

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 94 (2007)  
**Heft:** 7-8: Hochwasser = Les crues = Floods  
  
**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**

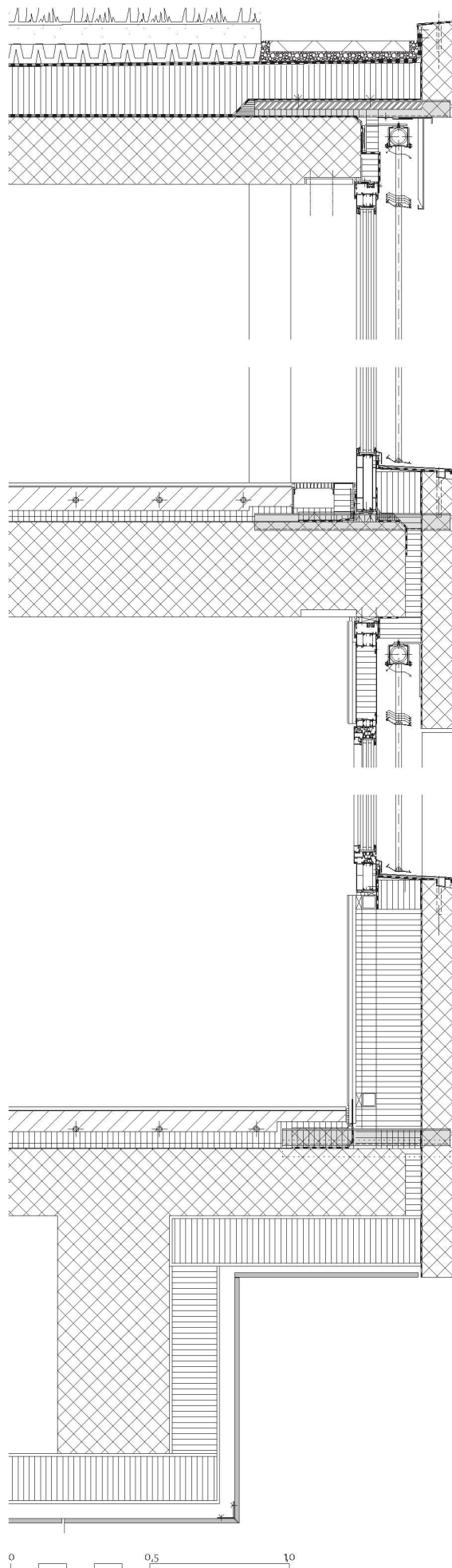
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 12.01.2026

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



Fassadenschnitt Maisonnetwohnungen

# Wohnanlage Rietblick, Gottlieben, TG

**Standort:** Espenstrasse 9, 8274 Gottlieben TG  
**Bauherrschaft:** Brunnert – Grimm AG / Zschokke AG  
**Architekt:** Antoniol + Huber + Partner AG,  
8500 Frauenfeld  
**Mitarbeit:** Joachim Ludwig, Katja Mayer  
**Bauingenieur:** Ribi + Blum, 8590 Romanshorn  
**Spezialisten:** Zehnder + Kälin AG, Bauphysik,  
8400 Winterthur,  
Schär, Berat. Ingenieure HLS,  
8500 Frauenfeld



Situation

## Einfügung ins Ortsbild

Das Prinzip der regelmässigen Blockbebauung mit um Höfe gruppierten Häuserkränzen – wie es für die städtebauliche Anlage von Gottlieben charakteristisch ist – stellt auch die Basis des baulichen Konzeptes für die massstäbliche Einbindung der grossen Werfthalle dar. Zum Dorf hin zeigt sich die Anlage als geschlossene Randbebauung mit einer grosszügigen Öffnung zum Jachthafen hin, die den Blick vom östlichen Uferweg in die Seerheinlandschaft freigibt. Aufgespannt zwischen Waaghaus und Neubau findet die reizvolle Uferpromenade ihren markanten Abschluss nun auch im Westen. Der bestehenden Bootshalle vorgelagert, bildet ein über dem Wasser «schwebender» Baukörper den Übergang zur Seerheinlandschaft und erzeugt durch seine Strukturierung eine dem Dorf entsprechende Massstäblichkeit.

## Wohnen und Arbeiten

Durch den Rückbau der Werftanlage auf die eine grosse Halle wurde Raum für die Wohnanlage gegeben, so dass Wohnen und Arbeiten nebeneinander möglich sind. Neben den Räumen der Werft sind weitere Büroflächen vorhanden. Der Besonderheit der Lage nördlich der Werfthalle wird mit einem entsprechenden Wohnkonzept Rechnung getragen. So schafft eine 5 Meter breite Fuge den notwendigen Freiraum vor den Wohnungen und lässt Licht und Sonne in die Räume. Auf diese Weise entstehen zugehörig zu jeder Wohnung intime Terrassen. Darunter liegt jeweils der Erschliessungsbereich mit seinem ganz besonderen Gepräge, welches durch den schmalen Lichteinfall auf die gesamte Gebäudelänge erzeugt wird. Die Wohnbereiche der Maisonettewohnungen zeichnen sich durch grosse Transparenz aus, die einerseits den einmaligen Aus-



blick nach Norden frei gibt und andererseits die Besonnung von Süden her sicherstellt. Die Terrassenwohnungen des Ostflügels orientieren sich gegen den offenen See im Westen und sind um eine grosszügige Terrasse angeordnet, auf welche sämtliche Räume münden. Individuelle Treppen führen direkt zum Hafen.

#### Architektur und Konstruktion

Die architektonische Gestalt ist von naturbelassenem Sichtbeton und Glas geprägt. Entwickelt ist die Anlage aus der konstruktiven Situation des «schwebenden» Wohnflügels mit seinen hohen, teils im Wasser stehenden Pfeilern, welche ihrerseits auf je vier Pfählen ruhen. Allfälligen Absenkungen in diesem sehr schlechten Baugrund wird durch entsprechende Fugen in den Betonelementen, welche Risse vermeiden sollen, Rechnung getragen.

#### Raumprogramm

14 Wohnungen. Diverse Büros, Ausstellungsraum für Schiffe, Cafeteria

#### Gebäudetechnik

Minergie Standard, Ersatzluftanlage

#### Organisation

Auftragsart für Architekt: Wettbewerb

Auftraggeberin: Brunnert-Grimm AG Werft / Zschokke AG

Projektorganisation: Projekt und Pläne: AHP Architekten

Kosten + Bauleitung: Zschokke GU

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

Gebäude:

GV	Gebäudevolumen SIA 416 GV	18 018 m <sup>3</sup>	
GF	EG unbeheizt	1 229 m <sup>2</sup>	
	EG beheizt	482 m <sup>2</sup>	
	1.OG	1387 m <sup>2</sup>	
	2.OG unbeheizt	182 m <sup>2</sup>	
	2.OG beheizt	1400 m <sup>2</sup>	
	3.OG	803 m <sup>2</sup>	
GF	Grundflächetotal beheizt und unbeheizt	5 481 m <sup>2</sup>	
	Grundfläche total beheizt	4 071 m <sup>2</sup>	100.0 %
NGF	Nettogeschossfläche	3 425 m <sup>2</sup>	84.2 %
KF	Konstruktionsfläche	646 m <sup>2</sup>	15.9 %
NF	Nutzfläche total	3 120 m <sup>2</sup>	76.7 %
	Café	93 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	2 305 m <sup>2</sup>	
	Büro	723 m <sup>2</sup>	
VF	Verkehrsfläche	274 m <sup>2</sup>	6.7 %
FF	Funktionsfläche	31 m <sup>2</sup>	0.8 %



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

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

(beheiztes und unbeheiztes Volumen)

BKP

1	Vorbereitungsarbeiten	1 250 000.-	10.2 %
2	Gebäude (Pfahlfundation)	10 460 000.-	84.8 %
4	Umgebung	380 000.-	3.1 %
5	Baunebenkosten	250 000.-	2.1 %
1-9	Erstellungskosten total	12 340 000.-	100.0 %

#### Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	581.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	2 570.-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	380 000.-
4	Zürcher Baukostenindex (4/1998 = 100) 4/2006	111.9

#### Bautermine

Wettbewerb: 2001

Planungsbeginn: 2002

Baubeginn: 2004

Bezug: 2006

Bauzeit: 18 Monate

Siehe auch Beitrag in wbw 7-8 | 2007, S. 54

Bilder: Jürg Zimmermann, Zürich

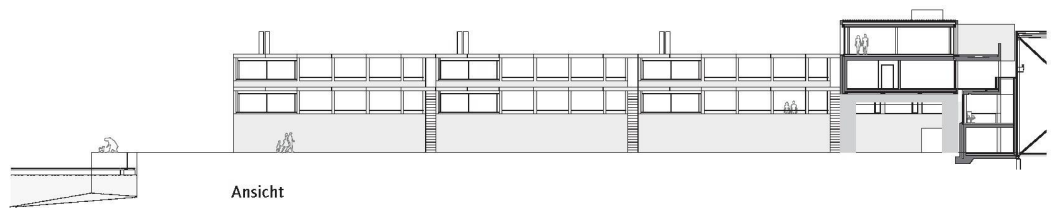




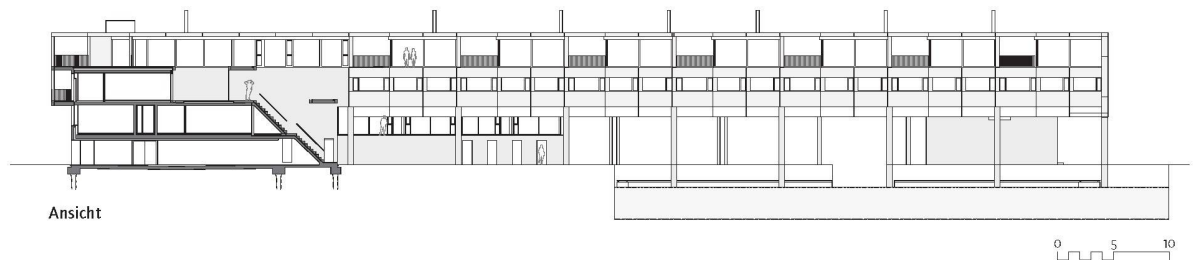
Südflügel mit Maisonnetten



Maisonnettewohnung

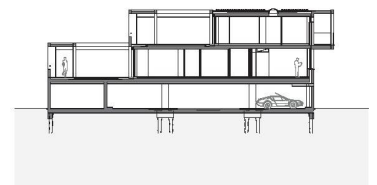
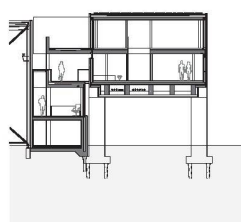
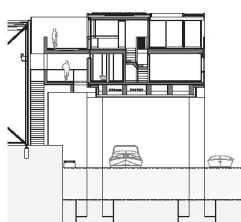


Ansicht



Ansicht

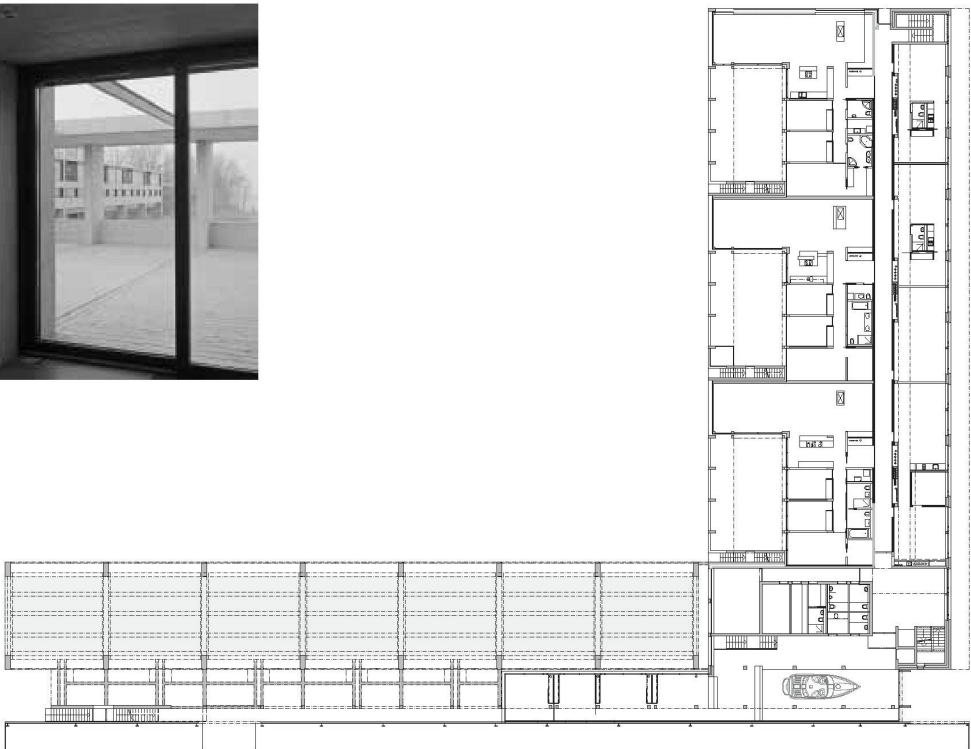
0 5 10



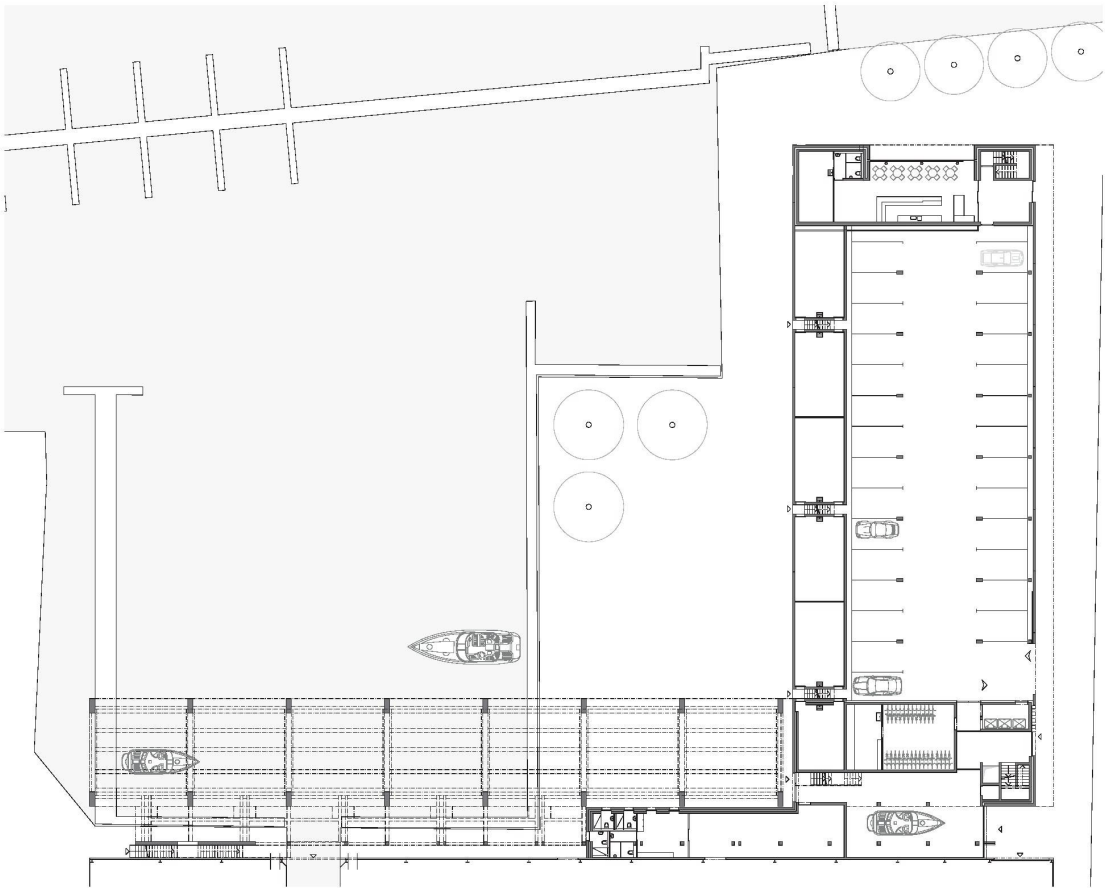
Schnitte



Terrassenwohnung im Ostflügel



1. Obergeschoss



Erdgeschoss

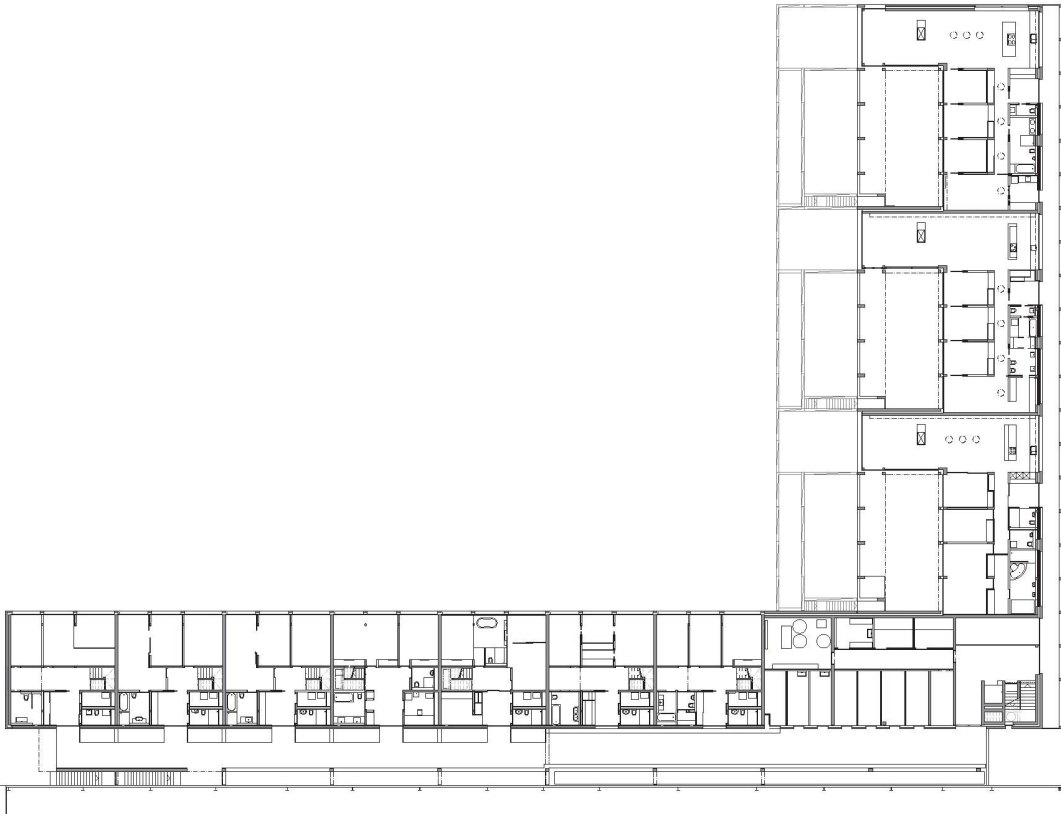




Essbereich und Küche in Terrassenwohnung



3. Obergeschoss



2. Obergeschoss

## Wohnhaus Reussinsel, Luzern

**Standort:** Reussinsel 42, 44, 46, Luzern  
**Bauherrschaft:** Winterthur Leben  
**Totalunternehmer:** PP-Baumanagement AG, Kriens  
**Architekt:** Andreas Rigert + Patrik Bisang ETH dipl.  
 Architekten BSA SIA, Luzern  
**Mitarbeit:** Manfred Häfliger, Gianreto Laager  
**Bauingenieur:** Bucher + Dillier Ingenieur-Unternehmung AG  
**Spezialisten:** Elektroingenieur: Herzog Kull Group, Rotkreuz  
 HLKS-Ingenieur: J. Ottiger + Partner AG, Emmenbrücke  
 Bauphysiker: Martinelli + Menti AG, Meggen  
 Akustiker: Ragonesi, Strobel + Partner, Luzern



Situation



### Projektinformation

Das Gebiet des Wohnhauses an der Reussinsel liegt am Übergang zwischen einem der ältesten Gewerbegebiete auf dem Boden der Stadt Luzern und kleineren Wohn- und Gewerbebauten, die zu Reussbühl gehören. Die einmalige Lage auf einer ehemaligen Insel im Reussraum ist gezeichnet von der Bewegung: Das vorbeifliessende Wasser, der Verkehrsfluss und die fließenden Linien des Eisenbahndamms. Die alles prägende Dynamik der Bewegung wurde zur Ausgangslage des Entwurfs und bestimmt die Situierung, Organisation und die Gestalt des Gebäudes. Der sanft abgeknickte, schlanke Baukörper folgt dem Lauf des Flusses. Die von einer Wellenbewegung hergeleitete Reussfassade lässt den Baukörper in den Reussraum hineingreifen und wieder zurückspringen. Durch die gezahnte Gliederung des Baukörpers wird die Gebäudelänge gebrochen und es entstehen spannungsvolle Schattierungen in den geschosshohen Verglasungen. Die erkerartigen Verkippungen der Fassade vergrös-

sern zudem den Blickwinkel aus den Wohnungen in den Flussraum. Das Sockelgeschoss mit integrierter Parkierung schafft für die Erdgeschosswohnungen attraktive, vor der Einsicht der Fussgänger geschützte Vorzonen und verleiht dem Gebäude eine spezielle Schnitzausbildung. Die Wohnungsgrundrisse sind variantenreich von der Kleinwohnung bis zur Familienwohnung organisiert. Die lärmempfindlichen Räume (Wohnen, Schlafen, Arbeiten) sind auf die ruhige, attraktive Aussichtsseite der Reuss gerichtet. Die weniger lärmempfindlichen Räume (Küche, Essen, Bad) sind teilweise mit einem vorgelagerten Wintergarten gegen die gut besonnte, betriebsame und damit zugleich lärmige Seite orientiert. Ein durchgehender Wohn- und Essraum, der zentrale Aufenthaltsbereich, profitiert von den Qualitäten beider Seiten. Das Attikagegeschoss nutzt das Potential einer Dachwohnung und bietet attraktive, gegen Süden ausgerichtete und lärmabgeschirmte Dachterrassen an.

Bilder: Theres Bütler, Luzern





**Raumprogramm**

UG	Einstellhalle, Keller, Waschen, Technik
EG	6 3/4-Zi-Whg, 3 2 1/2-Zi-Whg
1.OG	3 4 1/2-Zi-Whg, 3 3 1/2-Zi-Whg, 3 2 1/2-Zi-Whg
2.OG	3 4 1/2-Zi-Whg, 3 3 1/2-Zi-Whg, 3 2 1/2-Zi-Whg
Attika	6 3 1/2-Zi-Whg
Total	6 4 1/2-Whg, 18 3 1/2-Zi-Whg, 9 2 1/2-Whg

**Konstruktion**

Massivbauweise; Glasfassade auf der Reussseite; verputzte Aussenwärmefassade auf der Dammseite sowie auf den Stirnseiten

**Gebäudetechnik**

Gasheizung (Bodenheizung)

**Organisation**

Auftragsart für Architekt: Architekturauftrag aus Studienauftrag  
 Auftraggeberin: PP-Baumanagement AG, Kriens  
 Projektorganisation: Planungsauftrag, Ausführung mit  
 Totalunternehmung

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

GSF	Grundstücksfläche	4 448 m <sup>2</sup>
GGF	Gebäudegrundfläche	2 220 m <sup>2</sup>
UF	Umgebungsfläche	2 228 m <sup>2</sup>
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	1 876 m <sup>2</sup>
UUF	Unbearbeitete Umgebungsfläche	352 m <sup>2</sup>

*Gebäude:*

GV	Gebäudevolumen SIA 416 GV	18 151 m <sup>3</sup>
GF	UG unbeheizt	2 070 m <sup>2</sup>
	UG beheizt	1 07 m <sup>2</sup>
	EG	896 m <sup>2</sup>
	1.OG	986 m <sup>2</sup>
	2.OG	986 m <sup>2</sup>
	3.OG	871 m <sup>2</sup>

GF	Grundfläche beheizt und unbeheizt	5 916 m <sup>2</sup>
	Grundfläche total beheizt	3 846 m <sup>2</sup> 100.0 %
NGF	Nettogeschossfläche	3 329 m <sup>2</sup> 86.6 %
KF	Konstruktionsfläche	517 m <sup>2</sup> 13.5 %
NF	Nutzfläche total	2 965 m <sup>2</sup> 77.1 %
	Wohnen	2 965 m <sup>2</sup>
VF	Verkehrsfläche	335 m <sup>2</sup> 8.7 %
FF	Funktionsfläche	29 m <sup>2</sup> 0.8 %
HNF	Hauptnutzfläche	2 950 m <sup>2</sup> 76.7 %
NNF	Nebennutzfläche	15 m <sup>2</sup> 0.4 %

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

(inkl. MwSt. ab 2001: 7.6%) in CHF  
 (beheiztes und unbeheiztes Volumen)

**BKP**

1	Vorbereitungsarbeiten	410 000.-	3.8 %
2	Gebäude	9 400 000.-	87.1 %
4	Umgebung	260 000.-	2.4 %
5	Baunebenkosten	730 000.-	6.8 %
1-5	Erstellungskosten total	10 800 000.-	100.0 %
2	Gebäude	9 400 000.-	100.0 %
20	Baugrube	300 000.-	3.2 %
21	Rohbau 1	2 500 000.-	26.6 %
22	Rohbau 2	1 710 000.-	18.2 %
23	Elektroanlagen	400 000.-	4.3 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	300 000.-	3.2 %
25	Sanitäranlagen	1 050 000.-	11.2 %
26	Transportanlagen	130 000.-	1.4 %
27	Ausbau 1	920 000.-	9.8 %
28	Ausbau 2	890 000.-	9.5 %
29	Honorare	1 200 000.-	12.8 %

**Kostenkennwerte in CHF**

1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	518.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	1 589.-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	139.-
4	Zürcher Baukostenindex (04/1998 = 100) 04/2006	111.9

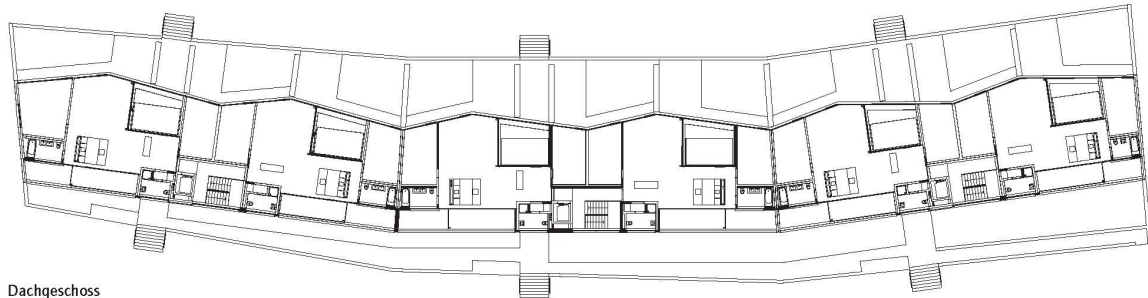
**Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1***Gebäudekategorie und Standardnutzung:*

Energiebezugsfläche	EBF	3 825 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	A/EBF	137
Heizwärmebedarf	Q <sub>h</sub>	198 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmebedarf Warmwasser	Q <sub>ww</sub>	75 MJ/m <sup>2</sup> a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 Grad Celsius		45°

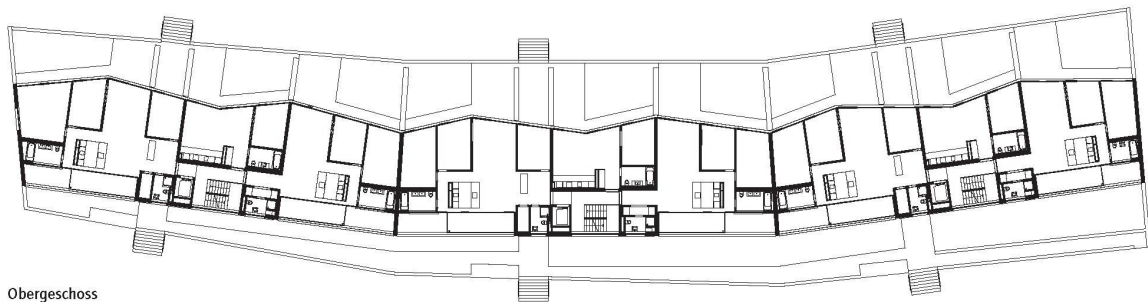
**Bautermine**

*Wettbewerb:* Januar 2003  
*Planungsbeginn:* April 2003  
*Baubeginn:* März 2005  
*Bezug:* Juli 2006  
*Bauzeit:* 16 Monate

Siehe auch Beitrag in wbw 7-8 | 2007, S. 56



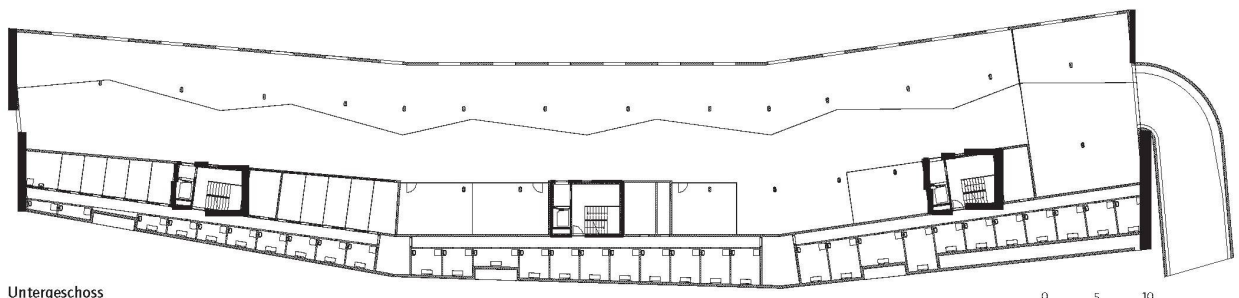
Dachgeschoss



Obergeschoss

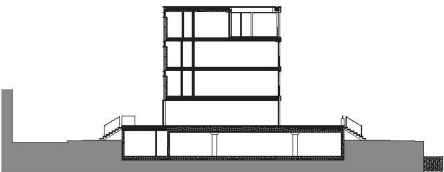
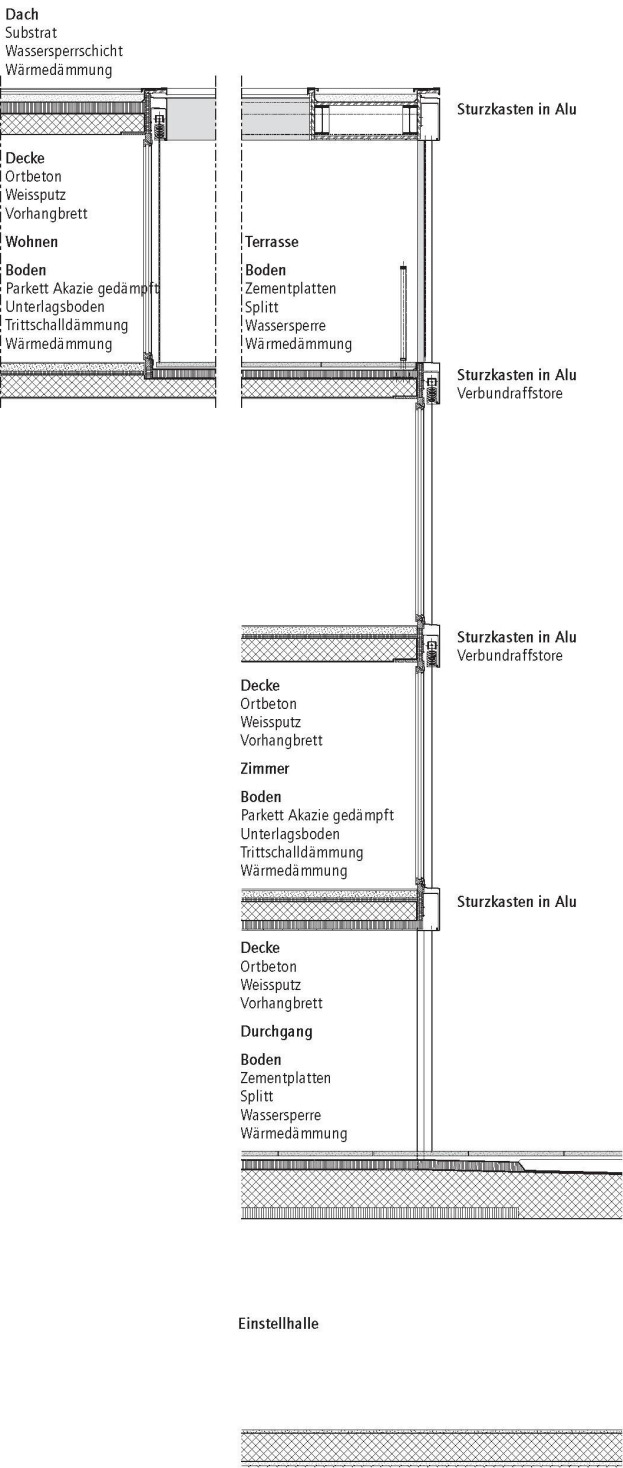


Erdgeschoss



Untergeschoss

0 5 10



Schnitt