

Werk-Material

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **78 (1991)**

Heft 11: **Stadt und Gesundheit = Ville et santé = Town and health**

PDF erstellt am: **20.05.2024**

Nutzungsbedingungen

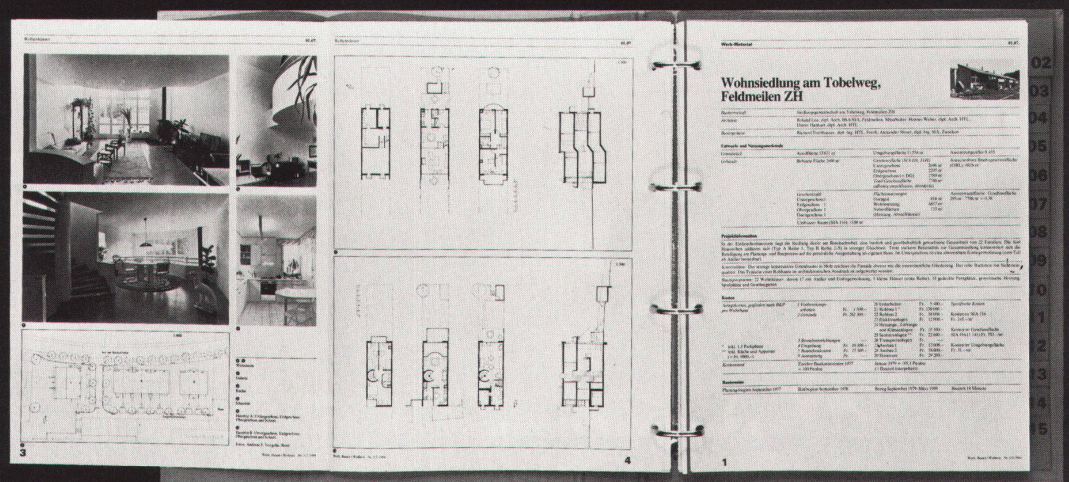
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Demonstrativbauvorhaben in Passau-Neustift



Bauherr	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Passau e.G.
Architekten	Hermann Schröder und Sampo Widmann, München Mitarbeiter: Ingrid Burgstaller, Stephan Lautner, Tobias Fussbau, Wolfgang Fischer
Fachplaner	HLS: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Passau; ELT: Ferdinand Knab, München; Statik: Karl Wagner, Breitbrunn
Projektinformation	Auf einer Anhöhe am westlichen Stadtrand von Passau mit Blick in die freie Landschaft liegt diese Genossenschaftssiedlung auf einem leicht nach Süden geneigten Grundstück. Das Grundstück wird von den im Süden und Westen anschliessenden Strassen erschlossen. Auf den offenen Stellplätzen entlang den beiden Strassen können die Bewohner ihre Autos parken, die Siedlung bleibt frei vom Fahrverkehr. Das Konzept wird von einem 3,9 m breiten und 13,9 m tiefen Reihenhaustyp bestimmt. Jedes Haus ist nur ein Zimmer breit. Das Problem der Belichtung bei der grossen Tiefe ist durch ein Oberlicht über der in der Mitte des Hauses gelegenen Treppe gelöst. Die versetzten Zeilen der Reihenhäuser nehmen die Richtung der umgebenden Bebauung auf. Sie begrenzen einen Freiraum, von dem aus alle 24 Wohnungen und das Gemeinschaftshaus erschlossen werden. Die Häuser tragen Pultdächer, die zur Mitte der Siedlung hin ansteigen und so die Bedeutung des gemeinsamen Erschliessungsraumes verstärken. Er ist gegliedert in einen Platz vor dem Gemeinschaftshaus und einen von hier ausgehenden, schmalen Wohnweg.
Konstruktion	Die Konstruktion ist einfach aufgebaut. Die Hauszwischenwände sind einschalige Schotten aus Stahlbeton, die Decken ebenfalls Stahlbeton mit schwimmendem Estrich, die Aussenwände Holzriegel mit 14 cm Wärmedämmung, innenseitig mit Gipskartonplatten, aussen teils mit Holz, teils mit Profilblech verkleidet. Die Pultdächer sind mit hinterlüftetem Profilblech bzw. über dem zentralen Treppenbereich mit lichtdurchlässigem, profiliertem Acryl gedeckt.
Raumprogramm	Bei gleichbleibender Breite des Haustyps wird die geforderte Grössendifferenzierung der Wohnungen (2–5 Zimmer) durch unterschiedliche Geschosshöhen erreicht. Damit trotz geringer Wohnflächen eine grosszügige Raumfolge (Transparenz) vom Vorhof als halbprivatem Schwellenbereich über Koch- und Essplatz, Wohntreppe, Wohnraum und Wohnhof entstehen kann, liegen Bad und WC auf den Ebenen der Individualräume in den Obergeschossen. Eine weitere räumliche Differenzierung ergab sich aus der Nutzung des leichten Geländegefälles für versetzte Wohnebenen. Dies ermöglichte auch eine Teilunterkellerung. In rund der Hälfte aller Häuser kann die Wohnfläche durch den Einbau einer Empore im hohen Teil des Pultdaches erweitert werden. – Das Gemeinschaftshaus enthält einen grossen und einen kleinen Raum für vielerlei Aktivitäten, eine Teeküche, eine Waschküche und einen Jazzkeller. Unter dem Dach kann noch eine Galerie ausgebaut werden. Neben den privaten Wohngärten gibt es, rund um die Siedlung verteilt, einen gemeinsamen Gemüsegarten, einen Obstgarten und eine Spielwiese.
Elementbeschreibung	
KGR 1 Grundstück	Grundstückspreis; Abbruch befestigter Flächen, Mutterbodenabtrag
KGR 2 Erschliessung	Anschlusskosten für Elektro, Telefon, Gas, Wasser und Abwasser
KGR 3 Bauwerk	
BGR Baugrube	Aushub, Abtransport, Hinterfüllen mit Lieferkies
BAF Basisflächen	Fundamente B25, Schalung, Bewehrung; Sohle B15 D=10 cm, Frostschutzkies, Trennlage, z.T. Sauberkeitsschicht; PVC-Folie, Dämmung 60 mm, Estrich 55 mm; Linoleumbelag 2 mm
AWF Aussenwandflächen	Erdberührte Wände B25 24 cm, dickbeschichtet, Aussendämmung, Silikatanstrich innen; Holz-Riegelwände mit 14 cm Dämmung, Brettschalung, Anstrich bzw. Aluverkleidung aussen, Gipskarton, Fliesen, Anstrich innen; Holzfensterelemente, Fensterbretter, Klappläden; Windfänge, Warmluftkamine als einfachverglaste Stahlkonstruktionen
IWF Innenwandflächen	Schotten B25 24 cm, Gipskartonwände 10 cm, Fliesen, Anstrich; Röhrenspantüren in Stahlzargen, gestrichen
HTF Deckenflächen	Decken B25 15 cm; Treppenanlagen Fichte, Stufen aus Tischlerplatten; schwimmender Estrich 45 mm, Fliesen, Linoleum
DAF Dachflächen	Pultdächer als Holz-Pfettenkonstruktionen; Schalung, Pappe, Aludeckung; Dämmung 160 mm, Gipskartonverkleidung, Silikatanstrich; Acryl-Lichtfelder über den Treppen; einfache Glasvordächer
319 Sonstige Konstruktionen	allgemeine Baustelleneinrichtung
32 Gebäudetechnik	SML-Grundleitungen, HT-Anschlüsse; Kaltwasserleitungen aus Stahlrohr, Objekte grossteils aus weissem Kristallporzellan; gasgefeuerte Einzelthermen zur Beheizung und Warmwasserbereitung, Kupferrohre inkl. Dämmung, Radiatoren; Elektro- und Fernmeldeinstallation (Wohnungsverteiler, Klingeln, Antenne); Einrohrrentlüfter für Sanitäräume
34 Betriebliche Einbauten	Abstellchränke neben den Treppen aus beschichteten Spanplatten
35 Besondere Bauausführung	Trägerbohlverbau zur Strasse; Drainage
KGR 4 Gerät	Möblierung, Beleuchtung, Elektrogrossgeräte im Gemeinschaftshaus
KGR 5 Aussenanlagen	Abwasser, Elektro im Aussenbereich; Holzzäune, Sichtbetonmauern, Rankgerüste und Pergolen aus feuerverzinktem Stahl; Holzschuppen mit Aludeckung; Betonpflaster im Stellplatzbereich, sonst wassergebundene Kieswege; Bäume, Berankung, Pflanzflächen und Rasen
KGR 6 Zusätzliche Massnahmen	Baureinigung
KGR 7 Nebenkosten	Honorare und allgemeine Nebenkosten



1



2

2

Bauzeit	Frühjahr 1988 bis Sommer 1989
Marktsituation	Gesamtkonjunktur durchschnittlich, regionaler Markt durchschnittlich
Vergabeform	öffentliche Ausschreibung
Grundstück	leicht geneigter Baugrund auf voll erschlossenem Gelände in Stadtrandlage

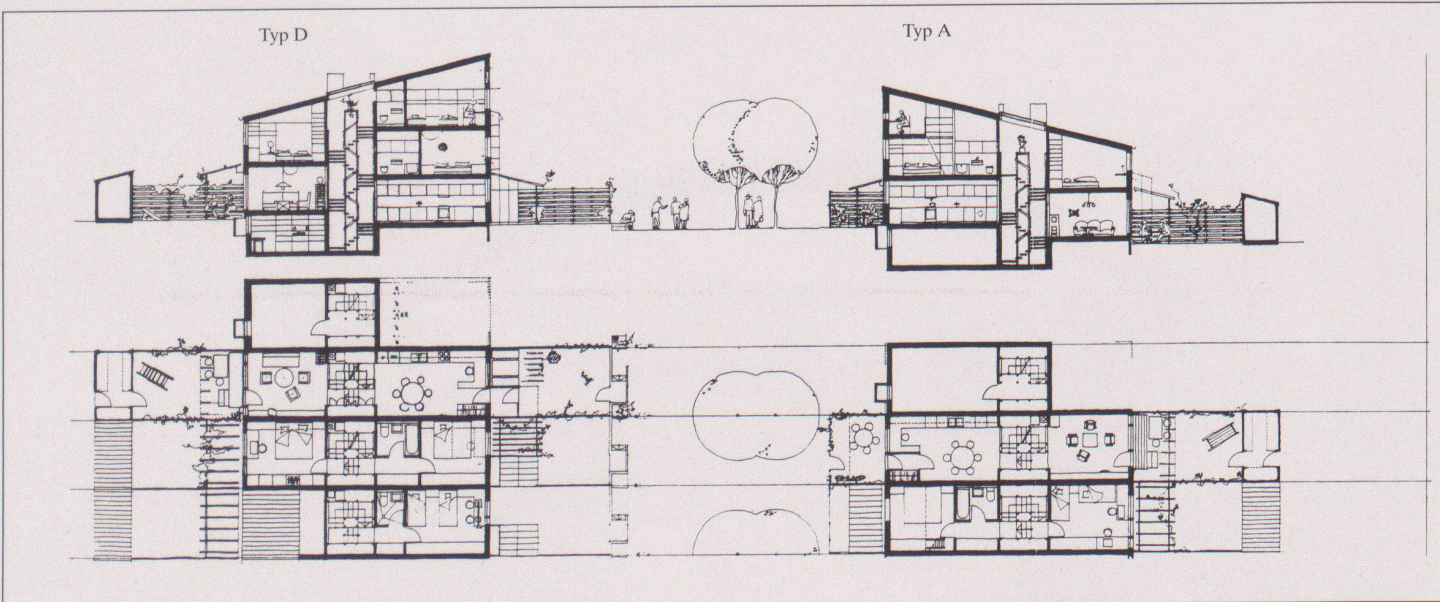
Flächen- und Rauminhalte nach DIN 277						
Flächen/Rauminhalte	A	B	C	Gesamt	BGFa	BR1a
HNF Hauptnutzfläche	m² 2 000	–	–	2 000	58,82%	18,87%
NNF Nebennutzfläche	m² 500	–	–	500	14,71%	4,72%
NF Nutzfläche	m² 2 500	–	–	2 500	73,53%	23,58%
FF Funktionsfläche	m² 50	–	–	50	1,47%	0,47%
VF Verkehrsfläche	m² 300	300	–	600	8,82%	2,83%
NGF Nettogrundrissfläche	m² 2 850	300	–	3 150	83,82%	26,89%
KF Konstruktionsfläche	m² 550	–	–	550	16,18%	5,19%
BGF Bruttogrundrissfläche	m² 3 400	300	–	3 700	100,00%	32,08%
BRI Bruttorealinhalt	m³ 10 600	850	–	11 450	311,76%	100,00%

Grobelemente						
Grobelemente	Menge	EHP	Kosten	ME/m²	DM/m²	% an
BGR Baugrube	m³ 4.100	13	53.500	1,21	16	1,77
BAF Basisflächen	m² 1.500	113	170.000	0,44	50	5,63
AWF Aussenwandflächen	m² 3.200	260	831.000	0,94	244	27,54
IWF Innenwandflächen	m² 3.300	138	456.000	0,97	134	15,11
HTF Deckenflächen	m² 1.900	272	517.000	0,56	152	17,14
DAF Dachflächen	m² 1.650	202	334.000	0,49	98	11,07
319 BGF Sonstige Konstr.	m² 3.400	5	16.000	1,00	5	0,53
31 BGF Baukonstruktionen	m² 3.400	699	2.377.500	1,00	699	78,80

Bauwerkskosten nach DIN 276		Kosten	DM/m² BGF a	DM/m³ BRI a	% an KGR 3
311	Gründung	223.000	66	21	7,39
312	Tragkonstruktionen	741.000	218	70	24,56
313	Nichttragende Konstruktionen	1.397.500	411	132	46,32
319	Sonstige Konstruktionen	16.000	5	2	0,53
31	Baukonstruktionen	2.377.500	699	224	78,80
321	Abwasser	16.000	5	2	0,53
322	Wasser	89.000	26	8	2,95
323	Heizung	147.000	43	14	4,87
325	Elektro	97.000	29	9	3,22
326	Fernmeldetechnik	6.000	2	1	0,20
327	Raumlufttechnik	10.000	3	1	0,33
32	Installation/Betriebstechnik	365.000	107	34	12,10
34	Betriebliche Einbauten	234.500	69	22	7,77
35	Besondere Bauausführung	40.000	12	4	1,33
Bauwerkskosten KGR 3		3.017.000	887	285	100,00

Gesamtkosten nach DIN 276		Kosten	DM/m² BGF a	DM/m³ BRI a	% an KGR 3
1	Baugrundstück	933.000	274	88	30,92
2	Erschliessung	126.000	37	12	4,18
3	Bauwerk	3.017.000	887	285	100,00
4	Gerät	10.000	3	1	0,33
5	Aussenanlagen	380.000	112	36	12,60
6	Zusätzliche Massnahmen	7.000	2	1	0,23
7	Baunebenkosten	500.000	147	47	16,57
Gesamtkosten KGR 1–7		4.973.000	1.463	469	164,83

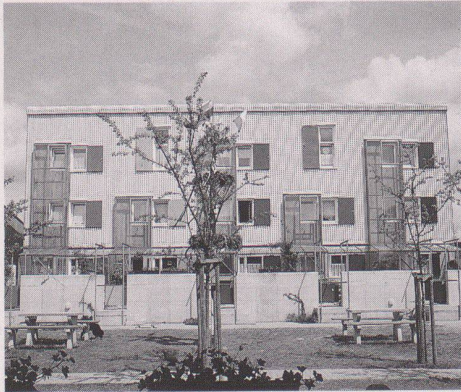
Preisstand 3. Quartal 1988, alle Kosten netto
Auswertung: Jost Consult, München



1 Blick in den Hof im Westen der Siedlung

2 Ein Erschliessungsweg

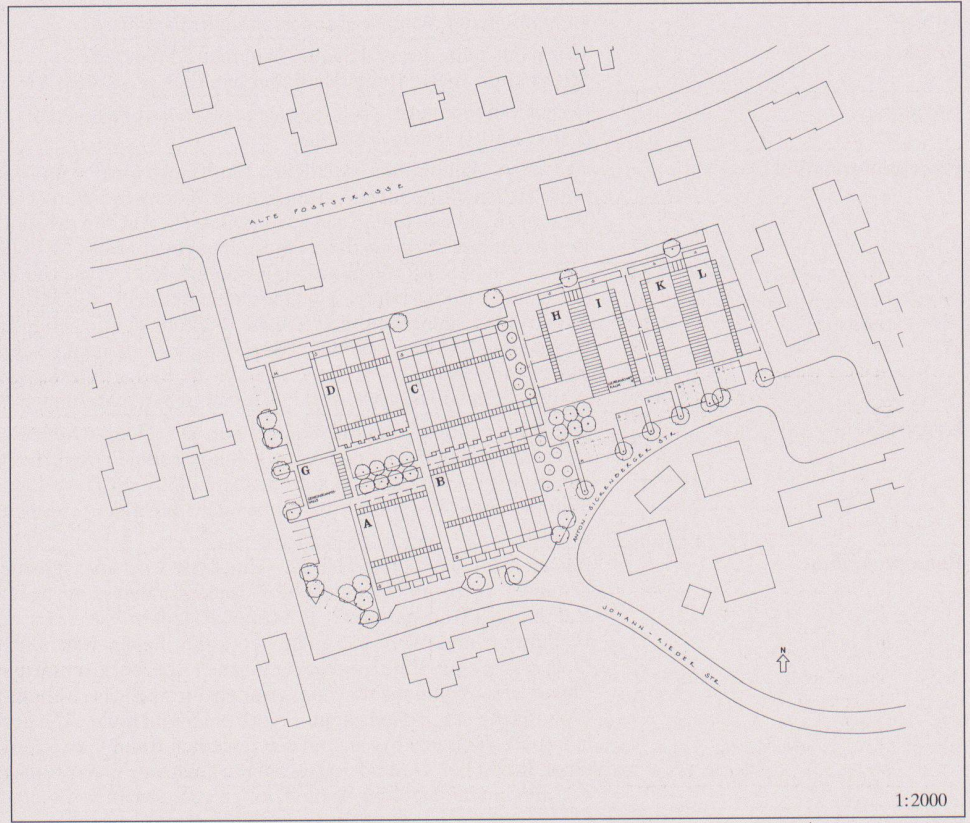
3 Wohnungstyp D (4 Zimmer) und A (3 Zimmer)



4

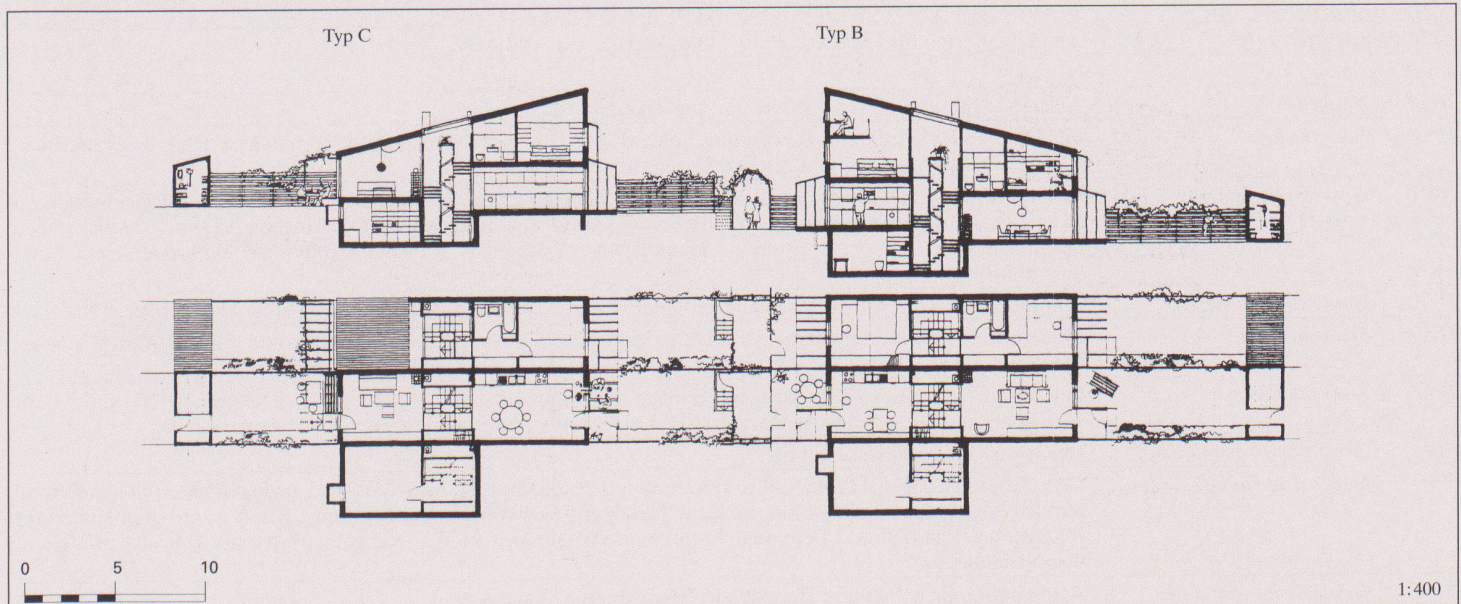


5



6

1:2000



7

1:400

4 5
Hof und Vorgärten

7
Wohnungstyp C (2 Zimmer) und
B (3 Zimmer)

6
Situation, Gesamtplan

Zentrumsüberbauung in Zollikofen



Standort	3052 Zollikofen
Bauherrschaft	Ziegelei Zollikofen AG, Alte Tiefenastrasse 10, Herr J. Marti
Architekt	Helfer Architekten AG, Bern
Bauingenieur	Berger und Wenger AG, Zollikofen
Spezialisten	Elektro: Hasler Inst. AG; Heizung + Lüftung: Peter Strahm, Bolligen Sanitär: Heinz Grünig, Bern

Projektinformation

Die Zentrumsüberbauung Zollikofen wurde auf dem ehemaligen Areal der Ziegelei Zollikofen AG in drei Etappen erstellt. Der ersten Etappe, einem Coop-Supermarkt, Läden und einem Wohnhaus, folgte die Wohnüberbauung, bestehend aus zwei Gebäudetrakten und einer unterirdischen Einstellhalle. Diese wird durch die Coop-Einstellhalle erschlossen. Die Umgebung der Häuser konnte dadurch weitgehend verkehrsfrei gehalten werden. Erschlossen werden die Häuser durch einen

ringförmigen Hauptweg, der primär den Fussgängern vorbehalten ist. Das Grundstück war mit Sonderbauvorschriften belegt, das Gestaltungskonzept verlangte eine Staffelung der Gebäude in Grundriss und Höhe aus Rücksicht auf die westlichen Nachbarliegenschaften. Aus dieser Forderung ergab sich eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsgrundrisse. Auf Wunsch der Bauherrin, der Ziegelei Zollikofen AG, wurden die Bauten in hellrotem Sichtbackstein ausgeführt.

Projektdaten

Grundstück:	Arealfläche netto	10 172 m ²	Gebäude:	Geschosszahl	1 UG, 1 EG, 4 OG	
	Überbaute Fläche ohne EH unterird.	3 029 m ²		Geschossflächen	(SIA 416, 1.141)	
	Umgebungsfläche	7 142 m ²		Untergeschoss	GF1 inkl. EH	5 900 m ²
	Bruttogeschossfläche BGF	10 528 m ²		Erdgeschoss	GF1	2 250 m ²
				Obergeschoss	GF1	8 279 m ²
	Ausnützungsziffer (BGF: Arealfläche)	1.03		Total	GF1	16 429 m ²
	Rauminhalt (SIA 116)	54 422 m ³	Nutzflächen:	(z.B. Wohnen)	10 528 m ²	
				(z.B. Garagen)	2 882 m ²	
				(Keller, Technik, Velo/Mofa)	3 021 m ²	

Raumprogramm

8 × 1 1/2-Zimmer-Wohnungen, 17 × 2 1/2-Zimmer-Wohnungen, 24 × 3 1/2-Zimmer-Wohnungen, 35 × 4 1/2-Zimmer-Wohnungen, 2 × 5 1/2-Zimmer-Wohnungen. Erdgeschosswohnungen mit Gartensitzplätzen, 1. + 2. OG Wohnungen mit Balkonen, 3. + 4. OG Wohnungen mit Terrassen,

teilweise Pergolen. Keller: 11 Bastelräume, Waschküchen und Trockenräume, Mieterkeller, technische Räume, Velo- und Mofa-abstellräume. Einstellhalle: 91 Einstellplätze

Konstruktion

Fassade zweischalig: Innenschale tragendes Backsteinmauerwerk 15 cm, Isolation 9 cm; Aussenschale hellroter Sichtbackstein 12 cm, nachträglich aufgemauert. Fensterbänke, Stürze, Balkonbrüstungen vorfabriziert. Innenwände tragend: teils Beton 20 cm, teils Backsteinmauerwerk 12 cm + 15 cm. Innenwände nichttragend: Backsteinmauerwerk 12 cm. Wohnungstrennwände zweischalig: Beton 20 cm bzw. Backsteinmauerwerk 15 cm, 3 cm Isolation, Mauerwerk 12 cm.

Decken: Beton 18 cm. Fenster: Holz-Metall, Isolierverglasung, Rafflamellenstoren mit Gummidichtung. Bodenbeläge: Wohn-Ess-Bereich, Korridor: Parkett. Schlafräume: Teppich. Küche, Bad: Keramikplatten. Wandbeläge: Wohn-Ess-Bereich, Korridor: Abrieb 1,5 mm. Schlafräume: Rohfasertapete. Küche, Bad: Keramikplatten. Treppen: Läufe vorfabriziert in Kunststein. Podeste, Korridore: Beton, Schmutzschleusenteppich.

Kostendaten

Anlagekosten nach BKP

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	965 000.-	2	Gebäude		
2	Gebäude	Fr.	23 750 000.-	20	Baugrube	Fr.	535 000.-
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	1 000.-	21	Rohbau 1	Fr.	8 712 000.-
4	Umgebung	Fr.	1 982 000.-	22	Rohbau 2	Fr.	2 671 000.-
5	Baunebenkosten	Fr.	719 000.-	23	Elektroanlagen	Fr.	978 000.-
6		Fr.		24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	Fr.	1 499 000.-
7		Fr.		25	Sanitäranlagen	Fr.	2 381 000.-
8		Fr.		26	Transportanlagen	Fr.	441 000.-
9	Ausstattung	Fr.	2 000.-	27	Ausbau 1	Fr.	2 047 000.-
1-9	Anlagekosten total	Fr.	27 419 000.-	28	Ausbau 2	Fr.	1 887 000.-
				29	Honorare	Fr.	2 599 000.-

Kennwerte

Gebäudekosten/m ³ SIA 116 BKP 2	Fr.	436.-	Planungsbeginn	
Gebäudekosten/m ² Geschossfläche GF1	Fr.	1 445.60	Baubeginn	Juli 1987 (Aushub)
Kosten/m ² Umgebungsfläche	Fr.	277.50	Bezug	1.5.89 (bis 1.7.90)
Kostenstand nach Zürcher Baukostenindex (1977 = 100)	1.10.1990	168.2 P.	Bauzeit	36 Monate



1

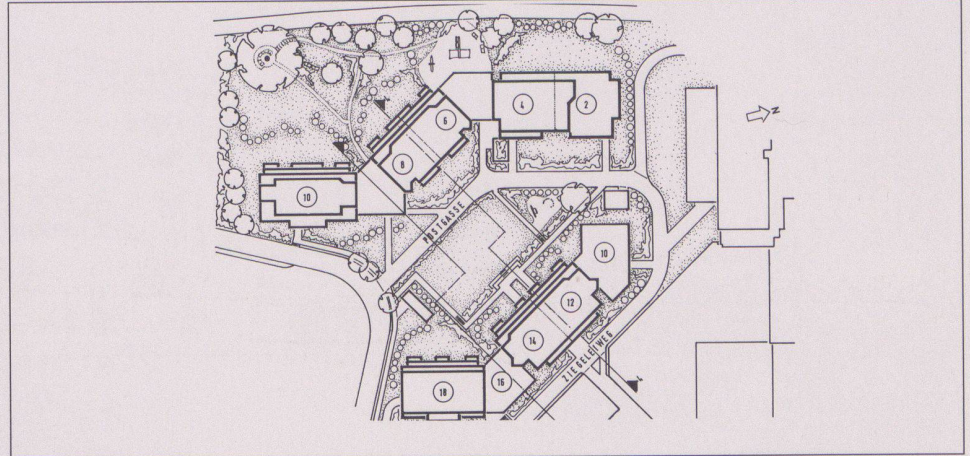


2

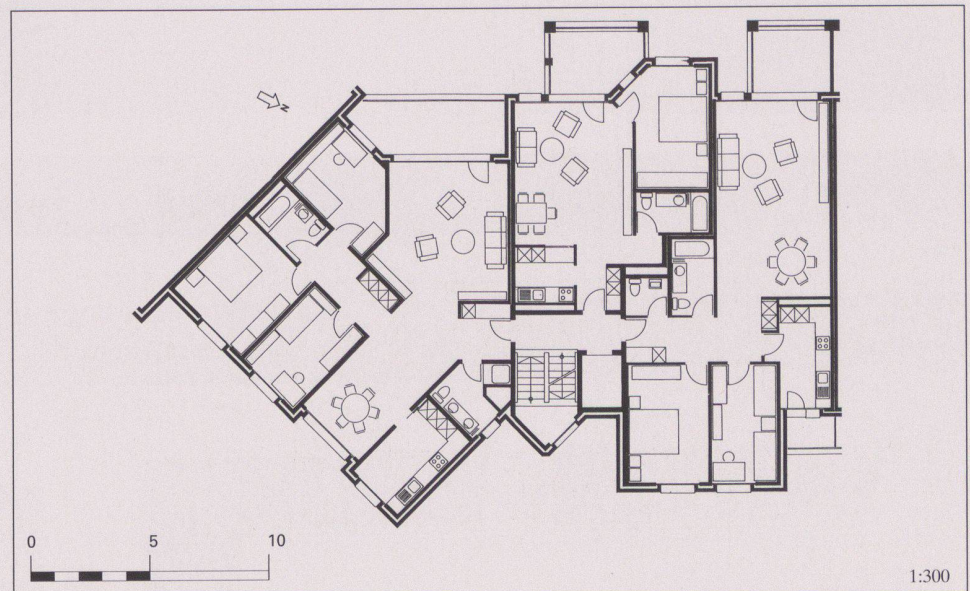
2



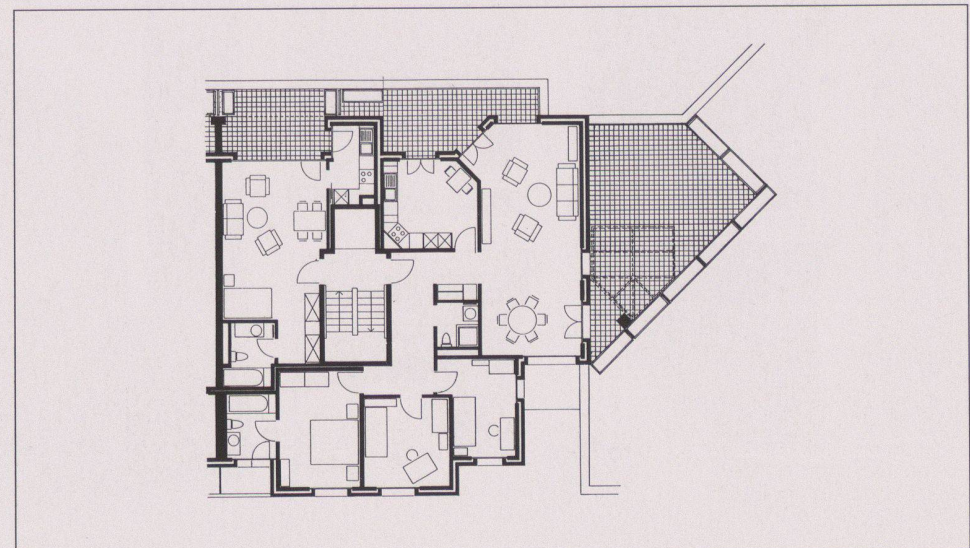
3



4



6



7

1 2
Gesamtansicht, Postgasse 6/8 (Westseite)

3
Postgasse 6/8 (Ostseite)

4
Situation

5
Schnitt 4-4

6-11
Verschiedene Wohnungstypen

6
Postgasse 8, 1. und 2. Obergeschoss

7
Ziegeleiweg 12, 3. Obergeschoss

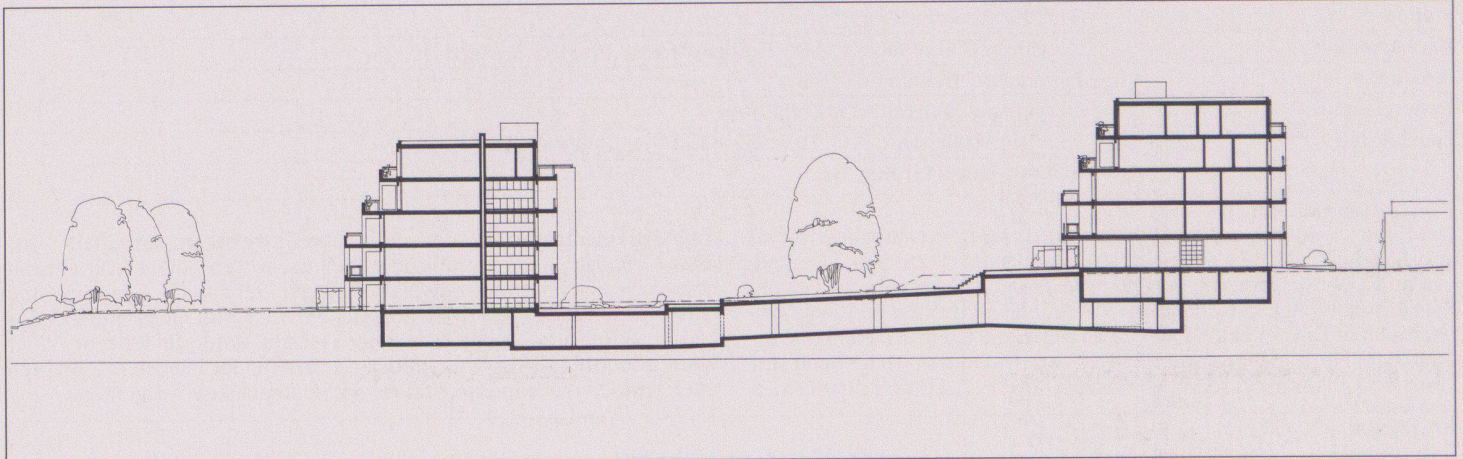
8
Postgasse 4, 3. Obergeschoss

9
Ziegeleiweg 12, 4. Obergeschoss

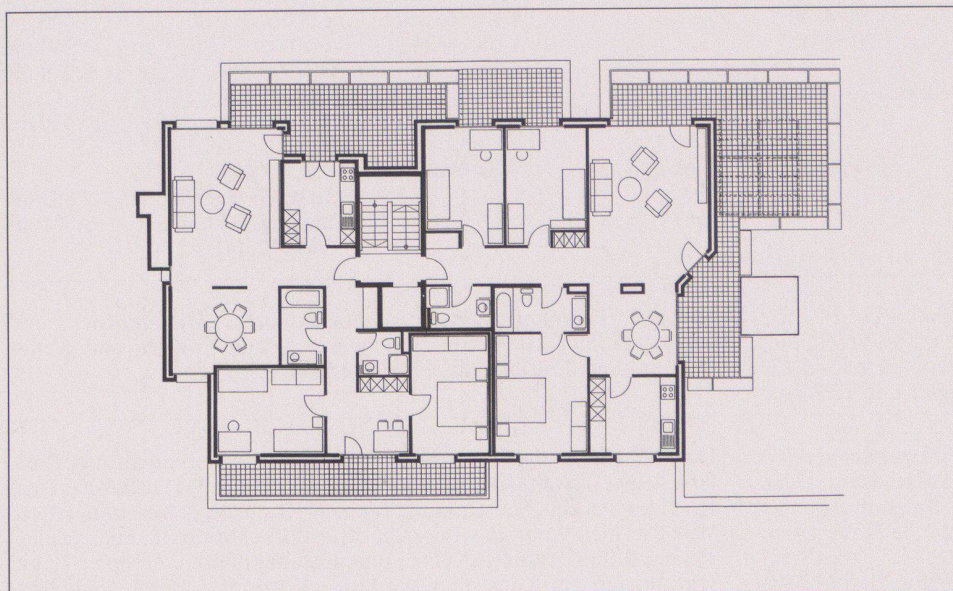
10
Postgasse 8, 4. Obergeschoss

11
Postgasse 8, 3. Obergeschoss

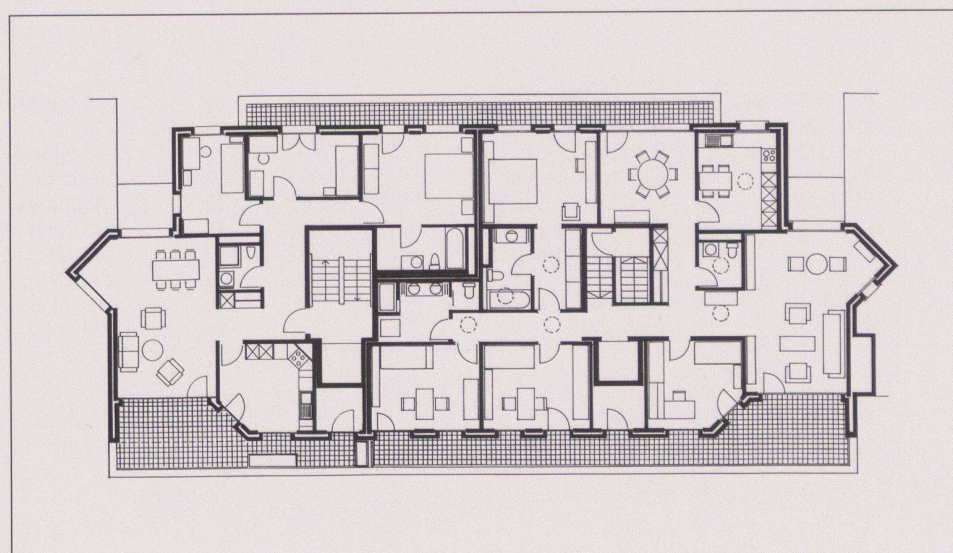
Fotos: Peter Morf, Zürich
Hugo und Andreas Frutig (Abb. Seite 1)



8

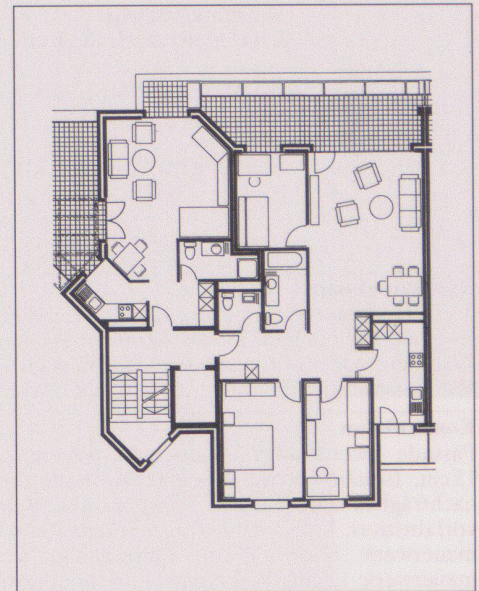


9

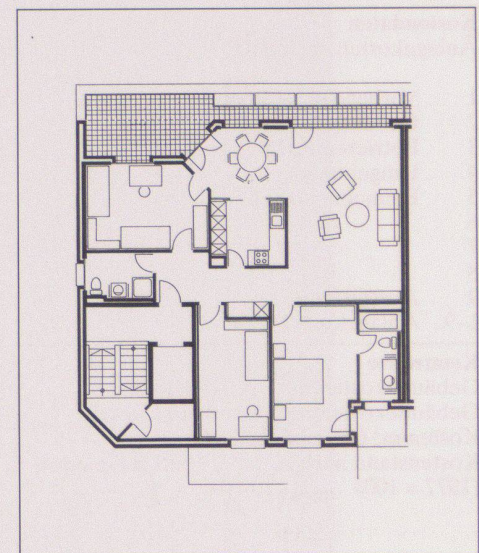


9

4



10



11