

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 94 (2007)  
**Heft:** 6: Transit

**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>**

# Mehrfamilienhaus Hohenrain, Kilchberg ZH

**Standort:** Gheistrasse 3, 8802 Kilchberg

**Bauherrschaft:** Sandra und Thomas Scheitlin, Kilchberg

**Architekt:** LMW Losinger Meury Wolfer, dipl. Arch. ETH SIA, Zürich

**Mitarbeit:** Nicola Losinger, Projektleiter, mit Ralph Meury,

Andrea Wolfer, Massimiliano Mazza,

**Bauingenieur:** Karl Dillier, Seuzach

**Spezialisten:** HLKS André Hobler, hobler engineering, Zürich

mit Joseph Bünder, Hochdorf, EL. Ing.: Ez Concept, Tobias

Hofstetter, Zürich, Bauphysik: Mühlebach Akustik und Bauphysik,

Michael Oberholzer, Wiesendangen

**Landschaftsarchitekten:** KuhnTruniger Landschaftsarchitekten,

Stephan Kuhn mit Jacqueline Noa, Zürich

**Bauplanung:** Raphael Gretener, Zürich



Situation

## Projektinformation

Für das Areal Hohenrain in Kilchberg existiert ein Gestaltungsplan, welcher sieben, gegeneinander versetzte Mehrfamilienhäuser vorsieht. In einer ersten Bauetappe wurden zwei dieser Häuser realisiert. Im Gegensatz zur rückwärtig gelegenen, nun abgebrochenen Villa, stehen die Neubauten an der Hangkante zum Zürichsee. Für die beiden Mehrfamilienhäuser wurde eine durchgehende Tiefgarage erstellt. Sie wurde derart disponiert, dass sie auch einer zukünftigen weiteren Bebauung zu Nutze kommt. Die Wohnungen des Hauses Hohenrain sind unterschiedlich gross und individuell organisiert. Jede Wohneinheit hat Sicht auf See und Alpen und über die Loggia einen Bezug zum Außenbereich. Der monolithische Gebäudekörper steht als eigenständiges Haus inmitten der ländlich anmutenden Parklandschaft. Die räumliche Disposition der Attika, in Anlehnung an Wohnbauten der 1960er Jahre, war Ausgangspunkt für die

Planung der unteren Stockwerke: offene und ineinander fliessende Räume bilden einen Gegensatz zu den klar abgegrenzten und abgeschlossenen Zimmern. Dies ermöglicht eine optisch räumliche Erweiterung der kleineren Mietwohnungen, die übereck angeordneten offenen Wohnräume unterstützen dieses Anliegen. Die zurückhaltende Befensterung ermöglicht die präzise Sichtlenkung durch Landschaftsfenster. Die differenzierte Materialisierung, auch hier in Anlehnung an den italienischen Wohnbau-Palazzo der 60er Jahre, zeichnet den Bau sowohl innen, wie auch aussen durch seine Wärme aus. Die homogen gehaltene und verfügte Kalksteinfassade bringt als feine Haut die Maserierung des Kastanienholzes stärker zum Ausdruck, eine Patina wird bewusst gewünscht. Diese Differenzierung der Materialien findet sich im Inneren wieder: das Kastanienholz fasst die Loggien innen wie auch aussen und umrahmt die Fenster; das überstrichene Baumwollgewebe als Tapete steht im

Bilder: Andrea Helbling



Kontrast zu den steinernen Terrazzoböden der offenen Wohnräume. In den Zimmern runden die Spannteppiche aus Ziegenhaar den warmen Charakter ab.

#### Raumprogramm

Attika: 1 Wohnung; EG: Eingang, 2 Wohnungen; 1.UG: 2 Wohnungen; 2.UG 1 Atelierwohnung, Keller- und Technikräume, sowie die Tiefgarage.

#### Konstruktion

Flachdach mit Sonnenkollektoren; Massivbauweise mit vorgehängten, verfügten Kalksteinplatten; Kastanienholzfenster und -einfassungen; Terrazzoboden, Kunststeinplatten oder Woll-Spannteppich, Wandbespannung mit Baumwollgewebe, gestrichen; Schreinerarbeiten in Kastanienholz und Kunstharsbeschichtungen.

#### Gebäudetechnik

Konventioneller Standard mit Fussbodenheizung, elektrisch betriebene Holzlamellenstoren, etc; Erdsonden-Wärmepumpenanlage mit Warmwasser-Solaranlage für Heizung und Brauchwasser; Regenwassertank für WC-Spülwasser und Pflanzenbewässerung.

#### Organisation

Auftragsart für Architekt: Direktauftrag

Auftraggeberin: Sandra und Thomas Scheitlin, Kilchberg

Projektorganisation: Architekturbüro mit externem

Bauplanungsbüro, Ausführung mit Einzelunternehmern

#### Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

##### Grundstück:

GSF	Grundstücksfläche	1506 m <sup>2</sup>
GGF	Gebäudegrundfläche	432 m <sup>2</sup>
UF	Umgebungsfläche	1074 m <sup>2</sup>

##### Gebäude:

GV	Gebäudefolumen SIA 416 GV	6 799 m <sup>3</sup>
GF	2.UG unbeheizt	725 m <sup>2</sup>
	2.UG beheizt	149 m <sup>2</sup>
1.UG		388 m <sup>2</sup>
EG		393 m <sup>2</sup>
DG		301 m <sup>2</sup>
GF	total beheizt und unbeheizt	1955 m <sup>2</sup>
	Grundfläche total beheizt	1 231 m <sup>2</sup>
		100.0 %
NGF	Nettogenossenschaftsfläche	972 m <sup>2</sup>
KF	Konstruktionsfläche	258 m <sup>2</sup>
NF	Nutzfläche total	872 m <sup>2</sup>
	Wohnen	854 m <sup>2</sup>
VF	Verkehrsfläche	100 m <sup>2</sup>
FF	Funktionsfläche	1 m <sup>2</sup>
HNF	Hauptnutzfläche	854 m <sup>2</sup>
NNF	Nebennutzfläche	18 m <sup>2</sup>
		1.4 %

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

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

(beheiztes und unbeheiztes Volumen)

##### BKP

1	Vorbereitungsarbeiten	34 000.-	0.5 %
2	Gebäude	6 280 000.-	94.9 %
4	Umgebung	145 000.-	2.2 %
5	Baunebenkosten	157 000.-	2.4 %
1–5	Erstellungskosten total	6 616 000.-	100.0 %
2	Gebäude	6 280 000.-	100.0 %
20	Baugrube	390 000.-	6.2 %
21	Rohbau 1	2 022 000.-	32.2 %
22	Rohbau 2	573 000.-	9.1 %
23	Elektroanlagen	293 000.-	4.7 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	187 000.-	3.0 %
25	Sanitäranlagen	534 000.-	8.5 %
26	Transportanlagen	49 000.-	0.8 %
27	Ausbau 1	75 7000.-	12.1 %
28	Ausbau 2	516 000.-	8.2 %
29	Honorare	959 000.-	15.3 %

#### Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	924-
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GF SIA 416	3212-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>3</sup> BUF SIA 416	135-
4	Zürcher Baukostenindex (04/1998 = 100) 04/2005	111.9

#### Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

##### Gebäudekategorie und Standardnutzung:

Energiebezugsfläche	EBF	1272 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.55
Heizwärmeverbrauch	Q <sub>h</sub>	159 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmebedarf Warmwasser	Q <sub>ww</sub>	50 MJ/m <sup>2</sup> a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 Grad Celsius		45°

#### Bautermine

Wettbewerb: Direktauftrag

Planungsbeginn: März 2002

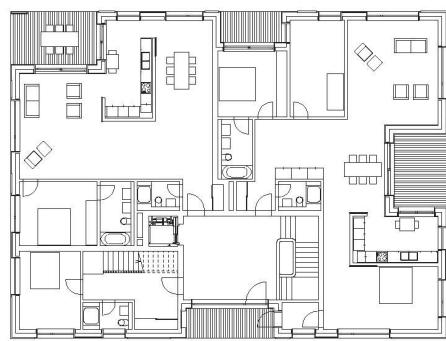
Baubeginn: Oktober 2004

Bezug: Januar 2006

Bauzeit: 14 Monate

Siehe auch Beitrag in wbw 6 | 2007, S. 44

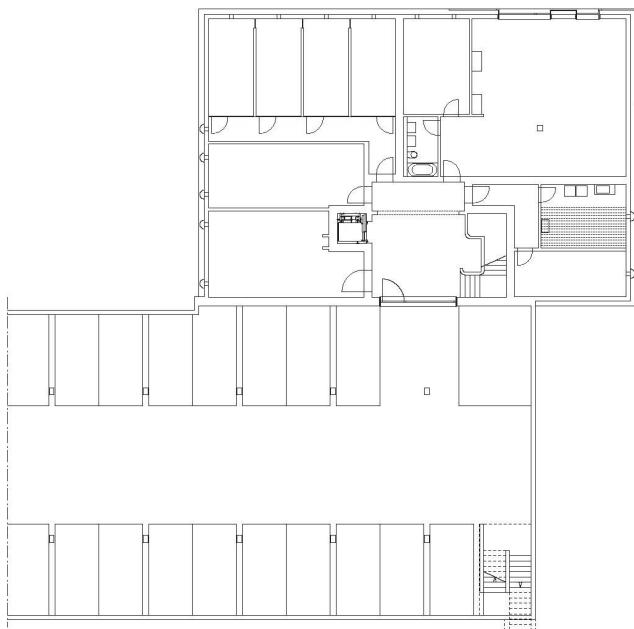




Erdgeschoss



Dachgeschoss

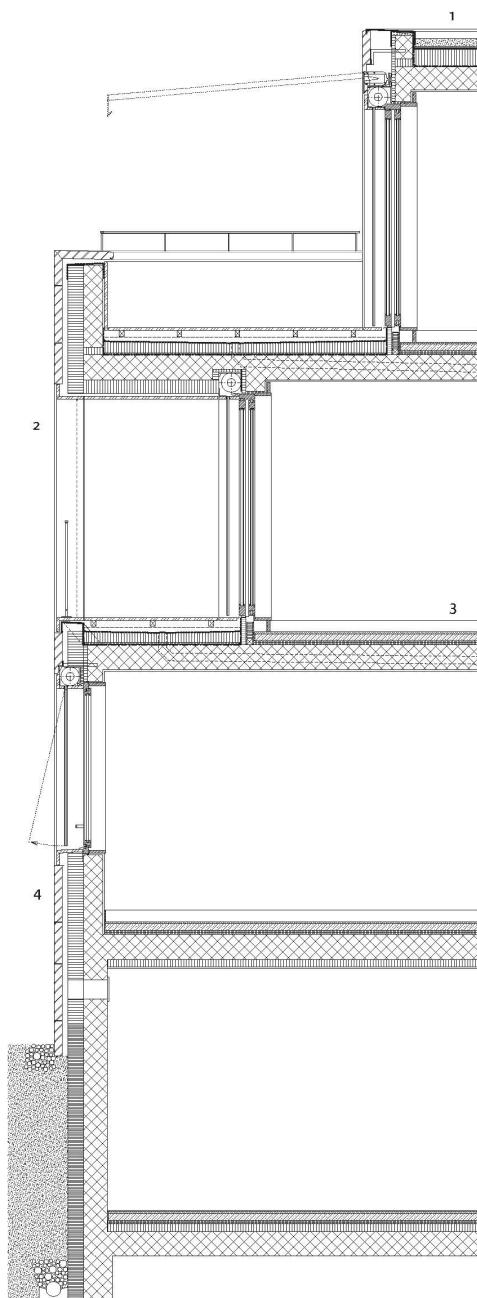
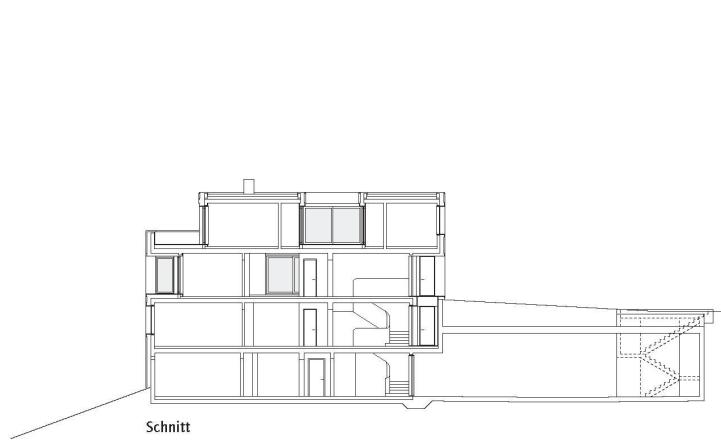


2. Untergeschoss



1. Untergeschoss

0 5 10



#### 1 Aufbau Flachdach

- Extensive Begrünung 8 cm
- Trennlies
- Bitumenabdichtung 2-lagig
- PU 18 cm
- Dampfsperre VA 4
- Betondecke 24 cm

#### 2 Aufbau Fenster und Sonnenschutz

- Rahmenverbreiterung Kastanie
- Holzfenster Kastanie
- Verkleidung Kastanie
- Holzrolladen Kiefer und Markisen
- Loggia Kastanie
- Metallgeländer

#### 3 Aufbau Boden

- Terrazzo/Kunststeinplatten 2,5 cm
- Unterlagsboden 8 cm auf PE-Folie
- Trittschalldämmung 2 cm
- Wärmedämmung 2 cm
- Betondecke 26 cm
- Innenputz 1 cm

#### 4 Aufbau Fassade

- Naturstein 8 cm mit Mörtelfugen
- Hinterlüftung 4 cm
- Wärmedämmung 16 cm
- Beton 20 cm
- Innenputz 1 cm
- Baumwollgewebe, gestrichen

# Mehrfamilienhäuser am Blasenberg, Zug

**Standort:** Blasenbergstrasse 27/29, 6300 Zug

**Bauherrschaft:** Hanna Barbara Straub, Zug

**Architekt:** Dettli' Nussbaumer Architekten, Zug;  
Mitarbeit: Franziska Manetsch, Franziska Schneider,  
Hanspeter Fuchs

**Bauleitung/Kosten:** A. Welti, Architekt, Luzern

**Ingenieur:** Schubiger AG Bauingenieure, Luzern

**Ingenieur Fassade:** Dr. Schwartz Consulting AG, Zug

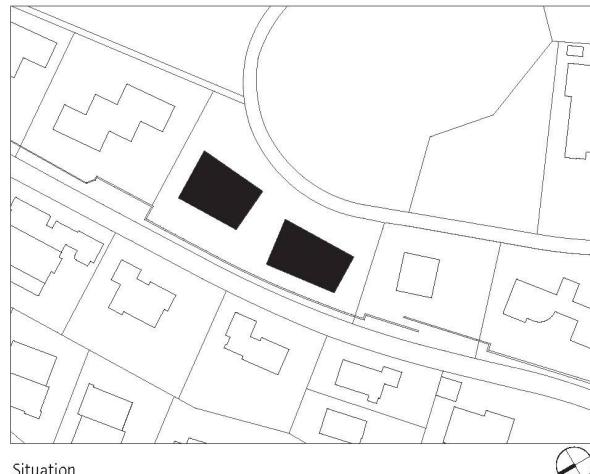
**Spezialisten:** Elektroingenieur: EPZ Elektroplaner, Zug

Bus-System: Schärer Elektro-Engineering, Baar

HLKS: Keiser + Waser AG, Zug

Bauphysik: Martinelli + Menti AG, Meggen

Kunst am Bau: Susanne Fankhauser, Basel



Situation

## Projektinformation

Das Grundstück am Blasenberg befindet sich an prominenter Lage mit einmaliger Aussicht auf die Stadt Zug, den See und die voralpine Landschaft mit Rigi und Pilatus. Die zwei leicht verzogenen und zueinander versetzten, kompakten Wohnhäuser sind so in das steile Gelände gesetzt, dass sie miteinander ein zusammenhängendes Ensemble bilden. Ihre Volumetrie fügt sich in die bestehende Bebauungsstruktur des Quartiers ein. Die typologisch ähnlich aufgebauten Häuser beinhalten je drei Geschosswohnungen. Auf Gartenniveau eine dreiseitig belichtete Kleinwohnung; in den oberen Geschossen je zwei allseitig belichtete Grosswohnungen. Die Grundrissdisposition der Grosswohnungen wird durch die Setzung von drei geschlossenen Kernen – bestehend aus Schlafzimmern, Küche und Nasszellen sowie einer sich tief in den Grundriss schiebenden Loggia – gebildet. Zwischen diesen räumlich geschlossenen Bereichen spannt sich ein

fliessender Raum auf, welcher die übrigen Funktionen der Wohnung beinhaltet (Wohnraum, Frühstücksraum und Bibliothek). Zusätzlich zu den Loggien werden den Wohnungen weitere private Außenräume in Form von Dachterrassen und rückwärtig angeordneten, südost ausgerichteten Hofräumen angeboten.

## Raumprogramm

Haus Süd: 2 ½ Zi-Geschosswohnungen, 1 ¾ Zi-Sockelwohnung, Kellerräume. Haus Nord: 2 ½ Zi-Geschosswohnungen, 1 ¾ Zi-Sockelwohnung, Aufenthaltsraum, Kellerräume und Einstellhalle

## Konstruktion

Massivbauweise, zweischalige Konstruktion: äussere Schale 180 mm Sichtbeton wassergestrahlt (Beton: gebrochener Jurakalk, Weisszement), Dämmung 140 mm biegesteif, vollflächig verklebt als



verlorene Schalung, innere Schale 220 mm Beton, Gipskarton, Weissputz gestrichen; Holzmetallfenster aussen Alu, natur- eloxiert, innen gestrichen; Sonnenschutz: Rafflamellenstoren Alu natureloxiert; Bodenbeläge: Loggias Travertin sägeroh, Dachterrassen und Höfe Travertin sägeroh, gebrochener Kies; Bodenbeläge innen: ortgeschliffener Travertin, Räuchereiche; Einbauten/Küchen: MDF seidenmatt/hochglanz gestrichen

#### Gebäudetechnik

Wärmepumpe mit Erdsonden, Niedertemperatur-Bodenheizung, Warmwasser Elektroboiler

**Organisation:** Direktauftrag

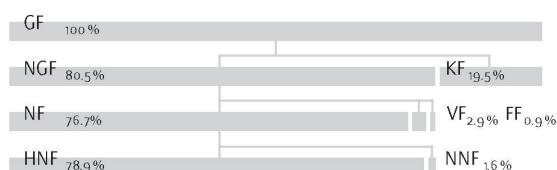
#### Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

##### Grundstück:

GSF Grundstücksfläche	2 213 m <sup>2</sup>
GGF Gebäudegrundfläche	573 m <sup>2</sup>
UF Umgebungsfläche	1 640 m <sup>2</sup>
BUF Bearbeitete Umgebungsfläche	1 640 m <sup>2</sup>

##### Gebäude:

GV Gebäudevolumen SIA 416 GV	7 460 m <sup>3</sup>
GF Ebene o unbeheizt	357 m <sup>2</sup>
Ebene 1 unbeheizt	520 m <sup>2</sup>
Ebene o	215 m <sup>2</sup>
Ebene 1	402 m <sup>2</sup>
Ebene 2	504 m <sup>2</sup>
Ebene 3	249 m <sup>2</sup>
GF total beheizt und unbeheizt	2 247 m <sup>2</sup>
Grundfläche total beheizt	1 370 m <sup>2</sup>
NGF NettoGESCHossfläche	1 103 m <sup>2</sup>
KF Konstruktionsfläche	267 m <sup>2</sup>
NF Nutzfläche total	1 051 m <sup>2</sup>
Wohnen	1 030 m <sup>2</sup>
VF Verkehrsfläche (beheizt)	39 m <sup>2</sup>
FF Funktionsfläche (beheizt)	13 m <sup>2</sup>
HNF Hauptnutzfläche (beheizt)	1 082 m <sup>2</sup>
NNF Nebennutzfläche (beheizt)	21 m <sup>2</sup>



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

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

(beheiztes und unbeheiztes Volumen)

##### BKP

1 Vorbereitungsarbeiten	355 286.–	4.0 %
2 Gebäude	7 734 311.–	87.4 %
4 Umgebung	370 683.–	4.2 %
5 Baunebenenkosten	387 062.–	4.4 %
1–9 Erstellungskosten total	8 847 342.–	100.0 %
2 Gebäude	7 734 311.–	100.0 %
20 Baugrube	214 597.–	2.8 %

21 Rohbau 1	1 874 976.–	24.2 %
22 Rohbau 2	904 297.–	11.7 %
23 Elektroanlagen	685 801.–	8.9 %
24 Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	245 537.–	3.2 %
25 Sanitäranlagen	533 564.–	6.9 %
26 Transportanlagen	919 86.–	1.2 %
27 Ausbau 1	1 292 163.–	16.7 %
28 Ausbau 2	933 060.–	12.1 %
29 Honorare	958 330.–	12.4 %

#### Kostenkennwerte in CHF

1 Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	1 037.–
2 Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	3 442.–
3 Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	226.–
4 Zürcher Baukostenindex (04/1998 = 100) 04/2005	110.2

#### Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

##### Gebäudekategorie und Standardnutzung:

Energiebezugsfläche	EBF	1 370 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.86
Heizwärmeverbrauch	Q <sub>h</sub>	282 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmebedarf Warmwasser	Q <sub>ww</sub>	88 MJ/m <sup>2</sup> a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 Grad Celsius		40°

#### Bautermeine

Planungsbeginn: August 2002

Baubeginn: Oktober 2003

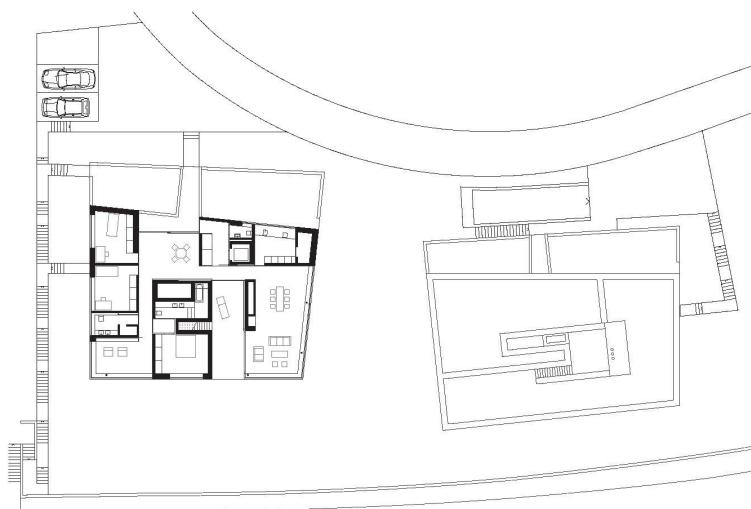
Bezug: August 2005

Bauzeit: 22 Monate

Siehe auch Beitrag in wbw 6 | 2007, S. 45

Bilder aussen: Hannes Henz, Zürich





Obergeschoss



Bild: imnet, Guido Böselg, Zug



Erdgeschoss

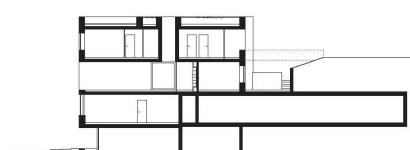


Untergeschoss

0 5 10



Längsschnitt Haus Nord



Querschnitt Haus Nord

**Deckenaufbau Terrasse begehbar**

- Travertin 3 cm/Kies
- Kiesschüttung
- Trittschalldämmende Drainageschicht
- Gummischrotmatte
- Bitumendichtungsbahn 2-lagig
- Wärmedämmung 14 cm, in Bitumen verklebt
- Betondecke 29–38 cm

