

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 94 (2007)  
**Heft:** 4: Um 1970= Autour de 1970 = Around 1970

**Artikel:** Sinnliche Dichte : Wohnüberbauung am Eulachpark in Oberwinterthur von burkhalter sumi architekten, Zürich, mit Bednar und Albisetti, Winterthur  
**Autor:** Wieser, Christoph  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-130537>

### **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:** 24.04.2026

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

## Sinnliche Dichte

Wohnüberbauung am Eulachpark in Oberwinterthur von burkhalter sumi architekten, Zürich, mit Bednar und Albisetti, Winterthur

Vgl. auch das werk-material in diesem Heft

Sinnliche Dichte – dieser Titel, den burkhalter sumi 2003 für ihre Ausstellung in Anlehnung an einen Text von Martin Steinmann gewählt haben<sup>1</sup>, beschreibt auch auf treffende Weise die Wohnbauten am Eulachpark: zwei Volumen von je 76 Meter Länge und 16 Meter Tiefe und drei, partiell sechs Geschossen, vereinen auf unglaublich kompakte Weise eine ganze Reihe von Wohnungstypen. Daneben werden die Bauten über das florale Motiv der bedruckten Planen, die zur Sicherung der Privatsphäre der Balkone dienen,

auf poetische Weise in die Umgebungsgestaltung eingebunden. Zur sinnlichen Wirkung trägt auch die zurückhaltende bis grellbunte Farbgebung bei, so dass trotz hohem Kostendruck ein überzeugender Beitrag zum stadtnahen, verdichteten Wohnungsbau geleistet wird.

Das städtebauliche Konzept der Überbauung, das ebenfalls burkhalter sumi erarbeitet haben, beruht auf einer Verzahnung der unterschiedlichen Körnung der angrenzenden Bauten. Dieses «Reissverschluss-Prinzip» wird nicht an den Rändern, sondern innerhalb der Parzelle angewendet, mit dem Ziel, die Gegensätze zu versöhnen, aber nicht zu negieren: Entlang der Hegelfeldstrasse reihen sich zwei Punktbauten in den kleinmassstäblichen Kontext ein. Im hinteren Teil des Areals dagegen sind drei Zeilenbauten parallel angeordnet, die in ihren Dimensionen an die Industriebauten des ehemaligen Sulzerareals auf der anderen Seite der Eulach anknüpfen. Indem diese Bauten nicht durchweg fünfgeschossig ausgebildet sind, wie dies möglich gewesen wäre, sondern dreigeschossig mit einem versetzt angeordneten, turmartigen Aufbau von weiteren drei Geschossen, wirken die Zwischenräume erstaunlich weit.

### Prägnanz im Schnitt

Während das Architekturbüro novaron in den Punkthäusern und einer Zeile Eigentumswohnungen nach ihrem Loft-Prinzip eingerichtet haben, weisen die beiden Bauten von burkhalter sumi ausschliesslich Mietwohnungen auf. Dabei gab der Investor – und das ist der Grund für die typologische Vielfalt – den Wohnungsmix vor, wobei drei sehr unterschiedliche Zielgruppen erreicht werden sollten. Diesem Anliegen haben burkhalter sumi ein prägnantes architektonisches Gesicht gegeben, das sich über den Querschnitt der Gebäude erschliesst, von aussen aber nur teilweise ablesen lässt:

Im Erdgeschoss befinden sich, wie die Architekten es nennen, «Reihenhäuser», die ins mehrheitlich natürlich belichtete Untergeschoss erweitert werden. Zentrales Merkmal dieser Woh-

nungen ist der Wohn-Essraum, der von Fassade zu Fassade reicht und damit die ganze Gebäudetiefe erfahrbar macht. Wie wenn 16 Meter nicht genug wären, ist auf der Zugangsseite noch ein zwei Meter tiefer Windfang angeordnet, so dass die Wohnungen über einen verandaartigen, aber beheizten privaten Eingang verfügen. Wohl wirkt der Hauptraum schlauchartig; erstaunlicherweise ist er aber auch in der Gebäudemitte nicht unangenehm dunkel, was an der vollständigen Öffnung der Fassaden liegt.

Im ersten Obergeschoss befindet sich die Rue intérieure, die Kleinwohnungen und Maisonnetten erschliesst. In Anlehnung an das berühmte Vorbild nennen burkhalter sumi diese zweigeschossige Gebäudeschicht «Unité d'habitation». Wie Christian Sumi in seinem Buch zu Le Corbusiers Wohnhaus Clarté in Genf minutiös dargestellt hat, geht das Prinzip des Mittelkorridors mit Kleinwohnungen respektive übergreifenden Duplexwohnungen auf das «Projet Wanner» von 1928 zurück, einem Vorläufer der Clarté.<sup>2</sup> Der eigentliche Unité-Schnitt, der auf drei Etagen zwei partiell doppelgeschossige Wohnungen vereint, taucht ebenfalls bereits 1928 in einem Brief von Le Corbusier an Wanner erstmals auf.<sup>3</sup> Überraschenderweise hatten nicht die Architekten, sondern der Investor die Idee, die Bauten im Eulachpark mit einer Rue intérieure zu versehen – und zwar aus ökonomischen Gründen. Denn mit dieser Massnahme lässt sich die Erschliessungsfläche markant reduzieren. Natürlich griffen burkhalter sumi dieses Prinzip gerne auf, modifizierten es aber auf ebenso einfache wie effiziente Art: Einmal öffneten sie die Stirnseiten, so dass der Korridor nicht zu einem unangenehmen, gefangenen Raum verkommt. Im Gegenteil, indem der Fensterrahmen von innen unsichtbar aussen

<sup>1</sup> Ausstellung «Burkhalter Sumi Architekten. Sinnliche Dichte» im Architektur Forum Zürich vom 13.11.2003 bis 31.1.2004.

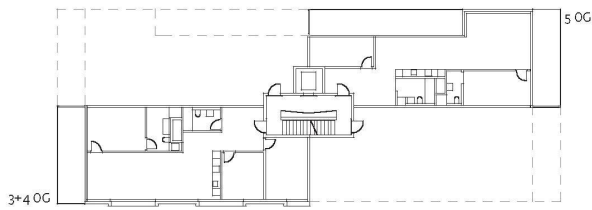
Vgl. Martin Steinmann, «Sinnliche Dichte. Die neue Bedeutung eines alten Haustyps», in: wbw, 10 | 2002, S.10–19.

<sup>2</sup> Christian Sumi, Immeuble Clarté Genf 1932 von Le Corbusier & Pierre Jeanneret, Zürich 1989, S.96 u.a.

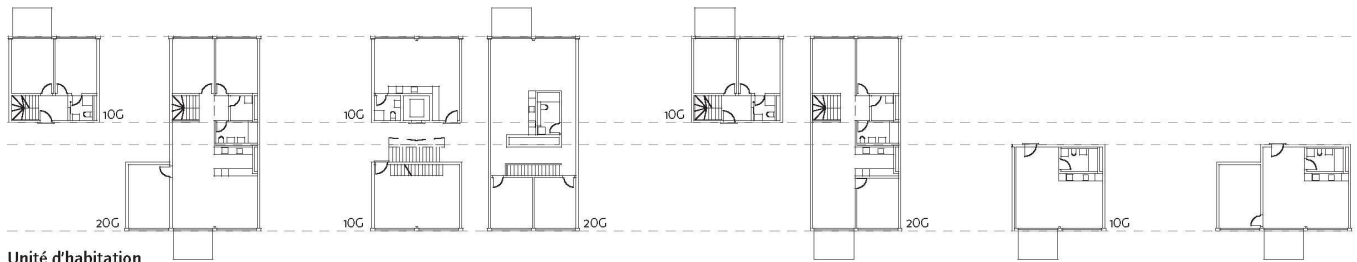
<sup>3</sup> Ebenda, S.141.



Bilder: Heinrich Hefersheim



Turmwohnung



Unité d'habitation



Reihenhaus



auf die Fassade aufgesetzt ist, wird die gläserne Raumbegrenzung kaum wahrgenommen, und der Korridor erweitert sich ins Unendliche. Zudem sind alle Oberflächen der Rue intérieure mit Ausnahme der silberfarbenen Türen goldgelb gestrichen. Trotz der geringen Breite von nur 1,8 Metern kommt kein Gefühl von Enge auf; die Strahlkraft der Farbe lässt den Raum nicht schrumpfen, wie man vermuten könnte, sondern dehnt ihn aus. Denn die Verwendung derselben Farbe für Boden, Wände und Decke bewirkt, dass sich die Raumkanten tendenziell auflösen. Der auf diese Weise homogenisierte Raum lässt an Vorbilder der 1970er Jahre denken, etwa an die monochromen Farb Räume Verner Pantons. Zwei Treppenhäuser führen vom Erdgeschoss zur Rue intérieure und weiter zu den oberen Etagen. Zur Betonung der vertikalen Bewegung ist das Treppenauge als schmaler Lichtschacht ausgebildet. Wegen seiner geringen Dimension bleibt es allerdings bei einer gut gemeinten Geste, nur wenig Tageslicht dringt bis nach unten. Hingegen wird der Ort der Treppenhäuser klar gekennzeichnet, was die Länge des Korridors angenehm strukturiert.

In den obersten drei Geschossen befinden sich die «Turmwohnungen», die räumlich völlig anders organisiert sind als die Maisonnetten: Sie beanspruchen nicht die ganze Gebäudetiefe, sondern entwickeln sich diagonal vom Treppenhause ausgehend, besetzen also je einen Quadranten. Der Kulminationspunkt der fließenden Diagonalbewegung, die vom Entrée über die Küche zum Wohn-Essraum führt, ist der Balkon, der stirnseitig an das Volumen angehängt ist. Diese Drehung um 90° gegenüber den Balkonen der unteren Geschosse, die auf den Zwischenraum orientiert sind, ermöglicht den Blick in die Weite. Und sie zeugt von der Bemühung, den repetitiven Charakter einer gewöhnlichen Zeilenbebauung zu durchbrechen. Ähnlich wie die Horizontale der Rue intérieure durch den vertikal ausgerichteten Lichtschacht ein Gegengewicht erhält, wird in den Fassaden über die Orientierung der Balkone ein spannungsvolles Spiel zwischen der Längs- und Querrichtung etabliert. Diesem Prinzip folgt auch die Farbgebung: In unteren Bereich weisen die Stirnseiten denselben Farbton auf wie die Längsfassaden im turmartigen Aufsatz. Optisch zusammengebunden wer-



den die beiden Gebäudeteile über die dunkle Farbe der Fensterrahmen-Verbreiterungen in den oberen Geschossen, die auch für die skelettartig ausgedünnte Struktur im unteren Teil verwendet wird. Die verschiedenen Fensterformate widerspiegeln zudem den inneren Aufbau: oben, wo die Räume weniger tief sind, sind die Fenster entsprechend kleiner. Diese auf den ersten Blick funktionalistisch anmutende Ehrlichkeit wird durch die Tatsache unterlaufen, dass die Fenster sprossen teilweise als Anschlussmöglichkeit für Zimmertrennwände eingesetzt werden, die Raumgrößen von aussen also nicht ablesbar sind.

«Begrünte» Fassaden

Die typologische Vielfalt, die weniger an stimmungsmässigen Variationen, denn kombinatori-

schen Feinheiten im Dienst einer Diversifizierung des Wohnungsangebotes interessiert ist, findet eine Entsprechung in der Gestaltung der bedruckten Plänen. Die Fotos von Stefan Faust zeigen allesamt Passionsblumen, die beidseitig auf «Stamoid» geplottet wurden. Dieses zu 50 % licht- und winddurchlässige Glasfasernetz ist mit Kunststoff beschichtet und weist eine hohe Zugfestigkeit auf. Das Netz leistet für wenig Geld sehr viel: es schützt die Privatsphäre der Balkone und bietet einen angenehmen Windschutz, ohne die Wohnungen vollständig voneinander abzuschotten. Die Begrünung der Fassaden mit diesen virtuellen Rankpflanzen stellt eine enge Beziehung der Bauten zum Grün der Umgebung her, insbesondere zum angrenzend geplanten Eulachpark. Durch die rund 30-fache Vergrößerung der

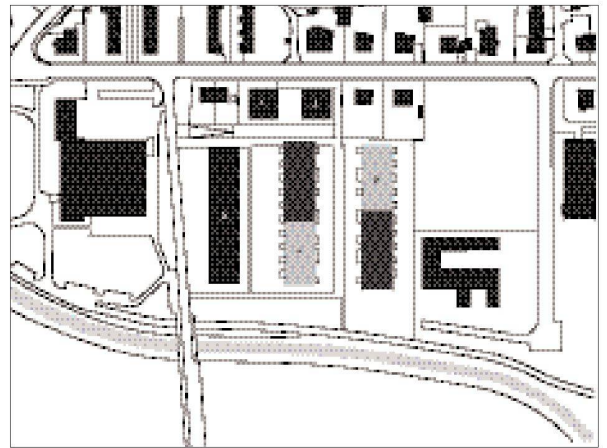
Motive wird die naturalistische Anmutung geschickt zurückgenommen, aber nicht völlig aufgelöst. Beim Restaurant- und Bar-Pavillon des Werd-Hochhauses in Zürich setzen burkhalter sumi dieses Gestaltungsmittel erneut ein, allerdings in modifizierter Form. Bedruckte Plänen sollen auch bei einem geplanten Ferienhaus eine Rolle spielen. In dieser Vorgehensweise, im ständigen Adaptieren und Weiterentwickeln von architektonischen Motiven, Typologien oder Farbklängen, zeichnet sich die Arbeit von burkhalter sumi aus. In Oberwinterthur gelingt es ihnen damit einmal mehr, eine sinnliche Dichte zu erreichen.

Christoph Wieser



## Wohnüberbauung «Am Eulachpark», Oberwinterthur, ZH

**Standort:** «Am Eulachpark», Hegefeldstrasse, Oberwinterthur  
**Bauerschaft:** Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich  
**Bauherrenvertretung:** Kirsten Real Estate AG, Meggen  
**Generalunternehmer:** Halter Generalunternehmungen AG, Zürich  
**Architekt:** burkhalter sumi architekten gmbh, Zürich, mit Bednar und Albisetti Architekten, Winterthur  
**Mitarbeit:** Florian Schoch, Sandra Flury, Marius Baumann  
**Druckvorlagen:** Stefan Faust mit burkhalter sumi architekten, Zürich  
**Bauingenieur:** Höltschi und Schurter Dipl. Ing. ETH SIA AG, Zürich  
**Spezialisten:** HLKSE Planung + QS: Robert Aerni Ingenieur AG, Dietlikon  
**Umgebungsgestaltung:** Rotzler/Krebs Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur



Situation



### Projektinformation

Die Überbauung liegt am Rand des Sulzerareales in Oberwinterthur. In Anlehnung an die Richtplanung liegen die drei Zeilenbauten quer zum geplanten Eulachpark und gewährleisten die räumliche Transparenz. Die zwei Punkthäuser an der Hegefeldstrasse ordnen sich in die Strassenbebauung ein. Der Schnitt der beiden Wohnblöcke (4 und 5) agiert auf zwei Massstabsebenen: der dreigeschossige Baukörper entspricht der umliegenden Zone W3 und ist auf den Nahbereich ausgelegt. Der aufgesetzte Baukörper entspricht der Zone W5 (Arealbonus) und ist auf die Weitsicht ausgelegt. Die beiden Baukörper sind über den öffentlichen Zwischenraum erschlossen.

### Raumprogramm

Eine typologische Schichtung wird im Querschnitt sichtbar:

1. «Reihenhäuser»: Die Wohnungen im Erdgeschoss sind durchgehend

orientiert, haben zum Zwischenraum einen direkten Eingang und damit eine eigene Adresse und nach hinten einen grossen Garten. Der zusätzliche Studioraum im belichteten Untergeschoss erweitert das Reihenhaus unüblicherweise nach unten. 2. «Unité d'habitation»: Bezugnehmend auf die berühmten Beispiele Le Corbusiers liegen die Duplexwohnungen und die kleinen Studios im ersten und zweiten Obergeschoss an einer Rue intérieure, erschlossen über zwei Treppenhäuser. Der Schnitt entspricht dem des projet Wanner von Le Corbusier in Genf (1928), welches den Schnitt der ab 1946 geplanten Unité d'habitation in Marseille vorwegnimmt. (vgl. Christian Sumi, Immeuble Clarté, Genf 1932 von Le Corbusier und Pierre Jeanneret, Zürich 1989, S.96 und S.138) 3. «Turmwohnungen»: Die Wohnungen sind quadrantenartig um den Erschliessungskern angeordnet und damit über Eck orientiert.

Bilder: Heinrich Helfenstein



**Konstruktion**

Die Fassaden sind differenziert: Der obere, aufgesetzte Baukörper hat längsseitig in Relation zur geringen Wohnungstiefe (ca. 7 m) eine Lochfassade und stirnseitig angeordnete Balkone, welche die ganze Breite bespielen (Aussicht). Der untere Baukörper hat wegen der grossen Raumtiefe (ca. 15 m) eine Rasterfassade mit raumhohen Fenstern, die Balkonloggien sind an diesem Raster angedockt. Die seitlichen Netzplanen (Sichtschutz) der Balkone sind beidseitig mit 14 verschiedenen Motiven der Passionspflanze (Rankpflanze) bedruckt.

**Gebäudetechnik**

Energiebezug für Heizung und Brauchwarmwasser aus der Fernwärmeversorgung Stadtwerk Winterthur. Beheizung der Wohnungen mittels Fussbodenheizung und Einzelraumregulierung. Lüftungsanlagen (mit Wärmerückgewinnung) für die Keller im Untergeschoss. Fortluftanlagen für die Tiefgarage.

**Organisation**

Auftragsart für Architekt: Direktauftrag

Auftraggeberin: Halter Generalunternehmung AG

Projektorganisation: Ausführung mit Generalunternehmung

**Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416***Grundstück:*

|     |                             |                      |
|-----|-----------------------------|----------------------|
| GSF | Grundstücksfläche           | 9 152 m <sup>2</sup> |
| GGF | Gebäudegrundfläche          | 2 606 m <sup>2</sup> |
| UF  | Umgebungsfläche             | 6 546 m <sup>2</sup> |
| BUF | Bearbeitete Umgebungsfläche | 6 546 m <sup>2</sup> |

*Gebäude:*

|     |                             |                               |
|-----|-----------------------------|-------------------------------|
| GV  | Gebäudevolumen SIA 416 GV   | 44 500 m <sup>3</sup>         |
| GF  | Untergeschoss unbeheizt     | 2 364 m <sup>2</sup>          |
|     | UG beheizt                  | 1 420 m <sup>2</sup>          |
|     | EG                          | 2 380 m <sup>2</sup>          |
|     | 1. OG                       | 2 380 m <sup>2</sup>          |
|     | 2. OG                       | 2 380 m <sup>2</sup>          |
|     | 3. OG                       | 1 250 m <sup>2</sup>          |
|     | 4. OG                       | 1 250 m <sup>2</sup>          |
|     | 5. OG                       | 1 050 m <sup>2</sup>          |
| GF  | total beheizt und unbeheizt | 14 474 m <sup>2</sup>         |
|     | Grundfläche total beheizt   | 12 110 m <sup>2</sup> 100.0 % |
| NGF | Nettogeschossfläche         | 11 087 m <sup>2</sup> 91.6 %  |
| KF  | Konstruktionsfläche         | 1 023 m <sup>2</sup> 8.5 %    |
| NF  | Nutzfläche total            | 8 730 m <sup>2</sup> 72.1 %   |
|     | Wohnen                      | 7 750 m <sup>2</sup>          |
| VF  | Verkehrsfläche              | 1 801 m <sup>2</sup> 14.9 %   |
| FF  | Funktionsfläche             | 556 m <sup>2</sup> 4.6 %      |
| HNF | Hauptnutzfläche             | 7 750 m <sup>2</sup> 64.0 %   |
| NNF | Nebennutzfläche             | 980 m <sup>2</sup> 8.1 %      |

**Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500**

(inkl. MwSt. ab 2001: 7.6%) in CHF

(beheiztes und unbeheiztes Volumen)

**BKP**

|     |                                      |              |         |
|-----|--------------------------------------|--------------|---------|
| 1   | Vorbereitungsarbeiten                | 262 544.-    | 0.9 %   |
| 2   | Gebäude                              | 25 486 744.- | 87.1 %  |
| 4   | Umgebung                             | 1 969 080.-  | 6.7 %   |
| 5   | Baunebenkosten                       | 1 529 353.-  | 5.2 %   |
| 1-9 | Erstellungskosten total              | 29 247 721.- | 100.0 % |
| 2   | Gebäude                              | 25 486 744.- | 100.0 % |
| 20  | Baugrube                             | 55 1342.-    | 2.2 %   |
| 21  | Rohbau 1                             | 7 661 034.-  | 30.1 %  |
| 22  | Rohbau 2                             | 2 779 028.-  | 10.9 %  |
| 23  | Elektroanlagen                       | 1 086 545.-  | 4.3 %   |
| 24  | Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage | 1 391 483.-  | 5.5 %   |
| 25  | Sanitäranlagen                       | 2 664 822.-  | 10.5 %  |
| 26  | Transportanlagen                     | 124 708.-    | 0.5 %   |
| 27  | Ausbau 1                             | 2 681 099.-  | 10.5 %  |
| 28  | Ausbau 2                             | 2 639 746.-  | 10.4 %  |
| 29  | Honorare                             | 3 906 936.-  | 15.3 %  |

**Kostenkennwerte in CHF**

|   |  |         |
|---|--|---------|
| 1 | Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416    | 573.-   |
| 2 | Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416    | 1 761.- |
| 3 | Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416 | 301.-   |
| 4 | Zürcher Baukostenindex (04/1998 = 100) 04/2005   | 110.2   |

**Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1***Gebäudekategorie und Standardnutzung:*

|   |                 |                          |
|---|-----------------|--------------------------|
| Energiebezugsfläche                                 | EBF             | 11 864.20 m <sup>2</sup> |
| Gebäudehüllzahl                                     | A/EBF           | über 0.95                |
| Heizwärmebedarf                                     | Q <sub>h</sub>  | 159 MJ/m <sup>2</sup> a  |
| Wärmebedarf Warmwasser                              | Q <sub>ww</sub> | 80 MJ/m <sup>2</sup> a   |
| Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 Grad Celsius |                 | 45-35 °                  |

**Bautermine**

Planungsbeginn: April 2003

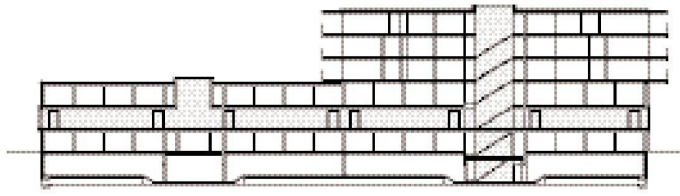
Baubeginn: April 2005

Bezug: September 2006

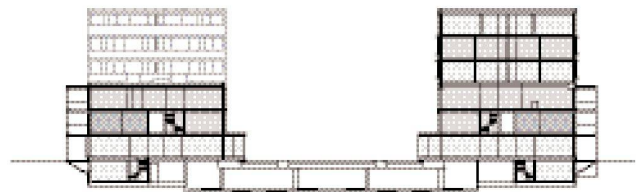
Bauzeit: 17 Monate

Siehe auch Beitrag in bwv 4 | 2007, S. 64

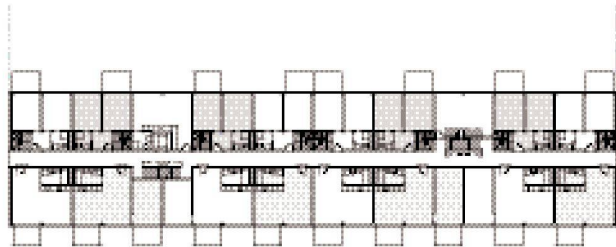




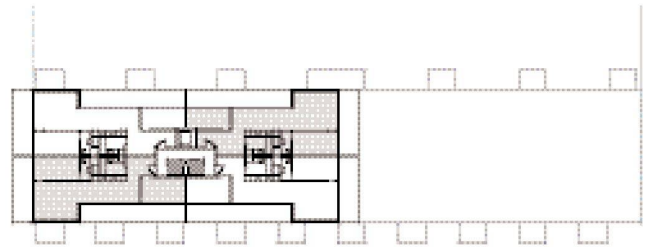
Längsschnitt



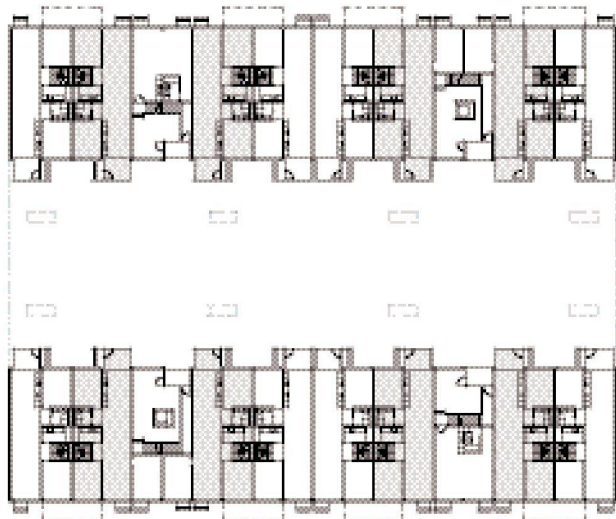
Querschnitt



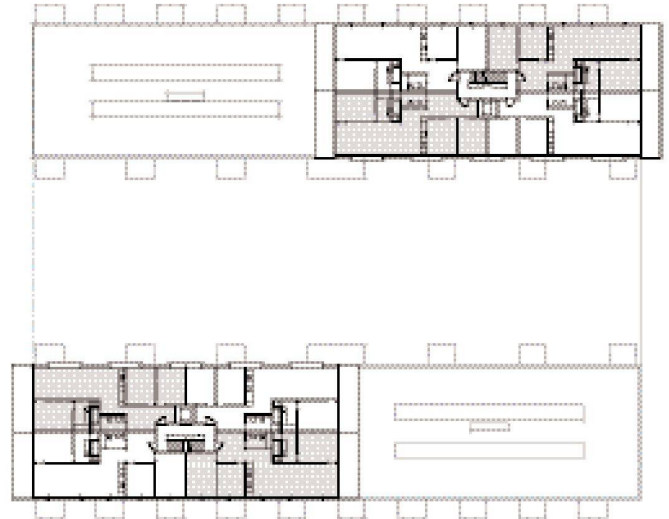
1. OG



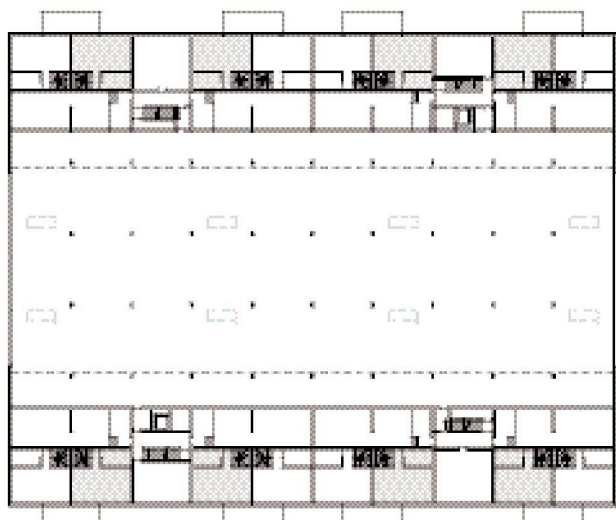
5. OG



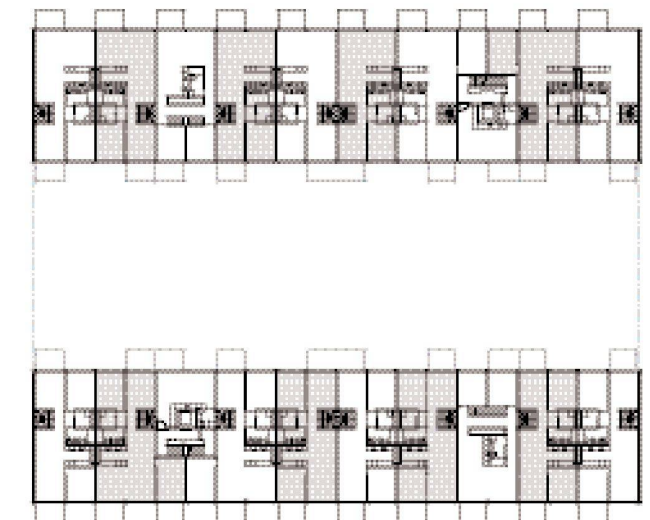
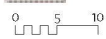
EG



3.+4. OG



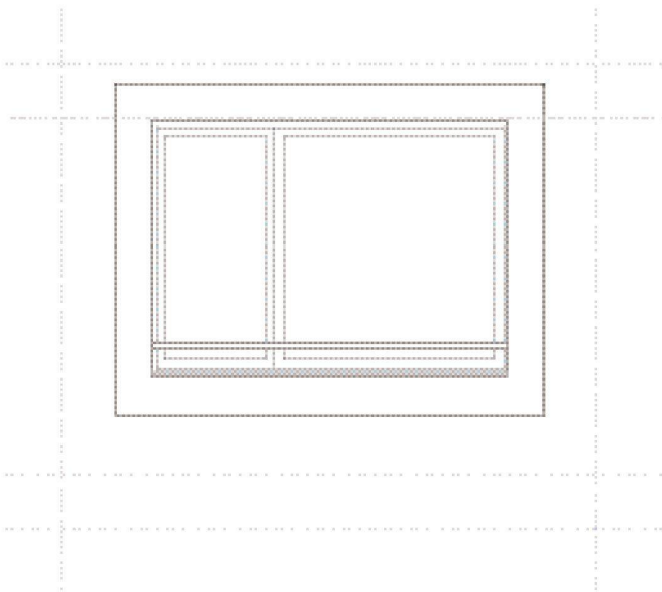
UG



2. OG



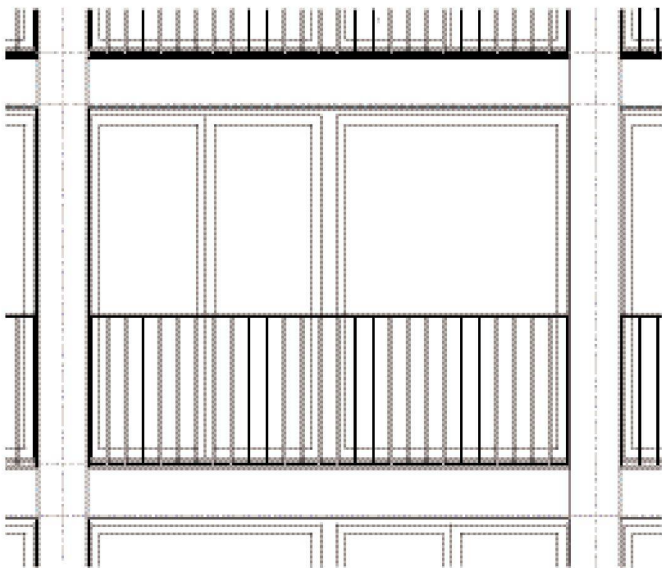
Bild: Christoph Wieser



Detailansicht Fenster 3.-4. OG



Schnitt



Detailansicht Fenster EG-2.OG



Schnitt

