diplomarbeit



umnutzung parkhaus zürich

selina künzler | b-tba23

2026

inhalt

01	management summary	s.3
02	beruflicher werdegang	s.4
03	entwurf und aussenraum	s.5
04	baustellenlogistik	s.78
05	konstruktion	s.83
06	bauphysik	s.96
07	brandschutz	s.114
08	kreislaufwirtschaft / recycling	s.123
09	statisches konzept	s.126
10	haustechnik	s.138
11	kostenermittlung	s.147
12	wirtschaftlichkeit	s.150
13	material- und farbkonzept	s.160
14	3d-darstellungen	s.176
15	fazit	s.181
16	verzeichnisse	s.183

01 management summary

ausgangslage

Der Rahmen der Diplomarbeit 2026 der TEKO Bern umfasst die Umnutzung des Parkhauses Sihlquai 41 in Zürich. Mit der geplanten autofreien Gestaltung rund um den Hauptbahnhof verliert das Parkhaus seine Funktion. Dank solider Bausubstanz und zentraler Lage bietet es jedoch grosses Potenzial für eine neue Nutzung. Ziel der Arbeit ist es, das bestehende Gebäude weitgehend zu erhalten und in eine wirtschaftlich tragfähige Liegenschaft mit neuer Nutzung umzuwandeln. Im Fokus stehen dabei ein ressourcenschonender Umgang mit dem Bestand, eine sorgfältige Einbindung in das städtische Umfeld sowie ein durchgängig nachhaltiges Konzept von der Marktanalyse bis zur Ausführungsplanung.

vorgehen und konzept

Auf dieser Grundlage wurde ein Konzept entwickelt, das den Bestand, die Gegebenheiten des Ortes und die Anforderungen an eine zeitgemässe Nutzung miteinander verbindet. Die zentrale Lage eignet sich besonders für eine vielfältige Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Kinderbetreuung und Freizeit.
Die Parkierung wird auf das Untergeschoss reduziert. Das Erdgeschoss öffnet sich mit einem Café und mietbaren Retail-Boxen zur Umgebung und im Bereich der ehemaligen Waschanlage entsteht eine Kita mit Dachterrasse. In den Obergeschossen sind ein Coworking- und Shared-Desk-Space, Atelierwohnungen sowie klassische Wohnungen angeordnet. Ein ab dem 2. Obergeschoss geöffneter Lichthof bringt Tageslicht ins Gebäudeinnere und nimmt die Laubengänge auf, über die die einzelnen Einheiten erschlossen werden. Zusammen mit den zwei belassenen Rampen bilden sie eine fliessende Erschliessung der einzelnen Geschosse und erhalten den Charakter des Parkhauses.

02 beruflicher werdegang



persönliche angaben

Name	Selina Künzler
Geburtsdatum	25.09.2002
Heimatort	Walzenhausen AR
Wohnort	Interlaken BE
E-Mail	selinakuenzler.smile@gmail.com

schulische ausbildung

August 2009 - Juli 2015 August	Primarschlue Hausen bei Meiringen
2015 - Juli 2018	Sekundarschule Meiringen

beru liche ausbildung

August 2018 - Juli 2022	Lehre ZFA IDM Thun
Oktober 2023 - Heute	Weiterbildung dipl. Technikerin HF Bauplanung Architektur, Teko Bern

beru liche tätigkeit

August 2018 - September	Zeichnerin Fachrichtung Architektur, brönnimann architekten ag, Interlaken
2023 Oktober 2023 - Heute	Technikerin Bauplanung Architektur, brönnimann architekten ag, Interlaken

03
entwurf und aussenraum

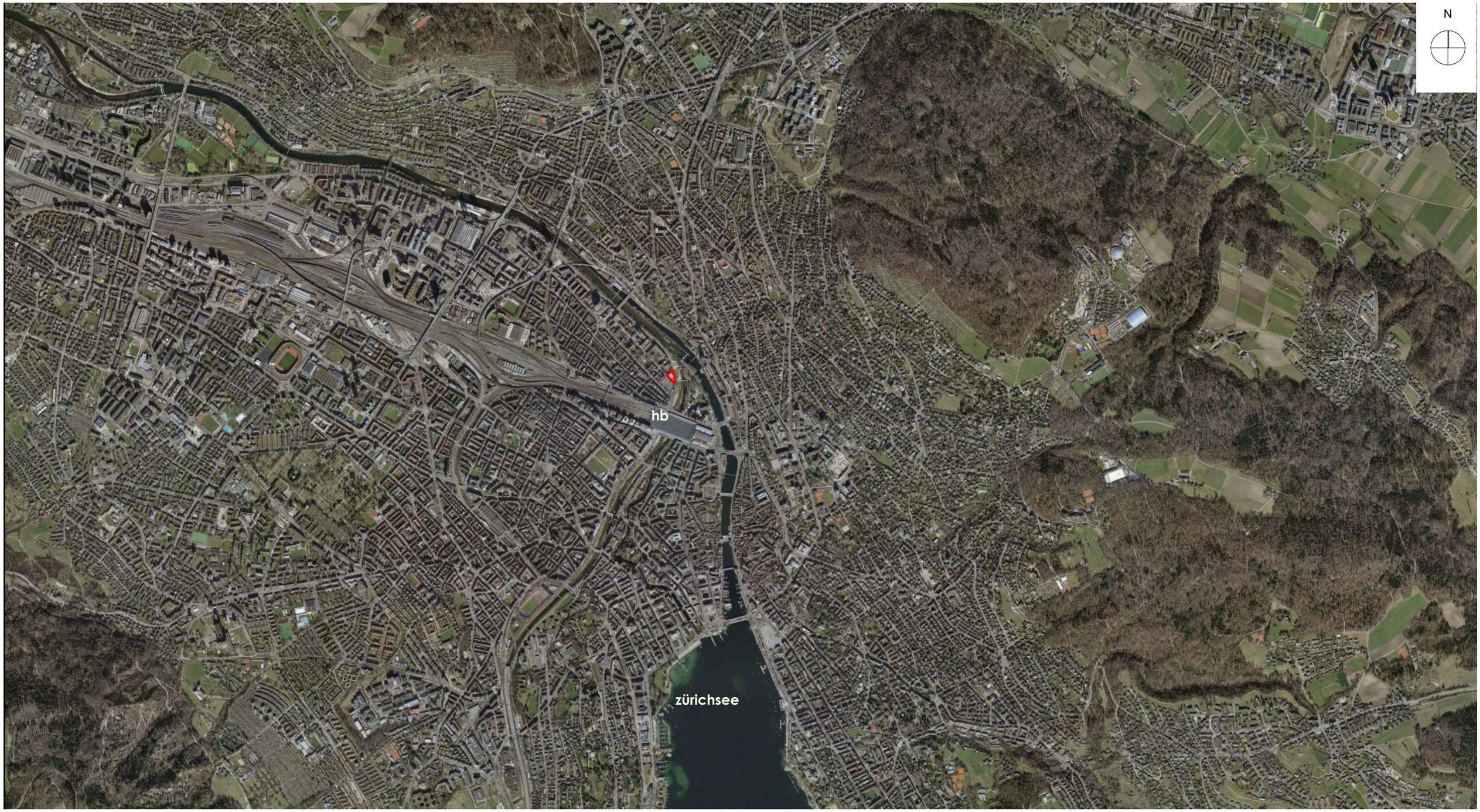
ortsanalyse

bestandsanalyse

marktanalyse

entwurf

03 ortsanalyse | makrolage



makrolage

Die Liegenschaft liegt in der Stadt Zürich, Stadtkreis 5, statistisches Quartier Gewerbeschule (Industriequartier). Der Kreis 5 hat sich vom ehemaligen Industriegebiet zu einem urbanen, gemischt genutzten Quartier mit Wohnen, Arbeiten, Kultur und Gastronomie entwickelt, die zentrale Lage nahe dem Hauptbahnhof sowie die Limmatnähe machen ihn zu einer gefragten Wohn- und Arbeitslage mit rund 15'700 Einwohnern (Stand 2024).

mikrolage

Der Sihlquai verläuft entlang des linken Limmatufers und bildet die direkte nördliche Fortsetzung des Bahnhofsareals in Richtung Escher-Wyss-Platz. Die Hausnummer 41 liegt im unteren, bahnhofsnahen Abschnitt der Strasse, wo der Sihlquai entlang der Sihl kurz vor ihrer Mündung in die Limmat beim Platzspitz verläuft.

zentralität/verkehrsanbindung

Die Tramhaltestelle „Sihlquai/HB" liegt in unmittelbarer Gehdistanz (unter 100 m), der Hauptbahnhof Zürich mit Fern-, Regional- und S-Bahn-Verkehr ist in wenigen Gehminuten erreichbar – eine der bestmöglichen ÖV-Lagen der Stadt.

nachbarschaft

Dichte, urbane Bebauung mit Mix aus gründerzeitlichen Wohn-/Geschäftshäusern, umgenutzten Gewerbe-/Industriebauten (Lofts, Kreativbüros) sowie neueren Entwicklungen, der Abschnitt ist Teil der laufenden Aufwertung des ehemaligen Industriequartiers („Masterplanung Sihlquai" von Kanton und Stadt Zürich).

nahversorgung

Kurze Wege zu Einkauf, Gastronomie (u. a. Cafés/Bars entlang des Sihlquai) und Dienstleistungen im Kreis 5 sowie in der angrenzenden Altstadt/Niederdorf.

erholung

Direkter Zugang zum Limmatuferweg, Platzspitz-Park in fussläufiger Nähe.

immissionen

Da der Sihlquai als vierspurige Hauptverkehrsachse ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist, ist an der Fassade momentan mit spürbaren Strassenlärmimmissionen zu rechnen. Zusätzlich verläuft die Bahneinfahrt zum HB in der Nähe.
In Zukunft wird das Gebiet von der Stadt Zürich auto- und tramfrei gestaltet und nur für Velofahrer und Fussgänger zugänglich gemacht. Dadurch entfällt der Strassenverkehrslärm, der Bahnlärm der HB-Einfahrt bleibt jedoch bestehen.

grundstück

Sihlquai 41, 8005 Zürich, Quartier Gewerbeschule (Kreis 5)
Parzelle-Nr.: IQ 1983
Quartiererhaltungszone: QI/5a
Lärm: Empfindlichkeitsstufe III
Vollgeschosse: max. 5
Anrechenbare UG's: max. 1
Anrechenbare DG's: max. 2
Gebäudehöhe: max. 18m
Firsthöhe: max. 5m
Baulinie: Verkehrsbaulinie entlang des Sihlquais und der Zufahrt Ausstellungsstrasse
Belasteter Standort: Ja, im Bereich der Tankstelle, es sind jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
Gefährdung durch Hochwasser: Gelb (geringe Gefährdung)
Gewässerschutz: Au und Ao

öffentliche verkehrsmittel

Tram NR. 4, 13, 17 Haltestelle Sihlquai/HB ca. 50-100m
Bus NR. 31, 33, 46 Haltestelle Sihlquai/hb ca. 50-100m
S-Bahn s2, s5, s6, s7, s8, s14, s16 Bahnhof Zürich HB ca. 400m
Fernverkehr Zürich Hauptbahnhof ca. 400m
Flughafen Zürich-Kloten ca. 11km

zentrum innenstadt

Bahnhofstrasse / Paradeplatz ca. 1km
Altstadt Niederdorf ca. 1km

einkaufen

Coop / Migros diverse Filialen im Quartier
Einkaufsangebot Hauptbahnhof (shopville) ca. 400m
Apotheke Bahnhofapotheke ca. 400m

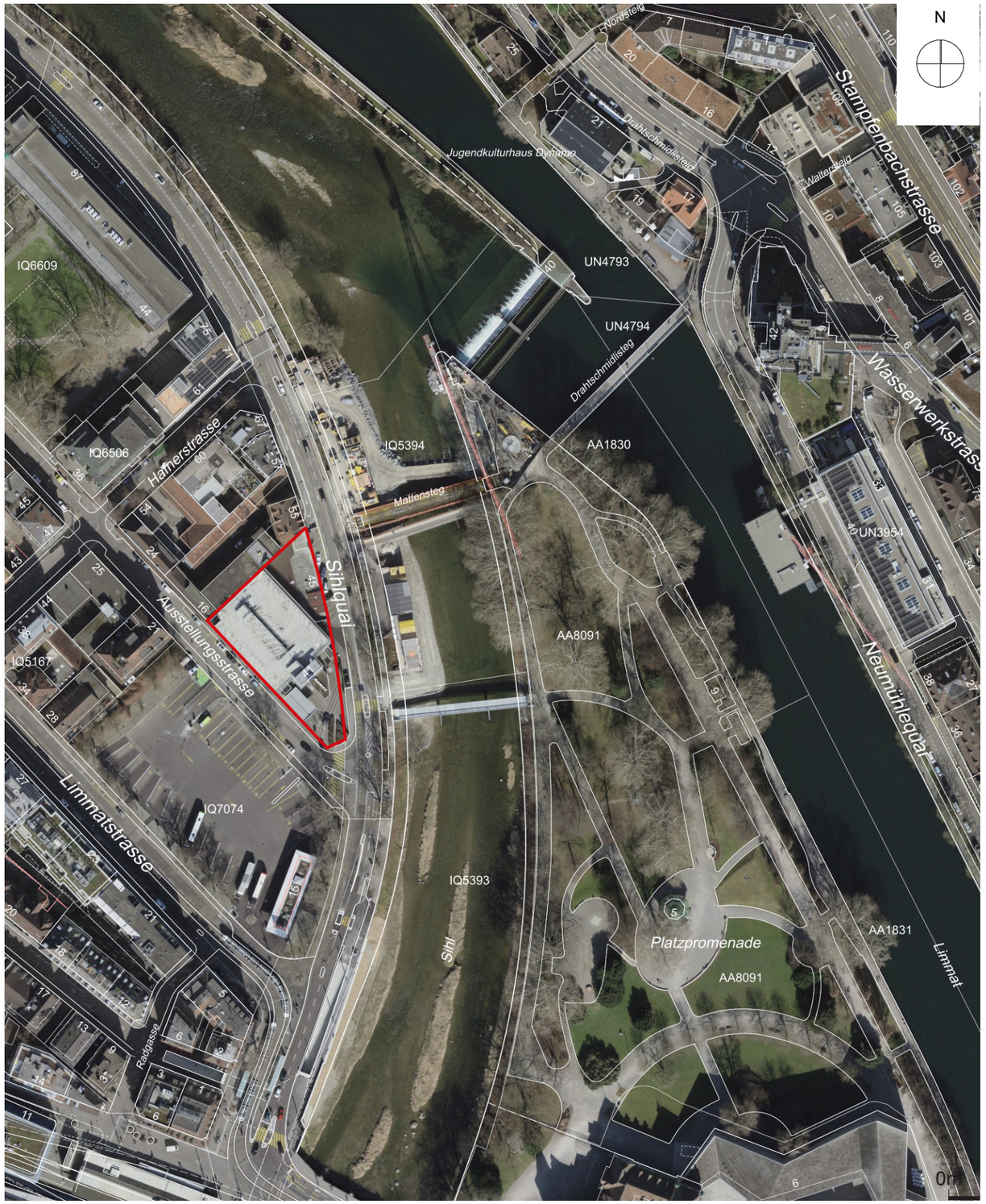
schulen

Gewerbeschule ca. 300-500m

spital

Universitätsspital Zürich ca. 2.3km
Stadtspital Triemli ca. 4.5km

In kurzer Gehdistanz befinden sich ebenfalls zahlreiche Restaurants, Bars, Banken und Büros entlang der Limmat.



ursprung

Das Parkhaus Sihlquai wurde 1965 als oberirdischer, fünfgeschossiger Bau mit 196 Parkplätzen von der Stadt Zürich errichtet. Geplant war es anfangs nur als Provisorium, da das Gebäude genau an der Stelle des damals geplanten Zürcher Stadttunnels steht. Da dieses Autobahnprojekt im Untergrund jedoch jahrzehntelang blockiert blieb und nie vollendet wurde, blieb auch das provisorische Parkhaus stehen.
Der Tunnel im Untergrund funktioniert jetzt als Velotunnel.

In den späten 1980er- und frühen 1990er-Jahren geriet das Parkhaus in Verwahrlosung. Aufgrund der geografischen Nähe zur offenen Drogenszene am Platzspitz und der abweisenden Erscheinung verwilderte die Immobilie zunehmend und war sehr schlecht ausgelastet. Ende der 90er-Jahre (1998/1999) investierte die Stadt rund 3,5 Millionen Franken in eine Sanierung, um den Betrieb für weitere 10 bis 15 Jahre zu sichern. Die Sanierung sollte eine möglichst hohe Transparenz von innen nach aussen erwirken, was durch die konstruktive Öffnung der Fassade und die neue Verglasung inklusive Lift des Fussgängerzugangs erreicht wurde. Zudem wurden Stahllamellen als Verstärkung der Konstruktion im Bereich der Stützen aufgeklebt.

Am 5. September 2008 musste das Parkhaus aufgrund akuter Einsturzgefahr per sofort geschlossen werden. Bei einer Routinekontrolle wurden gravierende statische Mängel entdeckt. Es bestand das Risiko, dass der Betonbau extremen Ereignissen wie einem Brand, Erdbeben oder starken Sturmböen nicht standhalten kann. Autofahrer durften die Anlage ab sofort nicht mehr befahren.

Da das Parkhaus trotz seines Alters dringend für die Parkplatz-Infrastruktur am Hauptbahnhof gebraucht wurde, entschied sich die Stadt gegen den Abriss. Für rund 6 Millionen Franken wurde das Gebäude aufwendig saniert und statisch verstärkt, es wurde aus brandschutztechnischen Gründen ein neues Fluchttreppenhaus auf der gegenüberliegenden Seite des Eingangs errichtet und die Parkplätze wurden auf 176 reduziert.

Ende 2009 wurde das Parkhaus wiedereröffnet.

Ein besonderes historisches Detail befindet sich im Treppenhaus des Parkhauses. Im Jahr 1978 hinterliess der berühmte Street-Art-Pionier Harald Naegeli (der «Sprayer von Zürich») dort mehrere seiner charakteristischen Graffiti-Figuren. Während der grossen Sanierung 2009 wurden zwei dieser geschichtsträchtigen Fantasiewesen – eine Augenfigur mit Fühlern und eine Urfrau – bewusst ausgespart und stehen heute geschützt hinter Plexiglasplatten.



Ursprüngliches Parkhaus 1965

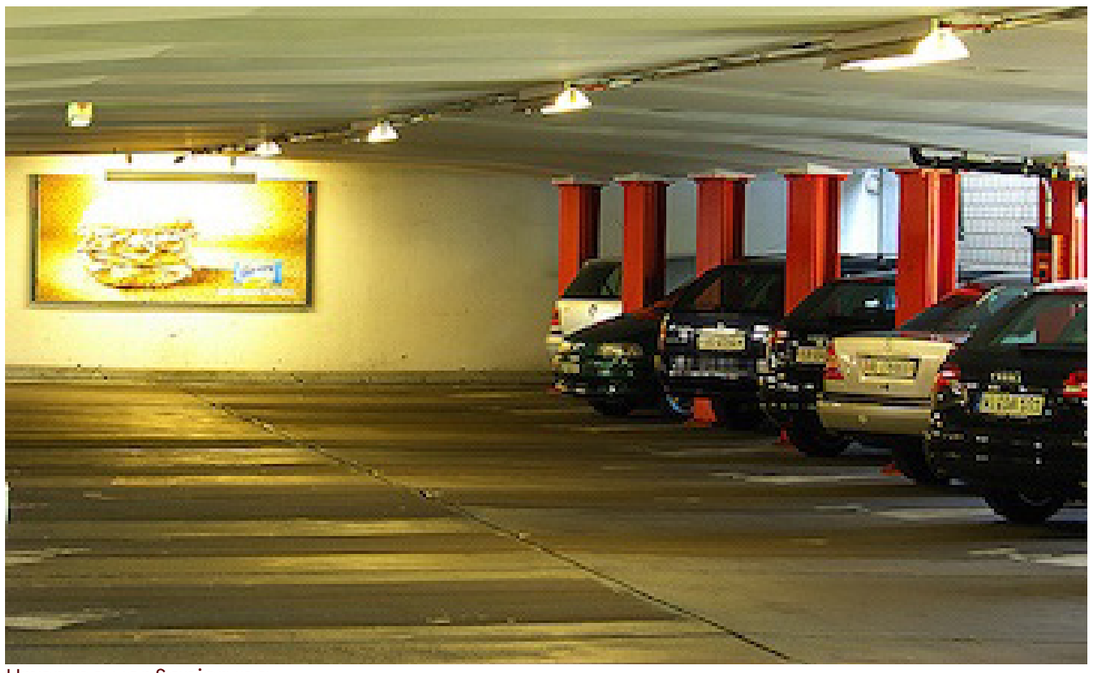

Parkhaus nach der ersten Sanierung 1999



Ursprung vor Sanierung



nach Sanierung 2009



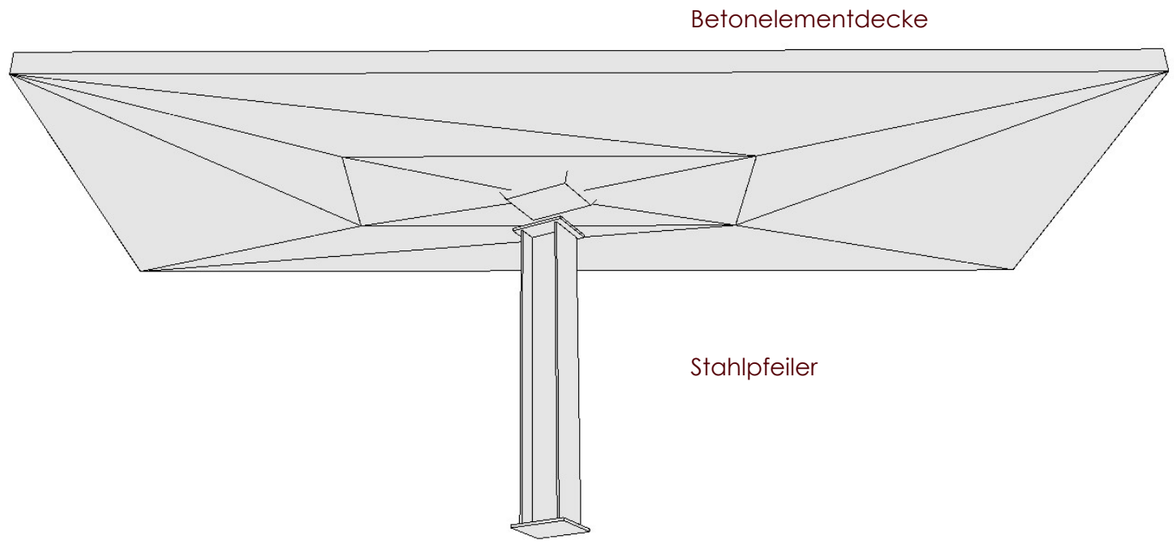
Ursprung vor Sanierung



nach Sanierung 2009

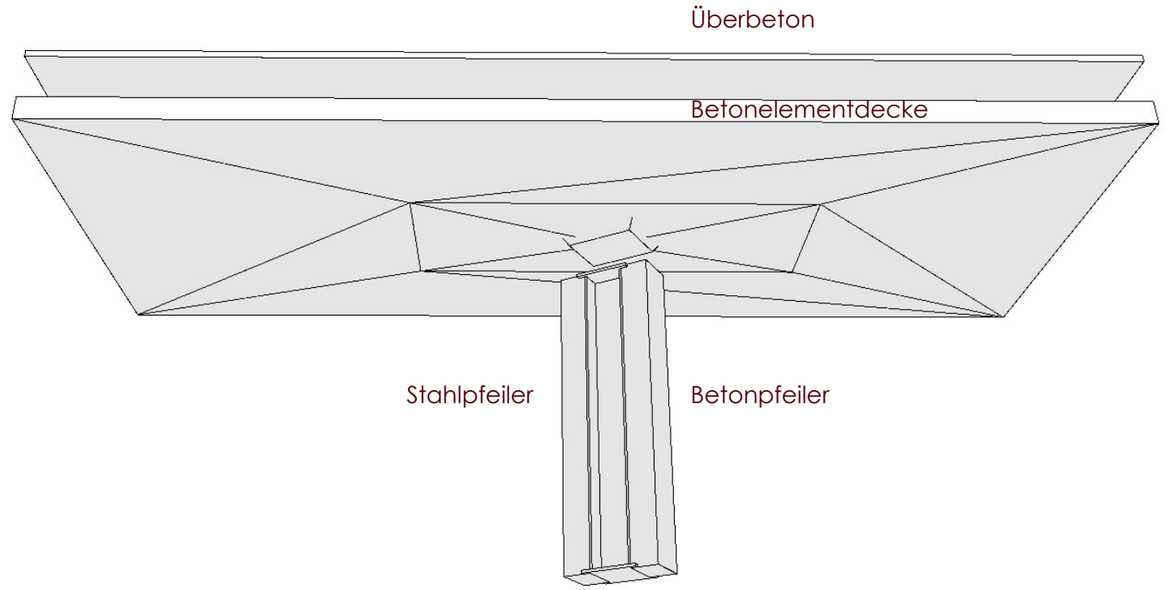
ursprüngliche struktur

Das Parkhaus wurde ursprünglich 1964 in Elementbauweise errichtet.
Dabei bestand die Tragstruktur aus Betonelementen, welche ca. 3.07 m breit und 7.48 m lang sind.
Die Elemente sind konisch und ermöglichen so eine optimierte Lastabtragung bei wenig Aufbaustärke.
Abgestützt waren sie auf einem mechanisch verschraubten Stahlpfeiler HEB 300.



neue struktur

Als statische Sanierung wurden die Stahlträger beidseitig mit einem 20 cm Betonpfeiler verstärkt und optisch zu einer Einheit zusammengefügt.
Auf die bestehenden Elemente wurde zusätzlich eine 5 cm dicke armierte Überbetonschicht eingebracht.
Auch die Verbindung zwischen den Elementdecken wurde mit aufgedübelten Stahlplatten erneuert.



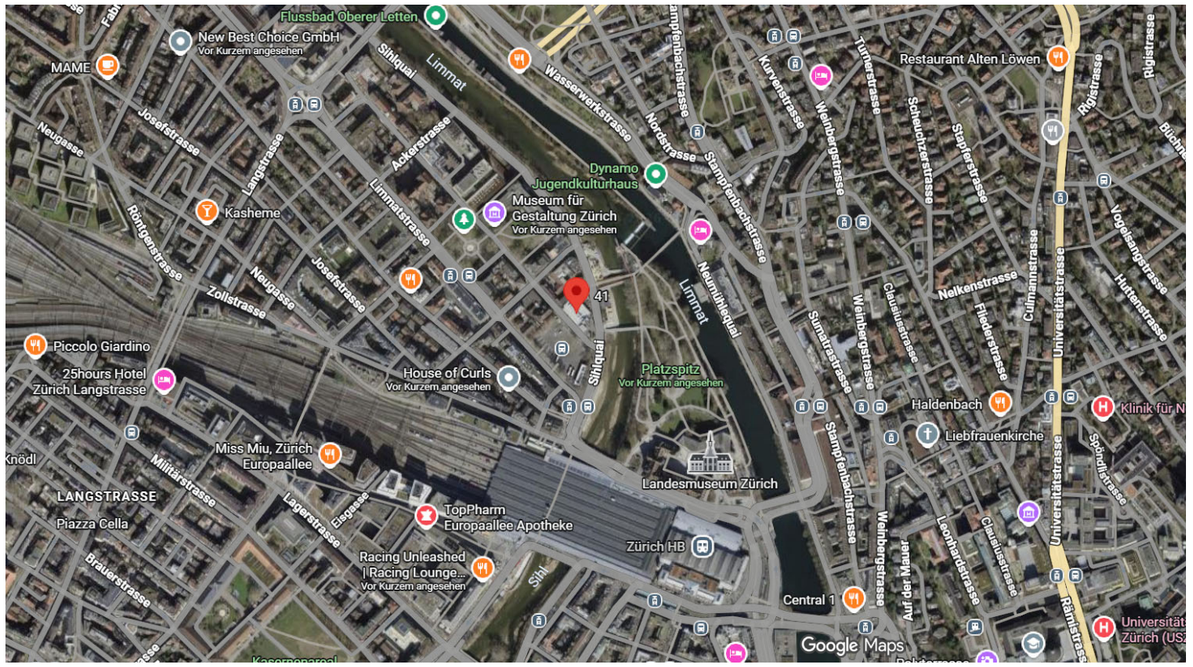
standort & erreichbarkeit

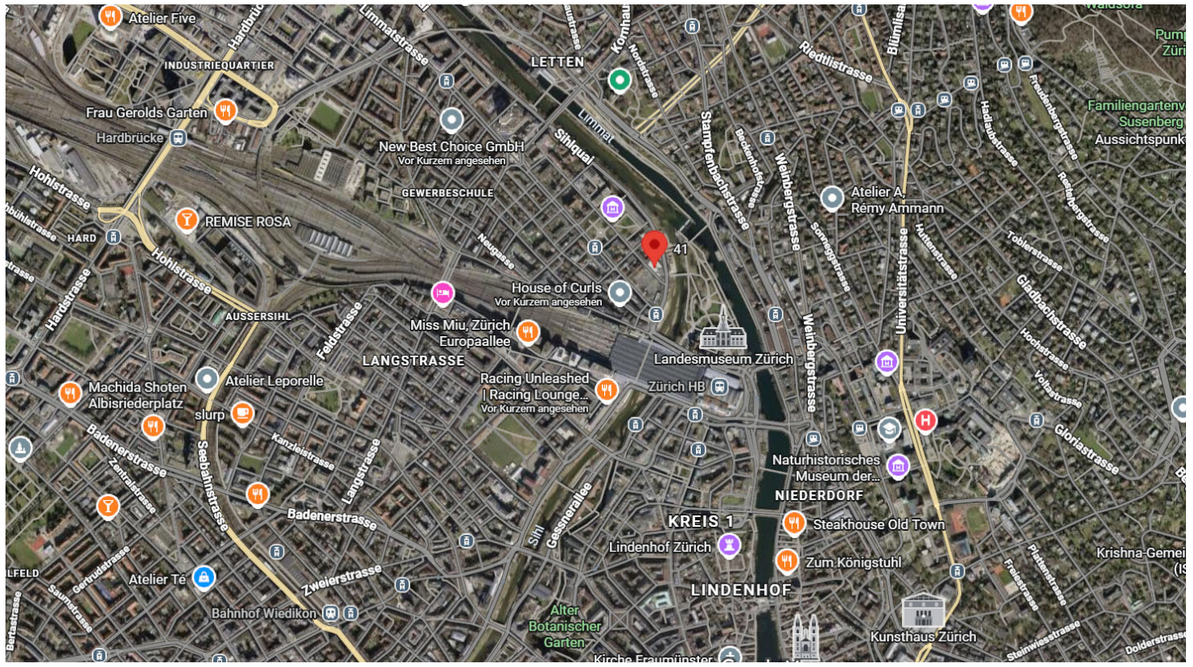
0–5 Min.
- Zürich HB / shopville
- Sihlquai
- Limmatstrasse
- Zollstrasse
- unmittelbare ÖV-Anbindung

5–10 Min.
- Limmatplatz
- Langstrassenanfang
- Kreis 5
- Europaallee

10–20 Min.
- Langstrasse
- Löwenbräu
- Viadukt
- Zürich-West

Fazit:
Sehr hohe Fussgänger- und ÖV-Frequenz mit mehreren sich überlagernden Einzugsgebieten.
Der HB erzeugt dabei eine überregionale Frequenz, während Kreis 5/Langstrasse den lokalen Markt billden.





wohnen

Direktes Wohnumfeld
Rund um Sihlquai, Limmatstrasse, Zollstrasse und Langstrasse besteht eine dichte urbane Wohnstruktur. Historisch ist der obere Kreis 5 stark als Wohnquartier gewachsen, heute mischen sich Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistungen.

Zollstrasse / Europaallee
- Neue gemischte Überbauungen
- Wohnungen
- Gewerbe
- Gastronomie
- Öffentliche Räume
- Teilweise gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Entwicklung entlang der Zollstrasse wurde explizit als gemischtes Quartier mit Wohnen, Gewerbe, Läden und Dienstleistungen geplant.

Sihlquai / Limmatstrasse
- Dichter Altbaubestand
- Kleinere Wohnungen
- Urbane Haushaltsstrukturen
- Kombination Wohnen + Gewerbe

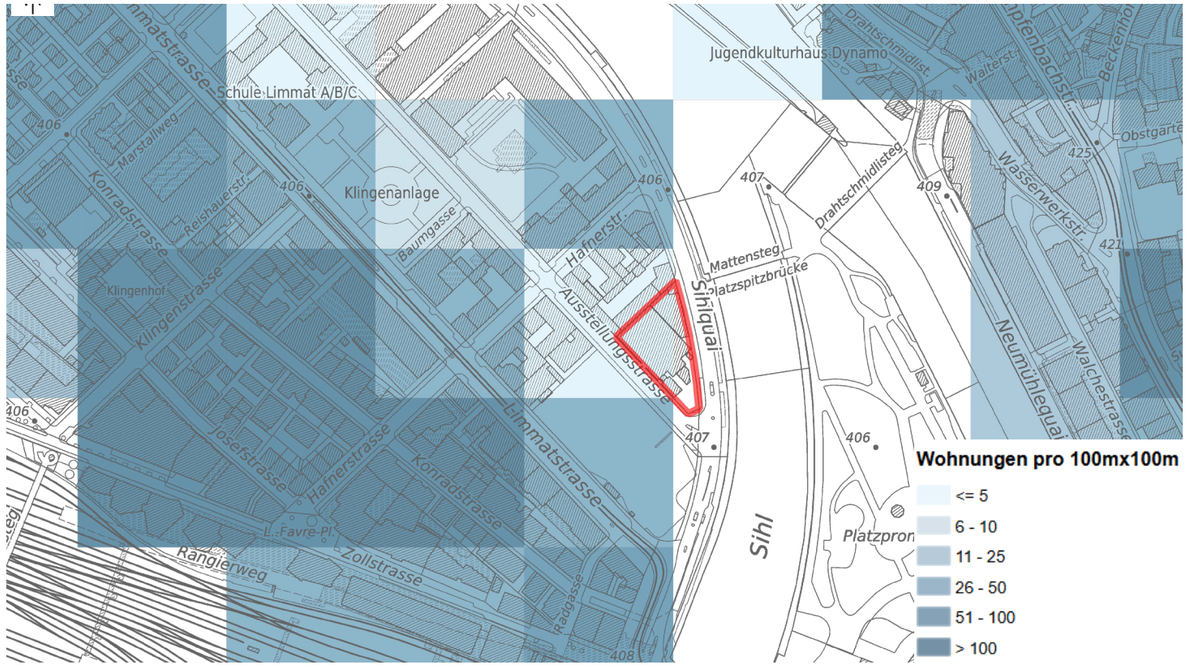
Langstrasse / kreis 5
- Hohe Bevölkerungs- und Bebauungsdichte
- Viele kleinere Haushalte
- Hoher Anteil an urbanen Einpersonenhaushalten/WG

Wohnungsmarkt
Der Zürcher Wohnungsbestand ist weiterhin gewachsen: Ende 2025 gab es 238‘472 Wohnungen, 2025 kamen netto 2‘070 Wohnungen hinzu. Die Nachfrage übersteigt jedoch das Angebot bei weitem, bezahlbarer Wohnraum ist sehr gefragt.

Kleinere wohnungen sind in kreis 5 vergleichsweise teuer.

Fazit:
Urbaner Wohnmarkt mit hoher Relevanz für lokale Nachfrage bezüglich Handel und Dienstleistung.

Wohnraum ist am Standort Sihlquai vergleichsweise wenig vorhanden und entsprechend ausbaufähig. Die Nachfrage nach Wohnraum ist gross.





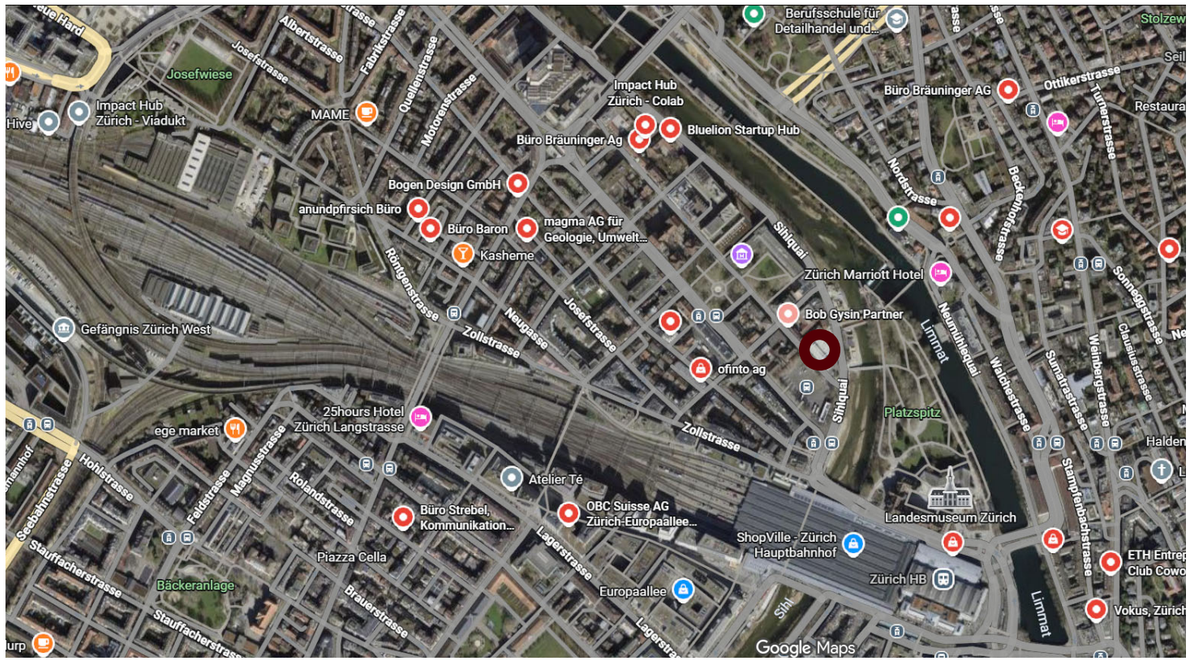
arbeiten / büros / start-ups

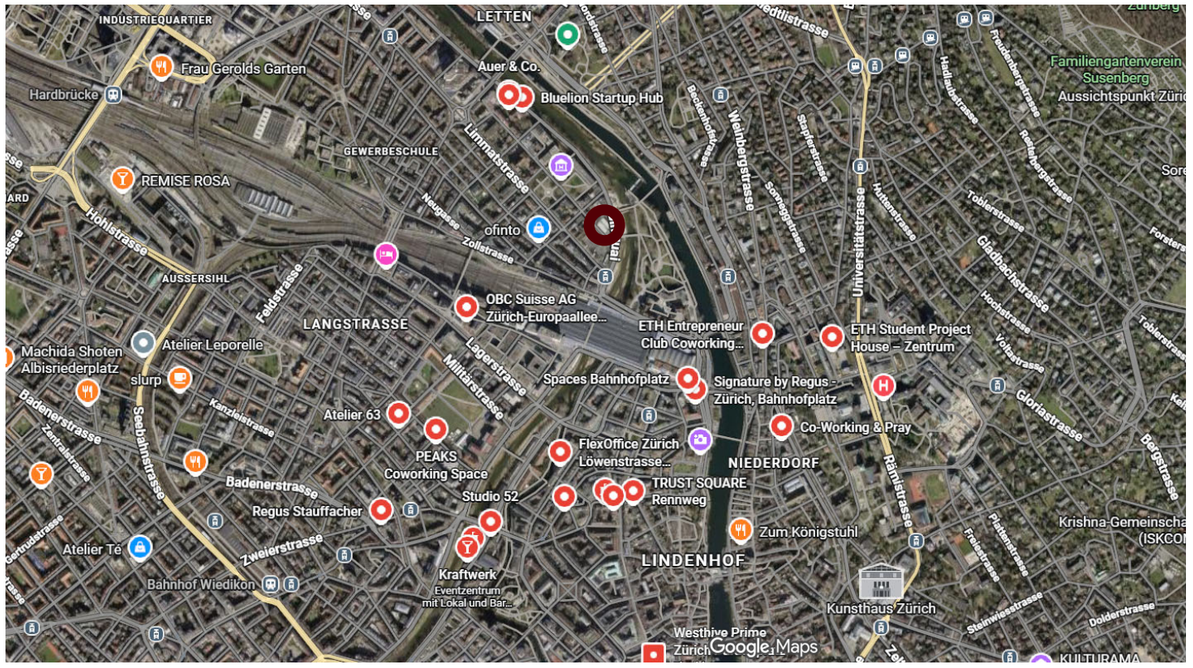
5–15 Min.
- Büros entlang Limmatstrasse
- Kreativunternehmen
- Kleinere Agenturen
- Beratungen

10–30 Min.
- Impact Hub
- Coworking
- Zürich-West
- Viadukt
- Grössere Bürostandorte

Besonders wichtig ist der Sihlquai-Cluster mit Coworking, Ateliers, Werkstätten und Kreativ-unternehmen.

Fazit:
Hohe Tagesnachfrage durch Arbeitsplätze, kombiniert mit einer ungewöhnlich starken Kreativ- und Start-up-Szene.





kultur / kreativwirtschaft / galerien

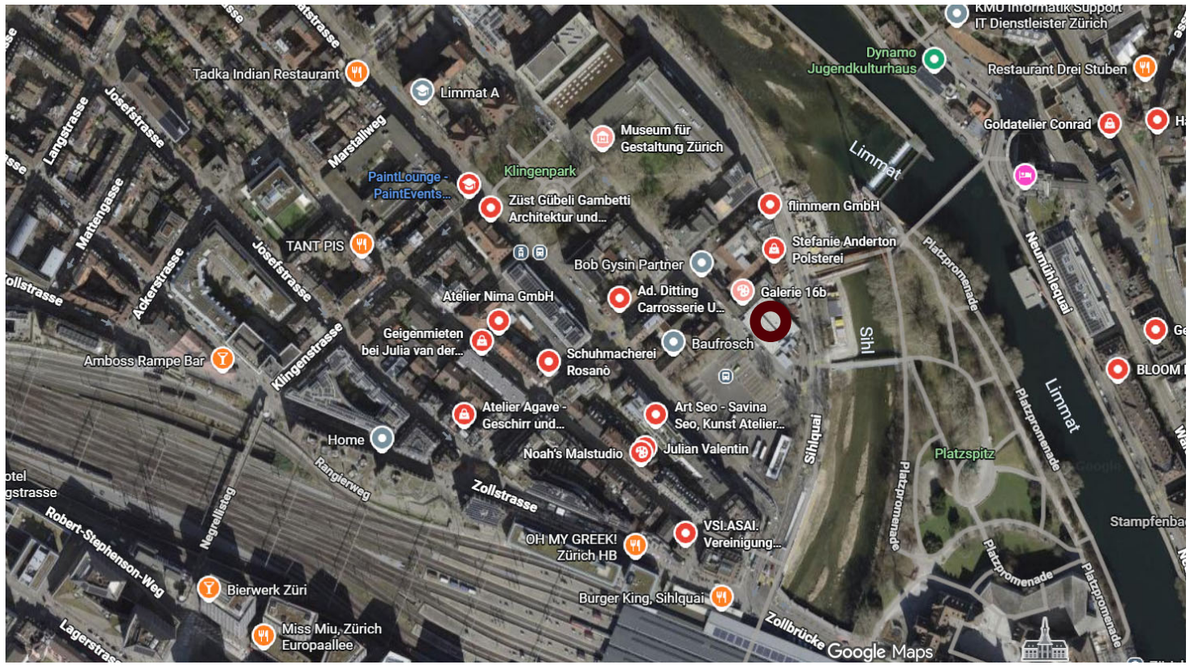
5–15 Min.
- Ateliers
- Design
- Kleinere Galerien
- Kreativunternehmen

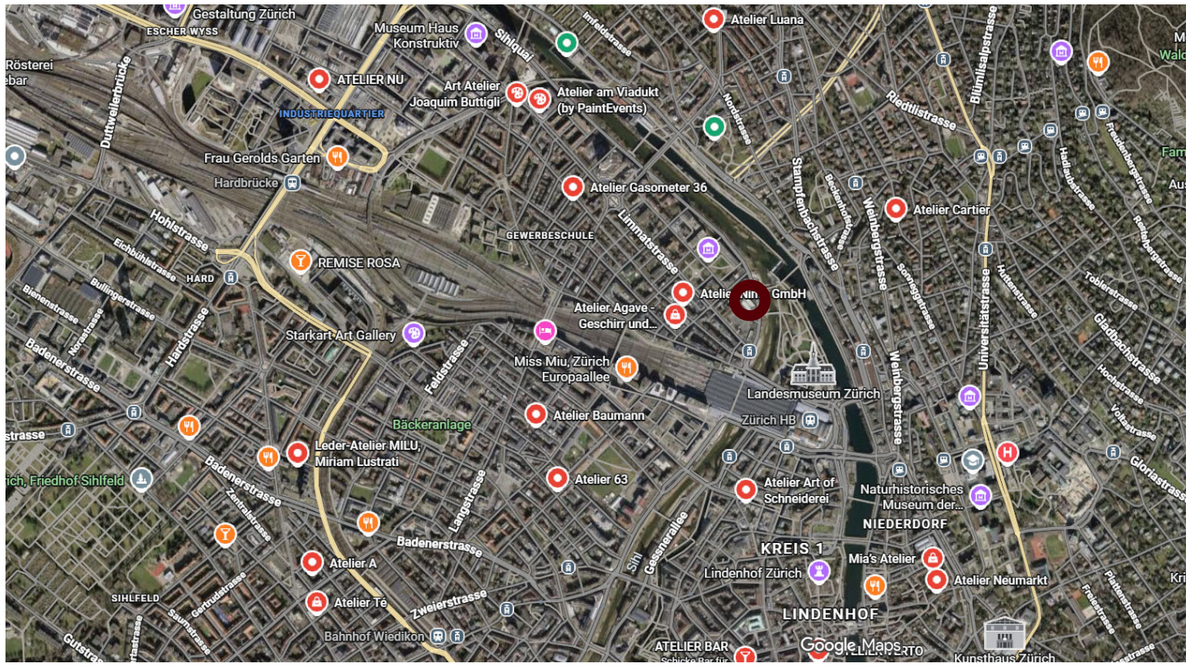
15–25 Min.
- Photobastei
- Löwenbräukunst
- Kunsthalle Zürich
- Museum Haus Konstruktiv
- Weitere Galerien

Das Sihlquai-Areal ist hier besonders interessant: Ateliers, Werkstätten, Galerien, Kultur, Coworking und Gastronomie befinden sich auf engem Raum.

Fazit

Sehr starkes Kreativ- und Kulturcluster.





retail / shopping

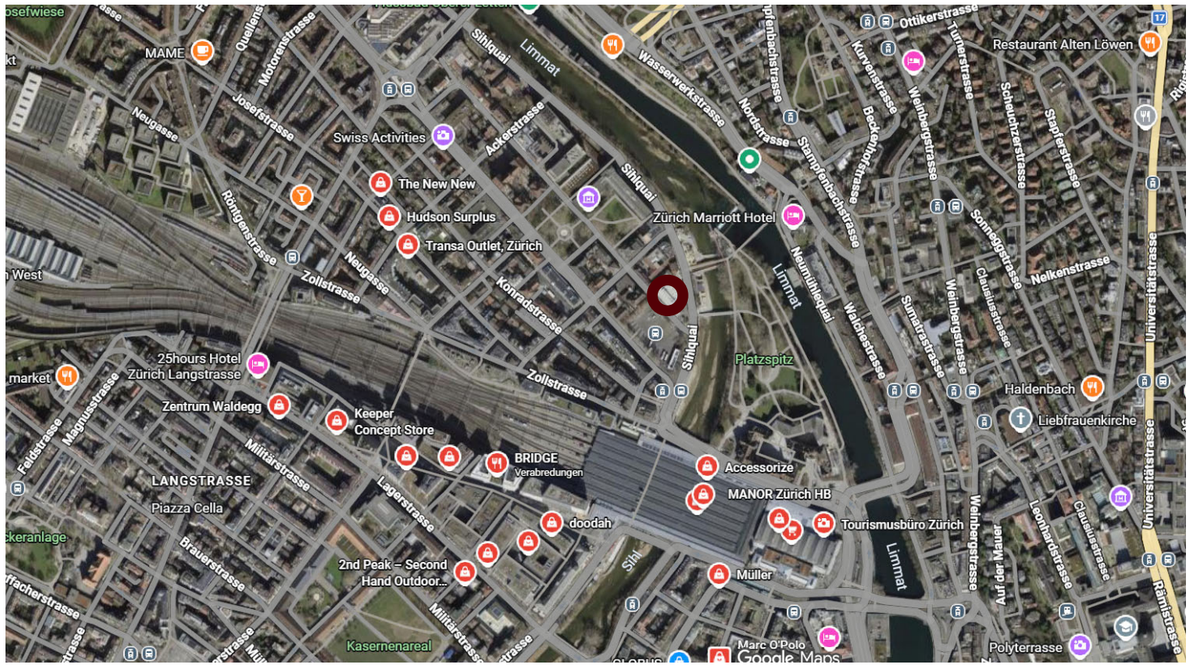
0–5 Min.
HB / shopville
- Mode
- Lebensmittel
- Elektronik
- Bücher
- Convenience
- Dienstleistungen

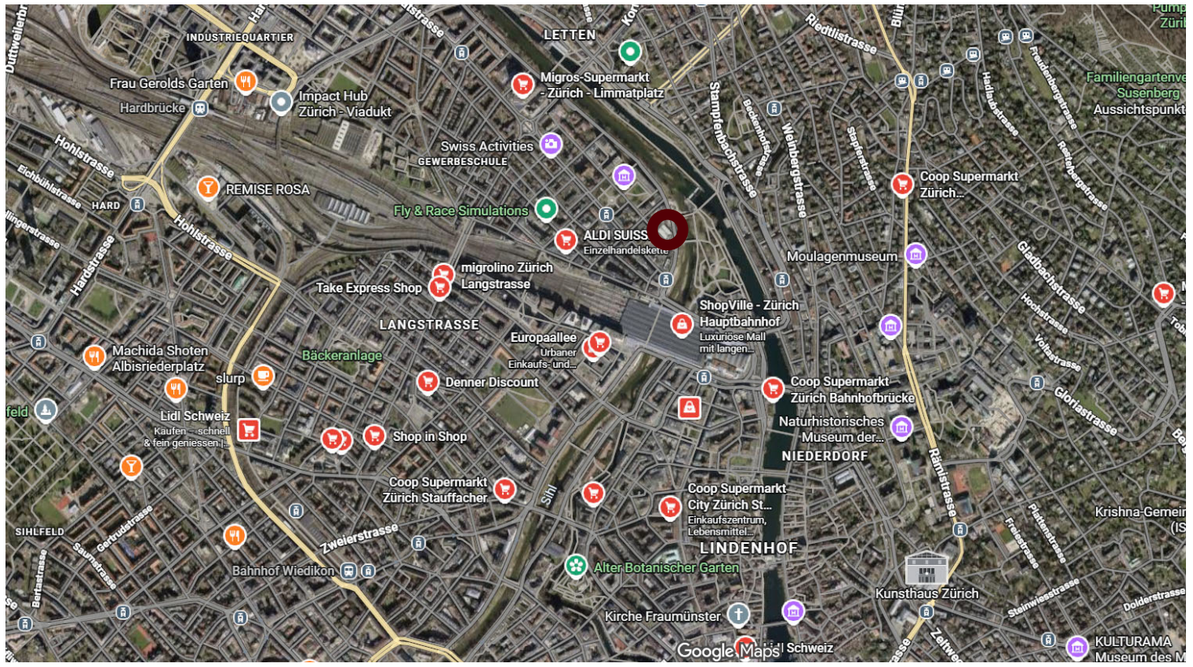
5–15 Min.
Limmatplatz / Langstrasse
- Lebensmittel
- Spezialgeschäfte
- Mode
- Vintage
- Quartierläden
- Dienstleistungen

15–25 Min.
Europaallee / Viadukt / Zürich-West
- Concept-Stores
- Design
- Lifestyle
- Mode
- Spezialgeschäfte

Fazit
Sehr hohe Angebotsdichte.

Der klassische Retailmarkt ist stark besetzt. Interessanter wären für den Standort spezialisierte, identitätsstarke oder hybride Konzepte.





gastronomie / bars / nachtleben

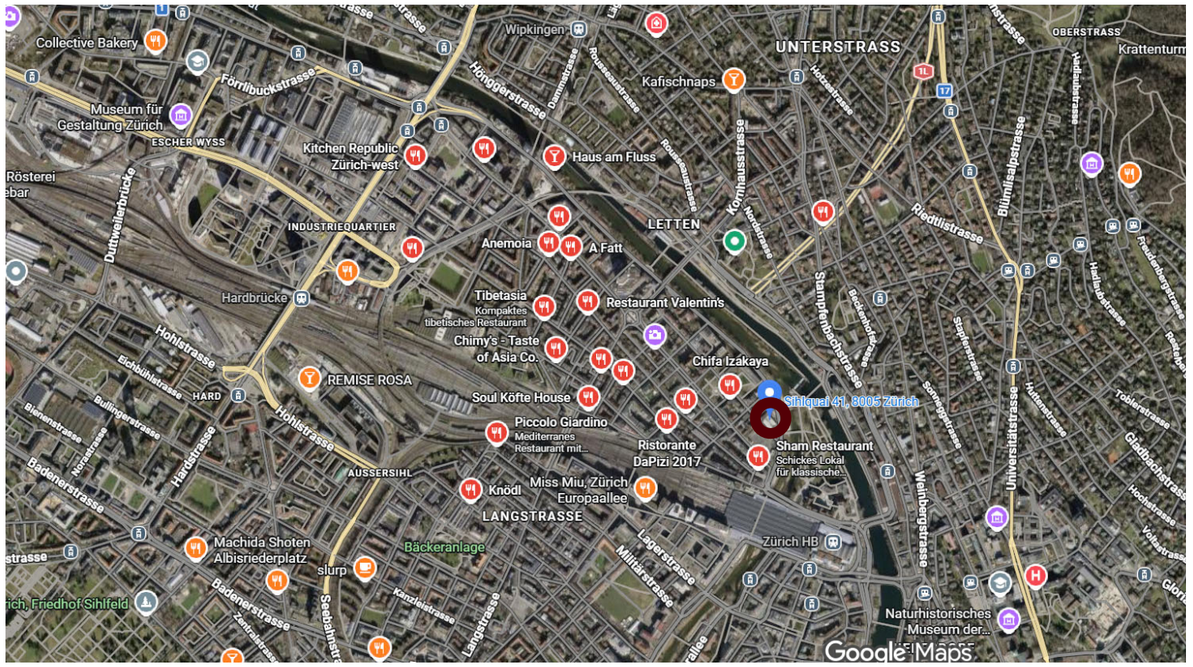
0–10 Min.
- HB / Limmatstrasse
- Cafés
- Take-away
- Restaurants

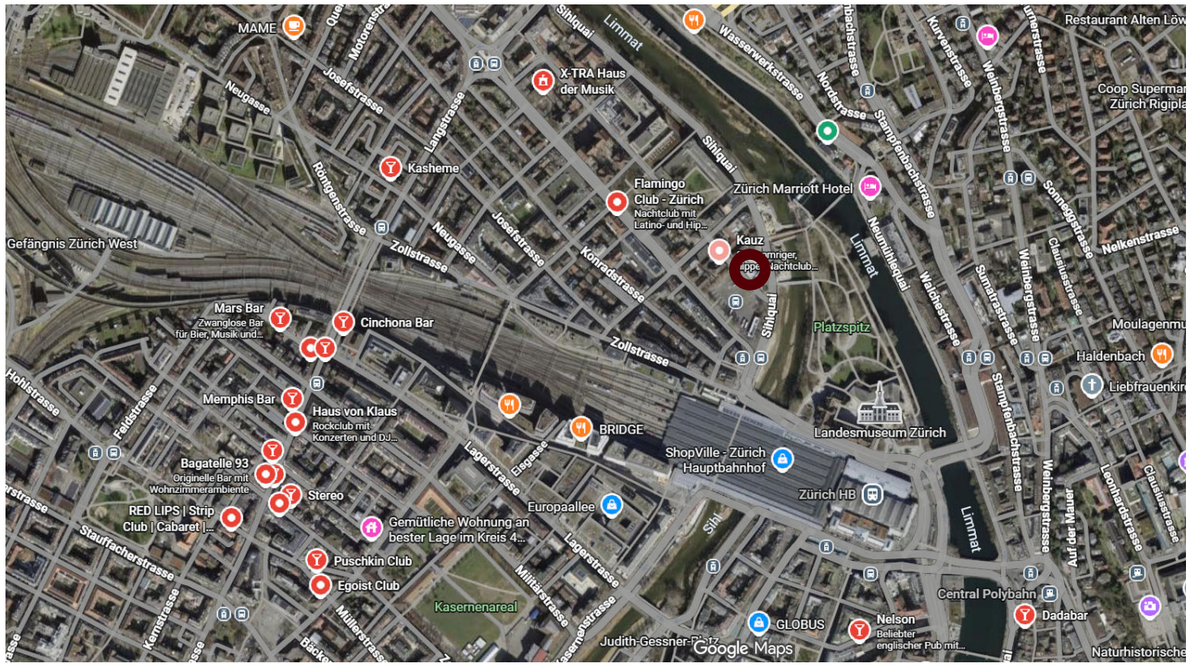
10–20 Min.
- Langstrasse
- Bars
- Clubs
- Internationale Gastronomie

15–30 Min.
- Viadukt
- Zürich-West
- Europaallee
- After-Work- / Eventgastronomie

Fazit
Sehr hohe Dichte und sehr hohe Konkurrenz.

Gleichzeitig entsteht durch Bewohner + Büros + Touristen + Nachtleben ein ungewöhnlich breiter Tageszyklus.





freizeit, aktivitäten, kultur, sport

0–5 Min.
HB / Sihlquai / Limmatstrasse
- Öffentliche Freiräume und Aufenthaltsbereiche
- Fitness- und Bewegungsangebote
- Freizeitangebote rund um HB / Shopville

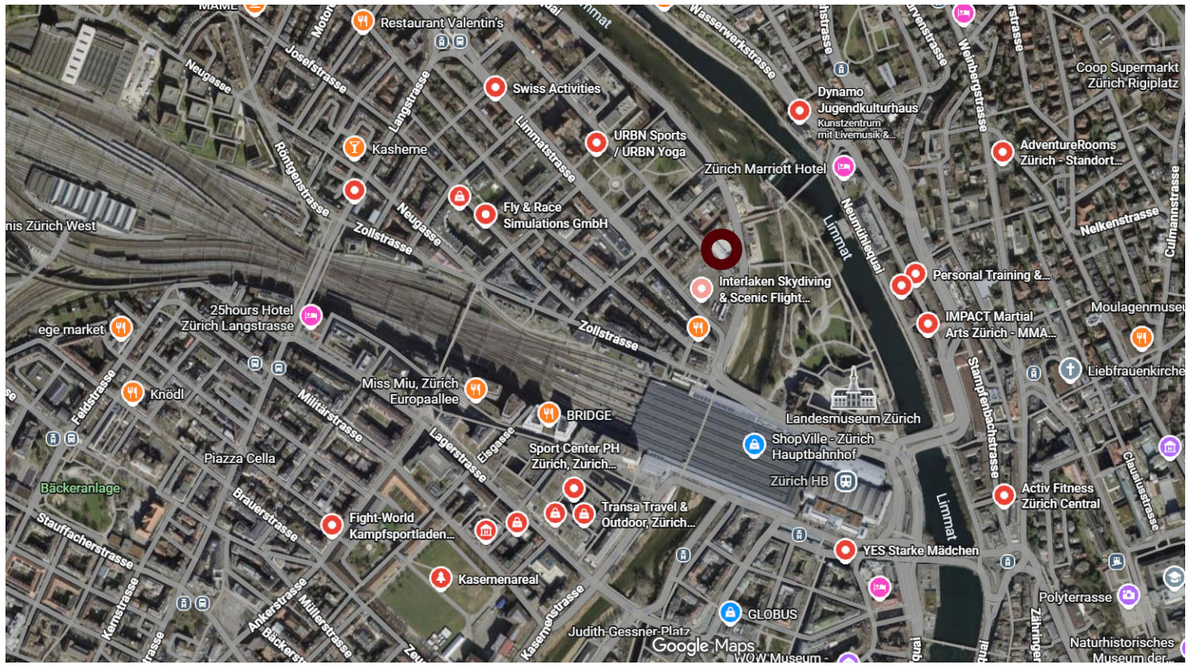
5–15 Min.
Kreis 5 / Limmatplatz
- Museum für Gestaltung
- Klingenpark / öffentliche Grünflächen
- Fitness / Sport
- Kleinere Kultur- und Veranstaltungsangebote

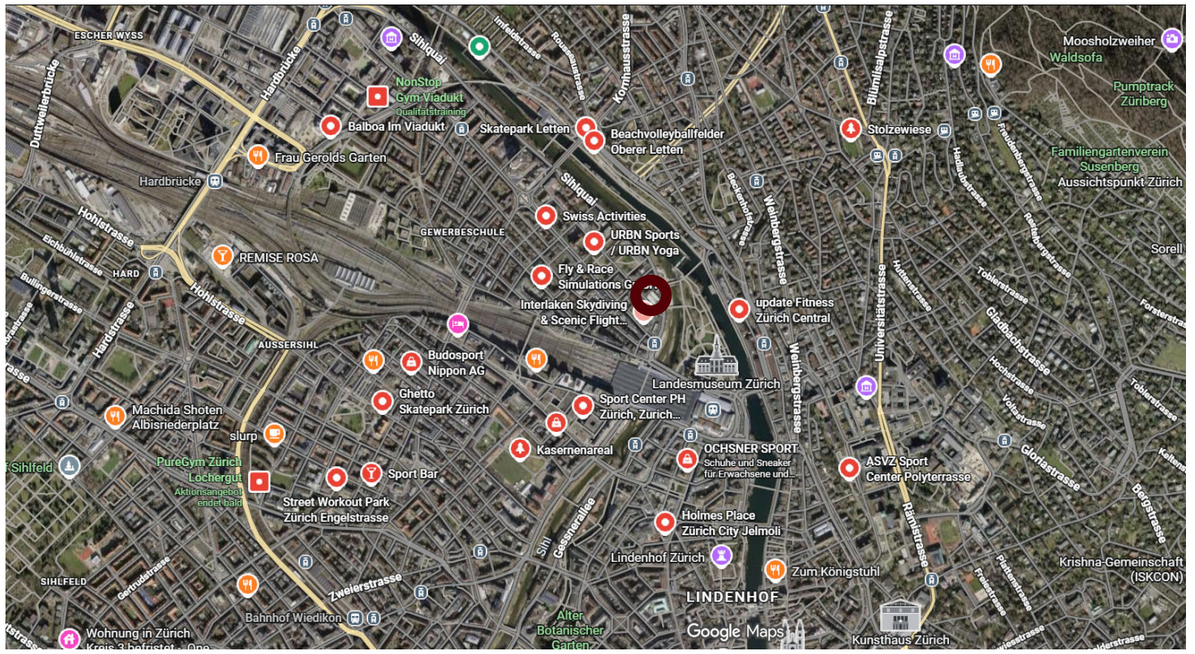
10–20 Min.
Langstrasse / Löwenbräu / Zürich-West
- Museen / Kunstinstitutionen
- Kulturveranstaltungen
- Clubs / Nachtleben
- Fitness / Sport
- Events und kreative Freizeitangebote

15–30 Min.
Viadukt / Zürich-West / Limmat
- Grössere Veranstaltungs- und Eventangebote
- Sport- und Freizeitangebote
- Öffentliche Grün- und Freiräume

Fazit
Sehr hohe Angebotsdichte und starke kulturelle Vernetzung.

Der Freizeitmarkt ist breit und bereits stark besetzt. Besonders dicht ist das Angebot bei Kultur, Gastronomie, Nachtleben und urbanen Freizeitaktivitäten. Weniger stark ist die unmittelbare Nahversorgung mit grossflächigen, familienorientierten oder aktivitätsbezogenen Freizeitangeboten.





kinderbetreuung / schulen

0–5 Min.

Sihlquai / Kornhaus

- Primarschule / Schulhaus Kornhaus
- Kindergarten
- Berufsfachschulen
- Schulische Infrastruktur und Weiterbildungsangebote

5–15 Min.

Kreis 5 / Limmatplatz / Josefstrasse

- Kitas / Kindertagesstätten
- Primarschulen
- Schulergänzende Betreuung
- Mittags-/Tagesbetreuung
- Private Bildungs- und Weiterbildungsangebote

10–20 Min.

Europaallee / Kreis 4–5

- Weitere Kitas
- Hochschul-/Kreativumfeld
- ZHdK-Nähe
- Freizeit- und Ferienangebote für Kinder

15–30 Min.

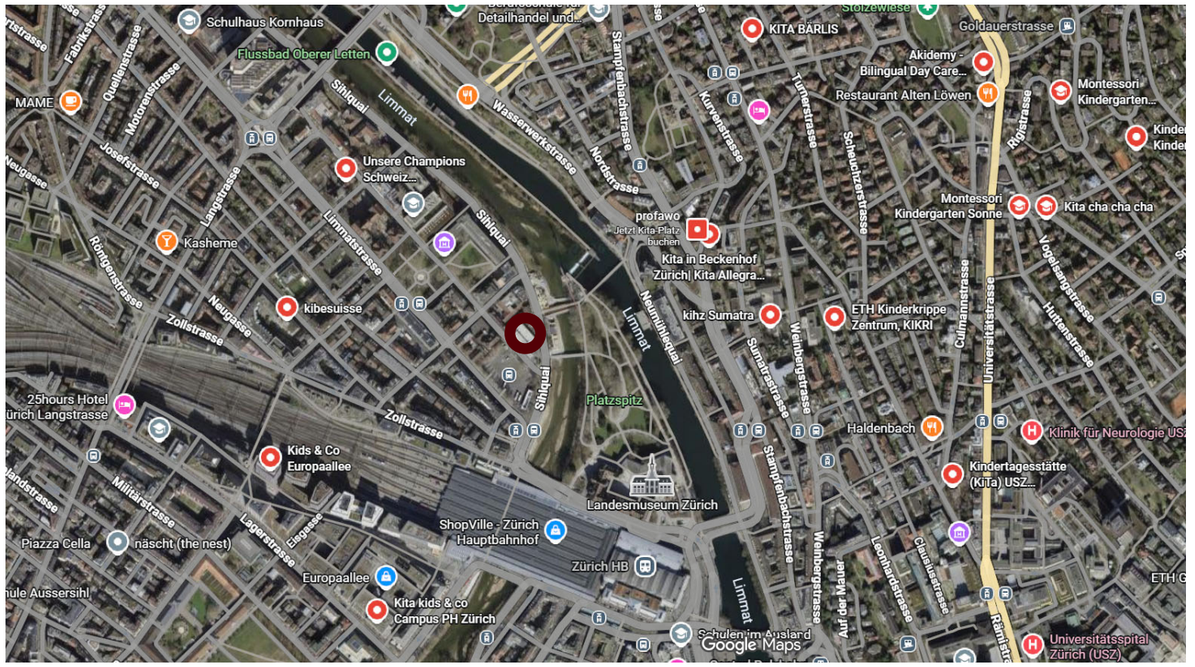
Zürich-West / Hochschulumfeld

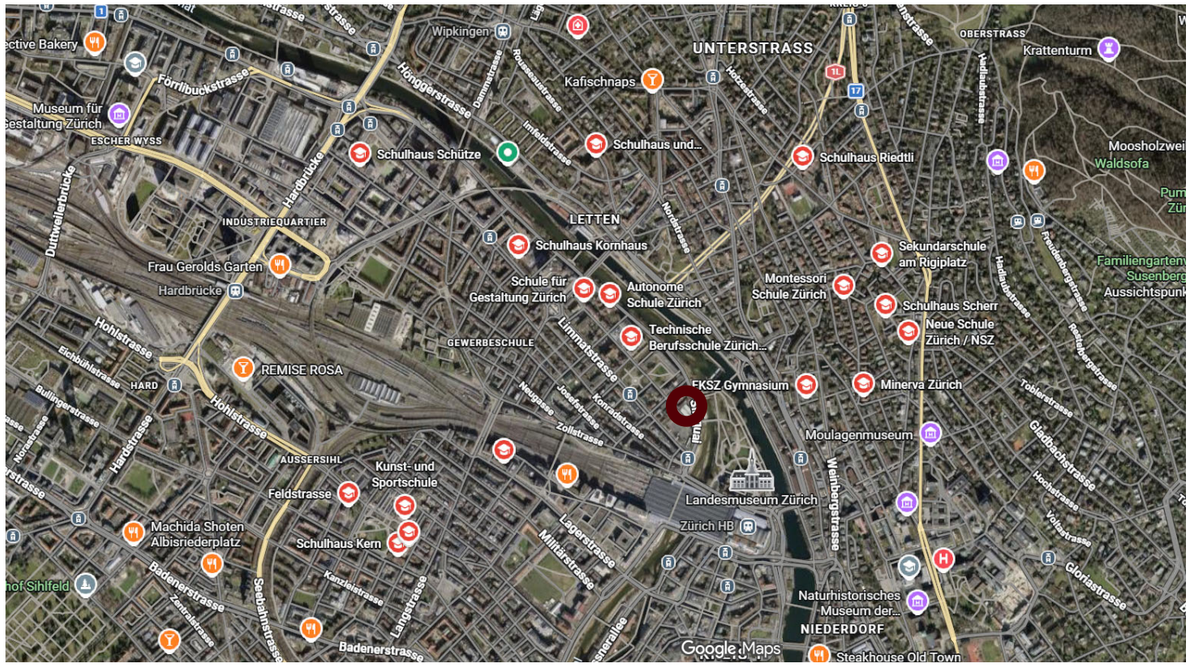
- Hochschulen
- Weiterbildungsinstitutionen
- Zusätzliche Kitas und Schulen
- Kulturelle Bildungsangebote

Fazit

Sehr gute Bildungsinfrastruktur, gute Kinderbetreuung, aber kein klassischer Familienstandort.

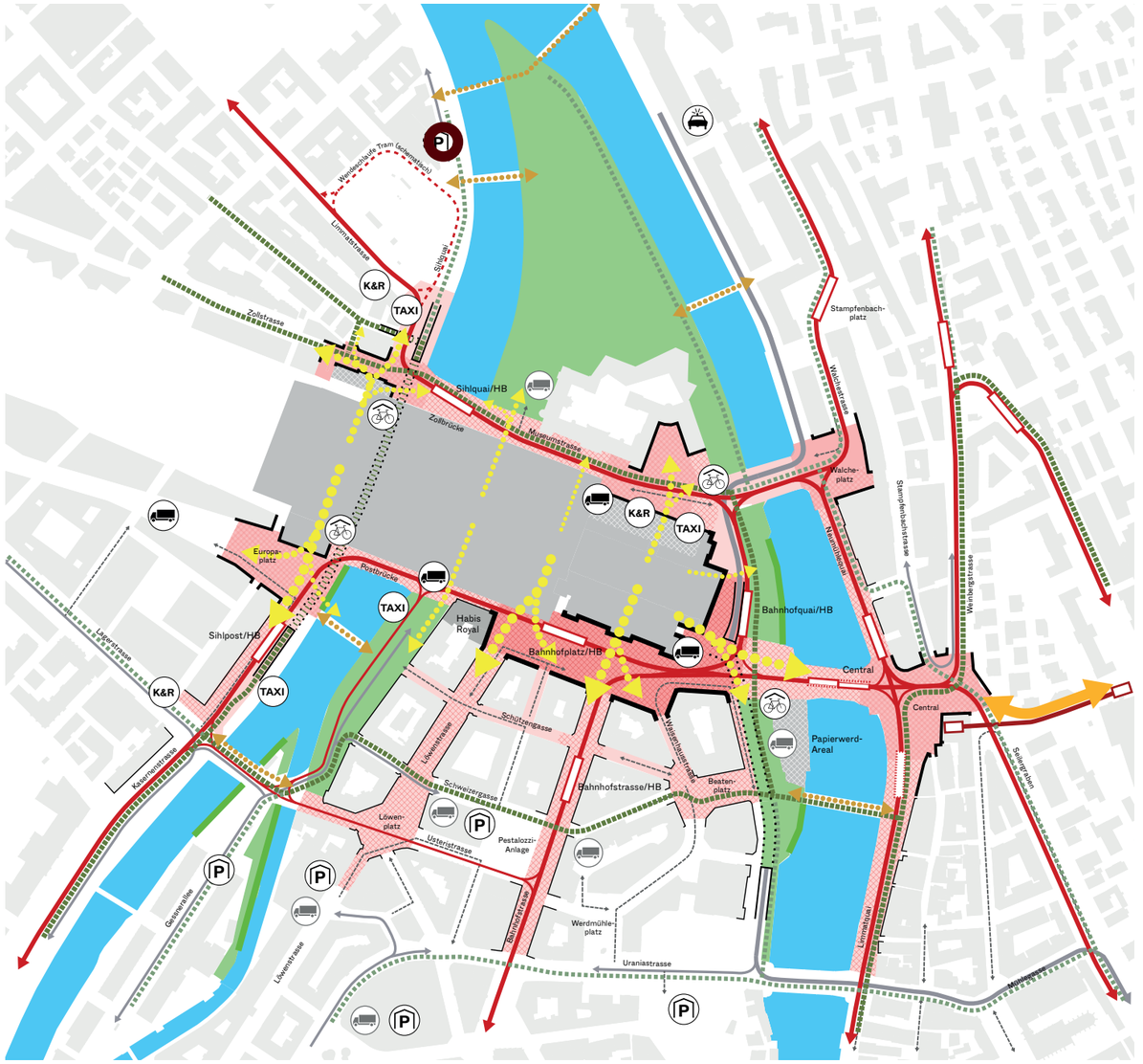
Flexible Betreuung, Randzeiten und Tages-/Ferienbetreuung von Kindern sowie die Arbeitsplatz-/ Wohnnähe sind weiterhin gefragt.





Die Vision 2050 beschreibt, wie sich der zentrale Stadtraum rund um den Zürcher Hauptbahnhof in den kommenden Jahrzehnten verändern soll. Heute ist der Bereich stark vom Autoverkehr geprägt, unübersichtlich und bietet wenig Aufenthaltsqualität, obwohl ihn bereits jetzt rund 700‘000 Fussgängerinnen täglich nutzen, mit weiter stark steigender Tendenz.
Die Vision folgt zwei Leitideen: Der Bahnhof soll als durchlässiges „Tor“ zu den umliegenden Quartieren wirken, und entlang von Sihl und Limmat soll eine „Grüne Spitze“ als zusammenhängendes Grünband entstehen.
Im Zentrum steht eine Neuorganisation des Verkehrs: Der Durchgangsverkehr wird auf die Autobahn beziehungsweise die Nordumfahrung verlagert, sodass Plätze wie der Bahnhofplatz, der Bahnhofquai, das Central und die Löwenstrasse weitgehend vom Autoverkehr befreit werden. Vorrang erhalten Fussgängerinnen, Velofahrende und der öffentliche Verkehr, während Anlieferung, Gewerbe und Rettungsdienste weiterhin gewährleistet bleiben. Gleichzeitig sollen deutlich mehr Grünflächen und Bäume entstehen, um das Stadtklima zu verbessern und die sommerliche Hitze zu mindern.
Einzelne Orte wie Central, Landesmuseum, Sihlquai, Europaplatz oder Löwenplatz werden dabei als eigenständige, attraktive Aufenthaltsräume weiterentwickelt.

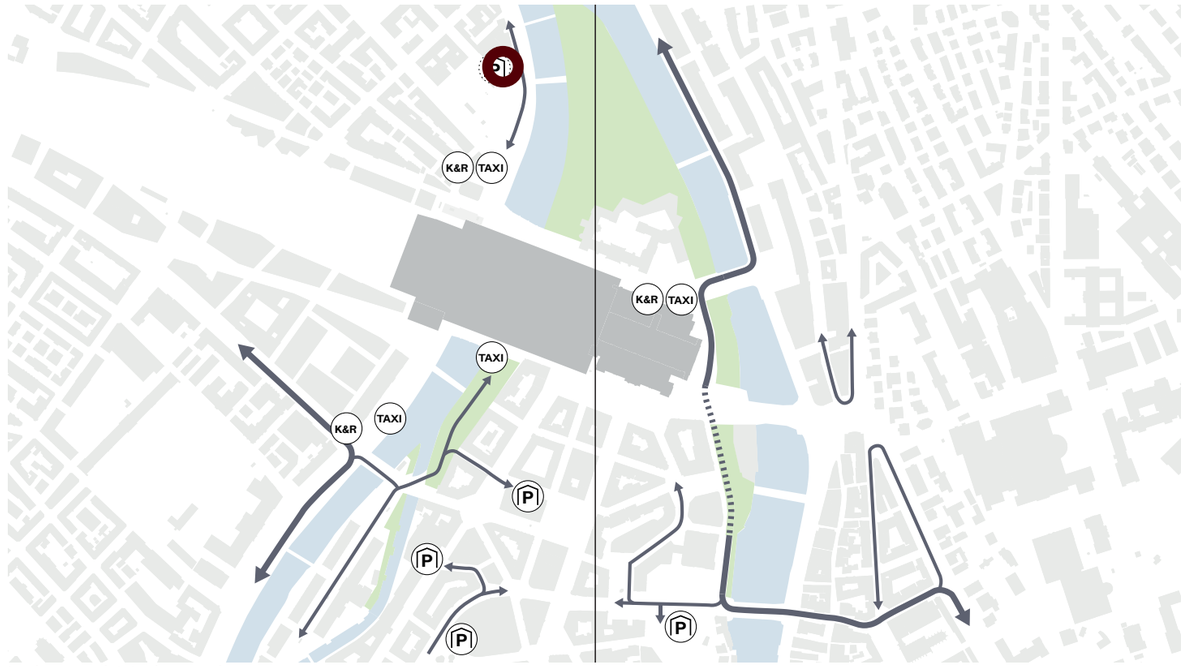
Entwickelt wurde diese Vision vom Tiefbau- und Entsorgungsdepartement der Stadt Zürich zusammen mit weiteren städtischen Departementen, dem Kanton Zürich und den SBB.
Die Umsetzung erfolgt etappiert bis 2050 und wird von einem Gebietsmanagement beim Tiefbauamt koordiniert.



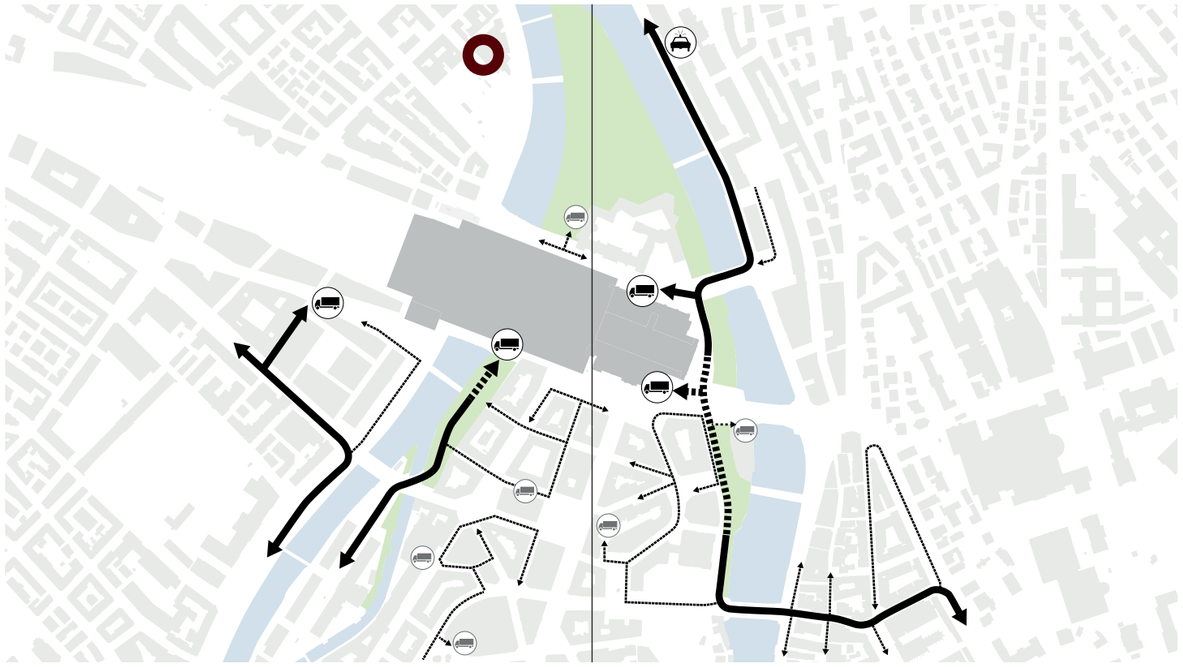
03 marktanalyse | vision 2050



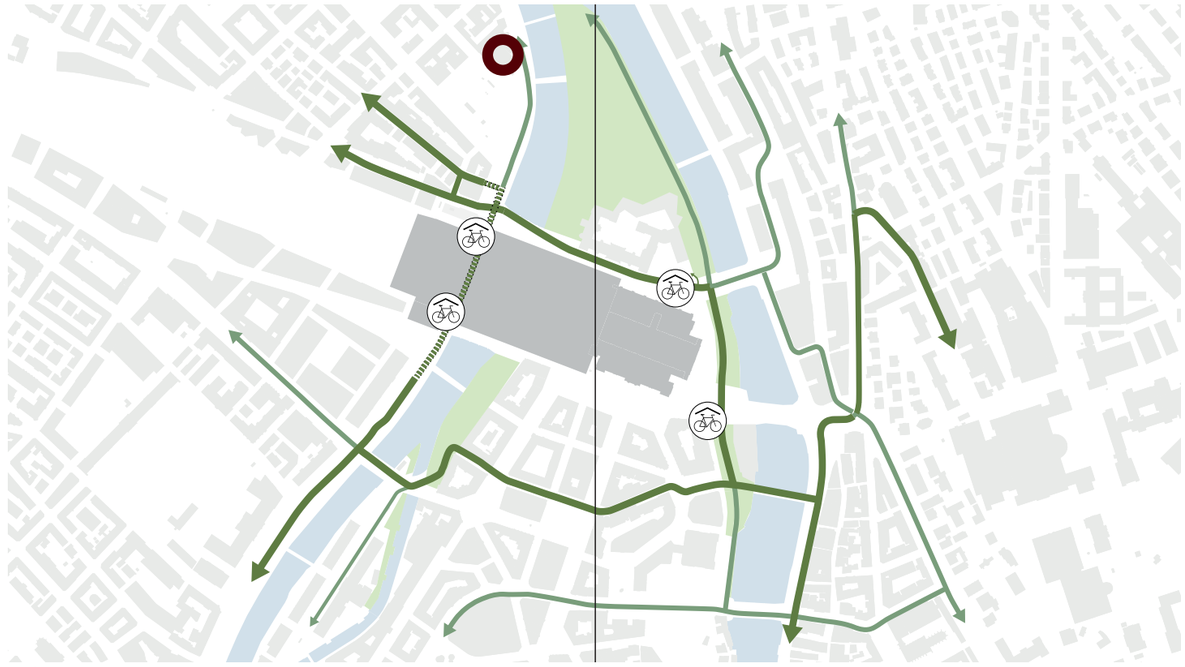
Grünräume



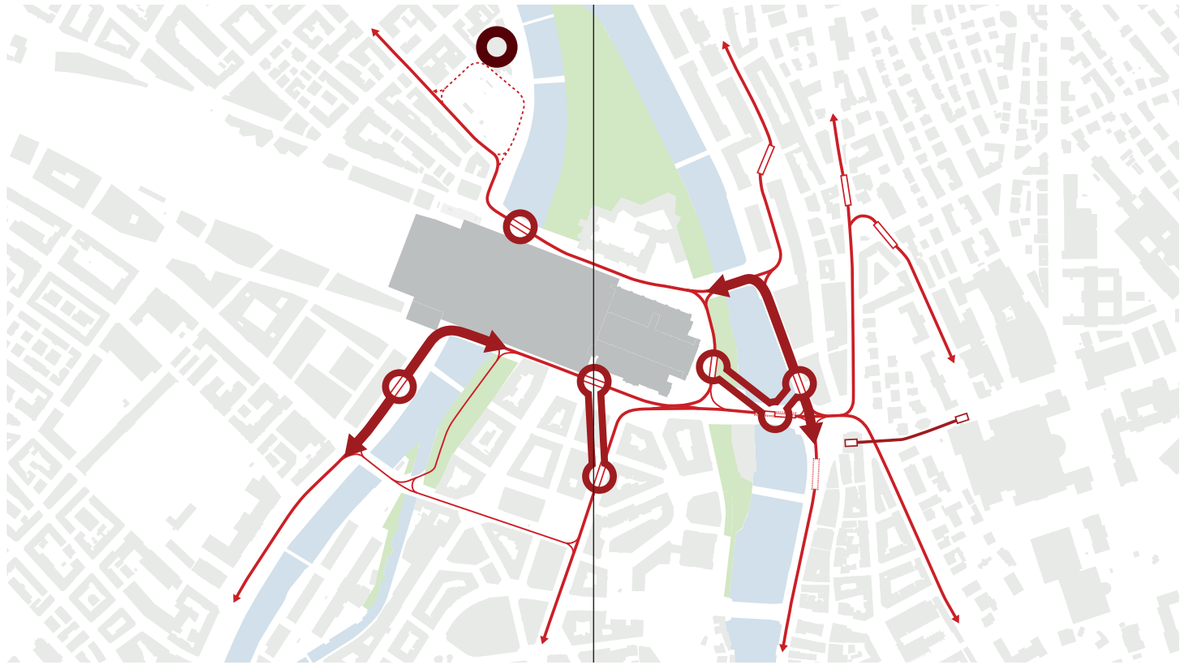
Auto und Motorrad



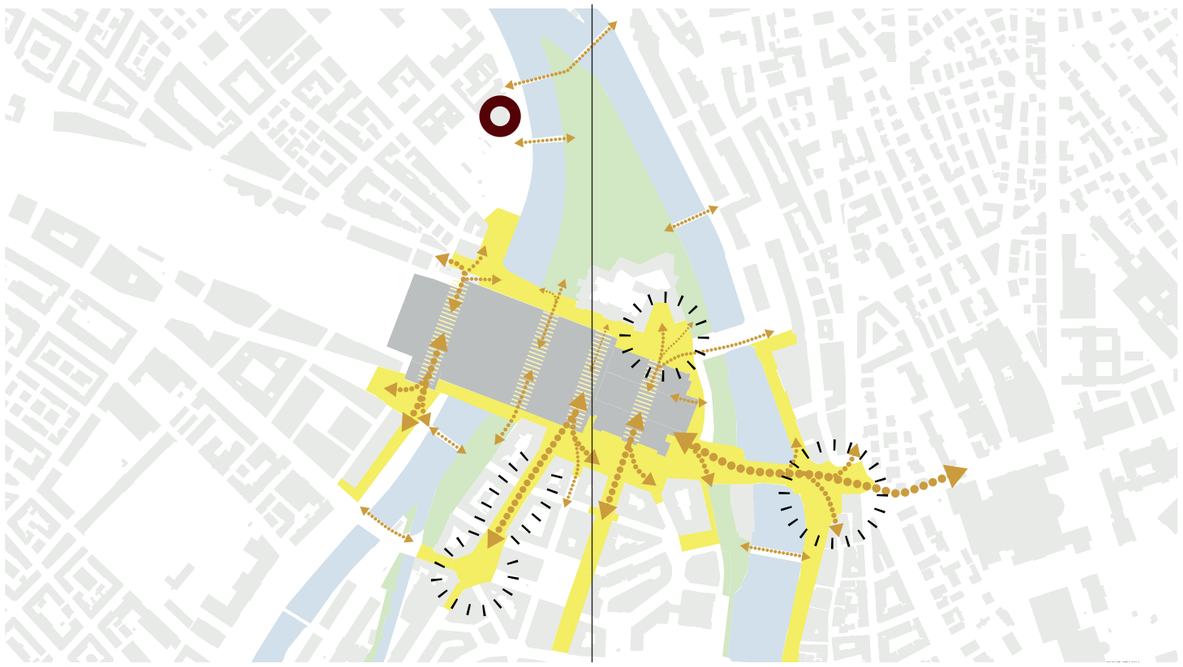
Gewerbe



Velo



Tram



Fussgänger

zielgruppe – pendler

Bedeutung: Mittel

Bedürfnisse:
- Schnelle Wege
- Convenience
- Mobilität
- Kurze Aufenthalte
- Gastronomie / Take-away
- Flexible Arbeitsräume



zielgruppe – studenten / junge erwachsene

Bedeutung: Hoch

Bedürfnisse:
- Wohnraum
- Aufenthaltsräume
- Flexible Lernräume
- Soziale Kontakte
- Freizeit / Sport / Nachtleben
- Gastronomie



zielgruppe – berufstätige und selbständige

Bedeutung: Hoch

Bedürfnisse:
- Flexible Arbeitsräume
- Meetingräume
- Gastronomie
- Services
- Naherholung



zielgruppe – reativschaffende

Bedeutung: Sehr Hoch

Bedürfnisse:
- Studios / Ateliers / Lager
- Austausch
- Produktion
- Sichtbarkeit



zielgruppe – touristen

Bedeutung: Mittel

bedürfnisse:

- Orientierung
- Mobilität
- Shopping
- Gastronomie
- Authentische Erlebnisse



zielgruppe – anwohner

Bedeutung: Sehr Hoch

Bedürfnisse:

- Wohnraum
- Nahversorgung
- Naherholung / Grünräume
- Soziale Kontakte
- Kinderbetreuung



retail / shopping

Chancen
- Hohe Fussgänger- und Pendlerfrequenz
- Neu höhere Velofrequenz
- Nähe zu Hauptbahnhof und Limmatplatz
- Potenzial für Convenience und spezialisierte Angebote
- Gute Sichtbarkeit von Erdgeschossnutzungen
- Unkonventionelle Angebote



Risiken
- Sehr hohe Konkurrenz durch HB, Shopville und umliegenden Retail
- Gefahr der Austauschbarkeit
- Onlinehandel reduziert Bedarf bei klassischen Sortimenten

Marktchance: Mittel

gastronomie / hotellerie

Chancen
- Grosse und unterschiedliche Kundschaft
- Hohe Tages- und Abendfrequenz
- Gute Ergänzung zu Büro-, Wohn- und Bildungsnutzungen
- Potenzial für Quartiersgastronomie und hybride Konzepte
- Aktivierung des Erdgeschosses



Risiken
- Sehr hohe Gastronomiedichte / Hotelleriedichte
- Starker Wettbewerb
- Hohe Personal- und Betriebskosten
- Lärm- und Nutzungskonflikte mit Wohnen
- Hohe Abhängigkeit von Frequenz und Auslastung

Marktchance: mittel

kultur / freizeit

Chancen
- Kreatives und kulturell geprägtes Umfeld
- Nähe zu bestehenden Kulturinstitutionen
- Potenzial für kleinere, spezialisierte Formate
- Kombination mit Gastronomie, Bildung und Community
- Nutzung ausserhalb klassischer Bürozeiten



Risiken
- Bereits breites Kultur- und Freizeitangebot
- Schwierige Wirtschaftlichkeit bei rein kulturellen Nutzungen
- Teilweise hohe Abhängigkeit von Events und Besucherfrequenz

Marktchance: Gering bis mittel

abend / nightlife

Chancen
- Nähe zu Langstrasse und Zürich-West
- Hohe Abendfrequenz im erweiterten Umfeld
- Potenzial für Bars, Events und kulturelle Abendangebote
- Ergänzung der Tagesnutzungen



Risiken
- Starke Konkurrenz
- Lärm- und Anwohnerkonflikte
- Bewilligungs- und Sicherheitsanforderungen
- Hohe Betriebs- und Personalkosten
- Konflikt mit einer zunehmenden Wohnnutzung

Marktchance: Gering bis mittel

wohnen

Chancen
- Sehr hohe Wohnraumnachfrage
- Zentrale Lage
- Kurze Wege und gute ÖV-Anbindung
- Breite Zielgruppe
- Hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen (1–3 Zimmer)
- Langfristige Standortentwicklung



Risiken
- Geringe Raumhöhe
- Tageslicht und Belüftung bei tiefen Gebäuden
- Nutzungskonflikte mit Gewerbe/Nachtleben

Marktchance: Hoch bis sehr hoch

bildung

Chancen
- Bereits stark ausgeprägtes Bildungscluster
- Nähe zu Berufsbildung, Weiterbildung und Schulen
- Nachfrage nach ergänzenden Angeboten wie Lernräumen, Verpflegung und Services
- Synergien zwischen Bildung, Freizeit und Gastronomie



Risiken
- Hohe bestehende Angebotsdichte
- Zusätzliche Standard-Bildungsangebote haben begrenzte Differenzierung
- Teilweise institutionell geprägter Markt
- Flächenbedarf und Kosten können hoch sein

marktchance: mittel

arbeiten / büro / coworking

Chancen
- Zentrale Lage
- Flexible Büros / Coworking / Start-ups
- Hybride Modelle
- Kombination von Arbeiten und Gastronomie / Community



Risiken
- Starke Konkurrenz durch bestehendes Angebot
- Veränderte Nachfrage durch Homeoffice und hybride Arbeitsmodelle
- Coworking-/Meetingraum-Markt ist bereits gesättigt
- Geringe Raumhöhe
- Hoher Ausbaustandard nötig

Marktchance: Mittel bis hoch

kinderbetreuung / familie

Chancen
- Weiterhin hoher Bedarf an Betreuungsplätzen in Zürich
- Kombination mit Wohnen und Arbeiten
- Potenzial für flexible Betreuung, Randzeiten und Ferienangebote
- Firmennahe bzw. arbeitsplatzorientierte Betreuung



R***isiken***
- Bereits vorhandenes Kita-Angebot im Umfeld
- Hoher Personalbedarf und Fachkräftemangel
- Hohe Betriebs- und Raumkosten
- Wirtschaftlichkeit abhängig von Auslastung und Betreuungsmodell

Marktchance: Mittel bis hoch

Die hohe Zentralität und die Nähe zum Hauptbahnhof bieten grosses Entwicklungspotenzial. Gleichzeitig ist das Umfeld stark entwickelt und wettbewerbsintensiv. Statt weiterer Standardnutzungen setzt das Konzept daher auf ergänzende, hybride Angebote mit dem Schwerpunkt Wohnen.

Das neue Konzept verbindet Wohnen, Arbeiten und Gemeinschaft und entwickelt die bestehende Parkhausstruktur zu einem urbanen Ort weiter.

Untergeschoss – Mobilität
Reduzierte Parkierung für Bewohner und Besucher. Die starke Velo- und ÖV-Orientierung unterstützt einen autoarmen Alltag.

Erdgeschoss – Quartier
Das Erdgeschoss öffnet sich zum Quartier mit Repaircafé, Retail-Boxen und Kita. Eine Dachterrasse, begrünte Aussenräume und mietbare Veloabstellplätze ergänzen das Angebot.

Obergeschosse – Wohnen und Arbeiten
Der Schwerpunkt liegt auf unterschiedlichen Wohnformen, ergänzt durch Wohnateliers, Coworking und Shared Desks sowie Lern- und Arbeitsplätze. Der neu geschaffene Innenhof bildet einen gemeinschaftlichen Freiraum für Aufenthalt und Begegnung.

Aufstockung – Wohnraum
Ein Vollgeschoss und ein Attikageschoss schaffen zusätzlichen Wohnraum.

Bestehende Struktur – Neue Nutzung
Je eine Rampe pro Seite bleibt erhalten und bildet über die Laubengänge eine Verbindung vom UG bis zum 10. OG. Die Rampen werden als Bewegungs- und Begegnungsflächen genutzt. Auf die geringe Raumhöhe wird durch kleinteilige und flexible Nutzungen sowie Galeriewohnungen und Ateliers eingegangen.

Insgesamt entsteht ein gemischt genutzter urbaner Ort, der Wohnraum schafft und gleichzeitig Arbeiten, Lernen, Mobilität, Austausch und Gemeinschaft miteinander verbindet.



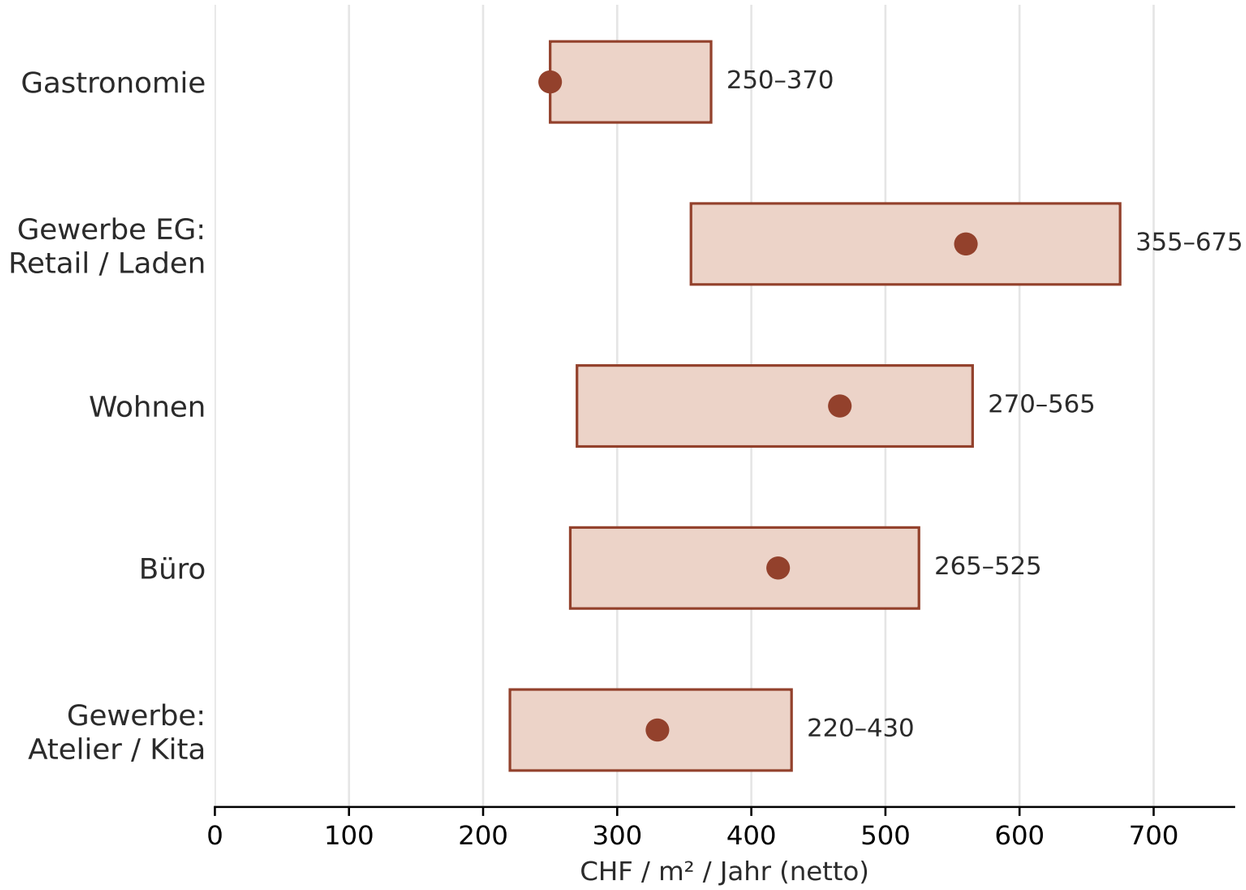




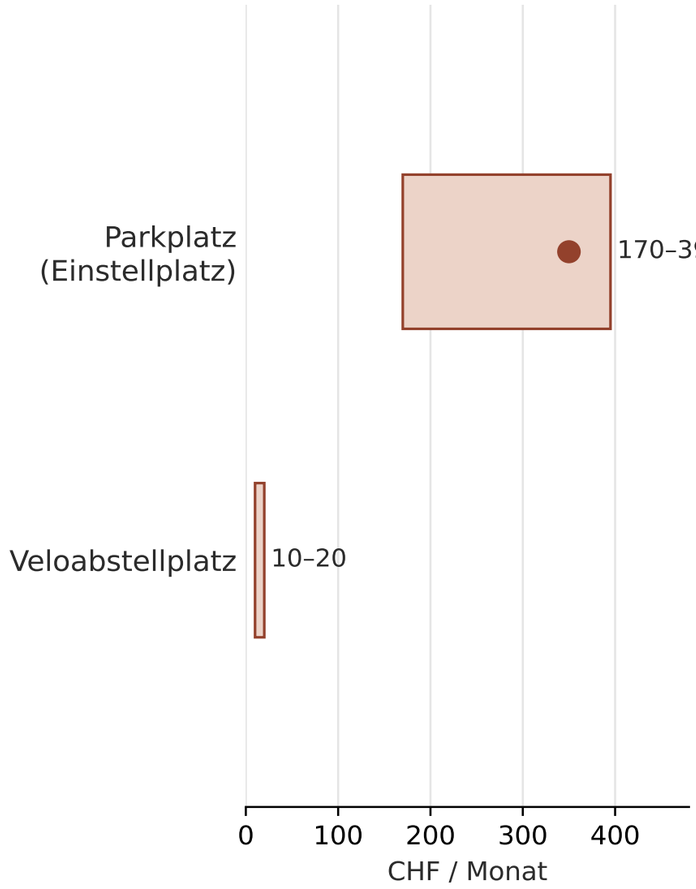




Mietpreise nach Nutzung



Mietpreise pro Einheit



Balken = Spanne der Angebotsmieten, Punkt = Referenzwert Kreis 5. Wohnen: 270 = mittlere Bestandsmiete Stadt Zürich (Statistik Stadt Zürich, 2026), 466 = Median Angebotsmiete Kreis 5, 565 = Ø Angebotsmiete Stadt Zürich (neho, 2025). Kita: Annahme analog Gewerbefläche. Stand Oktober 2026.

03 entwurf | erläuterung

Grundgedanke

Der Entwurf greift das in der Marktanalyse entwickelte Konzept auf: ein Gebäude, das Wohnen, Arbeiten, Aufenthalt, Kreativität und Gemeinschaft miteinander verbindet. Dieser Grundsatz zieht sich durch alle Geschosse. Statt die einzelnen Nutzungen voneinander abzuschotten, werden sie gezielt miteinander verknüpft, sodass Begegnungen im Alltag ganz selbstverständlich entstehen.

Das Parkhaus besteht aus zwei Gebäudeteilen, die um ein halbes Geschoss gegeneinander versetzt sind. Diese charakteristische Struktur wird im Entwurf beibehalten und bewusst genutzt. Jedes Halbgeschoss wird als eigenes Geschoss gezählt, sodass sich die Geschossbezeichnungen abwechselnd auf die beiden Gebäudeteile verteilen.

Erdgeschoss – Quartier

Die Retail-Boxen im Erdgeschoss bieten Kunstschaffenden, Freischaffenden und Start-ups die Möglichkeit, ihre Produkte im kleinen Rahmen an einem attraktiven, gut frequentierten Standort zu präsentieren und zu verkaufen. Die Boxen sind bewusst schlicht gehalten, sodass die Mietenden sie individuell gestalten können.

Daneben liegt eine Kombination aus Café, Werkstatt und Begegnungsort. Solche hybriden Konzepte gewinnen zunehmend an Bedeutung. Sie fördern den Austausch zwischen Menschen, laden zum Verweilen ein und nehmen mit Blick auf die Vision 2050 auch den zunehmenden Veloverkehr auf. Hier können kleine Reparaturen an Velos oder Alltagsgegenständen ausgeführt werden, Gespräche entstehen und Gemeinschaft wächst. Durch einen Teilrückbau der darüberliegenden Deckenelemente erhält das Café eine Überhöhe, die dem Raum Grosszügigkeit verleiht und die geringe Raumhöhe des Bestands in den Hintergrund rückt.

2. Obergeschoss – Arbeiten

Über eine offene Treppe ist das Café mit dem Shared-Desk-Bereich im 2. OG verbunden. Hier können Arbeitsplätze flexibel gemietet werden, zudem bietet der Bereich Studierenden einen Ort zum Lernen und für den Austausch. Direkt daneben, durch eine Wand getrennt, liegt der Coworking-Space mit Sitzungszimmer. Er funktioniert nach demselben Prinzip, ist jedoch räumlich und akustisch vom Café getrennt und eignet sich damit für konzentriertes Arbeiten und Besprechungen.

Inn**enhof**

Ab diesem Geschoss öffnet sich der neue Innenhof. Er erstreckt sich über zwei Halbgeschosse, die durch breite Sitztreppen miteinander verbunden sind. Zwei Baumgruben mit Parrotien und Pflanztröge prägen den Hof, der vom Coworking- und vom Shared-Desk-Bereich aus zugänglich ist. Gleichzeitig bringt der Hof Tageslicht in das tiefe Gebäudeinnere.

Wohnen

Die Atelierwohnungen beginnen im 1. OG mit dem Atelierbereich und erstrecken sich über drei Geschosse, die durch interne Treppen verbunden sind. Darüber folgt der Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch einen Teilrückbau der Decken eine Überhöhe erhält. Im obersten Geschoss liegen die Schlafräume. Vom Wohngeschoss aus ist die obere Ebene des Innenhofs direkt zugänglich. Durch die Kombination von Arbeiten und Wohnen unter einem Dach richten sich die Atelierwohnungen gezielt an Kreativschaffende.

Die Maisonettewohnungen folgen demselben Prinzip, jedoch ohne Atelier. In der Aufstockung entstehen weitere Wohnungen, die von der Aussicht über die Stadt und auf die Limmat profitieren.

Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über Laubengänge. Zusammen mit den erhaltenen Rampen, je eine pro Seite, bilden sie einen durchgehenden Rundweg bis ins 8. OG. Die Rampen erinnern an die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes und werden zu Bewegungs- und Begegnungsflächen. An der Seite des Nachbargebäudes können die Wände ebenfalls als Austellungsfläche für Kunst genutz werden. Da der Laubengang auf dem Geschoss der Schlafzimmer nicht als Fluchtweg benötigt wird, sind dort die privaten Balkone der Atelier- und Maisonettewohnungen angeordnet.

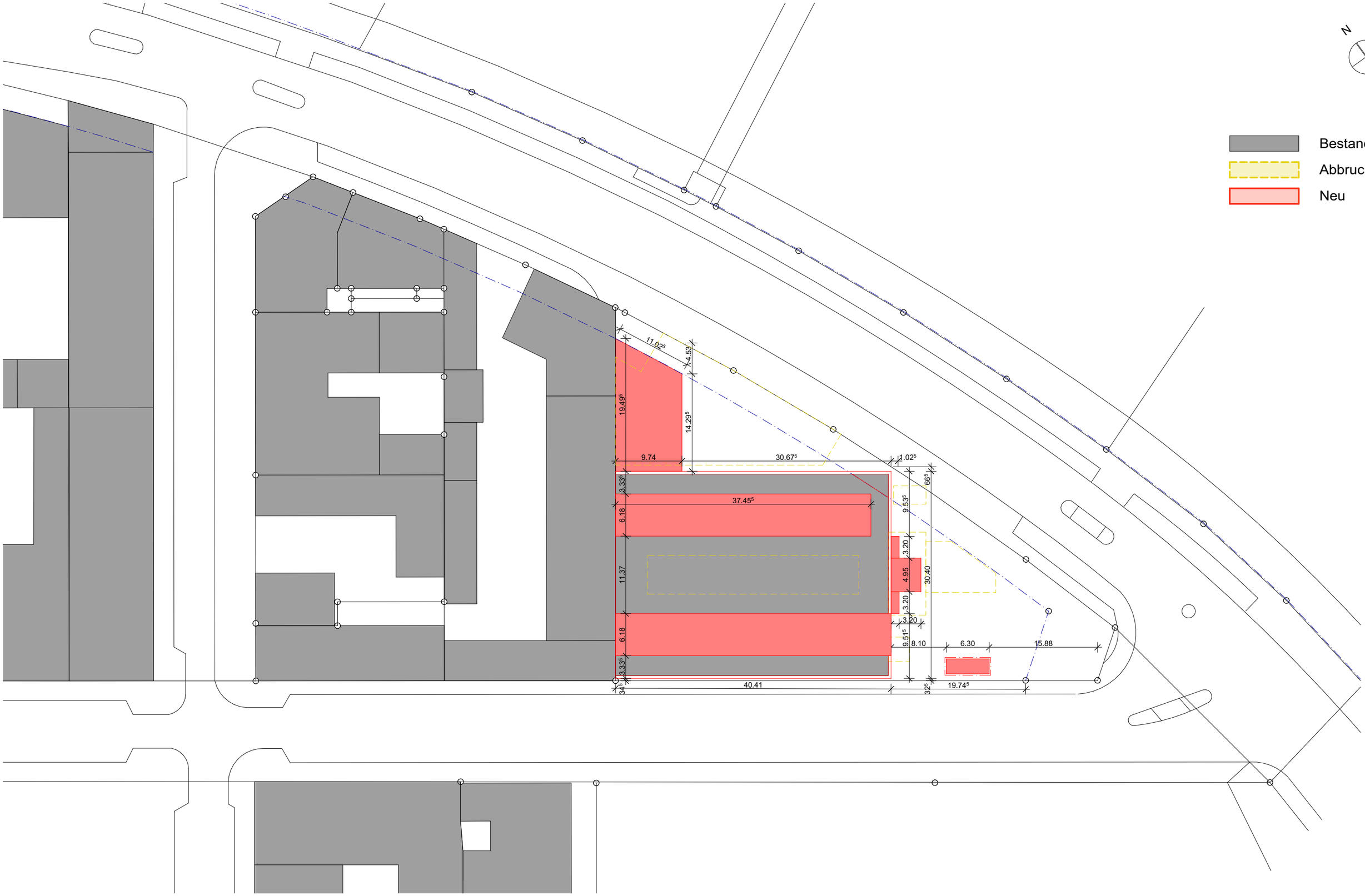
Das bestehende grosse Treppenhaus wird abgebrochen und durch eine filigrane, mit Webnet verkleidete Stahlkonstruktion ersetzt. Auf dieser Seite wird auch an der Fassade ein Webnet angebracht, das von Pflanztrögen am Boden aus begrünt wird.

Kita und Aussenraum

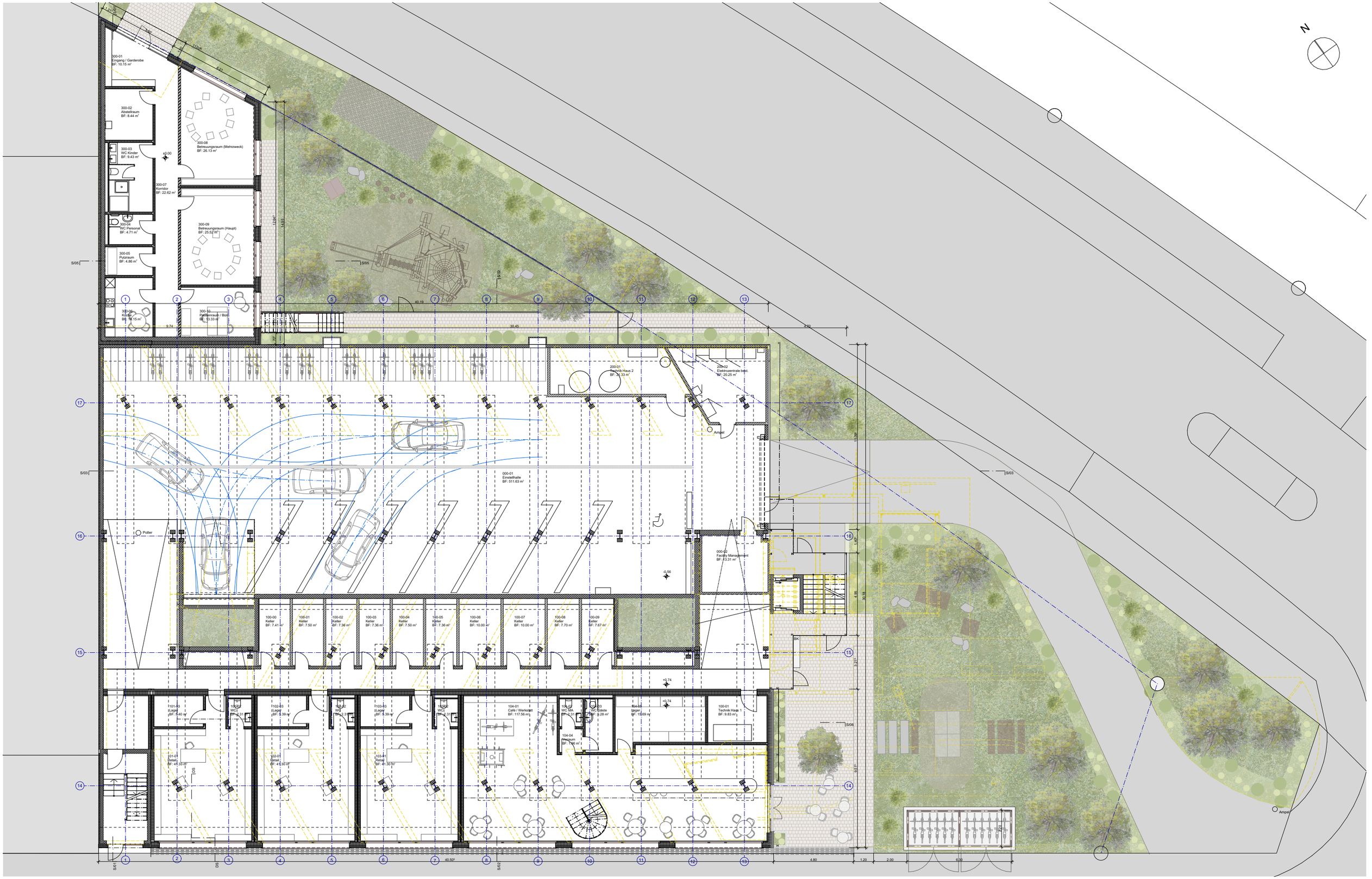
Anstelle der abgebrochenen Autowaschanlage entsteht im Erdgeschoss eine eingeschossige Kita. Ihre Lage im Gebäude ermöglicht kurze Wege für Eltern, die im Haus oder im Quartier wohnen oder arbeiten. Auf dem Dach der Kita liegt ein Dachgarten, der den Bewohnerinnen und Bewohnern als gemeinschaftlich genutzter zusätzlicher Aussenraum zur Verfügung steht. Der eingezäunte Aussenbereich der Kita befindet sich direkt vor dem Gebäude.

Auch das Café erhält auf dieser Seite einen Aussensitzplatz. Daran schliesst eine Grünfläche mit Pingpongtisch und Aufenthaltsbereichen an, die das Gebäude zum Quartier hin öffnet. Hier befindet sich zudem ein Velohäuschen mit mietbaren Abstellplätzen.

03 entwurf | situation 1:500



03 entwurf | ug + eg 1:200



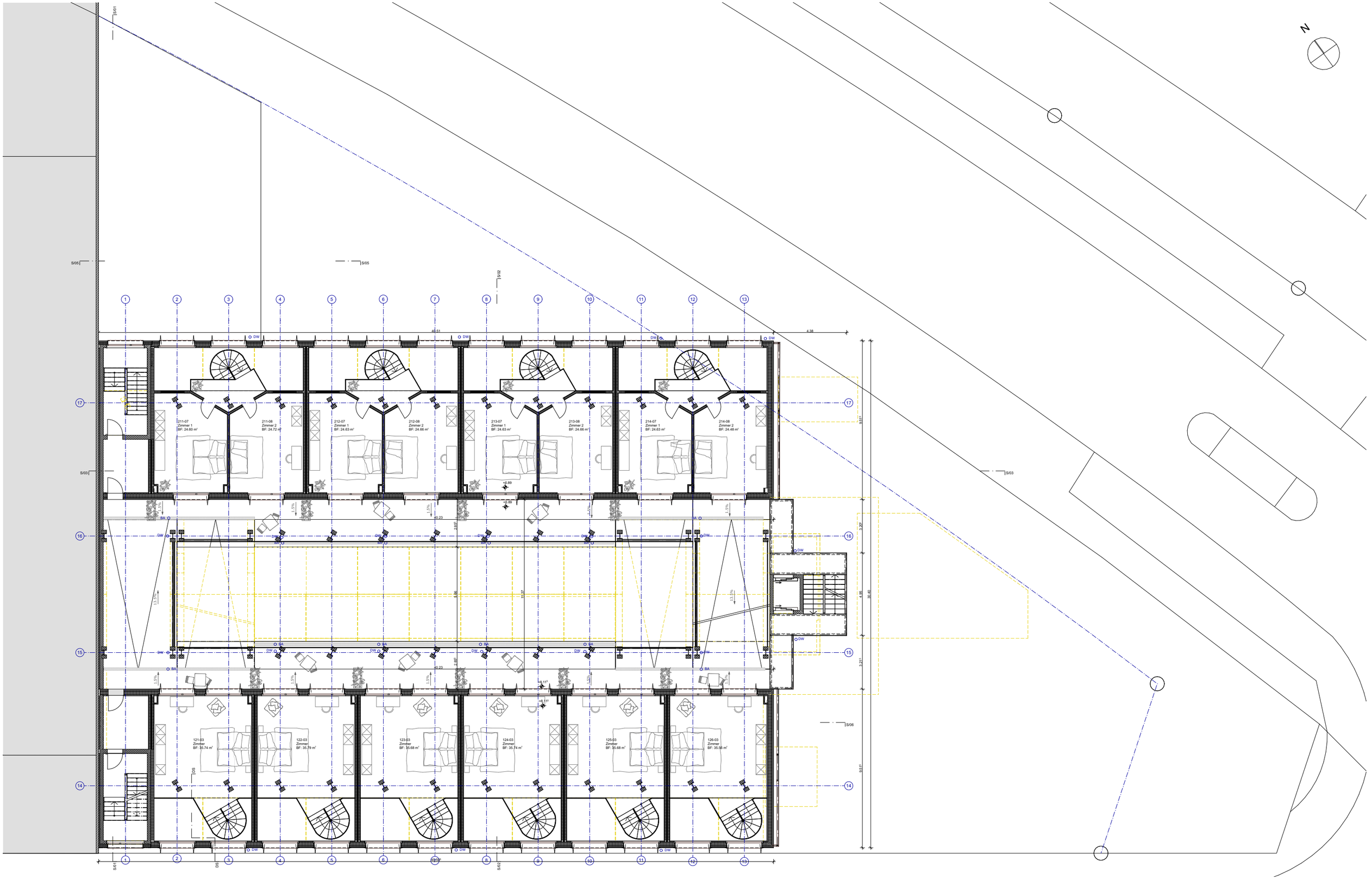
03 entwurf | 1.og +2.og 1:200



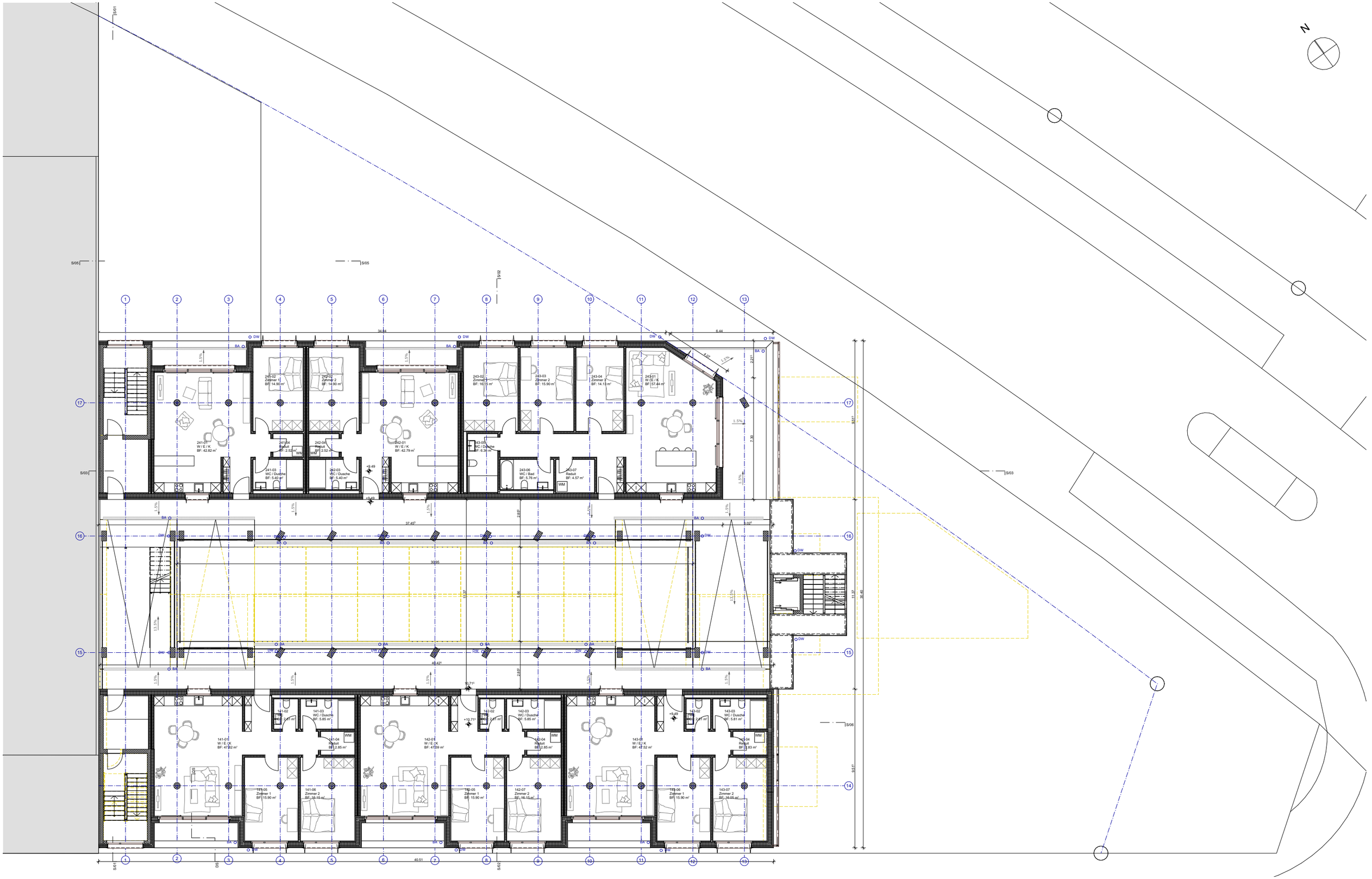
03 entwurf | 3.og +4.og 1:200



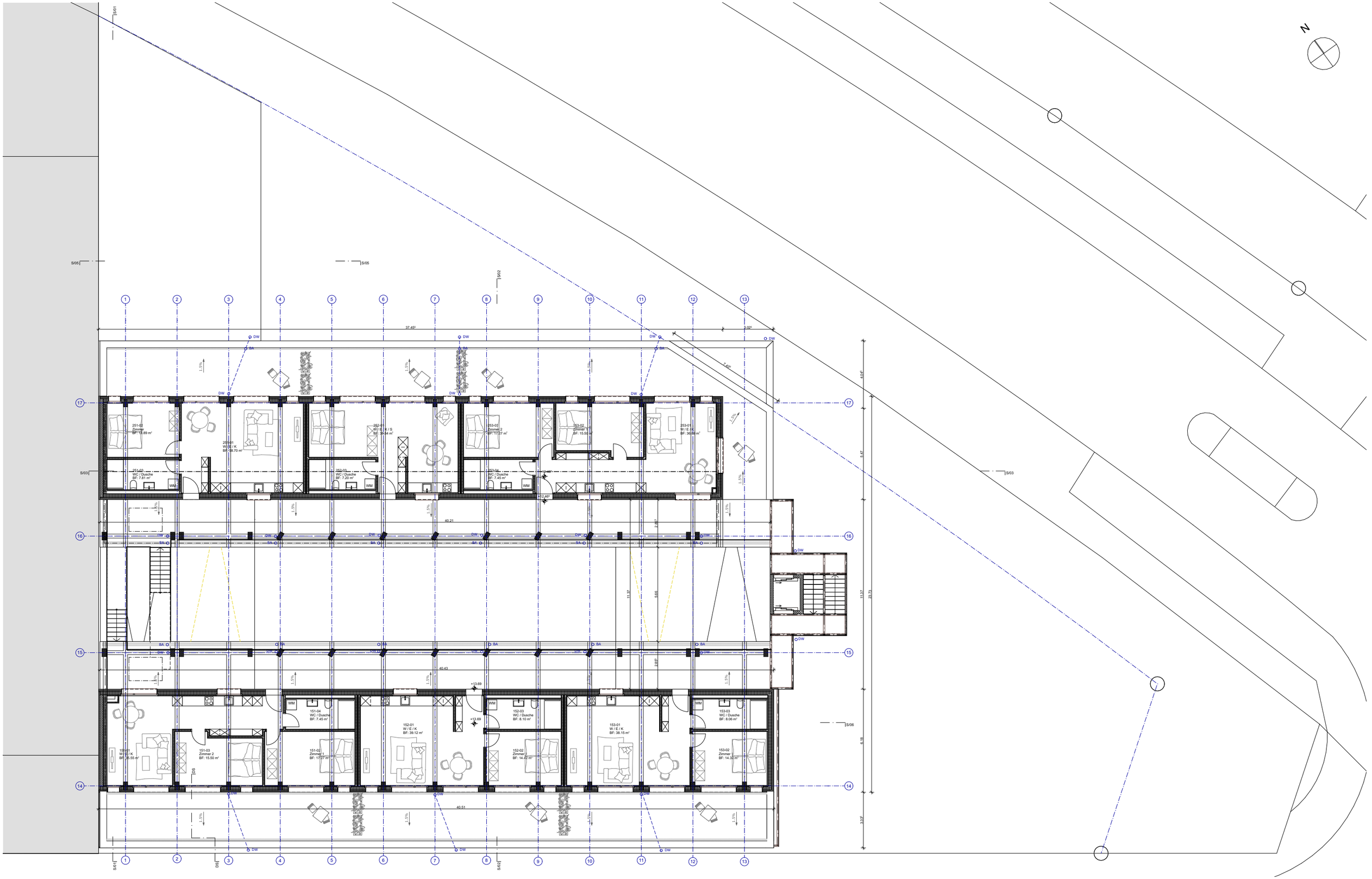
03 entwurf | 5.og +6.og 1:200



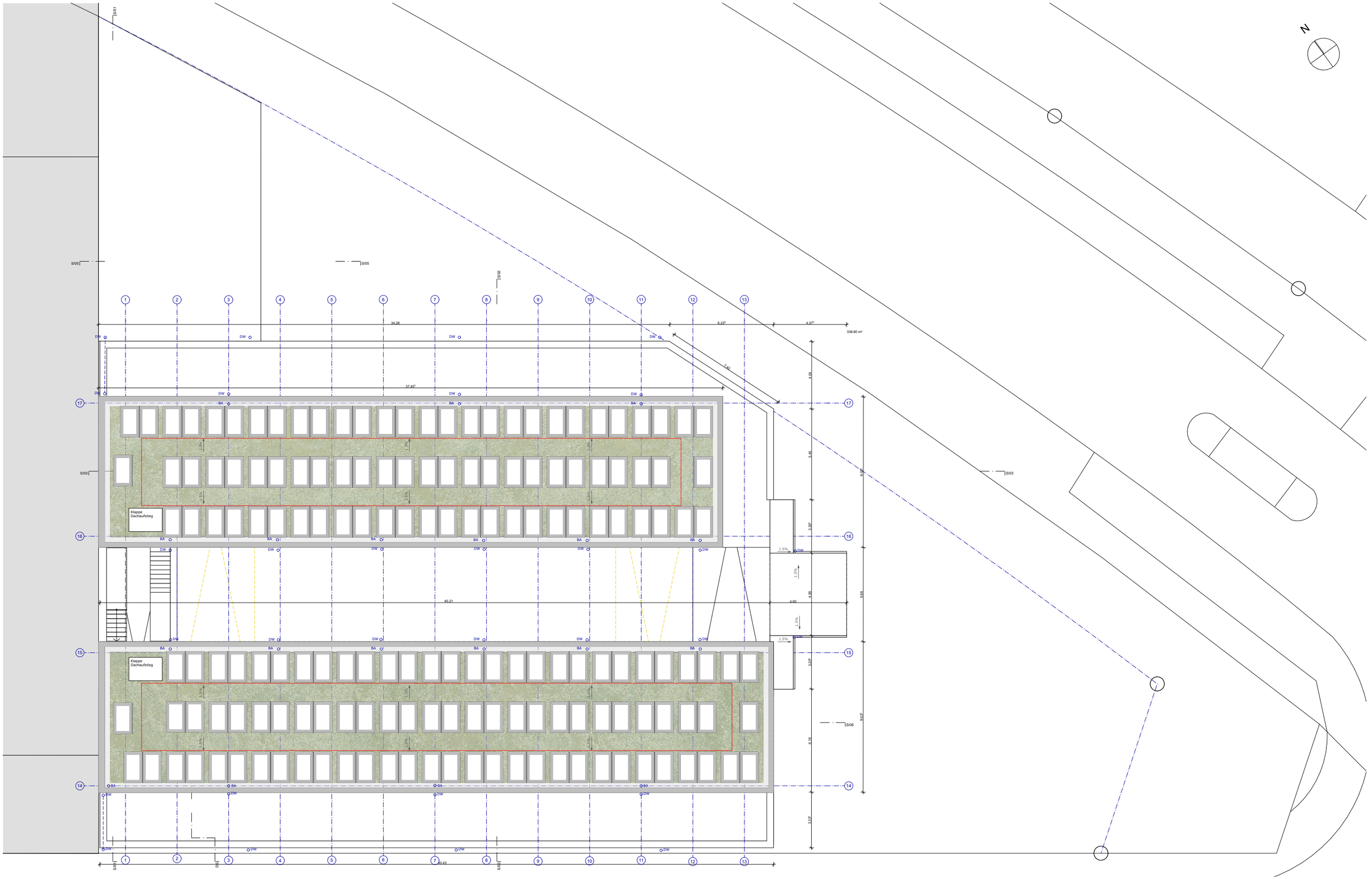
03 entwurf | 7.og +8.og 1:200



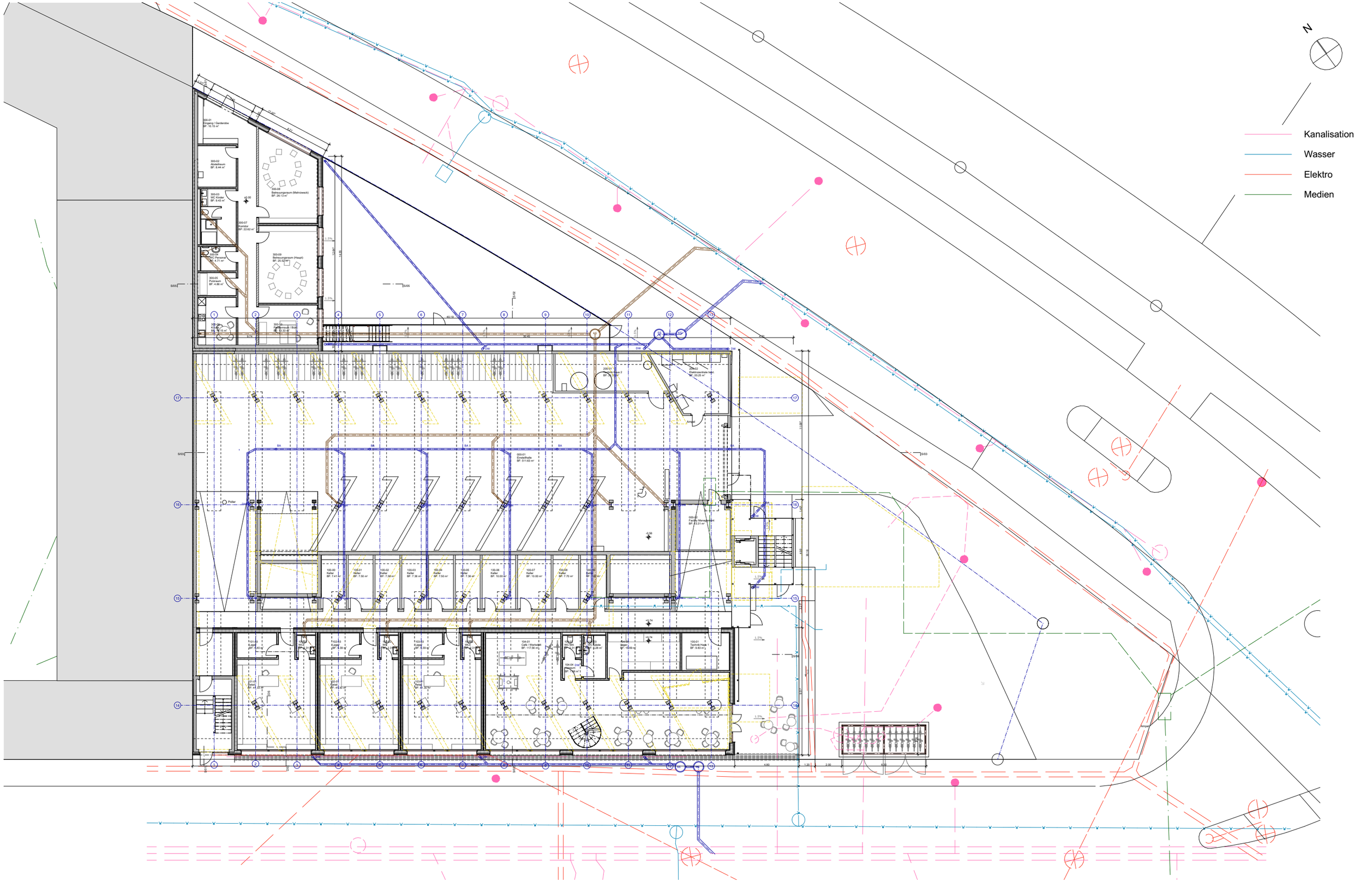
03 entwurf | 9.og +10.og 1:200



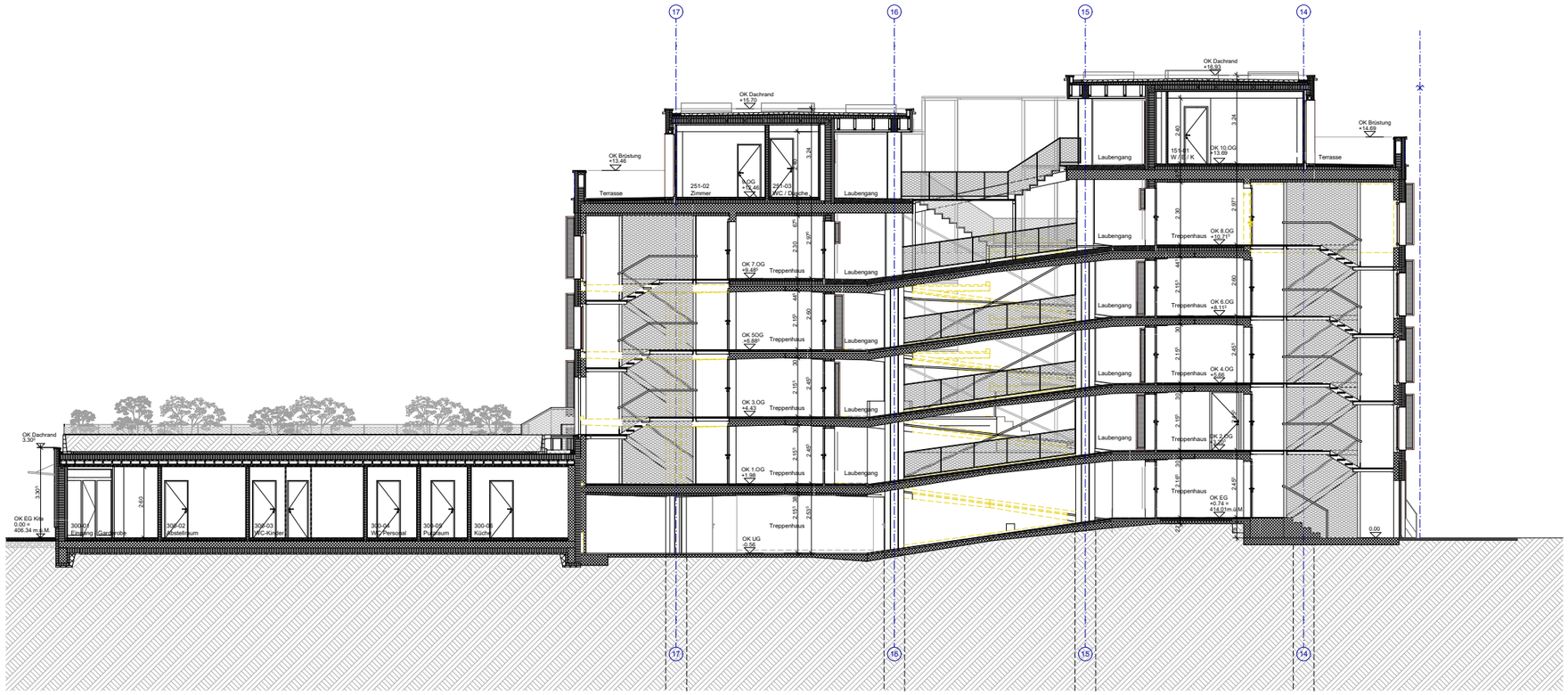
03 entwurf | dachaufsicht 1:200



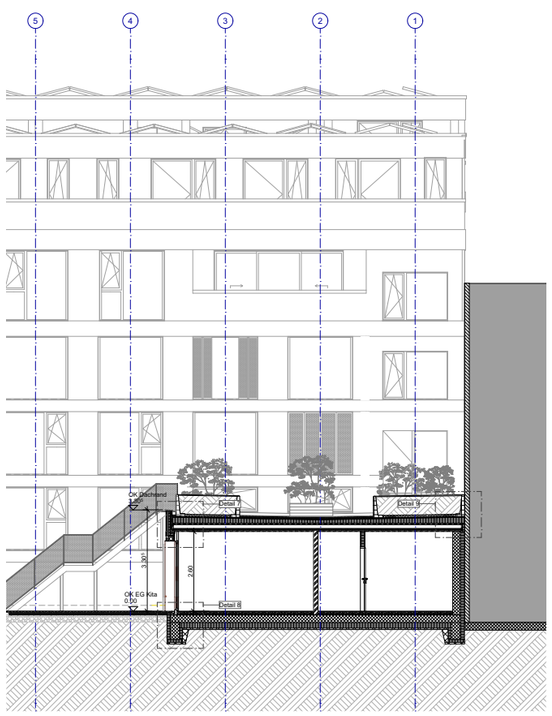
03 entwurf | kanalisation 1:250



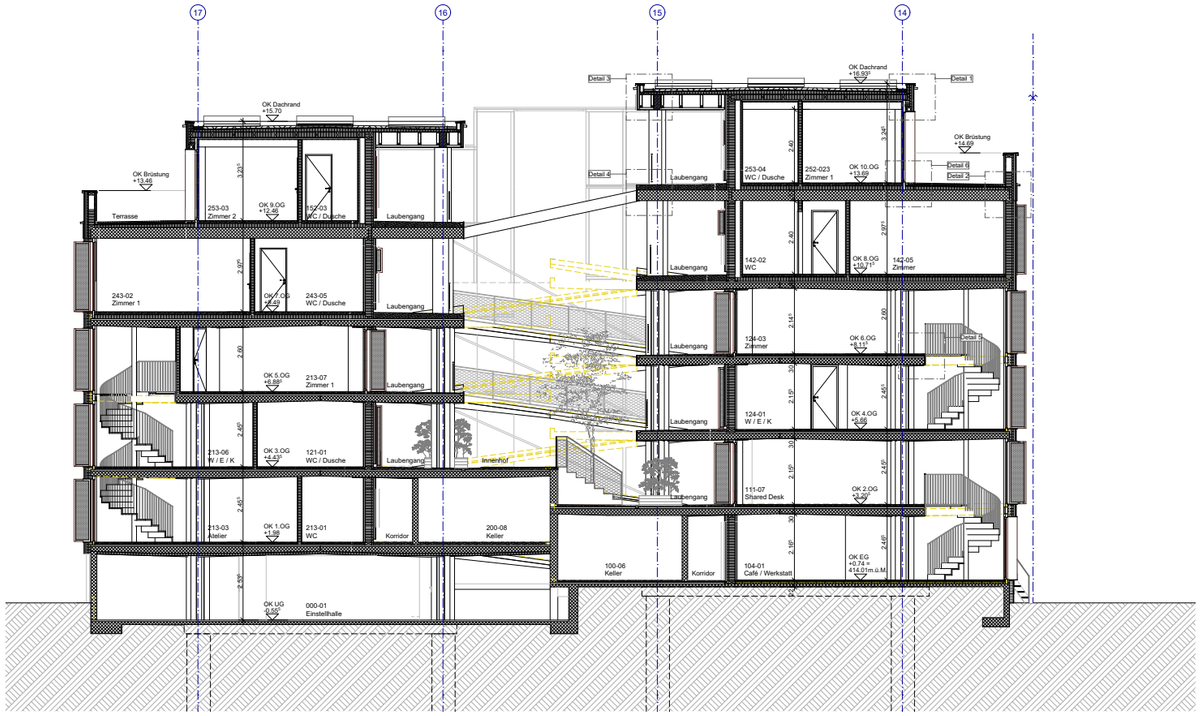
entwurf | schnitte s/01 + s/02 + s/05 1:200



s/01

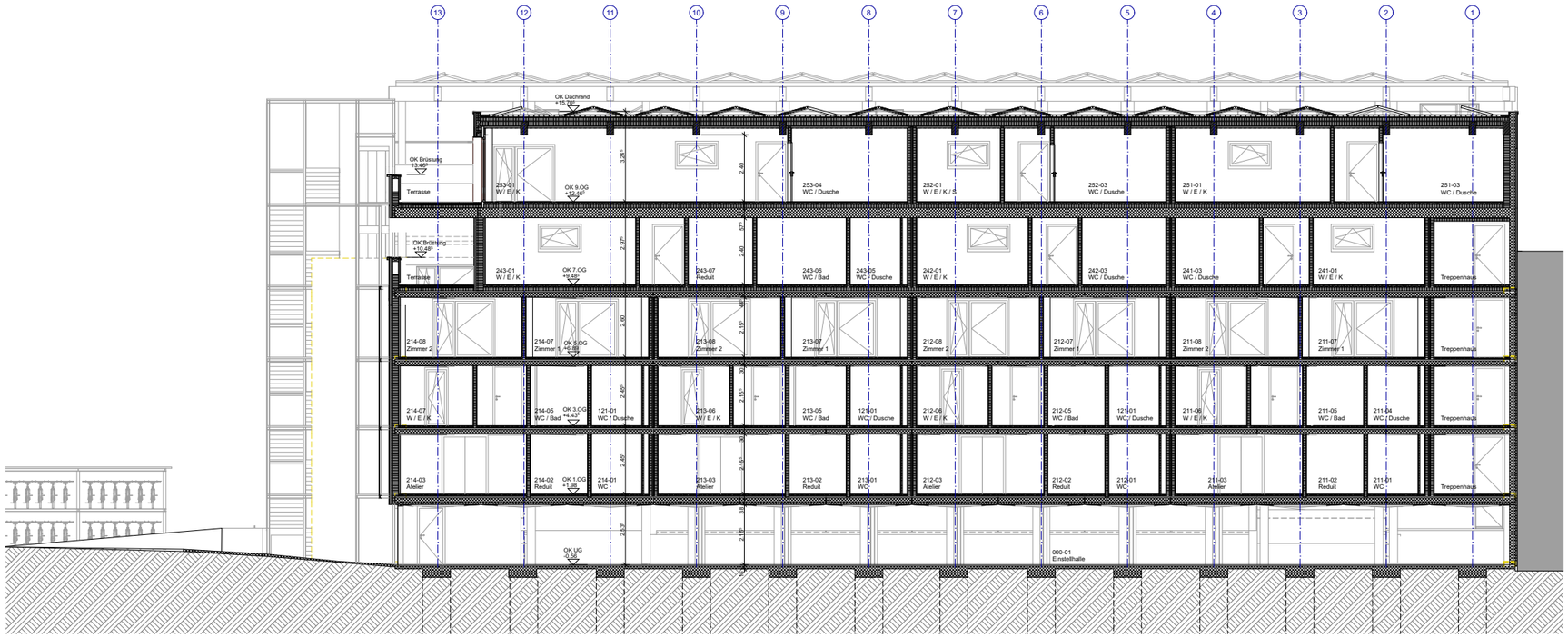


s/05



s/02

03 entwurf|schnitte s/03 + s/06 1:200



s/03



s/06

entwurf | ansichten südost + südwest 1:200



Südost



Südwest

entwurf | ansichten nordost + nordwest 1:200



Nordost



Nordwest

Stadt Zürich
Tiefbauamt

Parkplatzberechnung

Bitte beachten Sie, dass es sich bei der Tabelle um eine **Orientierungshilfe** handelt. Sie hat **keine Rechtsverbindlichkeit.**

Adresse des Vorhabens **Umnutzung Parkhaus Sihlquai**

Reduktionsgebiet PPV (PW) ⓘ **B** E = Übriges Gebiet | Min. % **25** | Max. % **45**

Link Reduktionsgebiete

Anmerkungen / Nutzungsweise:	Masseinheit	Aktueller Zustand ⓘ	Nach Ausführung ⓘ	Normalbedarf (100%)	**Abstellplätze für Autos**					**Abstellplätze für leichte Zweiräder und Motorräder**					
					Pflicht-PP	davon für Besuchende/ Kundschaft	Pflicht-PP	davon für Besuchende/ Kundschaft	Maximal zulässige Anzahl PP	leichte Zweiräder Pflicht	davon für Besucher/ Kundschaft	Motorräder Pflicht	leichte Zweiräder Pflicht	davon für Besucher/ Kundschaft	Motorräder Pflicht
					für neue Nutzung/**Mehrbedarf**)[2] ⓘ		für bestehende und neue Nutzung)[1] ⓘ			für neue Nutzung/**Mehrbedarf**)[2] ⓘ			bestehende und neue Nutzung)[1] ⓘ		
Wohnen ⓘ															
Geschossfläche	m^2		2'574.0	21.45	5.36	0.54	5.36	0.54	9.65	64.35	6.44	0.54	64.35	6.44	0.54
Anzahl Wohnungen ⓘ	St.			x		x	x	x	-	x	x	x	x	x	x
Dienstleistung ⓘ															
ersten 500 m^2 je Betriebseinheit ⓘ	m^2		650.0	5.42	1.35	0.34	1.35	0.34	2.44	2.17	1.08	0.14	2.17	1.08	0.14
über 500 m^2 je Betriebseinheit	m^2			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ersten 500 m^2, starker Publikumsverkehr ⓘ	m^2			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
über 500 m^2, starker Publikumsverkehr	m^2			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf ⓘ															
erste 2000 m^2 je Betriebseinheit ⓘ	m^2		149.0	1.49	0.37	0.28	0.37	0.28	0.67	0.93	0.70	0.04	0.93	0.70	0.04
über 2000 m^2 je Betriebseinheit	m^2			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastronomie ⓘ															
Fläche (inkl. Küche, Buffet, WC-Anlagen)	m^2		147.0	3.68	0.92	0.69	0.92	0.69	1.65	x	x	0.09	x	x	0.09
Anzahl Sitzplätze	St.			x	x	x	x	x	x	-	-	x	-	-	x
Summen:					8.01	1.84	8.01	1.84	14.41	67.45	8.22	0.80	67.45	8.22	0.80
					8	**2**	**8**	**2**	**14**	**67**	**8**	**1**	**67**	**8**	**1**
					Minimum)[2] ⓘ	davon Besuchende)[2] ⓘ	Pflicht Total)[1] ⓘ	davon Besuchende)[1] ⓘ	Maximum)[1] ⓘ	Minimum)[2] ⓘ	davon Besuchende)[2] ⓘ	Motor- räder)[2] ⓘ	leichte Zwei- räder)[1] ⓘ	davon Besuchende)[1] ⓘ	Motor- räder)[1] ⓘ

Rechtsgrundlagen:
Parkplatzverordnung mit den Änderungen bis 16. Dezember 2015

Anmerkungen:

)[1] Alle Nutzungen auf dem Baureal
)[2] Nur der Mehrbedarf des Bauvorhabens; mögliche Differenzen zwischen Pflicht für neue Nutzung sowie der best. + neue Nutzung sind rundungsbedingt

04
baustellenlogistik

bauprogramm

bauplatzinstallationspläne

04 baustellenlogistik | bauprogramm

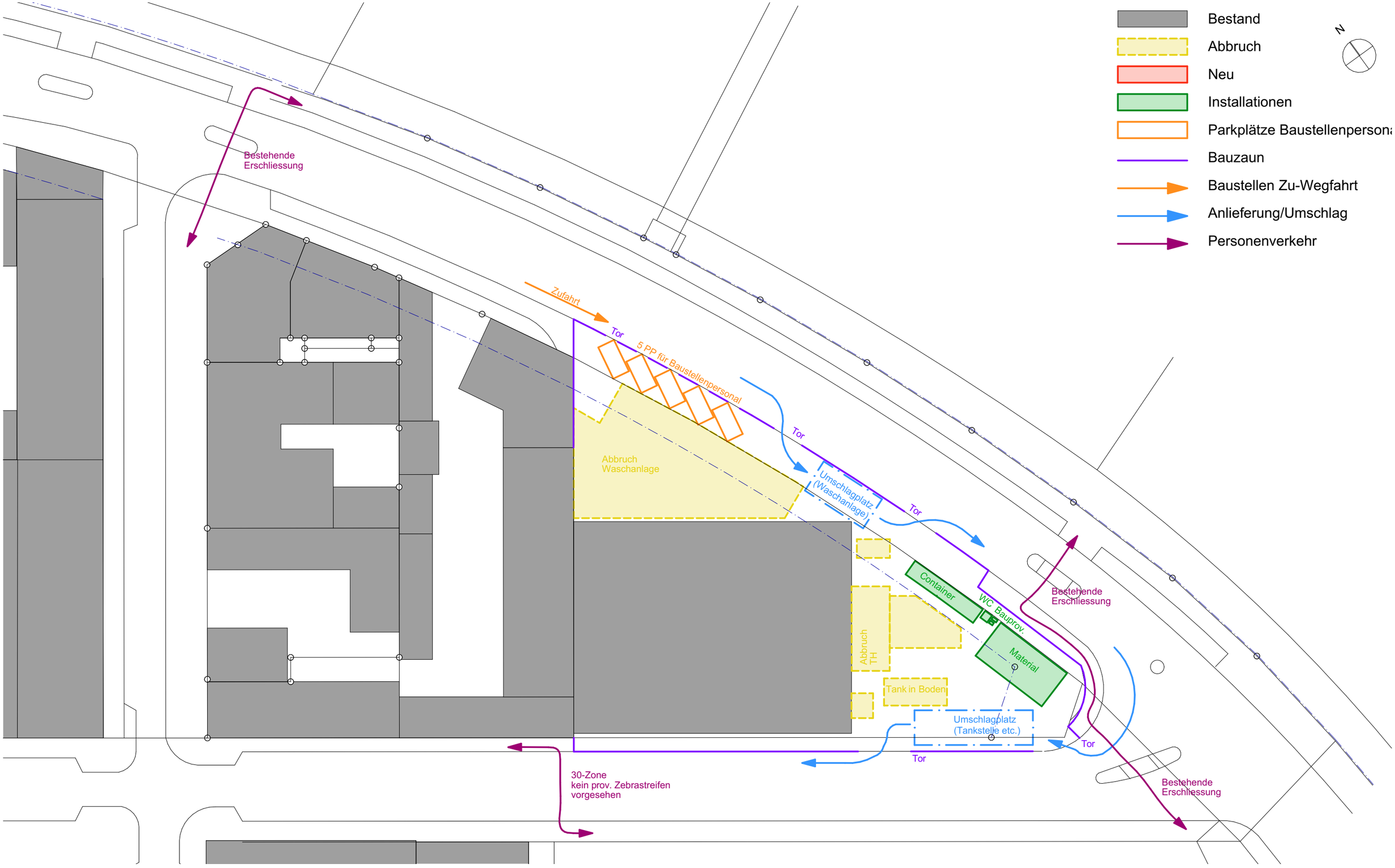
Bauprogramm 26.10.2026

Projekt: Umnutzung Parkhaus Sihlquai

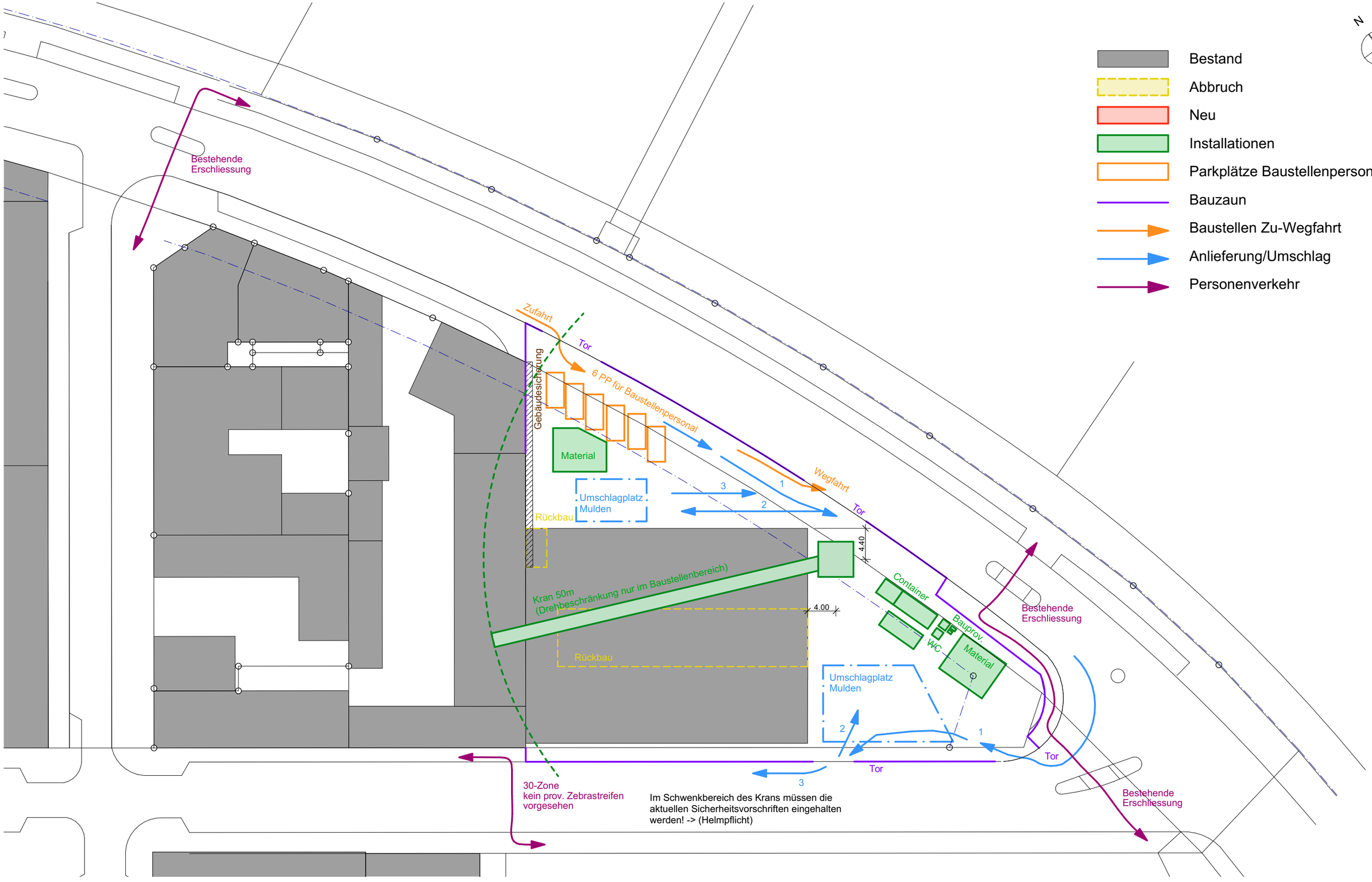
Kita
Parkhaus

Nr.	BKP	Arbeitsgattung	Dauer	Anfang	Ende
1	**1**	**Vorbereitungsarbeiten**	**106 Tage**	**Mon 04.02.30**	**Son 30.06.30**
2	101	Bestandesaufnahmen	2 Tage	Mon 04.02.30	Die 05.02.30
3	112	Abbrüche Nebengebäude	40 Tage	Mit 06.02.30	Die 02.04.30
4	112	Teilabbruch Parkhaus	64 Tage	Die 02.04.30	Son 30.06.30
5	130	Baustellenerschliessung	2 Tage	Mon 04.02.30	Die 05.02.30
6	**2**	**Gebäude**	**611 Tage**	**Mon 01.07.30**	**Fre 29.10.32**
7	**20**	**Baugrube**	**18 Tage**	**Mit 01.10.31**	**Son 26.10.31**
8	201	Baugrubenaushub und Materialaustausch Kita	18 Tage	Mit 01.10.31	Son 26.10.31
9	**21**	**Rohbau 1**	**501 Tage**	**Mon 01.07.30**	**Fre 28.05.32**
10	211.0	Baustelleneinrichtung	23 Tage	Mon 01.07.30	Mit 31.07.30
11	211.3	Baumeisteraushub, Kanalisation	43 Tage	Fre 02.08.30	Die 30.09.31
12	211.5	Bodenplatte Kita inkl. Dämmung	43 Tage	Mon 27.10.31	Mit 24.12.31
13	211.5	Wände EG/OG, Treppenhaus, Lift und Brandmauer	30 Tage	Mon 02.09.30	Fre 11.10.30
14	211.5	Betonwände Kita	25 Tage	Mon 22.12.31	Fre 23.01.32
15	211.5	Decke ü. 4.OG	34 Tage	Die 01.10.30	Son 17.11.30
16	211.6	Wände Keller	30 Tage	Don 01.08.30	Die 10.09.30
17	211.6	Div. Arbeiten, Spitz- und Zuputzarbeiten	21 Tage	Mon 14.10.30	Mon 11.11.30
18	211.7	Indstandsetzung Bestand, Untersichten Schleiffen	32 Tage	Mon 18.11.30	Die 31.12.30
19	212.2	Stützen aus Beton Versetzen	21 Tage	Mon 16.09.30	Mon 14.10.30
20	212.2	Treppen aus Beton Versetzen	7 Tage	Mon 04.11.30	Die 12.11.30
21	**213**	**Montagebau in Stahl**	**370 Tage**	**Mon 07.10.30**	**Fre 05.03.32**
22	213.2	Stahlkonstruktion Treppenhäuser Innen/Aussen	40 Tage	Mon 07.10.30	Fre 05.03.32
23	213.2	Gerüst Begrünung Fassade montieren	43 Tage	Mit 01.01.31	Fre 28.02.31
24	213.5	Aluminiumverkleidung Fassade montieren	43 Tage	Mon 03.03.31	Mit 30.04.31
25	213.5	Verkleidung Treppenhaus mit Webnet	22 Tage	Die 01.04.31	Mit 30.04.31
26	**214**	**Montagebau in Holz**	**365 Tage**	**Mon 02.12.30**	**Fre 23.04.32**
27	214.1	Aussenwände im Bestand und bei den Laubengängen errichten	65 Tage	Mon 02.12.30	Fre 28.02.31
28	214.1	Innenwände errichten	145 Tage	Mon 03.02.31	Fre 23.04.32
29	214.1	Schalldämmlamellen montieren	23 Tage	Die 01.07.31	Don 31.07.31
30	214.2	Holzträger und -stützen aufrichten Attika	14 Tage	Don 19.12.30	Die 07.01.31
31	214.2	Montieren der Lignatурdecke Kita	23 Tage	Mon 02.02.32	Mit 03.03.32
32	214.3	Montieren der Wand- und Dachelemente Aufstockung	20 Tage	Mon 20.01.31	Fre 14.02.31
33	214.3	Montieren der Wandelemente Kita	23 Tage	Mon 05.01.32	Mit 04.02.32
34	214.4	Fassadenaufbau Massivbau	14 Tage	Don 19.12.30	Die 07.01.31
35	214.4	Faserzement Fassadenbänder montieren	43 Tage	Don 01.05.31	Mon 30.06.31
36	214.4	Faserzementverkleidung Kita montieren	23 Tage	Mon 15.03.32	Mit 14.04.32
37	**219**	**Fassadengerüst**	**491 Tage**	**Mon 15.07.30**	**Fre 28.05.32**
38	219	Gerüst aufbauen	45 Tage	Mon 15.07.30	Fre 30.01.32
39	219	Gerüst abbauen	26 Tage	Die 26.08.31	Fre 28.05.32
40	**22**	**Rohbau 2**	**436 Tage**	**Mon 11.11.30**	**Mon 12.07.32**
41	**221**	**Fenster, Aussentüren,Tore**	**375 Tage**	**Mon 11.11.30**	**Fre 16.04.32**
42	221.1	Fenster einbringen	49 Tage	Mon 03.02.31	Don 11.03.32
43	221.5	Einstellhallentor, Aussentüren montieren	30 Tage	Mon 03.02.31	Fre 16.04.32
44	221.7	Schaufensteranlagen Retail und Café	21 Tage	Mon 03.03.31	Mon 31.03.31
45	**222**	**Spenglerarbeiten**	**242 Tage**	**Die 01.04.31**	**Mit 03.03.32**
46	222	Anschlüsse und Bleche	65 Tage	Die 01.04.31	Mon 30.06.31
47	222	Anschlüsse und Belech Kita	23 Tage	Mon 02.02.32	Mit 03.03.32
48	**223**	**Blitzschutz**	**20 Tage**	**Mon 05.05.31**	**Fre 30.05.31**
49	223	Blitzschutz	20 Tage	Mon 05.05.31	Fre 30.05.31
50	**224**	**Bedachungsarbeiten**	**401 Tage**	**Mon 11.11.30**	**Mon 24.05.32**
51	224.1	Abdichtungen Laubengänge, Rampen, Innenhof, Loggias, Terrasse Attika	37 Tage	Mon 11.11.30	Die 31.12.30
52	224.1	Aufbau Laubengänge, Rampen, Innenhof, Loggias, Terrasse Attika inkl.	65 Tage	Die 01.04.31	Mon 30.06.31
53	224.1	Abdichtung Bodenplatte Kita	15 Tage	Mon 26.01.32	Fre 13.02.32
54	224.1	Abdichtung Dachterrasse Kita	22 Tage	Mon 01.03.32	Die 30.03.32
55	224.1	Aufbau Dachterrasse Kita inkl. Rinnen	41 Tage	Mon 29.03.32	Mon 24.05.32
56	**225**	**Spez. Dichtungen und Dämmungen**	**265 Tage**	**Mon 24.02.31**	**Fre 27.02.32**
57	225.2	Stahltonelemente montieren	20 Tage	Mon 24.02.31	Fre 21.03.31
58	225.2	Stahltonelemente Kita	10 Tage	Mon 16.02.32	Fre 27.02.32
59	225.2	Randfries im Bereich Laubengang einbringen	14 Tage	Mon 06.10.31	Don 23.10.31
60	225.4	Brandschutzdämmungen anbringen	30 Tage	Mon 21.07.31	Son 31.08.31
61	225.4	Brandschutzanstrich Stahlstützen	15 Tage	Die 01.07.31	Mon 21.07.31
62	**228**	**Aeussere Abschlüsse, Sonnenschutz**	**181 Tage**	**Mon 03.11.31**	**Mon 12.07.32**
63	228.0	Faltschiebeläden montieren	43 Tage	Mon 03.11.31	Mit 31.12.31
64	228.1	Stoffstoren Loggias und Attika montieren	20 Tage	Mon 03.11.31	Son 30.11.31
65	228.1	Stoffstoren Kita montieren	11 Tage	Mon 28.06.32	Mon 12.07.32
66	228.3	Markisen Attika montieren	10 Tage	Mon 29.12.31	Fre 09.01.32
67	**23**	**Elektroanlagen**	**376 Tage**	**Mon 31.03.31**	**Mon 06.09.32**
68	**230**	**Elektroinstallationen**	**376 Tage**	**Mon 31.03.31**	**Mon 06.09.32**
69	230	Rohbauinstallationen Elektroinstallationen inkl. HV	54 Tage	Mon 31.03.31	Fre 04.06.32
70	233	Montage Apparate	70 Tage	Mon 02.02.32	Mon 06.09.32
71	239	Montage PV-Anlage	23 Tage	Die 01.07.31	Don 31.07.31
72	**24**	**Heizungs-, Lüftungs-, Klimanlagen**	**328 Tage**	**Mon 31.03.31**	**Mit 30.06.32**
73	**240**	**Heizungsanlagen**	**328 Tage**	**Mon 31.03.31**	**Mit 30.06.32**
74	243	Erschliessung Heizung	54 Tage	Mon 31.03.31	Fre 04.06.32
75	243	Einbringen Bodenheizung und Wandheizung	32 Tage	Mon 11.08.31	Mit 30.06.32
76	**244**	**Lüftungsanlagen**	**310 Tage**	**Mon 31.03.31**	**Fre 04.06.32**
77	244	Montage Lüftung	54 Tage	Mon 31.03.31	Fre 04.06.32
78	**25**	**Sanitäranlagen**	**374 Tage**	**Mon 31.03.31**	**Don 02.09.32**
79	251	Rohbauinstallationen Sanitärapparate	54 Tage	Mon 31.03.31	Fre 04.06.32
80	254	Sanitärleitungen	48 Tage	Mon 01.09.31	Fre 11.06.32
81	256	Vorwände Sanitär	30 Tage	Mon 08.09.31	Fre 18.06.32
82	258	Einbringen Küchen	24 Tage	Mon 05.04.32	Don 02.09.32
83	**27**	**Ausbau 1**	**460 Tage**	**Mon 02.12.30**	**Fre 03.09.32**
84	**271**	**Gipserarbeiten**	**210 Tage**	**Mon 29.09.31**	**Fre 16.07.32**
85	271.0	Spachteln, Abreiben	28 Tage	Mon 29.09.31	Fre 02.07.32
86	271.0	Lehmfeinputz, Randfries	40 Tage	Mon 13.10.31	Fre 16.07.32
87	**272**	**Metallbauarbeiten**	**45 Tage**	**Mon 02.12.30**	**Fre 31.01.31**
88	272.1	Metalltreppen Whg und Café	22 Tage	Mon 02.12.30	Die 31.12.30
89	272.1	Treppen und Podeste Treppenhäuser	20 Tage	Mon 06.01.31	Fre 31.01.31
90	**273**	**Schreinerarbeiten**	**70 Tage**	**Mon 31.05.32**	**Fre 03.09.32**
91	273.0	Kellertüren montieren	22 Tage	Mon 31.05.32	Die 29.06.32
92	273.0	Innentüren montieren	24 Tage	Mon 31.05.32	Don 02.09.32
93	273.1	Einbauschränke montieren	30 Tage	Mon 31.05.32	Fre 03.09.32
94	**275**	**Schliessanlagen**	**20 Tage**	**Mon 21.06.32**	**Fre 16.07.32**
95	275	Schliessanlage einbringen	20 Tage	Mon 21.06.32	Fre 16.07.32
96	**28**	**Ausbau 2**	**325 Tage**	**Mon 04.08.31**	**Fre 29.10.32**
97	**281**	**Bodenbeläge**	**280 Tage**	**Mon 04.08.31**	**Fre 27.08.32**
98	**281.0**	**Unterlagsböden**	**260 Tage**	**Mon 04.08.31**	**Fre 30.07.32**
99	281.0	Unterlagsboden Dämmung	25 Tage	Mon 04.08.31	Fre 23.07.32
100	281.0	Unterlagsboden einbringen	25 Tage	Mon 01.09.31	Fre 30.07.32
101	**281.1**	**Fugenloser Bodenbelag**	**43 Tage**	**Mon 02.02.32**	**Mit 31.03.32**
102	281.1	Fugenloser Bodenbelag	43 Tage	Mon 02.02.32	Mit 31.03.32
103	**281.2**	**Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien u.ä.g.**	**15 Tage**	**Mon 09.08.32**	**Fre 27.08.32**
104	281.2	Linoleum Kita	15 Tage	Mon 09.08.32	Fre 27.08.32
105	**281.6**	**Plattenarbeiten**	**205 Tage**	**Mon 03.11.31**	**Fre 13.08.32**
106	281.6	Bodenbeläge aus Platten, Abdichtung	47 Tage	Mon 03.11.31	Fre 13.08.32
107	**282**	**Wandbeläge, Wandbekleidungen**	**205 Tage**	**Mon 03.11.31**	**Fre 13.08.32**
108	282.4	Wandbeläge aus Platten	47 Tage	Mon 03.11.31	Fre 13.08.32
109	**285**	**Innere Oberflächenbehandlungen**	**46 Tage**	**Mon 01.12.31**	**Sam 31.01.32**
110		Behandlug Betonelemente Untersicht	45 Tage	Mon 01.12.31	Sam 31.01.32
111	**286**	**Bauaustrocknung**	**230 Tage**	**Mon 29.09.31**	**Fre 13.08.32**
112	286	Trocknungszeit Unterlagsboden	51 Tage	Mon 29.09.31	Fre 13.08.32
113	**287**	**Baureinigung**	**130 Tage**	**Mon 03.05.32**	**Fre 29.10.32**
114	287	Vorreinigung	21 Tage	Mon 03.05.32	Mon 31.05.32
115	287	Baureinigung	30 Tage	Mon 12.07.32	Fre 29.10.32
116	**3**	**Betriebseinrichtungen**	**22 Tage**	**Mon 02.08.32**	**Die 31.08.32**
117		Einrichtung Retail und Café / Werkstatt	22 Tage	Mon 02.08.32	Die 31.08.32
118	**4**	**Umgebung**	**140 Tage**	**Mon 22.12.31**	**Fre 02.07.32**
119	**40**	**Terraingestaltung**	**30 Tage**	**Mon 22.12.31**	**Fre 30.01.32**
120	401	Humus einbauen, Planie	30 Tage	Mon 22.12.31	Fre 30.01.32
121	**42**	**Gartenanlagen**	**60 Tage**	**Mon 12.04.32**	**Fre 02.07.32**
122		Wege und Plätze	25 Tage	Mon 12.04.32	Fre 14.05.32
123		Bepflanzung	20 Tage	Mon 17.05.32	Fre 11.06.32
124		Einfriedungen, Zäune	14 Tage	Mon 07.06.32	Don 24.06.32
125		Ausstattungen	10 Tage	Mon 21.06.32	Fre 02.07.32
126	**9**	**Ausstattung**	**87 Tage**	**Mon 02.08.32**	**Die 30.11.32**
127	900	Abnahme, Inbetriebnahme	42 Tage	Mon 04.10.32	Die 30.11.32
128	901	Diverse Ausstattungen	44 Tage	Mon 02.08.32	Don 30.09.32

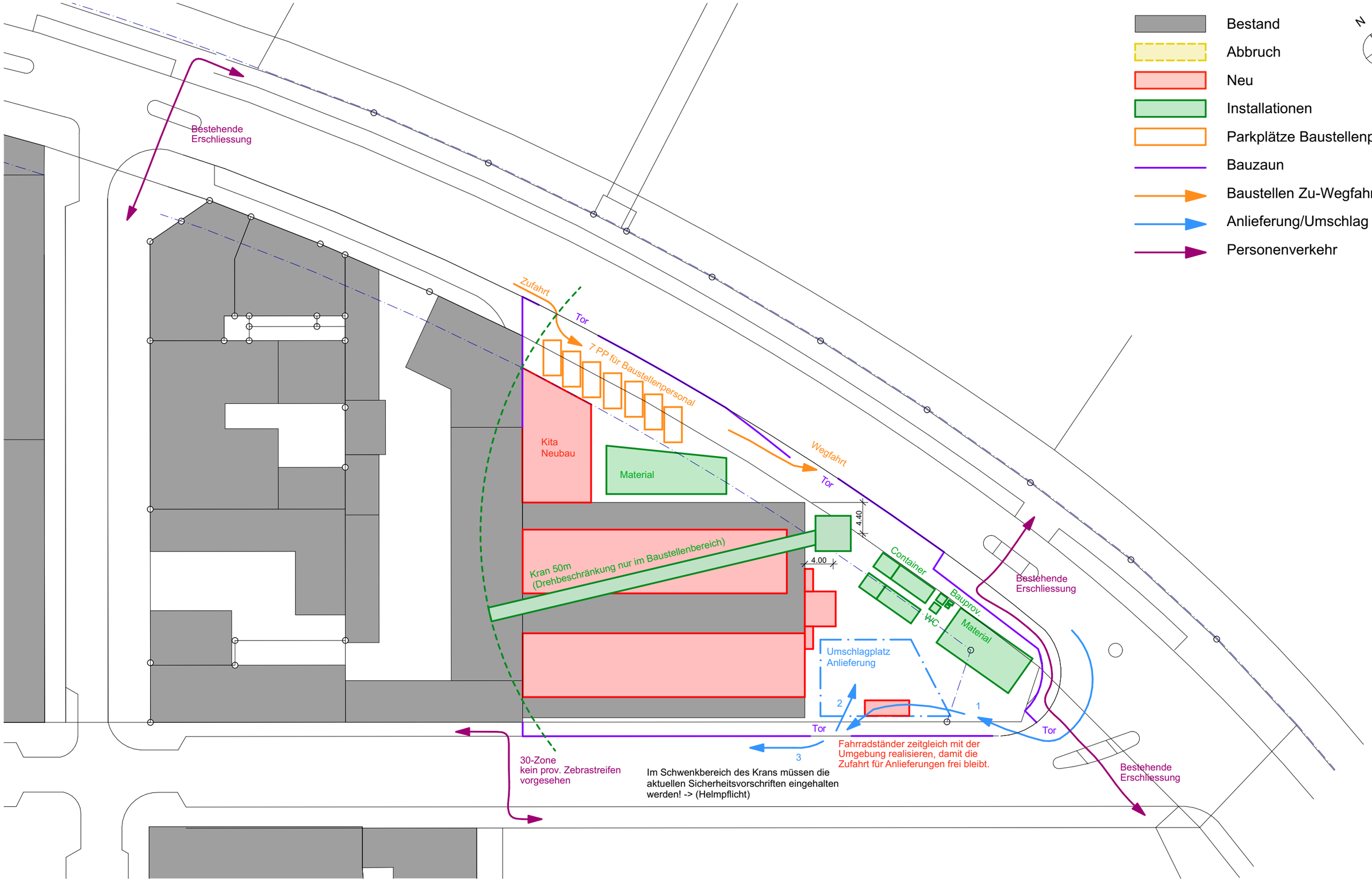
04 baustellenlogistik | bauplatzinstallation 1:500 etappe 1 abbruch



04 baustellenlogistik | bauplatzinstallation 1:500 etappe 2 rückbau



04 baustellenlogistik | bauplatzinstallation 1:500 etappe 3 neubau



05
konstruktion

detailschnitt

bauablaufplan

details

05 konstruktion | erläuterung

Die Konstruktion baut auf dem bestehenden Skelettbau auf: Die Lastabtragung erfolgt weiterhin über die Stützen. Die neuen Aussenwände bestehen aus nichttragenden Holzständern, die mit Zellulose ausgedämmt und innen mit OSB- sowie aussen mit Holzfaserplatten beplankt sind. In den Innenräumen werden sie mit Lehmputz verputzt. Davor liegt die hinterlüftete Fassadenverkleidung aus Aluminium bzw. Glasfaserbeton.

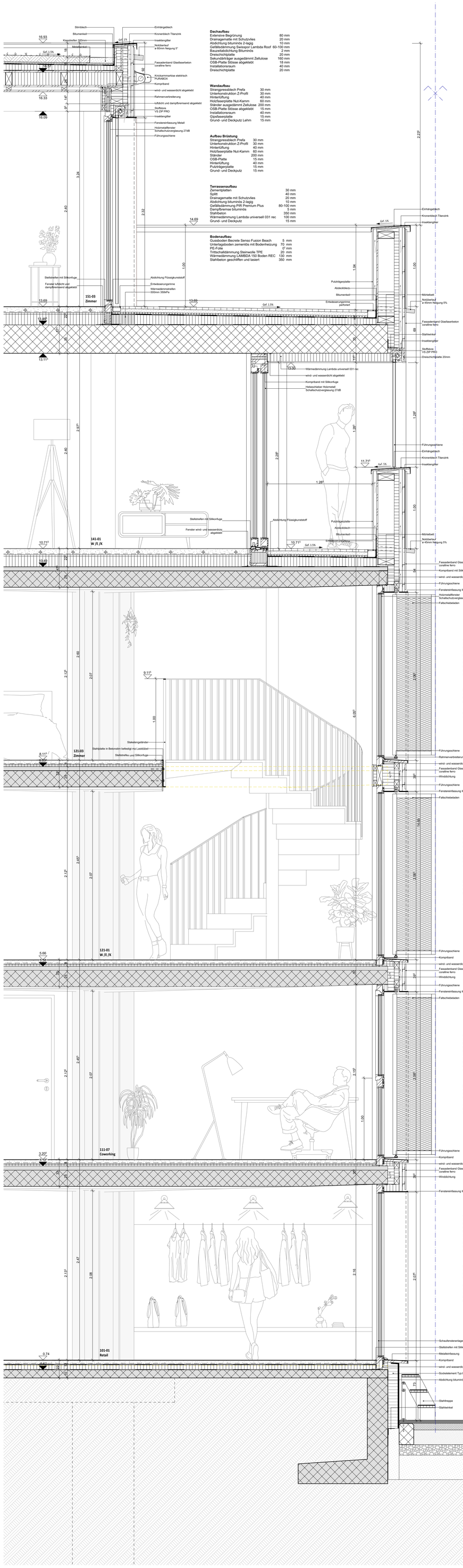
Das Attikageschoss und die Kita werden mit Ausnahme der Brandwände vollständig in Holzbauweise erstellt. Dadurch bleibt das Zusatzgewicht auf dem Bestand gering, und der Anteil nachwachsender Baustoffe wird erhöht. In der Kita kommt eine Lignatur-Decke zum Einsatz, die neben der Tragfunktion auch die schalltechnischen Anforderungen übernimmt. In der Aufstockung nimmt die Betondecke die Auskragung auf und übernimmt die Aussteifung.

Die Bodenaufbauten bestehen aus Wärmedämmung, Trittschalldämmung und einem zementösen Unterlagsboden, der als Untergrund für den recycelten Gussboden von Senso dient. In der Kita wird ein Linoleumboden verlegt, der zusätzlich den Gehschall dämpft und als Naturprodukt aus nachwachsenden Rohstoffen besteht.

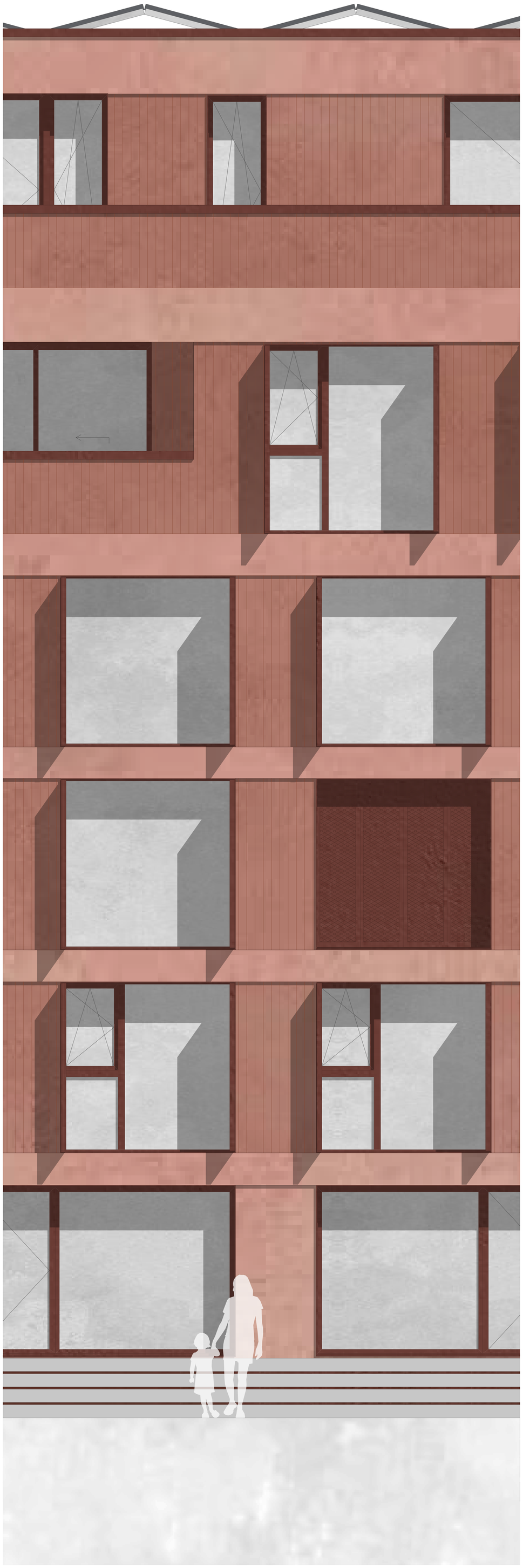
Da ausschliesslich die Stützen sowie im Untergeschoss und Erdgeschoss die aussteifenden Wände im Bereich der Baumgruben tragend sind, lassen sich die Grundrisse auch später einfach an neue Nutzungen anpassen. Bei der Materialwahl wurden, wo immer möglich, nachhaltige Baustoffe mit geschlossenem Stoffkreislauf bevorzugt.

Im Bestand werden die Wände konventionell vor Ort aufgerichtet. Die grossen Fensterflächen lassen keine sinnvollen Elementgrössen zu, und das Einbringen vorgefertigter Elemente in das bestehende Gebäude wäre aufwendig. Im Bereich der Laubengänge ist ein Elementbau zudem nicht möglich, da die bestehenden Stützen das Einfahren der Elemente verhindern. In der Aufstockung und in der Kita hingegen kommen vorgefertigte Elementwände zum Einsatz. Sie ermöglichen eine kurze Montagezeit, eine hohe Ausführungsqualität dank Vorfertigung im Werk und einen effizienten Bauablauf.

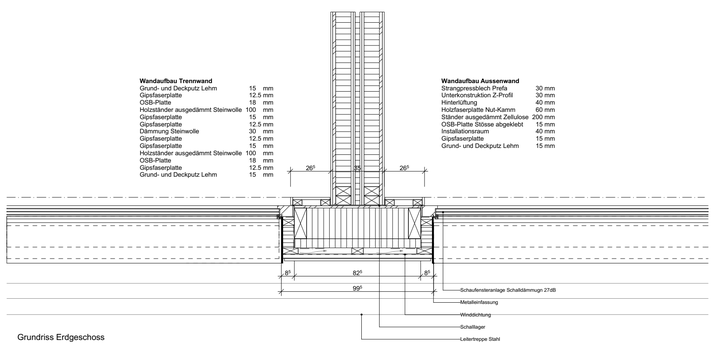




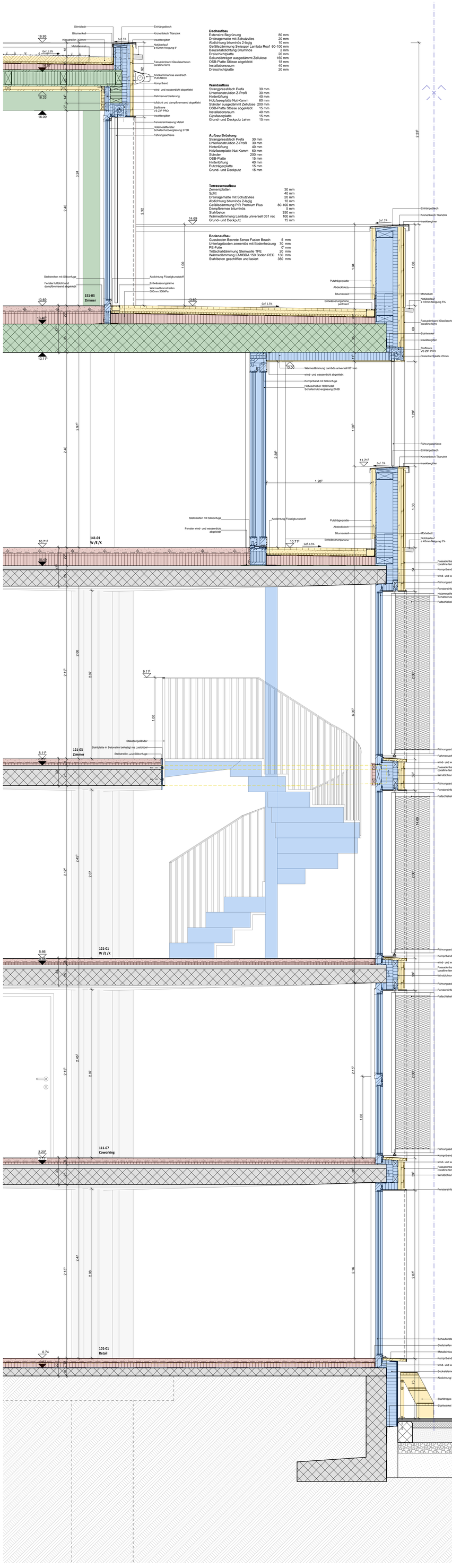
Fassadenschnitt DS



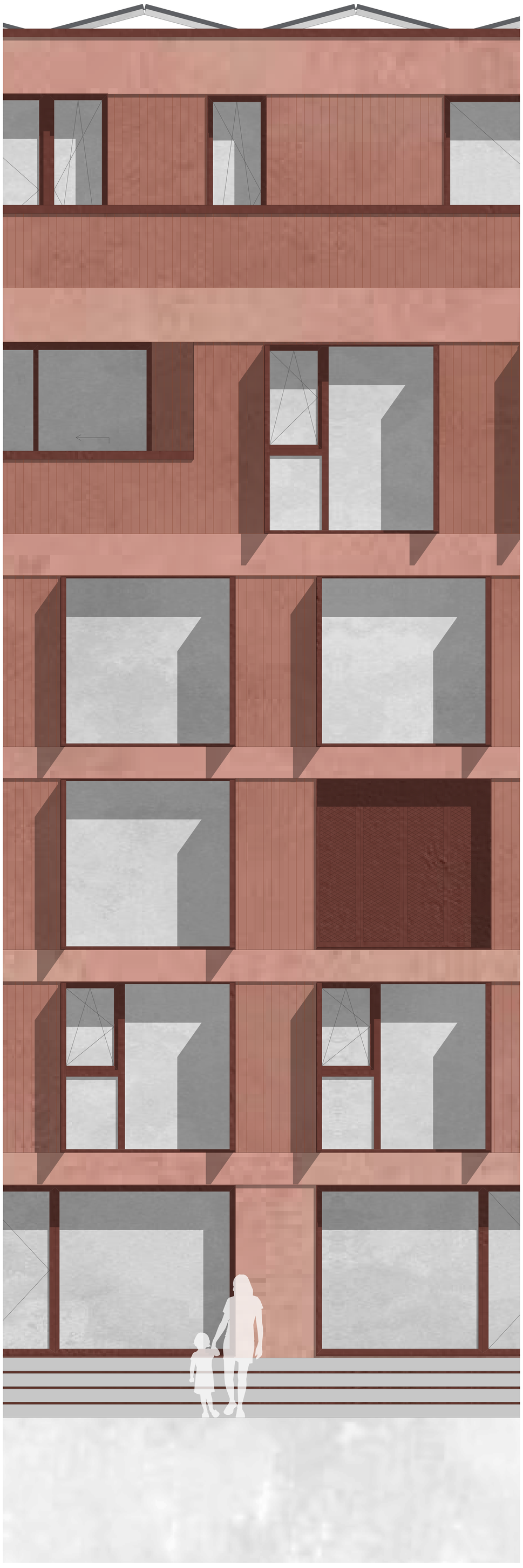
Ansicht Nordwest



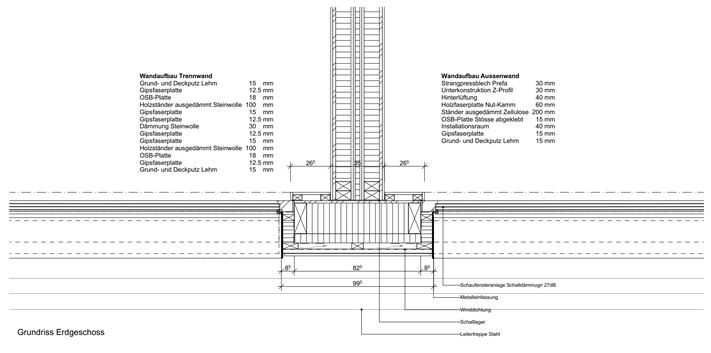
Grundriss Erdgeschoss



Fassadenschnitt DS



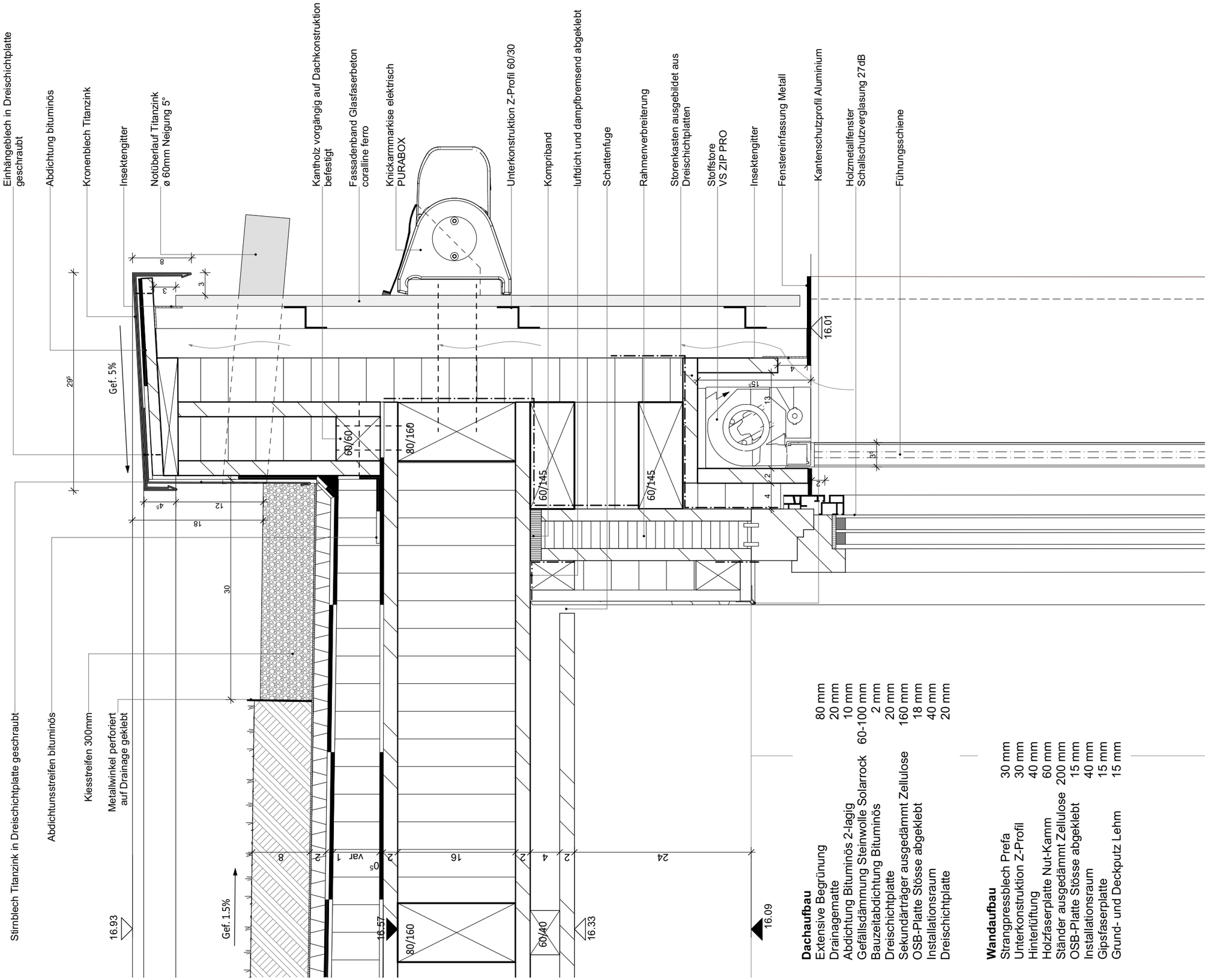
Ansicht Nordwest



Grundriss Erdgeschoss

Phase 1
Phase 2
Phase 3
Phase 4

konstruktion | detail 1 dachrand parkhaus 1:5

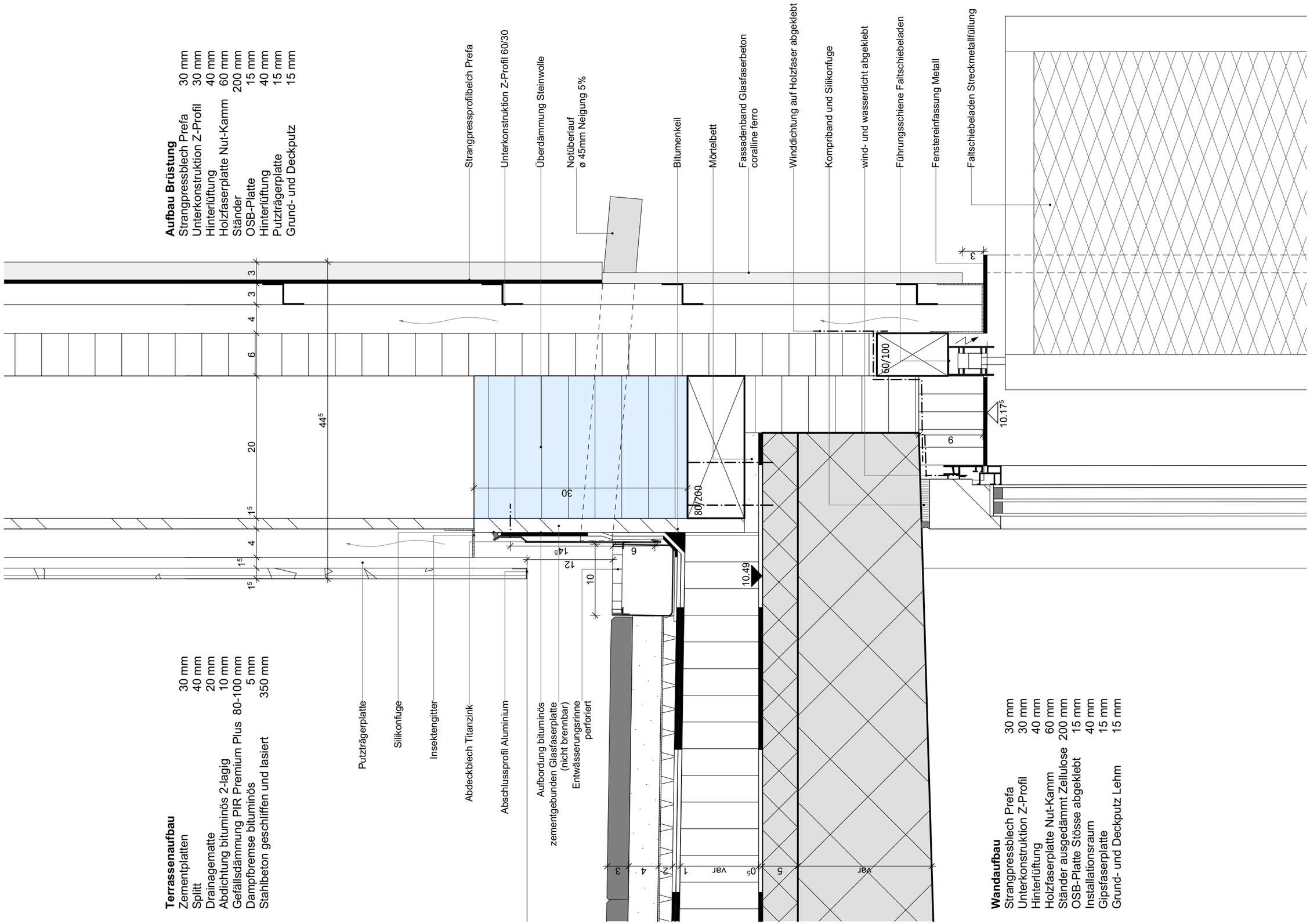


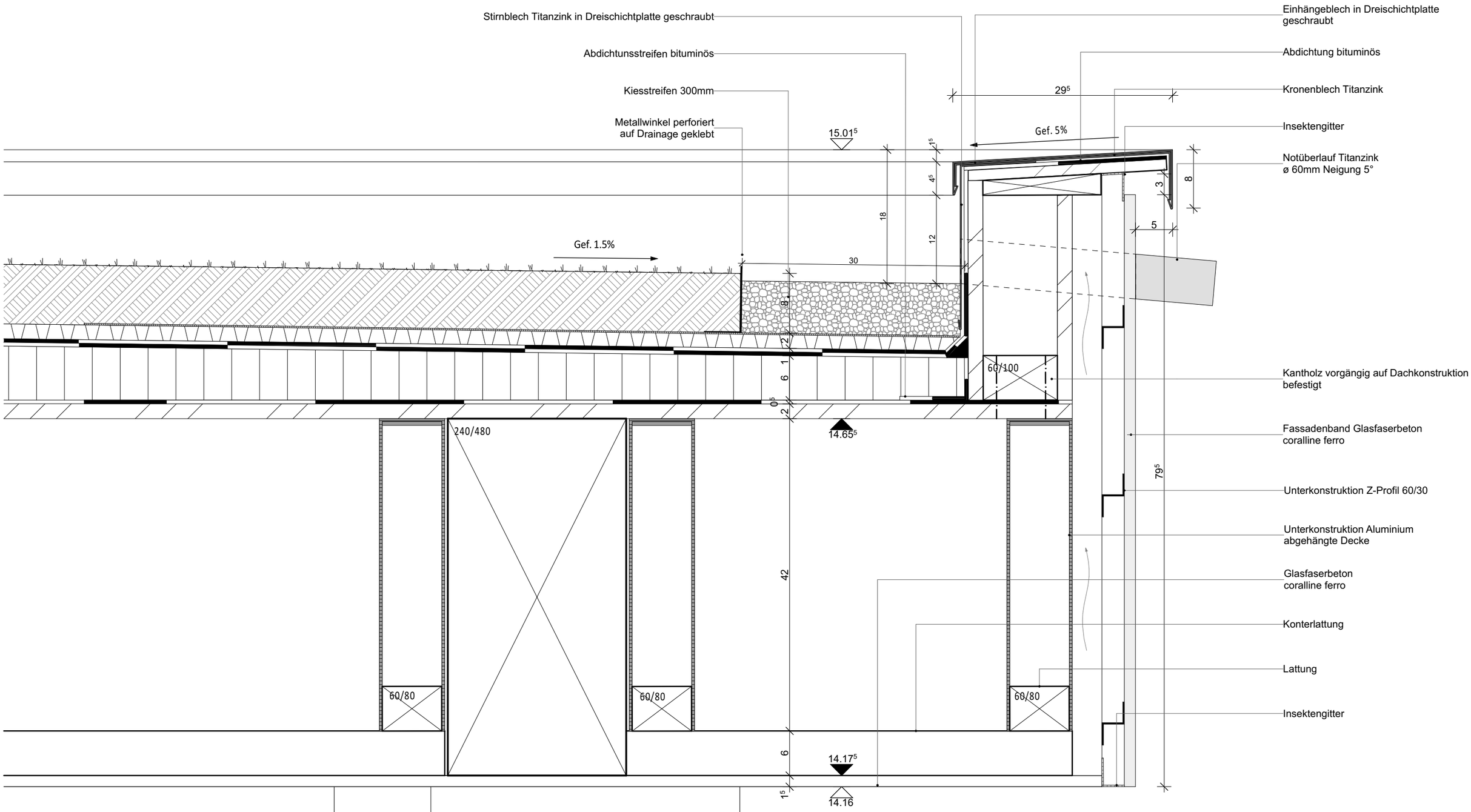
Dachaufbau

Extensive Begrünung	80 mm
Drainagematte	20 mm
Abdichtung Bituminös 2-lagig	10 mm
Gefällsdämmung Steinwolle Solarrock	60-100 mm
Bauzeitabdichtung Bituminös	2 mm
Dreischichtplatte	20 mm
Sekundärträger ausgedämmt Zellulose	160 mm
OSB-Platte Stösse abgeklebt	18 mm
Installationsraum	40 mm
Dreischichtplatte	20 mm

Wandaufbau

Strangpressblech Prefa	30 mm
Unterkonstruktion Z-Profil	30 mm
Hinterlüftung	40 mm
Holzfaserplatte Nut-Kamm	60 mm
Ständer ausgedämmt Zellulose	200 mm
OSB-Platte Stösse abgeklebt	15 mm
Installationsraum	40 mm
Gipsfaserplatte	15 mm
Grund- und Deckputz Lehm	15 mm


Aufbau Brüstung
Strangpressblech Prefa 30 mm
Unterkonstruktion Z-Profil 30 mm
Hinterlüftung 40 mm
Holzfaserplatte Nut-Kamm 60 mm
Ständer 200 mm
OSB-Platte 15 mm
Hinterlüftung 40 mm
Putzträgerplatte 15 mm
Grund- und Deckputz 15 mm
Strangpressprofilblech Prefa
Unterkonstruktion Z-Profil 60/30
Überdämmung Steinwolle
Notüberlauf
ø 45mm Neigung 5%
Bitumenkeil
Mörtelbett
Fassadenband Glasfaserbeton
coralline ferro
Winddichtung auf Holzfaser abgeklebt
Kompriband und Silikonfuge
wind- und wasserdicht abgeklebt
Führungsschiene Faltschiebeladen
Fenstereinfassung Metall
Faltschiebeladen Streckmetallfüllung
60/100
80/200
10.49
10.17⁵
Terrassenaufbau
Zementplatten 30 mm
Splitt 40 mm
Drainagematte 20 mm
Abdichtung bituminös 2-lagig 10 mm
Gefällsdämmung PIR Premium Plus 80-100 mm
Dampfbremse bituminös 5 mm
Stahlbeton geschliffen und lasiert 350 mm
Putzträgerplatte
Silikonfuge
Insektengitter
Abdeckblech Titanzink
Abschlussprofil Aluminium
Aufbordung bituminös
zementgebunden Glasfaserplatte
(nicht brennbar)
Entwässerungsrinne
perforiert
Wandaufbau
Strangpressblech Prefa 30 mm
Unterkonstruktion Z-Profil 30 mm
Hinterlüftung 40 mm
Holzfaserplatte Nut-Kamm 60 mm
Ständer ausgedämmt Zellulose 200 mm
OSB-Platte Stösse abgeklebt 15 mm
Installationsraum 40 mm
Gipsfaserplatte 15 mm
Grund- und Deckputz Lehm 15 mm



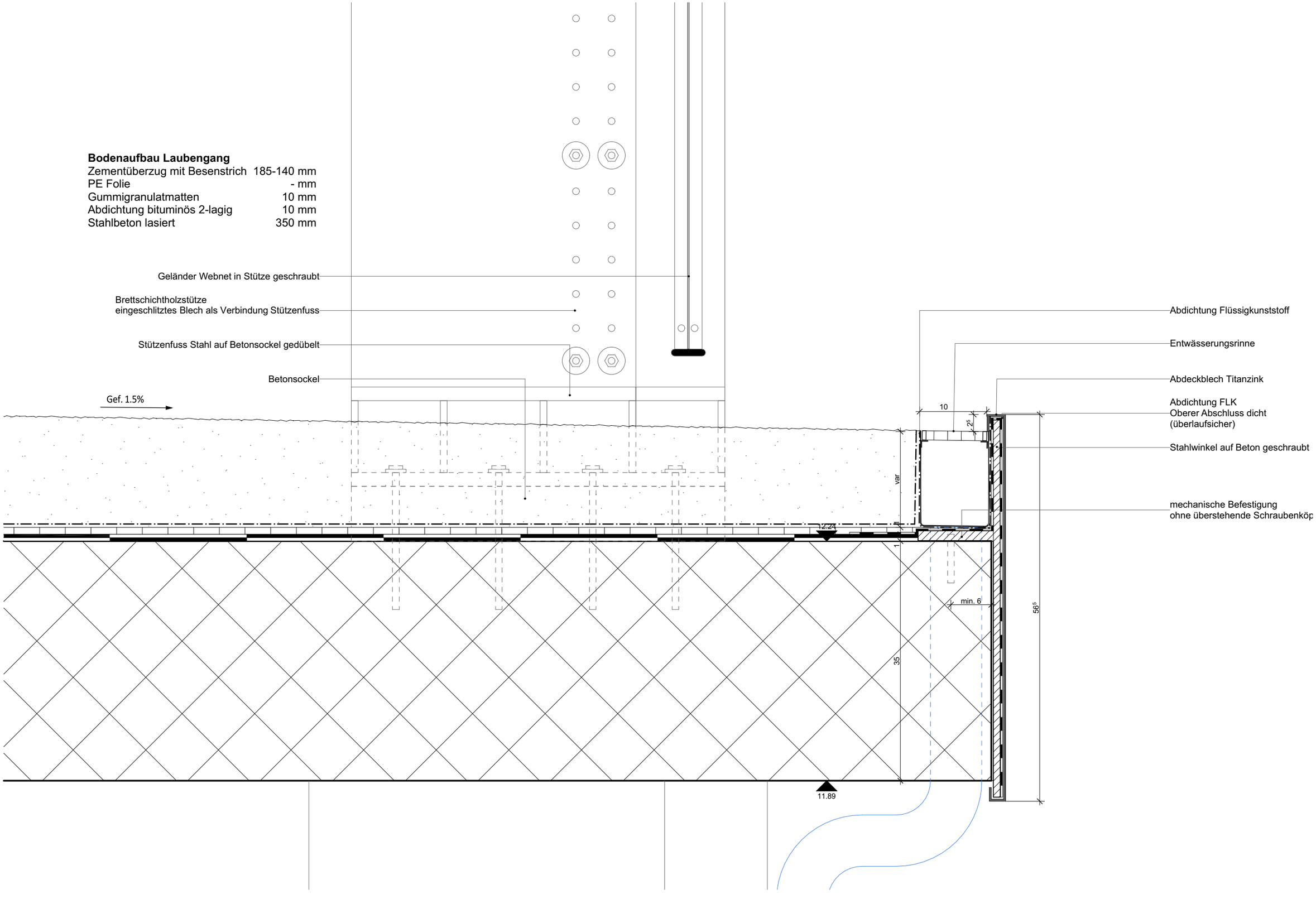
Dachaufbau

Extensive Begrünung	80 mm
Drainagematte	20 mm
Abdichtung Bituminös 2-lagig	10 mm
Gefällsdämmung Steinwolle Solarrock	60-100 mm
Bauzeitabdichtung Bituminös	2 mm
Dreischichtplatte	20 mm
Primärträger und abgehängte Decke	480 mm
Glasfaserbeton coralline ferro	15 mm

konstruktion | detail 4 abschluss laubengang 1:5

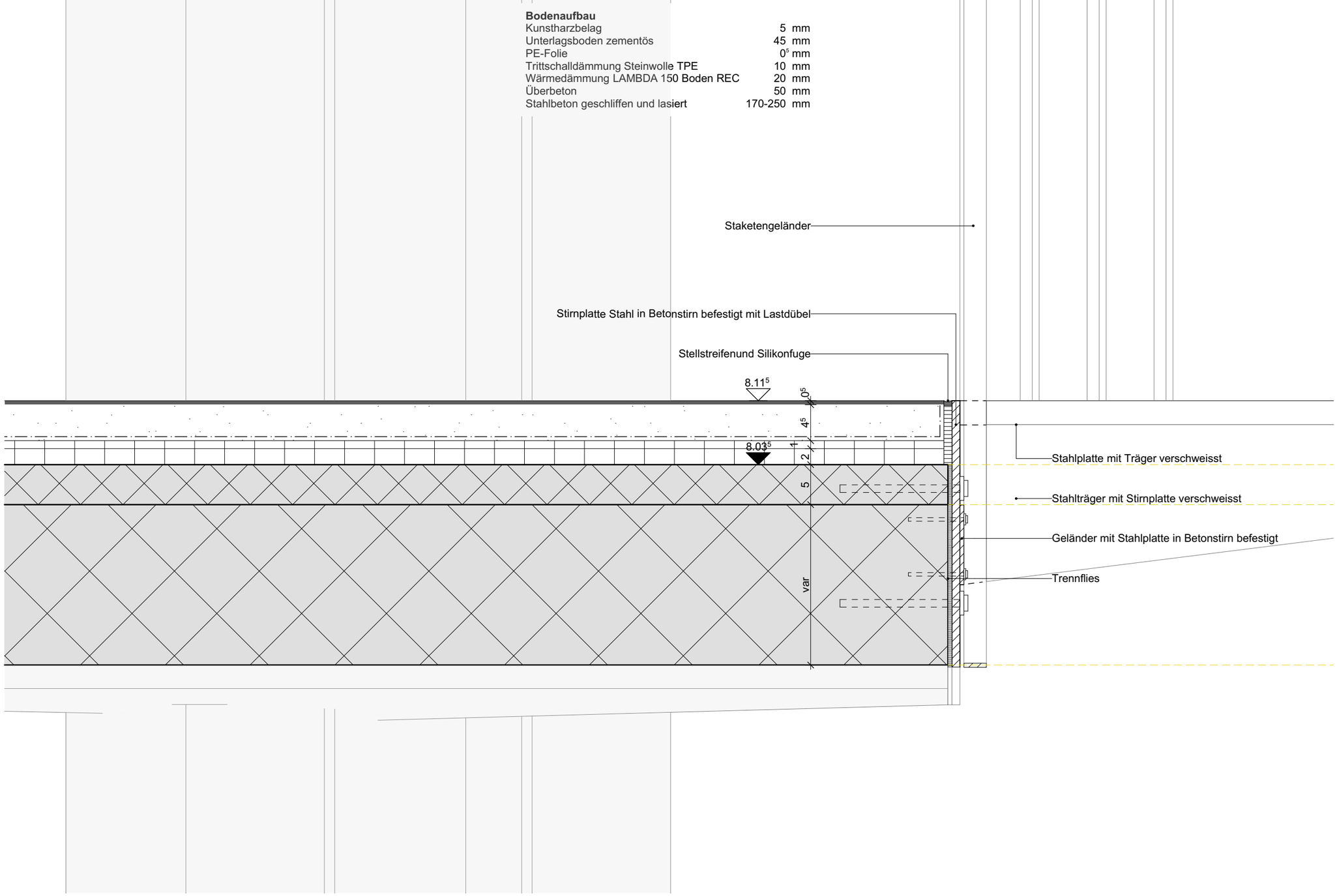
Bodenaufbau Laubengang

Zementüberzug mit Besenstrich	185-140 mm
PE Folie	- mm
Gummigranulatmatten	10 mm
Abdichtung bituminös 2-lagig	10 mm
Stahlbeton lasiert	350 mm



Bodenaufbau

Kunstharzbelag	5	mm
Unterlagsboden zementös	45	mm
PE-Folie	0^{5}	mm
Trittschalldämmung Steinwolle TPE	10	mm
Wärmedämmung LAMBDA 150 Boden REC	20	mm
Überbeton	50	mm
Stahlbeton geschliffen und lasiert	170-250	mm

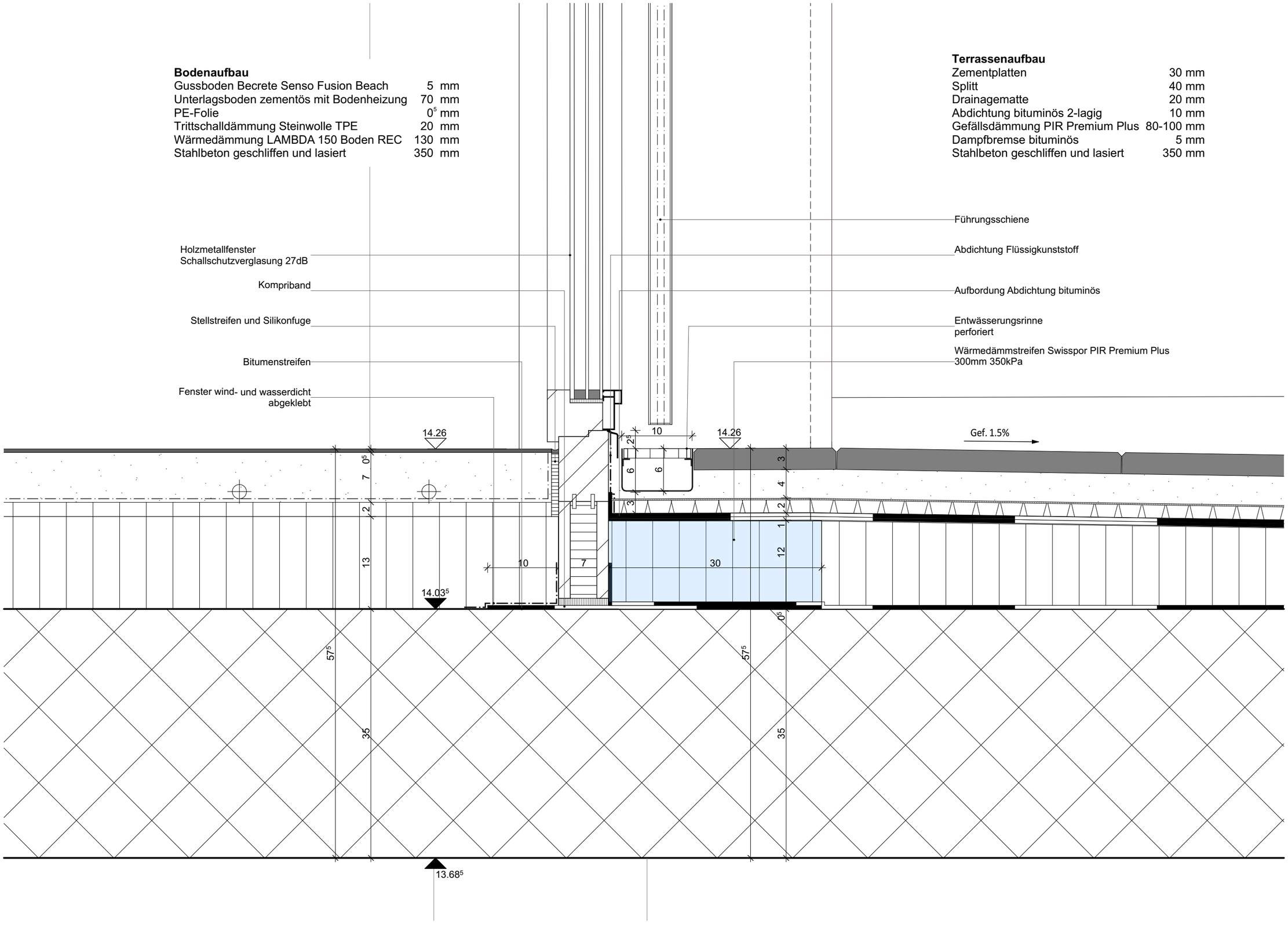


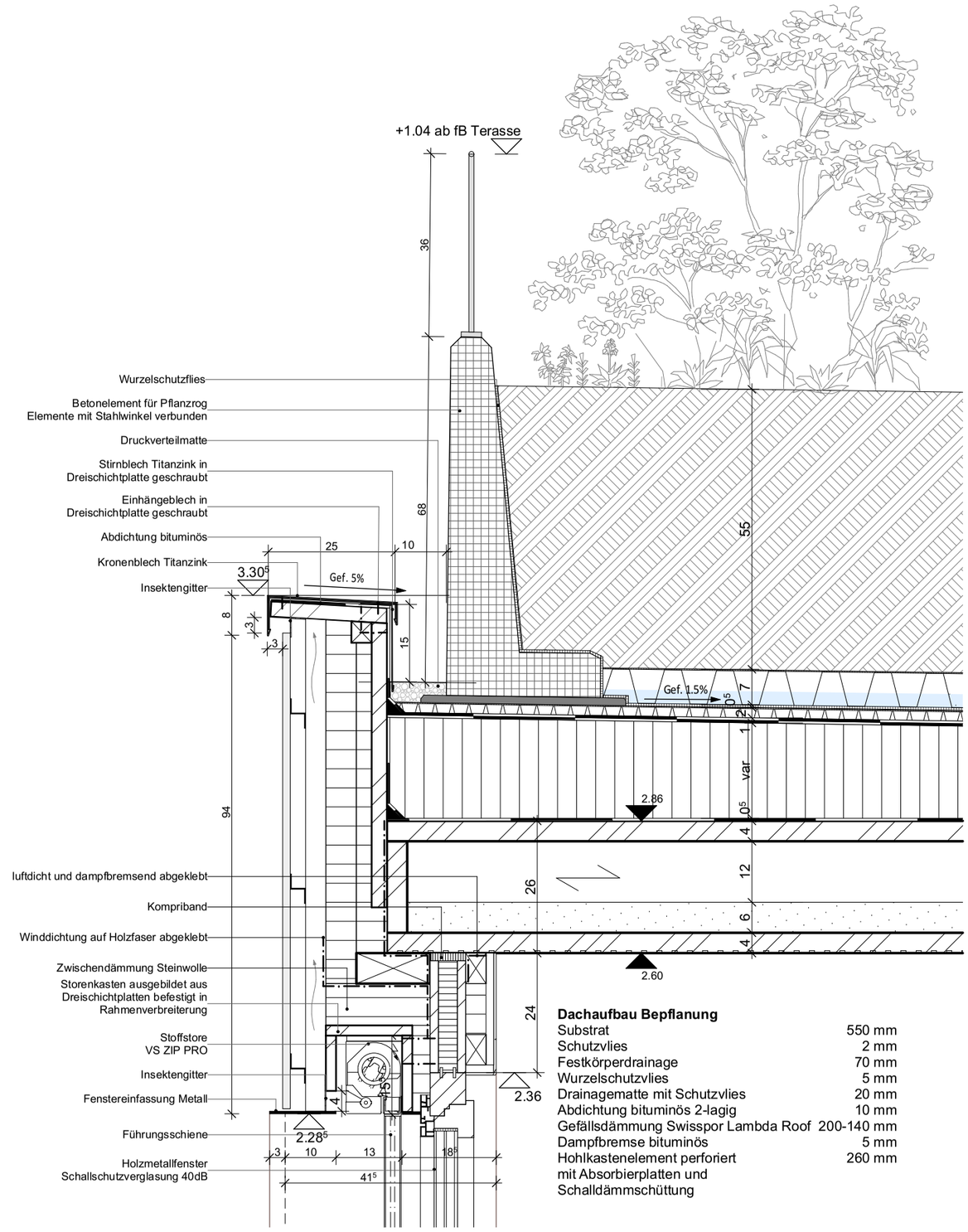
Bodenaufbau

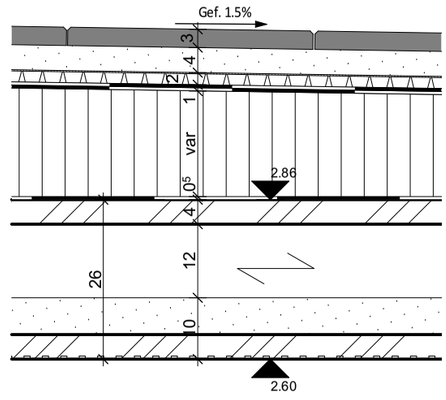
Gussboden Becrete Senso Fusion Beach	5 mm
Unterlagsboden zementös mit Bodenheizung	70 mm
PE-Folie	0^{5} mm
Trittschalldämmung Steinwolle TPE	20 mm
Wärmedämmung LAMBDA 150 Boden REC	130 mm
Stahlbeton geschliffen und lasiert	350 mm

Terrassenaufbau

Zementplatten	30 mm
Splitt	40 mm
Drainagematte	20 mm
Abdichtung bituminös 2-lagig	10 mm
Gefällsdämmung PIR Premium Plus	80-100 mm
Dampfbremse bituminös	5 mm
Stahlbeton geschliffen und lasiert	350 mm





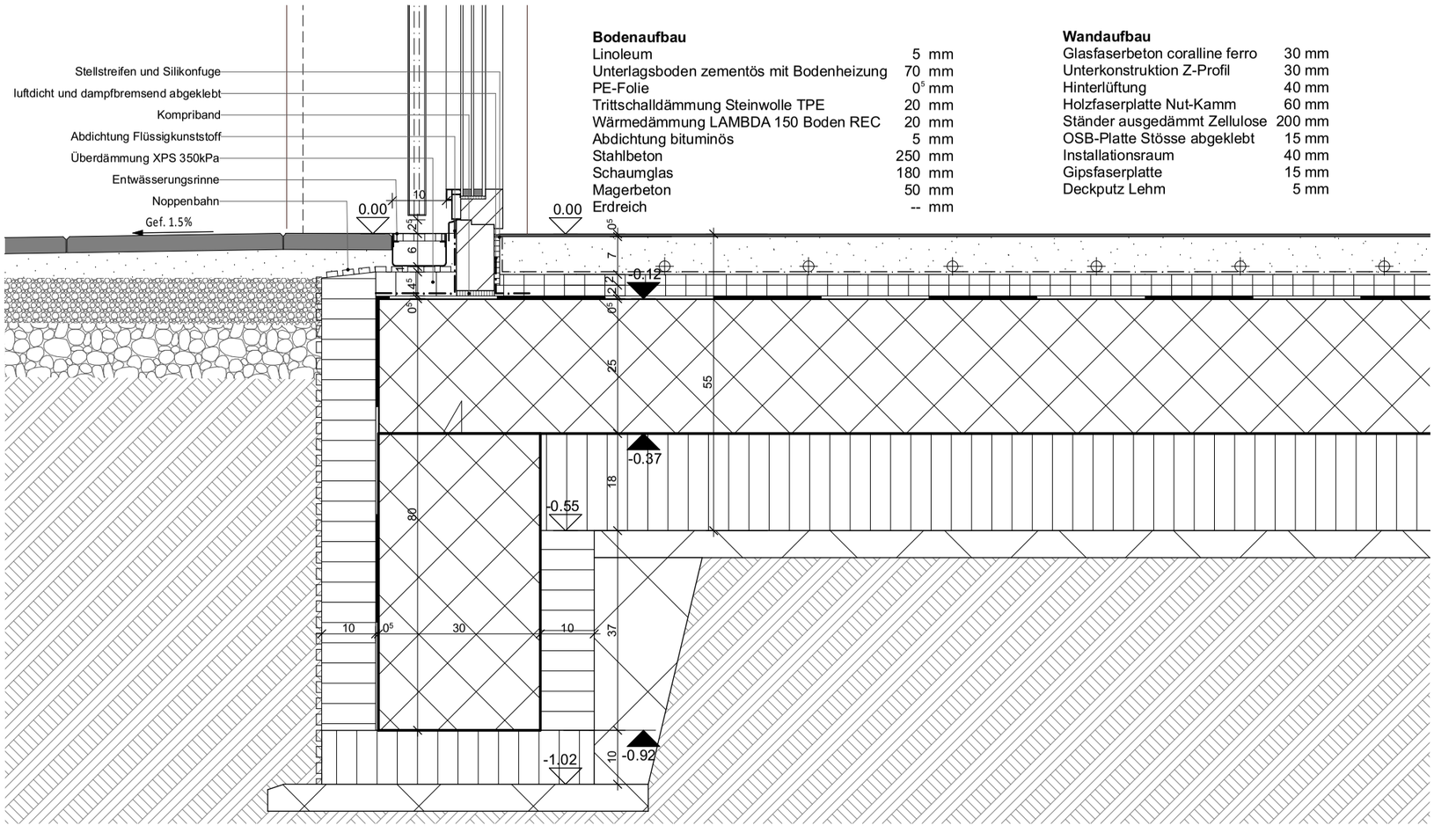


Dachaufbau Bepflanung

Substrat	550 mm
Schutzvlies	2 mm
Festkörperdrainage	70 mm
Wurzelschutzvlies	5 mm
Drainagematte mit Schutzvlies	20 mm
Abdichtung bituminös 2-lagig	10 mm
Gefällsdämmung Swisspor Lambda Roof	200-140 mm
Dampfbremse bituminös	5 mm
Hohlkastenelement perforiert mit Absorbierplatten und Schalldämmschüttung	260 mm

Dachaufbau begehbar

Zementplatten	30 mm
Splitt	40 mm
Drainagematte mit Schutzvlies	20 mm
Abdichtung bituminös 2-lagig	10 mm
Gefällsdämmung Swisspor Lambda Roof	200-140 mm
Dampfbremse bituminös	5 mm
Hohlkastenelement	260 mm



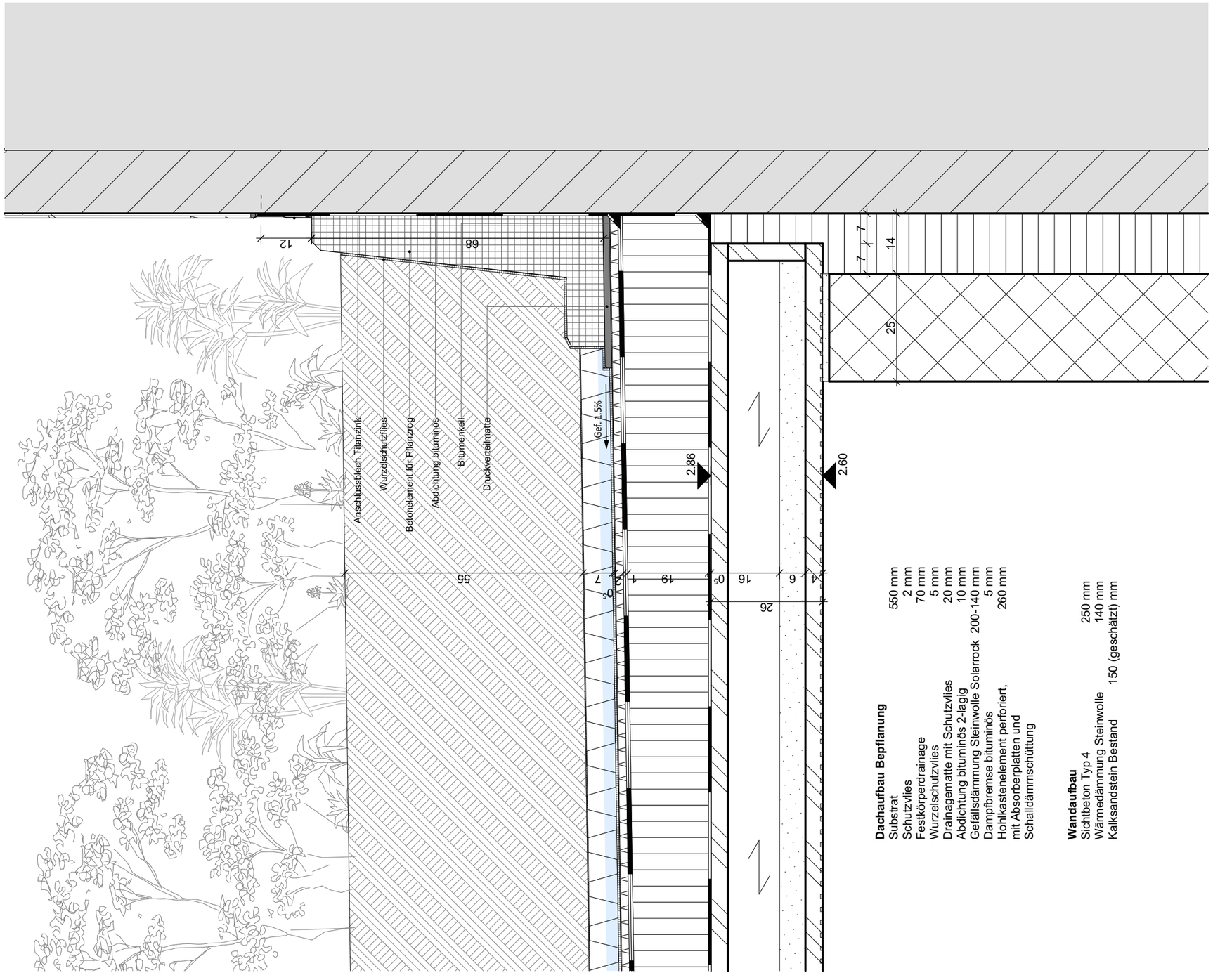
Bodenaufbau

Linoleum	5 mm
Unterlagsboden zementös mit Bodenheizung	70 mm
PE-Folie	0 mm
Trittschalldämmung Steinwolle TPE	20 mm
Wärmedämmung LAMBDA 150 Boden REC	20 mm
Abdichtung bituminös	5 mm
Stahlbeton	250 mm
Schaumglas	180 mm
Magerbeton	50 mm
Erdreich	-- mm

Wandaufbau

Glasfaserbeton coralline ferro	30 mm
Unterkonstruktion Z-Profil	30 mm
Hinterlüftung	40 mm
Holzfaserplatte Nut-Kamm	60 mm
Ständer ausgedämmt Zellulose	200 mm
OSB-Platte Stösse abgeklebt	15 mm
Installationsraum	40 mm
Gipsfaserplatte	15 mm
Deckputz Lehm	5 mm

konstruktion | detail 9 anschluss bestand kita 1:10



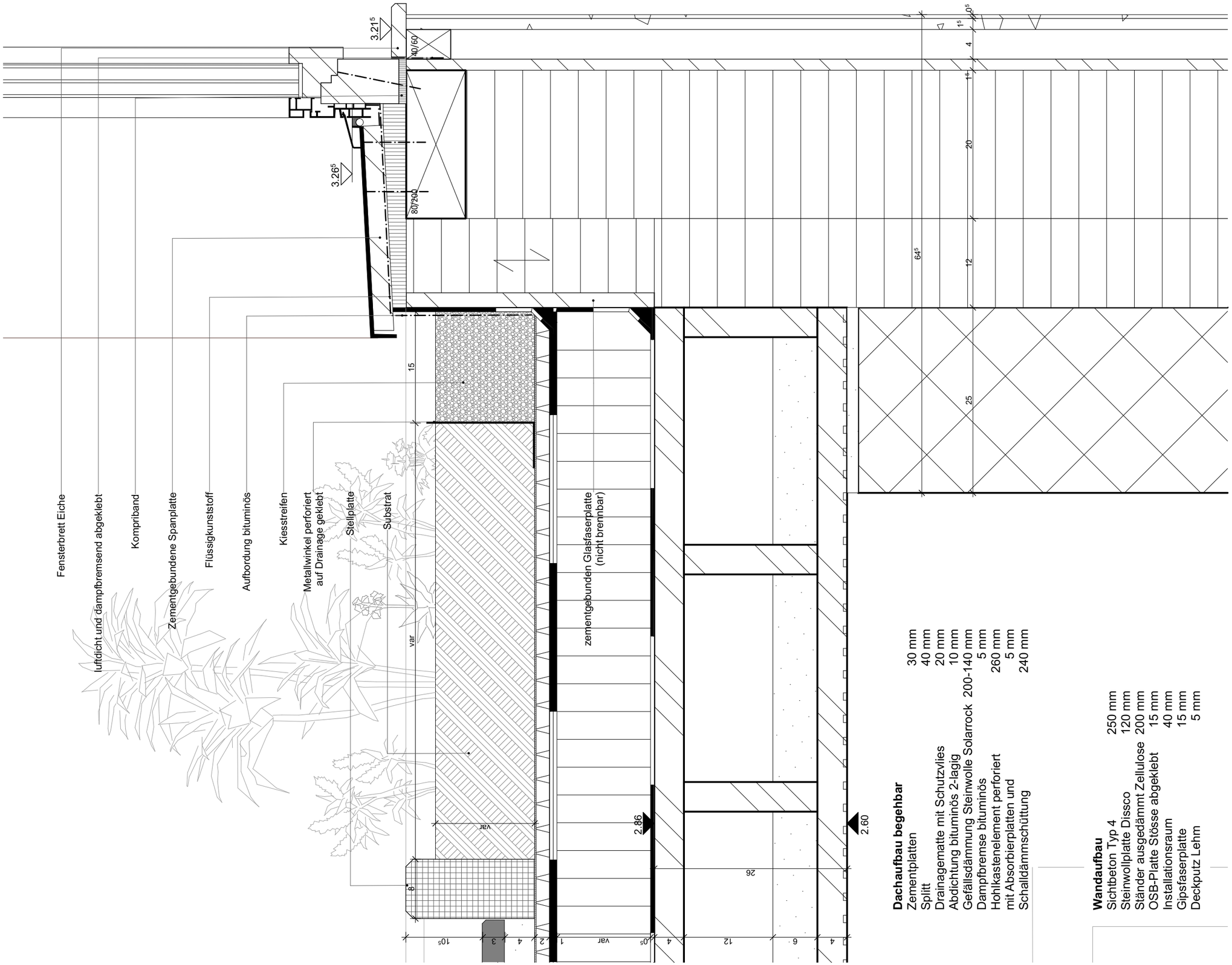
Dachaufbau Bepflanung

Substrat	550 mm
Schutzvlies	2 mm
Festkörperdrainage	70 mm
Wurzelschutzvlies	5 mm
Drainagematte mit Schutzvlies	20 mm
Abdichtung bituminös 2-lagig	10 mm
Gefällsdämmung Steinwolle Solarrock	200-140 mm
Dampfbremse bituminös	5 mm
Hohlkastenelement perforiert, mit Absorberplatten und Schalldämmschüttung	260 mm

Wandaufbau

Sichtbeton Typ 4	250 mm
Wärmedämmung Steinwolle	140 mm
Kalksandstein Bestand	150 (geschätzt) mm

konstruktion | detail 10 anschluss parkhaus kita 1:10



11

kostenermittlung

kostenvoranschlag

Kostenvoranschlag nach BKP

Projekt: Umnutzung Parkhaus Hauptbahnhof Zürich Sihlquai 41, Zürich
Verfasserin: Selina Künzler
Datum: 23.10.2026
Gnauigkeit: ± 10 % (Kostenvoranschlag, SIA 102)

Zusammenstellung		
0	**Grundstück**	CHF 18'025'000
1	**Vorbereitungsarbeiten**	CHF 347'550
2	**Gebäude**	CHF 14'535'946
3	**Betriebseinrichtungen**	CHF 120'000
4	**Umgebung**	CHF 466'400
5	**Baunebenkosten**	CHF 513'927
8	**Reserve**	CHF 726'797
9	**Ausstattung**	CHF 130'000
	Total BKP 0–9 gemäss Kennwerten	**CHF 34'865'620**
	MwSt-Zuschlag auf BKP 1–9 (nur falls Kennwerte exkl. MwSt)	CHF 1'364'090
	Gesamte Anlagekosten inkl. MwSt	**CHF 36'229'710**

0 Grundstück		Bemerkungen	Einheit	Menge	Kennwert	Betrag
01 GRUNDSTÜCK- ODER BAURECHTERWERB						**CHF 18'025'000**
011	Grundstückerwerb, Parzelle IQ1983	Landpreis gem. Aufgabenstellung	m2	2'405.	5'000.	CHF 12'025'000
012	Bestehendes Parkhaus-Gebäude	Vorgabe Aufgabenstellung	pauschal	1.	6'000'000.	CHF 6'000'000
Zwischentotal					**Anlagekosten 0**	**CHF 18'025'000**

1 Vorbereitungsarbeiten		Bemerkungen	Einheit	Menge	Kennwert	Betrag
10 BESTANDESAUFNAHMEN, BAUGRUNDUNTERSUCHUNG						**CHF 25'000**
101	Bestandesaufnahmen	Aufnahme Bestand Parkhaus, Zustandsanalyse Beton	Annahme			CHF 10'000
102	Baugrunduntersuchung	Baugrunduntersuchung Neubau Kita	Annahme			CHF 15'000
103	Schadstoffuntersuchung	Gebäudeschadstoffe vor Abbruch, keine zu erwarten	Annahme			-
11 RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNG						**CHF 167'550**
112	**Abbrüche**					**CHF 167'550**
112.1	Abbruch Autowaschstrasse, Tankstelle, Markt «Spar Express»	inkl. Abtransport, Entsorgung/Recycling, Sondermüll (Vorgabe)	pauschal	1.	150'000.	CHF 150'000
112.1	Teilabbruch Parkhaus	Abbruch Elemente / Treppenhaus, Rückbau Überzug EG	m3	270.	65.	CHF 17'550
13 GEMEINSAME BAUSTELLENERSCHLIESSUNG						**CHF 65'000**
130	Baustelleninstallation	Abschrankungen, Zufahren, Prov. Installationen	Annahme			CHF 20'000
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl.	Baustrom, Wasser ect.	Annahme			CHF 40'000
138	Sortierung Bauabfälle	Allgemeine Schuttmulden	Annahme			CHF 5'000
15 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN						**CHF 50'000**
150	Anschluss Werkleitungen	Anschluss an öffentliches Leitungssystem	Annahme			CHF 50'000
16 ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE VERKEHRSANLAGEN						**CHF 25'000**
161	Strassen	Anpassung an Strasse bei EH Einfahrt	Annahme			CHF 25'000
19 HONORARE						**CHF 15'000**
192	Bauingenieur		Annahme			CHF 10'000
197.1	Geologe, Geotechniker, Altlasten		Annahme			CHF 5'000
Zwischentotal					**Anlagekosten 1**	**CHF 347'550**

2 Gebäude		Bemerkungen	Einheit	Menge	Kennwert	Betrag
20 BAUGRUBE						**CHF 4'800**
201	Baugrubenaushub	Aushub inkl. Materialaustausch,Transport und Deponiekosten	m3	60.	80.	CHF 4'800
21 ROHBAU 1						**CHF 4'361'300**
211	**Baumeisterarbeiten**					**CHF 492'000**
211.0	Baustelleneinrichtung	Komplette Baustelleneinrichtung, Kranarbeiten	Annahme			CHF 200'000
211.3	Baumeisteraushub	Fundamentaushub	m3	50.	40.	CHF 2'000
211.4	Kanalisationen	Sämtliche Leitungen	Annahme			CHF 18'000
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	Sämtliche Betonarbeiten inkl. Fundament Kita	m3	400.	400.	CHF 160'000
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	Kragplatten	m1	80.	500.	CHF 40'000
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	Stahllamellen Verstärkung bei Maisonettwhg und Café	Annahme			-
211.6	Maurerarbeiten	Sämtliche Maurerarbeiten und Zuputzarbeiten	m2	110.	200.	CHF 22'000
211.7	Instandsetzung Bestand	Sämtliche Instandsetzungen Bestand Parkhaus	Annahme			CHF 50'000
212	**Montagebau in Beton und Vorfabriziertem**					**CHF 74'800**
212.2	Elemente aus Beton	Stützen aus Beton Liefern und Versetzten	Stk	54.	1'200.	CHF 64'800
212.2	Elemente aus Beton	Treppen aus Beton Liefern und Versetzten	Stk	4.	2'500.	CHF 10'000
213	**Montagebau in Stahl**					**CHF 997'750**
213.2	Stahlkonstruktionen	Treppenhäuser innen und Aussen, Gerüst Begrünung	m3	5.	300.	CHF 1'500
213.5	Äussere Bekleidungen	Fassadenverkleidung aus Aluminium inkl. Unterkonstruktion	m2	2'725.	250.	CHF 681'250
213.5	Äussere Bekleidungen	Webnet Rampe / Treppenhaus / Begrünung Südostfassade	m2	1'750.	180.	CHF 315'000
214	**Montagebau in Holz**					**CHF 2'594'250**
214.0	Baustelleneinrichtung	Transport und Lagerung	Annahme			CHF 40'000
214.1	Zimmerarbeiten	Schalldämmlamellen Wand	m2	50.	140.	CHF 7'000
214.1	Zimmerarbeiten	Aussenwände bis 4.OG	m2	3'025.	450.	CHF 1'361'250
214.1	Zimmerarbeiten	Innenwände	m2	1'750.	180.	CHF 315'000
214.1	Zimmerarbeiten	Wohnungstrennwände	m2	700.	350.	CHF 245'000
214.2	Ingenieurholzbau	Lignaturdecke Kita	m2	175.	200.	CHF 35'000
214.2	Ingenieurholzbau	Holzträger und Stützen Attika	m3	45.	1'400.	CHF 63'000
214.3	Holztafelbau	Wandelemente Attika und Kita, Dachelemente Attika	m2	770.	400.	CHF 308'000
214.4	Äussere Bekleidungen	Fassadenaufbau bei Betonwänden Treppenhaus	m2	200.	350.	CHF 70'000
214.4	Äussere Bekleidungen	Faserzement Fassadenband und Verkleidung Kita	m2	600.	250.	CHF 150'000
219	**Fassadengerüste**					**CHF 202'500**
219.0	Fassadengerüste	Fassadengerüst für Konstruktion und Fassade, Regendach	m2	4'500.	45.	CHF 202'500
22 ROHBAU 2						**CHF 2'321'850**

Kostenvoranschlag nach BKP

Projekt: Umnutzung Parkhaus Hauptbahnhof Zürich Sihlquai 41, Zürich
Verfasserin: Selina Künzler
Datum: 23.10.2026
Gnauigkeit: ± 10 % (Kostenvoranschlag, SIA 102)

221	**Fenster, Aussentüren und Tore**					**CHF 1'436'500**
221.1	Fenster aus Holz/Metall	Sämtliche Fenster Wohnungen, TH, Café, Kita und Retail	m2	1'250.	850.	CHF 1'062'500
221.5	Aussentüren aus Holz EI30	Eingangstüren Wohnungen, Coworking, Retail, Restaurant	Stk	48.	3'000.	CHF 144'000
221.5	Aussentüren aus Holz	Eingangstüren mit Verglasung Kita und Restaurant	Stk	5.	12'000.	CHF 60'000
221.6	Tore	Einstellhallentor	Stk	1.	25'000.	CHF 25'000
221.7	Schaufensteranlagen	Retail und Café	m2	145.	1'000.	CHF 145'000
222	Spenglerarbeiten	Dachrand- und Brüstungsbleche, Abschlüsse Laubengänge , allgemeine Arbeiten	m1	330.	150.	CHF 49'500
223	Blitzschutz	Annahme an bestehende Fundamenterdung	Annahme			CHF 10'000
224	**Bedachungsarbeiten**					**CHF 322'350**
224.1	Flachdacharbeiten, Flächenabdichtungen	Abdichtung und Aufbau Flachdächer Attika, sämtliche Anschlüsse	m2	490.	120.	CHF 58'800
224.1	Flachdacharbeiten, Flächenabdichtungen	Abdichtung und Aufbau Loggias, Dachterrasse Kita, Terrasse Attika, sämtliche Anschlüsse	m2	360.	190.	CHF 68'400
224.1	Flachdacharbeiten, Flächenabdichtungen	Abdichtung und Aufbau Laubengang / Rampe	m2	1'100.	120.	CHF 132'000
224.1	Flachdacharbeiten, Flächenabdichtungen	Abdichtung und Aufbau Laubengang / Rampe Aufstockung	m2	200.	150.	CHF 30'000
224.1	Flachdacharbeiten, Flächenabdichtungen	Abdichtung und Dämmung Bodenplatte Kita	m2	165.	110.	CHF 18'150
224.1	Rinnen	Bei Balkontüren, Rampen	m1	100.	150.	CHF 15'000
225	**Spezielle Dichtungen und Dämmungen**					**CHF 280'250**
225.1	Fugenabdichtungen	Anschlussfugen	m1	600.	10.	CHF 6'000
225.2	Spezielle Dämmungen	Stahltonelemente	m2	55.	150.	CHF 8'250
225.2	Spezielle Dämmungen	Randfries im Bereich Laubengang, inkl. Verputz	m1	280.	100.	CHF 28'000
225.2	Spezielle Dämmungen	Dämmung Decke EH	m2	560.	50.	CHF 28'000
225.4	Brandschutzbekleidungen	Brandschutzdämmung und Abschottung	Annahme			CHF 60'000
225.4	Brandschutzbekleidungen	Brandschutzanstrich Stahlstützen	Stk	75.	2'000.	CHF 150'000
228	**Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen**					
228.0	Fenster- und Fenstertürläden	Faltläden	m2	1'025.	150.	CHF 153'750
228.1	Stoffstoren	Stoffstoren Attika und Loggias	m2	250.	50.	CHF 12'500
228.3	Markisen	Markisen bei Loggias und Attika	Stk	19.	3'000.	CHF 57'000
23 ELEKTROANLAGEN						**CHF 782'400**
230	Elektroanlagen	sämtliche Elektroarbeiten inkl. HV	Annahme			CHF 600'000
233	Leuchten und Lampen	Sämtliche Leuchten und Lampen im Innenbereich	Annahme			CHF 60'000
239	Photovoltaikanlage inkl. Wechselrichter	PV-Anlage Attika	m2	306.	400.	CHF 122'400
24 HEIZUNG, LÜFTUNG, KLIMA UND KÄLTE						**CHF 1'075'000**
243	Zulieferung Energieträger	Anschluss Fernwärme	Annahme			CHF 220'000
243	Wärmeverteilung	Wandheizung, Bodenheizung inkl. Dämmung	Annahme			CHF 440'000
244	Lüftungsanlagen	Lüftung für Wohnungen, Coworking, Café und Kita inkl. Dämmung	Annahme			CHF 415'000
25 SANITÄRANLAGEN						**CHF 1'155'000**
254	Sanitärleitungen	Gesamte Leitungsführung inkl. Dämmung, Vorwände Sanitär und Apparate	Annahme			CHF 820'000
258	Kücheneinrichtungen	Küchen Wohnungen, Kita	Stk	22.	15'000.	CHF 330'000
258	Kücheneinrichtungen	Küche Coworking	Stk	1.	5'000.	CHF 5'000
26 TRANSPORTANLAGEN						**CHF 75'000**
261	Aufzüge	Personenaufzug	Stk	1.		CHF 75'000
27 AUSBAU 1						**CHF 1'133'050**
271	**Gipserarbeiten**					**CHF 240'500**
271.0	Innere Verputzarbeiten	Lehmputz Wände Innenwände	m2	3'700.	65.	CHF 240'500
272	**Metallbauarbeiten**					**CHF 610'000**
272.1	Metalltreppen	Treppen in den Maisonettewohnungen und Café	Stk	15.	15'000.	CHF 225'000
272.1	Metalltreppen	Aussentreppen, Treppenhäuser	Stk	30.	7'000.	CHF 210'000
272.1	Allgemeine Metallbauarbeiten	Briefkasten inkl. Sonnerie	Annahme			CHF 15'000
272.1	Allgemeine Metallbauarbeiten (Geländer, Handläufe)	Geländer Webnet Laubengänge, Dachterrasse	m1	320.	500.	CHF 160'000
273.1	Innere Verglasungen	Verglasung Coworking, Zimmer Atelierwhg	m2	30.	800.	CHF 24'000
273	**Schreinerarbeiten**					**CHF 237'300**
273.0	Kellertüren	Türen Keller, Container, Abwart	Stk	28.	1'500.	CHF 42'000
273.0	Innentüren aus Holzwerkstoffen	Sämtliche Innentüren	Stk	93.	1'100.	CHF 102'300
273.1	Wandschränke, Gestelle und dergleichen	Einbauschränke in den Wohnungen, Garderobe Kita	Stk	23.	3'000.	CHF 69'000
275	**Schliessanlage**					
275	Schliessanlage	Badgesystem	Stk	81.	250.	CHF 20'250
278	Signaletik, Beschriftungen		Annahme			CHF 25'000
28 AUSBAU 2						**CHF 976'600**
281	**Bodenbeläge**					**CHF 729'600**
281.1	Unterlagsböden	Zementöser Unterlagsboden inkl. Folie und Dämmung im bestehenden EG	m2	330.	80.	CHF 26'400
281.0	Unterlagsböden	Zementöser Unterlagsboden inkl. Folie und Dämmung im bestehenden Teil ab OG	m2	2'000.	70.	CHF 140'000
281.0	Unterlagsböden	Zementöser Unterlagsboden inkl. Folie und Dämmung Aufstockung	m2	1'000.	90.	CHF 90'000
281.0	Unterlagsböden	Zementöser Unterlagsboden inkl. Folie und Dämmung Kita	m2	150.	70.	CHF 10'500
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	Sämtliche Beläge ausser Nasszellen Wohnen, Retial, Restaurant, Coworking	m2	2'450.	170.	CHF 416'500
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien u.d.g.	Linoleum Kita	m2	130.	90.	CHF 11'700
281.6	Bodenbeläge aus Keramik	Keramische Beläge in den Nasszellen inkl. Abdichtung	m2	230.	150.	CHF 34'500
282	**Wandbeläge, Wandbekleidungen**					**CHF 81'000**
282.4	Wandbeläge aus Keramik	Keramische Beläge in den Nasszellen inkl. Abdichtung	m2	540.	150.	CHF 81'000
285	**Innere Oberflächenbehandlungen**					**CHF 96'000**
285.1	Innere Malerarbeiten	Behandlung Betonelemente Untersicht	m2	4'800.	20.	CHF 96'000
286	Bauaustrocknung	Austrocknung Unterlagsboden ect.	Annahme			CHF 25'000
287	Baureinigung	Reinigung des gesamten Bauwerks	Annahme			CHF 45'000
Honorarberechtigte Summe (BKP 1+ 2 + 4)						**CHF 12'683'950**

Kostenvoranschlag nach BKP

Projekt: Umnutzung Parkhaus Hauptbahnhof Zürich Sihlquai 41, Zürich
Verfasserin: Selina Künzler
Datum: 23.10.2026
Gnauigkeit: ± 10 % (Kostenvoranschlag, SIA 102)

29 HONORARE						**CHF 2'650'946**
291	Architekt	Planung und Bauleitung	%	12'683'950	12.0%	CHF 1'522'074
292	Bauingenieur	Statik Massivbau	%	12'683'950	3.0%	CHF 380'519
293	Elektroingenieur	Eleketroplanung und Fachbauleitung	%	12'683'950	1.0%	CHF 126'840
294	HLS-Ingenieur	HLS- Planung und Bauleitung	%	12'683'950	2.0%	CHF 253'679
296	**Spezialisten**					**CHF 367'835**
296.0	Geometer	Situationsplan, Aufnahmen	%	12'683'950	0.2%	CHF 19'026
296.3	Bauphysiker	Energiekonzept, Akustikkonzept	%	12'683'950	0.5%	CHF 57'078
296.6	Brandschutzplaner	Brandschutzkonzept	%	12'683'950	0.3%	CHF 38'052
296.7	Holzbauingenieur	Statik Holzbau	%	12'683'950	2.0%	CHF 253'679
Zwischentotal					**Anlagekosten 2**	**CHF 14'535'946**

3 Betriebseinrichtungen		**Bemerkungen**	**Einheit**	**Menge**	**Kennwert**	**Betrag**
30 BETRIEBSEINRICHTUNGEN						**CHF 120'000**
300	Betriebseinrichtungen allgemein	Retail und Café/Werkstatt	Annahme			CHF 120'000
Zwischentotal					**Anlagekosten 3**	**CHF 120'000**

4 Umgebung		**Bemerkungen**	**Einheit**	**Menge**	**Kennwert**	**Betrag**
40 TERRAINGESTALTUNGEN						**CHF 17'875**
401	Erdbewegungen	Humus liefern und einbauen	m2	715.	25.	CHF 17'875
42 GARTENANLAGEN						**CHF 438'525**
421	Gärtnerarbeiten, Bepflanzung	Bearbeitung Grünflächen und Randabschlüsse, Rinnen ect.	m2	715.	75.	CHF 53'625
421	Gärtnerarbeiten, Bepflanzung	Begrünung Südostfassade	Annahme			CHF 10'000
421	Gärtnerarbeiten, Bepflanzung	Vorplatz mit Rampe, Weg und Vorplatz Kita	m2	145.	200.	CHF 29'000
421	Gärtnerarbeiten, Bepflanzung	Baumgrube inkl. Baum	Stk	2.	5'000.	CHF 10'000
421	Gärtnerarbeiten, Bepflanzung	Planzentröge gorss inkl. Bepflanzung innenhof + Dachterrasse	m2	80.	800.	CHF 64'000
421	Gärtnerarbeiten, Bepflanzung	Pflanztröge klein inkl. Befplanzung Innenhof und Dachterrasse	Stk	9.	1'500.	CHF 13'500
421	Gärtnerarbeiten, Bepflanzung	Bepflanzung Garten	Annahme			CHF 100'000
422	Einfriedungen und Zäune	Zaun Kita	m1	460.	40.	CHF 18'400
423	Ausstattungen und Geräte	Veloabstellplätze	Annahme			CHF 10'000
423	Ausstattungen und Geräte	Velohäuschen	Annahme			CHF 30'000
423	Ausstattungen und Geräte	Spielgeräte Kita, Bänke, Möblierung Ping-Pong Tisch	Annahme			CHF 100'000
44 INSTALLATIONEN						**CHF 10'000**
443	Elektroanlagen	Aussenbeleuchtung	Annahme			CHF 10'000
Zwischentotal					**Anlagekosten 4**	**CHF 466'400**

5 Baunebenkosten		**Bemerkungen**	**Einheit**	**Menge**	**Kennwert**	**Betrag**
51 BEWILLIGUNGEN, ANSCHLUSSGEBÜHREN						**CHF 311'380**
511	Bewilligung, Gebüren	Gebühren Baubewilligung und Baugespann	Annahme			CHF 25'000
511	Bewilligung, Gebüren	Ersatzabgabe Schutzraum + Bearbeitungsgebühr 500CHF	Stk	36.	1'830.	CHF 66'380
512	**Anschlussgebühren**					**CHF 220'000**
512.0	Kanalisation	Keine Anschlussgebühren in der Stadt Zürich				-
512.1	Elektrizität		Annahme			CHF 20'000
512.2	Wasser		Annahme			CHF 100'000
512.5	Fernheizung		Annahme			CHF 80'000
512.6	Medien, Telefon		Annahme			CHF 20'000
52 DOKUMENTATION BAUWERK						**CHF 147'547**
521	Muster, Materialprüfungen		Annahme			CHF 15'000
524	Vervielfältigung, Plankopien	Prozentanteil von Honorarsumme	%	2'650'946	5.0%	CHF 132'547
53 VERSICHERUNGEN						**CHF 40'000**
531	Bauzeitversicherung	Gebäudeversicherung	Annahme			CHF 5'000
532	Spezialversicherungen	Bauherrenhaftpflicht, Bauwesen	Annahme			CHF 25'000
533	Selbstbehalt in Schadenfällen während Bauzeit	Pro Schadensfall Annahme 2000 CHF	Annahme			CHF 10'000
54 FINANZIERUNG AB BAUBEGINN						-
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	Nicht im KV enthalten	Annahme			-
549	Bauanschlüsse (Bauwasser, Baustrom)	Nicht im KV enthalten	Annahme			-
56 ÜBRIGE BAUNEBENKOSTEN						**CHF 15'000**
566	Aufrichte / Einweihung		Annahme			CHF 15'000
Zwischentotal					**Anlagekosten 5**	**CHF 513'927**

8 Reserve		**Bemerkungen**	**Einheit**	**Menge**	**Kennwert**	**Betrag**
80 RESERVE						
800	Reservepool	5 % von BKP 2 (Vorgabe), Basis in Spalte Menge	%	14'535'946	5.0%	CHF 726'797
Zwischentotal					**Anlagekosten 8**	**CHF 726'797**

9 Ausstattung		**Bemerkungen**	**Einheit**	**Menge**	**Kennwert**	**Betrag**
90 MÖBEL						**CHF 120'000**
900	Möbel	Möblierung Kita, Einrichtung Coworking	Annahme			CHF 120'000
93 GERÄTE UND APPARATE						**CHF 10'000**
930	Geräte und Apparate (Feuerlöscher etc.)		Annahme			CHF 10'000
Zwischentotal					**Anlagekosten 9**	**CHF 130'000**

12

wirtschaftlichkeit

schemapläne

rückstellungen

rendite

12 wirtschaftlichkeit | erläuterung

Das Projekt stützt sich auf einen breiten Nutzungsmix aus Wohnungen, Gewerbeflächen, Kita und Café. Die Einnahmen verteilen sich dadurch auf mehrere unabhängige Mietparteien, was das Risiko von Mietausfällen deutlich reduziert. Der Schwerpunkt liegt auf dem Wohnen, für das in Zürich eine sehr hohe und stabile Nachfrage besteht. Leerstände sind daher kaum zu erwarten.

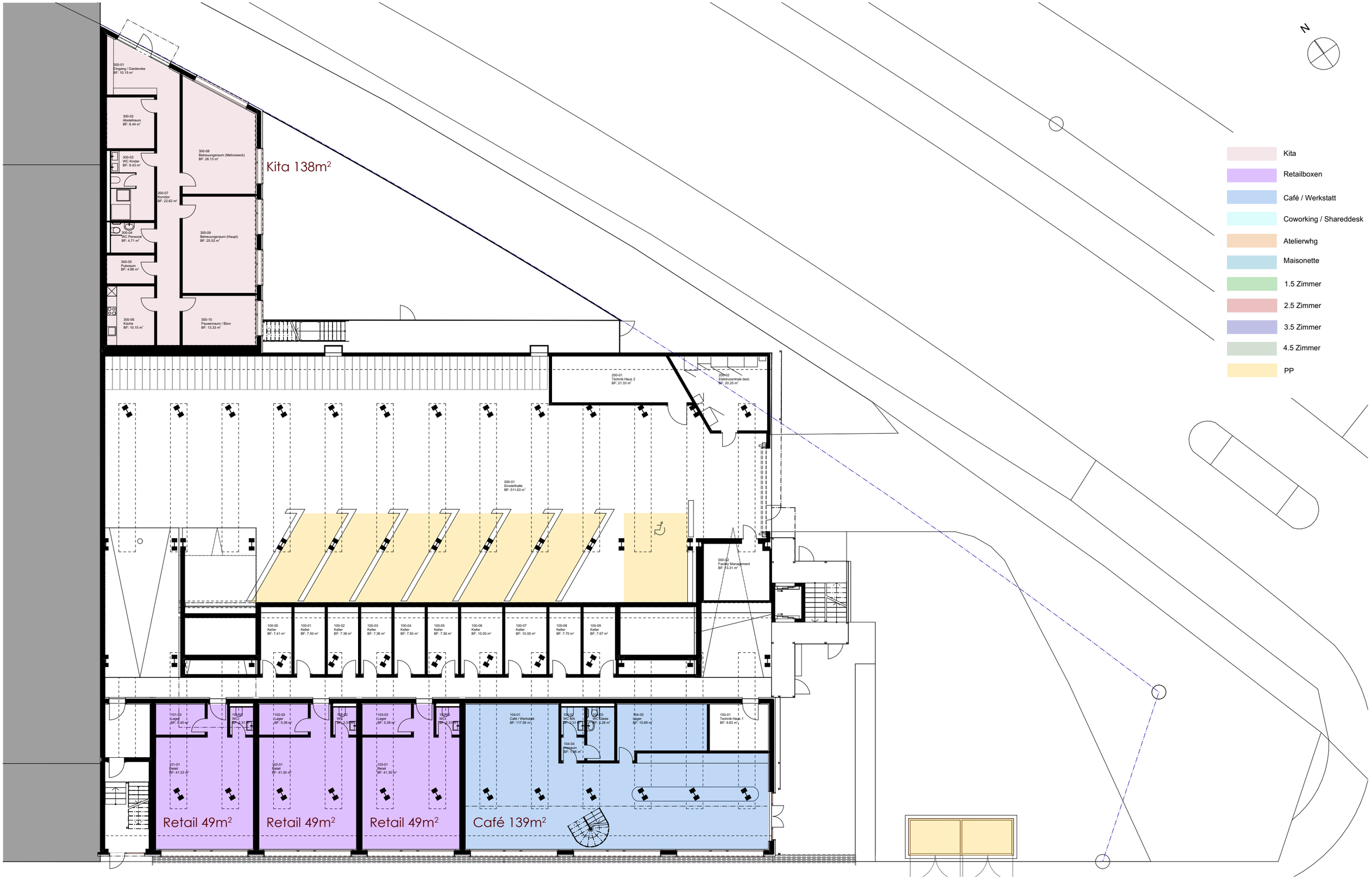
Die Mietzinse wurden auf Basis der Marktanalyse im mittleren bis teilweise oberen Bereich angesetzt. Dies ist aufgrund der zentralen Lage, der sehr guten Erschliessung und der hohen Qualität des Umbaus gerechtfertigt und macht das Objekt für Mieterinnen und Mieter attraktiv.

Einen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit leistet die Weiterverwendung des Bestands. Da die Tragstruktur des Parkhauses erhalten bleibt, fallen die Kosten für den Rohbau deutlich geringer aus als bei einem Ersatzneubau. Gleichzeitig wird die graue Energie des bestehenden Gebäudes genutzt.

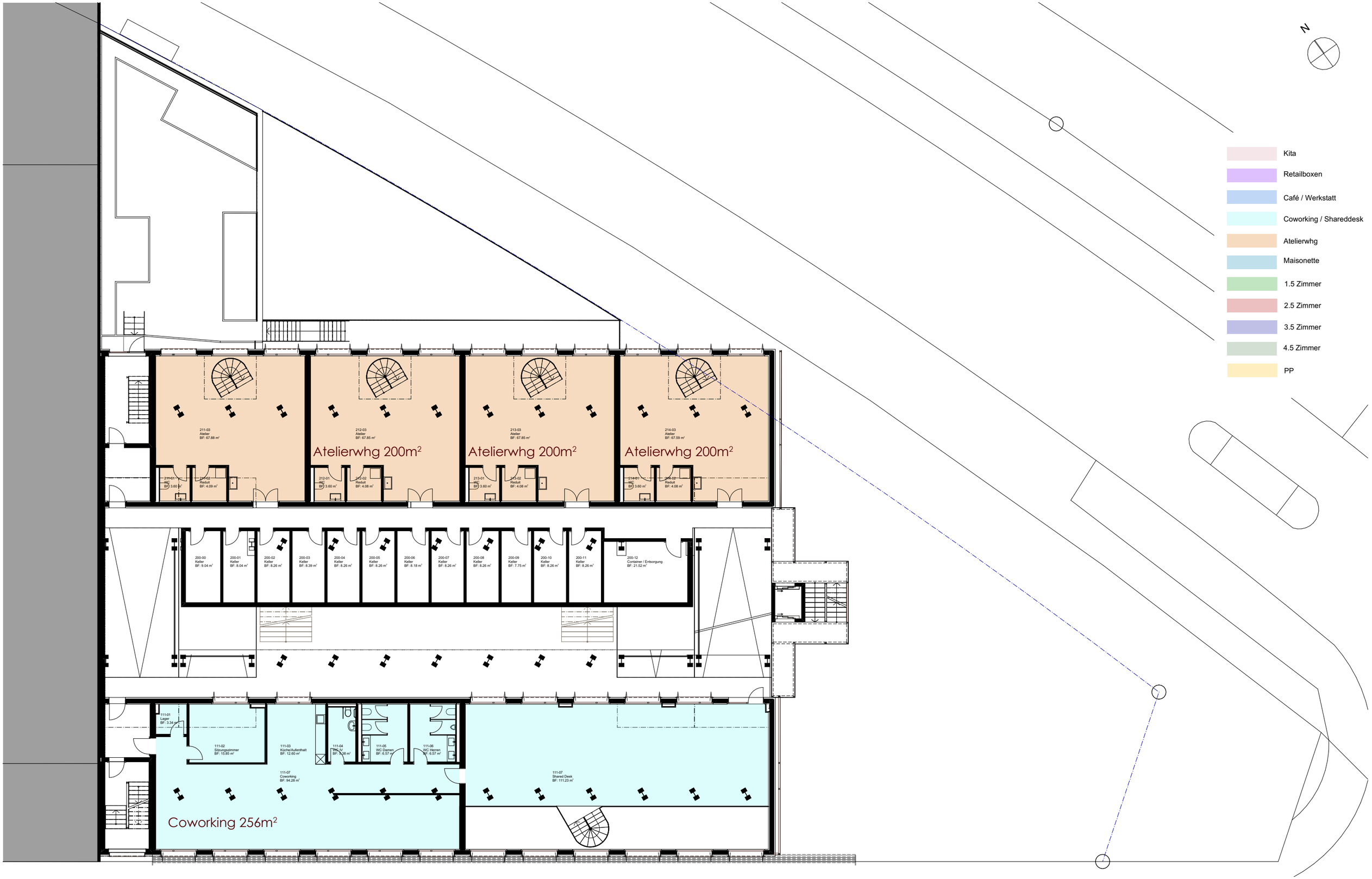
Auch langfristig ist das Projekt wirtschaftlich nachhaltig ausgelegt. Langlebige und unterhaltsarme Materialien wie die Aluminium- und Glasfaserbetonfassade, der robuste Gussboden und der Lehmputz halten die jährlichen Unterhaltskosten tief. Für die grosszyklischen Erneuerungen wurden Rückstellungen nach Einzelbauteilen berechnet, sodass die Werterhaltung der Liegenschaft gesichert ist. Die nicht tragenden Innenwände ermöglichen zudem spätere Anpassungen an veränderte Marktbedürfnisse, ohne in die Tragstruktur eingreifen zu müssen.

Insgesamt erzielt das Projekt eine Nettorendite von 2.7 %. Sie liegt damit über dem Basiszinssatz von 2.5 % und ist für den Standort Zürich, wo die Renditen aufgrund der hohen Land- und Erstellungskosten tief liegen, ein gutes Ergebnis.

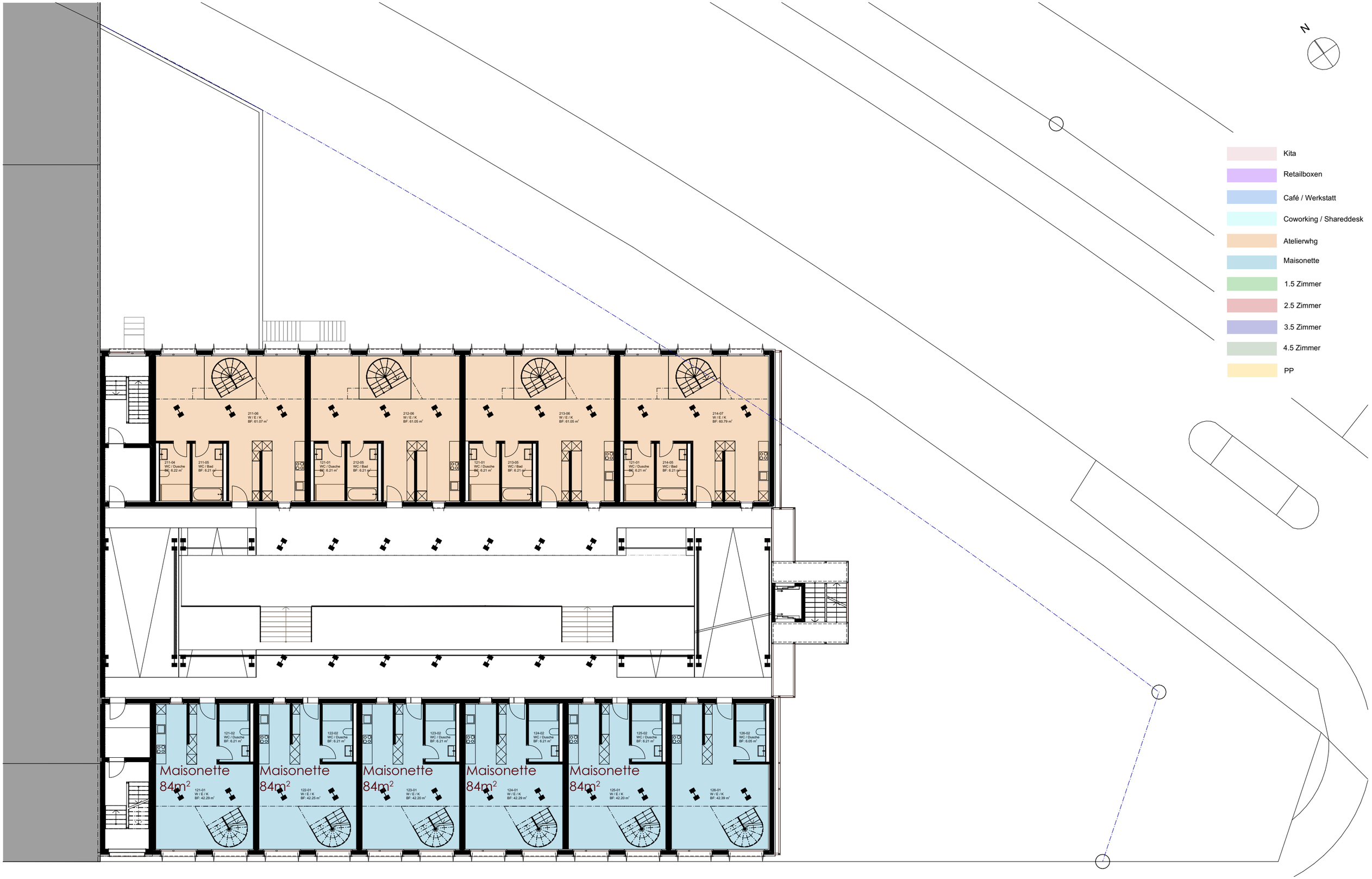
12 vermietbare flächen | schema ug + eg 1:200



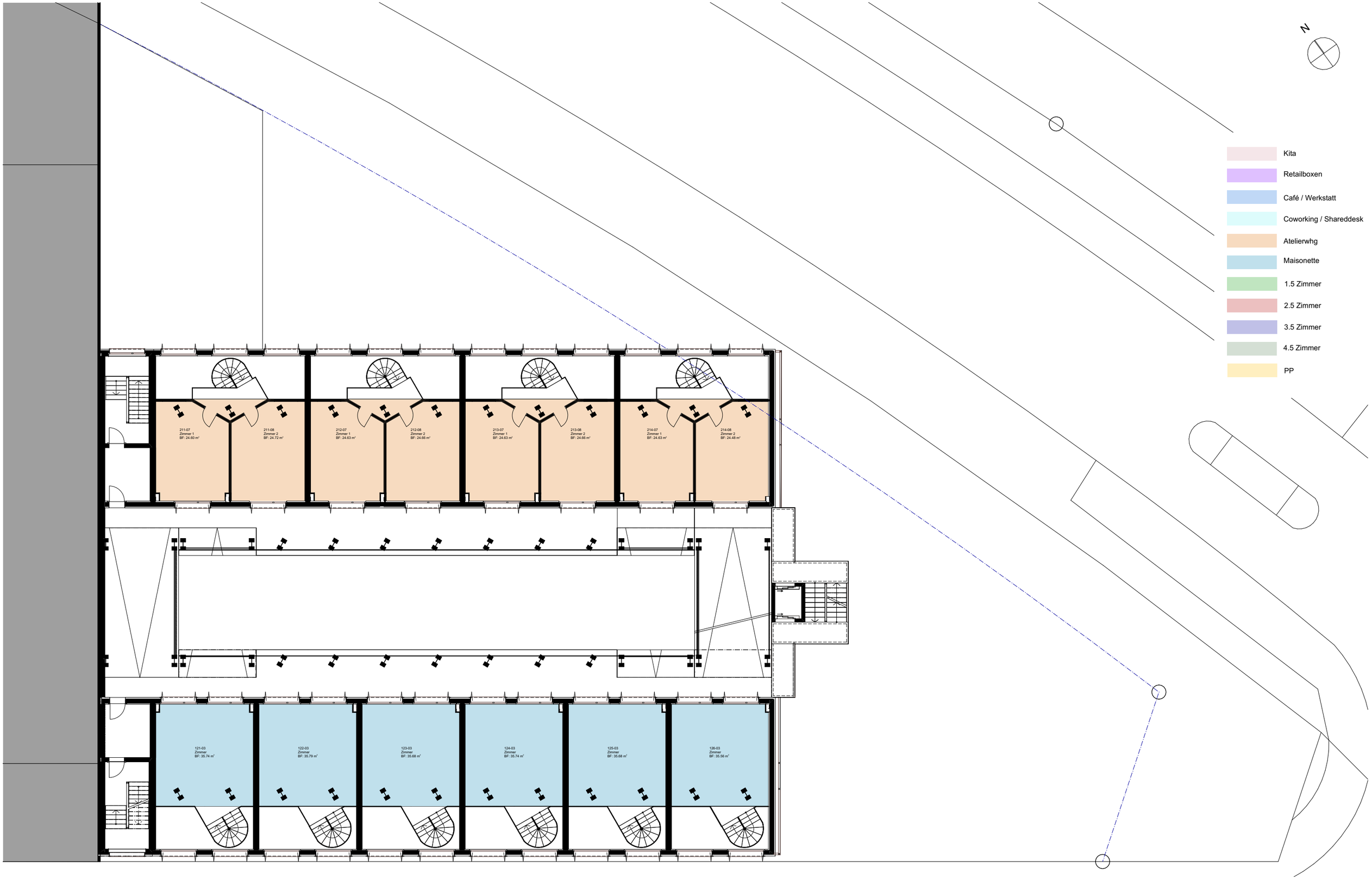
12 vermietbare flächen | schema 1.og + 2.og 1:200



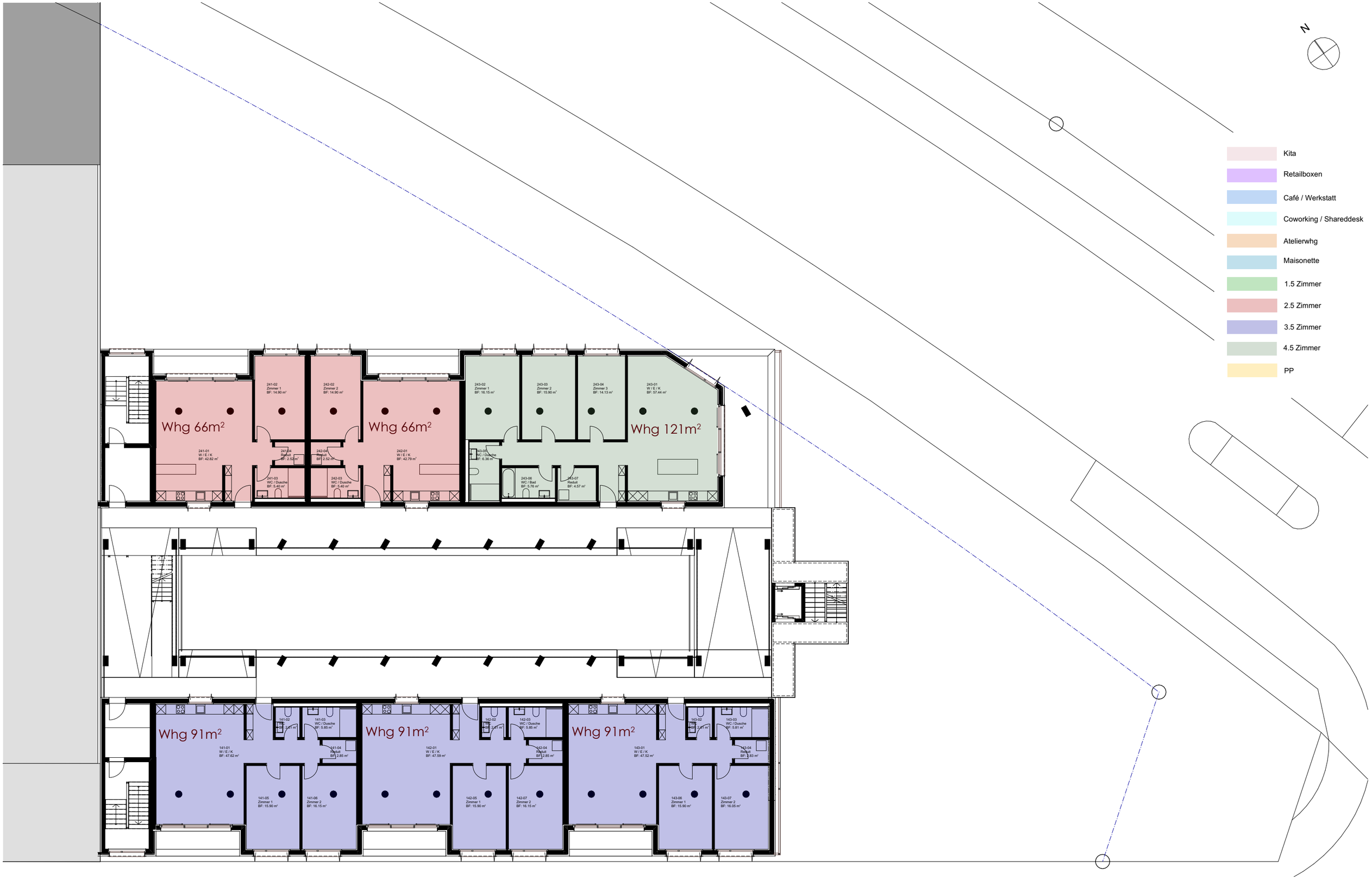
12 vermietbare flächen | schema 3.og + 4.og 1:200



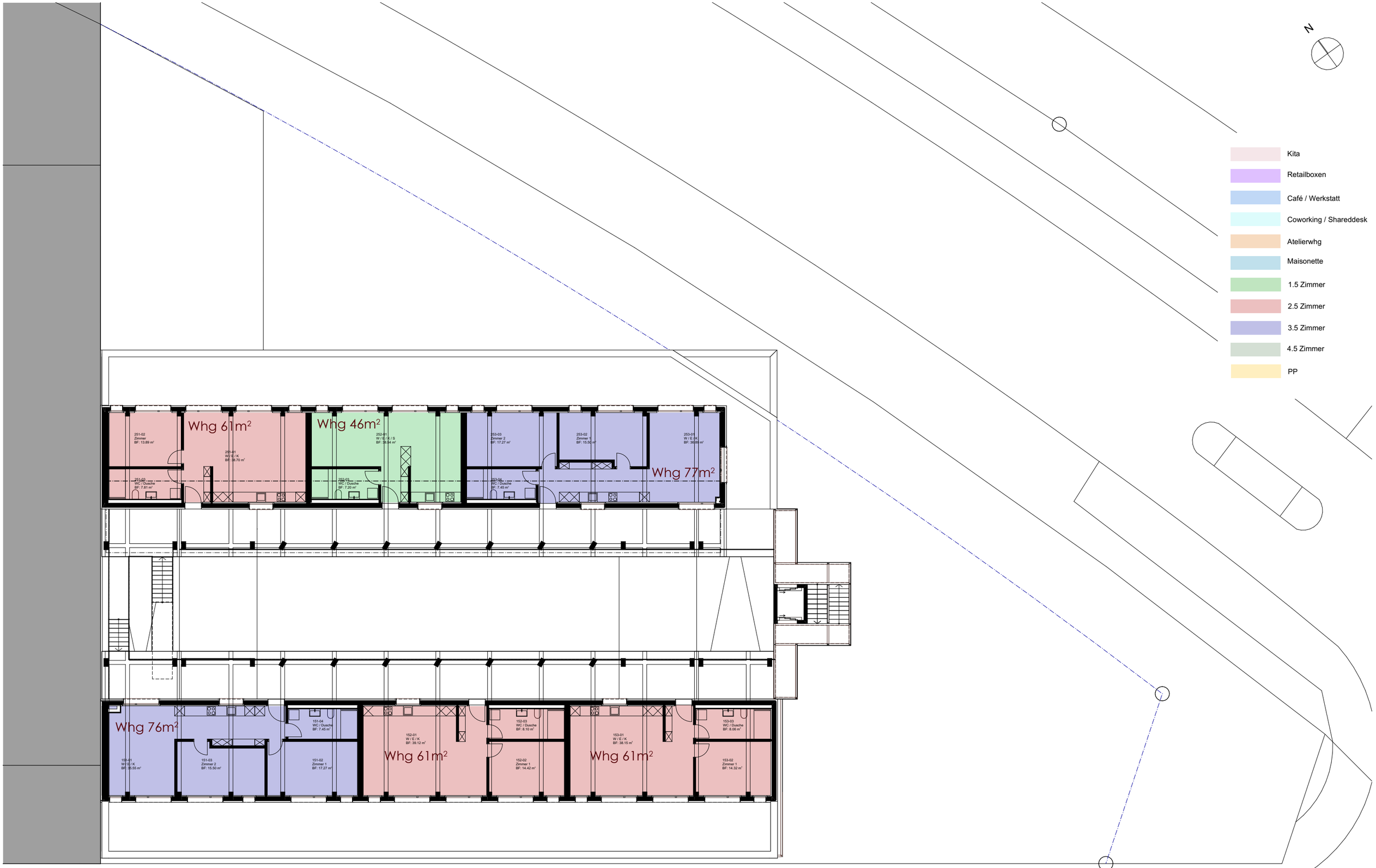
12 vermietbare flächen | schema 5.og + 6.og 1:200



12 vermietbare flächen | schema 7.og + 8.og 1:200



12 vermietbare flächen | schema 9.og + 10.og 1:200



Bewirtschaftung und Rückstellungen

Unterhalt nach Einzelbauteil mit Intervall und Kosten · Rückstellungen nach Nutzungsdauer und Instandsetzungskosten

Unterhalt jährlich

Bauteil / Massnahme	BKP	Intervall (Jahre)	Kosten je Massnahme	REWF	Kosten pro Jahr (JRB)
Kanalisation spülen und kontrollieren	211	2	CHF 2'500	2.0	CHF 1'235
Betonoberflächen Bestand kontrollieren	211	5	CHF 6'000	5.3	CHF 1'141
Fassade kontrollieren und reinigen	214	5	CHF 25'000	5.3	CHF 4'756
Fassadenbegrünung pflegen, schneiden, bewässern	226	1	CHF 8'000	1.0	CHF 8'000
Fenster und Anschlüsse kontrollieren	221	2	CHF 4'000	2.0	CHF 1'975
Sonnenschutz warten	228	2	CHF 6'000	2.0	CHF 2'963
Rinnen reinigen, Dichtheit prüfen	222	1	CHF 1'500	1.0	CHF 1'500
Dach / Dachbegrünung kontrollieren und pflegen	224	1	CHF 2'500	1.0	CHF 2'500
PV-Anlage kontrollieren und reinigen	239	1	CHF 1'500	1.0	CHF 1'500
Fugen und Abdichtungen kontrollieren	225	3	CHF 2'000	3.1	CHF 650
Brandschutzeinrichtungen kontrollieren	225.4	1	CHF 2'500	1.0	CHF 2'500
Elektroinstallationen kontrollieren	23	5	CHF 6'000	5.3	CHF 1'141
Service Wärmeerzeugung	242	1	CHF 1'200	1.0	CHF 1'200
Service Lüftung, Filterwechsel	244	1	CHF 8'000	1.0	CHF 8'000
Sanitäranlagen warten, entkalken	25	2	CHF 3'000	2.0	CHF 1'481
Aufzug Service	261	1	CHF 4'500	1.0	CHF 4'500
Allg. Reparaturen Türen, Schliessanlage	273	1	CHF 3'000	1.0	CHF 3'000
Malerarbeiten Treppenhaus / Allgemeinräume	285	10	CHF 25'000	11.2	CHF 2'231
Reinigung Allgemeinflächen	287	1	CHF 12'000	1.0	CHF 12'000
Umgebungspflege	42	1	CHF 6'000	1.0	CHF 6'000

Kosten je Massnahme = Annahmen (Erfahrungswerte, inkl. MwSt) REWF = ((1+i)^n – 1)/i mit n = Intervall, i = Basiszins;
Kosten pro Jahr = Kosten je Massnahme / REWF.

Total Unterhalt pro Jahr **CHF 68'275**

Bewirtschaftung und Rückstellungen

Unterhalt nach Einzelbauteil mit Intervall und Kosten · Rückstellungen nach Nutzungsdauer und Instandsetzungskosten

Rückstellungen 2.5% Basiszinssatz (Vorgabe)

Bauteil / Arbeitsgattung	Anteil	Erstellungs-kosten	Instand-setzung %	Instandsetzungs kosten	Nutzungs-dauer (J.)	REWF	JRB CHF/Jahr	Quelle Lebensdauer: Paritätische Lebensdauertabelle HEV Schweiz / MV, gültig ab 1.2.2024
Gebäude und Umgebung	**100.00%**	**11'671'225**		**11'671'225**			**253'158**	
21 Rohbau 1	**33.58%**	**3'918'800**		**3'918'800**			**37'406**	
211.7 Instandsetzung Bestand (Beton)	0.43%	50'000	100%	50'000	40	67.4	742	nicht in Tabelle – Annahme
211/212 Baumeister, Betonelemente (Tragwerk)	2.71%	316'800	100%	316'800	100	432.5	732	nicht in Tabelle – Annahme (Tragstruktur)
213.2 Stahlkonstruktion Treppen, Gerüst Begrünung	0.01%	1'500	100%	1'500	40	67.4	22	Kap. 10 Balkone/Terrassen: Metallkonstruktion 40 J.
213.5 Fassadenbekleidung Aluminium	5.84%	681'250	100%	681'250	30	43.9	15'517	Kap. 4 Hinterlüftete Fassadenverkleidung: Platten 30 J.
213.5 Webnet (Begrünungsnetz)	2.70%	315'000	100%	315'000	30	43.9	7'175	Kap. 10 sinngemäss Geländer Metallprofile 30 J.
214 Holzbau tragend (Wände, Decken, Elemente)	20.00%	2'334'250	100%	2'334'250	80	248.4	9'398	nicht in Tabelle – Annahme (Tragstruktur)
214.4 Fassadenaufbau bei Betonwänden	0.60%	70'000	100%	70'000	30	43.9	1'594	Kap. 4 Hinterlüftete Fassadenverkleidung: Platten 30 J.
214.4 Faserzementbekleidung	1.29%	150'000	100%	150'000	40	67.4	2'225	Kap. 4 Hinterlüftete Fassadenverkleidung: Faserzementverkleidung 40 J.
22 Rohbau 2	**19.89%**	**2'321'850**		**2'321'850**			**61'249**	
221.1 Fenster Holz/Metall	9.10%	1'062'500	100%	1'062'500	25	34.2	31'106	Kap. 4 IV-Fenster Holz-Metall 25 J.
221.5 Aussentüren Holz	1.75%	204'000	100%	204'000	25	34.2	5'972	Kap. 5 Türen innen und aussen: Holzwerkstoff 25 J.
221.6 Einstellhallentor	0.21%	25'000	100%	25'000	20	25.5	979	Kap. 14 Garagentor 20 J.
221.7 Schaufensteranlagen	1.24%	145'000	100%	145'000	30	43.9	3'303	Kap. 4 IV-Fenster Metall 30 J.
222 Spenglerarbeiten	0.42%	49'500	100%	49'500	30	43.9	1'127	Kap. 4 Dachrinne, Fallrohre Kupfer-Titan-Zink 30 J.
223 Blitzschutz	0.09%	10'000	100%	10'000	40	67.4	148	Kap. 9 sinngemäss Leitungen 40 J.
224.1 Flachdach Attika	0.50%	58'800	100%	58'800	30	43.9	1'339	Kap. 4 Flachdach Kiesklebedach 30 J.
224.1 Abdichtung Loggias, Terrassen	0.59%	68'400	100%	68'400	30	43.9	1'558	Kap. 10 Balkone/Terrassen Zementplatten / Kap. 4 Flachdach 30 J.
224.1 Abdichtung Laubengang/Rampe, Rinnen	1.67%	195'150	100%	195'150	30	43.9	4'445	Kap. 4 Flachdach 30 J.
225.1 Fugenabdichtungen	0.05%	6'000	100%	6'000	10	11.2	536	Kap. 4 Fugendichtungen, Kittfugen aussen, elastisch 10 J.
225.2 Spezielle Dämmungen	0.55%	64'250	100%	64'250	30	43.9	1'463	Kap. 4 Wärmedämmung im Dach, Estrich, Keller 30 J.
225.4 Brandschutz (Abschottung, Anstrich)	1.80%	210'000	100%	210'000	40	67.4	3'116	nicht in Tabelle – Annahme
228.0 Faltläden	1.32%	153'750	100%	153'750	40	67.4	2'281	Kap. 4 Jalousieläden Metall, Aluminium 40 J.
228.1 Stoffstoren	0.11%	12'500	100%	12'500	15	17.9	697	Kap. 10 Sonnenstoren: Stoff 15 J.
228.3 Markisen	0.49%	57'000	100%	57'000	15	17.9	3'179	Kap. 10 Sonnenstoren: Stoff 15 J. (Mechanik 20 J.)
23–26 Haustechnik	**26.45%**	**3'087'400**		**3'087'400**			**82'251**	
230 Elektroanlagen	5.14%	600'000	100%	600'000	40	67.4	8'902	Kap. 9 Starkstromanlagen 40 J.
233 Leuchten und Lampen	0.51%	60'000	100%	60'000	20	25.5	2'349	Kap. 9 Leuchten 20 J.
239 Photovoltaikanlage	1.05%	122'400	100%	122'400	20	25.5	4'792	Kap. 1 Solaranlagen: Photovoltaikanlage 20 J. (Wechselrichter 10 J.)
242 Fernwärme-Anschluss (Umformer)	1.88%	220'000	100%	220'000	25	34.2	6'441	Kap. 1 Wärmeübergabestation Fernwärme inkl. Anschlussgebühr 25 J.
243 Wärmeverteilung (Boden-/Wandheizung)	3.77%	440'000	100%	440'000	30	43.9	10'022	Kap. 1 Bodenheizung 30 J.
244 Lüftungsanlagen	3.56%	415'000	100%	415'000	20	25.5	16'246	Kap. 1 Kontrollierte Wohnungslüftung 20 J.
254 Sanitärleitungen, Vorwände, Apparate	7.03%	820'000	100%	820'000	30	43.9	18'678	Kap. 8 Badezimmermodernisierung gesamthaft 30 J.
258 Kücheneinrichtungen	2.87%	335'000	100%	335'000	20	25.5	13'114	Kap. 7 Küchenmodernisierung bei tiefer Qualität 20 J.
261 Aufzug	0.64%	75'000	100%	75'000	30	43.9	1'708	Kap. 12 Liftanlage 30 J.
27 Ausbau 1	**9.49%**	**1'108'050**		**1'108'050**			**25'991**	
271.0 Lehmputz	2.06%	240'500	100%	240'500	25	34.2	7'041	Kap. 5 Abrieb, rohe Putze mineralisch 25 J.
272.1 Metalltreppen innen/aussen	3.73%	435'000	100%	435'000	40	67.4	6'454	Kap. 10 sinngemäss Metallkonstruktion 40 J.
272.1 Briefkästen inkl. Sonnerie	0.13%	15'000	100%	15'000	20	25.5	587	Kap. 14 Briefkasten 20 J.
272.1 Geländer	1.37%	160'000	100%	160'000	30	43.9	3'644	Kap. 10 Geländer Metallprofile 30 J.
273.1 Innere Verglasung	0.21%	24'000	100%	24'000	30	43.9	547	Kap. 5 Glaseinsatz in Türen 30 J.
273 Kellertüren, Innentüren	1.24%	144'300	100%	144'300	25	34.2	4'225	Kap. 5 Türen innen und aussen: Holzwerkstoff 25 J.
273.1 Einbauschränke	0.59%	69'000	100%	69'000	20	25.5	2'701	Kap. 5 Einbauschränke Spanplatten 20 J.
275 Schliessanlage (Badge)	0.17%	20'250	100%	20'250	20	25.5	793	Kap. 14 Schliessanlage automatisch 20 J.
28 Ausbau 2	**7.77%**	**906'600**		**906'600**			**34'342**	
281.0 Unterlagsböden	2.29%	266'900	100%	266'900	40	67.4	3'960	Kap. 6 Unterlagen für Bodenbeläge 40 J.
281.1 Fugenlose Bodenbeläge	3.57%	416'500	100%	416'500	20	25.5	16'305	Kap. 6 sinngemäss Gummi, Kautschuk, Linoleum, Vinyl 20 J.
281.2 Linoleum Kita	0.10%	11'700	100%	11'700	20	25.5	458	Kap. 6 Linoleum 20 J.
281.6 Bodenbeläge Keramik	0.30%	34'500	100%	34'500	30	43.9	786	Kap. 6 Keramikplatten lasiert inkl. Sockel 30 J.
282.4 Wandbeläge Keramik	0.69%	81'000	100%	81'000	30	43.9	1'845	Kap. 8 Wandplatten Keramik lasiert 30 J.
285.1 Malerarbeiten	0.82%	96'000	100%	96'000	8	8.7	10'989	Kap. 5 Dispersions-, Leimfarbe 8 J.
4 Umgebung	**2.81%**	**328'525**		**328'525**			**11'917**	
421 Grünflächen, Pflanztröge	1.12%	131'125	100%	131'125	25	34.2	3'839	nicht in Tabelle – Annahme
421 Vorplatz, Wege	0.25%	29'000	100%	29'000	30	43.9	661	Kap. 14 Zementplatten, Zugangswege 30 J.
422 Zaun Kita	0.16%	18'400	100%	18'400	25	34.2	539	Kap. 14 Zäune: Metallpfosten m. Metallstaketen o. Maschendraht 25 J.
423 Veloabstellplätze, Velohäuschen	0.34%	40'000	100%	40'000	30	43.9	911	Kap. 4 sinngemäss Vordach Konstruktion Metall 30 J.
423 Spielgeräte, Möblierung	0.86%	100'000	100%	100'000	15	17.9	5'577	Kap. 10 Spielgeräte 15 J.
443 Aussenbeleuchtung	0.09%	10'000	100%	10'000	20	25.5	391	Kap. 9 Leuchten 20 J.

Total Rückstellungen pro Jahr **CHF 253'158**

REWF = ((1+i)^n – 1) / i · JRB = Instandsetzungskosten / REWF · i = Basiszins 2.5 % · n = Lebensdauer gemäss paritätischer Lebensdauertabelle HEV/MV (Neuauflage gültig ab 1.2.2024); grau = nicht in der Tabelle enthalten, Annahme

Total Bewirtschaftung (Unterhalt + Rückstellungen) pro Jahr **CHF 321'433**

Nachhaltige Mietzinse

Mietzinse = Fläche × Ansatz, inkl. Schemapläne aller vermietbaren Flächen (separat)

Vermietbare Flächen	Geschoss	Anzahl	Fläche m² (total)	Ansatz CHF/m²·Jahr	Mietertrag CHF/Jahr
Wohnung 252 1.5 Zimmer	Attika	1.	46.	550	CHF 25'300
Wohnung 251 2.5 Zimmer	Attika	1.	61.	550	CHF 33'550
Wohnung 152 2.5 Zimmer	Attika	1.	61.	540	CHF 32'940
Wohnung 153 2.5 Zimmer	Attika	1.	61.	540	CHF 32'940
Wohnung 241 2.5 Zimmer	4.OG	1.	66.	530	CHF 34'980
Wohnung 242 2.5 Zimmer	4.OG	1.	66.	530	CHF 34'980
Wohnung 253 3.5 Zimmer	Attika	1.	77.	530	CHF 40'810
Wohnung 151 3.5 Zimmer	Attika	1.	76.	520	CHF 39'520
Wohnung 141 3.5 Zimmer	4.OG	1.	91.	530	CHF 48'230
Wohnung 142 3.5 Zimmer	4.OG	1.	91.	530	CHF 48'230
Wohnung 143 3.5 Zimmer	4.OG	1.	91.	530	CHF 48'230
Wohnung 243 4.5 Zimmer	4.OG	1.	121.	530	CHF 64'130
Galerie Whg 121	2.OG	1.	84.	500	CHF 42'000
Galerie Whg 122	2.OG	1.	84.	500	CHF 42'000
Galerie Whg 123	2.OG	1.	84.	500	CHF 42'000
Galerie Whg 124	2.OG	1.	84.	500	CHF 42'000
Galerie Whg 125	2.OG	1.	84.	500	CHF 42'000
Galerie Whg 126	2.OG	1.	84.	500	CHF 42'000
Atelier Whg	1.OG	1.	200.	450	CHF 90'000
Atelier Whg	1.OG	1.	200.	450	CHF 90'000
Atelier Whg	1.OG	1.	200.	450	CHF 90'000
Atelier Whg	1.OG	1.	200.	450	CHF 90'000
Gewerbe / Retail 101	EG	1.	49.	420	CHF 20'580
Gewerbe / Retail 102	EG	1.	49.	420	CHF 20'580
Gewerbe / Retail 103	EG	1.	49.	420	CHF 20'580
Büro / Coworking	1.OG	1.	256.	450	CHF 115'200
Gastronomie / Café	EG	1.	139.	350	CHF 48'650
Kita	EG	1.	138.	300	CHF 41'400
Total Flächen			**2'892**		**CHF 1'362'830**

Abstellplätze / Nebenobjekte	Geschoss	Anzahl	Ansatz CHF/Stk·Monat	Mietertrag CHF/Jahr
Autoabstellplätze	EG	7.	250.	CHF 21'000
Veloabstellplätze (gedeckt)	EG	60.		-
Veloabstellplätze Vermietung	EG	24.	20.	CHF 5'760
Total Abstellplätze				**CHF 26'760**

Netto-Mietertrag pro Jahr	**CHF 1'389'590**

Renditeberechnung

Statische Jahresbetrachtung; Werte in CHF

Investition	
Landwert (BKP 0, 011)	CHF 12'025'000
Bestehendes Parkhaus (BKP 0, 012)	CHF 6'000'000
Übrige Kosten BKP 0	-
Anlagekosten BKP 1–9 inkl. MwSt	CHF 18'204'710
Gesamtinvestition (Anlagekosten total)	**CHF 36'229'710**

Ertrag jährlich	
Netto-Mietertrag	CHF 1'389'590

Bewirtschaftungskosten jährlich	
Unterhalt	CHF 68'275
Rückstellungen grosszyklische Erneuerung	CHF 253'158
Verwaltung	CHF 55'584
Versicherungen, Abgaben, Gebühren	CHF 9'102
Nicht umlagefähige Nebenkosten	CHF 13'896
Übriges	CHF 6'948
Total Bewirtschaftungskosten	**CHF 406'963**

Kennzahlen	
Gesamtinvestition (Anlagekosten total)	CHF 36'229'710
Bruttorendite	3.84%
Nettoertrag (Mietertrag – Bewirtschaftung)	CHF 982'627
Nettorendite	**2.71%**

Formel Nettorendite

Nettorendite = (Netto-Mietertrag – Bewirtschaftungskosten) ÷ Gesamtinvestition × 100

Nettorendite = (CHF 1'389'590 – CHF 406'963) ÷ CHF 36'229'710 × 100

Nettorendite = CHF 982'627 ÷ CHF 36'229'710 × 100 = 2.71 %

Bruttorendite = CHF 1'389'590 ÷ CHF 36'229'710 × 100 = 3.84 %

13

farb- und materialkonzept

fassade

umgebungsgestaltung

beleuchtung

innenräume parkhaus

kita

13 farb- und materialkonzept | erläuterung

Fassade

Die Farbgebung orientiert sich an den direkt angrenzenden Klinkerbauten und hält sich in dezenten Rottönen. Auch in der näheren Umgebung finden sich zahlreiche rötliche Gebäude und Gebäudeteile, sodass sich das Projekt selbstverständlich in den Kontext einfügt und gleichzeitig eine eigenständige Identität erhält.

Für eine lebendige, zugleich aber ruhige und unterhaltsarme Fassade wurde eine Aluminiumverkleidung mit Strangpressprofilen von PREFA gewählt. Aluminium ist langlebig, witterungsbeständig und vollständig rezyklierbar, was dem Anspruch an eine kreislauffähige Bauweise entspricht. Die Spenglerbleche heben sich in einem eigenen, auf die Fassade abgestimmten Rotbraunton ab und setzen feine Akzente.

Fassadenbänder aus Glasfaserbetonplatten von Rieder markieren die Geschosstrennung und gliedern den Baukörper horizontal. Das Erdgeschoss hebt sich gestalterisch ab, da es vollständig mit Glasfaserbetonplatten verkleidet ist. Dasselbe gilt für die Kita, die dadurch als eigenständiger Baukörper lesbar bleibt. Ein ausgebildeter Sockel und ein Band im Dachrandbereich bringen zusätzliche Gliederung in die Fassade.

Sonnenschutz

Aufgrund der geringen Raumhöhe erfolgt die Verschattung über Faltschiebeläden von EHRET. Die Metallrahmen mit Streckmetallfüllung sorgen für ein spannendes Lichtspiel im Innenraum, bieten aber dennoch eine ausreichende Verdunkelung. Gleichzeitig verleihen sie der Fassade je nach Stellung ein wechselndes Erscheinungsbild. Im Attikageschoss und in der Kita kommen Stoffstoren zum Einsatz.

Aussenraum und Erschliessung

Das offene Treppenhaus wird mit Webnet verkleidet, damit seine Transparenz erhalten bleibt. Auch sämtliche Geländer und Zäune im Aussenbereich sind mit Webnet gefüllt. Ihr filigraner Metallrahmen ist im gleichen Rotbraunton wie die Spenglerbleche gehalten, wodurch sich eine durchgehende gestalterische Sprache zwischen Gebäude und Aussenraum ergibt.

Laubengänge und Innenhof erhalten einen schlichten, aufbauarmen Überzug, dessen Besenstrich für eine rutschfeste und ansprechende Oberfläche sorgt. Die zurückhaltende Materialisierung lässt der Begrünung und den Nutzungen im Hof den nötigen Raum.

Innenraum

Im Innenraum dominieren warme, zurückhaltende Töne, die eine wohnliche Atmosphäre schaffen und der geringen Raumhöhe entgegenwirken. Einzelne Elemente wie Innentreppen, Türen oder Metallstützen greifen die rötlichen Akzente wieder auf und verbinden Innen und Aussen.

Die Böden bestehen aus einem recycelten Gussboden von Senso, die Wände aus einem hellen Lehmputz. Lehm reguliert die Raumfeuchte auf natürliche Weise und trägt zu einem angenehmen Raumklima bei. Um den Charakter des Parkhauses zu bewahren, bleiben die Stützen und die Betonuntersichten der Decken sichtbar. Der rohe Beton bildet einen bewussten Kontrast zu den warmen Oberflächen und erinnert an die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes.

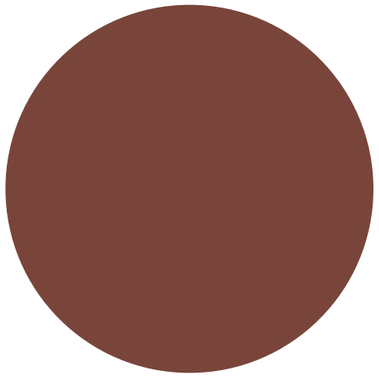
Aussenraum und Bepflanzung

Die Aussenräume werden mit zahlreichen einheimischen Gehölzen und Sträuchern gestaltet. Sie bieten Lebensraum für Insekten und Vögel, fördern die Biodiversität im dicht bebauten Quartier und schaffen einen angenehmen Erholungsraum.

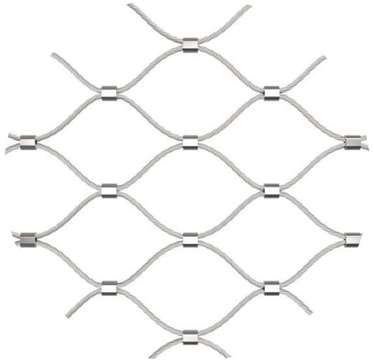
Im Innenhof werten zwei Baumgruben mit Parrotien sowie Pflanztröge mit einheimischen Sträuchern und Stauden den Raum auf. Die hitzetolerante Parrotie eignet sich besonders für das stark überwärmte Stadtklima am Standort und nimmt mit ihrer Herbstfärbung die Farbgebung des Gebäudes auf. Die Dachterrasse folgt demselben Gestaltungsprinzip und bietet zusätzliche Grün- und Aufenthaltsflächen.

Als Bodenbelag kommen Zementplatten zum Einsatz, die sich zurückhaltend in das Gesamtbild einfügen, sowie durch ihre Langlebigkeit überzeugen. Zahlreiche Sitzgelegenheiten aus Holz laden zum Verweilen ein, ergänzt durch Felsen, die als natürliche Sitz- und Spielelemente dienen.

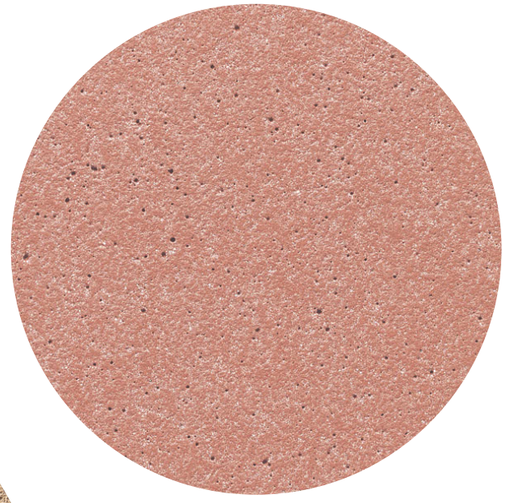
13 farb- und materialkonzept|fassade



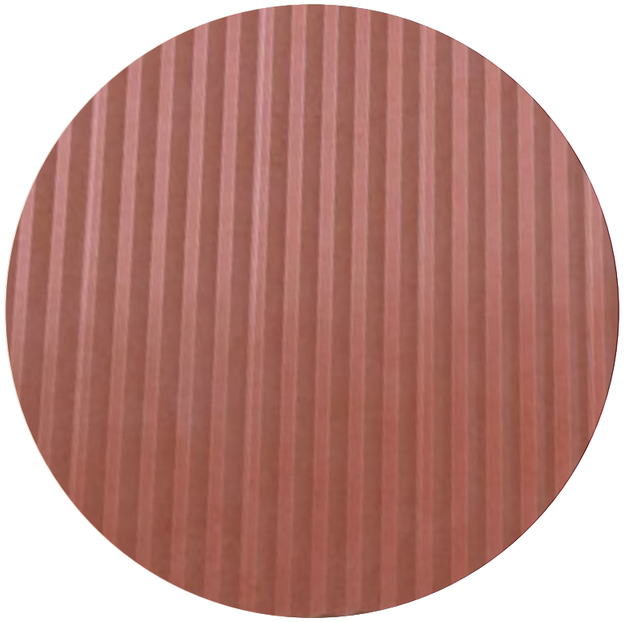
Metallteile, Fenster, Faltschiebeläden,
Stoffstoren und Markiesen
NCS S 5030-R



Geländer Webnet



Fassadenband und Verkleidung Kita
Glasfaserbeton Coralline Ferro



Strangpressprofil Prefa
NCS 3040-R



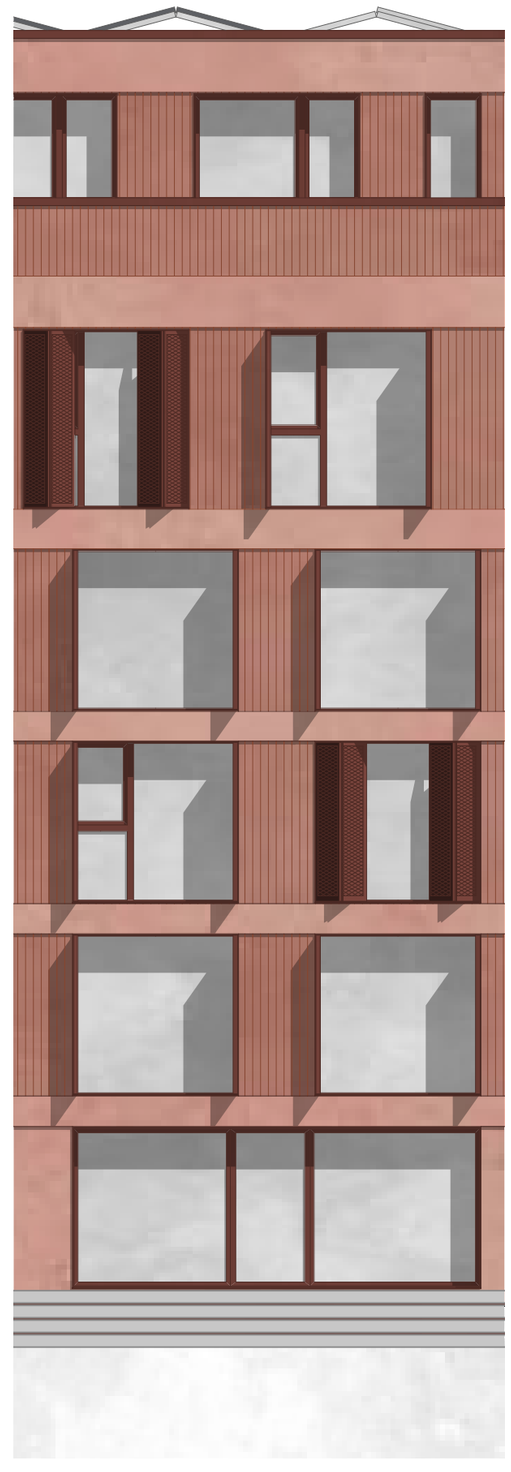
Referenz Faltschiebeläden
Strecketall



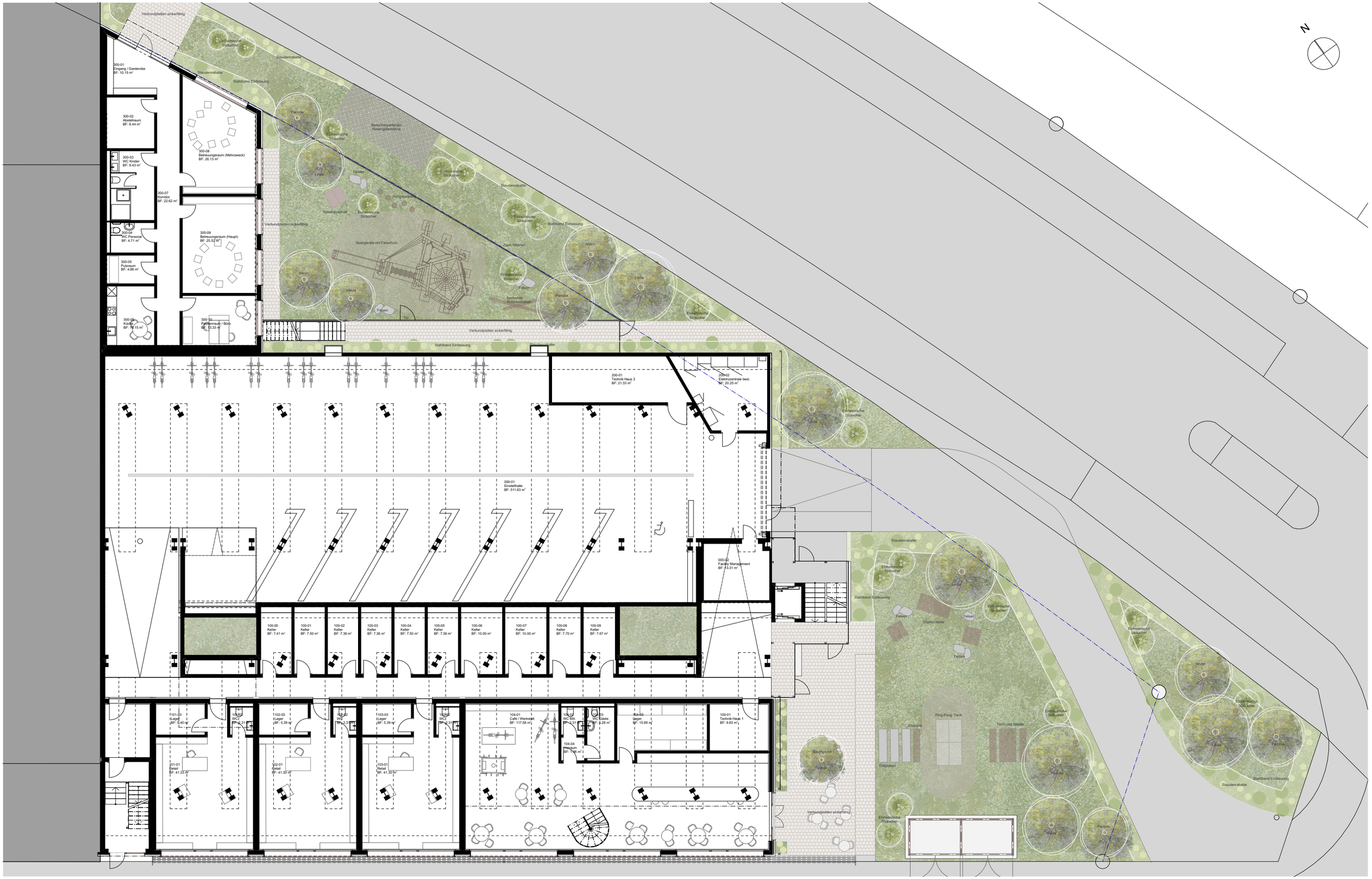
Zementüberzug
Besenstrich



Referenz Geländer



13 farb- und materialkonzept | umgebung 1.og + 2.og 1:200



13 farb- und materialkonzept | umgebung 3.og + 4.og 1:200



13 farb- und materialkonzept | umgebung 5.og + 6.og 1:200





Johannisbeere



Linde



Sträucher und Stauden



Holunder



Weide



Felsenbirne



Ahorn

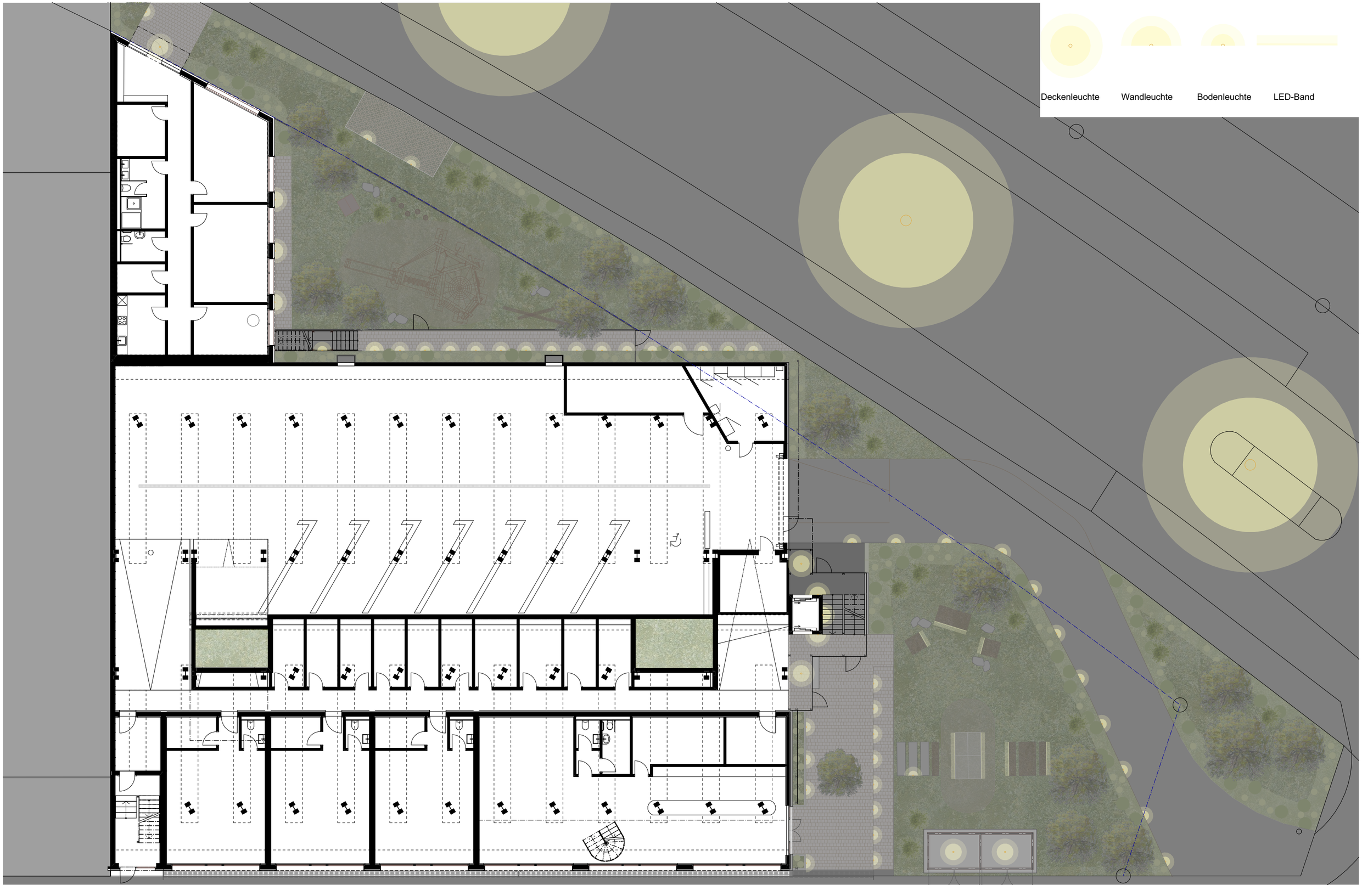


Parrotie

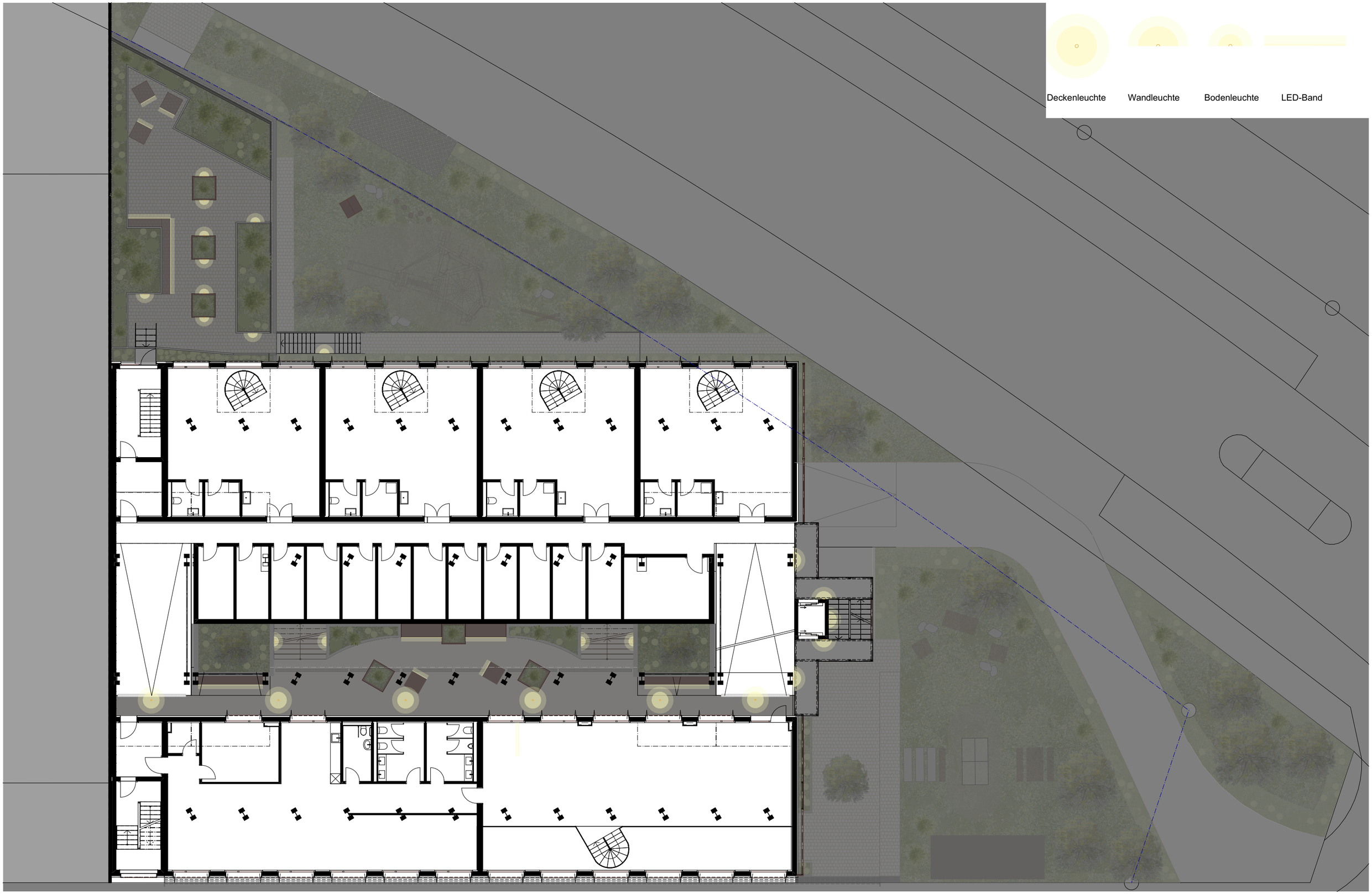


Wildrose

13 farb- und materialkonzept | nachtplan 1.og + 2.og 1:200



13 farb- und materialkonzept | nachtplan 3.og + 4.og 1:200



13 farb- und materialkonzept | nachtplan 5.og + 6.og 1:200



13 farb- und materialkonzept | nachtplan komplett 1:200





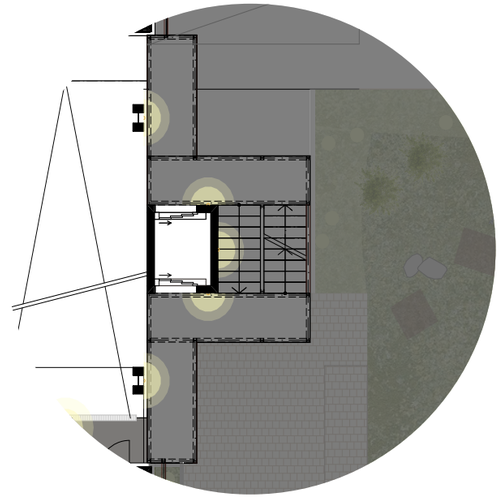
Bodenleuchten BEGA



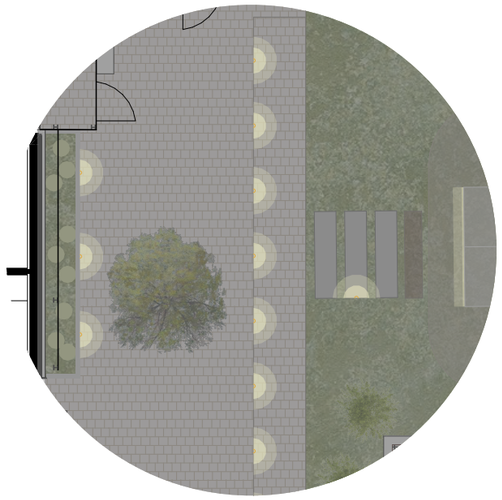
Referenz Bodenleuchten



Wand und Deckenleuchten
BEGA DALI



Wandleuchten



Bodenleuchten



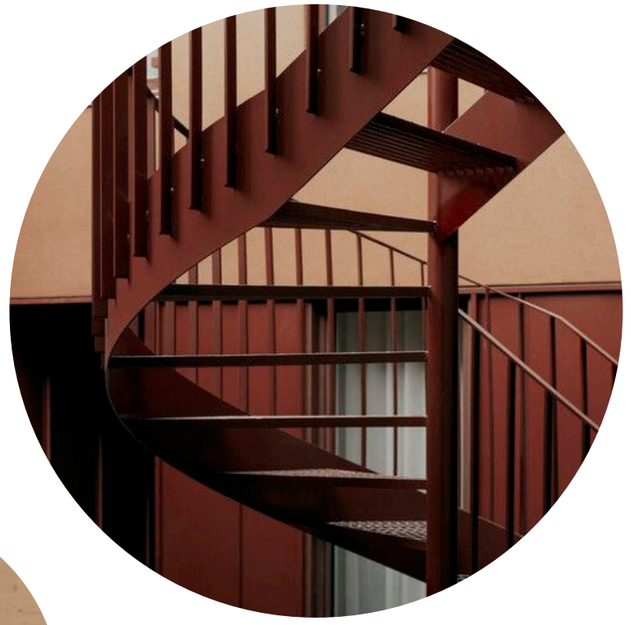
Referenz LED bei Sitzelementen



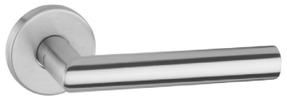
Referenz Wand und Decken-
leuchten



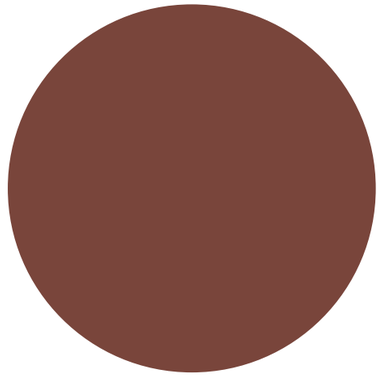
Bodenbelag Wohn- und Aufenthaltsräume
Bcrete Senso Fusion Beach



Referenzbild Treppen



Türdrücker Memphis



Metallteile, Treppen
NCS S 5030-R



Dreischichtplatte Decke
Attika



Untersicht Decken Beton



Lehmputz Wände
Oberfläche geglättet



Glasbausteine Zimmer
Atelierwohnungen

Türen NCS S 1002-Y50R



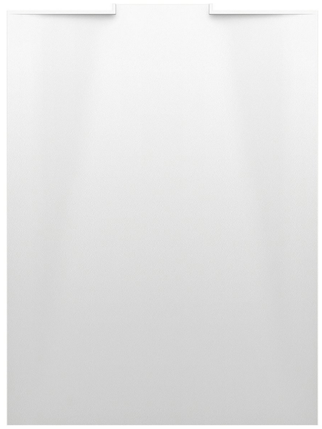
Waschtisch und Armatur
Laufen



Platten Wände VELLA rose



Untersicht Decke Beton



Duschwanne NIA Laufen



Referenzbild Platten



Duscharmatur Duravit



Platten Boden Callisto Ivory



Klosett rimless Laufen



Hebelmischer KWC ONO



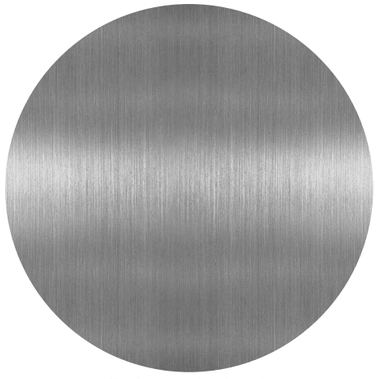
Bodenbelag Bcrete Senso Fusion Beach



Referenzbild Küche



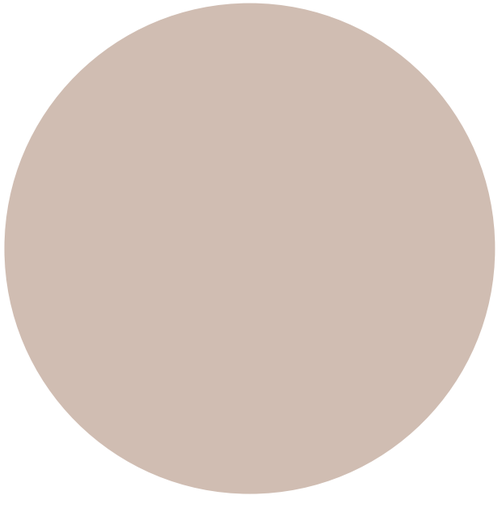
Platten Küchen Rückwand



Küchenabdeckung
Chromstahl gebürstet

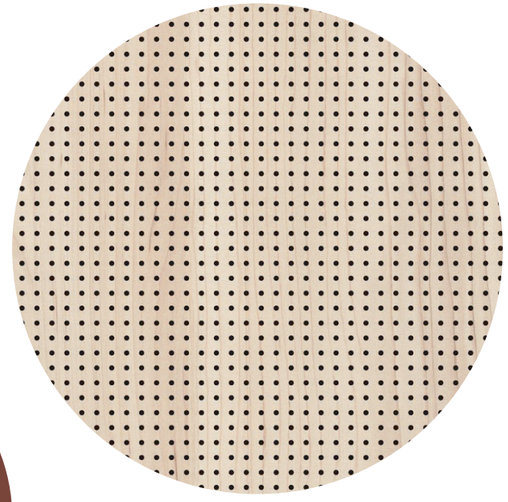


Untersicht Decken Beton

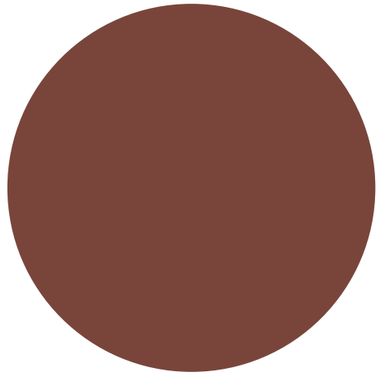


Fronten Küchen
NCS S 2010-Y80R

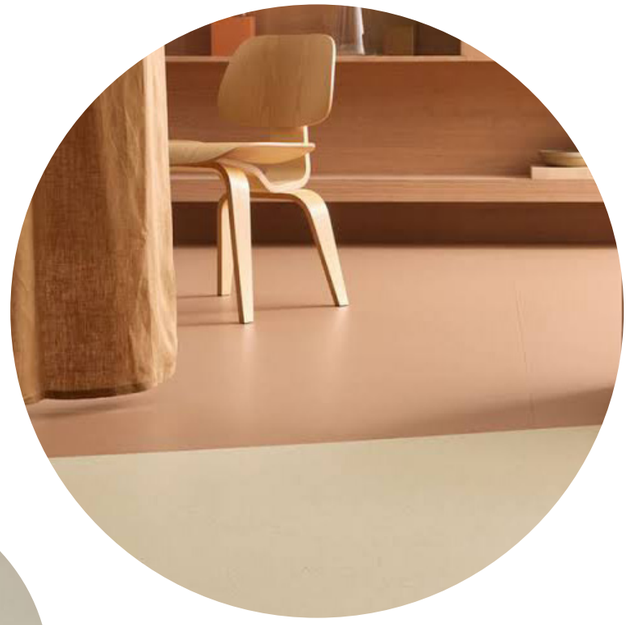
13 farb- und materialkonzept | kita



Akustikdecke Lignatur



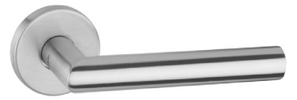
Metallteile, Treppen
NCS S 5030-R



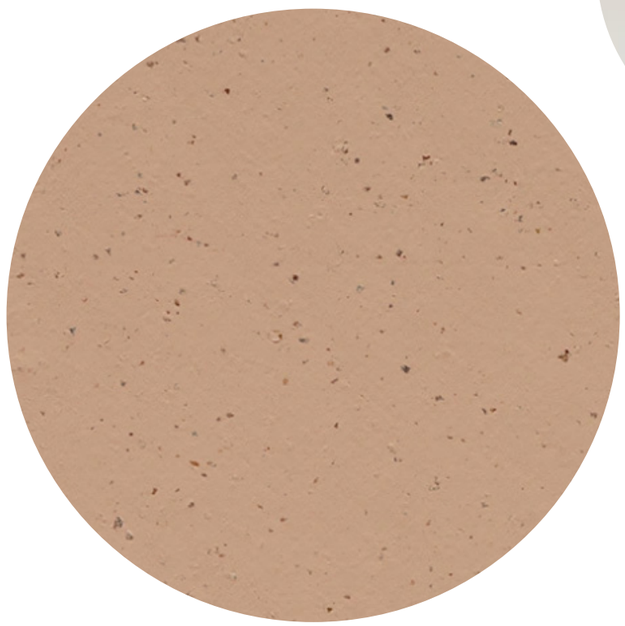
Referenzbild Marmoleum



Wände Lehmputz
Oberflächen geglättet



Türdrücker Memphis



Böden Linoleum Marmoleum

Türen
NCS S 1002-Y50R

14
3d-darstellungen

visualisierung innen

visualisierung aussen

3d-schnitt

14 3d-darstellungen | innenvisualisierung café/werkstatt




ART IS NOT
30



15
fazit

schlussfolgerung mit persönlicher stellungnahme

15 fazit | schlussfolgerung und stellungnahme

Die Umnutzung des Parkhauses Sihlquai war eine spannende Aufgabe, die mich von Anfang an begeistert hat. Ein Gebäude weiterzudenken, das für Autos gebaut wurde, und daraus einen Ort für Menschen zu schaffen, hat mich während der gesamten Arbeit motiviert.

Eine grosse Herausforderung waren die geringen Raumhöhen des Bestands. Sie in Räume zu verwandeln, die sich zum Wohnen und Arbeiten eignen, verlangte viele Überlegungen und Varianten. Mit Teilrückbauten, Überhöhen und dem neuen Innenhof konnte ich darauf eine Antwort finden, die den Charakter des Parkhauses bewahrt und gleichzeitig angenehme Räume schafft.

Wichtig war mir, nicht nur die Obergeschosse als Hauptnutzung zu sehen, sondern auch das Erdgeschoss zum Quartier hin zu öffnen. Ebenso wollte ich den durch den Abbruch der Waschanlage gewonnenen Platz sinnvoll nutzen. Mit der Kita und dem Dachgarten ist dort ein Ort entstanden, der das Projekt ergänzt und zur Gemeinschaft im Haus beiträgt.

Im Verlauf der Arbeit gab es einige Herausforderungen, und ich bin mehrmals an meine Grenzen gestossen. Die Aufgabe umfasste sehr viele Themenbereiche, die bei einem Objekt dieser Grösse aufwendig zu bearbeiten waren. Ich musste mich in verschiedene Fachgebiete vertieft einlesen und mich mit Fachpersonen austauschen. Gerade dabei habe ich viel gelernt, nicht nur fachlich, sondern auch darüber, wie man komplexe Fragestellungen Schritt für Schritt angeht.

Diese Arbeit hat mir einmal mehr gezeigt, wie wichtig Teamarbeit und der Austausch mit anderen ist. Ich bedanke mich deshalb herzlich bei allen, die mich während dieser Zeit unterstützt haben.

Alles in allem war die Diplomarbeit eine sehr spannende und lehrreiche Erfahrung. Sie hat mir gezeigt, welches Potenzial im Bestand steckt, und mich darin bestärkt, dass das Weiterbauen an bestehenden Gebäuden eine wichtige Aufgabe für die Zukunft ist.

16
verzeichnisse

einsatz von ki-werkzeugen

literaturverzeichnis und quellenangaben

eigenständigkeitserklärung

Einsatz von KI-Werkzeugen

Sprachliche Textüberarbeitung: Claude, Chatgpt
Bearbeitung Visualisierungen: Chatgpt
Grafiken (Mietpreise, Kreislaufkonzept): Claude

Zur Hilfe beigezogene Personen

Statik	Marcel Imhof, Ribuna AG
Bauphysik	Severin Hauswirt, Zeugin Bauberatung AG
Brandschutz	Remo Kammer, Amstein Walthert AG
HLS Konzept	Harun Gazibara, Energieimpuls GmbH
Kosten und Termine	Beat Balsiger, brönnimann architekten ag
	Leo Balsiger, brönnimann architekten ag
Visualisierungen	Audrey Würges, brönnimann architekten ag

Bau- und Zonenordnung Stadt Zürich:
https://www.stadt-zuerich.ch/dam/web/de/politik-verwaltung/politik-recht/amtliche-sammlung/700/100/700.100-bzo-2016-08.2026-v44.pdf

Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich:
https://www.zh.ch/de/politik-staat/gesetze-beschluesse/gesetzessammlung/zhlex-ls/erlass-700_1-1975_09_07--000.html

Besondere Bauverordnung I Kanton Zürich:
https://www.zh.ch/de/politik-staat/gesetze-beschluesse/gesetzessammlung.html

Stadtraum Hauptbahnhof 2050:
https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/medienmitteilungen/2025/09/aufbruch-in-den-stadtraum-hauptbahnhof-2050.html

Leitfaden Quartiererhaltungszone:
https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/publikationen/2022/quez.html

WEB-GIS, Karten, Situationspläne:
https://maps.zh.ch

Sonnenverlauf Berechnung:
https://www.sonnenverlauf.de

Hindernisfreies Bauen:
https://www.procap.ch
SIA 500 Hindernisfreie Bauten

Parkplatzverordnung Stadt Zürich:
https://www.stadt-zuerich.ch/dam/web/de/politik-verwaltung/politik-recht/amtliche-sammlung/741/500/741.500_Parkplatzverordnung_16_V4.pdf

Parkierung:
VSS 40 291 Parkieren – Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen

Leitfaden Veloparkierung Stadt Zürich:
https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/web/de/aktuell/publikationen/2024/leitfaden-veloparkierung-in-wohnsiedlungen/leitfaden-veloparkierung-in-wohnsiedlungen.pdf

Toiletten Kitas Stadt Zürich:
https://www.stadt-zuerich.ch/de/planen-und-bauen/bauvorschriften-und-planerische-grundlagen/bauten-anlagen/krippen-horte.html

Toiletten Arbeitsräume (Wegleitung ArGV 3):
https://www.seco.admin.ch/de/wegleitung-argv-3

Planbearbeitung: SIA 400 Planbearbeitung im Hochbau

Bauphysik, U-Wert-Berechnung:
https://www.ubakus.de

MuKEn 2025:
https://www.endk.ch

BRANDSCHUTZ

VKF Brandschutzvorschriften 2015:
https://www.bsvonline.ch

Versickerung Kanton Zürich:
https://www.zh.ch/de/planen-bauen/bauvorschriften/bauvorschriften-abwasser-versickerung/bauvorschriften-versickerung.html

Liegenschaftsentwässerung Stadt Zürich:
https://www.ewz.ch/content/dam/stzh/ted/Deutsch/erz/entwaesserung/FAQ_Liegenschaftsentw%c3%a4sserung.pdf

Honorare:
SIA 102 Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten

Mietpreise Stadt Zürich:
https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/medienmitteilungen/2026/09/mieten-in-stadt-zuerich-seit-2024-um-drei-prozent-gestiegen.html

Mietzinsen nach Kreisen:
https://neho.ch/de/blog/mietzins-zurich

Mietinserate Kreis 5:
https://www.comparis.ch, https://www.homegate.ch, https://www.immoscout24.ch

Veloabstellplätze Mietpreise:
https://www.watson.ch/zuerich/957574850-kosten-bald-alle-veloparkplaetze-in-zuerich-der-trend-nimmt-zu

Kreislaufwirtschaft:
Abfallverordnung VVEA: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2015/891/de
SIA 430 Entsorgung von Bauabfällen

Holzelemente Lignatur, Schallschutz und Akustik:
https://www.lignatur.ch

Holzbau, Konstruktion und Brandschutz im Holzbau (Lignum):
https://www.lignum.ch

Hiermit bestätige ich, dass ich die vorliegende Diplomarbeit eigenständig verfasst und alle verwendeten Quellen gekennzeichnet habe. Diese Arbeit wurde weder in gleicher noch in ähnlicher Form bereits einer Prüfungskommission vorgelegt.

Interlaken, 02.11.2026



Selina Künzler