

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 98 (2011)
Heft: 4: Manierismen = Maniérismes = Mannerisms

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>

Aparthotel, Rotkreuz, ZG

Standort: Mattenstrasse 1, 6343 Rotkreuz
Bauherrschaft: Rotkreuzhof-Immobilien AG, Rotkreuz
Architekt: MMJS Jauch-Stolz Architekten AG, Luzern
Mitarbeit: Rico Zindel, André Signer
Bauingenieur: Gwerder + Partner AG, Rotkreuz
Spezialisten: Elektroplanung Camenzind Management AG, Rotkreuz; HLKS-Planung bw Haustechnik AG, Hünenberg; Licht Ch. Keller Design AG, St. Gallen
Landschaftsarch: Raderschall Landschaftsarchitekten, Meilen
Kunst am Bau: Peter Roesch, Luzern (Betträcken)



Situation



Projektinformation

Das Aparthotel, direkt beim Bahnhof Rotkreuz gelegen, ist ein einfacher Quader, der gegenüber dem Bahnhofareal leicht erhöht ist. Die vorgehängte Rundschindelfassade ist in zwei Farben ausgeführt: Streifen von abwechselnd dunkelbraunen und schwarzen Schindeln lassen die Fassade schillern. Eine golden eloxierte Aluminium-Rundschindelwand akzentuiert den eingeklappten Zugangsbereich. Die vertikale Fenstereinteilung überspielt die Geschossigkeit des Gebäudes.

Das Materialkonzept fusst auf dem Gegensatz von edel und roh. Die Materialien sind nicht farblich behandelt; die Farbtöne resultieren immer direkt aus dem Material selbst. Roher Beton steht neben einem edlen geräuchten Eichenparkett; weisse, hochglänzende Schreinerarbeiten erzeugen wiederum einen Kontrast zum rohen Beton. Unverputztes Mauerwerk in den Korridoren wird mit Stuccoschildern bei den Zimmertüren gekontrastiert. Da auch die Innenarchitek-

tur von den Architekten gestaltet wurde, entsteht ein Gesamtkonzept. Das Haus ist im Minerie-Standard zertifiziert.

Raumprogramm

Hotel: Reception, Restaurant, 50 Zimmer in verschiedenen Größen
 Wohnen: 4 Loft-Mietwohnungen
 Dritt Nutzung: Fitnesscenter

Konstruktion

Fundation mit Ortbeton-Bohrpfählen. Ortbetonmassivbau, Raumunterteilung mit nicht tragendem Mauerwerk und Gipsständerwänden. Vorgehängte, hinterlüftete Eternit-Rundschindel-Fassade. Konventionelles bituminöses Warmdach mit extensiver Begrünung. Zimmer und Wohnungen: Riemen-Fertigparkett Eiche geräucht, matt versiegelt. Boden Dusche: 2K PUR Bodensystem. Wand Dusche: PUR. Wand Zimmer: Beton roh lasiert (Schalungstyp 2+). Korridore



Bilder: Reinhard Zimmerman

Backsteinmauerwerk roh (kein Sichtmauerwerk), gestrichen.
Treppenhaus: Mineralischer Spachtelbelag. Geländer CNS-Netzkonstruktion.

Gebäudetechnik

Wärmepumpe mit Erdsonden. Komfortlüftung.

Organisation

Auftragsart für Architekt: Direktauftrag

Auftraggeberin: Rotkreuzhof-Immobilien AG

Projektorganisation: Einzelunternehmen

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

GSF	Grundstücksfläche	3 566 m ²
GGF	Gebäudegrundfläche	966 m ²
UF	Umgebungsfläche	2 600 m ²
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	2 600 m ²
Gebäude:		
GV	Gebäudefolumen SIA 416	14 947 m ³
GF	UG	966 m ²
	EG	728 m ²
1.	OG	744 m ²
2.	OG	744 m ²
3.	OG	744 m ²
4.	OG	580 m ²
GF	Grundfläche total	4 506 m ²
NGF	Nettogenossenschaftsfläche	4 120 m ²
KF	Konstruktionsfläche	386 m ²
NF	Nutzfläche total	3 500 m ²
	Dienstleistung	297 m ²
	Wohnen	583 m ²
	Hotel	2 620 m ²
VF	Verkehrsfläche	475 m ²
FF	Funktionsfläche	145 m ²
HNF	Hauptnutzfläche	2 635 m ²
NNF	Nebennutzfläche	865 m ²

Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500

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

BKP		
1	Vorbereitungsarbeiten	220 000.–
2	Gebäude	12 020 000.–
3	Betriebseinrichtungen (kont. Lüftung)	70 000.–
4	Umgebung	610 000.–
5	Baunebenkosten	860 000.–
9	Ausstattung	940 000.–
1–9	Erstellungskosten total	14 720 000.–
2	Gebäude	12 020 000.–
20	Baugrube	640 000.–
21	Rohbau 1	2 570 000.–
22	Rohbau 2	1 240 000.–



23	Elektroanlagen	920 000.–	7.7 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	1 510 000.–	12.6 %
25	Sanitäranlagen	770 000.–	6.4 %
26	Transportanlagen	80 000.–	0.7 %
27	Ausbau 1	1 540 000.–	12.8 %
28	Ausbau 2	940 000.–	7.8 %
29	Honorare	1 810 000.–	15.1 %

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416	804.–
2	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	2 668.–
3	Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	235.–
4	Zürcher Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2009	110.9

Bautermeine

Planungsbeginn: Juni 2007

Baubeginn: März 2009

Bezug: September 2010

Bauzeit: 18 Monate

Siehe auch Beitrag in wbw 4 | 2011, S. 55





Seminarraum



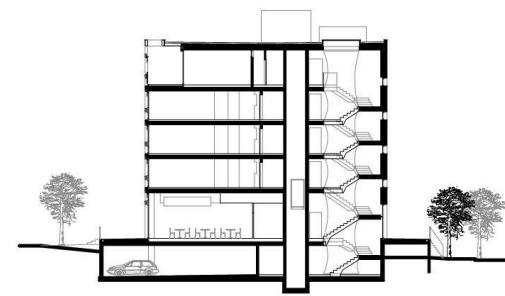
Möblierte Loftwohnung im Attikageschoss



Eingangsbereich einer Loftwohnung



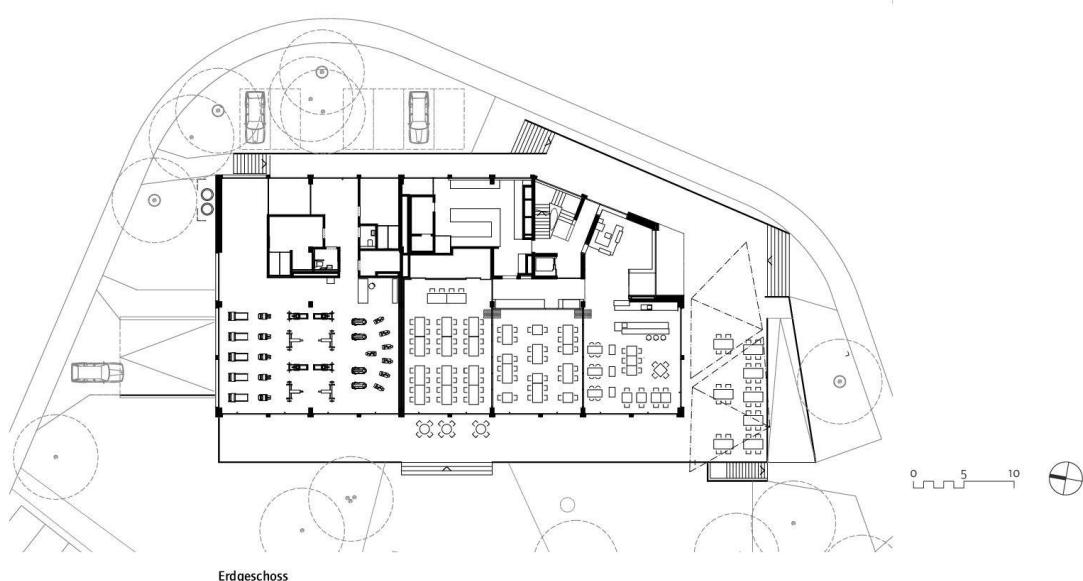
Attika



Querschnitt



3. Obergeschoss



Erdgeschoss

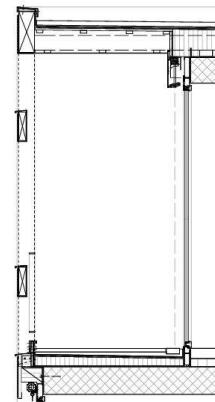


Terrasse der Loftwohnungen

Dachaufbau
Ext. Begründung 80 mm
Speicherschicht 50 mm
Abdichtung 2-lagig
Wärmedämmung 220–320 mm
Ortbetondecke 300 mm

Wandaufbau
Eternitrundschindeln 18 mm
Hinterlüftung 27 mm
Wärmedämmung 240 mm
Ortbetonwand 200 mm

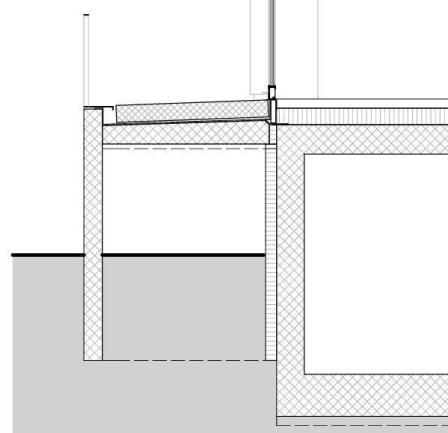
Boden Attika
Parkett 11 mm
Unterlagsboden 90 mm
Trittschalldämmung 20 mm
Wärmedämmung 80 mm
Ortbetondecke 300 mm



Boden 1.–3. OG
Parkett 11 mm
Unterlagsboden 90 mm
Trittschalldämmung 20 mm
Ortbetondecke 300 mm

Boden EG
Parkett 13 mm
Unterlagsboden 107 mm
Trittschalldämmung 20 mm
Wärmedämmung 140 mm
Ortbetondecke 320 mm

Boden Terrasse
Monobeton 180 mm
Drainageschicht 10 mm
Abdichtung 2-lagig
Ortbeton 200–260 mm



0 0,5 1,0

Dependance Hotel Valbella Inn, Lenzerheide, GR

Standort: Voa Selva, 7077 Valbella

Bauherrschaft: Valbella Inn AG, vertreten durch Schneebeli

Baucontrol AG

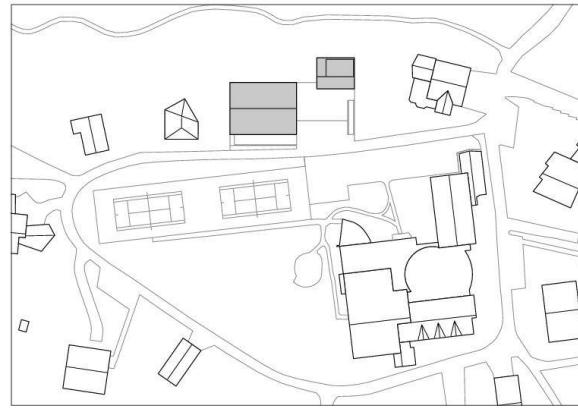
Architekt: Peter Moor Architekten, Zürich; Peter Moor, dipl. Arch.

ETH SIA; Mitarbeit: Manuel Bader, Lutz Kögler, Daniel Penzis

Innenarchitekt: Christian Aebli und Partner, Fislisbach

Bauingenieur: Placido Pérez, dipl. Bauingenieure GmbH, Bonaduz

Spezialisten: Basler + Hofmann Elektroingenieure, Zürich; MD Plan Haustechnik, Pfäffikon; Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen



Situation



Projektinformation

Die neue Dependance und das Wellnesshaus fügen sich in die bestehende kleinmassstäbliche Bebauungsstruktur entlang der Ringstrasse ein und orientieren sich mit ihrem Vorplatz zur bestehenden Hotelanlage des Valbella Inn. Sie werden leicht versetzt zueinander angeordnet, so dass zwei eigenständige Adressen entstehen. Diese Setzung schafft eine klare Trennung zwischen Hotelbetrieb und dem auch durch externe Gäste genutzten Wellnesshaus. Der neue Hoteltrakt wie auch das Wellnesshaus verstehen sich im Ausdruck als ein eigenständiges «Produkt», welches der Valbella Inn AG nebst dem erweiterten Zimmerangebot auch eine inhaltliche Neuausrichtung offeriert. Sie strahlen in ihrem filigranen Holzkleid eine heitere Leichtigkeit aus, die sich klar vom Bestand absetzt.

Raumprogramm

27 Zimmer à 30 m²

1 Hotellounge à 39 m²

Wellnessräume (Wellnessempfang mit Lounge, Garderobe, Massage, Dampfbad, Biosauna, Finnensauna, Ruheräume)
Tiefgarage mit 25 Parkplätzen

Konstruktion

Unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen Ausnutzung der Materialeigenschaften sowie der schnellen Bauzeit resultiert eine Mischung aus Holzelementbauweise und Massivbau. Die Tiefgarage als ungeheiztes Betonbauwerk dient als Sockel für den darüber liegenden Hotelbau. Schottenartige Calmo-Backsteinwände sowie die betonierten Treppen- und Liftkerne bilden die Tragstruktur. Dank dieser Schottenstruktur kann auf eine tragende Fassade verzichtet werden, was einen Raumgewinn darstellt. In den Ecken sind ausbetonierte Stahlstützen in die Holzwand integriert. Die Gebäudehülle wird durch eine hochisolierte Holzelementbauweise gebildet, die als Tragstruktur für die grossen Sitzfenster mit ihren Schiebeläden dient. Die äussere horizontale Struktur erinnert an simple Bretterstapel.

Gebäudetechnik

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Erdsondenwärmepumpe, verteilt wird die Wärme via Bodenheizung. Die Hotelzimmer sind bewusst nicht mechanisch belüftet. Sie verfügen lediglich über eine Abluft in der Nasszelle und werden natürlich via Stosslüftung ge-



Bilder: Roger Frei, Urs Homberger

lüftet. Das Wellnesshaus ist mechanisch belüftet und verfügt über eine Wärmerückgewinnung. Die Beleuchtung wird über eine zentrale Steuereinheit reguliert.

Organisation

Auftragsart für Architekt/Innenarchitekt: Projektwettbewerb, 1. Preis
Auftraggeberin: Valbella Inn AG
Projektorganisation: konventionell mit Einzelunternehmen

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstück:

GSF Grundstücksfläche 2311 m²

GGF Gebäudegrundfläche 564 m²

UF Umgebungsfläche 1747 m²

BUF Bearbeitete Umgebungsfläche 627 m²

UUU Unbearbeitete Umgebungsfläche 1120 m²

Gebäude:

GV Gebäudevolumen SIA 416 10200 m³

GF UG 1155 m²

EG 564 m²

1. OG 564 m²

2. OG 560 m²

3. OG 554 m²

GF Grundfläche total 3397 m²

NGF NettoGESCHossfläche 2686 m²

KF Konstruktionsfläche 711 m²

NF Nutzfläche total 2284 m²

Hotel 1872 m²

Wellness 412 m²

VF Verkehrsfläche 371 m²

FF Funktionsfläche 31 m²

HNF Hauptnutzfläche 1440 m²

NNF Nebennutzfläche 844 m²

25	Sanitäranlagen	760 000.-	7.7 %
26	Transportanlagen	67 000.-	0.7 %
27	Ausbau 1	935 000.-	9.5 %
28	Ausbau 2	850 000.-	8.6 %
29	Honorare	1620 000.-	16.5 %

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416	965-
2	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	2897-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	345-
4	Zürcher Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2009	110.9

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

Gebäudekategorie und Standardnutzung:

Energiebezugsfläche	Hotel	EBF	1502 m ²
Wellness	EBF		525 m ²

Gebäudehüllzahl	Hotel	A/EBF	1.12
Wellness	A/EBF		1.53

Heizwärmbedarf	Hotel	Q _h	132 MJ/m ² a
Wellness	Q _h		284 MJ/m ² a

Wärmebedarf Warmwasser	Q _{ww}	119 MJ/m ² a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8°C		35°C

Bautermine

Wettbewerb: Juni/Juli 2009

Planungsbeginn: August 2009

Baubeginn: April 2010

Bezug: Dezember 2010

Bauzeit: 8 Monate

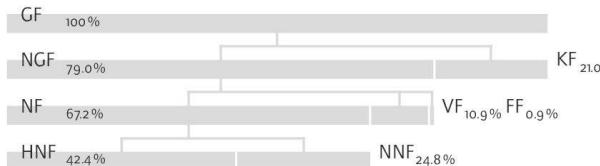
Siehe auch Beitrag in wbw 4 | 2011, S. 57

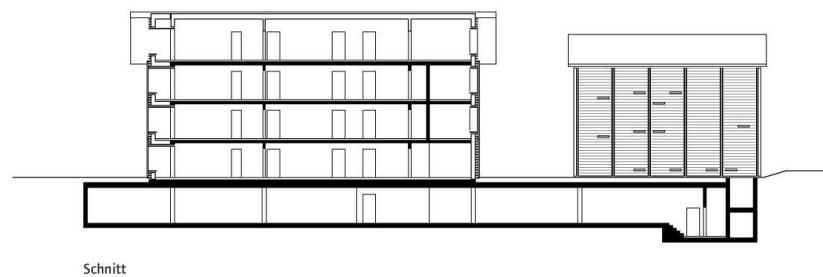
Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500

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

BKP

1	Vorbereitungsarbeiten	130 000.-	1.1 %
2	Gebäude	9 842 000.-	82.9 %
4	Umgebung	216 000.-	1.8 %
5	Baunebenkosten	695 000.-	5.9 %
8	Reserve	97 000.-	0.8 %
9	Ausstattung	900 000.-	7.6 %
1-9	Erstellungskosten total	11 880 000.-	100.0 %
2	Gebäude	9 842 000.-	100.0 %
20	Baugrube	280 000.-	2.8 %
21	Rohbau 1	3 070 000.-	31.2 %
22	Rohbau 2	580 000.-	5.9 %
23	Elektroanlagen	700 000.-	7.1 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	980 000.-	10.0 %

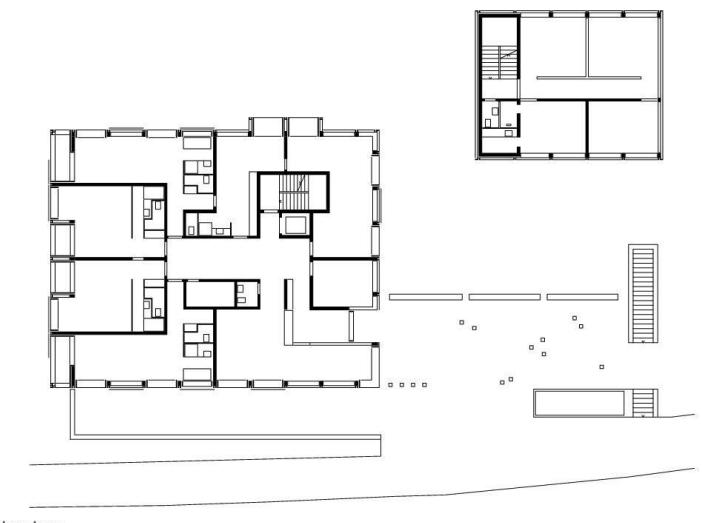




Schnitt



1. Obergeschoss



Erdgeschoss

0 5 10

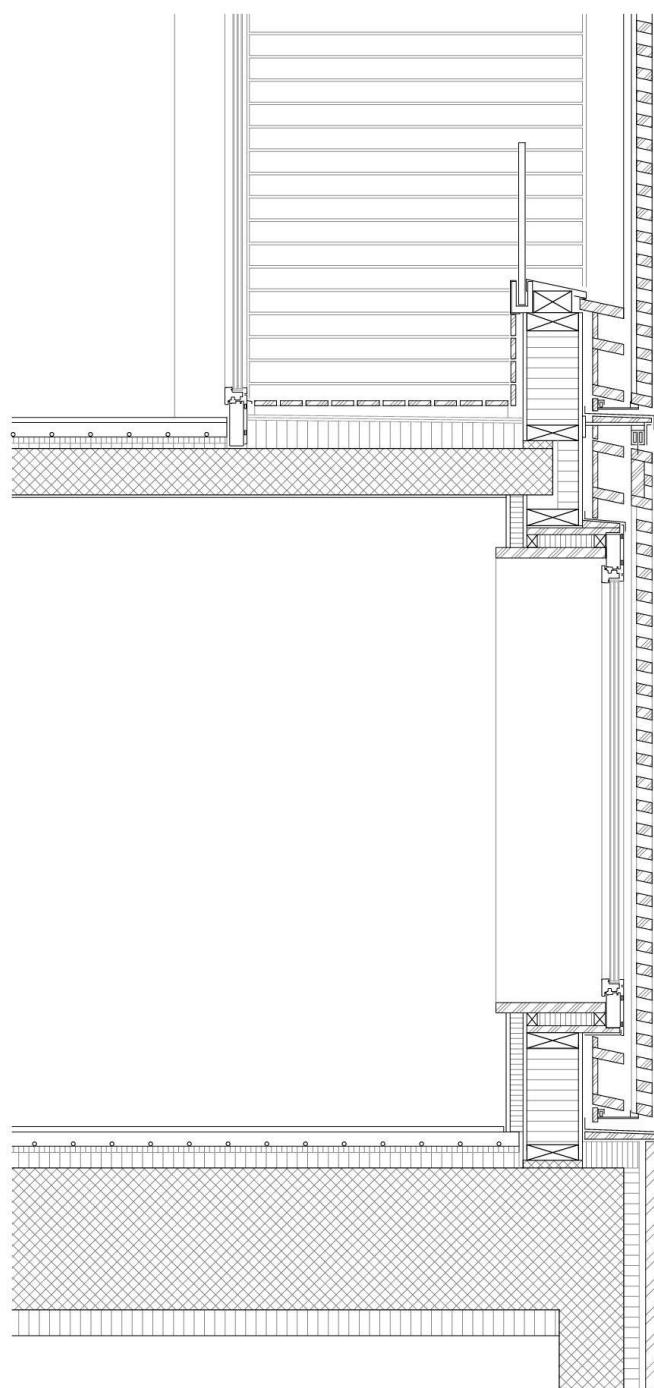




Hotelzimmer



Sauna



0 0,5 1,0