ein auf massstäbliche Gegebenheiten der anstossenden Areale wie niedrige Wohnbauten oder feinkörnige Siedlungsstrukturen (Dennlerstrasse) oder gross dimensionierte Verwaltungs- und Gewerbebauten (Kappeli). Das übrige Areal wird je nach dem Quartier-Kontext behandelt (Dennlerstrasse punktuelle Bebauung in Nachbarschaft zur EFH-Zone und offen gegen die Grünanlage des Letzigrund-Bades; 5-geschossige «Stadthäuser» im Gewerbebau-Quartier beim Kappeli). Dieses Reagieren auf Massstab und Struktur des Kontextes ist ein zweites wichtiges Element, aus dem die Hotz-Überbauungen ihre Individualität beziehen.

Eine Spezialausformung dieser Grundregeln findet sich im Eichrain-Projekt. Hotz findet hier keine städtische Situation vor und schafft deshalb selbst eine. Durch die Situierung im Aussenquartier in einer Wohnzone übrigt sich die Ausbildung eines geschützten internen Wohnparks. Zwar verteilt Hotz die Gebäude regelmässig auf dem Areal; jedoch nimmt er eine Hierarchisierung vor durch die Einführung einer Achse mit öffentlichem Charakter (Läden, Kindergarten, Ateliers), welche die (ausser liegende) Haupteerschliessungsstrasse mit dem Grünraum der Autobahnüberdeckung verbindet. Die Abwicklung der Wohnbauten in Mäanderform gewährleistet nicht nur eine hohe Ausnutzung, sondern auch, dass möglichst alle Teile zu dieser internen Hauptachse in Beziehung stehen.

Irma Nosedá





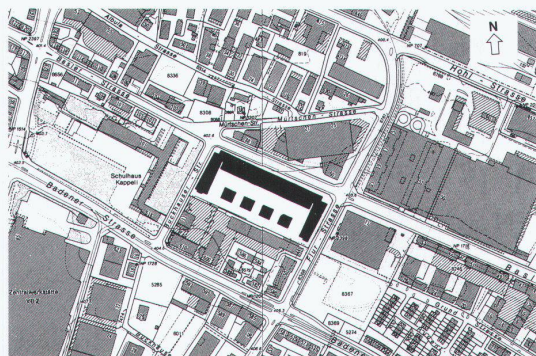
# Überbauung Kappeli

Die stabförmigen, dynamisch gestalteten Gebäudekörper entlang der drei Erschliessungsstrassen sowie die vier frei stehenden Einzelvolumen im Hof bilden zusammen eine städtische Situ-

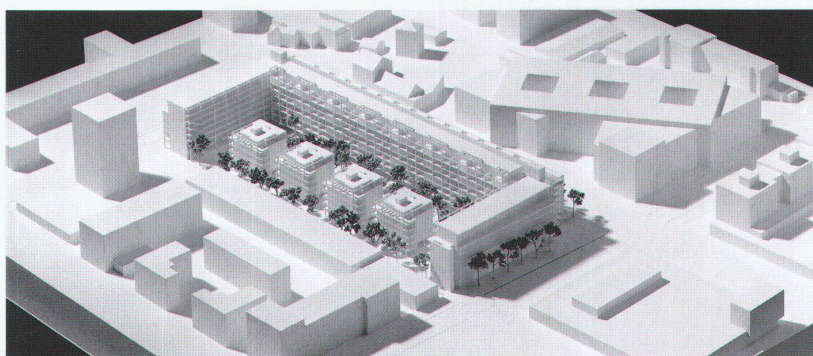
ation. Die unterschiedlichen Gebäudelängen und -höhen sowie die verschiedenartigen Nutzungen erzeugen differenziert gewichtete Strassenräume. Der mit Bäumen begrünte, gegen

Süden geöffnete windgeschützte Hof ist grosszügig dimensioniert, was eine hohe Wohnqualität für die 205 Wohnungen schafft. Mit einem breiten Spektrum unterschiedlicher Wohnungsgrössen (25 verschiedene Typen), 2 1/2- bis 5 1/2-Zimmer-Wohnungen, Studios und Wohnateliers,

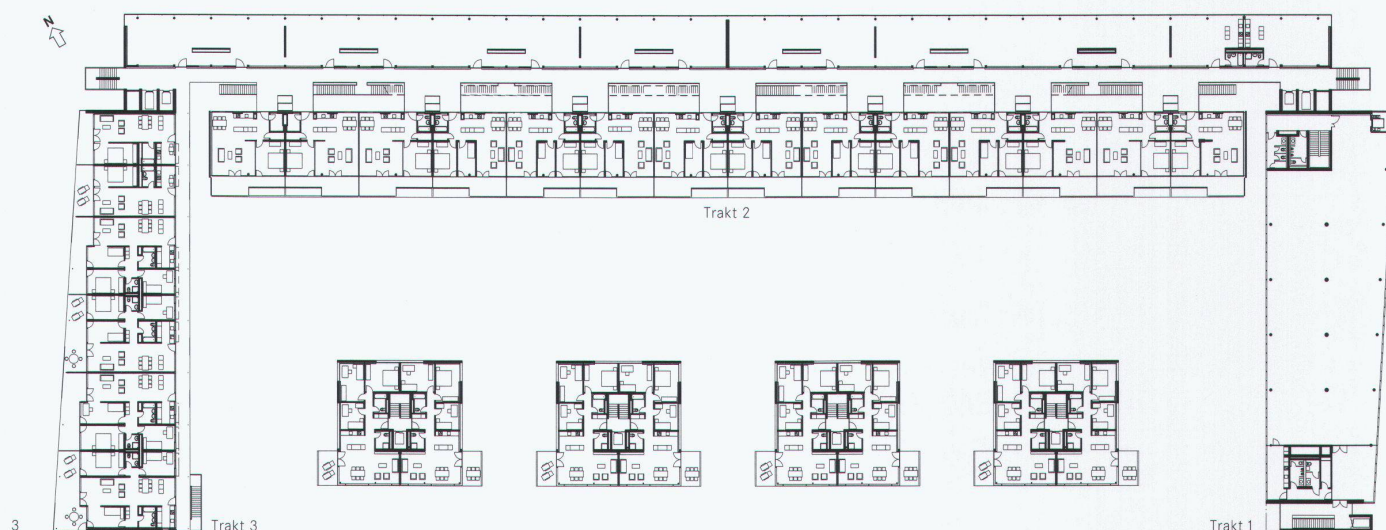
Geschoss- resp. Maisonnettewohnungen, wird ein vielfältiges Angebot realisiert. Im dreischichtigen Längsbau an der Baslerstrasse werden die strassen- seitigen Ateliers für unkonventionelleres Wohnen und die Familienwohnungen über die offene Zwischen- und Erschliessungszone erschlossen.



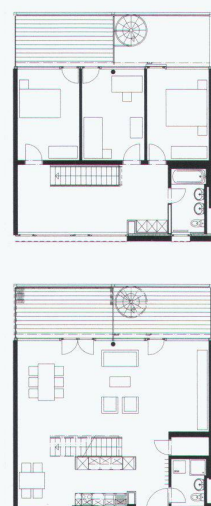
1



2



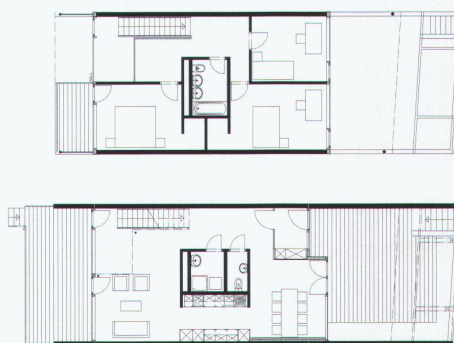
3



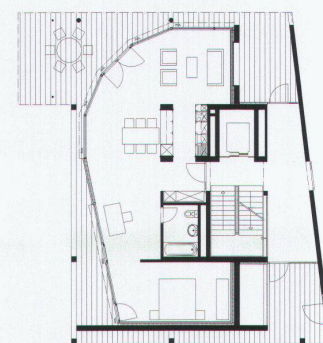
4



5



6



7

- 1 Situation
- 2 Modell
- 3 Grundriss 2. Geschoss
- 4 4 1/2-Zimmer-Dachmaisonnette, Trakt 2, Süd
- 5 4 1/2-Zimmer-Dachmaisonnette, Trakt 2, Nord

- 6 4 1/2-Zimmer-Gartenmaisonnette, Trakt 3
- 7 2 1/2-Zimmer-Gartenwohnung «Stadthaus»

Basler-/Buckhauser-/Flurstrasse,  
8048 Zürich-Altstetten  
Auftrag: Juli 1989  
Fertigstellung:  
Oktober 1999 bis April 2000  
Architekt: Theo Hotz  
Mitarbeiter: Roland Steinemann  
(Projektleiter), Roger Arnold,  
Michael Dorn, Koni Egli, Oscar

Gentili, Matthias Knoepfel, Heinz Moser, Christian Müller, Markus Stalder und Wolfgang Werner  
Spezialist Landschaftsgestaltung:  
Raderschall Landschaftsarchitekten AG  
Bauherrschaft: Pensionskasse Alusuisse-Lonza Holding AG und Pensionskasse der UBS, Zürich

Siehe Werk-Material in dieser Nummer



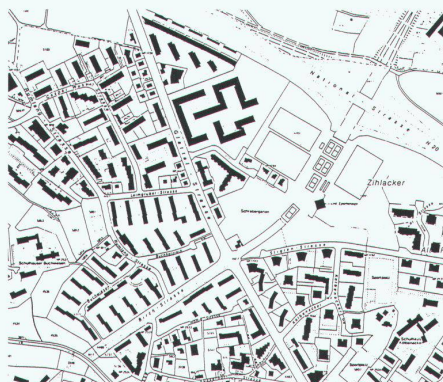
# Wohnüberbauung Eichrain

Drei mäanderförmige Wohnzeilen schaffen eine einprägsame Struktur in einer heterogenen, bebauten Umgebung. Zwischen den fünfgeschossigen Zeilen entstehen klar definierte Aussen-

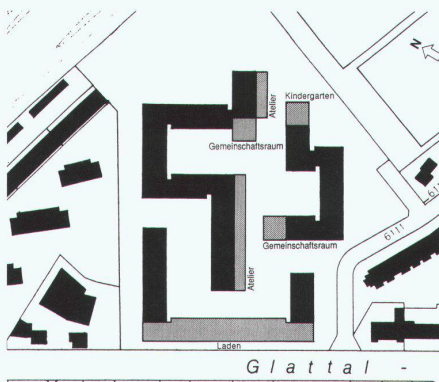
räume als Identifikationsorte. Sie sind vielfältig gestaltet und bilden öffentliche, halböffentliche und private Zonen. Ein übergeordneter Quartierfussweg mit zweigeschossigen Durchgän-

gen unter den Wohnzeilen hindurch verbindet die einzelnen Orte unter sich und mit den Nachbarparzellen. Die drei Wohnzeilen weisen 320 Geschosswohnungen vom Studio bis zur Fünfstimmereinheit auf. Räumlich tiefe Grundrisse ermöglichen den Sichtbezug jeder Wohnung zu zwei differen-

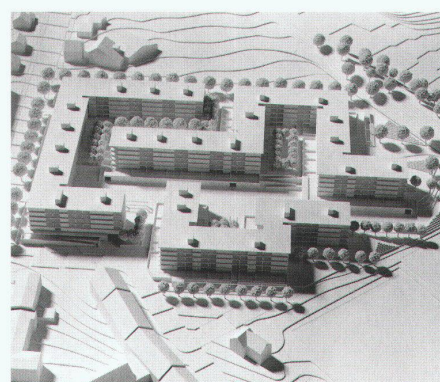
zierten Aussenräumen verschiedenartigen Charakters. Die Küche als sozialer Dreh- und Angelpunkt liegt an der Fassade. Schiebeläden erzeugen unterschiedliche Intimsphären und bewirken einen hohen Gestaltungsgrad trotz strengem Grundraster mit einheitlichen Elementen.



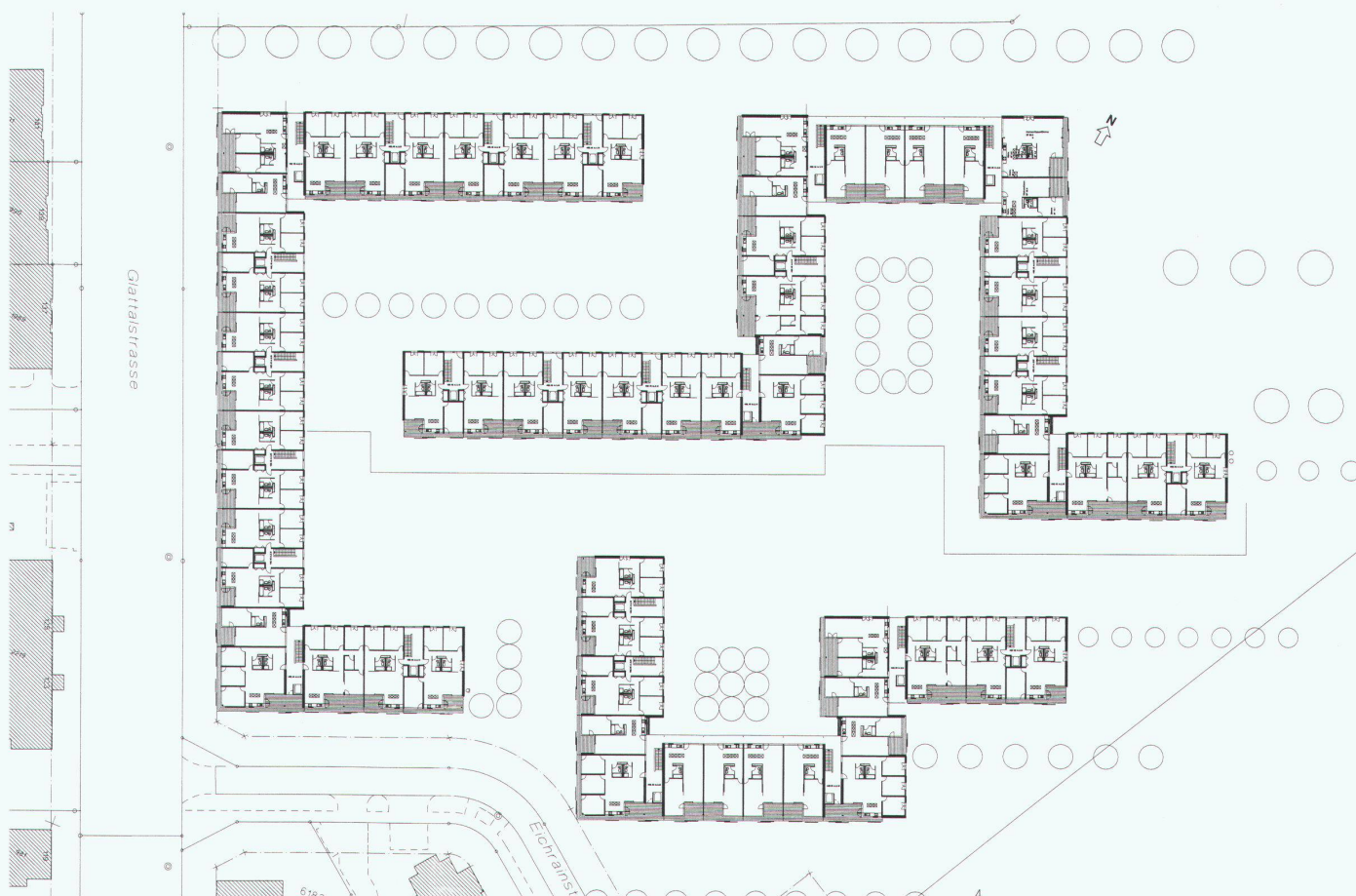
1



2



3



4

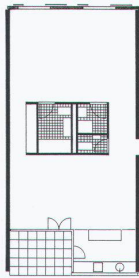
- 1 Situation
- 2 Nutzungskonzept
- 3 Modell, Blick von Süden

- 4 Grundriss, Ebene 3
- 5 Wohnungskonzept
- 6 Grundrissstypen

Glattalstrasse,  
8052 Zürich-Seebach  
Eingeladener Projektstudien-  
auftrag: 1. Preis Oktober 1995  
Baubeginn: Herbst 2000  
Architekt: Theo Hotz  
MitarbeiterInnen: Peter Berger,  
Richard Moser (Projektleiter),  
Martin Glättli, Roland Steine-

mann, Gerhard Stettler,  
Gabriela Weber, Wolfgang Werner  
und Guido Züger  
Spezialist Landschaftsgestaltung:  
Raderschall Landschafts-  
architekten AG  
Bauherrschaft: Allreal AG  
(vormals Oerlikon-Bührle  
Immobilien AG)



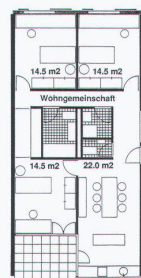


Grundtyp  
5

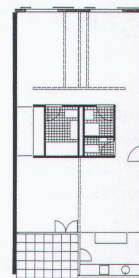
#### Grundrisskonzept

Räumlich tiefe Grundrisse = wirtschaftliches Verhältnis Volumen zu Gebäudehülle

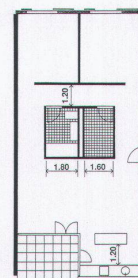
- Grundrissaufbau unterschiedlicher Wohnungstypen nach gleichem Schema:
  - zwei Schotten als klare geometrische und räumliche Begrenzung einer Wohnung (statisch, bauphysikalisch, konstruktiv und baurechtlich vorteilhaft)
  - Haupträume (inkl. Küche!) in der Fassadenzone
  - Nebenräume in der Mittelzone
- Räumlicher Bezug der Wohnungen zu zwei unterschiedlichen Aussenräumen
- Räumliches Erlebarmachen der ganzen Wohnungstiefe durch Lösen der Mittelkerne von den Schotten (auch kleine Wohnungsgrößen wirken räumlich grosszügig)
- Grundrisskonzept ermöglicht rollende Planung, d.h. Anpassung des Wohnungsmix an Marktanlage:
  - Einheitliche Gebäudetiefen
  - Einheitliches Rastermass
  - Einheitliche Grössen von Nasszellen
  - Einheitlicher Fassadenaufbau
- Berücksichtigung der Kriterien für Vorfabrikation in Rohbau, Fassaden und Nasszellen



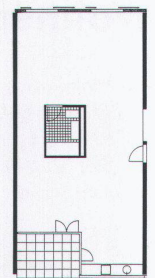
Nutzungsneutrale Räume



Veränderbare Wände



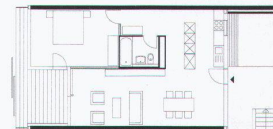
Behindertengerechtes  
Bauen



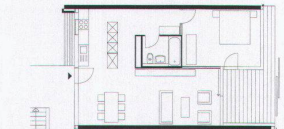
Minimalausbau



Wohnungstyp 2a, 2 1/2-Zi-Wohnung, 79 m²,  
35 St., Geschosswohnung/Gartenwohnung  
Nord-Süd



Wohnungstyp 2b, 2 1/2-Zi-Wohnung, 69 m², 27 St.  
Geschosswohnung/Gartenwohnung West-Ost



Wohnungstyp 2d, 2 1/2-Zi-Wohnung, 65 m², 14 St.  
Geschosswohnung/Gartenwohnung West-Ost



Wohnungstyp 3e, 3 1/2-Zi-Wohnung, 92 m²,  
53 St., Geschosswohnung/Gartenwohnung  
West-Ost



Wohnungstyp 3a, 3 1/2-Zi-Wohnung, 92 m², 29 St.,  
Geschosswohnung/Gartenwohnung West-Ost



Wohnungstyp 3c, 3 1/2-Zi-Wohnung, 100 m², 13 St.,  
Geschosswohnung/Gartenwohnung Nord-West



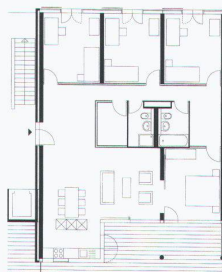
Wohnungstyp 4b, 4 1/2-Zi-Wohnung, 111 m²,  
43 St., Geschosswohnung/Gartenwohnung  
Nord-Süd



Wohnungstyp 4a, 4 1/2-Zi-Wohnung, 111 m², 40 St.,  
Geschosswohnung/Gartenwohnung West-Ost



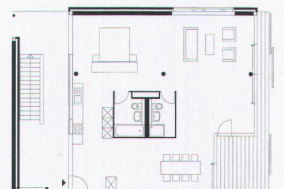
Wohnungstyp 4c, 4 1/2-Zi-Wohnung, 109 m², 23 St.,  
Geschosswohnung/Gartenwohnung Süd-West



Wohnungstyp 5a, 5 1/2-Zi-Wohnung, 131 m²,  
12 St., Geschosswohnung/Gartenwohnung  
Nord-Süd



Wohnungstyp 5b, 5 1/2-Zi-Wohnung, 131 m²,  
3 St., Geschosswohnung West-Ost



Wohnungstyp Loft, Loft-Wohnung, 104 m², 5 St.,  
Geschosswohnung/Gartenwohnung Nord-Ost





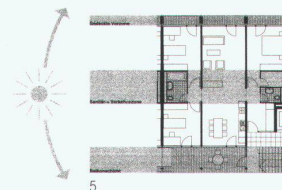
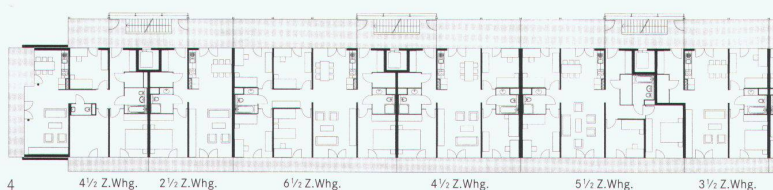
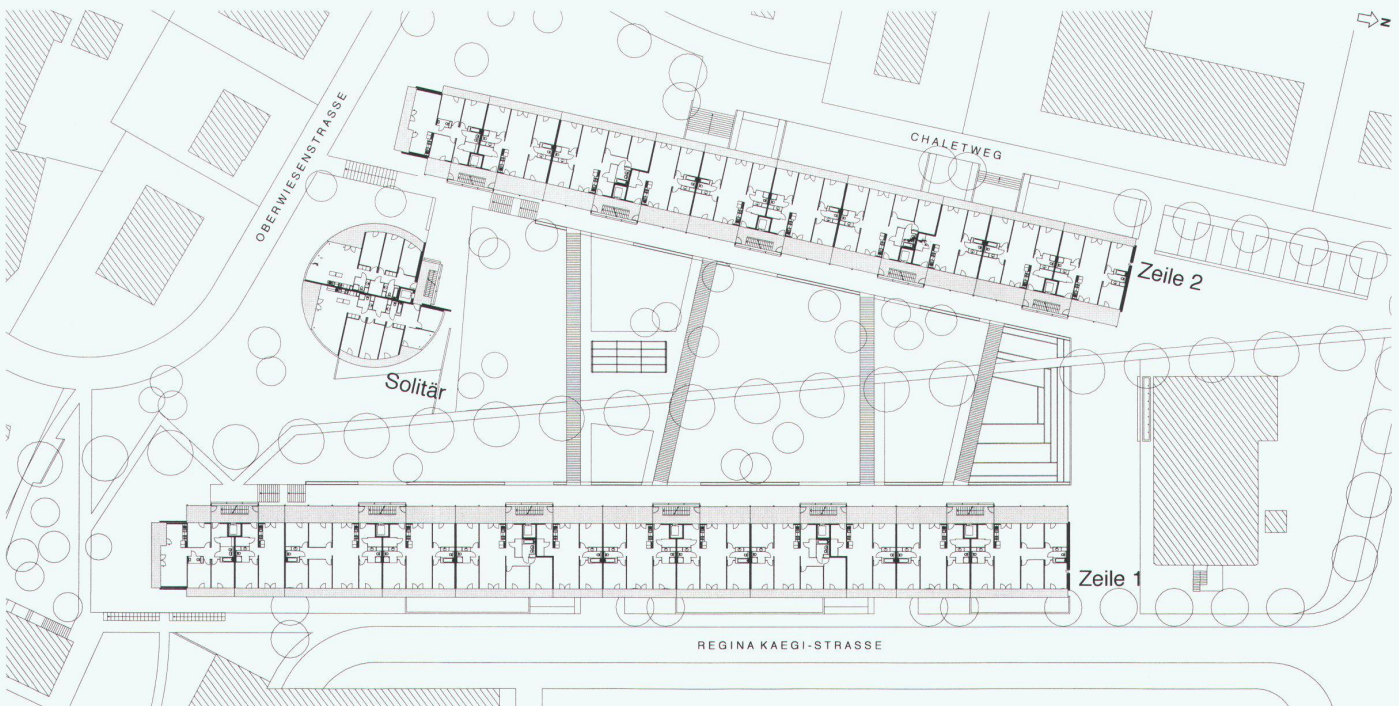
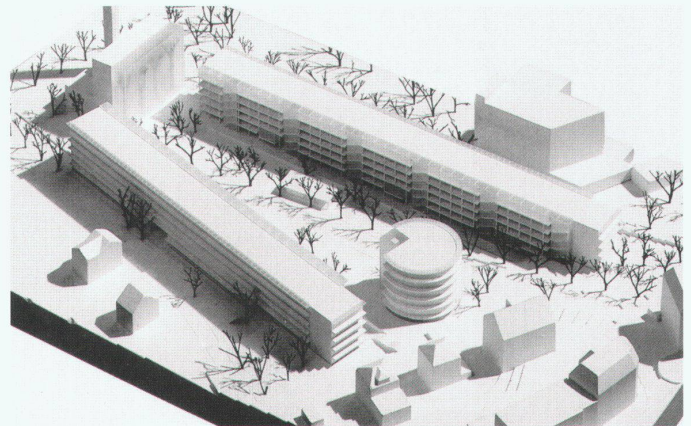
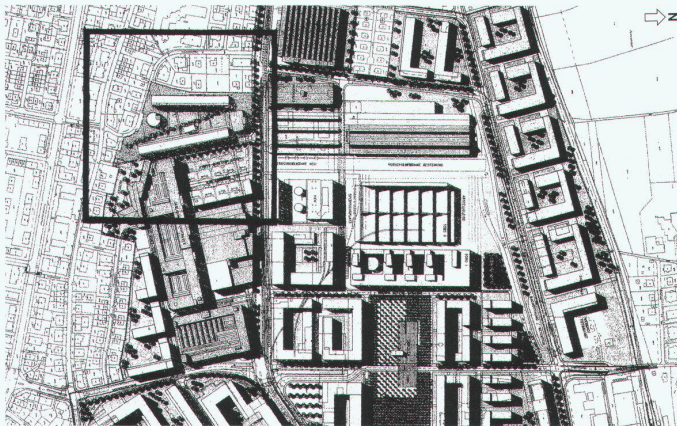
# Wohnsiedlung Regina-Kägi-Hof

Die Wohnsiedlung gehört zum neu entstehenden Stadtteil Zentrum Zürich Nord. In ihrer Gestalt übernimmt sie die Vorgaben des städtischen Leitbildes «lange, schmale, hohe Ge-

bäudekörper» und reagiert auf die vorhandenen städtebaulichen Geometrien mit zwei langen Wohnzeilen, die den grosszügigen, sich nach Süden öffnenden Hof umschliessen. Der

Solitär bildet als markanter Rundbau den Abschluss auf der Südseite. Vier Gebäudedurchgänge und ein Fussweg quer durch den Hof verbinden und öffnen die Siedlung zur Nachbarschaft sowie zum Louise-Häfliger- und Gustav-Ammann-Park. Von den 126 Wohnungen verfügen alle mit

Ausnahme derjenigen im Rundbau über einen von der Ost- zur Westseite durchgehenden Wohnraum («Venezianertyp»). Zu jeder Wohnung gehören zwei grosse Balkone, ein 1,15 m breiter auf der Strassenseite und ein 2,5 m breiter auf der Hofseite mit direktem Zugang zum Treppenhaus.



- 1 Situation
- 2 Modell, Blick von Südsüdwest
- 3 Grundriss 2. bis 5. Obergeschoss

- 4 Wohnungsgrundrisse
- 5 Wohnungskonzept

Regina-Kägi-Hof 1-12,  
8050 Zürich-Oerlikon  
Eingeladener Wettbewerb:  
1. Preis Herbst 1997  
Fertigstellung:  
1. Etappe Herbst 2000  
Architekt:  
Theo Hotz mit Peter Berger  
Mitarbeiter: Michael Dorn,  
Marc Lyon, Simon Thurnherr,  
Beat Wälti und Wolfgang Werner  
Spezialist Landschaftsgestaltung:  
Raderschall Landschafts-  
architekten AG  
Bauherrschaft: ABZ Allgemeine  
Baugenossenschaft Zürich



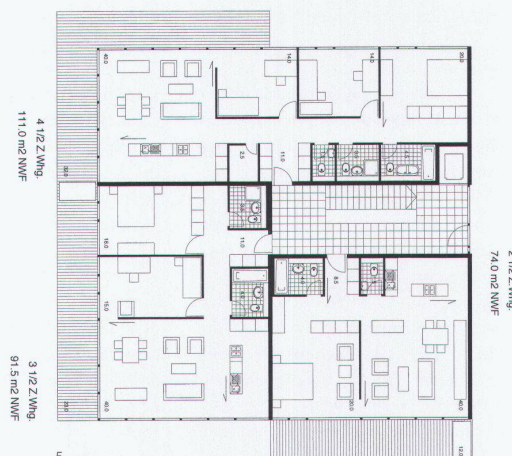
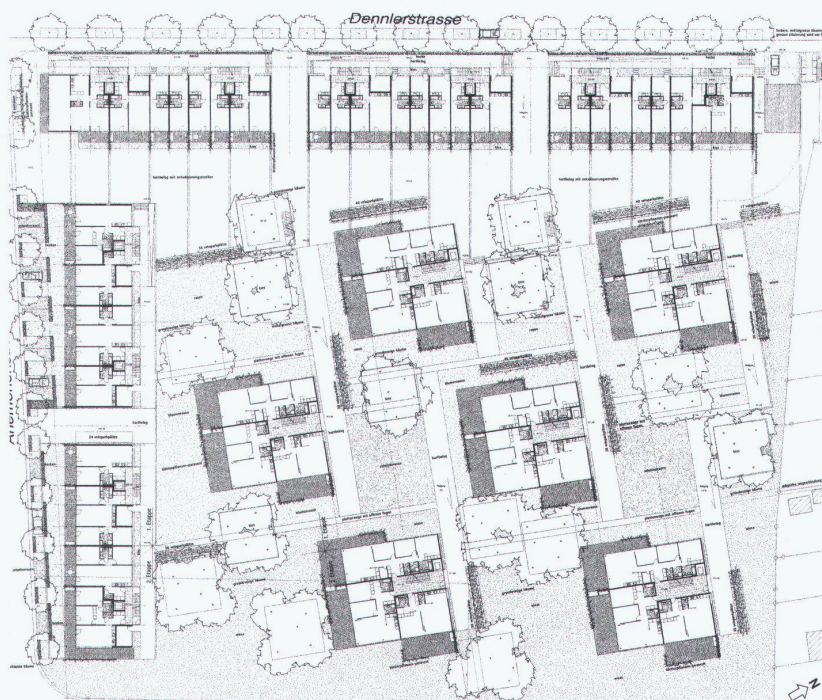
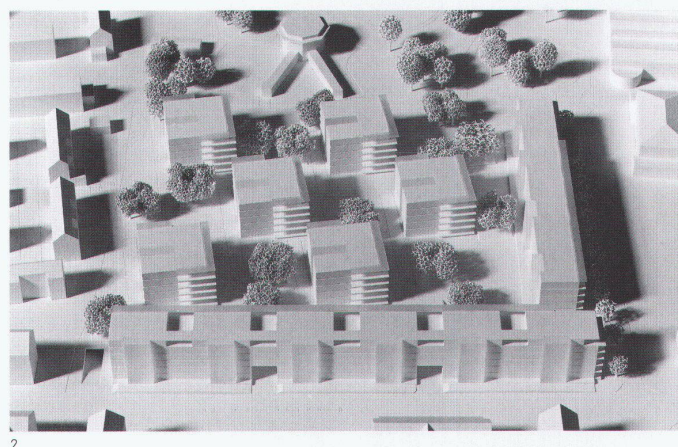
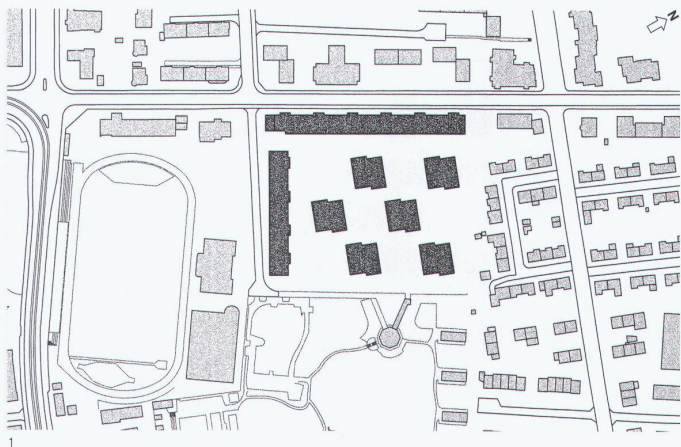
# Überbauung Dennlerstrasse

Die Wohnüberbauung befindet sich unmittelbar nordwestlich des Freibades Letzigraben und ist der Wohnzone W3 zugeordnet. Zwei lange, schmale, mit Gebäudedurchgängen

versehene Zeilen begrenzen das Areal zur Dennlerstrasse und zum Sportplatz Utogrund. Sie definieren gleichzeitig einen grosszügigen Aussenraum, der an den Grünraum des Letzi-

bades anknüpft. Sechs frei stehende Würfel übernehmen die Typologie der Nachbarsiedlung und schaffen im weiten Aussenraum differenzierte Räume und Identifikationsorte für das neue Wohnquartier. Der verkehrsfreie Hofraum gilt als Begegnungsort. Die Wohnzeilen mit 115 Wohnungen à

3 1/2 bis 4 1/2 Zimmer plus 6 Wohnungen à 5 1/2 Zimmer mit privatem Dachgarten sind zweispännig erschlossen. Sie haben von zwei Seiten her belichtete und besonnte Wohnräume. Die Würfel mit total 84 Wohnungen à 2 1/2, 3 1/2 und 4 1/2 Zimmer sind dreispännig erschlossen. T.H.



- 1 Situation
- 2 Modell, Blick von Nordwest
- 3 Grundriss Erdgeschoss
- 4 Wohnungsgrundrisse Südwestzeile
- 5 Grundriss «Würfelhaus»

Dennlerstrasse 39,  
8047 Zürich-Albisrieden  
Wettbewerb: Studienauftrag 1998;  
Baubewilligung März 2000  
Architekt: Theo Hotz  
Mitarbeiter: Peter Berger,  
Holger Bork (Projektleiter),  
Matthias Leuzinger und Marc Lyon  
Spezialist Landschaftsgestaltung:  
Raderschall Landschafts-  
architekten AG  
Bauherrschaft: Pensionskasse  
der Siemens-Gesellschaften in der  
Schweiz



# Überbauung Kappeli, Zürich



<b>Standort</b>	8048 Zürich-Altstetten, Flur-/Basler-/Buckhauserstrasse
<b>Bauherrschaft</b>	Pensionskasse Alusuisse-Lonza Holding AG und Pensionskasse der UBS AG, Zürich
<b>Architekt</b>	Theo Hotz, Zürich. Mitarbeit: R. Steinemann, Projektleiter, R. Arnold, M. Dorn, K. Egli, O. Gentili, M. Knoepfel, H. Moser, C. Müller, M. Stalder und W. Werner
<b>Bauingenieur</b>	Basler + Hofmann AG, Ingenieure + Planer, Zürich
<b>Spezialisten</b>	HLKS: Leimgruber Fischer Schaub AG, Baden; Elektro: Gode AG, Zürich; Bauphysik/-akustik: Wichser Akustik + Bauphysik AG, Dübendorf; Landschaftsgestaltung: Raderschall Landschaftsarchitekten AG, Meilen; Generalunternehmung: Allreal Generalunternehmung AG, Zürich (vormals Oerlikon-Bührle Immobilien AG)

## Projektinformation

Die Wohnüberbauung mit einem kleineren Anteil von Dienstleistungsnutzung steht auf einem ehemals industriell genutzten Areal. Die stabförmigen, dynamisch gestalteten Gebäudekörper entlang den drei Erschliessungsstrassen sowie die vier frei stehenden Einzelvolumen im Hof bilden zusammen eine städtische Situation. Die unterschiedlichen Gebäudelängen und -höhen

sowie die verschiedenartigen Nutzungen erzeugen differenziert gewichtete Strassenräume. Die Art der Schichtung des Gebäudes entlang der Baslerstrasse ermöglicht es, den Hauptteil der Familienwohnungen gegen den ruhigen, begrünten, vor Immissionen geschützten Hof zu orientieren.

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

Grundstück:	Grundstücksfläche	GSF	13 647 m <sup>2</sup>
	Gebäudegrundfläche	GGF	5 388 m <sup>2</sup>
	Umgebungsfläche	UF	8 259 m <sup>2</sup>
	Bruttogeschossfläche	BGF	34 752 m <sup>2</sup>
	Ausnutzungsziffer (BGF:GSF) AZ		2.6
	Rauminhalt SIA 116		160 230 m <sup>3</sup>

Gebäude:	Geschosszahl	1 UG, 1 EG, 8 OG
	Geschossflächen GF	UG 8 807 m <sup>2</sup>
		EG 2 318 m <sup>2</sup>
		OG 1-8 32 434 m <sup>2</sup>
	GF Total	43 559 m <sup>2</sup>
Nutzflächen NF	Wohnen	23 310 m <sup>2</sup>
	Gewerbe	2 835 m <sup>2</sup>
	Garage	4 584 m <sup>2</sup>

## Raumprogramm

Wohnüberbauung mit 10% Dienstleistungsnutzung: 25 verschiedene Wohnungstypen mit 2- bis 5½-Zi.-Etagenwohnungen, 2½- bis 7½-Zi.-Maisonnettewohnungen und an der Baslerstrasse frei unterteilbare Wohn-/Atelierflächen; kleine Studios und südlich bzw. östlich und westlich orientierte Familienwohnungen und Maisonnettes mit grossen Balkonen, Garten-Maisonnettes und grosszügige Dachwohnungen; 202 Wohnungen mit 35 verschiedenen

Nasszellentypen, 15 verschiedenen Küchentypen; an der Flurstrasse 2500 m<sup>2</sup> frei unterteilbare Dienstleistungsflächen, an der Baslerstrasse 3000 m<sup>2</sup> Ateliers; Unterniveaugarage für 174 Autos. Zur Grünfläche des Hofes gewandt sind im EG Kindergarten und Hort mit grosszügigem, gedecktem Spielplatz und Begegnungszone, begrenzt zur Seite Baslerstrasse durch Waschküchen, Veloräume und Postfächer.

## Konstruktion

Tragkonstruktion: Flachfundation; UG: Betonwände und -decken. Geschosse Wohnungen: Wände in Beton und Backsteinmauerwerk; Balkone: z.T. auskragend mittels Kragplattenanschlüssen, z.T. mit Deckenrandisolationen, z.T. Stahlkonstruktion für Balkone mit vorfabrizierten Betonplatten; Laubengänge auskragend mit Kragplattenanschlüssen; Aussentreppen: Stahlkonstruktion mit Glasbausteintritten. Gebäudehülle Wohnungen wetterseitig: raumhohe Holz-/Metallfensterelemente mit Isolierverglasung,

geschlossene thermisch isolierte Elemente mit Kofferblechverkleidung, aussen liegende Rafflamellenstoren; wettergeschützte Partien: raumhohe Holzfensterelemente mit Isolierverglasung, z.T. therm. isolierte Elemente mit Kofferblech-, Sinusblech- oder Duripanelverkleidung; Balkone: Knickarmmarkisen, z.T. Vorhänge; Dachterrassen: Boden mit Trittschall-/Wärmeisolation, bit. Wasserisolation, Zementschrittplatten, Pergolen mit horizontalem Sonnenschutz; Laubengänge mit Gussasphaltbelag.

## Anlagekosten nach BKP (1997) SN 506 500

Provisorische Bauabrechnung Mai 2000

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	3 300 000.-
2	Gebäude	Fr.	60 700 000.-
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	
4	Umgebung	Fr.	1 800 000.-
5	Baunebenkosten	Fr.	6 700 000.-
6		Fr.	
7		Fr.	
8		Fr.	
9	Ausstattung	Fr.	600 000.-
1-9	Anlagekosten total	Fr.	73 100 000.-

(inkl. MwSt. ab 1995: 6,5%; ab 1999: 7,5%)

2	Gebäude		
20	Baugrube	Fr.	602 000.-
21	Rohbau 1	Fr.	24 210 000.-
22	Rohbau 2	Fr.	3 835 000.-
23	Elektroanlagen	Fr.	2 637 000.-
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	Fr.	4 545 000.-
25	Sanitäranlagen	Fr.	5 414 000.-
26	Transportanlagen	Fr.	823 000.-
27	Ausbau 1	Fr.	4 928 000.-
28	Ausbau 2	Fr.	3 815 000.-
29	Honorare	Fr.	9 891 000.-

## Kennwerte Gebäudekosten

1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> SIA 116	Fr.	379.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	Fr.	
3	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	Fr.	1 394.-
4	Kosten BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	Fr.	218.-
5	Kostenstand nach Zürcher Baukostenindex (10/1988 = 100)	10/98	111.4 P.

## Bautermine

Wettbewerb	Juli 1989
Planungsbeginn	1990
Baubeginn	1998
Bezug (gestaffelt)	Oktober 1999
Bauzeit	bis April 2000
	2 Jahre

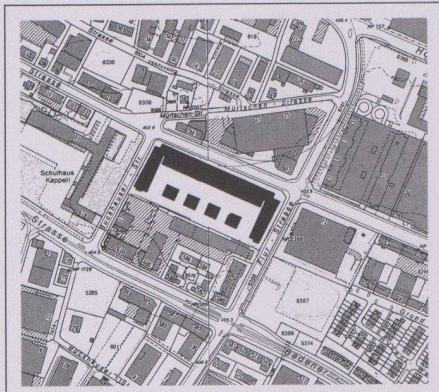


1  
Situation

3  
Geschoss 1

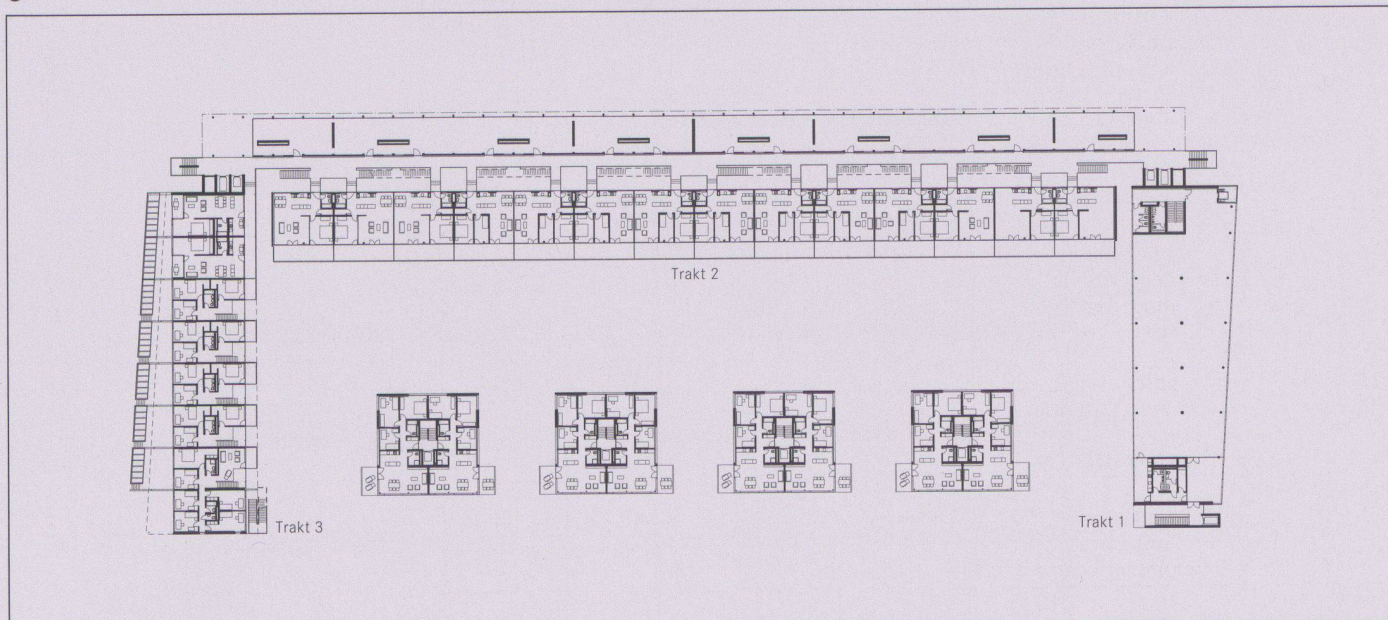
2  
Blick von Nordwest,  
Trakte 2 und 3

4  
Geschoss 0

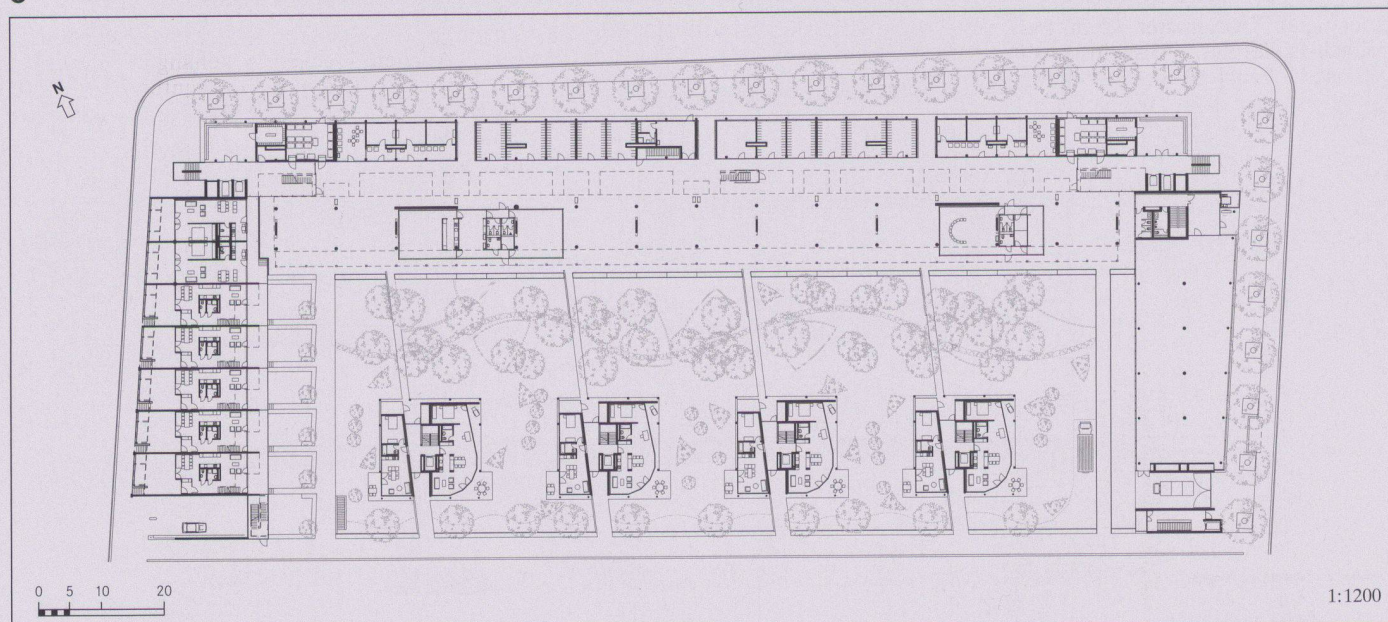


1

2



3



4

2

1:1200





5

5 Blick von Ost, Trakt 1

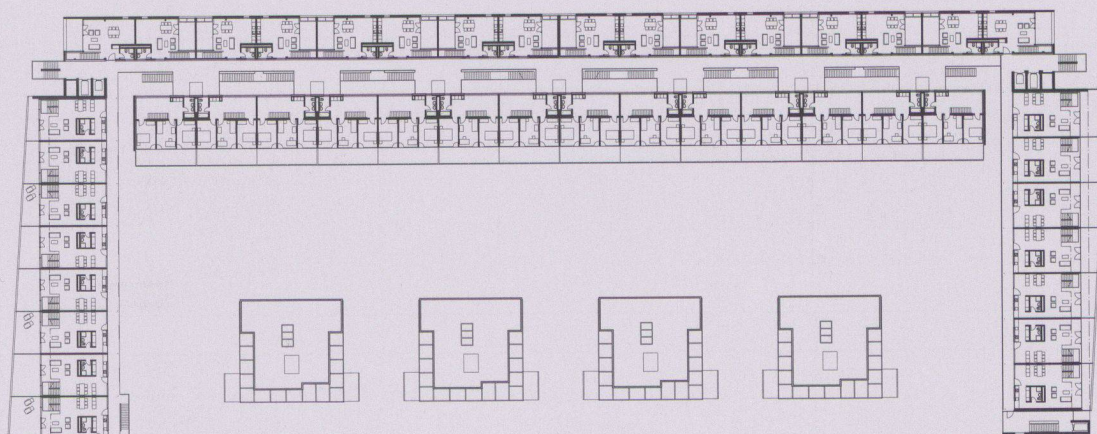
6 Blick von Südwest mit  
«Stadthäusern»

7 Geschoss 6

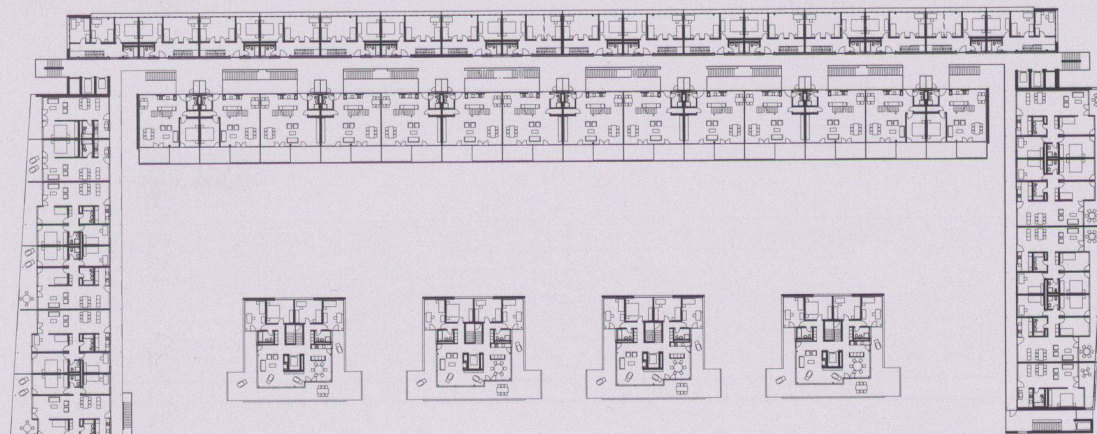
8 Geschoss 5



6



7



8





9

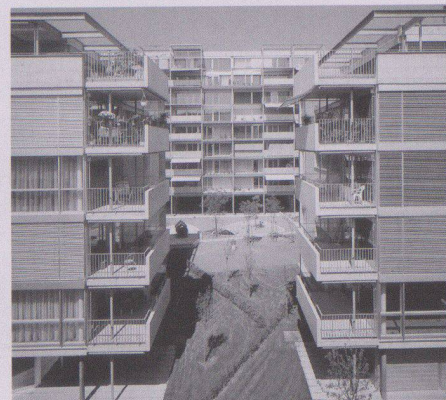
9  
Blick von Nordwest  
über den Wohnpark

10  
Blick von Süd durch die  
Stadthäuser

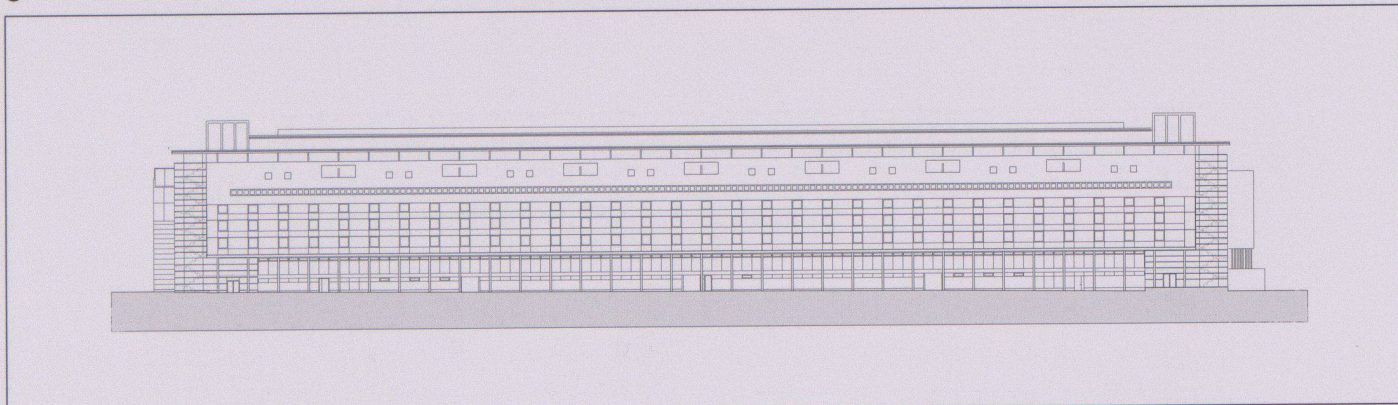
11  
Fassade Baslerstrasse

12  
Fassade Stadthäuser

13  
Schnitt  
«innere Passage»



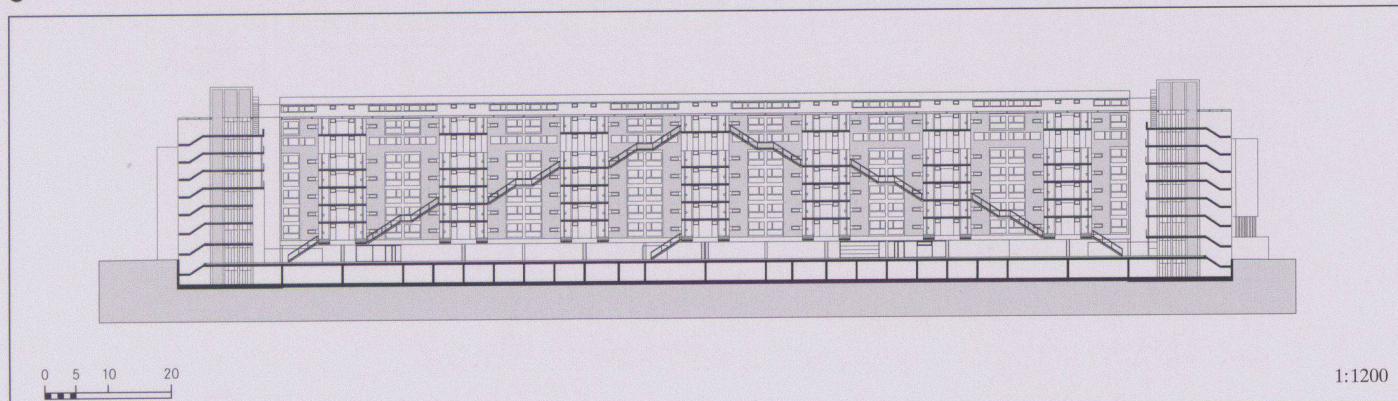
10



11



12



13

0 5 10 20

1:1200





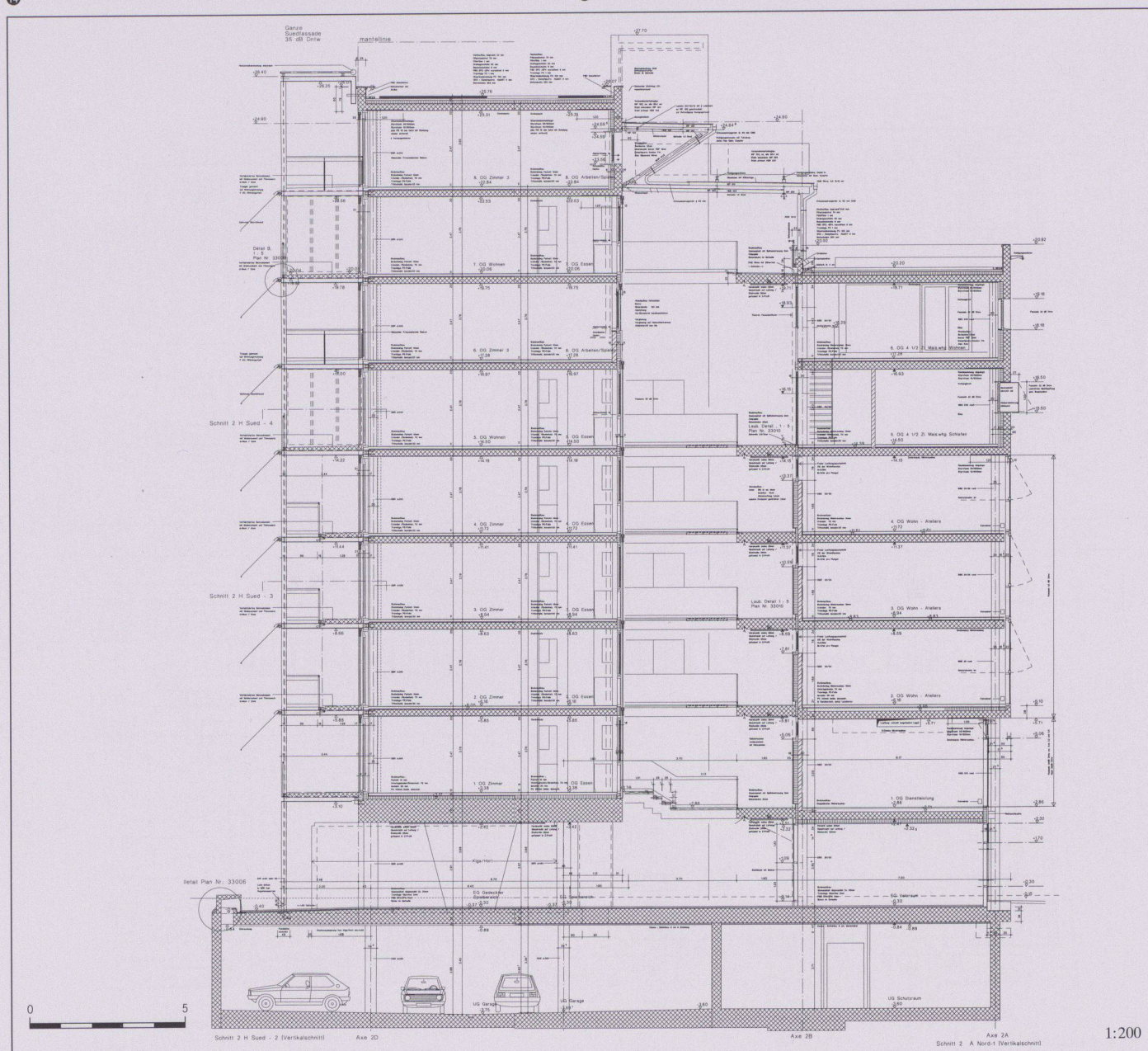
14

14 15  
«Passage» im Trakt 2 mit Kaskadentreppe und «Wohnungsbrücken»

16  
Schnitt Baslerstrasse, Werkplan



15







18 Detail: Vertikalschnitt durch die Stirnseite Decke 5. OG

**19** Detail: Horizontalschnitt Glasfassaden  
Ecke Dienstleistungen, Trakt 1

20  
Detail: Südfassade

21  
Maisonnettewohnung

22  
Detail: «Stadthaus»

Fotos: Nicolas Tschopp



1:10