

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 90 (2003)  
**Heft:** 7/8: et cetera

**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:** 09.02.2026

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

# Wohnüberbauung Eichrain, Zürich-Seebach

<b>Standort</b>	Glattalstrasse 102-118 / Eichrainstrasse 1-15, 8052 Zürich
<b>Bauherrschaft</b>	SUVA / Pensionskasse des Basler Staatspersonals und die Pensionskasse des Bundes Publica
<b>Architekt</b>	Theo Hotz, Architekt BSA SIA BDA RIBA, Zürich
<b>MitarbeiterInnen</b>	Peter Berger (Projektleiter), Martin Glättli, Peter Racheter, Roland Steinemann, Oliver Strässle, Gerhard Stettler, Gabriela Weber, Wolfgang Werner, und Guido Züger
<b>Bauingenieur</b>	H.U. Peter + Partner AG, Zürich
<b>Spezialisten</b>	Allreal Generalunternehmung AG, Zürich HLKK Troxler & Partner AG, Ruswil Moor Elektroplan AG, Zürich Bauphysik Meier AG, Dällikon

## Projektinformation

Drei mäanderförmige Wohnzeilen schaffen eine einprägsame städtebauliche Struktur in einer heterogen bebauten Umgebung. Zwischen den fünfgeschossigen Zeilen entstehen klar definierte Aussenräume als Identifikationsorte. Sie sind differenziert gestaltet und bilden öffentliche, halböffentliche und private Zonen. Ein Hartplatz mit Ausgangspunkt an der Glattalstrasse dient der Siedlung als räumliches und funktionelles Rückgrat. Ein übergeordneter Quartierfussweg mit zweigeschossigen Durchgängen unter den Wohnzeilen hindurch verbindet die einzelnen Orte unter sich und mit den Nachbarparzellen. Rampen und Treppen folgen dabei der Topographie des Bodens.

## Raumprogramm

Die drei Wohnzeilen weisen 304 Geschosswohnungen vom Studio bis zur Fünfzimmereinheit auf. Dazu kommen Flächen für den Verkauf und Dienstleistungen an der Glattalstrasse sowie Atelierräume, Kindergarten, Tageshort, Kinderkrippe und ein Gemein-



Situation

schaftsraum entlang dem zentralen Platz. Die Grundrissgestaltung folgt einem einfachen Konzept: Zwei tragende Wandscheiben begrenzen die geometrisch einfache Form einer Wohneinheit. Mittig im Grundriss liegen die Bäder, freigestellt und als Körper im Raum spürbar. Der Wohn-, Spiel- und Arbeitsraum fliest um die Nasszellen herum, erzeugt eine grosszügige Offenheit und lässt eine vielfältige Nutzung zu. Die Grosszügigkeit wird durch die überhohen Räume von 2.60m noch verstärkt. In den Untergeschossen befinden sich eine Autoeinstellhalle (266+34PP), Mieterkeller, Schutzzräume, Haustechnikräume, Trafostation, Wasch- und Trockenräume, Velobstellräume, Kinderwagenräume, Containerräume, Werkstatt Abwatt usw.

## Platz nach Westen



**Konstruktion**

Tragkonstruktion: Flachfundation; UG: Betonwände- und decken, Zwischenwände in Kalksandstein; Geschosswohnungen: Schotten und Stützen aus Beton, Nasszellen aus vorfabricierten Elementen, Zwischenwände als nichttragende Leichtbauwände; Balkone, offene Treppenhäuser und Laubengänge: z.T. auskragend mittels Kragplattenanschlüssen oder auf Stützen aufgelagert; Gebäudehülle Wohnungen: Vorfabricierte Fassadenelemente (Tafelbau/Rahmenbauweise), Eternitaußenhaut mit Alu-Schiebeläden, Glasfassade in PVC/Glas, Alu-Schiebeläden und Vertikalmarkisen, Stirnfassade mit Betonelementen; Gebäudehülle Dienstleistungen und Ateliers: Glasfassaden in Alu/Glas; Flachdach: Extensivbegrünung, Ruderalfäche (dient als Retention).

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

Grundstück: Grundstücksfläche	GSF	32939	$m^2$
Gebäudegrundfläche	GGF	11250	$m^2$
Umgebungsfläche	UF	21689	$m^2$
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	BUF	21689	$m^2$
Bruttogeschossfläche	bgf	43106	$m^2$
Ausnützungsziffer (bgf/GSF)	az	130.9	
Rauminhalt SIA 116		219172	$m^3$
Gebäudevolumen SIA 416	GV	201478	$m^3$
Gebäude: Geschosszahl 1 UG, 1 EG, 4-5 OG			
Geschossflächen GF	UG	17800	$m^2$
	EG	8680	$m^2$
	OG's	33570	$m^2$
GF Total		60050	$m^2$
Nutzflächen NF	Wohnen	28927	$m^2$
	Dienstleistung	1510	$m^2$
	Atelier	692	$m^2$
	Gemeinschaftsraum	443	$m^2$
	Kindergarten	886	$m^2$
	Garage	6457	$m^2$

**Platz nach Osten****Anlagekosten nach BKP (1997) SN 506 500**

(inkl. MwSt. ab 1995: 6.5%, ab 1999: 7.5%, ab 2001: 7.6%)

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 490 000.-
2	Gebäude	Fr. 74 790 000.-
4	Umgebung	Fr. 3 090 000.-
5	Baunebenkosten (exkl. Finanzierung)	Fr. 5 800 000.-
1-9	Anlagekosten total	Fr. 84 170 000.-

2	Gebäude	
20	Baugrube	Fr. 2 370 000.-
21	Rohbau 1	Fr. 31 530 000.-
22	Rohbau 2	Fr. 4 950 000.-
23	Elektroanlagen	Fr. 3 020 000.-
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	Fr. 2 580 000.-
25	Sanitäranlagen	Fr. 8 830 000.-
26	Transportanlagen	Fr. 10 800 000.-
27	Ausbau 1	Fr. 6 450 000.-
28	Ausbau 2	Fr. 5 380 000.-
29	Honorare	Fr. 8 600 000.-

**Kennwerte Gebäudekosten**

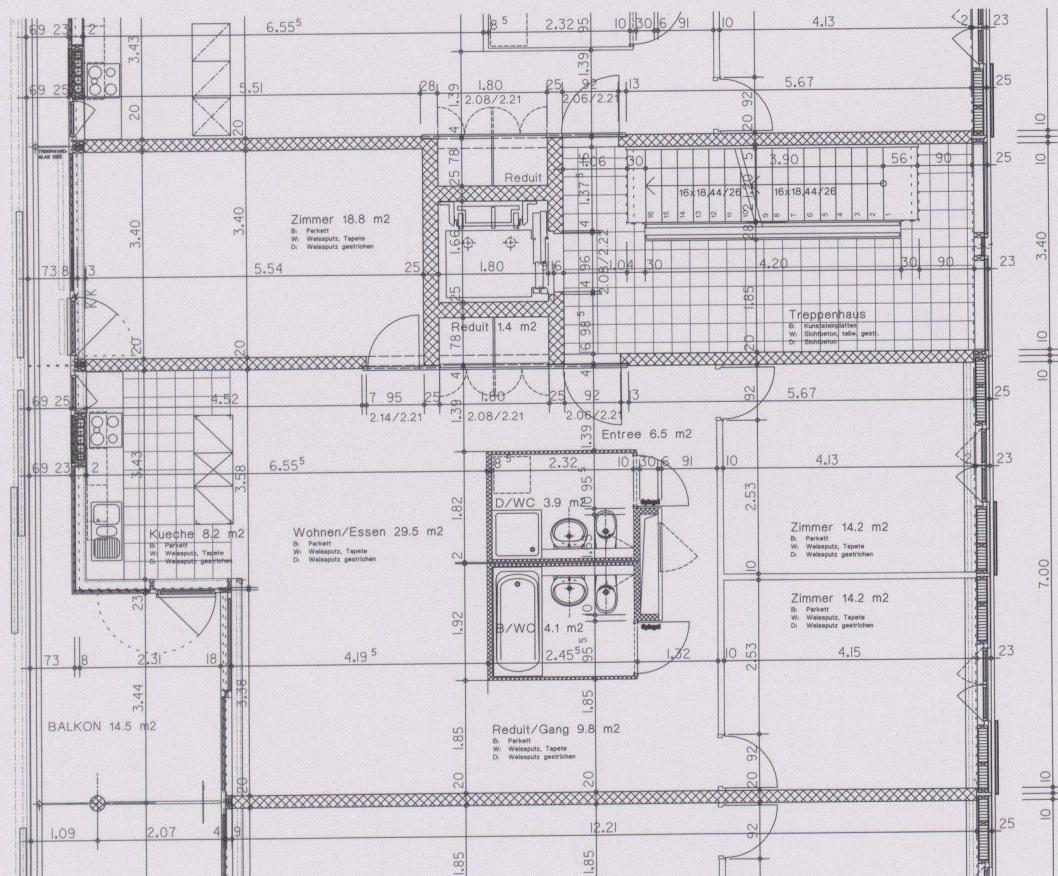
1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> SIA 116	Fr. 341-
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	Fr. 371-
3	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GF SIA 416	Fr. 1 245-
4	Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	Fr. 142-
5	Zürcher Baukostenindex (10/1988= 100) 04/2001	122.8

**Bautermeine**

Wettbewerb	Oktober 1995
Planungsbeginn	1997
(Planungsunterbruch)	
Baubeginn	August 2000
Bezug	Februar 2002 – März 2003
Bauzeit	30 Monate

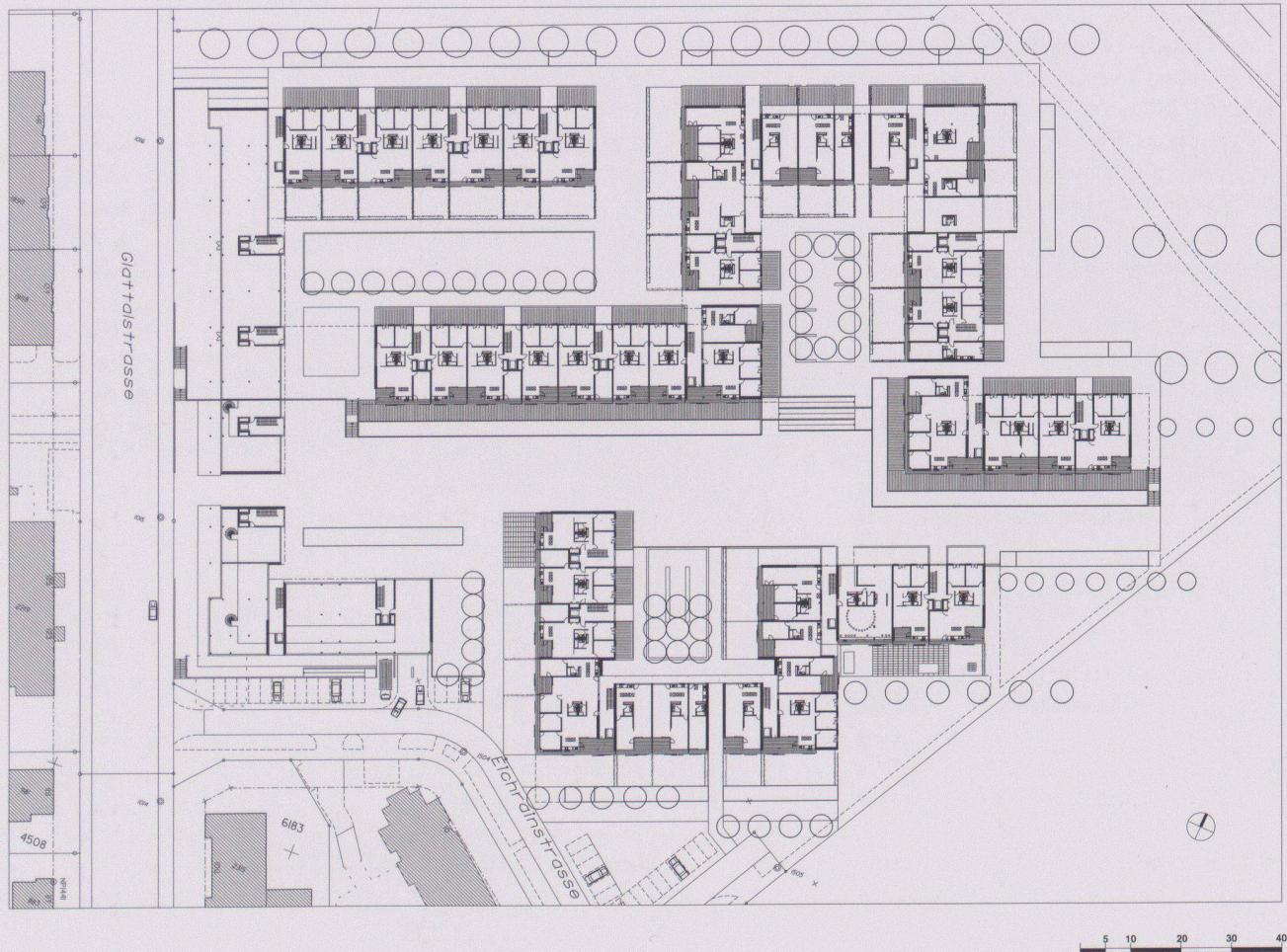
Siehe auch Beiträge in wbw 7-8 2000, S.62–63 und wbw 7-8 2003, S.64–65

Bilder: Thomas Aus der Au, Winterthur



Oberer Hof

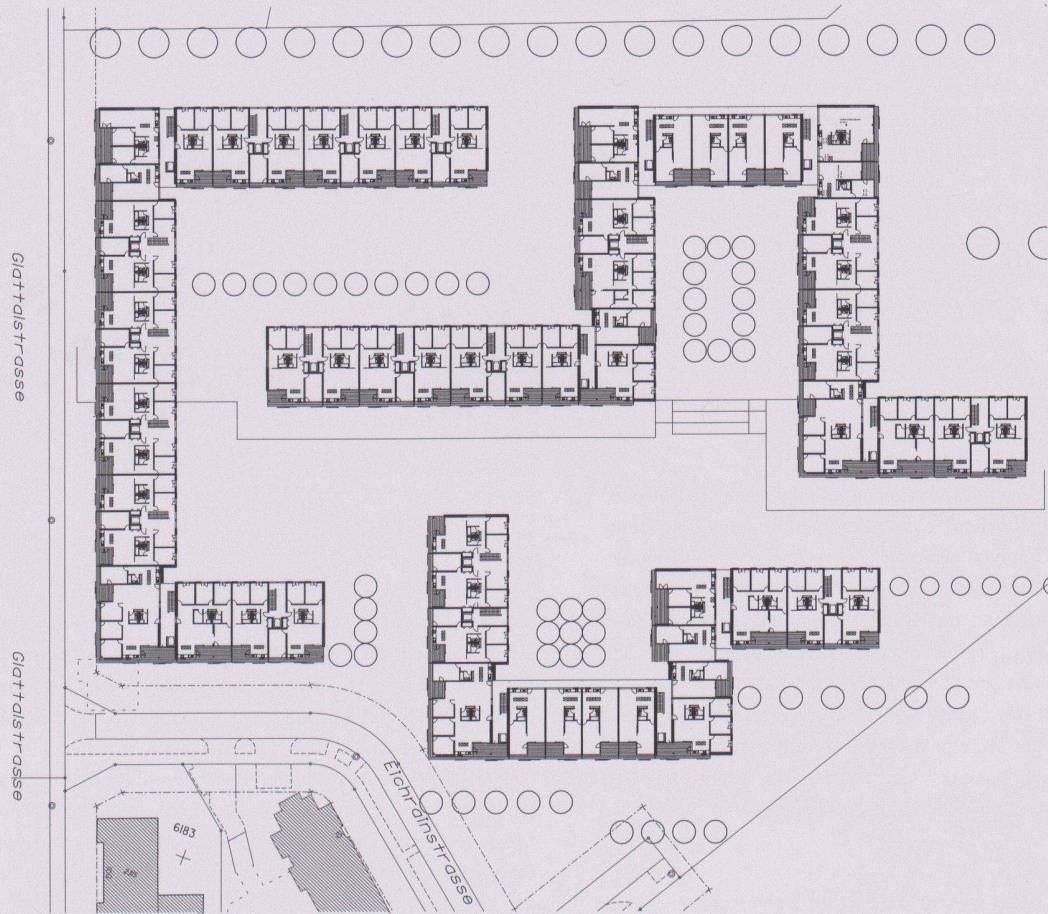




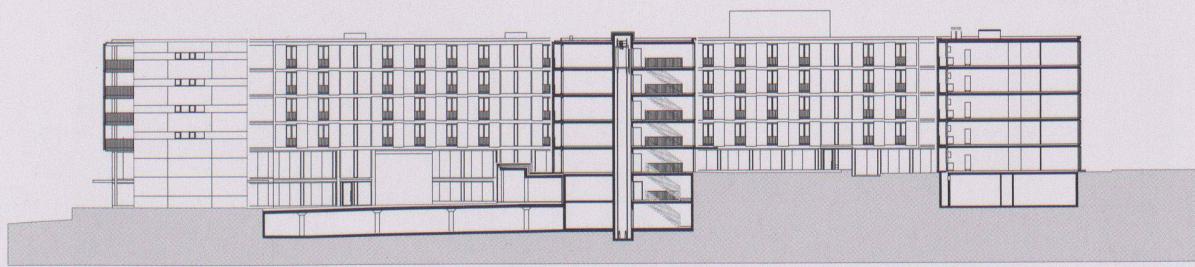
Grundriss Ebene 1/2 (Zusammensetzung)



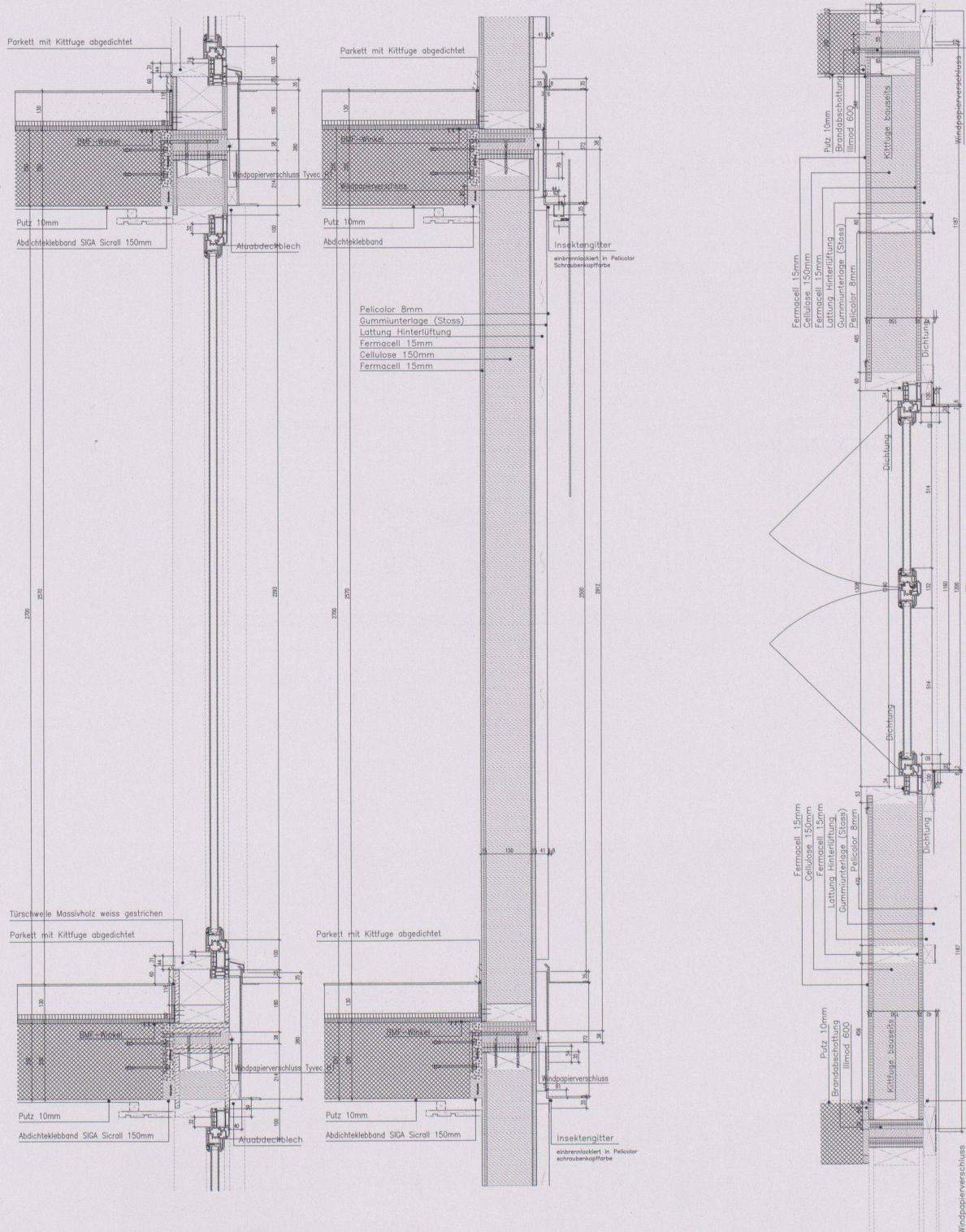
Ansicht Fassade



Grundriss Ebene 3



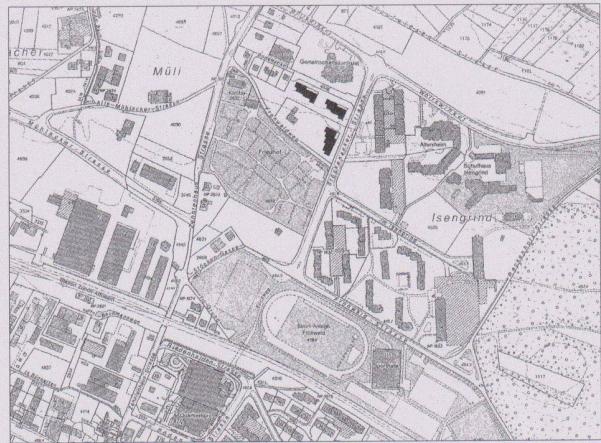
Schnitt



### Aufbau Vorhangfassade

# Wohnüberbauung Stöckenacker Zürich

**Standort:** Stöckenackerstrasse 15, Bodenackerstrasse 10 und 12, 8046 Zürich-Affoltern  
**Bauherrschaft:** Baugenossenschaft Süd-Ost Zürich, Walter Bader Zürich  
**Architekt:** von Ballmoos Krucker Architekten Zürich  
**Mitarbeit:** Samuel Gäumann, Benjamin Leimgruber, Stephan Meier, Patrick Fuchs  
**Für die Bauleitung vertreten durch:** GMS Partner AG Zürich, Mitarbeit: Urs Moser, Jürg Brühlmann  
**Fassadenelemente:** Formbeton AG, Würenlingen  
**Kunst am Bau:** Christiane Zufferey, Basel



Situation

## Projektinformation

### Bebauungskonzept

Dimension und Massstab der Bebauung nehmen grossräumig Bezug auf die umliegenden Wohnsiedlungen, auf den grünen Freiraum des Friedhofs und die Weite des Tales. In einem räumlich und städtebaulich unterdeterminierten Gebiet werden über die Konstellation von einzelnen Volumen und Gebäudefluchten wirksame Bindungen geschaffen und eine urbane Grundhaltung etabliert. Die unterschiedliche Konturierung von Strassen- und Gartenseite der Gebäude erlaubt spezifische Reaktionen auf die Umgebung; Linearität und eine gewisse Härte zur Strasse, wo die artikulierten

Zugänge zu den Häusern liegen, zum Grünraum hin eine bewegte Gliederung und Offenheit, die von der Ausrichtung der privaten Terrassen bestimmt wird. So entstehen urbane Qualitäten in einem Gebiet, das mit herkömmlichen Mustern kaum adäquat zu bebauen ist.

### Gebäude

Dieses Verhalten generiert Volumen, die ungewohnte Abwicklungen haben und die nicht mehr auf einen Blick erfassbar sind, sondern sich erst in der Bewegung erschliessen. Eine grosszügige, klare Gliederung verleiht den Baukörpern eine ruhige Präsenz. Die bewegten Konturen werden durch die vertikale Gliederung



vereinheitlicht und beruhigt. Das gleiche Gliederungsprinzip regelt sowohl die Öffnungen als auch die Balkone. Gemeinsame Fluchten und Kanten setzen die drei Baukörper zueinander in Beziehung und verankern sie als Ensemble im Gelände.

#### **Wohnungen**

Kernstück der Wohnungen bildet die funktionale Zuordnung der Raumgruppe Wohn-/Essraum-Küche-Balkon. Die starke räumliche Verbindung von Innenraum zum Balkon ermöglicht ein «Hinauswohnen» auf einen eigentlichen Gartenraum, der windgeschützt ins Volumen eingebunden ist und gleichzeitig an der lateralen Fassadenflucht freiliegend den direkten Bezug zum Grünraum erlebbar macht.

#### **Konstruktion und Materialien**

Auffällig sind die Außenwände, die aus dreischichtigen, leicht gewaschenen Betonsandwichelementen bestehen. Neben der guten Alterungsfähigkeit und Langlebigkeit schafft die Anwendung der «Schweren Vorfabrikation», dieser in den sechziger und siebziger Jahren verbreiteten Bauweise («Göhnerbauten») lokale Bezüge zu der aus dieser Zeit stammenden Planung des Quartiers, verfolgt aber, gerade in der – möglicherweise auch gefährlichen – Nähe zu diesen Bauten ganz andere Ziele: Urbane Einbindung in diesem typologisch kaum fassbaren Gebiet, Erzeugung von Identität und Charakter bei einem hohen Grad an Neutralität und die entwerferische Aktualisierung einer technisch bewährten Bauweise.

Bilder: Georg Aerni, von Ballmoos Krucker (Baustellenfotos)



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

Grundstück:	Grundstücksfläche	GSF	6 046	m <sup>2</sup>
	Gebäudegrundfläche	GGF	9 334	m <sup>2</sup>
	Umgebungsfläche	UF	3 288	m <sup>2</sup>
	Bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	3 288	m <sup>2</sup>

Rauminhalt SIA 116	34 438	m <sup>3</sup>
Gebäudevolumen SIA 416	29 630	m <sup>3</sup>

#### **Gebäude: Geschosszahl 1 UG, 1 EG, 4-5 OG**

Geschossflächen GF	Garage	1420	m <sup>2</sup>
	UG	1528	m <sup>2</sup>
	EG	1618	m <sup>2</sup>
	OG	6 188	m <sup>2</sup>
	DG		m <sup>2</sup>
GF Total		10 754	m <sup>2</sup>
Aussengeschoßfläche	AGF	544	m <sup>2</sup>
Nutzflächen NF	Wohnen	6 350	m <sup>2</sup>

#### **Anlagekosten nach BKP (1997) SN 506 500**

(inkl. MwSt. ab 1995: 6.5%, ab 1999: 7.5%, ab 2001: 7.6%)

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	117 000.–
2	Gebäude	Fr.	13 970 000.–
4	Umgebung	Fr.	602 000.–
5	Baunebenkosten	Fr.	1 490 000.–
9	Ausstattung	Fr.	11 000.–
1-9	Anlagekosten total	Fr.	16 190 000.–

#### **2 Gebäude**

20	Baugrube	Fr.	486 000.–
21	Rohbau 1	Fr.	5 494 000.–
22	Rohbau 2	Fr.	1 195 000.–
23	Elektroanlagen	Fr.	672 000.–
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	Fr.	493 000.–
25	Sanitäranlagen	Fr.	1 570 000.–
26	Transportanlagen	Fr.	224 000.–
27	Ausbau 1	Fr.	1 205 000.–
28	Ausbau 2	Fr.	975 000.–
29	Honorare	Fr.	1 656 000.–

#### **Kennwerte Gebäudekosten**

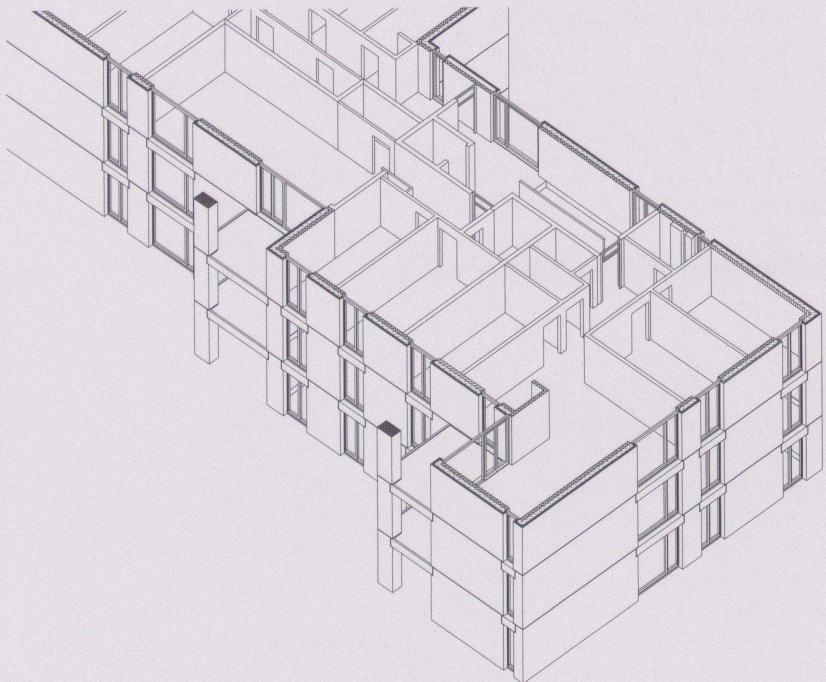
1	Gebäudekosten BKP 2 / m <sup>3</sup> SIA 116	Fr.	406.–
2	Gebäudekosten BKP 2 / m <sup>3</sup> GV SIA 416	Fr.	471.–
3	Gebäudekosten BKP 2 / m <sup>2</sup> GF SIA 416	Fr.	1 306.–
4	Kosten Umgebung BKP 4 / m <sup>2</sup> BUF SIA 416	Fr.	183.–
5	Zürcher Baukostenindex (04/1998= 100)04/2001		110.1

#### **Bautermine**

Wettbewerb	1997
Planungsbeginn	1999
Baubeginn	Dezember 2000
Bezug	September 2002
Bauzeit	22 Monate

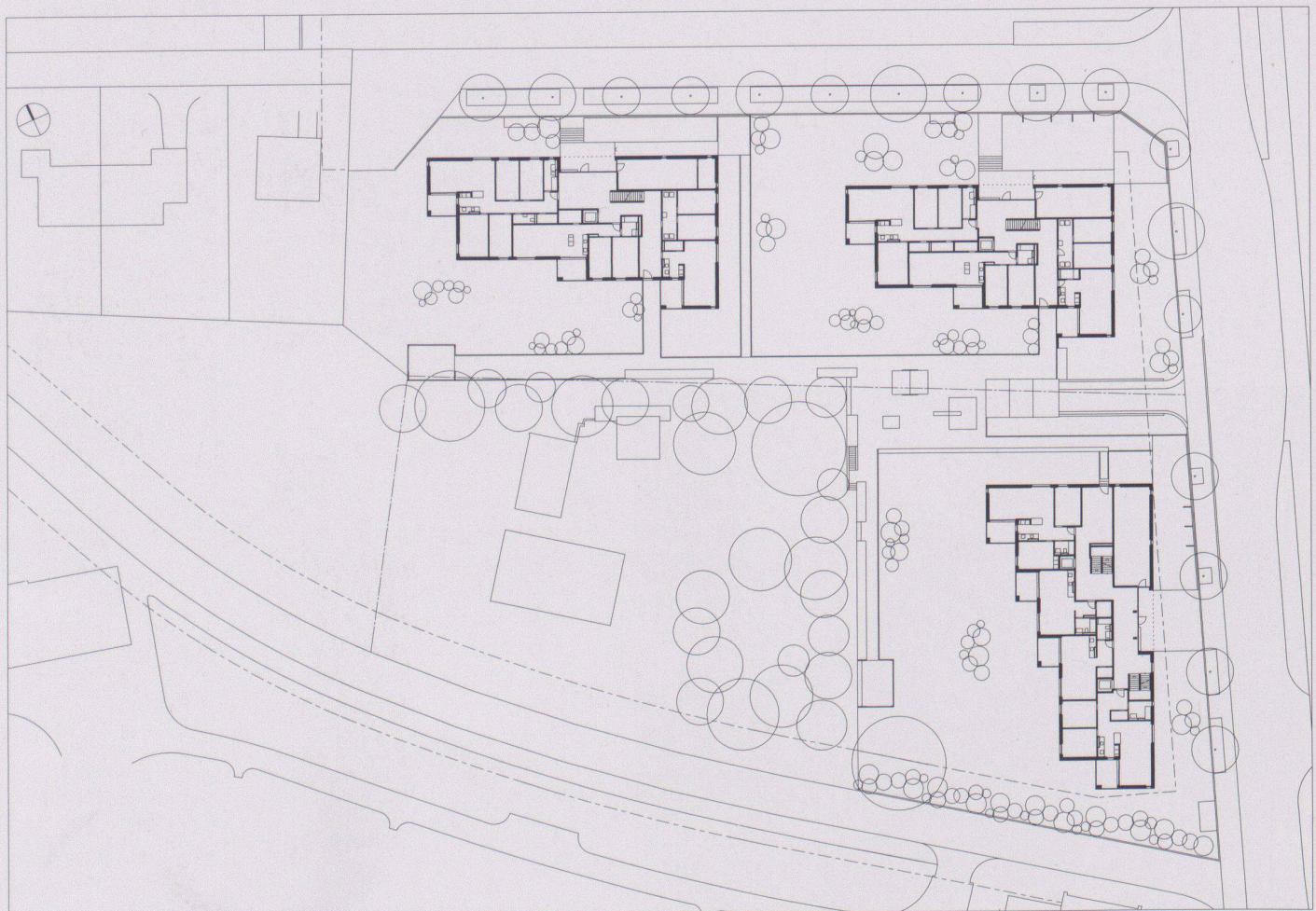
Siehe auch Beiträge in wbw 12/2002, S. 50 und wbw 7-8/2003, S. 64-65

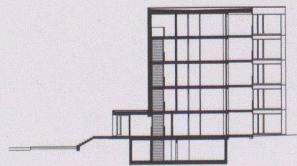
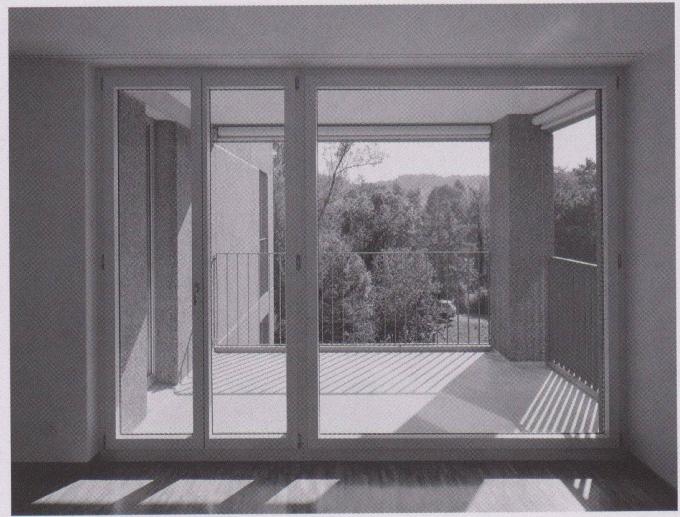




Axonometrie

Grundrisse EG

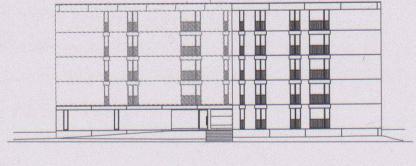




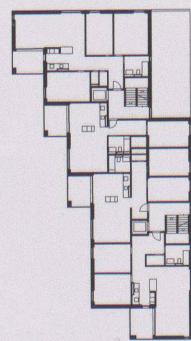
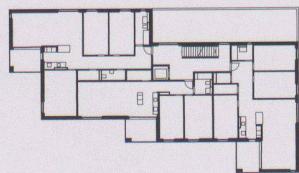
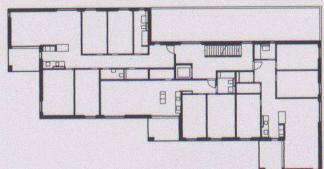
Schnitt



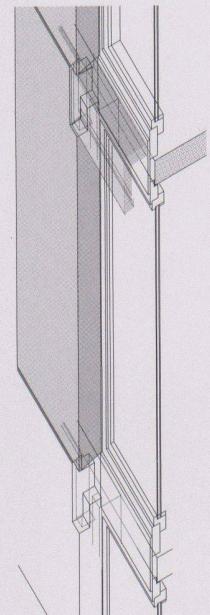
Westfassade



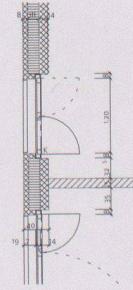
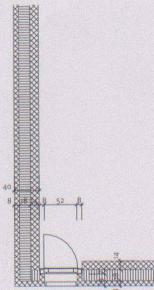
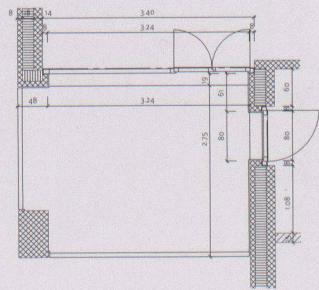
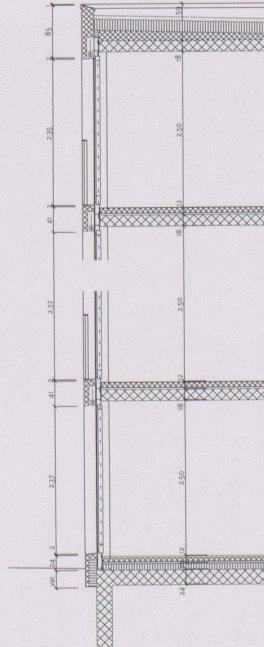
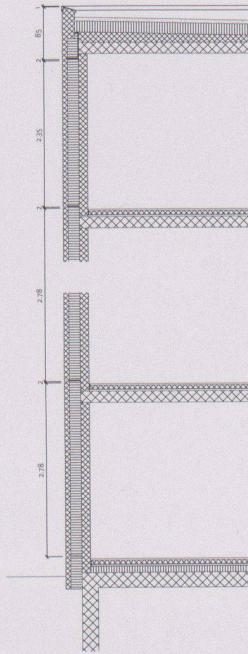
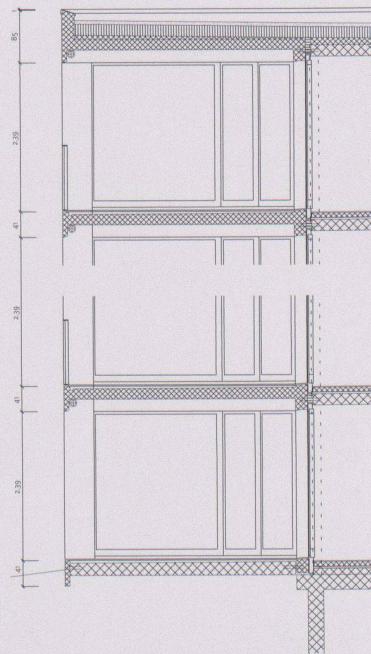
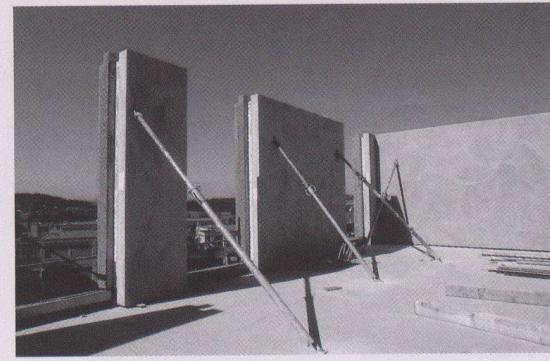
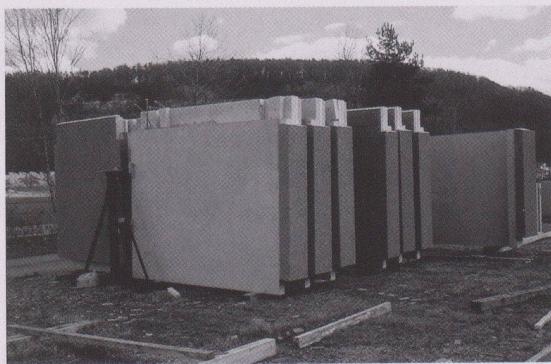
Nordfassade



Grundrisse 1. OG



Detail Sturz



## Details