

**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**

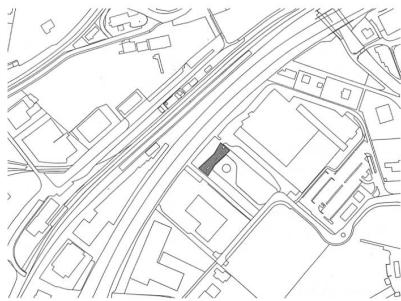
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 12.01.2026

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

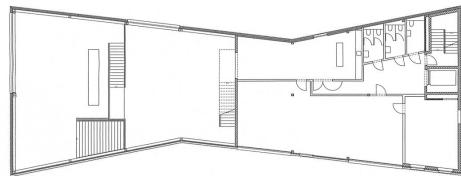


**Standort**  
Gewerbestrasse 10, 3322 Schönbühl  
**Bauherrschaft**  
Sedorama-Immobilien AG, Schönbühl  
**Architekt**  
EM2N Architekten AG, Zürich  
Partner: Mathias Müller, Daniel Niggli  
Projektleiter: Bernd Druffel (Assoziierter),  
Roger Küng  
Projektkomment: Dorothee Burkert,  
Lucius Delsing, 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  
HLKS-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

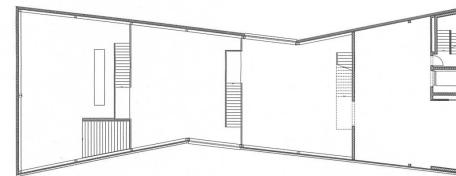
**Planungsbeginn**  
Juli 2011  
**Baubeginn**  
Juni 2012  
**Bezug**  
Juni 2013  
**Bauzeit**  
12 Monate



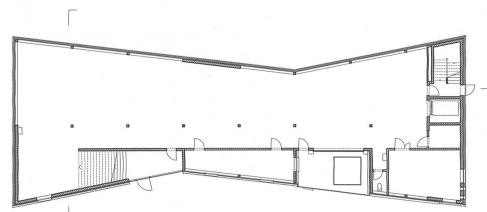
Konkav geschnittener Kubus an Bahn  
und Autobahn (oben). Kaskadenartig  
gestapelte Ausstellungsebenen in  
der Halle (unten). Bilder: Roger Frei



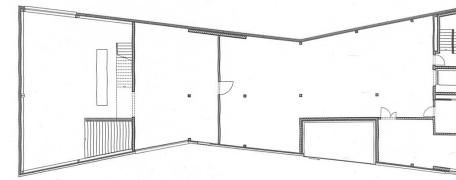
Ebene 2



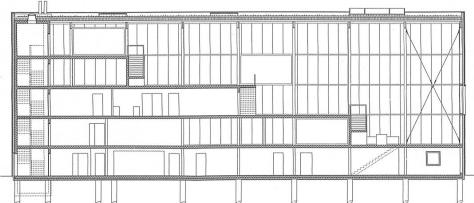
Ebene 3



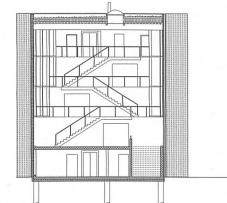
Ebene 0



Ebene 1

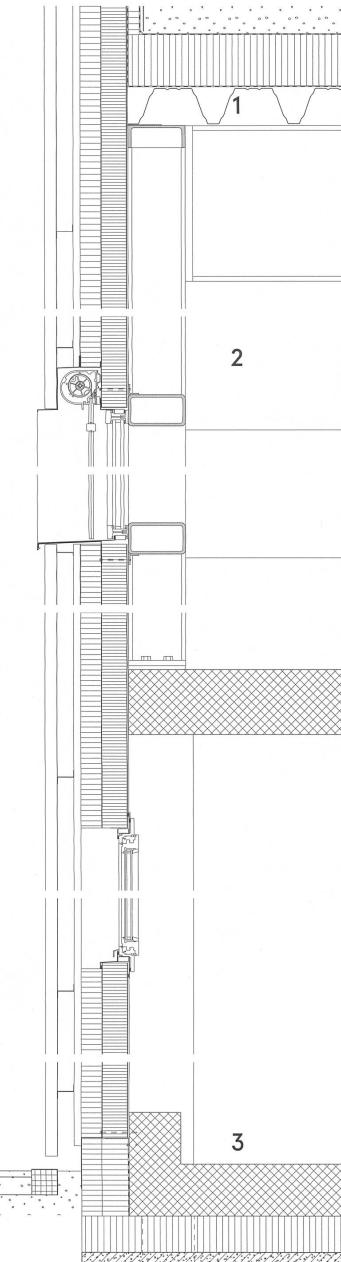


Längsschnitt



Querschnitt

0 10



Detailschnitt

0 0.5 1

- 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**  
autobahnsichtig, 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

## Projektdeskription/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 konkav Baukörper wendet sich den vorbeifahrenden Autos zu und spannt auch zum Parkplatz hin einen Ankunftsraum auf. Das Innere überrascht mit dem Raumprinzip einer geschoss hoch 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 vorgefertigte 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

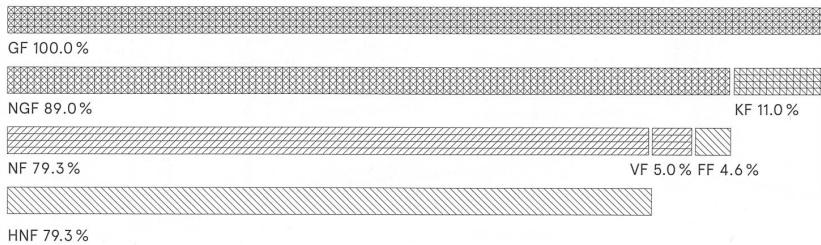
Die Wärmeerzeugung wird mittels einer Luft / Wasser Wärme pumpe gewährleistet. Die Wärmeabgabe erfolgt in der Ausstellung über Konvektoren, in den Büroräumlichkeiten über Deckenmodule und in Lager, Spedition und Werkstatt über Heizlüfter. Die mechanische Gebäudelüftung wird im Ausstellungsbereich zusätzlich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

## Organisation

Auftragsart für Architekt: Direkt auftrag  
Auftraggeber: Sedorama-Immobilien AG,  
Schönbühl

Projektorganisation: ARGE: EM2N, Zürich  
und Wenger Architekten, Ostermundigen

## Flächenklassen



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

Grundstück	
GSE 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>

## Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten/m <sup>3</sup>	473.–
2	BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	2123.–
3	Gebäudekosten/m <sup>2</sup>	
4	BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	
5	Kosten Umgebung	81.–
6	BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	
7	Zürcher Baukostenindex (4/2010=100)	101.8

## 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>
NGF	Nettogeneschossfläche	1 765 m <sup>2</sup>
KF	Konstruktionsfläche	218 m <sup>2</sup>
NF	Nutzfläche total	1 573 m <sup>2</sup>
	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>
FF	Funktionsfläche	92 m <sup>2</sup>
HNF	Hauptnutzfläche	1 573 m <sup>2</sup>
NNF	Nebennutzfläche	0 m <sup>2</sup>

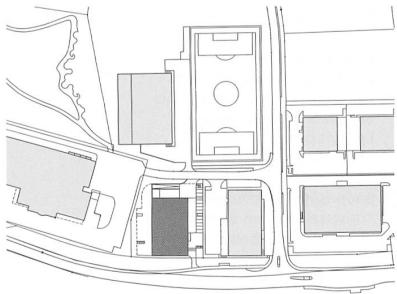
## Energiekennwerte

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

## 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	Betriebeinrichtungen (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	84 000.– 20.0 %



**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 / Baulleitung**

Stadelmann Baumanagement AG, Luzern

**Bauphysik**

AIK Architektur + Ingenieur Kollektiv, Zürich

**HLKK-Planer**

Künzle + Partner AG, Horw

**Sanitärplaner**

Aegger Partner AG, Luzern

**Elektroplaner**

Gode AG, Zürich

**Wettbewerb**

Ende 2009 / Anfang 2010

**Planungsbeginn**

Frühling 2010

**Baubeginn**

August 2011

**Bezug**

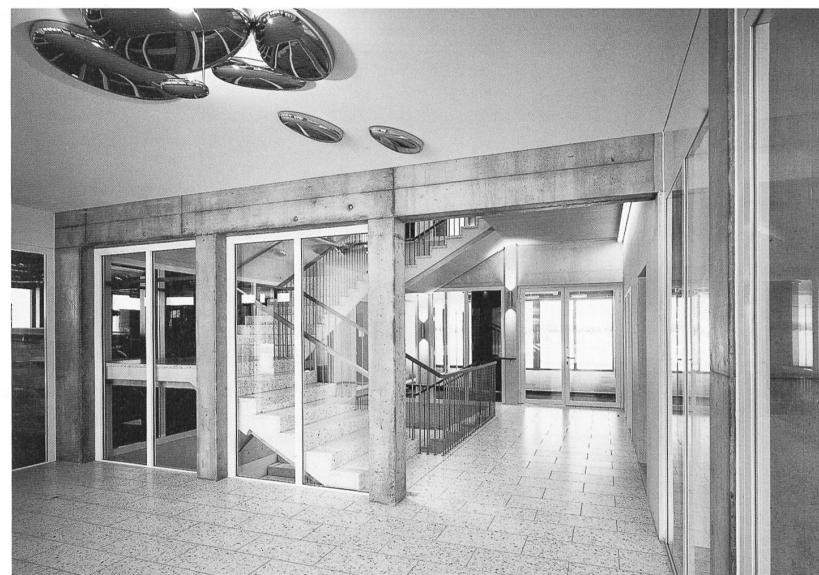
Dezember 2012

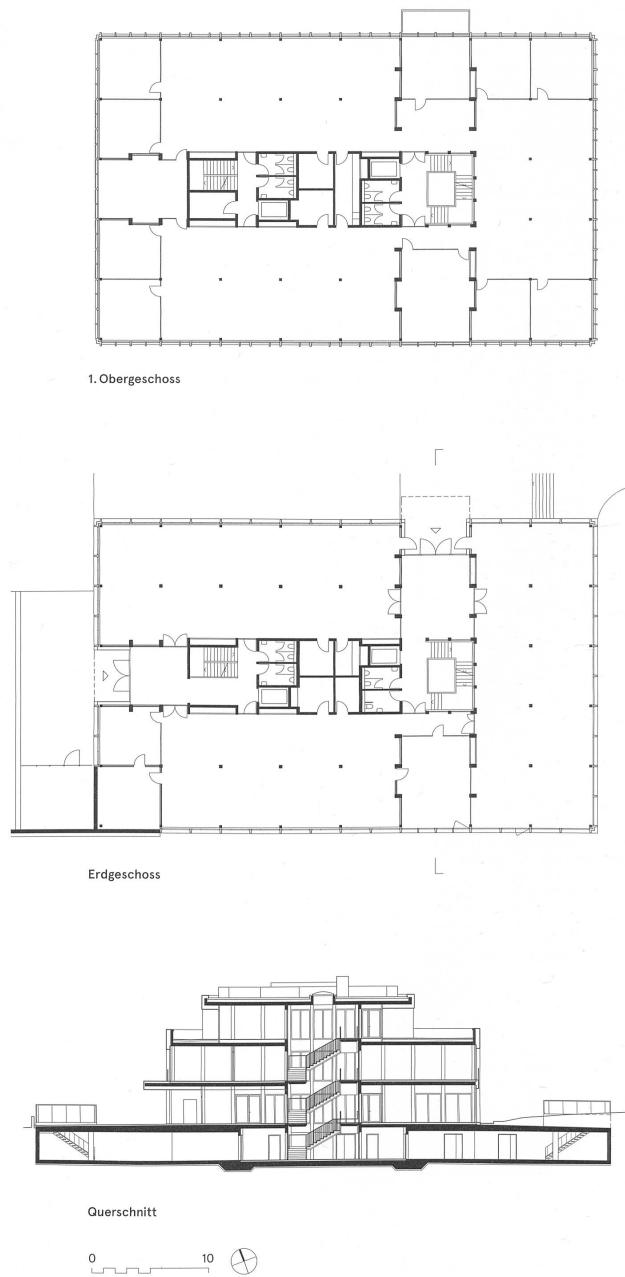
**Bauzeit**

16 Monate



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





## Projektinformation

Der Neubau des Geschäftshauses im Gewerbegebiet Bösch in Hünenberg ist der Hauptsitz einer international 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 Repaircenter 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 gehüllt, die von Holz-Metallfenstern durchbrochen ist. Die Innenräume sind mit Glas- sowie Leichtbauwänden unterteilt. Das Flachdach ist extensiv begrünt.

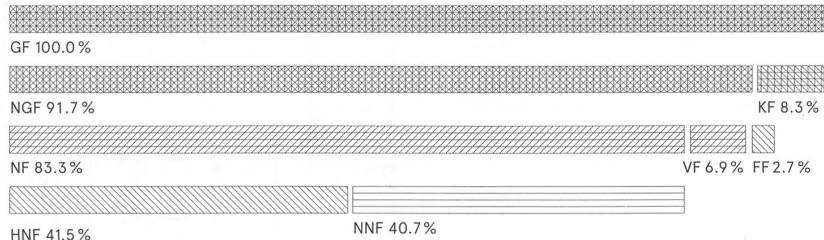
## Gebäudetechnik

Erdsonden-Wärmepumpen liefern die Energie für die Heizung und Kühlung des gesamten Gebäudes. Über die Betonkernaktivierung (TABS), unterstützt durch Heizradiator und Kühlsystem, 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	3005 m <sup>2</sup>
GGF	Gebäudegrundfläche	1117 m <sup>2</sup>
UF	Umgebungsfläche	1888 m <sup>2</sup>
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	1888 m <sup>2</sup>
UUF	Unbearbeitete Umgebungsfläche	0 m <sup>2</sup>

### Gebäude

GV	Gebäudevolumen SIA 416	18869 m <sup>3</sup>
GF	UG	2472 m <sup>2</sup>
	EG	1117 m <sup>2</sup>
	1. OG	1143 m <sup>2</sup>
	2. OG	687 m <sup>2</sup>
GF	Geschossfläche total	5419 m <sup>2</sup>
NGF	Nettogeneschossfläche	4968 m <sup>2</sup>
KF	Konstruktionsfläche	451 m <sup>2</sup>
NF	Nutzfläche total	4450 m <sup>2</sup>
VF	Verkehrsfläche	374 m <sup>2</sup>
FF	Funktionsfläche	144 m <sup>2</sup>
HNF	Hauptnutzfläche	2247 m <sup>2</sup>
NNF	Nebennutzfläche	2203 m <sup>2</sup>

## Erstellungskosten

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

1	Vorbereitungsarbeiten	9 000.–	0.1 %
2	Gebäude	13 380 000.–	93.5 %
3	Betriebeinrichtungen (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 %

## Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten/m <sup>3</sup>	709.–
2	Gebäudekosten/m <sup>2</sup>	2 469.–
3	Kosten Umgebung	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
Wärmerückgewinnungs- koeffizient Lüftung		83 %
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 °C		40 °C