

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 97 (2010)
Heft: 5: Eleganz = Elégance = Elegance

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: 08.02.2026

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

Wohnüberbauung Chrüzpark, Hinwil, ZH

Standort: Chrüzacherstrasse 2–14, 8340 Hinwil

Bauherrschaft: Immoturicum AG, Wetzikon

Architekt: Jäger Zäh Architekten, Zürich

Mitarbeit: Adrian Jäger, Martin Zäh, Adrian Föllmi, Janek Brinkmann, Bettina Victor

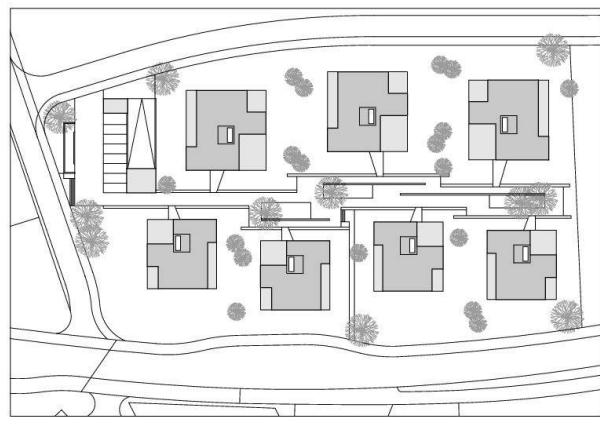
Generalunternehmer: Allreal AG, Zürich

Bauingenieur: Heiniger & Partner AG, Wetzikon

Bauphysiker: Bauphysik Meier AG, Dällikon

Elektroingenieur: Pfister+ Gloor Engineering AG, Baden-Dättwil

HLK-Ingenieur: Tewe AG Ingenieurbüro, Zürich



Projektinformation

Die Wohnüberbauung liegt unmittelbar am Siedlungsrand von Hinwil. In den umliegenden Quartieren sind sowohl grössere Wohnkomplexe wie auch Einfamilienhäuser vorhanden, im nahen Kontext finden sich neben Grünflächen eine kleinmassstäbliche Bebauungsstruktur. Diese fragile Schnittstelle zwischen Siedlungs- und Grünraum ist das Spannungsfeld, das die Entwurfsidee generiert: In Analogie zum «Häuschen auf dem Land» werden möglichst kompakte Punktgebäude auf das offene Feld gesetzt. Um die verdichtete Bauweise ausreichend aufzulockern, sind die sieben Baukörper zueinander leicht versetzt angeordnet. Der spielerische Umgang mit der Situation erlaubt jedem Haus den Ausblick ins ländliche Umfeld. Gleichzeitig fliesst durch die lose gefügten Volumen der umliegende Grünraum ins Quartier. Das Einzelhaus bleibt so als eigenständiger Baukörper lesbar. Mit dem Spagat zwischen verdichteter und punktueller Bauweise findet die Wohnüberbauung eine Antwort auf die konträren Anforderungen von wenig Landverbrauch bei gleichzeitig kleinmassstäblicher Volumetrie.

Die Erschliessung wird zentral zwischen den Häusern geführt; auf diese Weise belässt die Umgebungsgestaltung möglichst viel Grundstücksfläche in der ursprünglichen Form der Wiese. Alle Punktgebäude sind als zweispänige Grundrisse aufgebaut, was jeder Wohneinheit eine dreiseitige Fassadenabwicklung garantiert. Die innere Struktur ist einfach aufgebaut: Straff organisierte Wohnungen gruppieren sich um einen kompakten Treppenkern. Unterschiedlich angeordnete Balkone geben jeder Wohnung eine eigene Identität. Dank dieser Variationen verzehnen sich die einzelnen Gebäude wurzelartig mit der Umgebung. Zusammen mit den Fassadenbändern aus Fiberglas lösen die frei gesetzten Balkone das Gebäudevolumen auf. Die bedruckten Brüstungsbänder verleihen der Überbauung eine beinahe surreal anmutende Präsenz. Mit ihrer leicht unscharfen Textur scheint die Fassade je nach Blickrichtung zu flimmern. Die Absicht, das Volumen der Gebäudekörper durch Volumenverzahnung zu verwischen, wird so gezielt unterstützt. Gleichzeitig bindet der organische Ausdruck der Bänder die Gebäude an die ländliche Umgebung an.



Raumprogramm

Sieben Häuser mit je sieben Wohnungen. Vier Häuser mit Mietwohnungen, drei Gebäude mit Eigentumswohnungen. Wohnungsmix von 3.5 Zimmer bis 5.5 Zimmer-Wohnungen.

Konstruktion

Die Gebäude sind in Massivbauweise mit hinterlüftetem Fassadenschild erstellt. Der Fensterbandbereich besteht aus unterschiedlich gesetzten Aluminiumpaneelen, der Brüstungsbereich aus Fiberglasplatten mit einlaminierter, bedrucktem Gewebe.

Organisation

Auftragsart: Wettbewerb auf Einladung
Auftraggeber: Immoturicum AG, Wetzikon
Projektorganisation: Projekt, Ausführungsplanung und gestalterische Leitung durch Architekt; Bauleitung, Kosten und Termine durch Generalunternehmer.

21	Rohbau 1	9100 000.-	37.8 %
22	Rohbau 2	2540 000.-	10.5 %
23	Elektroanlagen	828 000.-	3.4 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	1230 000.-	5.1 %
25	Sanitäranlagen	2289 000.-	9.5 %
26	Transportanlagen	426 000.-	1.8 %
27	Ausbau 1	1426 000.-	5.9 %
28	Ausbau 2	1776 000.-	7.4 %
29	Honorare	3565 000.-	14.8 %

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416	671.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	2071.-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	87.-
4	Zürcher Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2007	106.2

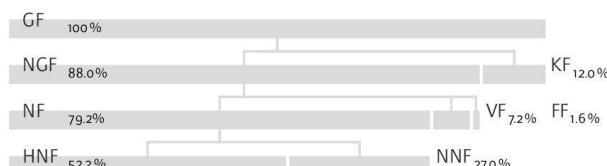
Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416**Grundstück:**

GSF	Grundstücksfläche	7 846 m ²
GGF	Gebäudegrundfläche	2 125 m ²
UF	Umgebungsfläche	5 721 m ²
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	5 721 m ²

Gebäude:

GV	Gebäudevolumen SIA 416	35 900 m ³
GF	UG	4 103 m ²
	EG	2 023 m ²
1. OG		2 053 m ²
2. OG		2 053 m ²
3. OG		1 405 m ²

GF	Grundfläche total	11 637 m ²	100.0 %	Bezug: August 2009
NGF	Nettogenossenschaftsfläche	10 241 m ²	88.0 %	Bauzeit: 21 Monate
KF	Konstruktionsfläche	1 396 m ²	12.0 %	
NF	Nutzfläche total	9 224 m ²	79.2 %	Siehe auch Beitrag in wbw 5 2010, S. 54
Wohnen		6 081 m ²		
UG und Garage		3 143 m ²		
VF	Verkehrsfläche	835 m ²	7.2 %	
FF	Funktionsfläche	182 m ²	1.6 %	
HNF	Hauptnutzfläche	6 080 m ²	52.2 %	
NNF	Nebennutzfläche	3 143 m ²	27.0 %	

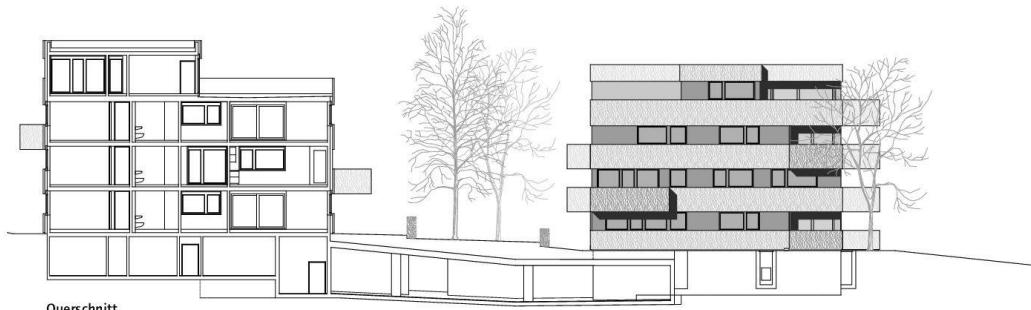
**Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500**

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

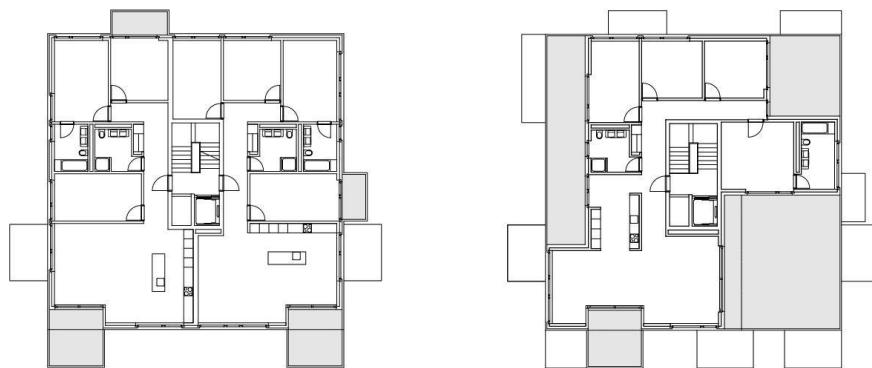
BKP

1	Vorbereitungsarbeiten	449 000.-	1.7 %
2	Gebäude	24 100 000.-	89.8 %
4	Umgebung	497 000.-	1.9 %
5	Baunebenkosten	1 794 000.-	6.7 %
1-5	Erstellungskosten total	26 840 000.-	100.0 %
2	Gebäude	24 100 000.-	100.0 %
20	Baugrube	920 000.-	3.8 %



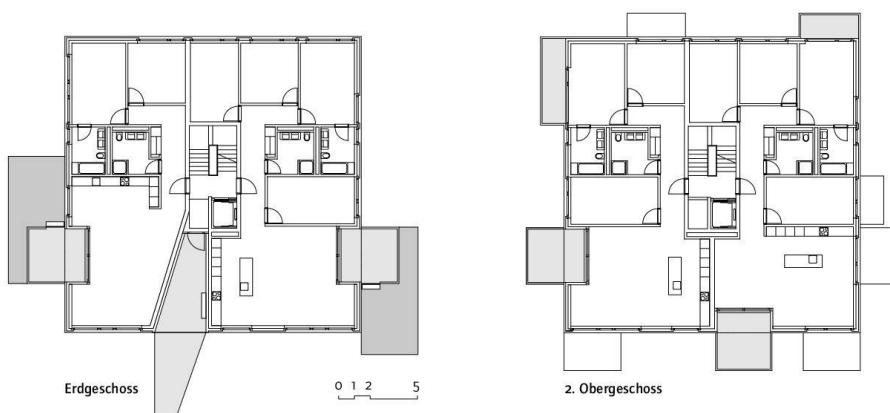


Querschnitt



1. Obergeschoss

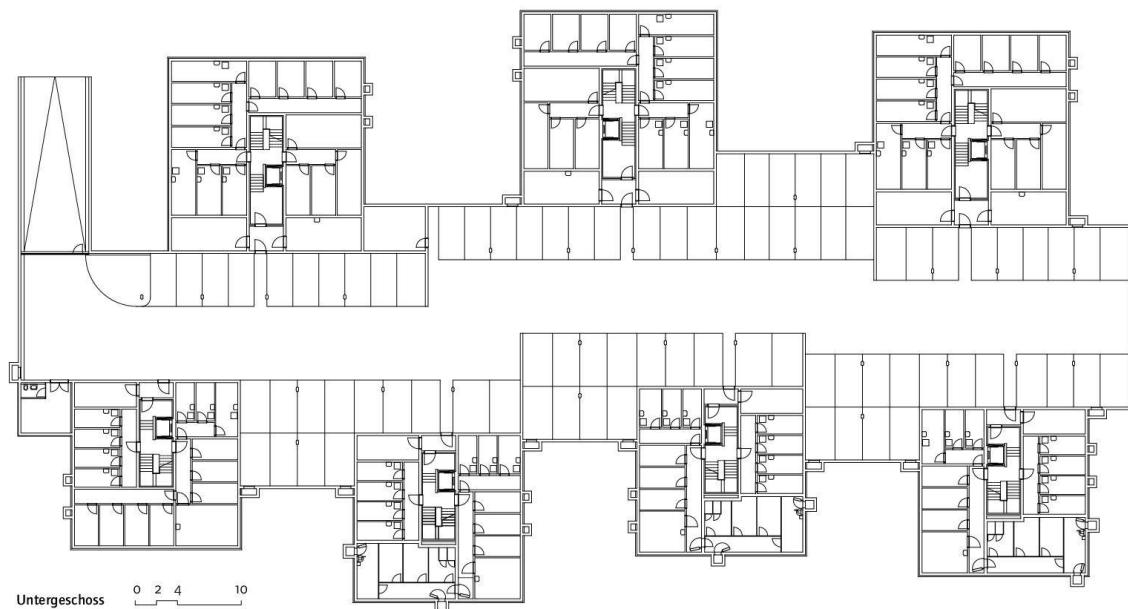
Dachgeschoss



Erdgeschoss

0 1 2 5

2. Obergeschoss



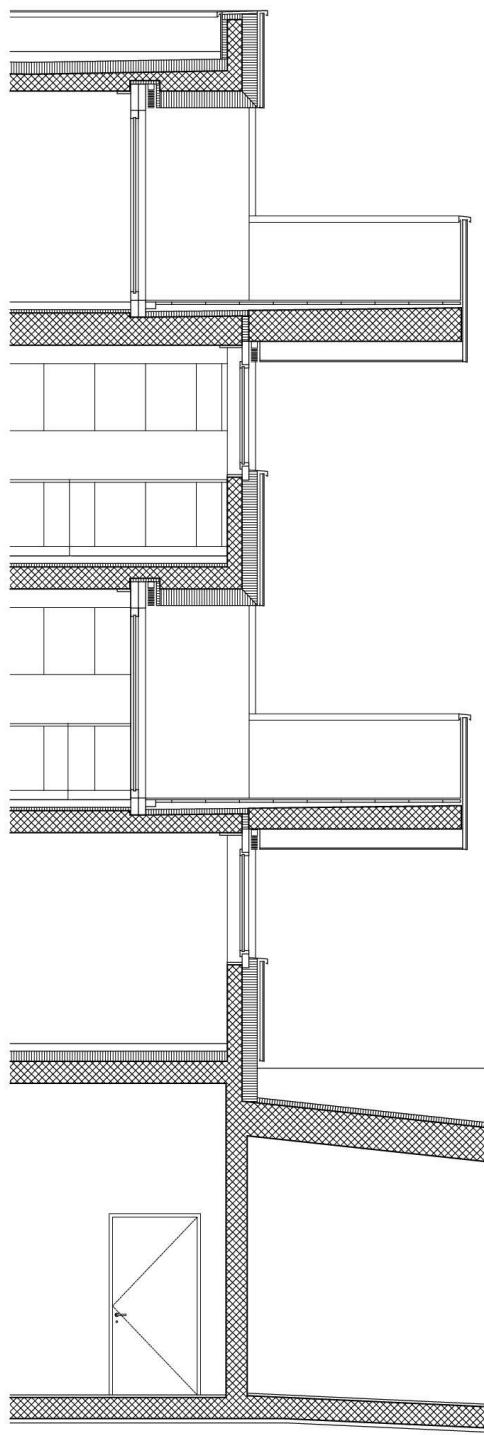
Untergeschoss

0 2 4 10



Dachaufbau

- Extensive Begrünung mit Habichtskraut
- Dachsubstrat 75–115 mm
- Trennvlies
- PBD EP4 wurzelfest 5 mm
- PBD EGV3 5 mm
- Wärmedämmung Swisspor Roxon-Alu 140 mm
- Dampfsperre, PBD EVA35 5 mm
- Betondecke 200–240 mm
- Einschicht Weissputz 10 mm



Aussenwandaufbau Brüstung

- Abrieb 1 mm, gestrichen
- Grundputz 9 mm
- Beton 175 mm
- Wärmedämmung Isover PB F 180 mm
- Unterkonstruktion System Avanti SFS 75 mm
- Glasfaserfassadenplatte mit Strukturdruck 5 mm

Aussenwandaufbau Fensterband

- Abrieb 1 mm, gestrichen
- Grundputz 9 mm
- Beton 175 mm
- Wärmedämmung Isover PB F 120 mm
- Unterkonstruktion System Avanti SFS 37 mm
- Aluminiumverkleidung EBL 3 mm

Bodenaufbau Obergeschoss

- Parkettbelag englisch, geölt 10 mm
- Zement-Unterlagsboden mit Heizung 80 mm
- Trennlage, PE-Folie
- Trittschalldämmung Isover Isocalor 20 mm
- Wärmedämmung EPS 20 mm
- Betondecke 260–380 mm
- Einschicht Weissputz 10 mm

Bodenaufbau Erdgeschoss

- Parkettbelag englisch, geölt 10 mm
- Zement-Unterlagsboden mit Heizung 80 mm
- Trennlage, PE-Folie
- Trittschalldämmung Isover Isocalor 20 mm
- Wärmedämmung SwissPUR Alu 100 mm
- Betondecke 260 mm

Fassadenschnitt 0 0.5 1 2.5

Wohnüberbauung Ziegelei-Areal Pfungen, ZH

Standort: Ziegeleistrasse, 8422 Pfungen ZH

Bauherrschaft: Keller AG Ziegeleien, Pfungen

Architekt: Burkard Meyer Architekten BSA, Baden

Mitarbeit: Urs Burkard, Antti Rüegg, Alexander Dorsch,

Barbara Hertle, Simon Holenstein,

Ivo Kuhn, Patrick Rüdisüli, Marianne Sigg

Bauingenieur: Walt + Galmarini AG, Zürich

Spezialisten: PGMM Schweiz AG (HLKS), Herzog Kull Group

(Elektro), Wichser Akustik u. Bauphysik

Örtl. Bauleitung / Bauorganisation: Keller Prefadom AG, Pfungen



Situation

Projektinformation

Das Areal der Keller AG Ziegeleien in Pfungen wird seit einiger Zeit nicht mehr als Produktionsstätte für Backsteine und Ziegel verwendet. Das rund 40 000 m² umfassende Grundstück ist architektonisch geprägt von grossen, mehrgeschossigen in rotem Ziegelstein errichteten Produktions- und Lagerbauten. Die leicht erhöhte Lage bietet einen unverbaubaren Blick nach Norden über die weite Auenlandschaft. Aus der Ferne betrachtet dominiert der markante Hochkamin die besondere Silhouette. Die Situation unmittelbar am Bahnhof ist attraktiv für die verschiedensten Nutzungen und soll in den nächsten Jahren in Etappen aus der industriellen Vergangenheit in einen gemischt genutzten Ortsteil mit neuem Leben überführt werden. Anknüpfend an die noch immer lebendige Ziegel- und Backsteintradition soll hier in den nächsten Jahren ein neues, lebendiges Quartier mit besonderem Charakter entstehen, wo in dörflicher und gleichzeitig zukunftweisender Atmosphäre gewohnt, gearbeitet und eingekauft wird. Als verbindendes und identitätsstiftendes Element wird Backstein gezielt eingesetzt.

Raumprogramm

1. Etappe (ausgeführt): 14 Eigentumswohnungen mit 3.5 bis 5.5 Zimmern (Haus 1+2); 16 Mietwohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern (Haus 3+4); separate Tiefgarage mit 30 Stellplätzen unter östlich angrenzendem Wendeplatz.

2. Etappe (geplant): 9 Reiheneinfamilienhäuser

Konstruktion

Massivbauweise in Ortbeton/Backstein. Fassadenaufbau mit Klinkerverbundsystem Keller AG, Dämmung 18 cm EPS/XPS. Holzmetallfenster mit Aluminiumzargen, Alu-Rafflamellen, Staketen-geländer. Umgebung mit Stützmauern, Velounterständen und Treppen in Sichtbeton Typ 2

Gebäudetechnik

Zentrale Wärme- und Warmwassererzeugung mit Gas pro Haus. Bodenheizung. Komfortlüftung, Lüftungszentrale im UG pro Haus. Homewiringsystem für R/TV, Telefon und EDV



Bilder: Roger Frei

Eingangsfront Haus 1 und 2 (rechts hinten Haus 3 und 4).

Innenausbau

Treppenhaus in Sichtbeton Typ 2, Treppenläufe Sichtbeton vorfabriziert, Staketengeländer in Metall. Böden Parkett, Wände Weissputz oder Abrieb, Decken Weissputz, Sanitärräume keramische Platten, Stahlzargentüren. Mehrpreise für individuelle Ausbauten sind in den Kosten nicht enthalten

24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	387 000.-	3.1 %
25	Sanitäranlagen	1 370 000.-	11.0 %
26	Transportanlagen	208 000.-	1.7 %
27	Ausbau 1	976 000.-	7.9 %
28	Ausbau 2	771 000.-	6.2 %
29	Honorare	2 103 000.-	16.9 %

Organisation

Auftragsart: Direktauftrag

Auftraggeber: Keller AG Ziegeleien, Pfungen

Projektorganisation: Generalplaner Burkard Meyer, örtliche

Bauleitung/Bauorganisation Keller Prefadom AG

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

GSF Grundstücksfläche 3 759 m²

GGF Gebäudegrundfläche 1 266 m²

UF Umgebungsfläche 2 493 m²

BUF Bearbeitete Umgebungsfläche 2 493 m²

Gebäude:

GV Gebäudevolumen SIA 416 19 588 m³

GF UG 1 845 m²

EG 1 266 m²

1.OG 1 216 m²

2.OG 1 093 m²

3.OG 951 m²

GF Grundfläche total 6 371 m²

NGF Nettogeschossfläche 5 500 m²

KF Konstruktionsfläche 871 m²

NF Nutzfläche total 4 741 m²

Wohnen 4 741 m²

VF Verkehrsfläche 572 m²

FF Funktionsfläche 187 m²

HNF Hauptnutzfläche 3 360 m²

NNF Nebennutzfläche 1 381 m²

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416	635.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	1 951.-
3	Kosten Umgebung BKP 4 /m ² BUF SIA 416	239.-
4	Zürcher Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2007	106.2

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

Energiebezugsfläche	EBF	4 525 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.21
Heizwärmebedarf	Qh	246 MJ/m ² a
Wärmebedarf Warmwasser	Qww	128 MJ/m ² a
Vorlauftemperatur Heizung, bei -8 °C		40 °
gemäss Wärmedämmnachweis, nicht gemessen!		

Bautermine

Gestaltungsplan: 2005

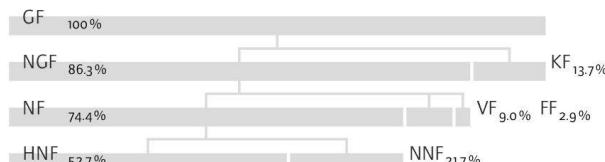
Planungsbeginn: 2006

Baubeginn (Abbruch): September 2007

Bezug: Mai 2009

Bauzeit: 20 Monate

Siehe auch Beitrag in wbw 5 | 2010, S. 55

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

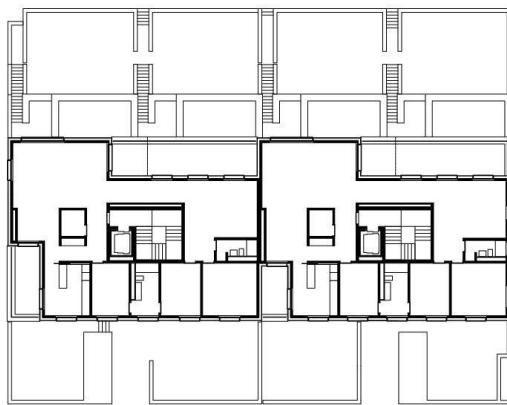
(inkl. MwSt. ab 2001: 7.6%) in CHF

BKP

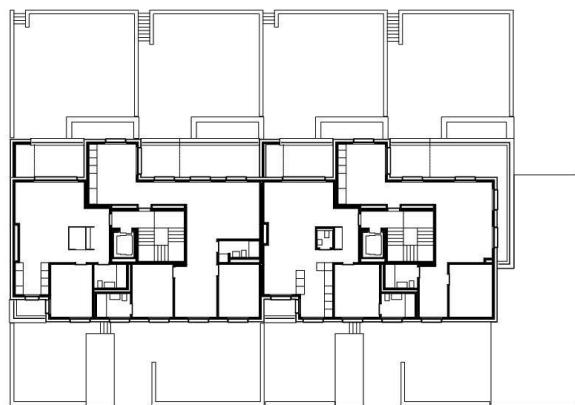
1	Vorbereitungsarbeiten	85 000.-	0.6 %
2	Gebäude	12 430 000.-	86.5 %
3	Betriebseinrichtungen (kont. Lüftung)	355 000.-	2.5 %
4	Umgebung	595 000.-	4.1 %
5	Baunebenkosten	910 000.-	6.3 %
1-5	Erstellungskosten total	14 375 000.-	100.0 %
2	Gebäude	12 430 000.-	100.0 %
20	Baugrube	287 000.-	2.3 %
21	Rohbau 1	3 360 000.-	27.0 %
22	Rohbau 2	2 472 000.-	19.9 %
23	Elektroanlagen	496 000.-	4.0 %



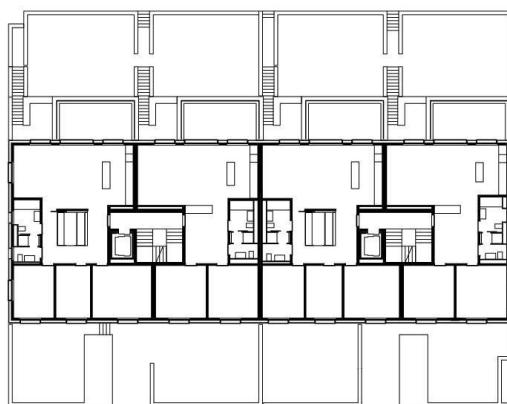
Der Neubau vom Bahnhof Pfungen aus gesehen



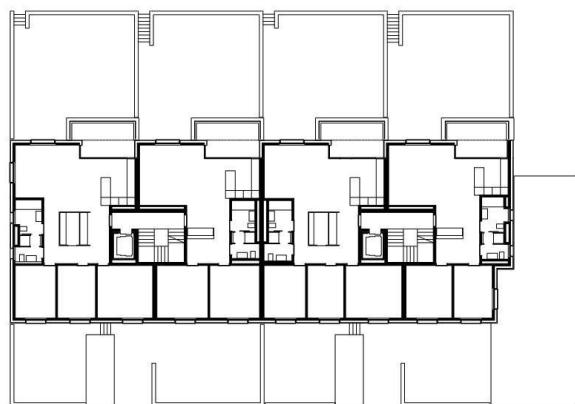
Grundriss 3.OG Haus 1+2



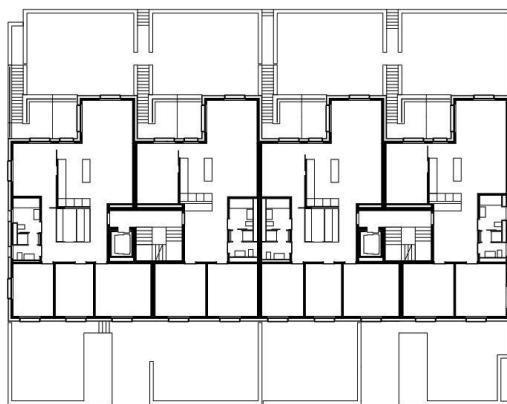
Grundriss 3.OG Haus 3+4



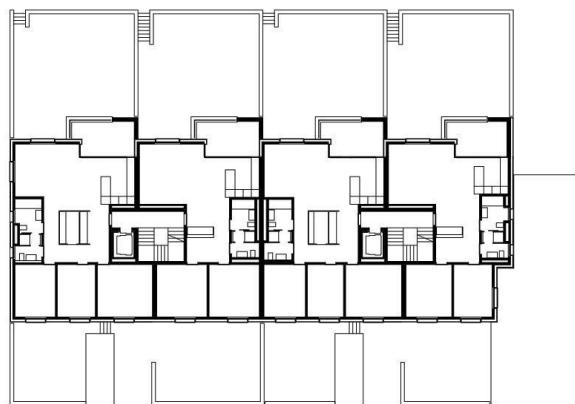
Grundriss 2.OG Haus 1+2



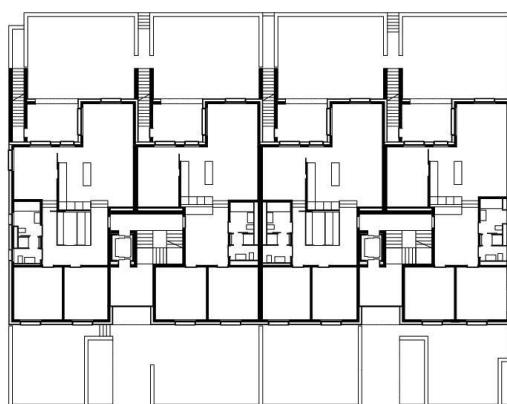
Grundriss 2.OG Haus 3+4



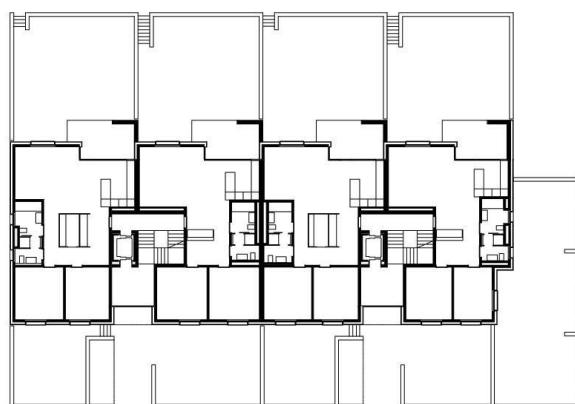
Grundriss 1.OG Haus 1+2



Grundriss 1.OG Haus 3+4

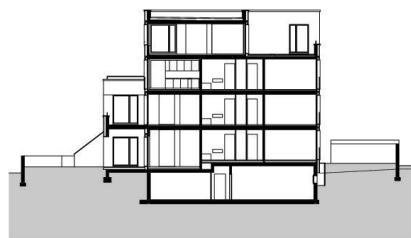


Grundriss EG Haus 1+2 (Eigentumswohnungen)



Grundriss EG Haus 3+4 (Mietwohnungen)

0 5 10



Schnitt Haus 1+2

**Dachaufbau**

- Ziegelschot 6 cm
- Vlies 1 cm
- Bitumenbahn 2-lagig
- Dämmung 16 cm
- Dampfsperre
- Stahlbeton 24–31 cm
- Weissputz 1 cm

Wandaufbau

- kelesto-Klinkerriemchen 1,4 cm
- kelit-Systemmörtel
- Armierungsgewebe P40
- Klebmörtel Unitar LIGHT 1,6 cm
- Fassadendämmung EPS/XPS 18 cm
- Backstein 17,5 cm
- Weissputz 1 cm

Bodenauflauf Terrasse

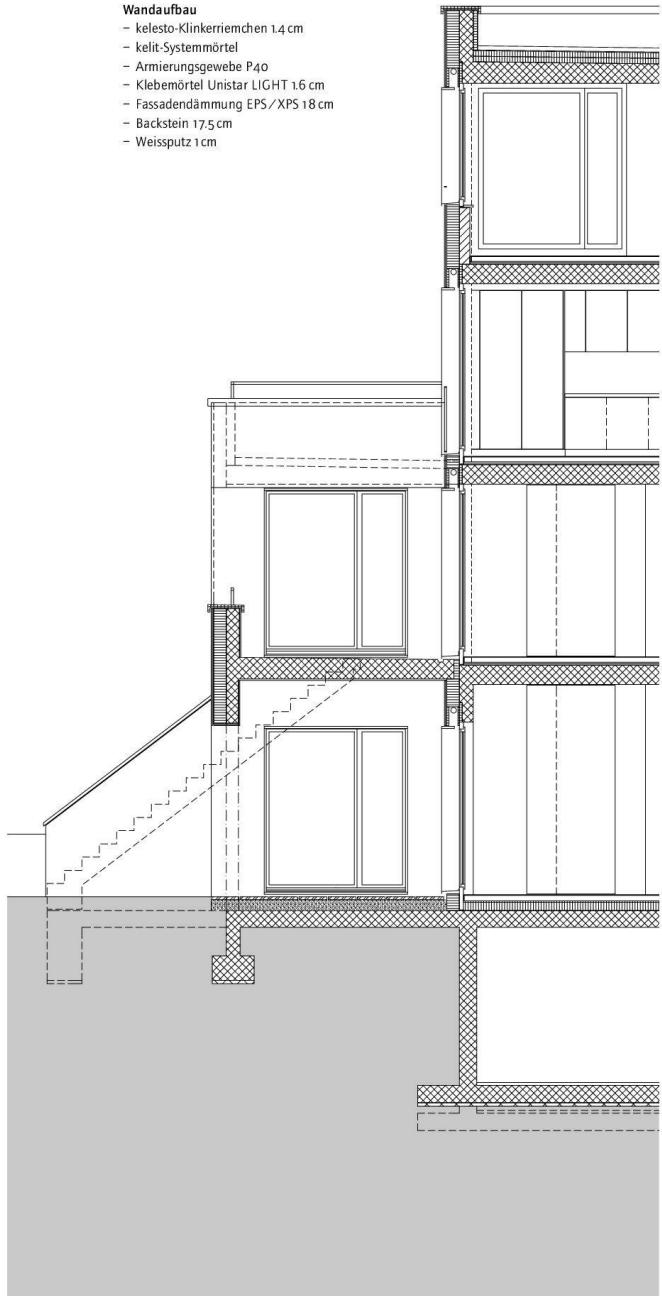
- Zementplatten 4 cm
- Split 3 cm
- Gummischotmatte 1 cm
- Bitumenbahn 2-lagig
- Dämmung 11 cm
- Dampfsperre
- Stahlbeton 20–22 cm
- Weissputz 1 cm

Bodenauflauf 1–3. OG

- Parkett 1 cm
- Zementunterlagsboden mit Bodenheizung 7 cm
- Trennfolie
- Thermische Isolation 2 cm
- Trittschalldämmung 2 cm
- Stahlbeton 28 cm
- Weissputz 1 cm

Bodenauflauf EG

- Parkett 1 cm
- Zementunterlagsboden mit Bodenheizung 8 cm
- Trennfolie
- Trittschalldämmung 2 cm
- Thermische Isolation 12 cm
- Stahlbeton 24 cm



Detailschnitt Haus 1+2

0 5