

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 102 (2015)  
**Heft:** 3: Backstein = La brique = Brick

**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**

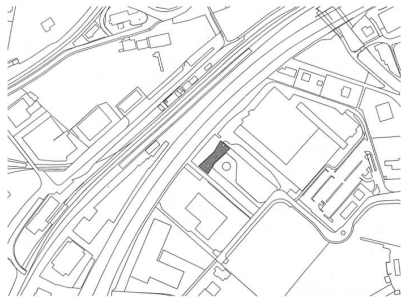
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 29.04.2026

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



**Standort**

Gewerbestrasse 10, 3322 Schönbühl

**Bauherrschaft**

Sedorama-Immobilien AG, Schönbühl

**Architekt**

EM2N Architekten AG, Zürich

Partner: Mathias Müller, Daniel Niggli

Projektleiter: Bernd Druffel (Assoziierter),

Roger Küng

Projektteam: Dorothee Burkert,

Lucius Delsing, Sofia Gaspar

**Bauleitung/Baurealisation**

Wenger Architekten AG, Ostermundigen

Michel Rothenbühler

**Bauingenieur/Tragwerksplaner**

Weber + Brönnimann AG, Bern

**Spezialisten**

(in alphabetischer Reihenfolge)

Bauphysik/Akustik: MBJ Bauphysik +

Akustik AG, Kirchberg

Elektroplanung: CSP Meier AG, Bern

Fassadenbau: Ediltecnica AG, Schönbühl

HLS-Planung: Roschi + Partner AG

(heute: Gruner Roschi AG), Köniz

Innenarchitektur: Ippolito Fleitz Group,

D-Stuttgart

Landschaftsarchitektur: Balliana Schubert

Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Lichtkonzept: Lichtkompetenz GmbH,

Zürich

**Planungsbeginn**

Juli 2011

**Baubeginn**

Juni 2012

**Bezug**

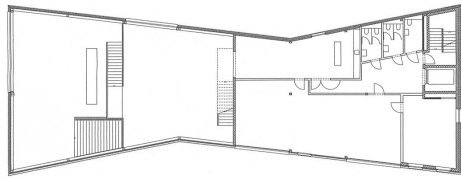
Juni 2013

**Bauzeit**

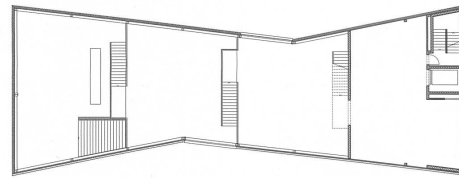
12 Monate



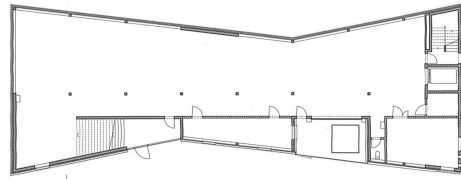
Konkav geschnittener Kubus an Bahn und Autobahn (oben). Kaskadenartig gestapelte Ausstellungsebenen in der Halle (unten). Bilder: Roger Frei



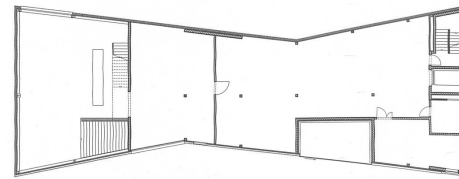
Ebene 2



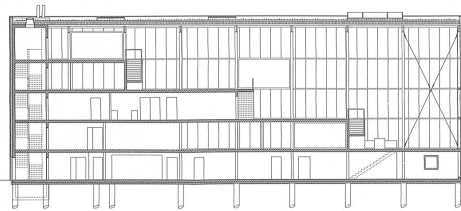
Ebene 3



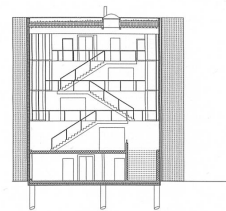
Ebene 0



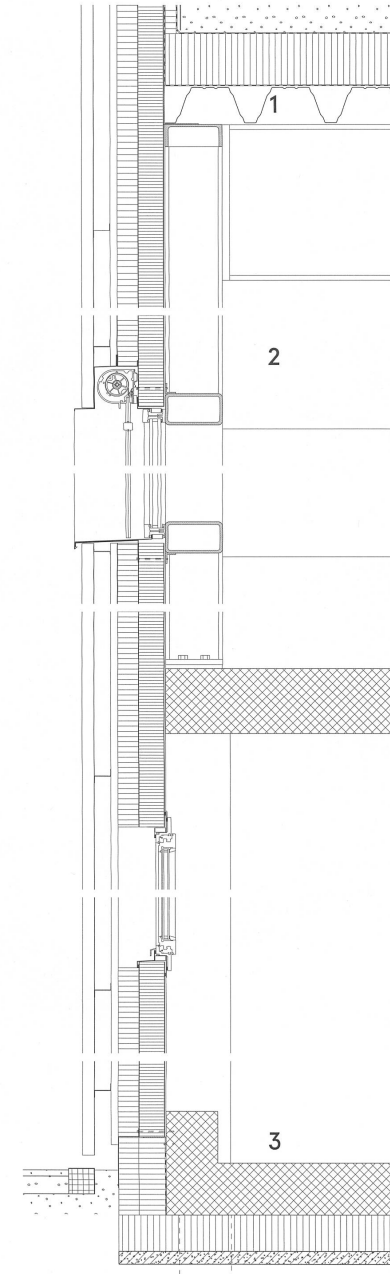
Ebene 1



Längsschnitt



Querschnitt



- 1 Dachaufbau**  
von innen nach aussen
- Stahlkonstruktion
  - Trapezblech 160 mm
  - Verlegehilfe
  - Dampfsperre
  - Wärmedämmung, mittlere Dämmstärke
  - Gefälledämmung 120 mm
  - Abdichtung
  - Drainagematte 20 mm
  - Substrat 90 mm
  - Ansaat
- 2 Wandaufbau**  
autobahnseitig, von innen nach aussen
- Stahlkonstruktion
  - Sandwichpaneel 100 mm
  - EPDM unter Z-Profil
  - Wärmedämmung 80 mm
  - Trapezblech Stahl, SP26 RAL 9007
  - Z-Profil 60 mm
  - Trapezblech, Alu perforiert, SP45 RAL 7021
- 3 Bodenaufbau**  
von innen nach aussen
- Monobeton 250 mm
  - Wärmedämmung 140 mm
  - Magerbeton 50 mm
  - Pfählung

Detailschnitt



## Projektbeschreibung/Raumprogramm

Die Firma Sedorama wagt mit dem Bau eines Schweizer Hauptsitzes direkt an der A1 den Schritt auf die grosse Bühne. Die Architektur von EM2N nimmt die Werte der Firma Sedorama auf: Kundenorientierung und Perfektion. Als Hybrid ist das Gebäude Lager, Spedition, Werkstatt, aber auch Showroom und Eye-catcher. Das EM2N-typische Prinzip des «Sowohl als Auch» ist stark spürbar: Das Gebäude ist spektakulär und zurückhaltend zugleich, effizient konstruiert und gleichzeitig poetisch und opulent. Es verortet sich an einer spannenden Schnittstelle zwischen den Polen einer utilitären Zweckarchitektur und der Funktion als Hauptsitz. Der beidseitig leicht konkave Baukörper wendet sich den vorbeifahrenden Autos zu und spannt auch zum Parkplatz hin einen Ankunftsraum auf. Das Innere überrascht mit dem Raumprinzip einer geschosshoch gestaffelten Kaskade. Über eine Treppe wird man auf ein Piano Nobile geführt. Von dort aus erschliesst sich die Ausstellung über eine Abfolge von inneren Terrassen und verbindenden Treppen. Sämtliche Oberflächen werden roh belassen oder weiss gestrichen. Dieser kräftige, neutrale Hintergrund bildet die Bühne für die spannungsvolle Inszenierung der Produkte.

## Konstruktion

Geschossdecken, Wände und die kaskadenartigen Treppenanlage sind in Ort beton ausgeführt. Für das Fluchttreppenhaus genau wie die Betonstützen des Gebäudes kommen vorfabrizierte Elemente zum Einsatz. Die Fassade besteht aus Sandwichpaneelen mit Dämm- und Wetterschicht vor dem vor Ort montierten Stahlbau – die aussenliegende Ebene aus perforiertem Trapezblech verleiht dem Gebäude seine poetische Anmutung. Durch das Stahlbauraster vorgegebene Felder dienen als grosszügige (Schau)Fenster, welche als Aufsteckprofile in Pfosten-Riegel-Konstruktion ausgeführt werden. Das Dach erhält eine extensive Begrünung.

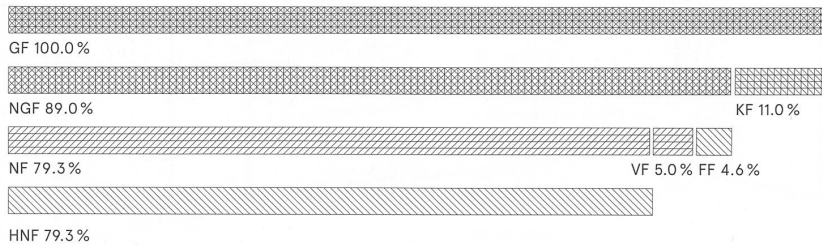
## Gebäudetechnik

Die Wärmeerzeugung wird mittels einer Luft/Wasser Wärmepumpe gewährleistet. Die Wärmeabgabe erfolgt in der Ausstellung über Konvektoren, in den Büroräumlichkeiten über Deckenmodule und in Lager, Spedition und Werkstatt über Heizlüfter. Die mechanische Gebäudelüftung wird im Ausstellungsbereich zusätzlich durch die Oberlichter mit natürlicher Nachtauskühlung unterstützt.

## Organisation

Auftragsart für Architekt: Direktauftrag  
Auftraggeberin: Sedorama-Immobilien AG, Schönbühl  
Projektorganisation: ARGE: EM2N, Zürich und Wenger Architekten, Ostermündingen

## Flächenklassen



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

| Grundstück                        |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| GSF Grundstücksfläche             | 5 960 m <sup>2</sup> |
| GGF Gebäudegrundfläche            | 570 m <sup>2</sup>   |
| UF Umgebungsfläche                | 5 390 m <sup>2</sup> |
| BUF Bearbeitete Umgebungsfläche   | 5 190 m <sup>2</sup> |
| UUF Unbearbeitete Umgebungsfläche | 200 m <sup>2</sup>   |

| Gebäude                   |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| GV Gebäudevolumen SIA 416 | 8 900 m <sup>3</sup>        |
| GF EG                     | 545 m <sup>2</sup>          |
| 1.OG                      | 545 m <sup>2</sup>          |
| 2.OG                      | 420 m <sup>2</sup>          |
| 3.OG                      | 298 m <sup>2</sup>          |
| 4.OG                      | 175 m <sup>2</sup>          |
| GF Geschossfläche total   | 1 983 m <sup>2</sup> 100.0% |
| NGF Nettogeschossfläche   | 1 765 m <sup>2</sup> 89.0%  |
| KF Konstruktionsfläche    | 218 m <sup>2</sup> 11.0%    |
| NF Nutzfläche total       | 1 573 m <sup>2</sup> 79.3%  |
| Ausstellung               | 698 m <sup>2</sup>          |
| Büro                      | 264 m <sup>2</sup>          |
| Lager                     | 611 m <sup>2</sup>          |
| VF Verkehrsfläche         | 100 m <sup>2</sup> 5.0%     |
| FF Funktionsfläche        | 92 m <sup>2</sup> 4.6%      |
| HNF Hauptnutzfläche       | 1 573 m <sup>2</sup> 79.3%  |
| NNF Nebennutzfläche       | 0 m <sup>2</sup> 0.0%       |

## Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500 (inkl. MwSt. 8 %) in CHF

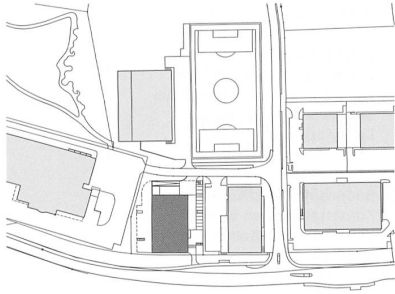
| BKP |  |                    |
|-----|--|--------------------|
| 1   | Vorbereitungsarbeiten                  | 240 000.- 4.6%     |
| 2   | Gebäude                                | 4 209 000.- 81.3%  |
| 3   | Betriebseinrichtungen (kontr. Lüftung) | 0.- 0.0%           |
| 4   | Umgebung                               | 422 000.- 8.1%     |
| 5   | Baunebenkosten                         | 112 000.- 2.2%     |
| 9   | Reserve                                | 195 000.- 3.8%     |
| 1-9 | Erstellungskosten total                | 5 178 000.- 100.0% |
| 2   | Gebäude                                | 4 209 000.- 100.0% |
| 20  | Baugrube                               | 18 000.- 0.4%      |
| 21  | Rohbau 1                               | 1 415 000.- 33.6%  |
| 22  | Rohbau 2                               | 380 000.- 9.0%     |
| 23  | Elektroanlagen                         | 412 000.- 9.8%     |
| 24  | Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen  | 582 000.- 13.8%    |
| 25  | Sanitäranlagen                         | 84 000.- 2.0%      |
| 26  | Transportanlagen                       | 108 000.- 2.6%     |
| 27  | Ausbau 1                               | 210 000.- 5.0%     |
| 28  | Ausbau 2                               | 160 000.- 3.8%     |
| 29  | Honorare                               | 840 000.- 20.0%    |

## Kostenkennwerte in CHF

|   |  |         |
|---|--|---------|
| 1 | Gebäudekosten/m <sup>3</sup> BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416 | 473.-   |
| 2 | Gebäudekosten/m <sup>2</sup> BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416 | 2 123.- |
| 3 | Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416             | 81.-    |
| 4 | Zürcher Baukostenindex (4/2010=100)                          | 101.8   |

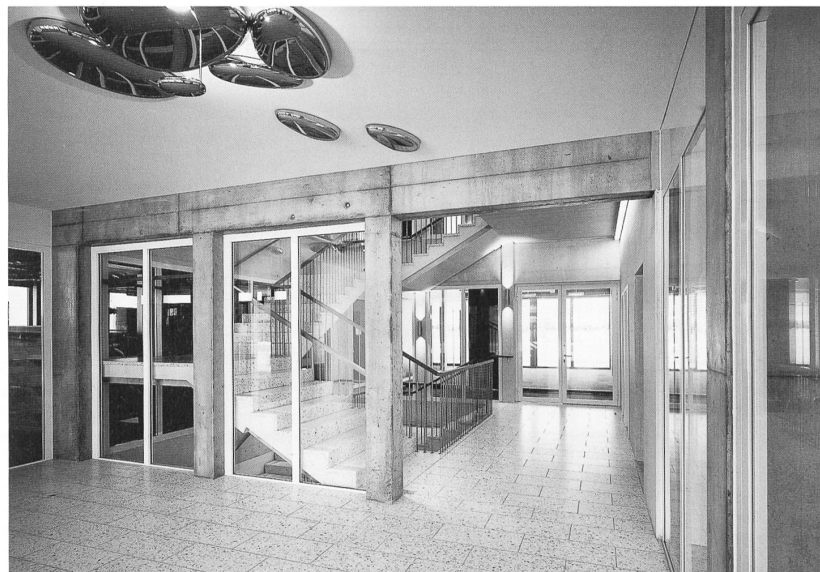
## Energiekennwerte SIA 380 / 1 SN 520 380 / 1

|   |                 |                          |
|---|-----------------|--------------------------|
| Energiebezugsfläche                       | EBF             | 1 883 m <sup>2</sup>     |
| Gebäudehüllzahl                           | A/EBF           | 1.6                      |
| Heizwärmebedarf                           | Q <sub>h</sub>  | 120 MJ/m <sup>2</sup> a  |
| Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung    |                 | 80%                      |
| Wärmebedarf Warmwasser                    | Q <sub>ww</sub> | 14.4 MJ/m <sup>2</sup> a |
| Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 °C |                 | 45 °C                    |

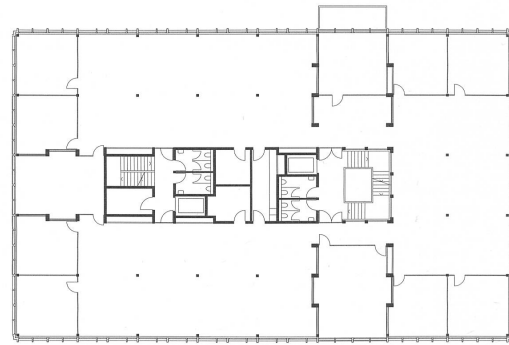


**Standort**  
Rothusstrasse 24, 6331 Hünenberg  
**Bauherrschaft**  
Serena Immobilien AG, Risch  
**Architekt**  
Oswald Irniger Wirz Architekten, Zürich  
mit Peter Kern, Gestalter, Zürich  
Mitarbeit: Mieke Haase, Peter Bommeli,  
Marc Engler, Christina Weber, Thomas Franc  
**Bauingenieur**  
Heierli Ingenieurbureau AG, Zürich  
**Baumanagement / Bauleitung**  
Stadelmann Baumanagement AG, Luzern  
**Bauphysik**  
AIK Architektur + Ingenieur Kollektiv, Zürich  
**HLKK-Planer**  
Künzle + Partner AG, Horw  
**Sanitärplaner**  
Aregger Partner AG, Luzern  
**Elektroplaner**  
Gode AG, Zürich

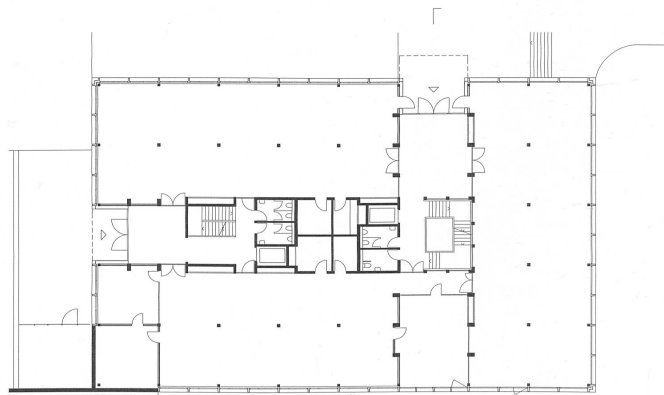
**Wettbewerb**  
Ende 2009 / Anfang 2010  
**Planungsbeginn**  
Frühling 2010  
**Baubeginn**  
August 2011  
**Bezug**  
Dezember 2012  
**Bauzeit**  
16 Monate



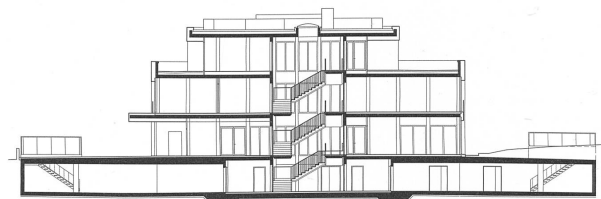
Zarte Lisenen kontrastieren mit dem breiten Brüstungsband vor der Attika (oben).  
Transparenz im repräsentativ gestalteten Eingangsbereich. Bilder: Andrea Helbling



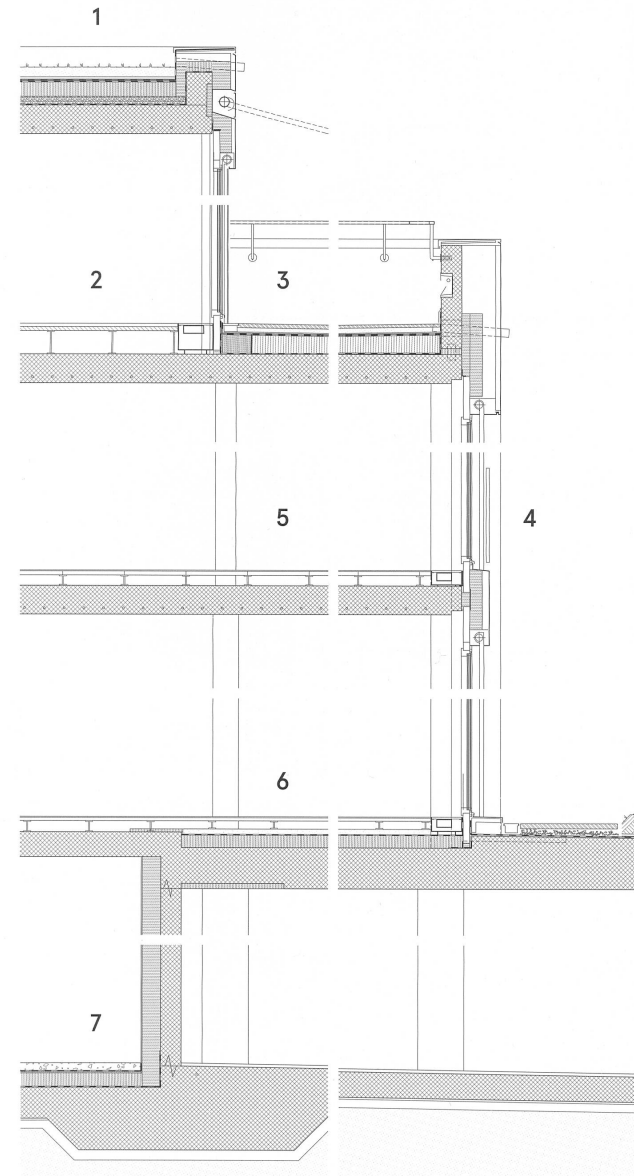
1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Querschnitt



Fassadenschnitt



- 1 Dachaufbau**
  - Begrünung extensiv 95 mm
  - Drainage 20 mm
  - Bitumenabdichtung 30 mm
  - Wärmedämmung PUR 140 mm
  - Gefälleschüttung 75 mm
  - Dampfbremse
  - Betondecke 280 mm
- 2 Bodenaufbau Attikageschoss**
  - Kunststeinplatten 28 mm
  - Verbunddoppelboden 40 mm
  - Hohlraum 227 mm
  - Betondecke 280 mm
- 3 Bodenaufbau Terrasse**
  - Zementplatten 30 mm
  - Kies/Sand 50 mm
  - Trittschalldämmung 10 mm
  - Bitumenabdichtung 20 mm
  - Wärmedämmung PUR 140-180 mm
  - Dampfbremse
  - Betondecke 280 mm
- 4 Fassadenaufbau**
  - Alublech anodisiert auf Unterkonstruktion
  - Wärmedämmung
  - Betonbrüstung
  - Holz-/Aluminiumfenster mit Dreifachverglasung
- 5 Bodenaufbau 1. Obergeschoss**
  - Teppichbelag 6 mm
  - Doppelbodenplatten 30 mm
  - Hohlraum 114 mm
  - Betonboden 280 mm
- 6 Bodenaufbau Erdgeschoss**
  - Teppichbelag 6 mm
  - Doppelbodenplatten 30 mm
  - Hohlraum 114 mm
  - Anhydrit-Unterlagsboden 60 mm
  - PE-Folie
  - Wärmedämmung druckfest 120 mm
  - Betondecke 400 mm
- 7 Bodenaufbau Untergeschoss**
  - Hartbetonbelag 100 mm
  - PE-Folie
  - Trittschalldämmung 15 mm
  - Wärmedämmung PUR 120 mm
  - Kapillarwassersperre
  - Bodenplatte 300 mm
  - Drainagematte 20 mm
  - Sauberkeitsschicht 80 mm

## Projektinformation

Der Neubau des Geschäftshauses im Gewerbegebiet Bösch in Hünenberg ist der Hauptsitz einer internationalen tätigen Firma. Neben Büroräumen wurden ein Flagship-Store sowie verschiedene Präsentations- und Kreativräume geplant. Die Fassade in Glas und Aluminium gibt dem Gebäude den gewünschten hochwertigen Ausdruck. Feingliedrige Lisenen verbinden die beiden Geschosse; ein breites, von weitem erkennbares Brüstungsband im Attikageschoss bildet den oberen Abschluss. Der Grundriss wird strukturiert durch eine Längs- und Querachse. Im Kern sind die Erschliessungs- und Nebenräume angeordnet, öffentliche Räume (Eingänge, Sitzungszimmer etc.) gliedern die drei Grossraumbüros. Auf diese Weise erhält das Gebäude eine grosse Flexibilität für künftige Nutzungsänderungen. Die effiziente Flächennutzung und das einfache Volumen ergeben ein wirtschaftliches Projekt.

## Raumprogramm

Auf einem raumgreifenden Untergeschoss, in dem sich neben einer Einstellhalle auch Garderobenräume mit Duschen sowie Lager- und Technikflächen befinden, sitzt das Erdgeschoss, das sich mit seinem Flagship-Store ans Publikum wendet. Daneben sind ein Repair-center sowie ein Anteil der Grossraumbüros ebenfalls ebenerdig organisiert. Im 1. Obergeschoss liegen der eigentliche Empfang, sowie Einzel- und Grossraumbüros und Sitzungszimmer.

Das Attikageschoss ist dem Showroom vorbehalten, flankiert von Einzelbüros sowie einer Cafeteria mit Aussenterrasse und einer Regenerationsküche für Caterings.

## Konstruktion

Der Skelettbau wird vom einem Kern in Stahlbeton ausgesteift. Der Bau ist in eine Metallfassade aus anodisiertem Aluminium gefüllt, die von Holz-Metallfenstern durchbrochen ist. Die Innenräume sind mit Glas- sowie Leichtbauwänden unterteilt. Das Flachdach ist extensiv begrünt.

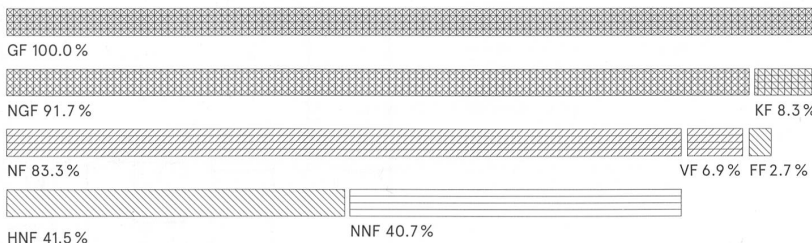
## Gebäudetechnik

Erdsonden-Wärmepumpen liefern die Energie für die Heizung und Kühlung des gesamten Gebäudes. Über die Betonkernaktivierung (TABS), unterstützt durch Heizradiatoren und Kühlsegel, wird die Wärme/Kälte an die Räume abgegeben. Die Lüftungsanlage ist mit Monoblock und Rückkühler ausgestattet. Zu-/ Abluft sind sichtbar von den Decken abgehängt. Sämtliche Mietflächen verfügen über einen Doppelboden mit Bodensteckdosen. Das Gebäude ist mit dem Minergie-Label zertifiziert.

## Organisation

Auftragsart: Studienauftrag, 1. Preis  
Auftraggeberin: LK International AG, Hünenberg  
Projektorganisation: Einzelunternehmen

## Flächenklassen



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

| Grundstück                        |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| GSF Grundstücksfläche             | 3 005 m <sup>2</sup>         |
| GGF Gebäudegrundfläche            | 1 117 m <sup>2</sup>         |
| UF Umgebungsfläche                | 1 888 m <sup>2</sup>         |
| BUF Bearbeitete Umgebungsfläche   | 1 888 m <sup>2</sup>         |
| UUF Unbearbeitete Umgebungsfläche | 0 m <sup>2</sup>             |
| Gebäude                           |                              |
| GV Gebäudevolumen SIA 416         | 18 869 m <sup>3</sup>        |
| GF UG                             | 2 472 m <sup>2</sup>         |
| EG                                | 1 117 m <sup>2</sup>         |
| 1. OG                             | 1 143 m <sup>2</sup>         |
| 2. OG                             | 687 m <sup>2</sup>           |
| GF Geschossfläche total           | 5 419 m <sup>2</sup> 100.0 % |
| NGF Nettogeschossfläche           | 4 968 m <sup>2</sup> 91.7 %  |
| KF Konstruktionsfläche            | 451 m <sup>2</sup> 8.3 %     |
| NF Nutzfläche total               | 4 450 m <sup>2</sup> 82.1 %  |
| VF Verkehrsfläche                 | 374 m <sup>2</sup> 6.9 %     |
| FF Funktionsfläche                | 144 m <sup>2</sup> 2.7 %     |
| HNF Hauptnutzfläche               | 2 247 m <sup>2</sup> 41.5 %  |
| NNF Nebennutzfläche               | 2 203 m <sup>2</sup> 40.7 %  |

## Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500 (inkl. MwSt. 8 %) in CHF

| BKP |  |              |         |
|-----|--|--------------|---------|
| 1   | Vorbereitungsarbeiten                  | 9 000.—      | 0.1 %   |
| 2   | Gebäude                                | 13 380 000.— | 93.5 %  |
| 3   | Betriebseinrichtungen (kontr. Lüftung) | 0.—          | 0.0 %   |
| 4   | Umgebung                               | 428 000.—    | 3.0 %   |
| 5   | Baunebenkosten                         | 369 000.—    | 2.6 %   |
| 9   | Ausstattung                            | 130 000.—    | 0.9 %   |
| 1-9 | Erstellungskosten total                | 14 316 000.— | 100.0 % |
| 2   | Gebäude                                | 13 380 000.— | 100.0 % |
| 20  | Baugrube                               | 771 000.—    | 5.8 %   |
| 21  | Rohbau 1                               | 3 920 000.—  | 29.3 %  |
| 22  | Rohbau 2                               | 554 000.—    | 4.1 %   |
| 23  | Elektroanlagen                         | 1 001 000.—  | 7.5 %   |
| 24  | Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage   | 1 533 000.—  | 11.5 %  |
| 25  | Sanitäranlagen                         | 417 000.—    | 3.1 %   |
| 26  | Transportanlagen                       | 121 000.—    | 0.9 %   |
| 27  | Ausbau 1                               | 1 521 000.—  | 11.4 %  |
| 28  | Ausbau 2                               | 1 118 000.—  | 8.4 %   |
| 29  | Honorare                               | 2 424 000.—  | 18.1 %  |

## Kostenkennwerte in CHF

|   |  |         |
|---|--|---------|
| 1 | Gebäudekosten/m <sup>3</sup> BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416 | 709.—   |
| 2 | Gebäudekosten/m <sup>2</sup> BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416 | 2 469.— |
| 3 | Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416             | 227.—   |
| 4 | Zürcher Baukostenindex (10/2010=100) 10/2010                 | 102.8   |

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

|   |                |                         |
|---|----------------|-------------------------|
| Energiebezugsfläche                       | EBF            | 3 144 m <sup>2</sup>    |
| Gebäudehüllzahl                           | A/EBF          | 1.41                    |
| Heizwärmebedarf                           | Q <sub>h</sub> | 112 MJ/m <sup>2</sup> a |
| Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung    |                | 83 %                    |
| Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 °C |                | 40 °C                   |