

**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 (Betrückten)



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 abwechselungsweise dunkelbraunen und schwarzen Schindeln lassen die Fassade schillern. Eine goldene 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. Rohes 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 gekontert. Da auch die Innenarchitek-

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

### Raumprogramm

Hotel: Reception, Restaurant, 50 Zimmer in verschiedenen Grössen

Wohnen: 4 Loft-Mietwohnungen

Drittnutzung: 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+). Korridor



Bilder: Reinhard Zimmermann

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 <sup>2</sup>	
GGF	Gebäudegrundfläche	966 m <sup>2</sup>	
UF	Umgebungsfläche	2 600 m <sup>2</sup>	
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	2 600 m <sup>2</sup>	

*Gebäude:*

GV	Gebäudevolumen SIA 416	14 947 m <sup>3</sup>	
GF	UG	966 m <sup>2</sup>	
	EG	728 m <sup>2</sup>	
	1. OG	744 m <sup>2</sup>	
	2. OG	744 m <sup>2</sup>	
	3. OG	744 m <sup>2</sup>	
	4. OG	580 m <sup>2</sup>	
GF	Grundfläche total	4 506 m <sup>2</sup>	100.0 %
NGF	Nettogeschossfläche	4 120 m <sup>2</sup>	91.4 %
KF	Konstruktionsfläche	386 m <sup>2</sup>	8.6 %
NF	Nutzfläche total	3 500 m <sup>2</sup>	77.7 %
	Dienstleistung	297 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	583 m <sup>2</sup>	
	Hotel	2 620 m <sup>2</sup>	
VF	Verkehrsfläche	475 m <sup>2</sup>	10.5 %
FF	Funktionsfläche	145 m <sup>2</sup>	3.2 %
HNF	Hauptnutzfläche	2 635 m <sup>2</sup>	58.5 %
NNF	Nebennutzfläche	865 m <sup>2</sup>	19.2 %

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

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

**BKP**

1	Vorbereitungsarbeiten	220 000.-	1.5 %
2	Gebäude	12 020 000.-	81.7 %
3	Betriebseinrichtungen (kont. Lüftung)	70 000.-	0.5 %
4	Umgebung	610 000.-	4.1 %
5	Baunebenkosten	860 000.-	5.8 %
9	Ausstattung	940 000.-	6.4 %
1-9	Erstellungskosten total	14 720 000.-	100.0 %
2	Gebäude	12 020 000.-	100.0 %
20	Baugrube	640 000.-	5.3 %
21	Rohbau 1	2 570 000.-	21.4 %
22	Rohbau 2	1 240 000.-	10.3 %



23	Elektroanlagen	920 000.-	7.7 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	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 <sup>3</sup> GV SIA 416	804.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	2 668.-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	235.-
4	Zürcher Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2009	110.9

**Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1**

*Gebäudekategorie und Standardnutzung:*

Energiebezugsfläche	EBF	3 660 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	A/EBF	0.93
Heizwärmebedarf	Q <sub>h</sub>	83 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		70 %
Wärmebedarf Warmwasser	Q <sub>ww</sub>	66.2 MJ/m <sup>2</sup> a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8°C		40 °C

**Bautermine**

Planungsbeginn: Juni 2007

Baubeginn: März 2009

Bezug: September 2010

Bauzeit: 18 Monate

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





Seminarraum



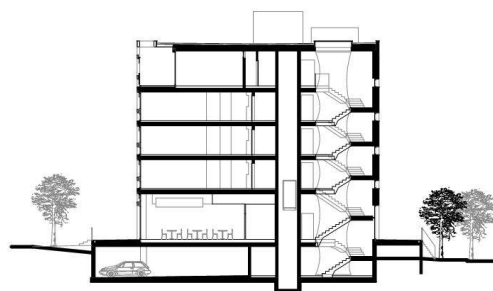
Möblierte Loftwohnung im Attikageschoss



Eingangsbereich einer Loftwohnung



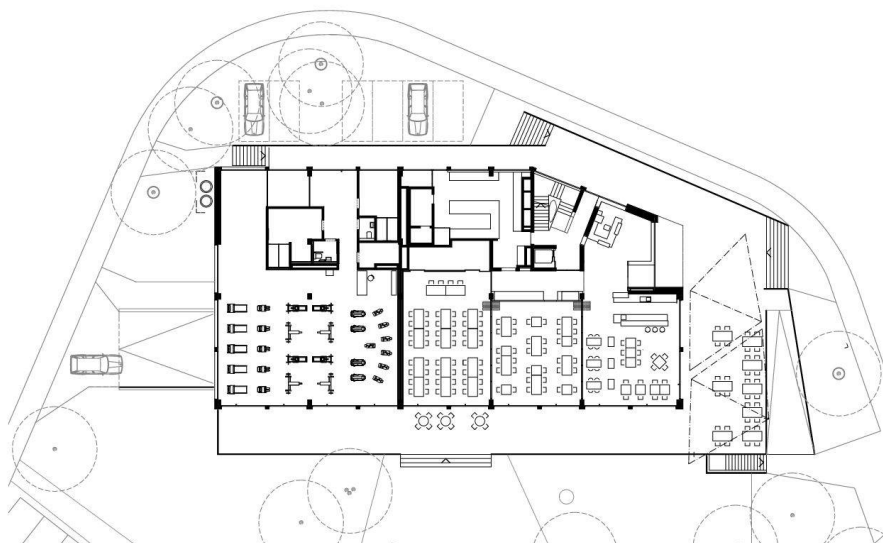
Attika



Querschnitt



3. Obergeschoss



Erdgeschoss





Terrasse der Loftwohnungen

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

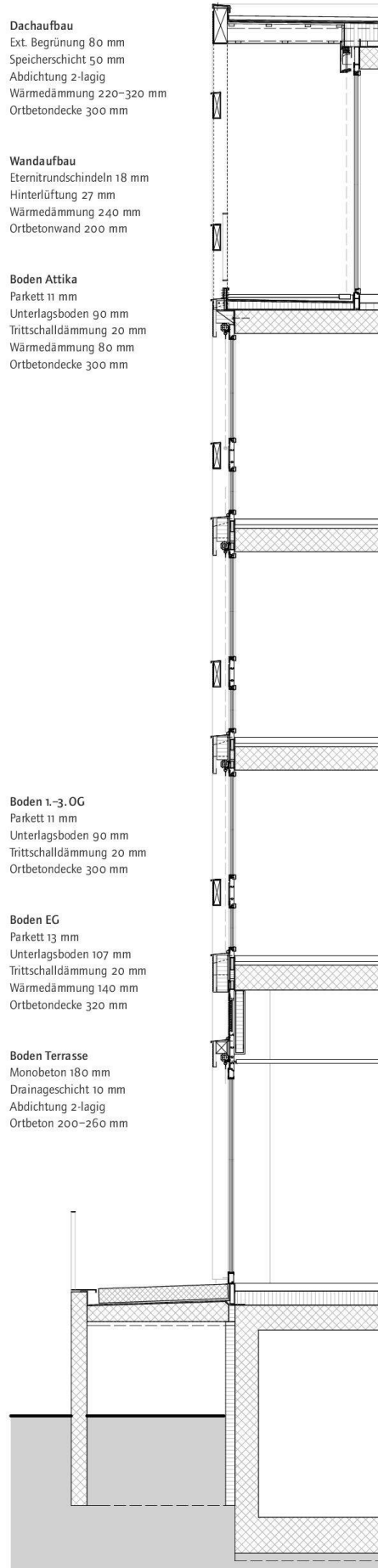
**Wandaufbau**  
 Eternitrundschindeln 18 mm  
 Hinterlüftung 27 mm  
 Wärmedämmung 240 mm  
 Ortbetonwand 200 mm

**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





## Dependance Hotel Valbella Inn, Lenzerheide, GR

**Standort:** Voa Selva, 7077 Valbella

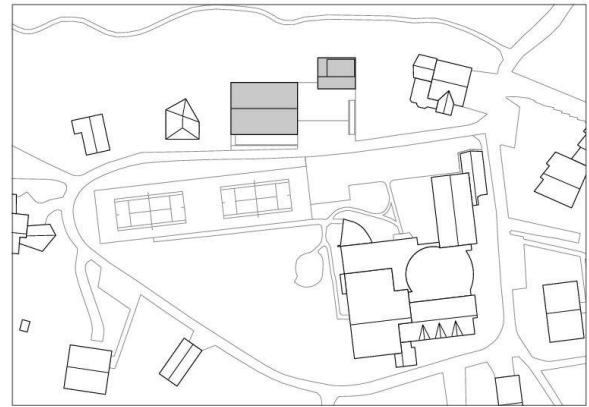
**Bauherrschaft:** Valbella Inn AG, vertreten durch Schneeбели Baucontrol AG

**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 m<sup>2</sup>

1 Hotellounge à 39 m<sup>2</sup>

Wellnessräume (Wellnessempfang mit Lounge, Garderobe, Massage, Dampfbad, Biosauna, Finessauna, 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 m <sup>2</sup>
GGF	Gebäudegrundfläche	564 m <sup>2</sup>
UF	Umgebungsfläche	1747 m <sup>2</sup>
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	627 m <sup>2</sup>
UUF	Unbearbeitete Umgebungsfläche	1120 m <sup>2</sup>

*Gebäude:*

GV	Gebäudevolumen SIA 416	10 200 m <sup>3</sup>	
GF	UG	1 155 m <sup>2</sup>	
	EG	564 m <sup>2</sup>	
	1. OG	564 m <sup>2</sup>	
	2. OG	560 m <sup>2</sup>	
	3. OG	554 m <sup>2</sup>	
GF	Grundfläche total	3 397 m <sup>2</sup>	100.0 %
NGF	Nettogeschossfläche	2 686 m <sup>2</sup>	79.0 %
KF	Konstruktionsfläche	711 m <sup>2</sup>	21.0 %
NF	Nutzfläche total	2 284 m <sup>2</sup>	67.2 %
	Hotel	1 872 m <sup>2</sup>	
	Wellness	412 m <sup>2</sup>	
VF	Verkehrsfläche	371 m <sup>2</sup>	10.9 %
FF	Funktionsfläche	31 m <sup>2</sup>	0.9 %
HNF	Hauptnutzfläche	1 440 m <sup>2</sup>	42.4 %
NNF	Nebennutzfläche	844 m <sup>2</sup>	24.8 %

**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 %

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	1 620 000.-	16.5 %

**Kostenkennwerte in CHF**

1	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	965.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	2 897.-
3	Kosten Umgebung BKP 4 /m <sup>2</sup> 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:*

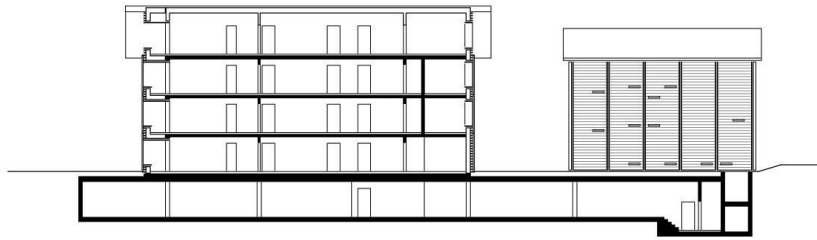
Energiebezugsfläche	Hotel	EBF	1 502 m <sup>2</sup>
	Wellness	EBF	525 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	Hotel	A/EBF	1.12
	Wellness	A/EBF	1.53
Heizwärmebedarf	Hotel	Q <sub>h</sub>	132 MJ/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Wellness	Q <sub>h</sub>	284 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmebedarf Warmwasser		Q <sub>ww</sub>	119 MJ/m <sup>2</sup> a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 °C			35 °C

**Bautermine**

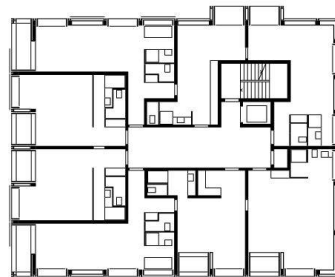
Wettbewerb: Juni/Juli 2009  
 Planungsbeginn: August 2009  
 Baubeginn: April 2010  
 Bezug: Dezember 2010  
 Bauzeit: 8 Monate

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

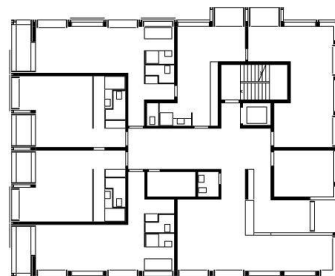
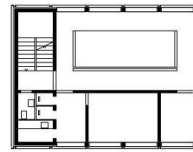




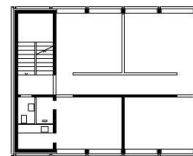
Schnitt



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



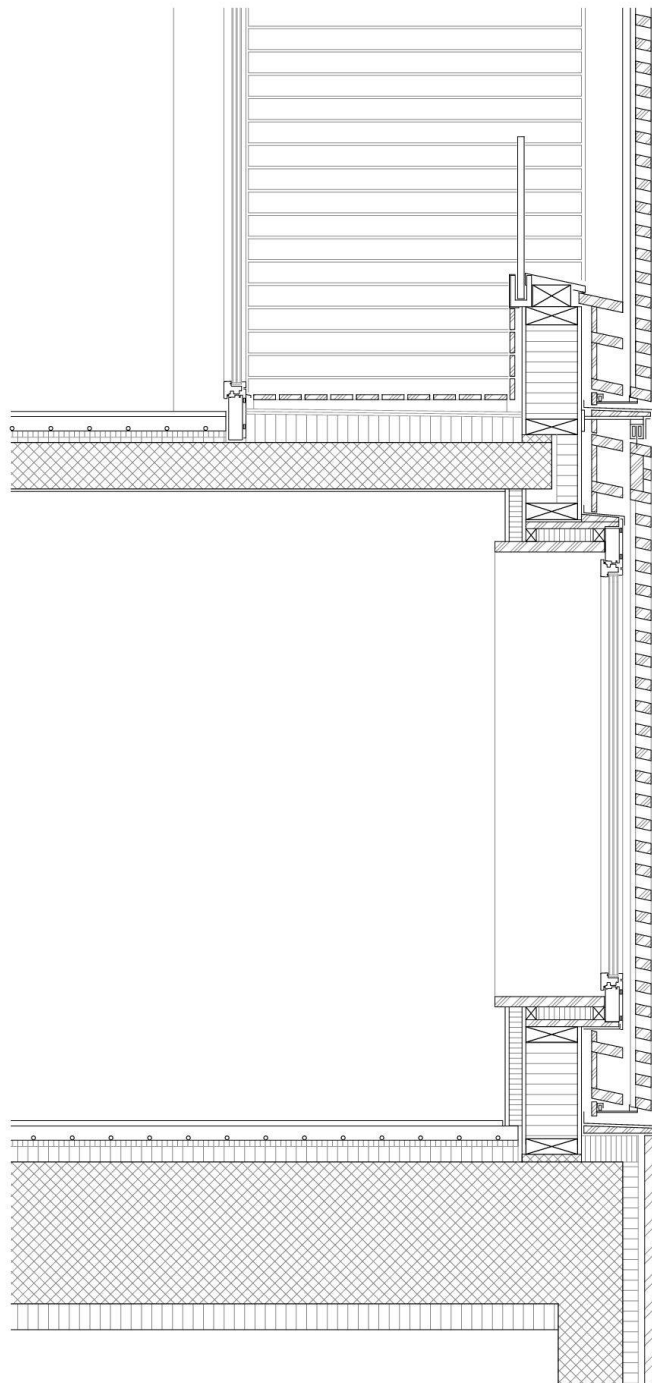




Hotelzimmer



Sauna



**Bodenaufbau Balkon**

Lärchenrost	24 mm
Lattung	30-45 mm
Gummischrot	10 mm
Bitumen	10 mm
Superdämmplatte	85-100 mm
Dampfsperre	
Betondecke	18 cm

Brüstung Glas VSG

**Wandaufbau**

Fassade	Fichte gehobelt
Oberfläche	geölt
Hinterlüftung	40 mm
Winddichtung	Stamisol FA
Fermacell	15 mm
Ständer	60/200 a=625 mm
Dämmung	Isover Isofix 038 200
Dampfbremse	Flammex N
Fermacell	15 mm
Federschiene	50 mm
Dämmung	Isover Isovox 45 mm
Fermacell	15 mm

**Bodenaufbau**

Parkett	20 mm
Anhydrit	55 mm
Bodenheizung	
PE-Folie	
Trittschall	20 mm
Dämmung	60 mm
Betondecke	55 cm
Dämmung	100 mm

**Sockel**

Naturstein geklebt	40 mm
Grundputz	25mm
Dämmung XPS	60 mm
Beton	250mm

