

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 97 (2010)  
**Heft:** 6: et cetera Mahendra Raj

**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>**

# Wohn- und Beschäftigungsbau, Wagerenhof, Uster ZH

**Standort:** Kreuzstrasse 33, 8610 Uster ZH

**Bauherrschaft:** Stiftung Wagerenhof, Uster

**Architekt:** Birchmeier Uhlmann Architekten GmbH, Zürich

**Mitarbeit:** Corina Gatzsch-Flury, Annekathrin Bake

**Bauleitung / Kostenplanung:** b+p Baurealisation AG, Zürich

**Bauingenieur:** Marchand + Partner AG, Bern

**Spezialisten:** Landschaftsarchitektur: Kuhn Truniger Landschafts-

architekten, Zürich; HLK-Planung: Waldhauser Haustechnik AG,

St. Gallen; Sanitärplanung: Staub Sanitärplanung GmbH, St. Gallen;

Elektroingenieur: Meili Tanner Partner AG, Uster; Gastroplanung:

d'Aujourd'hui & Partners AG, Uster; Bauphysik: Mühlebach Akustik

+ Bauphysik, Wiesendangen



Situation



## Projektinformation

Die Stiftung Wagerenhof wurde 1904 als gemeinnützige Organisation gegründet und bietet rund 200 Menschen mit geistigen oder mehrfachen Behinderungen ein Zuhause. Auf dem Areal stehen in einer parkartigen Umgebung über zwanzig Gebäude unterschiedlicher Bauart, Grösse und Nutzung. Der neue Wohn- und Beschäftigungsbau steht an der Hangkante in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Bauernhaus und zum Freilaufstall. Auf dem hangseitigen Niveau bildet er einen landwirtschaftlich genutzten Hof, über welchen die Gemeinschafts- und Wohnräume für den Landwirt und dessen Mitarbeiter erschlossen werden. Talseitig fällt das Gelände um drei Meter ab. Dieser Niveausprung wird für eine zweite, unabhängige Nutzung verwendet: die Werkstätten und Beschäftigungsräume. Das gegliederte Volumen akzentuiert durch seinen dreigeschossigen Abschluss den Landwirtschaftsplatz und staffelt sich zur Strasse hin ab. Zwei grosszügige Volumeneinschnitte schaffen für die jeweiligen Nutzungen eigenständige Eingänge und laden als Vorplätze die Menschen zum Verweilen ein.

## Raumprogramm

Vom Landwirtschaftsplatz aus erreicht man über eine Schmutzschleuse die Wohnung des Landwirts und die Gemeinschafts- und Schulungsräume der Mitarbeiter. Über einen Lift oder eine Treppe ist die Wohnung der fünf Mitarbeiter im OG erschlossen. Akustisch voneinander abgekoppelte Zimmer und drei Nasszellen begünstigen die Autonomie der einzelnen Betreuten. Auf dem unteren Niveau sind, verbunden durch eine grosszügige Erschliessung mit Pausenraum, vier Werkstätten und eine Grossküche mit Büro untergebracht. Die Nebenräume liegen im rückwärtigen Teil.

## Konstruktion / Materialisierung

Das Giebeldach und die Holzfassade nehmen mit ihrer Materialisierung und Dachform Bezug zu den umgebenden Landwirtschaftsbauten und schaffen aus den verschiedenen Bautypen ein Ensemble. Das Holz wurde unbehandelt verwendet und verwittert somit natürlich. Um diesen Prozess gleichmässig zu gestalten, wurden sämtliche Abschlüsse flächenbündig zur Fassade ausgeführt. Wäh-



Bilder: Tom Lüthi, Zürich

Ansicht vom unteren Niveau an die Hangkante

rend sich die Farbigkeit der Holzfassade in einem kontinuierlichen Prozess vom gelb-braun zu einem oliv-grau verschiebt, bilden die grün-grauen Metallrahmen die Konstante. Dieser Wandel zusammen mit den immer neuen Farbklängen bindet das Gebäude zusätzlich in die landwirtschaftliche Umgebung ein. Die Materialisierung im Inneren ist einfach und funktional gehalten: Verputzte Wände und Industrieeichenparkettböden in den Wohnungen, ein robuster Hartsteinholzbelag in den Werkstätten.

#### Organisation

Der Auftrag kam Anfangs 2007 aufgrund einer Generalplaner-submission mit Ideenskizze zustande. Die Auftraggeberin ist die Stiftung Wagerenhof Uster, unterstützt von Bund und Kanton Zürich. Die Bauten wurden klassisch mit Einzelunternehmen ausgeführt.

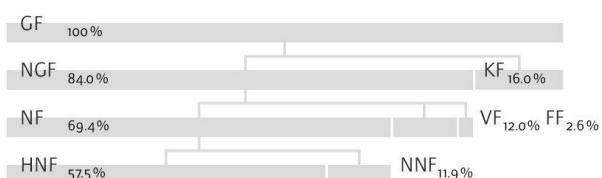
#### Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

##### Grundstück:

GSF	Grundstücksfläche	3 064 m <sup>2</sup>
GGF	Gebäudegrundfläche	348 m <sup>2</sup>
UF	Umgebungsfläche	2 716 m <sup>2</sup>
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	2 716 m <sup>2</sup>

##### Gebäude:

GV	Gebäudevolumen SIA 416	4 438 m <sup>3</sup>
GF	UG	643 m <sup>2</sup>
	EG	368 m <sup>2</sup>
	OG	179 m <sup>2</sup>
GF	Grundfläche total	1 190 m <sup>2</sup>
NGF	Nettogenossenschaftsfläche	999 m <sup>2</sup>
KF	Konstruktionsfläche	190 m <sup>2</sup>
NF	Nutzfläche total	825 m <sup>2</sup>
	Wohnung Wohngruppe	134 m <sup>2</sup>
	Landwirtschaft Allgemein	91 m <sup>2</sup>
	Wohnung Landwirt	164 m <sup>2</sup>
	Beschäftigung/Werkstätten	317 m <sup>2</sup>
	Lager/Garage	119 m <sup>2</sup>
VF	Verkehrsfläche	143 m <sup>2</sup>
FF	Funktionsfläche	31 m <sup>2</sup>
HNF	Hauptnutzfläche	684 m <sup>2</sup>
NNF	Nebennutzfläche	142 m <sup>2</sup>



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

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

BKP			
1	Vorbereitungsarbeiten	534 817.-	11.2 %
2	Gebäude	3 889 576.-	81.1 %
3	Betriebseinrichtungen (kont. Lüftung)	34 882.-	0.7 %
4	Umgebung	208 256.-	4.3 %
		111 102.-	2.3 %
		18 006.-	0.4 %
		4 796 639.-	100.0 %
		3 889 576.-	100.0 %
		1 047 966.-	26.9 %
		611 690.-	15.7 %
		404 222.-	10.4 %
		156 762.-	4.0 %
		216 150.-	5.6 %
		50 000.-	1.3 %
		536 534.-	13.8 %
		236 252.-	6.1 %
		630 000.-	16.2 %

#### Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	876.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GF SIA 416	3270.-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	77.-
4	Zürcher Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2008	110.5

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

##### Gebäudekategorie und Standardnutzung:

Energiebezugsfläche	EBF	1126 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.68
Heizwärmebedarf	Qh	156 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		>80%
Wärmebedarf Warmwasser	Qww	75 MJ/m <sup>2</sup> a
Vorlauftemperatur Heizung, bei -8°C		40°
(gemäss Wärmedämmnachweis, nicht gemessen)		

#### Termine

Wettbewerb: Januar 2007

Planungsbeginn: April 2007

Baubeginn: Oktober 2008

Bezug: September 2009

Bauzeit: 12 Monate

Siehe auch Beitrag in wbw 6 | 2010, S. 50



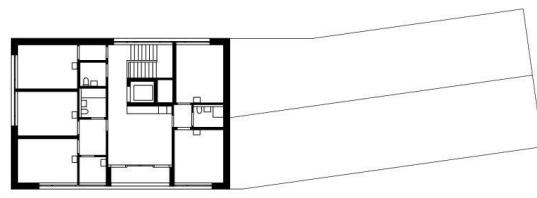
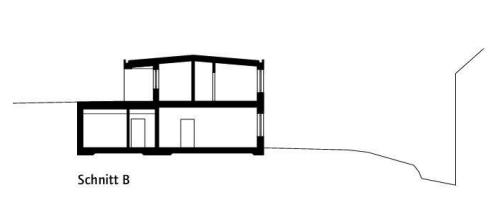
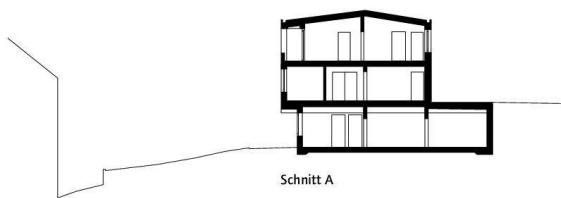
Oberes Niveau, Landwirtschaftshof



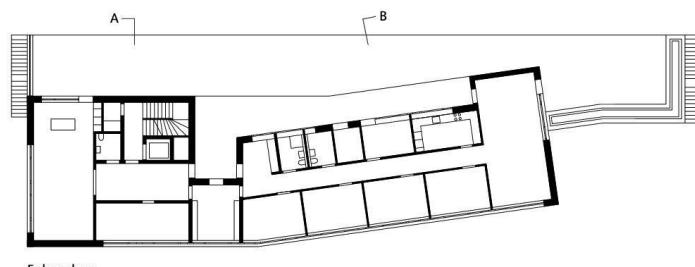
Wohnung des Landwirts im EG



Gemeinschaftsbereich mit Loggia im OG



Obergeschoss



Erdgeschoss



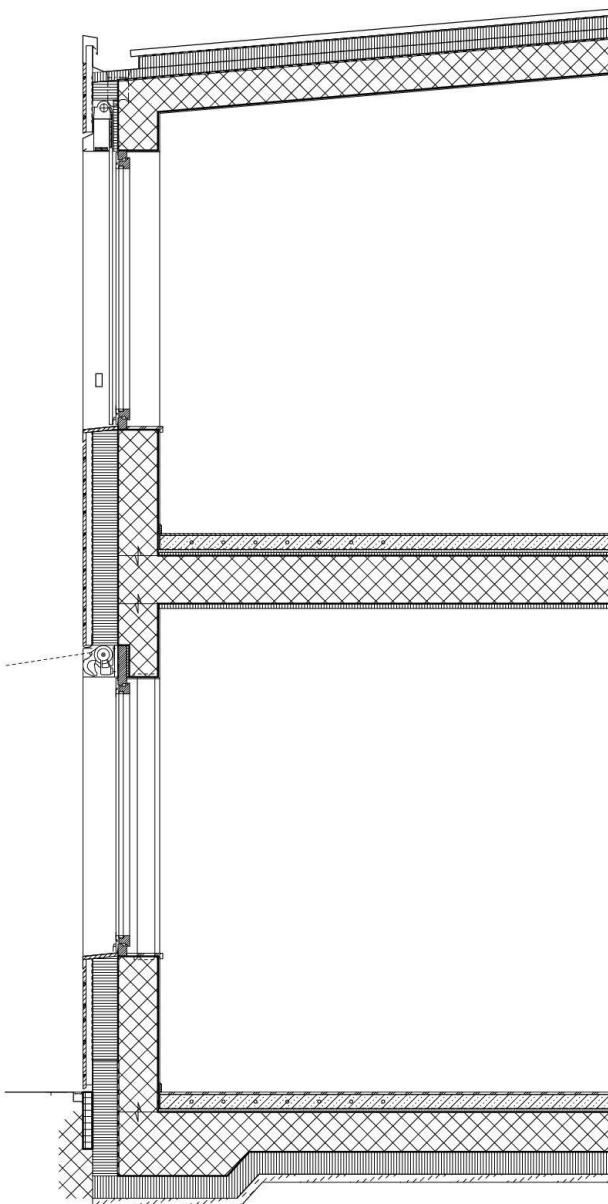
Untergeschoss



0 5 10



Erschliessungszone Werkstätten im UG

**Dachaufbau**

Blechfalzdach Swissprofil	40 mm
Unterdach Sarnafil, mit Rinne verschweisst	80 mm
Steildachdämmplatte Glaswolle Isover Isotherm	60 mm
Hartschaum-Dämmplatte PIR FA	60 mm
Dämmung unter Rinne nichtbrennbar, Flumroc Prima	
Dampfsperre EP4 vollflächig aufgeschweisst	
Betondecke	220 mm
Weißputz gestrichen	

**Wandaufbau**

Geschlossene Horizontalschalung Lärche, Typ Chaletschalung, unregelmässig verlegt (90/115/135)	20 mm
Hinterlüftung (Vertikallattung 40/70)	40 mm
Windpapier in Dämmung integriert	
Wärmedämmung Mineralfaser	160 mm
Betonwand	250 mm
Abrieb gestrichen	

**Fenster OG**

Holz-Metallfenster	
Aussen:	
Fenster einbrennlackiert	
umlaufende flächenbündige Metallzarge einbrennlackiert	
Absturzsicherung OK +1.00 m, einbrennlackiert	
Faltrollladen Aluminium pulverbeschichtet	
Innen:	
Fensterbank MDF gestrichen	
Leibungen/ Sturz Abrieb gestrichen	

**Bodenaufbau Wohnen OG**

Industrieparkett Eiche 250/250/10 (Kleber 2 mm)	12 mm
Zement Unterlagsboden mit Bodenheizung	87 mm
Trennlage (Kunststofffolie 1mm)	
Trittschalldämmung EPS	20 mm
Wärmedämmung	20 mm
Betondecke	240 mm
Holzwolleleichtbauplatte FIBRAFUTURA	25 mm

**Fenster EG**

Holz-Metallfenster	
Aussen:	
Fenster einbrennlackiert	
umlaufende flächenbündige Metallzarge einbrennlackiert	
Gelenkarmmarkise, Abdeckung einbrennlackiert, flächenbündig	
Innen:	
Fensterbank MDF gestrichen	
Leibungen/ Sturz Abrieb gestrichen	

**Wandaufbau Sockel**

Sickerinne CNS, in Kiesbett eingelebt	
Stellschrauben einbetoniert	60 mm
Blechabdeckung verzinkt (optisch)	60 mm
Wärmedämmung XPS bis 20cm über Terrain	160 mm
Betonwand	250 mm
Abrieb gestrichen	

**Bodenaufbau Beschäftigung/Werkstätten EG**

Hartsteinholz FAMA ziegelrot	15 mm
Betondruckverteilplatte mit Bodenheizung	90 mm
Trennlage PE-Folie	
Trittschalldämmung EPS (kaschiert)	20 mm
Dampfsperre EP3, auf bituminösen	
Voranstrich aufgeschweisst	
Betonbodenplatte	250 mm
Dämmung XPS	140 mm
Magerbeton	50 mm

# Neubau Wohnheim für psychisch behinderte Erwachsene, Buttikon SZ

**Standort:** Schäfliwiese 1, 8863 Buttikon

**Bauherrschaft:** Stiftung Phönix Schwyz

**Totalunternehmer:** HRS Real Estate AG

Mitarbeit: Felix Hegetschweiler, Roland Eberle, Urs Zollinger, Manfred Schaffhauser, Patrick Schäfer

**Architekt:** Arndt Geiger Herrmann, Zürich

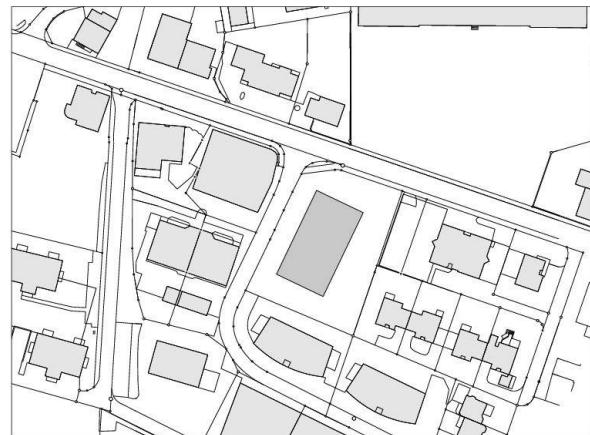
Mitarbeit: René Arndt, Thomas Geiger, Marlène Gygax, Katharina Schäfer

**Bauingenieur:** Synaxis AG, Carlo Bianchi, Robert Sigrist, Spezialisten: Fuerte AG, Jona, Bauleitung

Hossle GmbH, Haustechnikplanung

R + B engineering ag, Elektroplanung

Mühlebach Akustik + Bauphysik



Situation



## Projektinformation

Eine neue Wohnform für 24 psychisch behinderte Menschen zu finden, war die Herausforderung beim Entwurf dieses Projektes. Inhaltlich soll die Organisation des Wohnheims mit 4 Wohnungen und Gemeinschaftsräumen den eher familiären Bezug der Bewohner fördern und die Integration in die Gesellschaft erleichtern. Die einzelnen Wohnungen bieten den Bewohnern sowohl eine Rückzugsmöglichkeit im privaten Zimmer wie auch den Anschluss an die Gemeinschaft in einem übersichtlichen familiären Rahmen mit nur sechs Bewohnern. Die geschützten Außenbereiche ermöglichen den Kontakt mit der Außenwelt und mit der Natur. Durch die bewusst offene Grundrissstruktur ist eine optimale Ausgangslage geschaffen für eine flexible Nutzung oder später auch für eine Umnutzung des Gebäudes.

## Raumprogramm

Wohnheim für psychisch behinderte Menschen mit 24 Bewohnerzimmern und den zugehörigen Gemeinschafts- und Infrastrukturräumen, davon 4 Wohngruppen à 6 Bewohnerzimmer. Grosser Gemeinschaftsraum für öffentliche Nutzungen sowie Personalräume. Einstellhalle mit 12 Parkplätzen.

## Konstruktion

Massivbauweise bestehend aus Stahlbetondecken, Stahlbeton- und Backsteinwänden, Wärmedämmung aus Steinwolle, hinterlüftete Fassade mit Eternitverkleidung. Umlaufende eingefärbte und angesäuerte Betonbänderung. Holzmetallfenster, Rafflamellen und Senkrechtmarkisen als Sonnenschutz. Warmdach mit bituminöser Abdichtung, Feinsteinzeugböden in den allgemeinen Räumen, Parkett in den Bewohnerzimmern und Büros.



Bilder: Beat Bühlir

**Gebäudetechnik**

Minergiestandard, kontrollierte Lüftung in allen Räumen, Wärmeerzeugung durch eine Gasheizung, solare Warmwassererwärmung.

**Organisation**

Projektwettbewerb mit selektivem Verfahren

Auftraggeber: Stiftung Phönix Schwyz

Ausführung mit Totalunternehmer

23	Elektroanlagen	290 500.–	5.9 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik	272 600.–	5.5 %
25	Sanitäranlagen	366 700.–	7.4 %
26	Transportanlagen	72 000.–	1.5 %
27	Ausbau 1	434 800.–	8.8 %
28	Ausbau 2	424 100.–	8.6 %
29	Honorare	1181 900.–	23.9 %

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

GSF Grundstücksfläche  
GGF Gebäudegrundfläche  
UF Umgebungsfläche  
BUF Bearbeitete Umgebungsfläche

2306 m <sup>2</sup>	1 Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	666.–
650 m <sup>2</sup>	2 Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	2 010.–
1656 m <sup>2</sup>	3 Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	362 000.–
1656 m <sup>2</sup>	4 Zürcher Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2008	110.5

*Gebäude:*

GV Gebäudevolumen SIA 416	7 441 m <sup>3</sup>	
GF UG	707 m <sup>2</sup>	
EG	636 m <sup>2</sup>	
1. OG	563 m <sup>2</sup>	
2. OG	559 m <sup>2</sup>	
GF Grundfläche total	2 464 m <sup>2</sup>	100.0 %
NGF Nettoobergeschossfläche	2 130 m <sup>2</sup>	86.4 %
KF Konstruktionsfläche	335 m <sup>2</sup>	13.6 %
NF Nutzfläche total	1 756 m <sup>2</sup>	71.3 %
Wohnen	766 m <sup>2</sup>	
Büro/Personalräume	163 m <sup>2</sup>	
Mehrzweckräume	273 m <sup>2</sup>	
Lager	236 m <sup>2</sup>	
Einstellhalle	319 m <sup>2</sup>	
VF Verkehrsfläche	316 m <sup>2</sup>	12.8 %
FF Funktionsfläche	58 m <sup>2</sup>	2.3 %
HNF Hauptnutzfläche	1 166 m <sup>2</sup>	47.4 %
NNF Nebennutzfläche	590 m <sup>2</sup>	23.9 %

**Kostenkennwerte in CHF**

1 Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	666.–
2 Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	2 010.–
3 Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	362 000.–
4 Zürcher Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2008	110.5

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

Energiebezugsfläche	EBF	1739 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.26
Heizwärmebedarf	Qh	136 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		90 %
Wärmebedarf Warmwasser	Qww	75 MJ/m <sup>2</sup> a
Vorlauftemperatur Heizung, bei -8°C		35°

**Bautermeine**

*Wettbewerb: Juli 2007*

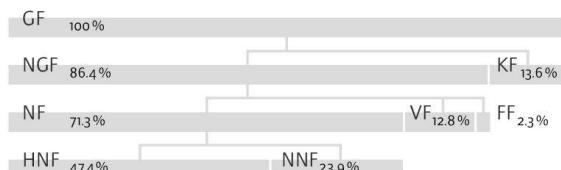
*Planungsbeginn: Oktober 2007*

*Baubeginn (Abbruch): Oktober 2008*

*Bezug: Dezember 2009*

*Bauzeit: 14 Monate*

Siehe auch Beitrag in wbw 6 | 2010, S. 51

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

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

**BKP**

1	Vorbereitungsarbeiten	91 200.–	1.5 %
2	Gebäude	4 951 900.–	79.9 %
3	Betriebseinrichtungen (kont. Lüftung)	77 400.–	1.3 %
4	Umgebung	362 000.–	5.8 %
5	Baunebenkosten	240 800.–	3.9 %
9	Ausstattung	476 700.–	7.7 %
1-9	Erstellungskosten total	6 200 000.–	100.0 %
2	Gebäude	4 951 900.–	100.0 %
20	Baugrube	129 600.–	2.6 %
21	Rohbau 1	1 288 400.–	26.0 %
22	Rohbau 2	491 300.–	9.9 %

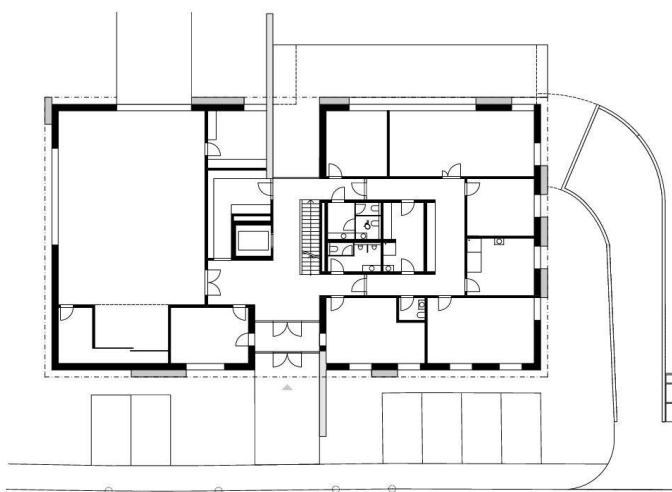
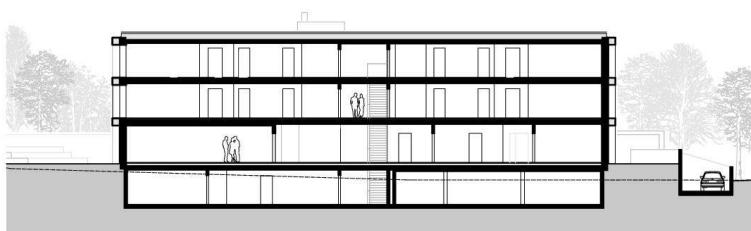
Blick auf den Haupteingang an der Längsfassade



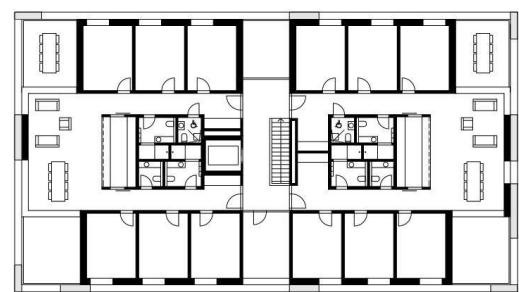
Gebäudeecke mit gewelltem Aluminium-Element



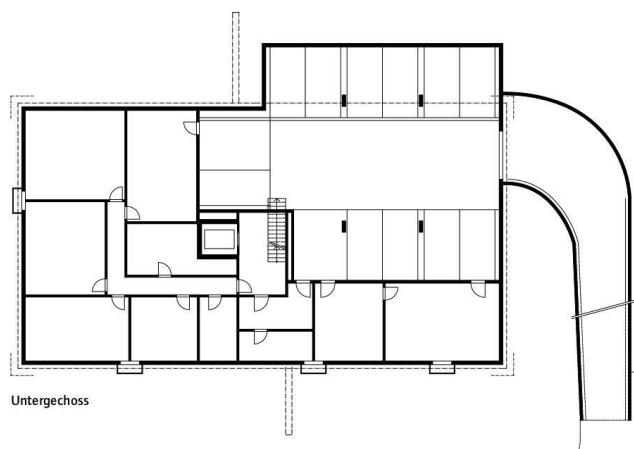
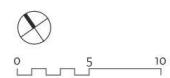
Gemeinschaftlicher Wohnraum mit Küche



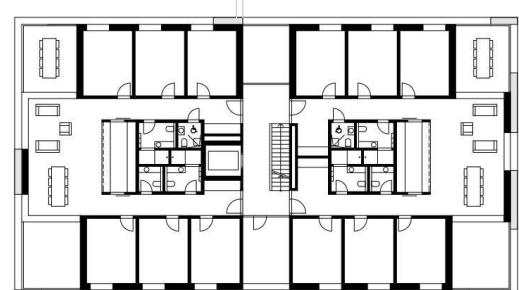
Erdgeschoss



2. Obergeschoss



Untergeschoss



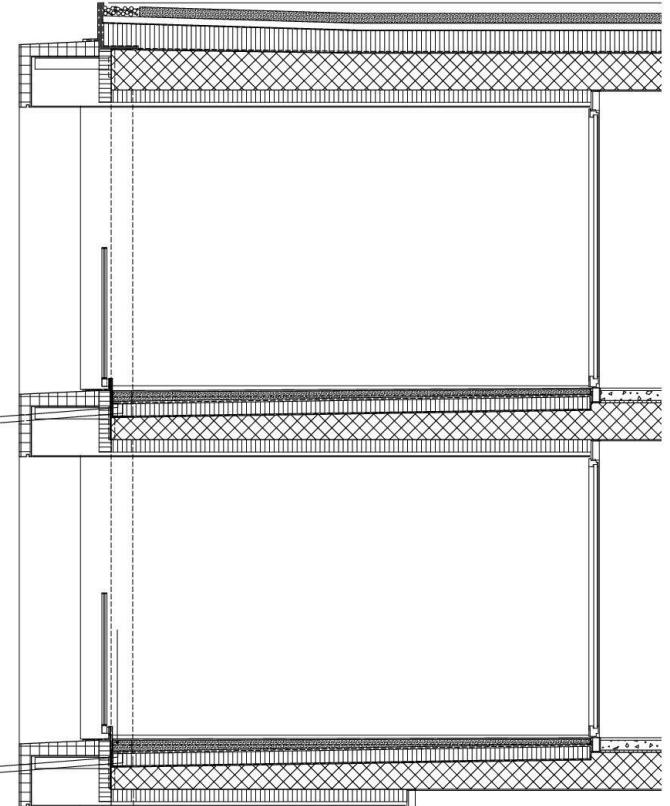
1. Obergeschoss

**Dachaufbau:**

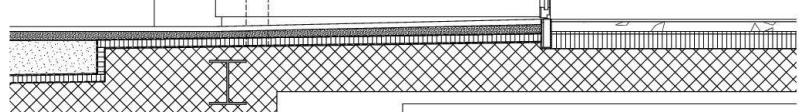
Extensivbegrünung 8 cm  
 Wasserspeicherplatte (WS 40) 5,4 cm  
 Polymerbitumenbahnen 2-lagig,  
 zweite Lage wurzelfest 5 mm  
 1 Abschottung, pro Feld 1 Kontrollstutzen  
 Wärmedämmung PUR (alukaschiert) 18 cm  
 Dampfremse (Bauzeitabdichtung) 3,5 mm  
 vollflächig aufgeschweißt  
 Betondecke 30-33 cm (Gefälle während 2 m)  
 Wärmedämmung EPS 10 cm  
 Hinterlüftung 2 cm  
 Plattenverkleidung heruntergehängt 1 cm

**Bodenaufbau gem. Balkon**

Feinsteinzeug 1,2 cm  
 Splitt 4 cm  
 Splitt mit PUR-Kleber 0-5 cm  
 evtl. Drainageschicht  
 Wassersperre 2 cm  
 Wärmedämmung PUR (alukaschiert) 10 cm  
 Dampfremse aufgeschweißt 1 cm  
 Betondecke im Gefälle -18-24 cm  
 Wärmedämmung Isover PBS 10 cm  
 Hinterlüftung 2 cm  
 Plattenverkleidung heruntergehängt 1 cm

**Bodenaufbau Treppenhaus**

Feinsteinzeugplatten 2 cm  
 Unterlagsboden 8 cm  
 PE-Folie  
 Trittschalldämmung EPS-T 2 cm  
 Betondecke 30 cm  
 Weissputz

**Bodenaufbau Aussenraum gedeckt**

Zementplatten 4 cm  
 Splitt 5 cm  
 Vlies Roofmate MK  
 Wärmedämmung XPS 6 cm  
 Wassersperre 2 cm

**Bodenaufbau Treppenhaus/ Foyer**

Feinsteinzeug 2 cm  
 Unterlagsboden 8 cm  
 PE-Folie  
 Trittschalldämmung EPS-T 2 cm  
 Wärmedämmung PUR (alukaschiert) 12 cm  
 Betondecke 35 cm

**Bodenaufbau Einstellhalle**

Hartbetonbelag 3 cm  
 Betonboden 25 cm  
 Magerbeton 5 cm

0 0,5 1