

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 92 (2005)  
**Heft:** 12: Fassaden = Façades

**Artikel:** Schnittig modern versus streng solid : Bürohäuser von Stücheli Architekten in Zürich-Altstetten und von Baumschlager-Eberle in St. Gallen  
**Autor:** Simon, Axel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-68554>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 21.12.2024

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



Stücheli Architekten: Geschäftshaus Pfiffner AG, Zürich-Altstetten

## Schnittig modern versus streng solid

Bürohäuser von Stücheli Architekten in Zürich-Altstetten und von Baumschläger-Eberle in St. Gallen

Vgl. auch das werk-Material in diesem Heft

Das einzig Gemeinsame der beiden Bürohäuser in Zürich-Altstetten und St. Gallen scheint ihr Eingehen auf den jeweiligen Kontext zu sein. Der wiederum könnte nicht unterschiedlicher sein: Prallen am Farbhof in Zürich unterschiedliche Massstäbe, Nutzungen und Bautypen aufeinander, umspült von einem nicht abreisenden Strom von Autos, steht das St. Galler Beispiel in einem historisch geprägten, fast beschaulichen Teil der Stadt: dem ehemaligen Textilquartier, unweit des Hauptbahnhofes.

Dem Charakter ihres Umfeldes entsprechen in etwa derjenige der beiden Gebäude: schnittige Modernität bis zum leicht Modischen im Zürcher Westen, die statische Erscheinung einer strengen Sandsteinfassade in St. Gallen. Der genauere Blick zeigt hier wie dort die massgeschneiderte Lösung einer alltäglichen Bauaufgabe.

### Dynamische Präsenz zur Badenerstrasse in Zürich

Das Haus in Altstetten ist der Hauptsitz des Bauherren: der Firma Pfiffner, Heizung Lüftung Sanitär. Der markante Knick des fünfgeschossigen Volumens ist der Form des Grundstücks geschul-

det, das in dritter Generation im Besitz der Firma ist. Es liegt zwischen der kleinen Farbhofstrasse und der viel befahrenen Badenerstrasse, von der es durch ein anderes Grundstück getrennt ist. Baurechtlich wäre ein weiteres Geschoss möglich gewesen, die Architekten entschieden sich aus städtebaulichen Gründen jedoch dagegen. Die nordwestliche Schmalseite steht auf der Grundstücksgrenze – es ist die einzige Seite des Baukörpers, die weder eine Öffnung, noch eine Modulation aufweist. Der Rücksprung des Erdgeschosses auf der Eingangsseite und derjenige des Attikageschosses auf der gegenüber liegenden Längsseite laufen an der Ecke dieser Brandwand auf Null aus.

Diese spitzwinkligen Anschlüsse verleihen dem Volumen zusammen mit dem Knick und den umlaufenden Metallverkleidungen der Deckenbänder eine dynamische Wirkung. Durch Streckmetallpaneele vor den geschlossenen Fassadenteilen und den Lüftungsflügeln der Fenster erscheint das Volumen je nach Lichteinfall einmal als mit Fensterbändern gegliedert, das andere Mal als Lochfassade. Am Abend macht das innere Licht die Gitter transparent und die Fenster laufen mit nur schmalen Sprossen nahezu über die gesamten Längsseiten. Ist das Wetter trübe, scheinen die Oberflächen undurchdringlich. Bei Sonnenschein leuchtet die teilweise dahinter liegende, mit Bauvlies geschützte Isolierung rötlich, und ein Moiré legt sich über das Streckmetall. Hier weicht die kühle Zurückhaltung der Fassade einem zeitweise aufdringlichen Effekt. Der Eingang des Hauses ist gegenüber der Farbhofstrasse leicht abgesenkt.

Von der noch tiefer liegenden Badener Strasse wurde die Zufahrt in die Tiefgarage angelegt, das Durchfahrtsrecht vom Nachbarn mit einem Anbaurecht an die nördliche Längsfassade erkaufte. Hier dockt nun seit kurzem ein sehr günstig erstellter eingeschossiger Anbau an, was die volumetrische Präsenz des Pfiffnerbaus an der Badener Strasse eher noch steigert als schwächt.

Eine Stützenreihe teilt die offenen Geschossebenen in der Längsrichtung. Die erste und zweite Etage nutzt der Bauherr. Hier wurde lediglich für die drei Geschäftsführer mit Glaswänden je ein Zellenbüro abgetrennt. Die oberste Etage wird als Loft bewohnt, könnte aber ebenfalls als Büroraum genutzt werden. Das Treppenhaus befindet sich in der nördlichen Ecke und profitiert mit Raum und Ausblick von der expressiven Geometrie des Baukörpers: Hier blickt man sowohl auf den urbanen Farbhof, als auch auf die eigene, abknickende Fassade. An den Decken der Büros sind Akustikelemente angebracht. Diese quadratischen oder rechteckigen, perforierten Alubleche sind thermoleitfähig und unterstützen die Bauteilkühlung der Decke. Allerdings treffen sie in ihrer regelmässigen Anordnung eher unkontrolliert auf die schräge nördliche Aussenwand, was die Eleganz der Büroräume etwas mindert.

### Klassische Pragmatik im St. Galler Textilquartier

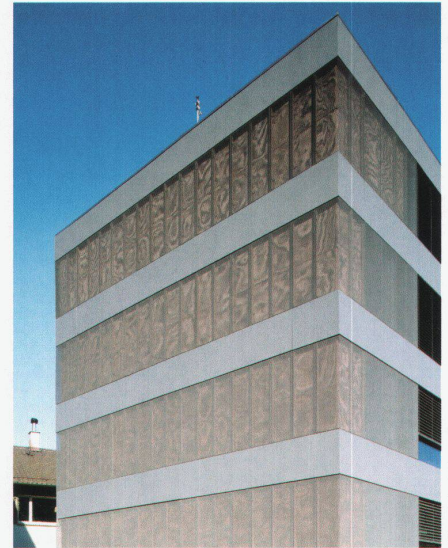
Bauherr des Bürohauses an der Davidstrasse in St. Gallen ist die Swiss Re AMF AG, Totalunternehmer die Senn BPM AG, die die obersten zwei Etagen als Hauptsitz nutzt und deren einstige

Architekturabteilung das Haus zusammen mit Baumschlagler Eberle plante. Die repräsentative Umgebung gab den Ausschlag zur klassisch-soliden Erscheinung des Gebäudes: Das zentrale Lagerhausareal ist geprägt von stattlichen Häusern der Textil- und Stickereiindustrie, die hier einst residierte. Die mächtigen Gebäude prägen gelber Ziegel oder grün-bläulicher Sandstein aus Rorschach.

Das siebengeschossige Bürohaus nimmt mit einer Fassade aus gelbem Sirkwitzer Sandstein aus Polen auf diese Nachbarn Bezug. Trotz raumhohen Fenstern wirkt sie wie eine Lochfassade. Mit dem Fehlen klassischer Elemente wie Gesims oder Sockel, mit der zwar unterbrochenen, aber umlaufenden Reihung identischer, hochformatiger Fenster und vor allem durch die schmalen Wandteile dazwischen erinnert der Baukörper aber ebenso an Beispiele des italienischen Fa-

schismus. In den Entwurfszeichnungen waren die schmalen Lüftungsflügel der Fenster noch in vorarlbergischer Manier geschossweise wechselnd mal links mal rechts angeordnet. Ausgeführt befinden sie sich jeweils auf der gleichen Seite.

Im Erdgeschoss bedient ein Restaurant die Dienstleister der oberen Etagen. Die sechs 13 Meter tiefen Büroggeschosse eignen sich für Zellenbüros ebenso, wie für offene Etagen oder Kombibüros. Der kompakte Kern mit Treppenhaus, Aufzügen und Nasszellen sitzt an der südwestlichen Längsfassade, dort, wo das Gebäude an das benachbarte, gleich hohe Lagerhaus anschliesst, in dem nun Läden und Cafés eingezogen sind. Im Treppenhaus, nobilitiert mit einem Boden aus Jurakalkstein, hat man daher weder natürliches Licht, noch Ausblick. In Verlängerung des Kerns teilen drei Stützen den Gesamttraum in



Bilder: Reinhard Zimmermann



INTERNATIONAL  
**VELUX AWARD 2006**  
 FOR STUDENTS OF ARCHITECTURE

[WWW.VELUX.COM/A](http://WWW.VELUX.COM/A) 

**LIGHT OF TOMORROW**

REGISTER  
 BEFORE  
 10 FEB  
 2006  
[WWW.VELUX.COM/A](http://WWW.VELUX.COM/A)



Baumschlager-Eberle: Bürohaus Davidstrasse, St. Gallen

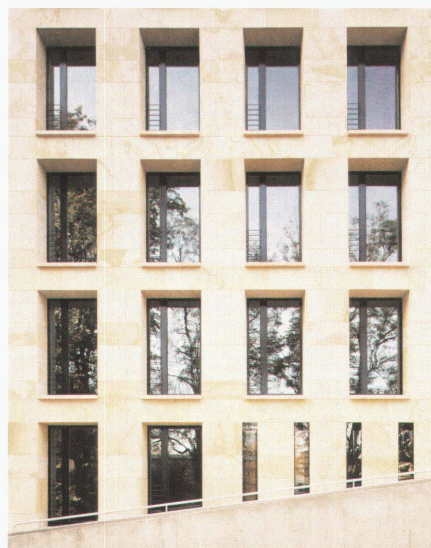


Bild: Edi Hueber

eine schmale und eine tiefe Zone. Die nordwestliche Schmalseite des Baukörpers ist, ausser im obersten und im ersten Obergeschoss, geschlossen. Hier trennt ein nur zwei Meter schmaler Durchgang das Haus vom angrenzenden Polizeigebäude von Heinz Tesar aus dem Jahr 1998 (der Kopfbau von 2003 stammt vom gleichen Architekten; vgl. dazu wbw 12|1998 und 6|2004). Über eine Rampe gelangt man von der Strasse über diese Gasse zum länglichen Innenhof, den Vogt Landschaftsarchitekten gestaltet haben: mit schräg wachsenden Platanen und einem geraden Weg. Vom zweiten bis zum fünften Obergeschoss besitzt das neue Gebäude am Durchgang keine Fenster, da man von den Büros sonst unmittelbar in die Ausnüchterungszellen und Umkleieräume der Polizisten geblickt hätte.

Auf einen aussen liegenden Sonnenschutz konnte gänzlich verzichtet werden. Neben den hohen gegenüberliegenden und dem direkt anschliessenden Nachbarn, sowie einer hochwertigen

gen Sonnenschutzverglasung sorgen die 55 Zentimeter tiefen Leibungen der 1,25 Meter schmalen Fenster für Schatten – während des ersten Sommers war es in den über die Decke gekühlten Räumen eher zu kühl als zu warm, sagen die Nutzer. Vorhänge geben lediglich Blendschutz. Die Ausgestaltung der Büroräume ist gänzlich dem Gusto der Nutzer überlassen, ganz im Gegensatz zum eher monumentalen Anspruch des Baus nach Aussen hin.

#### Kunst als Bruch

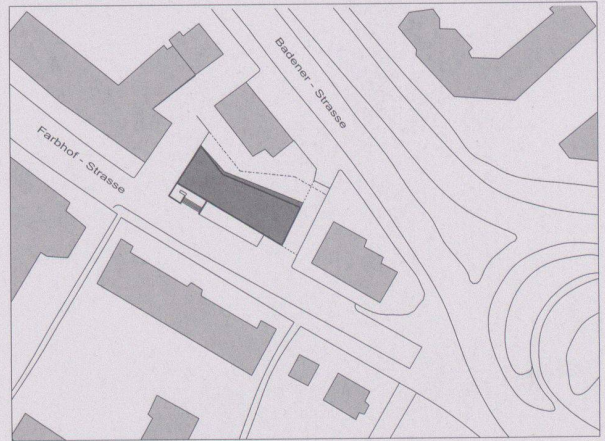
Beide Beispiele erfinden den Typ Bürohaus nicht neu. Beide bemühen sich um Einpassung an ihrem jeweiligen Ort, sei es mittels komplexer Geometrie, sei es durch die Wahl von Typ und Material der Fassade. Die unterschiedlichen Bürohäuser eint allerdings noch etwas anderes: Die Kunst, mit der sich die Häuser im Inneren sparsam schmücken, steht im Widerspruch zu ihrer jeweiligen äusseren Erscheinung.

Nach Betreten des Hauses an der Farbhofstrasse steht man vor einem grossen leeren Holzrahmen. Erst beim zweiten Blick erkennt man als Inhalt des Rahmens das Foto einer Betonwand (Fotograf: Reinhard Zimmermann), ähnlich derjenigen, an der das Bild hängt – eine feine Wahrnehmungsverschiebung, die zu den zeitweise recht starken Effekten der Fassade nicht zu passen scheint. Im St. Gallener Gebäude durchdringt ein schmales Plexiglasrohr sämtliche Geschossebenen des Treppenhauses. Durch das Rohr lässt Roman Signer alle paar Minuten per knallendem Luftdruck eine Rakete schießen. Der Gast, der nichts ahnend in einem solchen Moment den Knopf des Fahrstuhls drückt, fürchtet um sein Leben – trotz der soliden Erscheinung des Hauses.

Axel Simon

## Neubau Pfiffner AG, Zürich-Altstetten

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Standort:</b>      | Farbhofstrasse 4, 8045 Zürich  |
| <b>Bauherrschaft:</b> | Pfiffner AG, Zürich  |
| <b>Architekt:</b>     | Stücheli Architekten, Zürich<br>Mitarbeit: Ch. Glaus, A. Mosimann,<br>Ch. Rutishauser, St. Forster, S. Milovanovic   |
| <b>Bauingenieur:</b>  | HMK Kuhn AG, Dietikon  |
| <b>Spezialisten:</b>  | Elektro: R + B Engineering, Brugg<br>HLKK: Pfiffner AG, Zürich<br>Bauphysik: Kopitsis Bauphysik, Wohlen AG<br>Fassadenplaner: Th. Affentranger AG,<br>Unterengstringen |



Situation



### Projektinformation

Der neue Hauptsitz der Pfiffner AG steht auf ihrer angestammten Liegenschaft in Zürich-Altstetten, die früher mit einer eingeschossigen Werkstatt und einem als Büro genutzten Wohnhaus belegt war. Obschon in zweiter Reihe gelegen, besitzt das Gebäude eine starke Präsenz von Farbhof und Badenerstrasse her. Diese städtebauliche Situation und die durch einen Knick gekennzeichnete Grundstücksgewerke liessen die skulpturale Gebäudeform entstehen. Die äusseren Kräfte halten den Körper in der eingeknickten Form, welche auch die innere Organisation des Gebäudes prägt. Die Erschliessung liegt im kürzeren, schrägen Schenkel, was sowohl den Blick in das eigene Haus als auch daran vorbei auf den Farbhof frei gibt. Der sich konisch ausweitende und somit leicht irritierende Raum im langen Schenkel beinhaltet die Hauptnutzflächen. Die mehrschichtige Fassade verwendet Paneele aus Streckmetall, welche sowohl über die rötliche Wetterschutzfolie, als auch partiell über die Glasflächen gelegt werden. Dadurch entsteht Tiefe und eine Veränderung der Aussenhülle, je nach Betrachtungsstandort und Sonneneinstrahlung. Der Eindruck oszilliert im Laufe des Tages zwischen hermetisch verschlossen und vollkommen transparent,

wobei das Streckmetall vor den Lüftungsflügeln am Tag das Bild einer Lochfensterfassade entstehen lässt, nachts das von Bandfenstern. Trotz einfachen, industriellen Materialien lässt sich der pragmatische Industriebau somit ebenso als ornamental strukturiertes Gebäude lesen. Die Innenräume dagegen werden geprägt durch einen einfachen Beton (Schalungstyp II), der durch eine farblose Lasur eine zusätzliche Tiefenwirkung und Verfremdung erhält. Hierauf basiert auch das Kunstkonzept, welches dem Ortsbeton grossformatige Photoaufnahmen von Beton gegenüberstellt.

### Raumprogramm

UG: Parking, Schutzraum, Lager, Wärme-/ Kältezentrale;  
EG: Sitzungszimmer, Cafeteria, Dusche;  
OG 1-3: Büros; OG 4: Loftwohnung, Lüftungszentrale

### Energie

Zehn Erdsonden mit Wärmepumpen speisen das TABS-System mit den erstmals verwendeten Akustikpaneelen der Firma MWH mit optimalem Wärmeübergang. Im Büroteil werden nur die Sitzungszimmer mechanisch gelüftet; die Loftwohnung verfügt über eine kontrol-



lierte Gebäudelüftung. Das Brauchwasser wird mittels Sonnenkollektoren erwärmt. Sämtliche Energiedaten werden mittels Gebäuleitersystem aufgezeichnet, um weitere Erkenntnisse zu gewinnen und die Entwicklung der hauseigenen Technologien voranzutreiben.

**Konstruktion**

Wände und Decken in Eisenbeton, in Sichtbeton belassen und farblos lasiert; Betonstützen vorfabriziert. Hinterlüftete Metallfassade aus Aluminium- und Streckmetallpaneelen mit 160 mm Mineralwolle und farbiger Wetterschutzfolie. Unterlagsboden (eingefärbt in Eingangsgeschoss) und Kugelgarn-Teppich (Büros) und Buchenparkett (Wohnung).

**Grundmengen nach SIA 416 (1993) SN 504 416**

|                                 |     |         |                |
|---------------------------------|-----|---------|----------------|
| Grundstück: Grundstücksfläche   | GSF | 564.5   | m <sup>2</sup> |
| Gebäudegrundfläche              | GGF | 288.6   | m <sup>2</sup> |
| Umgebungsfläche                 | UF  | 275.9   | m <sup>2</sup> |
| Bearbeitete Umgebungsfläche     | BUF | 320.5   | m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche mit 1. UG  | bgf | 1373.5  | m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche ohne 1. UG | bgf | 1130.0  | m <sup>2</sup> |
| Ausnützungsziffer               |     |         |                |
| bgf/GSF mit 1. UG               | az  | 2.4     |                |
| bgf/GSF ohne 1. UG              | az  | 2.0     |                |
| Rauminhalt SIA 116              |     | 5 920.0 | m <sup>3</sup> |
| Gebäudevolumen SIA 416          | GV  | 5 738.0 | m <sup>3</sup> |

|                    |                      |                      |                        |
|--------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Gebäude:           | Geschosszahl         | 2 UG, 4 OG           |                        |
|                    | Geschossflächen GF   | 2. UG                | 462.0 m <sup>2</sup>   |
|                    |                      | 1. UG = EG           | 244.0 m <sup>2</sup>   |
|                    |                      | 1.-3. OG             | 289.0 m <sup>2</sup>   |
|                    |                      | 4. OG                | 264.0 m <sup>2</sup>   |
|                    | GF Total             |                      | 1 837.0 m <sup>2</sup> |
|                    | Aussengeschossfläche | AGF                  | 20.0 m <sup>2</sup>    |
|                    | Nutzflächen NF       | Wohnen               | 180.0 m <sup>2</sup>   |
|                    |                      | Dienstleistung       | 640.0 m <sup>2</sup>   |
|                    |                      | Garage, Lager        | 330.0 m <sup>2</sup>   |
| Sitzung, Cafeteria |                      | 170.0 m <sup>2</sup> |                        |

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

(inkl. MwSt. ab 1995: 6.5%, ab 1999: 7.5%, ab 2001: 7.6%)

|     |                       |                 |
|-----|-----------------------|-----------------|
| 1   | Vorbereitungsarbeiten | Fr. 350 000.-   |
| 2   | Gebäude               | Fr. 3 430 000.- |
| 4   | Umgebung              | Fr. 90 000.-    |
| 5   | Baunebenkosten        | Fr. 170 000.-   |
| 1-6 | Anlagekosten total    | Fr. 4 040 000.- |

|    |                                      |                 |
|----|--------------------------------------|-----------------|
| 2  | Gebäude                              |                 |
| 20 | Baugrube                             | Fr. 160 000.-   |
| 21 | Rohbau 1                             | Fr. 1 305 000.- |
| 22 | Rohbau 2                             | Fr. 220 000.-   |
| 23 | Elektroanlagen                       | Fr. 320 000.-   |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage | Fr. 330 000.-   |
| 25 | Sanitäranlagen                       | Fr. 110 000.-   |
| 26 | Transportanlagen                     | Fr. 65 000.-    |
| 27 | Ausbau 1                             | Fr. 155 000.-   |
| 28 | Ausbau 2                             | Fr. 195 000.-   |
| 29 | Honorare                             | Fr. 580 000.-   |

**Kennwerte Gebäudekosten**

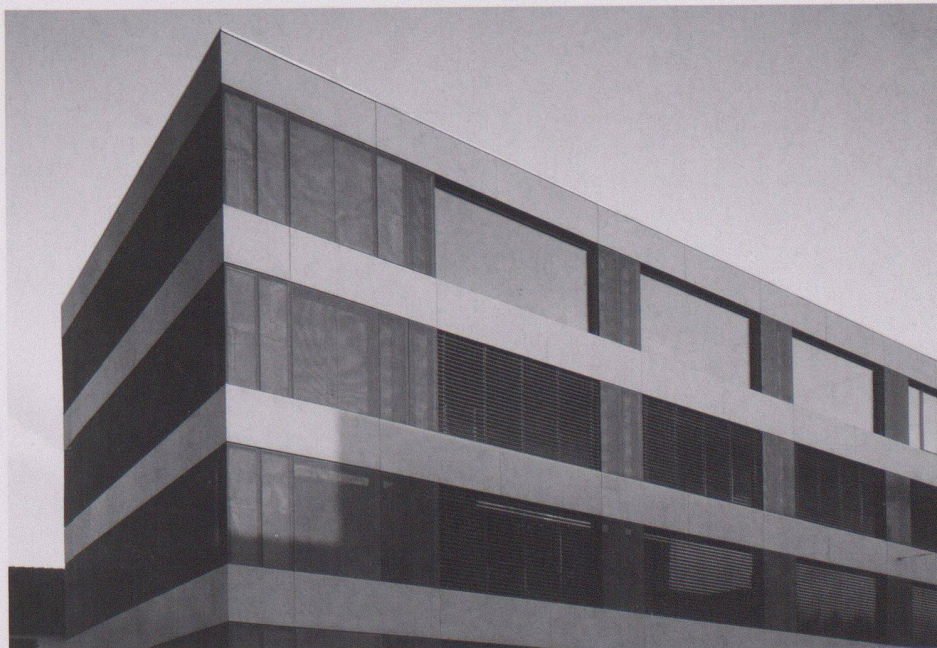
|   |  |               |
|---|--|---------------|
| 1 | Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> SIA 116       | Fr. 580.-     |
| 2 | Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416    | Fr. 598.-     |
| 3 | Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416    | Fr. 1 867.-   |
| 4 | Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416 | Fr. 280.-     |
| 5 | Zürcher Baukostenindex                           |               |
|   | (04/1998 = 100)                                  | 04/2003 106.6 |

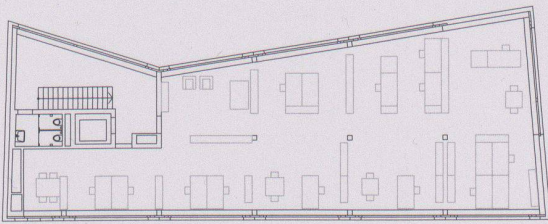
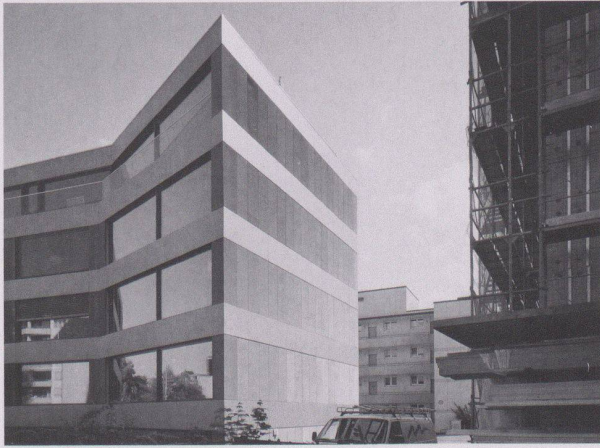
**Bautermine**

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Planungsbeginn | Januar 2003            |
| Baubeginn      | Oktober 2003 (Abbruch) |
| Bezug          | Dezember 2004          |
| Bauzeit        | 12 Monate              |

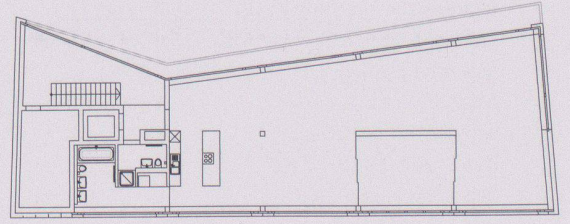
Siehe auch Beitrag in wbw 12 | 2005, S. 62

Bilder: Reinhard Zimmermann

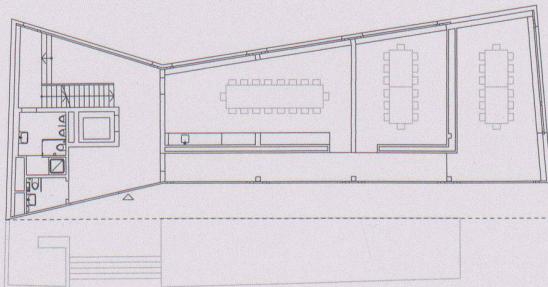




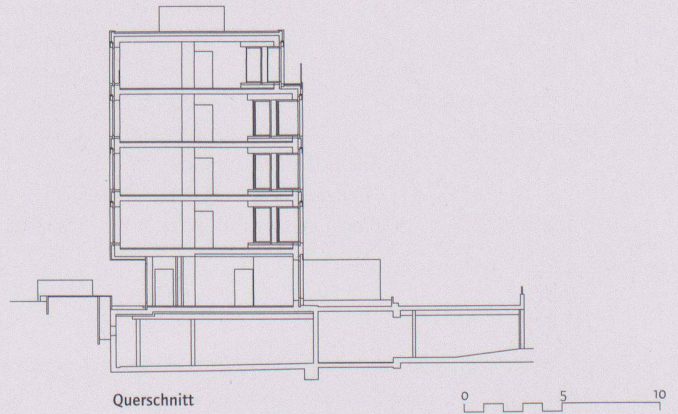
Obergeschoss



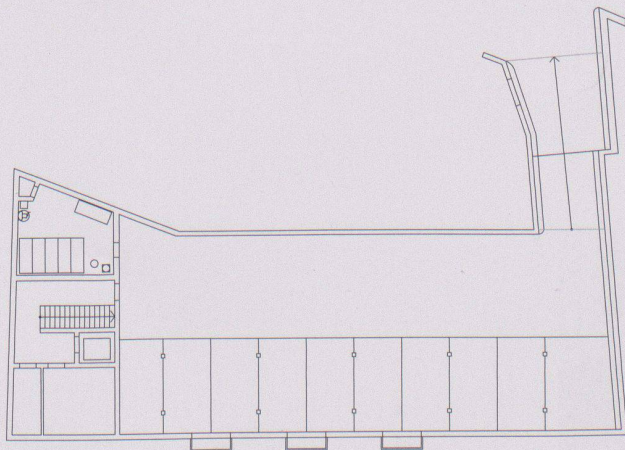
Dachgeschoss



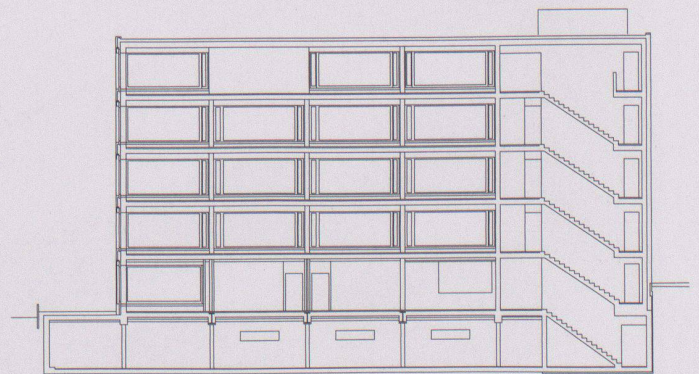
Erdgeschoss



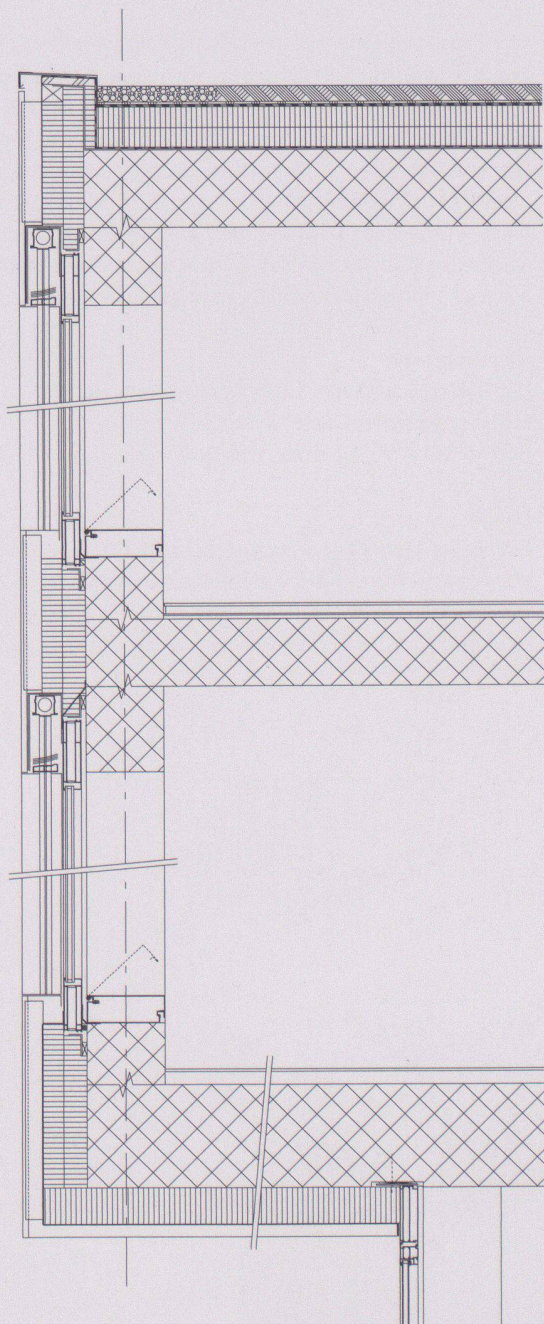
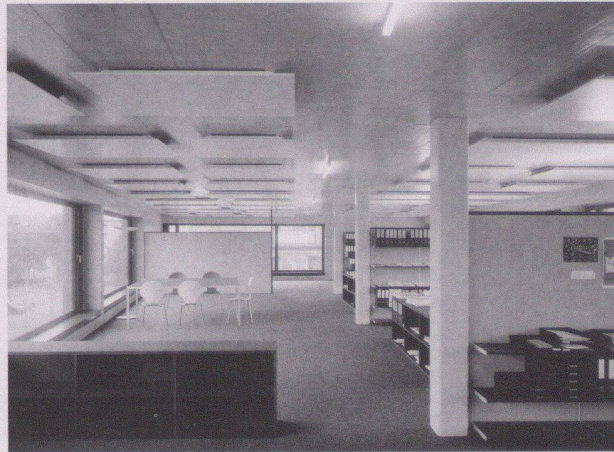
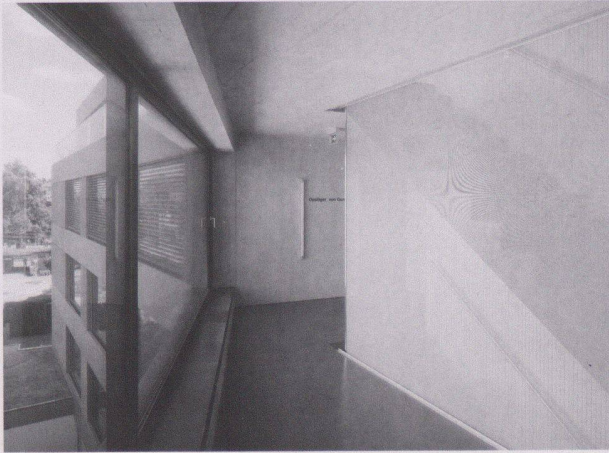
Querschnitt



Untergeschoss



Längsschnitt



**Dachaufbau**

Dachhaut EP3, EP4 vollflächig verklebt  
Wärmedämmung PUR papierkaschiert  
Dampfsperre PDB

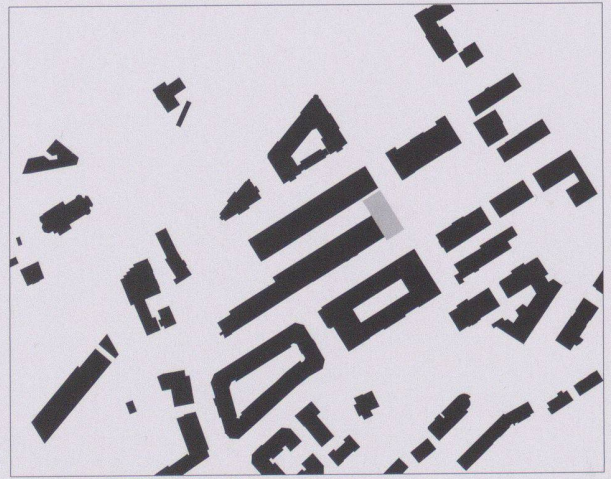
**Fassadenaufbau**

Metallfassade Aluminium  
Mechanisch befestigt auf Aluminium UK  
Wetterschutzfolie z. B. Stamisol Color  
Wärmedämmung Mineralwolle, 2 x 80 mm



## Bürohaus Davidstrasse, St. Gallen

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Standort:</b>         | Davidstrasse 38, 9001 St. Gallen  |
| <b>Bauherrschaft:</b>    | Swiss Re Asset Management<br>Funds AG, Zürich   |
| <b>Architekt:</b>        | Baumschlager-Eberle, A-Lochau, FL-Vaduz   |
| <b>Projektleitung:</b>   | Gerhard Zweier  |
| <b>Mitarbeiter:</b>      | Ivan Furlan, Richard Krayss   |
| <b>Totalunternehmer:</b> | Senn BPM AG, St. Gallen<br>Projektleiter: Stephan Moor  |
| <b>Bauingenieur:</b>     | BKM Ingenieure, St. Gallen  |
| <b>Spezialisten:</b>     | Landschaftsarchitektur:<br>Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich<br>Haustechnik Konzept: PGMM, Winterthur<br>Statik: BKM Ingenieure, St. Gallen |



Situation

### Projektinformation

Den umgebenden repräsentativen Bauten aus der Stickereizeit wird ein Massivbau mit Lochfassade gegenübergestellt, der durch seine städtebauliche Stellung, die Formensprache, seine Materialität und die Detailausführung überzeugt. Das gewählte Gebäudekonzept reduziert den Einfluss der Aussentemperatur und der Sonneneinstrahlung auf das Raumklima auf ein Minimum. Die gesamte Gebäudehülle ist im Minergiestandard errichtet. Die oberste Geschossdecke und die Aussenwandpfeiler sind mit einem U-Wert von  $0,15 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  ausgeführt. Der Fensteranteil beträgt ca. 60%, der U-Wert der Verglasung  $0,6 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ . Der erforderliche Sonnenschutz wird durch die tiefen Fensterleibungen (hoher Eigenverschattungsgrad!) und die farblich neutrale Sonnenschutzverglasung (G-Wert 0,40) erreicht: auf einen aussen liegenden mechanischen Sonnenschutz kann verzichtet werden. Durch den hohen Lichtdurchlässigkeitsgrad der Verglasung von 61% (Vergleich: normale 3-fach IV

69%) und die raumhohen Fenster bei einer lichten Raumhöhe von 2,60 m ist eine gute natürliche Belichtung der Büroräume gewährleistet. Der Blendschutz wird bei Bedarf durch individuelle Vorhänge gewährleistet.

### Heizen und Lüften nach Minergie

Das Geschäftshaus Davidstrasse 38 bietet ein Optimum an Komfort, Behaglichkeit und Flexibilität. Es zeichnet sich durch einen ökonomischen und ökologischen Einsatz von Energie sowie durch einen einfachen Wartungs- und Unterhaltungsdienst aus. Erreicht werden diese Ziele einerseits durch zuverlässige, dem Stand der Technik entsprechende Anlagen und Apparate, andererseits durch die Anwendung der neuesten Technologie der Bauteilkonditionierung (thermoaktives Deckensystem). Sowohl für das Heizen und das Kühlen der Räume ist eine Temperierung der Betondecken



im Sommer wie im Winter von ca. 22°C ausreichend. Die grossen Strahlungsflächen werden erwiesenermassen als sehr behaglich empfunden. Ein weiterer Vorteil dieser Technologie liegt darin, dass wertvolle Mietfläche nicht durch platzraubende Radiatoren oder Klimakonvektoren verloren gehen. Ausserdem wird durch das Weglassen der Radiatoren im Zusammenhang mit dem Hohlboden eine maximale Flexibilität bezüglich der Bürodistribution gewährleistet. Das Geschäftshaus ist gemäss den Vorgaben des Minergie-Standards gebaut. Mit mechanischer Lüftung wird die hygienische erforderliche Luftmenge jederzeit garantiert. Zur Anwendung gelangt energieeffiziente Quelllüftung, welche die geräuscharme und zugfreie Durchlüftung der Räume gewährleistet. Aus Komfortgründen wird die Luft im Winter auf ca. 30% befeuchtet. Damit auch die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer erfüllt werden können, ist jedes Fenster mit einem öffnbaren Lüftungsflügel ausgerüstet. Die Heiz- bzw. Kühlenergie wird von einer Wärmepumpe mit 10 Erdsonden von je 230 m Länge bereitgestellt. Die Anlage funktioniert reversibel. Das heisst, dass im Winter der Erde Wärme entzogen wird und im Sommer der Erde wieder Wärme zugeführt wird. Da das Gebäude gänzlich ohne fossile Brennstoffe auskommt, besteht auch keine Gefahr, dass eine zukünftige CO<sub>2</sub>-Gebühr zusätzliche Nebenkosten generiert.

#### Nutzerkomfort

Der hohen Flexibilität in der Grundrissgestaltung wird mit einem flexiblen Haustechnikkonzept entsprochen. Jeder Nutzer kann durch individuellen Zugriff die Umgebungsqualität seines Arbeitsplatzes beeinflussen (Raumtemperatur, Blendschutz, Öffnen der Fenster). Der ungestörte Ausblick durch das Fenster bleibt jederzeit gewährleistet.

#### Raumprogramm

Nutzfläche: 2890 m<sup>2</sup>

#### Konstruktion

Massivbau mit Lochfassade in Minergiebauweise

#### Grundmengen nach SIA 416 (1993) SN 504 416

|                               |     |        |                |
|-------------------------------|-----|--------|----------------|
| Grundstück: Grundstücksfläche | GSF | 754    | m <sup>2</sup> |
| Gebäudegrundfläche            | GGF | 540    | m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche          | bgf | 540    | m <sup>2</sup> |
| Ausnutzungsziffer (bgf/GSF)   | az  | 447    | m <sup>2</sup> |
| Rauminhalt SIA 116            |     | 41 496 | m <sup>3</sup> |
| Gebäudevolumen SIA 416        | GV  | 36 400 | m <sup>3</sup> |

|                        |                        |       |                |
|------------------------|------------------------|-------|----------------|
| Gebäude: Geschossezahl | 1 UG, 1 EG, 5 OG, 1 DG |       |                |
| Geschossflächen GF     | UG                     | 447   | m <sup>2</sup> |
|                        | EG                     | 447   | m <sup>2</sup> |
|                        | 1.-6. OG               | 447   | m <sup>2</sup> |
| GF Total               |                        | 3 576 | m <sup>2</sup> |
| Nutzflächen NF         | Büro                   | 4 020 | m <sup>2</sup> |
| Garage                 |                        | 231   | PP             |

#### Anlagekosten nach BKP (1997) SN 506 500

(inkl. MwSt. ab 1995: 6.5%, ab 1999: 7.5%, ab 2001: 7.6%)

|     |                       |     |              |
|-----|-----------------------|-----|--------------|
| 1   | Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 875 000.-    |
| 2   | Gebäude               | Fr. | 16 481 000.- |
| 3   | Betriebseinrichtungen | Fr. | 50 000.-     |
| 5   | Baunebenkosten        | Fr. | 2 080 000.-  |
| 1-9 | Anlagekosten total    | Fr. | 19 486 000.- |

#### Kennwerte Gebäudekosten

|   |   |         |         |
|---|---|---------|---------|
| 1 | Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> SIA 116    | Fr.     | 397.-   |
| 2 | Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416 | Fr.     | 452.-   |
| 3 | Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416 | Fr.     | 4 609.- |
| 5 | Zürcher Baukostenindex                        |         |         |
|   | (04/1998 = 100)                               | 04/2003 | 106.6   |

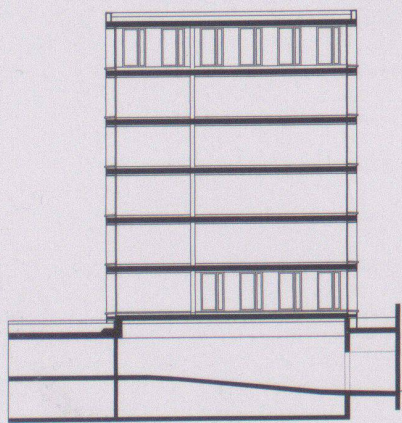
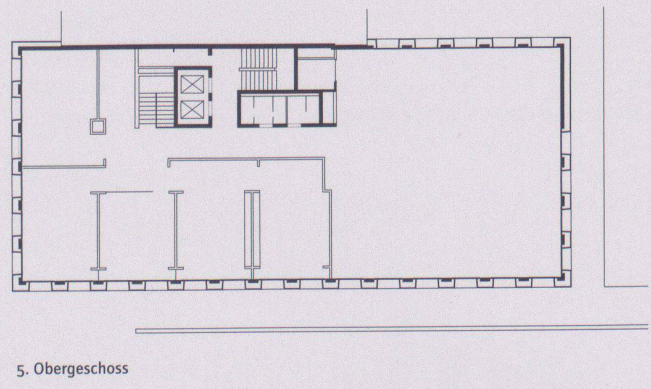
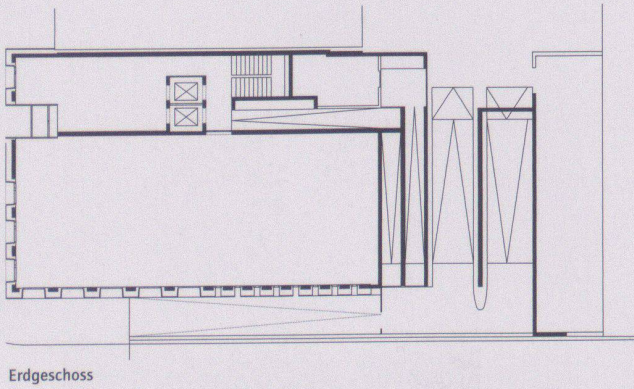
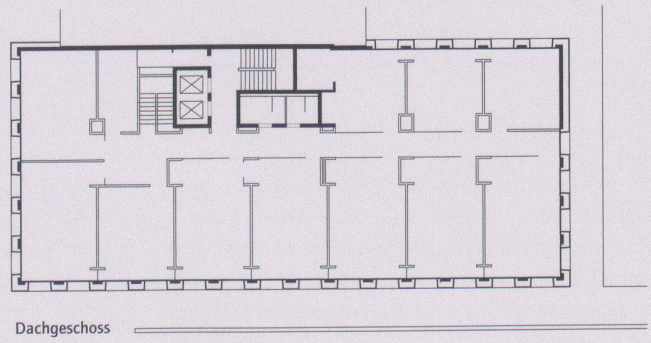
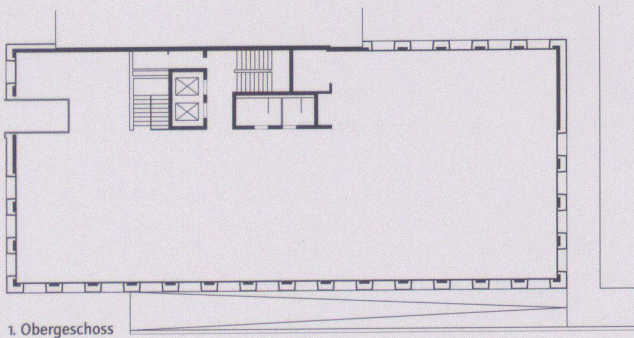
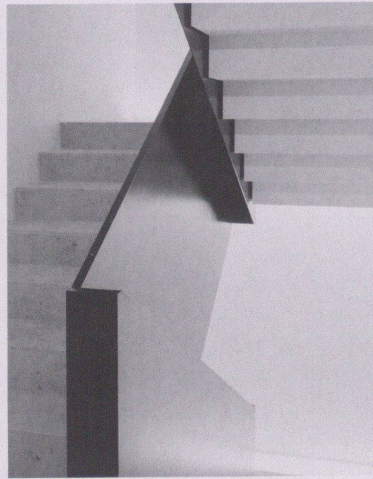
#### Bautermine

|                |              |
|----------------|--------------|
| Planungsbeginn | März 1999    |
| Baubeginn      | Februar 2003 |
| Fertigstellung | August 2004  |
| Bauzeit        | 18 Monate    |

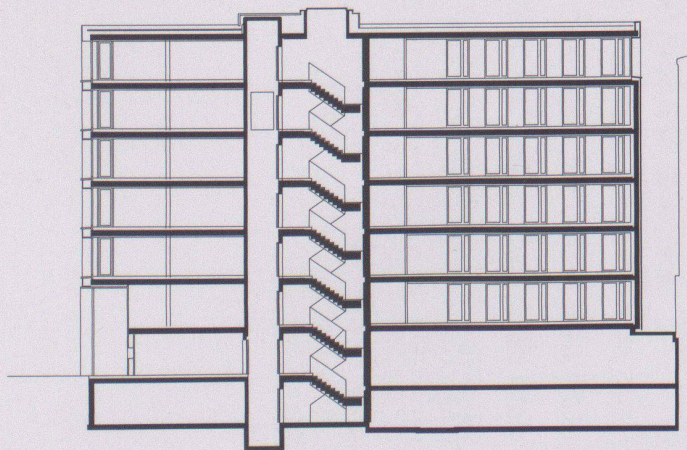
Siehe auch Beitrag in wbw 12 | 2005, S. 63

Bilder: Eduard Hueber





Querschnitt



Längsschnitt

