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: 11.11.2025

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

Wohnüberbauung Eichrain, Zürich-Seebach

Glattalstrasse 102-118 / Eichrainstrasse 1-15, Standort

8052 Zürich

SUVA / Pensionskasse des Basler Staatsperso-Bauherrschaft

nals und die Pensionskasse des Bundes Publica Theo Hotz, Architekt BSA SIA BDA RIBA, Zürich

Architet Peter Berger (Projektleiter), Martin Glättli, MitarbeiterInnen

Peter Racheter, Roland Steinemann,

Oliver Strässle, Gerhard Stettler, Gabriela Weber,

Wolfgang Werner, und Guido Züger

H.U. Peter + Partner AG, Zürich Bauingenieur Spezialisten

Allreal Generalunternehmung AG, Zürich

HLKK Troxler & Partner AG, Ruswil Moor Elektroplan AG, Zürich Bauphysik Meier AG, Dällikon



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 fliesst 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, Schutzräume, Haustechnikräume, Trafostation, Wasch- und Trockenräume, Veloabstellräume, Kinderwagenräume, Containerräume, Werkstatt Abwart usw.





Konstruktion

Tragkonstruktion: Flachfundation; UG: Betonwände- und decken, Zwischenwände in Kalksandstein; Geschosswohnungen: Schotten und Stützen aus Beton, Nasszellen aus vorfabrizierten Elementen, Zwischenwände als nichttragende Leichtbauwände; Balkone, offene Treppenhäuser und Laubengänge: z.T. auskragend mittels Kragplattenanschlüssen oder auf Stützen aufgelagert; Gebäudehülle Wohnungen: Vorfabrizierte 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, Ruderalfläche (dient als Retention).

Grundmengen nach SIA 416 (1993) SN 504 416

| - L.:. I | C | GSF | 22020 | m ² |
|-------------|----------------------------|----------|---------|----------------|
| Grundstuck: | Grundstücksfläche | | 32 939 | 2 |
| | Gebäudegrundfläche | GGF | 11250 | m 2 |
| | Umgebungsfläche | UF | 21689 | m |
| | Bearbeitete Umgebungsfläc | the BUF | 21689 | m |
| | | | | |
| ſ | Bruttogeschossfläche | bgf | 43106 | m² |
| | Ausnützungsziffer (bgf/GSI | =) az | 130.9 | |
| | | | | |
| | Rauminhalt SIA 116 | | 219172 | m ³ |
| | Gebäudevolumen SIA 416 | GV | 201478 | m ³ |
| | Ochaudevolumen 31/1 410 | | | |
| Gebäude: | Geschosszahl 1 UG, 1 EG, 2 | LE 00 | | |
| Genaude. | | UG | 17 800 | m² |
| | Geschossflächen GF | | | 2 |
| | | EG | 8680 | m ₂ |
| | | OG's | 33 570 | m |
| | GF Total | | 60 050 | m |
| | | | | |
| Nutzflächer | ı NF | Wohnen | 28 927 | m² |
| | Dienst | leistung | 1510 | m² |
| | | Atelier | 692 | m² |
| | Gemeinscha | | 443 | m² |
| | | | | 2 |
| | Kinde | ergarten | 886 | m ₂ |
| | | Garage | 6 4 5 7 | m |
| | | | | |

Platz nach Osten



Anlagekosten nach BKP (1997) SN 506 500

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

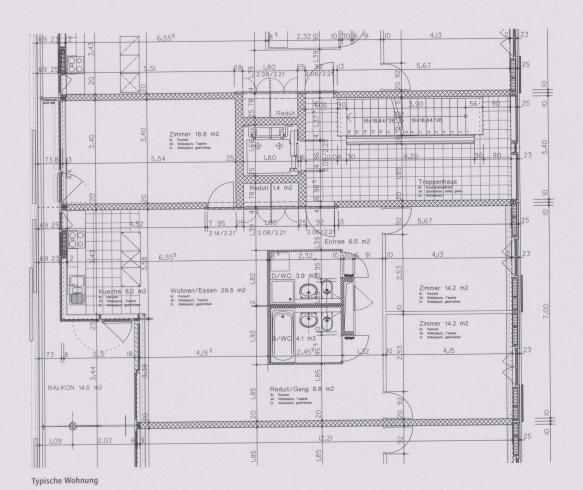
| 1 | 000 0 | | |
|-----------|-------------------------------------|-----|---------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 490 000 |
| 2 | Gebäude | Fr. | 74790000 |
| 4 | Umgebung | Fr. | 3090000 |
| 5 | Baunebenkosten (exkl. Finanzierung) | Fr. | 5 800 000 |
| 1-9 | Anlagekosten total | Fr. | 84170000 |
| 2 | Gebäude | | |
| 20 | Baugrube | Fr. | 2370000 |
| 21 | Rohbau 1 | Fr. | 31530000 |
| 22 | Rohbau 2 | Fr. | 4950000 |
| 23 | Elektroanlagen | Fr. | 3 0 2 0 0 0 0 |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs- und | | |
| | Klimaanlagen | Fr. | 2580000 |
| 25 | Sanitäranlagen | Fr. | 8 830 000 |
| 26 | Transportanlagen | Fr. | 1080000 |
| 27 | Ausbau 1 | Fr. | 6 450 000 |
| 28 | Ausbau 2 | Fr. | 5 380 000 |
| 29 | Honorare | Fr. | 8 600000 |
| Kennwerte | Gebäudekosten | | |
| 1 Gehäude | ekosten BKP 2/m³ SIA 116 | Fr. | 341 |

| | Gebäudekosten BKP 2/m³ SIA 116 | Fr. | 341 |
|---|--|-------|-------|
| 2 | Gebäudekosten BKP 2/m³ GV SIA 416 | Fr. | 371 |
| 3 | Gebäudekosten BKP 2/m³ GF SIA 416 | Fr. | 1245 |
| 1 | Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416 | Fr. | 142 |
| | Zürcher Baukostenindex (10/1988= 100) 04 | /2001 | 122.8 |

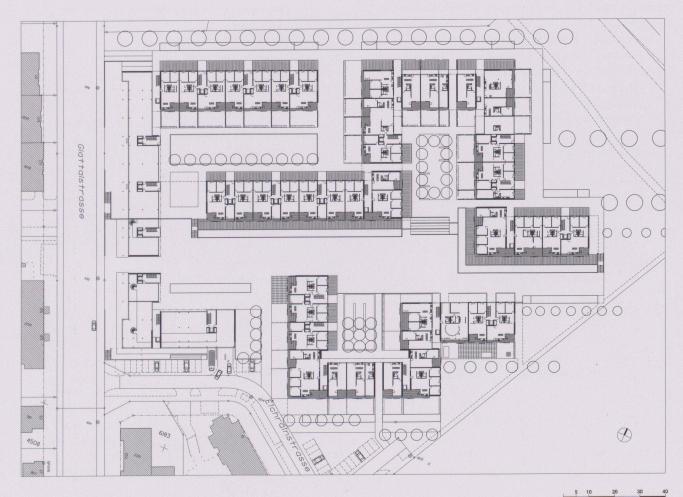
Bautermine

| Dauterilline | |
|----------------------|--------------------------|
| 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



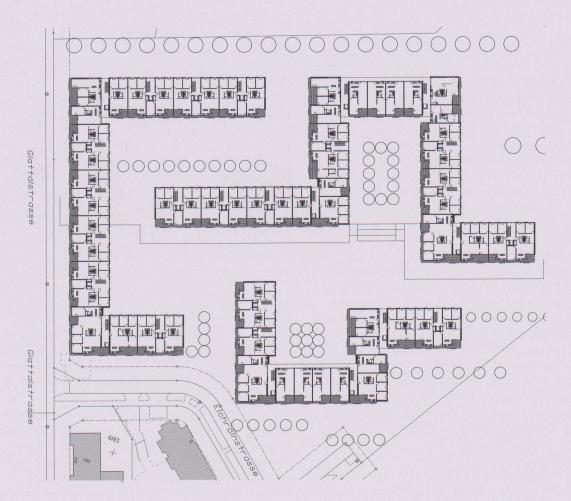




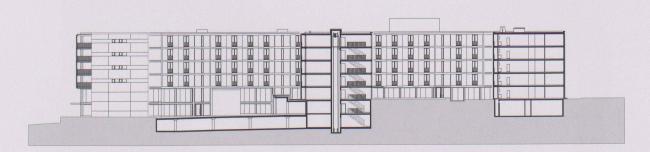
Grundriss Ebene 1/2 (Zusammensetzung)



Ansicht Fassade

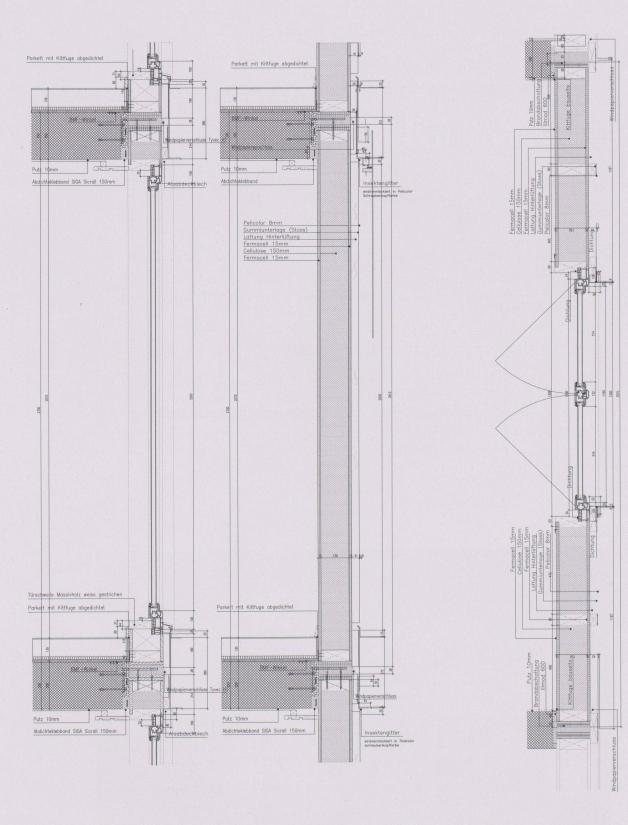


Grundriss Ebene 3



Schnitt

Wohnüberbauung Eichrain, Zürich-Seebach



Wohnüberbauung Stöckenacker Zürich

Stöckenackerstrasse 15, Bodenackerstrasse 10 Standort:

und 12, 8046 Zürich-Affoltern

Baugenossenschaft Süd-Ost Zürich, Bauherrschaft:

Walter Bader Zürich

Architekt: von Ballmoos Krucker Architekten Zürich Mitarbeit: Samuel Gäumann, Benjamin Leimgruber,

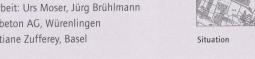
Stephan Meier, Patrick Fuchs

Für die Bauleitung

vertreten durch: GMS Partner AG Zürich,

Mitarbeit: Urs Moser, Jürg Brühlmann

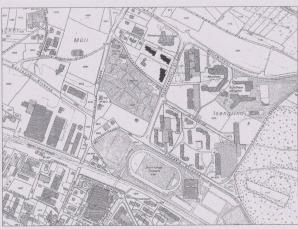
Formbeton AG, Würenlingen Fassadenelemente: Christiane Zufferey, Basel Kunst am Bau:



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 0 4 6 | m² |
| | Gebäudegrundfläche | GGF | 9334 | m² |
| | Umgebungsfläche | UF | 3288 | m² |
| | Bearbeitete Umgebungsfläc | he BUF | 3 2 8 8 | m² |
| Rauminhalt | SIA 116 | | 34 438 | m³ |
| Gebäudevol | umen SIA 416 | GV | 29 630 | m³ |
| Gebäude: | Geschosszahl 1 UG, 1 EG, 4 | -5 OG | | |
| | Geschossflächen GF | Garage | 1420 | m² |
| | | UG | 1528 | m ² |
| | | EG | 1618 | m² |
| | | OG | 6188 | m² |
| | | DG | | m ² |
| | GF Total | | 10754 | m² |
| | Aussengeschossfläche | AGF | 544 | m² |
| | Nutzflächen NF | Wohnen | 6350 | m-² |

Anlagekosten nach BKP (1997) SN 506 500 (inkl. MwSt. ab 1995: 6.5%, ab 1999: 7.5%, ab 2001: 7.6%)

| (111kl. 141W3t. ab 1993. 0.376, ab 1993. 7.376, ab 2001. 7.076 | | | | | |
|--|-----|-----------------------|-----|------------|--|
| | 1 | Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 117000 | |
| | 2 | Gebäude | Fr. | 13 970 000 | |
| | 4 | Umgebung | Fr. | 602000 | |
| | 5 | Baunebenkosten | Fr. | 1490000 | |
| | 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. | 1195 000 | |
| | 23 | Elektroanlagen | Fr. | 672 000 | |
| | 24 | Heizungs-, Lüftungs- | | | |
| | | und Klimaanlagen | Fr. | 493 000 | |
| | 25 | Sanitäranlagen | Fr. | 1570 000 | |
| | 26 | Transportanlagen | Fr. | 224 000 | |
| | 27 | Ausbau 1 | Fr. | 1205000 | |
| | 28 | Ausbau 2 | Fr. | 975 000 | |
| | 29 | Honorare | Fr. | 1656 000 | |
| | | | | | |

Kennwerte Gebäudekosten

| 1 | Gebäudekosten BKP 2/ m³ SIA 116 | Fr. | 406 |
|---|---------------------------------------|---------|-------|
| 2 | Gebäudekosten BKP 2/ m³ GV SIA 416 | Fr. | 471 |
| 3 | Gebäudekosten BKP 2/ m² GF SIA 416 | Fr. | 1306 |
| 4 | Kosten Umgebung BKP 4/ m² BUF SIA 41 | 6 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 |

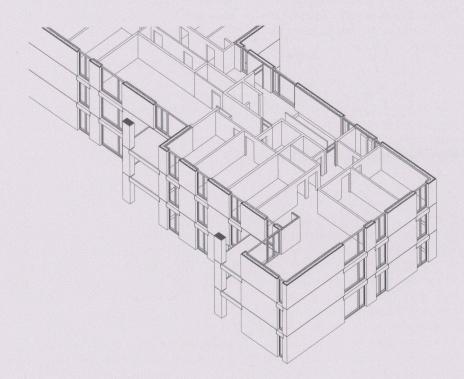
Siehe auch Beiträge in wbw 12/2002, S. 50 und wbw 7-8/2003, S. 64-65

•Verlag Werk AG / Œuvre SA werk, bauen+wohnen 7-8 | 2003



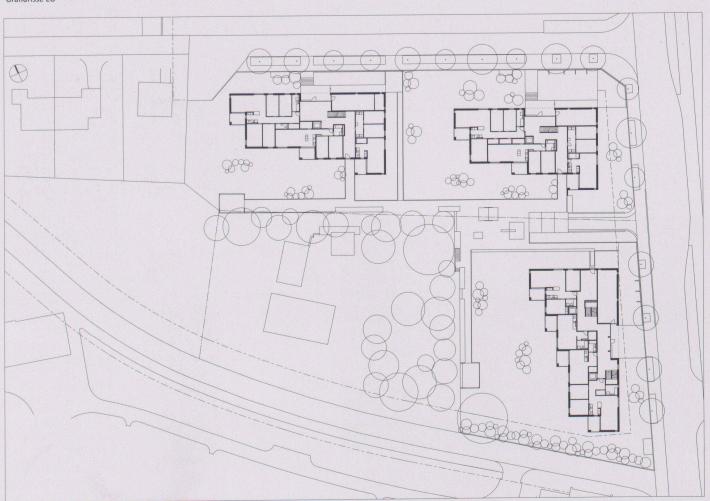


Mehrfamilienhäuser, 01.02/419



Axonometrie

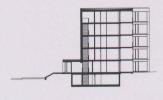
Grundrisse EG



Wohnüberbauung Stöckenacker Zürich verk, bauen + wohnen 7-8 | 2003



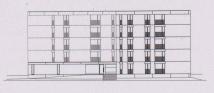




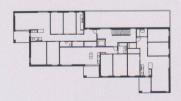
Schnitt

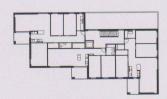


Westfassade

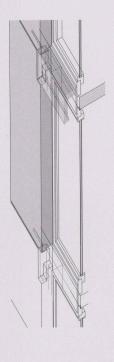


Nordfassade









Grundrisse 1. OG

Detail Sturz









