

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 99 (2012)
Heft: 5: Balkone und Loggien = Balcons et loggias = Balconies and Loggias

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: 24.04.2026

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

Wohnüberbauung Allmend, Baden, AG

Standort: Eichtalboden, 5400 Baden

Bauherrschaft: Hächler AG Immobilien, Wettingen

Architekt: Generalplanung, Architektur: Burkard Meyer Architekten BSA, Baden; verantwortliche Partner: Adrian Meyer, Oliver Dufner; Mitarbeit: Gernot Westfeld, Werner Knecht, Tobias Burger, Sandro Meier, Daniel Wiederkehr, Marianne Sigg, Simon Holenstein

Bauingenieur: MWV Ingenieure AG, Baden

Spezialisten: HLKS-Planer: Schuler Marra, Neuenhof; Elektroplaner: Herzog Kull Group, Aarau; Bauphysik: Bakus GmbH, Zürich

Projektinformation

Am Südrand der Jurakette und somit auch in der Region Baden spielt die Terrassenbebauung eine wichtige Rolle. In diesem Gebiet findet man einerseits eine Vielzahl von süd- oder westexponierten Hanglagen, andererseits ermöglicht die Stapelung von Wohneinheiten eine gute Verknüpfung von baulicher Dichte und individuellem Rückzug. Die ausgeprägte Horizontalität, die durch die getreppte Schichtung entsteht, wird in der Wohnüberbauung Allmend durch die starke Vertikalität der überhohen Kamine gebrochen. Der homogenisierende helle Farbanstrich des komplett in Beton gegossenen Baus unterstützt das skulpturale und mediterran anmutende Erscheinungsbild. Im Zusammenspiel mit den polychromen Glasfaser-Kunststoffelementen, den grosszügigen Verglasungen und den Holzrosten auf den Terrassen entsteht ein elegantes Ganzes. Die 23 Wohneinheiten sind mehrheitlich eingeschossig organisiert und werden über eine zentrale Kaskadentreppe mit darunterliegendem Schräglift erschlossen. Die primären Wohnräume sind alle um den zentralen Aussenraum angeordnet und fassen diesen räumlich. Dabei wird die vorgelagerte Terrasse zur



Situation

Erweiterung der Wohnung und schafft eine spezifische Wohn- und Aufenthaltsqualität an der Schnittstelle von innen und aussen.

Raumprogramm

23 Wohneinheiten, davon 2 Maisonette-Wohnungen.
Wohnungsgrössen 4,5–7,5 Zimmer

Konstruktion

Beton

Gebäudetechnik

Luft-Wasser-Wärmepumpe

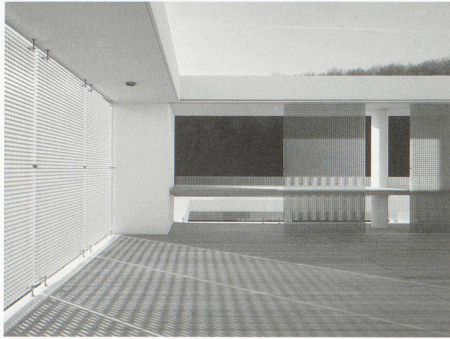
Organisation

Auftragsart für Architekt: Direktauftrag

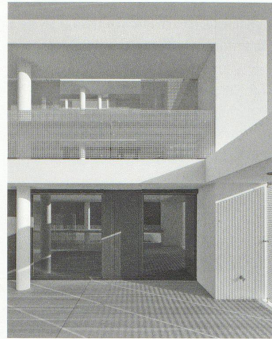
Auftraggeberin: Hächler AG Immobilien, Wettingen

Projektorganisation: Einzelunternehmen

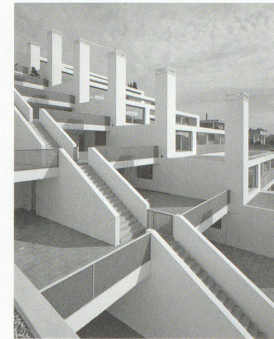




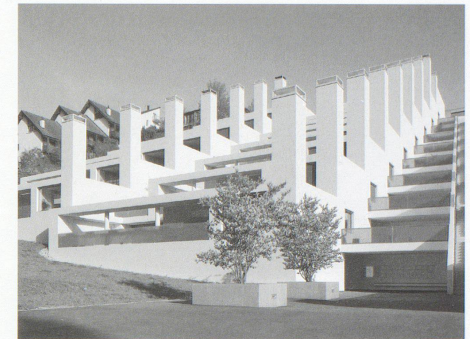
Terrasse als Hof: Die Pergola bildet eine Grenze



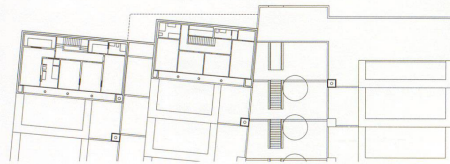
Maisonnette auf den Niveaus 10 und 11



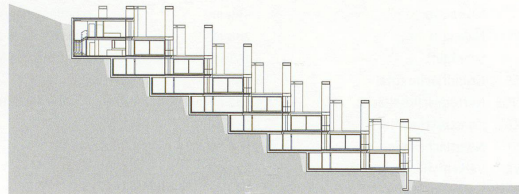
Haupterschliessung in der Mitte der Überbauung



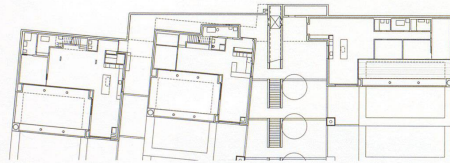
Überhohe Kamine brechen die horizontale Schichtung



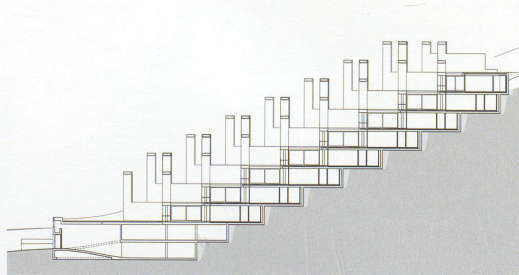
Niveau 11



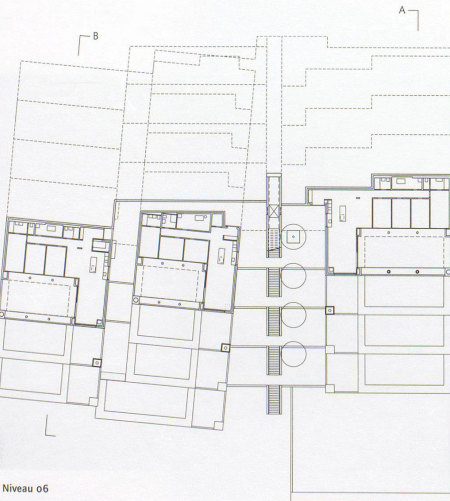
Schnitt B



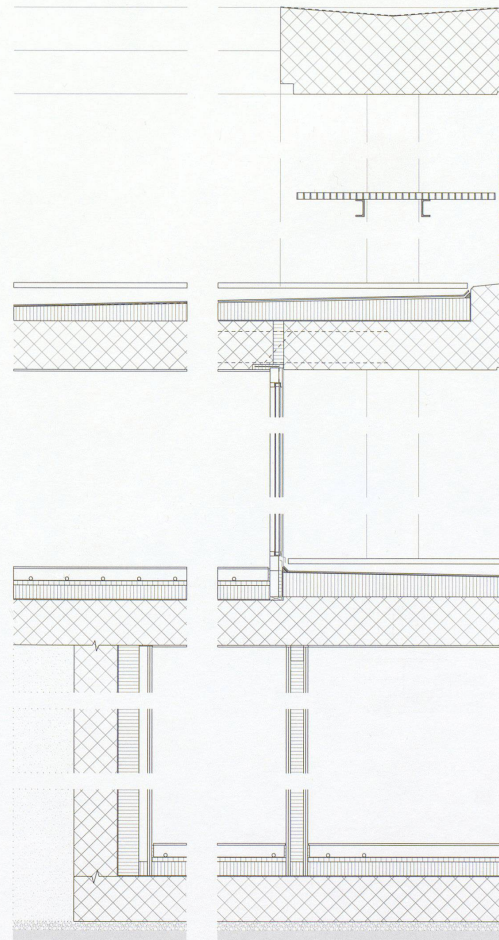
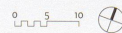
Niveau 10



Schnitt A



Niveau 06



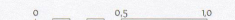
Abdichtung Ortbetonkranz Flüssigkunststoff

Ortbetonkranz, Terrassen
(mineral. Farbanstrich m. Quarzsandeinstreuung)

Brüstungselement, GFK-Gitterrost

Holzrost, kanad. Douglasie, unbehandelt
Bitumenabdichtung
Wärmedämmung im Gefälle
Betondecke 280 mm
Weissputz, fein abgeglättet

Fensterelement, Holz/Metall



Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstück:

GSF	Grundstücksfläche	7 645 m ²
GGF	Gebäudegrundfläche	4 596 m ²
UF	Umgebungsfläche	3 049 m ²
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	1 889 m ²
UUF	Unbearbeitete Umgebungsfläche	1 160 m ²

Gebäude:

GV	Gebäudevolumen SIA 416	19 277 m ³	
GF	Niveau 01	782 m ²	
	Niveau 02	951 m ²	
	Niveau 03	423 m ²	
	Niveau 04	555 m ²	
	Niveau 05	555 m ²	
	Niveau 06	555 m ²	
	Niveau 07	555 m ²	
	Niveau 08	555 m ²	
	Niveau 09	590 m ²	
	Niveau 10	539 m ²	
	Niveau 11	284 m ²	
	Schräglift	151 m ²	
GF	Grundfläche total	6 495 m ²	100.0 %
NGF	Nettogeschossfläche	5 442 m ²	83.8 %
KF	Konstruktionsfläche	1 053 m ²	16.2 %
NF	Nutzfläche total	5 164 m ²	79.5 %
VF	Verkehrsfläche	221 m ²	3.4 %
FF	Funktionsfläche	57 m ²	0.9 %
HNF	Hauptnutzfläche	3 449 m ²	53.1 %
NNF	Nebennutzfläche	1 715 m ²	26.4 %
AGF	Aussengrundfläche	3 785 m ²	

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416	960.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	2 849.-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	128.-
4	Zürcher Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2009	110.5

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

Gebäudekategorie und Standardnutzung:

Energiebezugsfläche	EBF	5 440 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	2.16
Heizwärmebedarf	Q _h	217 MJ/m ² a
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		90 %
Wärmebedarf Warmwasser	Q _{ww}	75 MJ/m ² a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8°C		40°C

Bautermine

Direktauftrag: 2006
 Planungsbeginn: 2006
 Baubeginn: April 2008
 Bezug: April 2010
 Bauzeit: 24 Monate

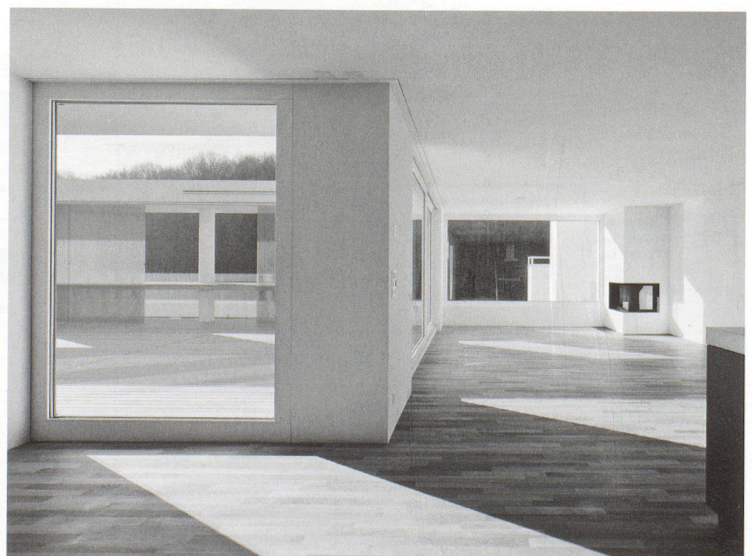
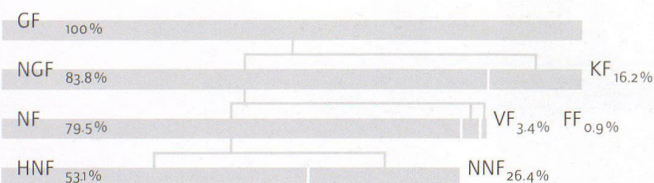
Siehe auch Beitrag in bwv 5 | 2012, S. 51

Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500

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

BKP

1	Vorbereitungsarbeiten	101 876.-	0.5 %
2	Gebäude	18 501 949.-	82.4 %
4	Umgebung	241 427.-	1.1 %
5	Baunebenkosten	1 099 155.-	4.9 %
7	Allgemeinkosten	2 485 000.-	11.1 %
1-9	Erstellungskosten total	22 429 407.-	100.0 %
2	Gebäude	18 501 949.-	100.0 %
20	Baugrube	1 773 578.-	9.6 %
21	Rohbau 1	5 257 892.-	28.4 %
22	Rohbau 2	2 118 722.-	11.5 %
23	Elektroanlagen	530 841.-	2.9 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen	1 252 876.-	6.8 %
25	Sanitäranlagen	1 665 881.-	9.0 %
26	Transportanlagen	359 139.-	1.9 %
27	Ausbau 1	1 950 537.-	10.5 %
28	Ausbau 2	1 317 225.-	7.1 %
29	Honorare	2 275 257.-	12.3 %



L-förmig um die Terrasse angelegter Wohnraum

Wohnüberbauung Densa Park, Basel

Standort: Neuhausstrasse/Salmenweg in Kleinhüningen, Basel

Bauherrschaft: Densa Immobilien AG, Basel

Bauherrenvertretung: Broggi Bauberatung, Allschwil

Architekt: Luca Selva AG, Architekten ETH BSA SIA, Basel;

Mitarbeit: Roger Braccini, Melanie Camenzind, Gian Andrea Serena, Sigrid Vierzigmann

Ausführung: Piora Generalunternehmung AG, Basel

Bauingenieur: WGG Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel

Landschaftsarchitekten: August Künzel Landschaftsarchitekten AG, Basel

Bauphysik: Zimmermann & Leuthe, Aetigkofen

Akustik: Bau & Raumakustik Martin Lienhard, Langenbruck

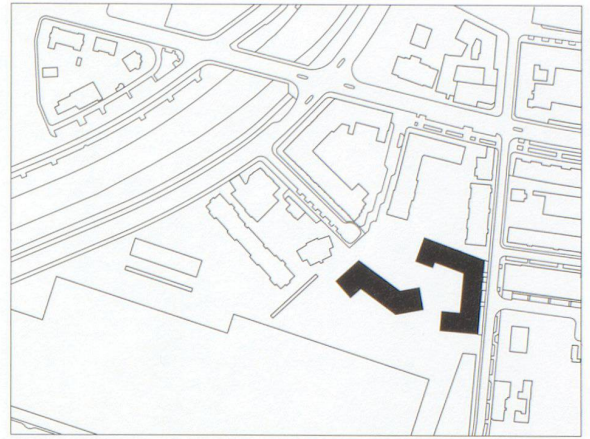
HLKK, Haustechnik Koordination: Waldhauser Haustechnik AG, Basel

Sanitär: Schmutz + Partner AG, Basel

Elektro: Procoba Reinach AG, Reinach BL

Projektinformation

Die vorgefundene städtebauliche Situation ist geprägt durch eine starke Fragmentierung und einem heterogenen Bestand auf einem aufgelassenen Industrieareal. Das Projekt nimmt das Thema der Fragmentierung auf und bezieht die Formgebung für die beiden Baukörper aus der analytischen Lektüre des Bestandes. Es entstehen interessante und differenzierte Aussenräume, die wesentlich zur Entwicklung einer spezifischen Qualität des Ortes beitragen. Das vorgesetzte Mauerwerk aus Wittmunder-Klinker ist klassisch als Vorsatzschale gemauert und erinnert an die frühere Nutzung als Industrieareal. Im weiteren sind die Fassaden geprägt durch verschiedene Fenstergrößen, die je nach Ausrichtung und Wärmeeintrag unterschiedlich materialisiert sind. Insgesamt 99 Wohnungen mit rund 35 verschiedenen Typen bilden das Wohnungsangebot. Die Breite des Wohnungsangebotes reflektiert das vielschichtige Nachfragebedürfnis. Die hoch-



Situation



wertige Umgebungsgestaltung, die unter anderem mit heckenartigen Pflanzenkörpern in spezifischen Geometrien entwickelt ist, bezieht die Anschlussflächen zum benachbarten Stücki-Areal (Diener & Diener Architekten) mit ein und verbindet diese mit dem Densa-Areal zu einer Gesamtanlage.

Raumprogramm

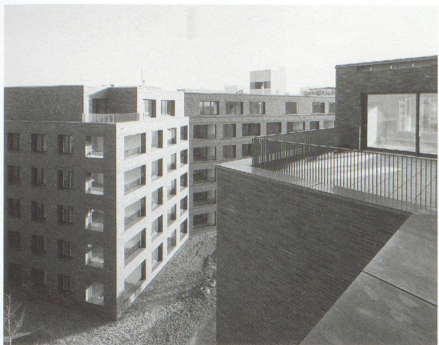
2 Häuser mit insgesamt 99 Wohnungen, davon 50 % 3,5 Zimmer-Wohnungen und je 25 % 2.5 und 4.5 Zimmer-Wohnungen, im Erdgeschoss zur Neuhausstrasse insgesamt 5 Büro- und Dienstleistungsräume mit total 630 m², eingeschossige Autoeinstellhalle als Quartierparking mit 175 Parkplätzen.

Konstruktion

Die beiden Gebäude sind mit massiven Decken und Fassadenwänden in Stahlbeton konstruiert, ausserdem tragen die Installations- und Sanitärkerne. Im Sinne einer langfristigen Flexibilität sind die Wohnungstrennwände in Leichtbauweise ausgeführt, die um tragende



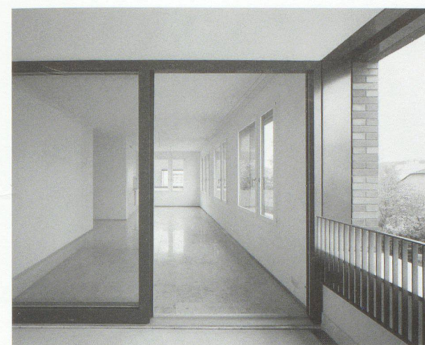
Bilder: Ruedi Walz



Blick vom Attikageschoss an das südliche Haus, im Hintergrund die «Stückli»



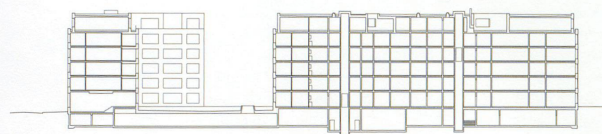
Wohnraum mit angrenzender Loggia



Loggia mit Blick in den Wohnraum



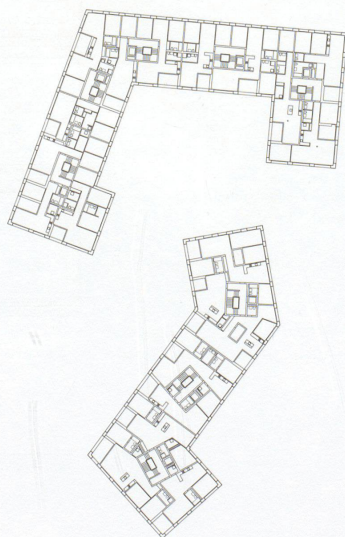
Eckloggia mit Blick nach Westen



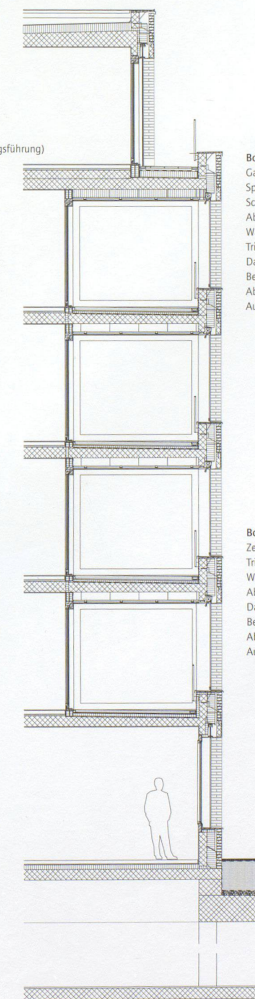
Schnitt



Erdgeschoss



1.-4. Obergeschoss



Bodenaufbau Wohnraum Attika über Loggia 4. OG:

- Parkett 10mm (+ 2 mm)/Naturstein 10 mm (+ 5 mm)
- Unterlagsboden mit Bodenheizung 83/80 mm
- Trennlage PE-Folie
- Trittschalldämmung Mineralwolle 40 mm
- Leichtbeton mit Polystyrol 188 mm («Doppelboden» für Leitungsführung)
- Dampfsperre Polymerbitumen, vollflächig verklebt
- Betondecke 240 mm
- Wärmedämmung 180 mm
- in abgehängter Decke 251 mm
- Aussenputz mineralisch, glatt (Stucco) 10 mm

Bodenaufbau Dachterrasse Attika über Loggia 4. OG:

- Gartenplatten 40 mm
- Spilit 40 mm
- Schutzvlies
- Abdichtung Polymerbitumen, 2-lagig, vollflächig verklebt 2 cm
- Wärmedämmung PU beidseitig alukaschiert 140 mm
- Trittschalldämmung Mineralwolle 20 mm
- Dampfsperre Polymerbitumen, vollflächig verklebt
- Betondecke im Gefälle 15 %, 240-380 mm
- Abgehängte Decke 251 mm
- Aussenputz mineralisch, glatt (Stucco) 10 mm

Bodenaufbau Loggia-Loggia:

- Zementüberzug 8 cm
- Trittschalldämmung/ Drainageschicht Enkadrain 2 cm
- Wärmedämmung XPS 4 cm
- Abdichtung Polymerbitumen, 2-lagig, vollflächig verklebt 1 cm
- Dampfsperre Polymerbitumen, vollflächig verklebt 1 cm
- Betondecke im Gefälle 18-22 cm
- Abgehängte Decke 25 cm
- Aussenputz mineralisch, glatt (Stucco) 1 cm

Bodenaufbau Loggia OG über Büroraum EG:

- Zementüberzug 60 mm
- Drainageschicht Enkadrain 10 mm
- Abdichtung Polymerbitumen, 2-lagig, vollflächig verklebt
- Wärmedämmung PU 60 mm
- Trittschalldämmung Mineralwolle 20 mm
- Dampfsperre Polymerbitumen, vollflächig verklebt
- Betondecke im Gefälle 180-220 mm
- Weissputz 15 mm

Bodenaufbau Büroraum EG über UG:

- Bodenbelag 15 mm (mieterseits)
- Unterlagsboden mit Bodenheizung 80 mm
- Trennlage PE-Folie
- Trittschalldämmung Mineralwolle 20 mm
- Wärmedämmung PU 100 mm
- Betondecke 240/400 mm variabel



Stahlstützen mit Brandschutzummantelung angelegt sind. Die Fassaden sind mit 20 cm gedämmt, hinterlüftet und mit einer Schale aus 12 cm starkem Massivklinker (Wittmunder-Klinker) verkleidet.

Gebäudetechnik

Wärme und Warmwassererzeugung über Wärmeverbund der Abwasserreinigungsanlage, CO₂-frei. Bodenheizung mit Einzelraumregulierung.

Organisation

Auftragsart für Architekt: Studienauftrag
 Auftraggeberin: Densa Immobilien AG, Basel
 Projektorganisation: Luca Selva Architekten 60.5% TL / Ausführung: durch Generalunternehmung

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstück:

GSF Grundstücksfläche	8 044 m ²	
GGF Gebäudegrundfläche	2 630 m ²	
UF Umgebungsfläche	5 414 m ²	
BUF Bearbeitete Umgebungsfläche	5 414 m ²	

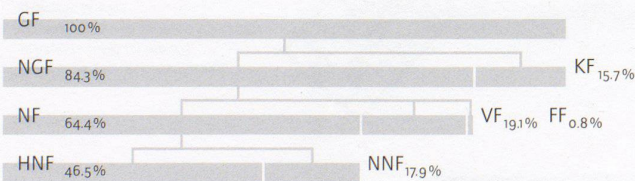
Gebäude:

GV Gebäudevolumen SIA 416	65 786 m ³	
GF UG	6 366 m ²	
EG	2 631 m ²	
1.OG	2 631 m ²	
2.OG	2 631 m ²	
3.OG	2 631 m ²	
4.OG	2 631 m ²	
5.OG	1 890 m ²	
GF Grundfläche total (inkl. Loggien)	21 411 m ²	
Grundfläche total (exkl. Loggien)	20 586 m ²	100.0%
NGF Nettogeschossfläche	17 356 m ²	84.3%
KF Konstruktionsfläche	3 230 m ²	15.7%
NF Nutzfläche total	13 247 m ²	64.4%
Wohnen	12 617 m ²	
Büro	630 m ²	
VF Verkehrsfläche	3 938 m ²	19.1%
FF Funktionsfläche	171 m ²	0.8%
HNF Hauptnutzfläche	9 564 m ²	46.5%
NNF Nebennutzfläche	3 683 m ²	17.9%

Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500

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

BKP		
1	Vorbereitungsarbeiten	3 900 000.- 9.7%
2	Gebäude	34 500 000.- 86.3%
4	Umgebung	1 100 000.- 2.7%
5	Baunebenkosten	500 000.- 1.3%
1-9	Erstellungskosten total	40 000 000.- 100.0%



2	Gebäude	34 500 000.-	100.0%
20	Baugrube	1 400 000.-	4.1%
21	Rohbau 1	9 800 000.-	28.4%
22	Rohbau 2	4 300 000.-	12.5%
23	Elektroanlagen	1 600 000.-	4.6%
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	1 100 000.-	3.2%
25	Sanitäranlagen	3 800 000.-	11.0%
26	Transportanlagen	400 000.-	1.2%
27	Ausbau 1	3 400 000.-	9.9%
28	Ausbau 2	3 700 000.-	10.6%
29	Honorare	5 000 000.-	14.5%

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416 (inkl. ESH)	524.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	1 611.-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	203.-
4	Zürcher Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2009	110.9

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

Gebäudekategorie und Standardnutzung:

Energiebezugsfläche	EBF	13 910 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.05
Heizwärmebedarf	Q _h	126 MJ/m ² a
Wärmebedarf Warmwasser	Q _{ww}	82 MJ/m ² a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8°C		40°C

Bautermine

Wettbewerb: November 2007
 Planungsbeginn: Januar 2008
 Baubeginn: November 2009
 Bezug: Oktober 2011
 Bauzeit: 23 Monate

Siehe auch Beitrag in wbw 5 | 2012, S. 53

