

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 103 (2016)
Heft: 5: Zwischenkritik : Stadtteile im Werden

Rubrik: werk-material

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 27.04.2026

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



Ausschwingende, weisse Balkonplatten lassen Raum für die geschützte, buschige Eibe. Sie kontrastieren mit den schlanken Stützen und der dunkel gebeizten Holzfassade.

Wohnhaus am Gellertpark, Basel von Luca Selva

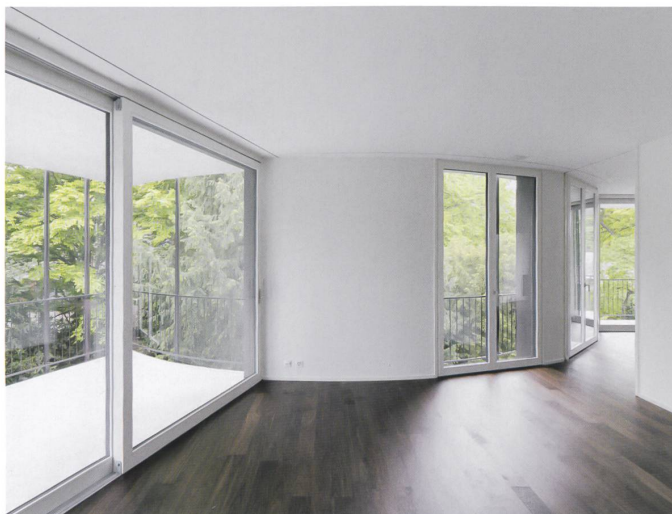
Daniel Kurz
Yohan Zerdoun (Bilder)

Das Gellert-Quartier ist ein traditionelles Villenviertel entlang der einstigen, heute recht ruhigen Ausfallstrasse in Richtung Aargau. Dichtere Wohnüberbauungen neueren Datums drängen sich zwischen die alten Häuser, dazwischen behaupten sich grössere Villen. In diesem Umfeld planten die privaten Eigentümer den Ersatz einer älteren Villa durch ein Mehrfamilienhaus, das ihren privaten Bedürfnissen besser entsprach. Das Haus liegt, umgeben von einem kleinen Park mit imposantem Baumbestand, von der Strasse zurückversetzt an der Hangkante des Birsals über dem «Dalbedych», jenem Fabrikkanal, der stadteinwärts die Papiermühle des St. Albantals antreibt.

Brasilien an der Birs

Die Ausgangslage war keineswegs einfach, weil zwar nicht das Haus, wohl aber sein Garten – präziser sein Baumbestand – unter Schutz steht. Der Kronen- und Wurzelbereich mehrerer Gehölzpflanzen, darunter einer kräftigen Eibe, durften nicht beeinträchtigt werden. So stand nur ein relativ kleiner und unregelmässiger Perimeter für den Neubau zur Verfügung. Im Studienauftrag, zu dem sich die Eigentümer entschlossen hatten, schlugen daher alle Teilnehmer – mit Ausnahme des Gewinners – zwei oder sogar drei Neubauten vor. Einzig Luca Selva war es gelungen, mit einem einzigen Volumen und entsprechend bescheidenem Fussabdruck auszukommen. Er machte die Einschränkung zum Thema seines Entwurfs.

Wohnung nach Westen. Die Innenräume sind räumlich schwer zu fassen.



Seine Kurven, die den Bäumen Respekt zollen, erinnern von Fern an das Brasilien der 1950er Jahre: Sie strahlen eine heitere Leichtigkeit aus, die im Werk von Luca Selva mit seinen kraftvollen Bauten eher ungewöhnlich ist.

Panoramatischer Blick

Die doppelte Unregelmässigkeit eines freien polygonalen Grundrisses, den zudem runde Einschnitte mit unterschiedlichem Radius überlagern, versetzt den Gebäudeumriss in intensive Bewegung. Den Eindruck bewegter Leichtigkeit verstärkt der Kontrast zwischen den dunklen Wandflächen und der Helligkeit der umlaufenden Balkonplatten aus Weissbeton. Diese schwingen in einer eigenen, das Gebäudevolumen frei paraphrasierenden Geometrie; das Kurvenspiel lässt Aussenräume unterschiedlicher Tiefe entstehen. Zarte, schwarze Stützen und Meteorwasserrohre akzentuieren den Schwung der Balkone. Ihr Abstand lichtet sich im Inneren der Kurve und wird nach aussen hin enger. So deuten sie ein äusseres Volumen an, welches das eigentliche Haus wie ein Filter umspielt. Dieser häusliche Kern hält sich mit einer dunkel gebeizten, leicht schimmernden Hülle aus Weissstanne, un-

terbrochen von den geschosshohen Verglasungen, im Hintergrund.

Zwei Welten im Inneren

Der Zugangsweg führt um das Haus herum, vorbei an sorgfältig bepflanzten Staudenrabatten. Hier stösst man auf eine erste Überraschung: auffallend stämmige, fast rustikal wirkende Stützen aus Eiche, die die Eingangshalle tragen und sich am frei stehenden Gartenhaus wiederholen. Auf diese Überraschung folgt eine zweite: Hinter der Glastür – immer noch im Geist der 1950er Jahre – tritt man ins gedämpfte Licht einer geräumigen, erdig getönten Eingangshalle: Diese prägt die breite und schwere Treppe aus massiver Eiche mit kunstvoll gearbeitetem Geländer und schneckenförmig gerundetem Pfosten – auf einmal wähnt man sich im behäbig bürgerlichen Wohnstil der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg. Das vom Altbau herübergerettete Fenstergitter an der Wand unterstreicht die Reminiszenz an die Vergangenheit – der Kontrast zur optimistischen Leichtigkeit des Äusseren könnte nicht grösser sein.

Die acht unterschiedlich konzipierten Wohnungen – zuoberst wohnen die Eigentümer selbst – sind trotz der orthogonalen Grundrissstruktur des Gebäudekerns ganz

von der Rundung der Fassade geprägt. Aus dem Halbdunkel der Vorhalle betritt man lichte Räume, und alles zieht nach der Spitze hin, die über die geräumige Terrasse hinweg einen panoramatischen Blick in den Gartenraum und auf die nahen Bäume bietet. Die grosszügig verglasten Aussenwände versprechen eine Versenkung in der Natur, die das Villenwohnen dem Pavillon entlehnt hat (wbw 6–2015 «Die Villa»).

Die Räume selbst dagegen sind schwer zu fassen, sie entziehen sich dem Blick. Der konvexe Schwung der Aussenwand gibt dem Aussen den Vorrang über das Innen. Der bergende Charakter, den Räume auch haben können, fehlt diesen Wohnungen, es herrscht in ihnen vielmehr eine bewegte Unruhe.

Mit seiner äusseren Leichtigkeit, dem engen Bezug zur umgebenden Natur, aber auch mit seinen atmosphärischen Brüchen vermag das Wohnhaus im Gellertquartier zu faszinieren und zu irritieren. Es ist eine eigensinnige architektonische Setzung, die sich, und das ist entscheidend, ebenso selbstbewusst wie respektvoll in den alten Garten fügt. —

BANDEL | AG
Architekten

Das Architekturbüro Bandel AG realisiert Architektur mit hochstehenden und gesunden Lebensräumen. Dank jahrelanger Erfahrungen konnten sie sich in der Planung und Realisierung von privaten wie auch öffentlichen Bauten einen Namen schaffen. Zur Ergänzung des Teams und zur Entlastung des Geschäftsführers suchen wir für den Standort im St. Galler Rheintal, eine(n)



ARCHITEKT(IN)

Erstellen von Entwürfen und Detaillösungen, Kalkulationen und Kostenvoranschlägen für die Vertragsausarbeitung. Verantwortlich für Bauherrenbesprechungen, die Ausführung der Aufträge, Gestaltung, Materialisierung, Termin- und Kosteneinhaltung. Kommunikation mit Bauherren, Behörden und weiteren Fachstellen. Ansprechpartner vom Erstkontakt bis hin zur Bauübergabe. Akquisitionstätigkeiten.

Erfahrene(r) Architekt(in) FH/ETH. Sie haben die Fähigkeit Verantwortung für kleinere und grössere Bauten als Projektleiter selber zu übernehmen. Schweizer Baunormen und Gesetze sind Ihnen bekannt. Verhandlungssicherheit, Selbstbewusstsein und gute Kommunikationsfähigkeiten sind selbstverständlich.

Patrick Benz
Personalberater
Tel. +41 71 757 80 68
p.benz@derprofi.ch

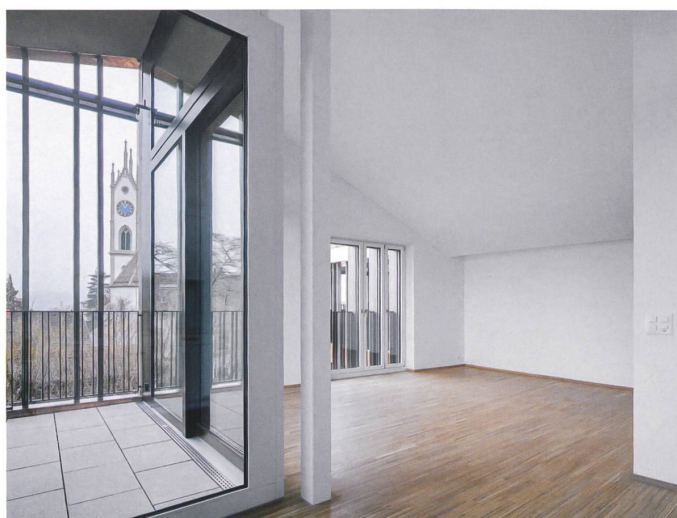
Der Profi Personalmanagement AG
Schützenwiese 8 • CH-9451 Kriessern
Tel. +41 71 757 80 60 • Fax +41 71 757 80 66
www.derprofi.ch • e-mail: profi@derprofi.ch

DER PROFI
PERSONALMANAGEMENT



Ersatz, Ensemble, Nachverdichtung: Das neue Wohnhaus entwickelt sich aus dem Volumen der alten Scheune heraus und gesellt sich gleichwertig zum Herrenhaus.

In den obersten Wohnungen bildet sich die bewegte Dachform im Raum ab.



Wohnhaus Silberhorn, Küssnacht ZH von Neff Neumann

Rahel Hartmann Schweizer
Roger Frei (Bilder)

Das Umfeld des Neubaus von Neff Neumann in Küssnachts Kernzone ist beeindruckend: Einen Steinwurf entfernt erhebt sich die reformierte Kirche mit den einst ausgedehnten Ländereien der ehemaligen Komturei, deren Hauptgebäude seit 1832 als Kantonsschule genutzt wird. Der direkte Nachbar – das ehemalige Bodmerhaus, heute Haus Egli – ist ein Zeuge aus der Zeit, da Küssnacht seinen Wohlstand aus dem Weinbau schöpfte. Entsprechend irritiert auf den ersten Blick die mit Holz verschaltete Fassade des Hauses an der Allmendstrasse 2.

Ein Blick in die Geschichte wirkt erhellend: Das Haus Egli ist eine der Bauten, die der verheerenden Überschwemmung vom Juli 1778 standhielten. Seine zurückversetzte Position macht ablesbar, dass es einst in der zweiten Häuserzeile stand. Die vordere war von den Fluten weggerissen worden. Beides ist in Aquarellen von Johann Jakob Aschmann (1747–1809) überliefert. Auch eine Scheune ist auf diesen Darstellungen zu sehen, und ihr angemessener Ersatz bei beträchtlich erweitertem Volumen war die *pièce de résistance* des Studienauftrags, den Neff Neumann 2008 für sich entschied. Herrenhaus und Ökonomiegebäude wurden nämlich seit jeher als Ensemble gelesen – dieser Hierarchie hatte der Neubau Rechnung zu tragen.

Konkret bedeutete dies, dass die Architektinnen den Bezug zum Bodmer- respektive Egli-Haus bewahren, den Charakter der Scheune in Volumetrie, Fassaden- und Dachgestaltung wieder aufnehmen sowie die stark zurückversetzte Platzierung beibehalten mussten. Um die Bedingungen unter den Vorzeichen einer gänzlich anderen Nutzung zu erfüllen und ein rentables Raumprogramm unterzubringen, nutzten

Barbara Neff und Bettina Neumann eine Freiheit, die ihnen die Bau- und Zonenordnung bot: Sie erlaubt unter gewissen Bedingungen Abweichungen von Standort, Stellung, Form und Volumen.

Andererseits war die Scheune bereits in den 1960er/70er Jahren stark verändert worden, was ihre Stellung als Schutzobjekt schwächte. Dennoch schien eine vom Bauherrn eingebrachte Vorstudie den Massstab über Gebühr zu sprengen, weshalb die Behörden ihn motivierten, einen Studienauftrag auszuloben.

Der siegreiche Entwurf von Neff Neumann beginnt beim Silber-Ahorn, der zu schützen war. Er stammt zwar nicht aus der Zeit von Aschmanns Aquarell, dort aber ist bereits ein imposanter Baum zu erkennen, der schon damals das Pendant zu einem zweiten vor dem Herrenhaus bildete, an dessen Stelle heute ein stattlicher Nussbaum steht.

Silhouette im Grundriss

Die Dimensionierung der Frontseite zur Allmendstrasse hin war gegeben: Sie musste die Begrenzungen von Länge und Firsthöhe des Vorgängerbaus respektieren. Spielraum wurde Neff Neumann bei der

Tiefe des Neubaus gewährt, die sie über den bestehenden Fussabdruck hinaus auf die Dimensionen des trapezförmigen Grundstücks ausweiten konnten – unter Einhaltung des Grenzabstands. Eine gewisse Freiheit gab es auch bei der für Scheunen typischen, niedrigen Traufhöhe, die sie so anheben durften, dass sich darunter zwei volle Wohngeschosse unterbringen liessen.

Nicht verhandelbar hingegen war die Dachform. Und gerade aus ihr entwickelten Neff Neumann den Clou ihres Entwurfs, indem sie das Satteldach einfach in die Tiefe des Grundstücks «verdoppelten». Um das Volumen wieder zu brechen und es in die «Körnigkeit» der umliegenden Bebauung der Kernzone einzupassen, springt der hofseitige Teil des Gebäudes gestaffelt zurück. So resultiert eine Fächerform der dreispännig organisierten Wohnungen, mit der die Architektinnen gleichzeitig für alle nach Süden orientierten Loggien der neun Wohnungen eine maximale Privatheit erzielten. Analoges gilt für die Disposition der Grundrisse, die mindestens zwei-, wenn nicht gar drei- oder vierseitig orientiert sind – fast wie im freistehenden Einfamilienhaus.

Die Raumfolge nimmt die springenden Linien der Silhouette auf und mäandert um die Loggia. Im Dachgeschoss, wo sich die gedoppelte Giebelform in der Untersicht abzeichnet, wirkt der Innenraum so bewegt wie die Silhouette.

Das Dach ist indes nicht nur eine formale Referenz, sondern lehnt sich mit dem traditionellen Zimmermannshandwerk des Dachstuhls als ein Sparrendach auch konstruktiv an den Scheunenbau an – wenn auch nicht sichtbar. Umso auffälliger tritt die Holztäferschalung der Fassaden in Erscheinung. Sie oszilliert je nach Lichtstimmung aufgrund der in die pigmentierte Lasur gemengten Aluminiumflakes zwischen braun- und silbergrau. Gegliedert wird sie durch vertikale, im Takt 2:1 versetzte Lamellen aus Brettschichtholz. Sie verlaufen auch über den Fensterflächen und den Loggien, sodass die Öffnungen optisch zurücktreten, was die Wirkung einer geschlossenen Scheunenfassade interpretiert. Die Helligkeit im Innern beeinträchtigt das nicht. Und das ist auch die Pointe von Neff Neumanns Intervention: Der Kunstgriff, mit dem sie die äussere Analogie komplementär nach innen gewendet haben. —



«Auch Beratung und Planung sind bei uns Präzisionsarbeiten.»

René Schneebeli, Geschäftsführer,
8913 Ottenbach

SCHNEEBELI
SCHREINERHANDWERK

Jonenstrasse 22 · 8913 Ottenbach
T 043 322 77 77 · www.schneebeli.ch

Impressum

103./70. Jahrgang
ISSN 0257-9332
werk, bauen + wohnen
erscheint zehnmal jährlich

Verlag und Redaktion

Verlag Werk AG
werk, bauen + wohnen
Talstrasse 39
CH-8001 Zürich
T +41 44 218 14 30
redaktion@wbw.ch
www.wbw.ch

Verband

BSA / FAS
Bund Schweizer Architekten
Fédération des Architectes Suisses
www.architekten-bsa.ch

Redaktion

Daniel Kurz (dk) Chefredaktor
Tibor Joanelly (tj)
Caspar Schärer (cs)
Roland Züger (rz)

Geschäftsleitung

Katrin Zbinden (zb)

Anzeigenkoordination

Cécile Knüsel (ck)

Grafische Gestaltung

Art Direction
Elektrosmog, Zürich
Marco Walsler, Marina Brugger
und Adeline Mollard
Mitarbeit: Béla Meiers

Redaktionskommission

Astrid Stauer (Präsidentin)
Barbara Basting
Yves Dreier
Dorothee Huber
Jakob Steib
Felix Wettstein

Druckvorstufe / Druck

galledia ag, Zürich

Korrespondenten

Matthias Ackermann, Basel
Silvio Ammann, Verscio
Olaf Bartels, Istanbul, Berlin
Markus Bogensberger, Graz
Anneke Bokern, Amsterdam
Francesco Collotti, Milano
Rosamund Diamond, London
Yves Dreier, Lausanne
Mathias Frey, Basel
Paolo Fumagalli, Lugano
Tadej Glažar, Ljubljana
Dr. Gert Kähler, Hamburg
Momoyo Kaijima, Tokyo
Gerold Kunz, Luzern
Sylvain Malfroy, Neuchâtel
Raphaël Nussbaumer, Genf
Susanne Schindler, New York
Christoph Schläppi, Bern
Paul Vermeulen, Gent
Klaus Dieter Weiss, Hannover
Anne Wermeille, Porto

Regelmässig Mitarbeitende

Recht: Dominik Bachmann, Isabelle Vogt
Wettbewerbe: Tanja Reimer
Kolumne: Daniel Klos

Übersetzungen

J. Roderick O'Donovan
Eva Gerber

Anzeigen

print-ad kretz gmbh
Tramstrasse 11
Postfach
CH-8708 Männedorf
T +41 44 924 20 70
F +41 44 924 20 79
inserate@wbw.ch

Abonnemente

galledia verlag ag
Burgauerstrasse 50
CH-9230 Flawil
T +41 58 344 95 28
F +41 58 344 97 83
abo.wbw@galledia.ch

Preise

Einzelhefte: CHF 27.–
Jahresabonnement: CHF 215.–
(inkl. Versand)
Studentenabonnement: CHF 140.–
(inkl. Versand)

Bezugsbedingungen Ausland auf Anfrage

Das Abonnement ist jederzeit auf das bezahlte Laufzeitende kündbar. Die Kündigung kann schriftlich sowie telefonisch erfolgen. Eine vorzeitige Auflösung mit Rückzahlung ist nicht möglich.

**Opulenz**

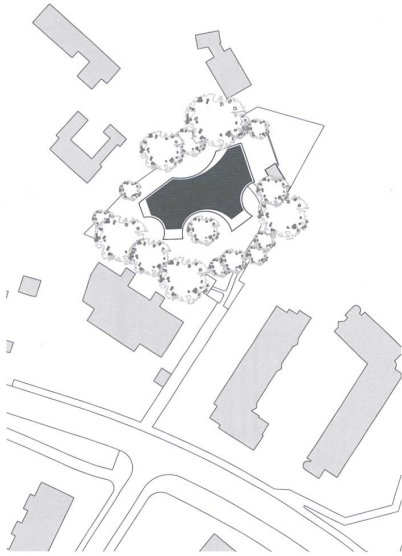
«Es kommt darauf an, was man daraus macht.» Angesichts einer noch nie dagewesenen Fülle an Material ist dieses banale Diktum heute der Refrain der Bauindustrie. Die Anmut von Oberflächen wird von ihrer Wirkung her bestimmt: Zwischen *industrial-cool* und *patina-chic* liegt nur noch ein Mausklick. Hinter der bilderstürmerischen Nivellierung von *High* und *Low* durch die Postmoderne lauert die Nobilitierung des Banalen als neue Form der Unterscheidung. Spuren führen zum Begriff der Opulenz in Mode und bildender Kunst sowie zu Fragen von Moral und Ästhetik – wir zeigen Beispiele von der veredelten Ruine bis zum gehobenen Wohnungsbau.

Opulence

«Ça dépend de ce qu'on en fait.» Au vu de la profusion encore jamais égalée de matériaux à disposition, ce dicton banal est aujourd'hui le refrain de l'industrie du bâtiment. Le charme des surfaces est déterminé par leur effet: un seul clic de souris sépare le style *industrial-cool* du *patina-chic*. L'annoblissement du banal en tant que nouvelle forme de distinction guette derrière le nivellement iconoclaste du *high* et du *low* par l'ère postmoderne. Des traces mènent à la notion d'opulence dans la mode et les beaux-arts ainsi qu'à des questions de morale et d'esthétique – nous montrerons des exemples allant de la ruine mise en valeur à la construction de logements haut de gamme.

Opulence

“It all depends on what you do with it.” Given the unprecedented wealth of materials this banal dictum is today the refrain of the building industry. The beauty and appeal of surfaces is determined by their effect: all that lies between *industrial-cool* and *patina-chic* is a mouse click. Behind the iconoclastic levelling out of *high* and *low* brought about by postmodernism lurks the ennobling of the banal as a new form of differentiation. Tracks lead to the notion of opulence in fashion and the visual arts and to questions of morality and aesthetics—we show examples ranging from enhanced ruins to high-standard housing.



Standort

Gellertstrasse 47, 4052 Basel

Bauherrschaft

Wollenhof Immobilien AG, Basel

Architekt

Luca Selva AG Architekt ETH BSA SIA, Basel

Mitarbeit: Luca Selva, Raphaël Oehler,

Jonathan Benhamu, Gian Andrea Serena

Bauingenieur

Gruner AG, Basel

Spezialisten

HLKS-Planung: Gruneko AG, Basel

Elektro-Planung: R+B Engineering AG, Basel

Umgebungsplanung: Appert Zwahlen Partner

AG, Cham

Wettbewerb

September 2011

Planungsbeginn

Januar 2012

Baubeginn

Februar 2013

Bezug

Mai 2015

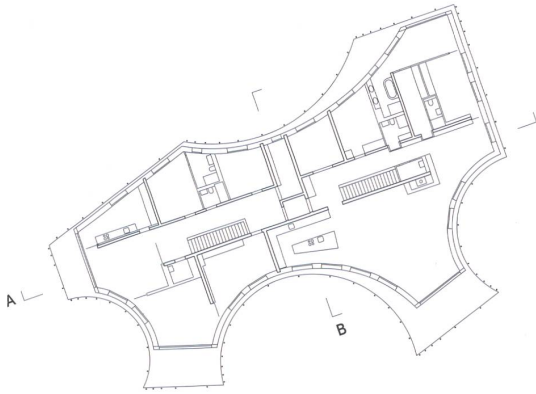
Bauzeit

27 Monate

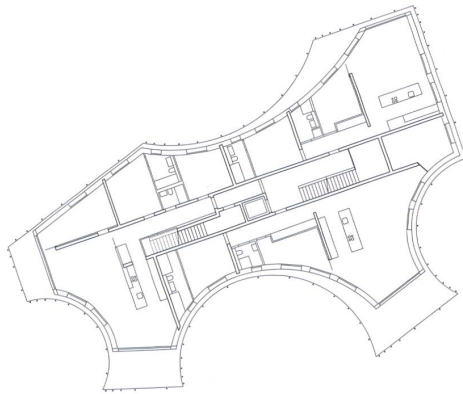


Ostfassade mit dem Hauseingang,
den voluminöse Eichenstützen tragen

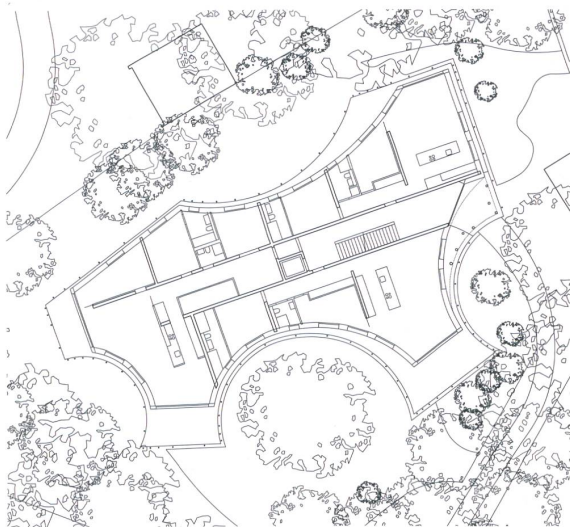
Bürgerlich behäbige Eichentreppe
im Eingangsbereich
Bilder: Yohan Zerdoun



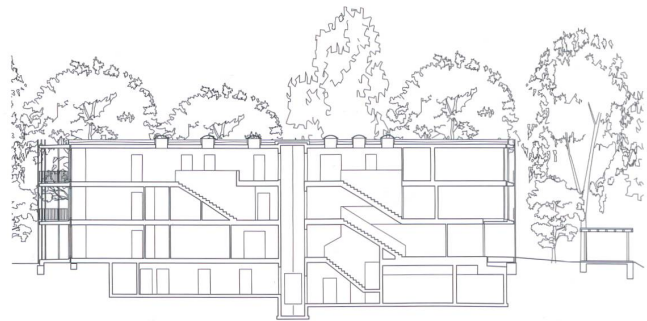
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Schnitt A



Schnitt B



Zweizimmerwohnung im 1. Obergeschoss,
Blick vom Schlaf- zum Wohnzimmer

1 Dachaufbau

- Extensivsubstrat 80 - 120 mm
- Bitumen Dichtungsbahn, 2-lagig wurzelfest
- Dämmung PUR 100 mm
- Dämmung EPS im Gefälle 35 - 200 mm
- Dampfsperre (Notdach)
- Betondecke 300 mm
- Weissputz gestrichen 10 mm

2 Bodenaufbau 1. und 2. Obergeschoss

- Parkett 20 mm
- Unterlagsboden mit Bodenheizung 80 mm
- Trennlage (PE-Folie)
- Trittschalldämmung 20 mm
- Wärmedämmung 20 mm
- Betondecke 300 mm
- Weissputz gestrichen 10 mm

3 Wandaufbau

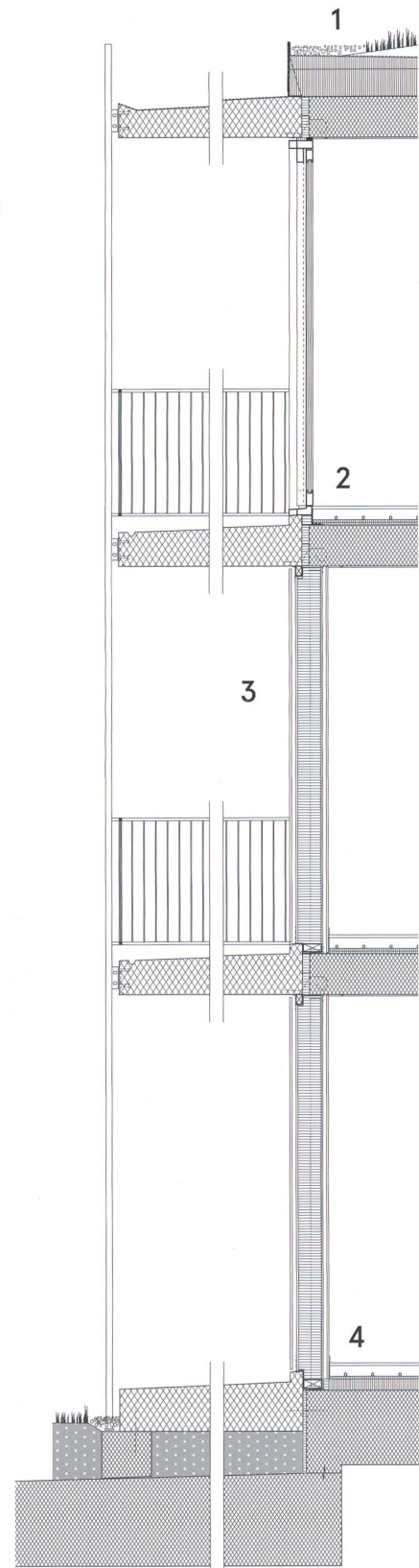
- Vertikalschalung in Weisstanne 20 mm
- Lattung 50 mm
- Windpapier schwarz
- Unterdeckplatte Isolair (BKZ 4.3) 18 mm
- Ständer ausgedämmt mit Holzwolle Pavaflex (BKZ 4.3) 260 mm
- OSB-Platte, Stösse dampfdicht abgeklebt 15 mm
- Knauf Ständerkonstruktion, teilweise ausgedämmt mit Pavaflex (BKZ 4.3) 50 mm
- Gipskartonplatte 6.5 mm
- Gipskartonplatte 12.5 mm

4 Bodenaufbau Erdgeschoss zu Keller

- Parkett 20 mm
- Unterlagsboden mit Bodenheizung 80 mm
- Trennlage als Dampfbremse
- Trittschalldämmung 20 mm
- Wärmedämmung 80 mm
- Betondecke 550 mm



Die aus- und ein-schwingenden Balkonplatten verschaffen dem Haus Luft und Aufenthaltszonen



Detailschnitt



Projektinformation

Die spezielle Gebäudeform, ein Polygon mit Einschnitten von Kreissegmenten, ist aus den notwendigen Abständen zu den Wurzelballen und Baumkronen der bestehenden, schützenswerten Bäume des parkartigen Grundstücks abgeleitet. Dadurch entstehen acht Geschosswohnungen mit unmittelbarem Aussenraumbezug, der über die umlaufende Balkonschicht unterschiedlicher Tiefe und die geschosshohen Öffnungen in der dunkel gestrichenen Holzfassade inszeniert wird. Dünne Stahlstützen zeichnen die auskragenden Geschossplatten in Weissbeton nach und wirken als filigraner Filter zwischen Gebäude und Park. Im Kontrast zur organischen Gebäudeabwicklung ist die Struktur im Innern orthogonal ausgerichtet. Die Spannung zwischen äusserer Form und innerer Aufteilung verleiht dem Wohnhaus einen räumlichen und atmosphärischen Mehrwert. Ebenso die repräsentative Eingangshalle, deren massiver Langriemenboden sowie die Holzterrasse mit kunstvollem Geländer einen adäquaten Charakter erzeugen.

Raumprogramm

UG: Einstellhalle mit 12 Plätzen, Kellerabteile und Technikräume
EG: zwei 3.5 Zi-Wohnungen und eine 4.5 Zi-Wohnung
1.OG: eine 3.5 Zi-Wohnung und zwei 4.5 Zi-Wohnungen
2.OG: eine 5.5 Zi-Wohnung und eine 6 Zi-Wohnung

Konstruktion

Tragstruktur aus Ortbeton mit in der Fassade integrierten Stahlstützen. Balkonplatten aus Weisszement-Ortbeton, stirnseitig von Stahlstützen getragen. Fassade als Holzständerkonstruktion mit Holzwohle ausgedämmt und Verkleidung aus lasierter Weissstanne. Holzrahmenfenster.

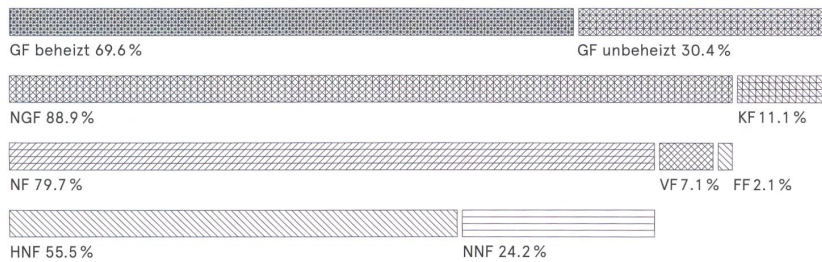
Gebäudetechnik

Heiz- und Brauchwarmwasser mittels Wärmepumpe und Solarkollektoren. Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung und Einzelsteuerung.

Organisation

Auftragsart für Architekt: Studienauftrag
Auftraggeberin: Wollenhof Immobilien AG, Basel
Projektorganisation: Einzelunternehmen

Flächenklassen



Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

| Grundstück | |
|-----------------------------------|----------------------|
| GSF Grundstücksfläche | 2 825 m ² |
| GGF Gebäudegrundfläche | 665 m ² |
| UF Umgebungsfläche | 2 160 m ² |
| BUF Bearbeitete Umgebungsfläche | 1 885 m ² |
| UUF Unbearbeitete Umgebungsfläche | 275 m ² |

| Gebäude | |
|---------------------------|------------------------------|
| GV Gebäudevolumen SIA 416 | 7 460 m ³ |
| GF UG | 660 m ² |
| EG | 490 m ² |
| 1.OG | 510 m ² |
| 2.OG | 510 m ² |
| GF Geschossfläche total | 2 170 m ² 100.0 % |
| Geschossfläche beheizt | 1 510 m ² 69.6 % |
| NGF Nettogeschossfläche | 1 930 m ² 88.9 % |
| KF Konstruktionsfläche | 240 m ² 11.1 % |
| NF Nutzfläche total | 1 730 m ² 79.7 % |
| Wohnen | 1 740 m ² |
| VF Verkehrsfläche | 155 m ² 7.1 % |
| FF Funktionsfläche | 45 m ² 2.1 % |
| HNF Hauptnutzfläche | 1 205 m ² 55.5 % |
| NNF Nebennutzfläche | 525 m ² 24.2 % |

Kostenkennwerte in CHF

| | |
|--|---------|
| 1 Gebäudekosten/m ³ BKP 2/m ³ GV SIA 416 | 981.- |
| 2 Gebäudekosten/m ² BKP 2/m ² GF SIA 416 | 3 372.- |
| 3 Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416 | 281.- |
| 4 Zürcher Baukostenindex (4/2010=100) | 101.8 |

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

| | | |
|---|-------|------------------------|
| Energiebezugsfläche | EBF | 1 510 m ² |
| Gebäudehüllzahl | A/EBF | 1.45 |
| Heizwärmebedarf | Qh | 98 MJ/m ² a |
| Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung | | 90 % |
| Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 °C | | 35 °C |

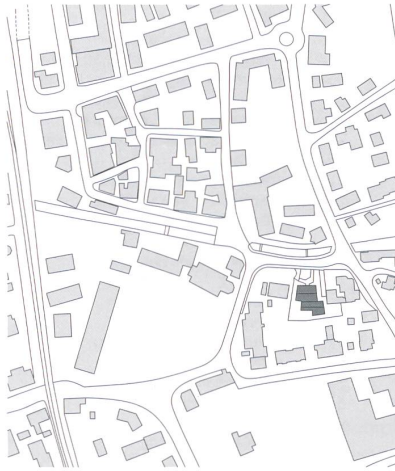
Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500 (inkl. MwSt. 8 %) in CHF

| BKP | | |
|--|-------------|---------|
| 1 Vorbereitungsarbeiten | 4 000.- | 0.0 % |
| 2 Gebäude | 7 317 000.- | 90.4 % |
| 4 Umgebung | 529 000.- | 6.5 % |
| 5 Baunebenkosten | 248 000.- | 3.0 % |
| 1-9 Erstellungskosten total | 8 098 000.- | 100.0 % |
| BKP | | |
| 2 Gebäude | 7 317 000.- | 100.0 % |
| 20 Baugrube | 158 000.- | 2.2 % |
| 21 Rohbau 1 | 2 396 000.- | 32.7 % |
| 22 Rohbau 2 | 606 000.- | 8.3 % |
| 23 Elektroanlagen | 298 000.- | 4.1 % |
| 24 Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen | 537 000.- | 7.3 % |
| 25 Sanitäranlagen | 688 000.- | 9.4 % |
| 26 Transportanlagen | 52 000.- | 0.7 % |
| 27 Ausbau 1 | 654 000.- | 8.9 % |
| 28 Ausbau 2 | 446 000.- | 6.1 % |
| 29 Honorare | 1 482 000.- | 20.3 % |

werk-material
01.02/673
Mehrfamilienhäuser

Wohnhaus Silberhorn, Küsnacht ZH

wbw
5-2016



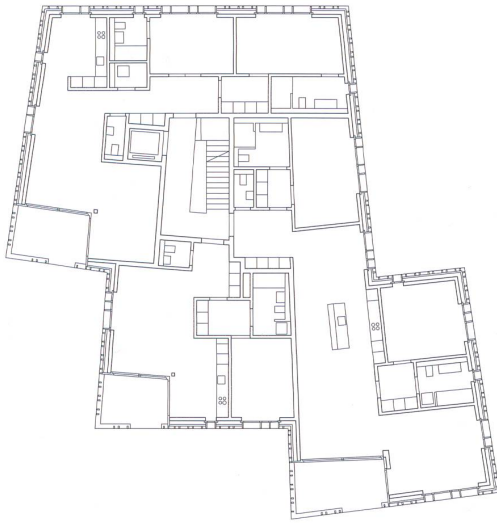
Standort
Allmendstrasse 2, 8700 Küsnacht
Bauherrschaft
Cedrus Immobilien AG, Meilen
Architekt
Neff Neumann Architekten AG, Zürich
Mitarbeit: Bettina Neumann, Barbara Neff, Thomas Wölfel (Projektleiter)
Bauingenieur
Blöchliger Partner AG, Küsnacht
Baumanagement
Caretta+Gitz AG, Küsnacht
Bauleitung
caretta.fischer architekten gmbh,
Küsnacht
Spezialisten
Bauingenieur: Blöchliger Partner AG,
Küsnacht
Bauphysik: BAKUS Bauphysik & Akustik
GmbH, Zürich
Elektroplaner: Basler & Hofmann AG,
Zürich
HLKS Planer: Sigrist+Partner AG,
Zürich
Umgebungskonzept: Manoa Land-
schaftsarchitekten GmbH, Meilen

Studienauftrag
März 2008
Planungsbeginn
April 2008
Baubeginn
Oktober 2011
Bezug
April 2013
Bauzeit
18 Monate

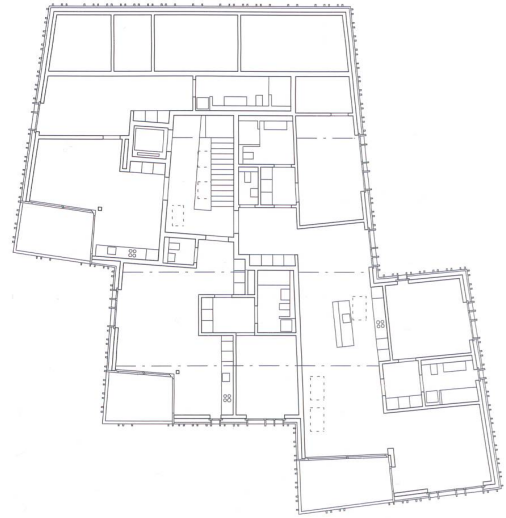


Das abfallende Gelände ermöglicht eine strassenseitige Erschliessung und Belichtung des Sockels.

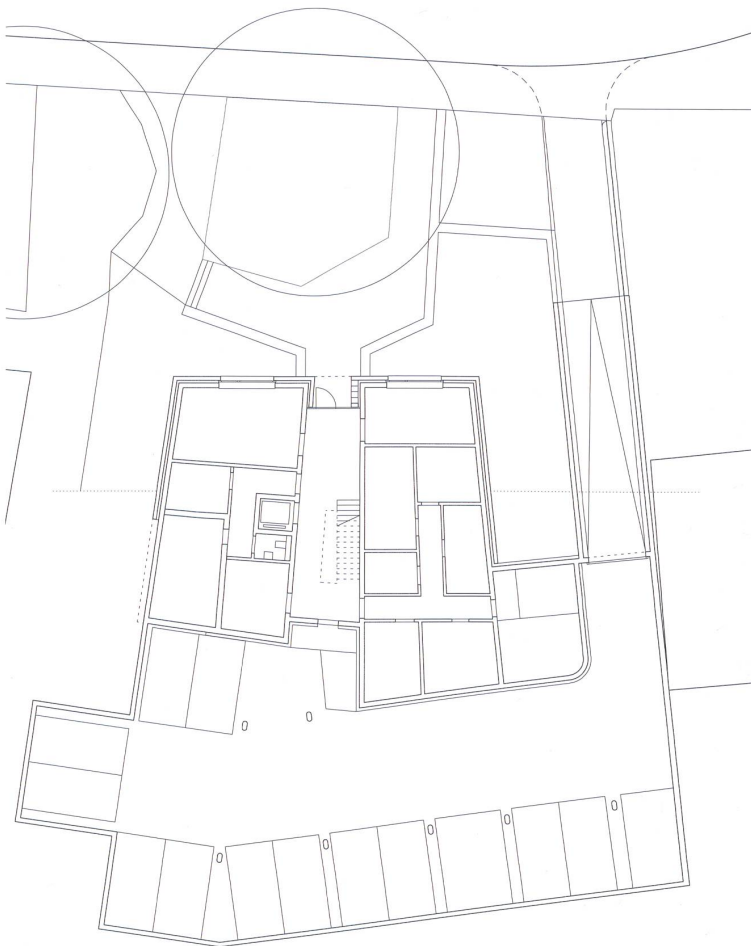
Unter dem markanten Doppel-Satteldach eröffnen sich spannende Dachräume.
Bilder: Roger Frei



1. Obergeschoss



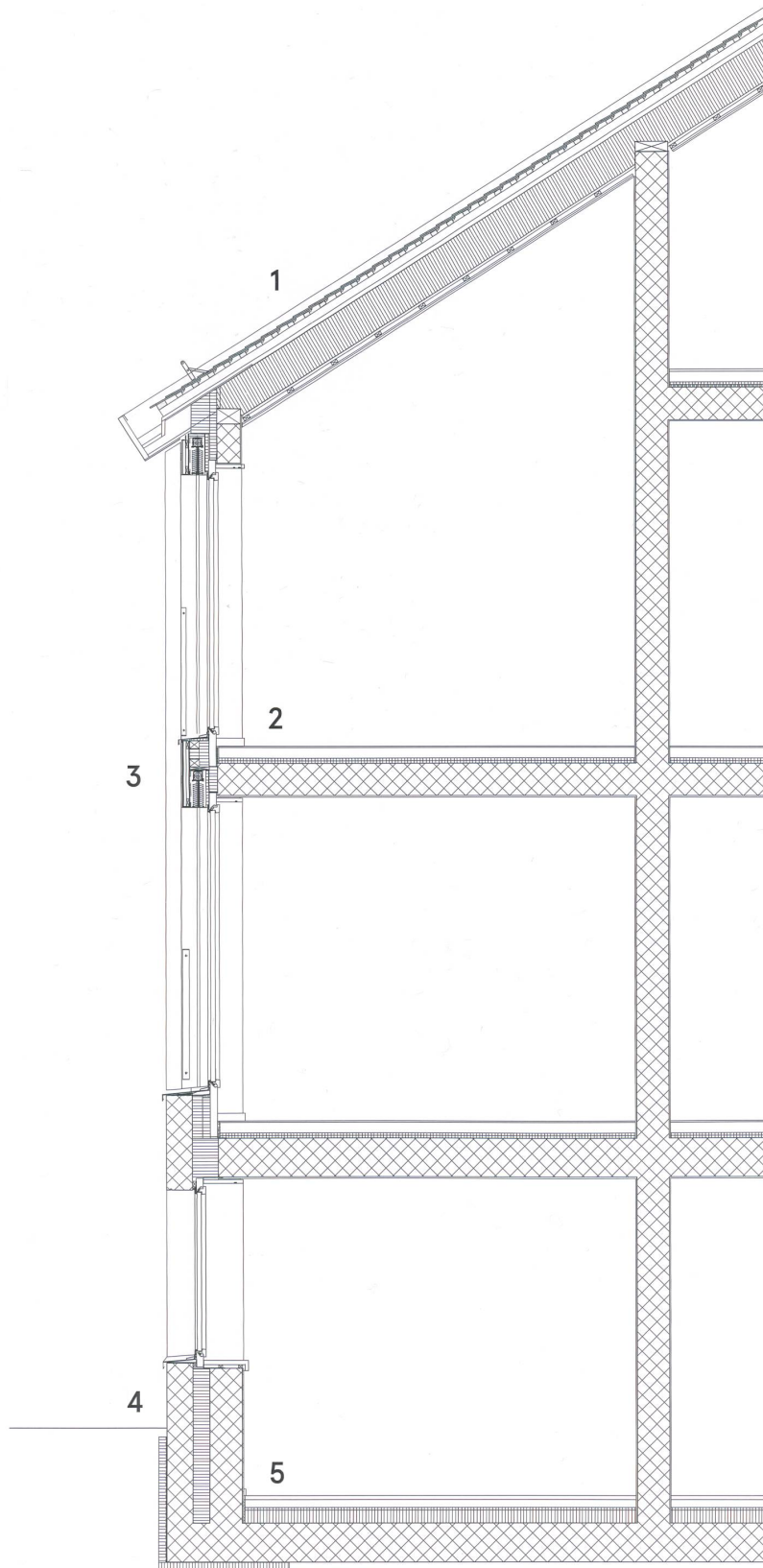
Dachgeschoss



Sockelgeschoss mit Tiefgarage

0 10





1 Dachaufbau

- Biberschwanziegel
- Ziegellattung (30 × 50) 30 mm
- Konterlattung 50 mm druckimprägniert, Nageldichtung
- Wasserdichtes Unterdach
- Unterdachplatte Isorooft 35 mm
- Dachsparren
- Wärmedämmung 200 mm Isofloc 55-60 kg/m³
- Dampfbremse
- Lattenrost 20 mm
- Gipskartondecke 25 mm

2 Bodenaufbau Wohnen

- Parkett 10 mm
- Zementüberzug 80 mm mit Bodenheizung
- Trittschalldämmung 20 mm
- Wärmedämmung 20 mm
- Beton 50 mm
- Weissputz 10 mm

3 Fassadenaufbau Holzfassade

- Holzlamelle, BSH 20 × 50 mm
- Holzschalung 30 mm vertikal, Nut und Kamm
- Konterlattung 20 mm
- Vertikallattung 30 mm Hinterlüftung
- Windpapier
- Wärmedämmung 200 mm
- Beton 180 mm
- Wandputz 15 mm

4 Fassadenaufbau Sockel

- Sichtbeton 200 mm
- Wärmedämmung XPS 130 mm
- Beton 250 mm
- Wandputz 15 mm

5 Bodenaufbau Atelier

- Zementunterlagsboden 90 mm mit Bodenheizung
- Trennlage, PE Folie
- Trittschalldämmung 20 mm
- Wärmedämmung 100 mm
- Feuchtigkeitsabdichtung
- Beton 300 mm

0 1

Projektinformation

Der Neubau steht an prominenter Lage im Dorfzentrum von Küsnacht und ersetzt eine über 100jährige ehemalige Scheune. Mit dem Nachbargebäude als Herrenhaus bildete diese ein Ensemble, dessen prägender Charakter vom Neubau weitergeführt werden sollte. Zur Strasse orientiert sich das Gebäude volumetrisch am Vorgängerbau, im rückwärtigen Bereich hingegen fächert es sich in südwestlicher Richtung auf, um allen Wohnungen eine gute Orientierung zu bieten.

Im Schnitt wird das Thema des Steildachs aufgegriffen und zu einem markanten Doppelsatteldach weiterentwickelt, das dem Gebäude einen eigenständigen Charakter verleiht und das Gesamtvolumen zu einer Einheit verschmelzen lässt. Mit seinem geringen Dachüberstand und der reduzierten Formensprache zeigt es sich klar als zeitgenössischer Bau, während die Eindeckung mit Biberschwanzziegeln wiederum Bezug nimmt auf die Dächer der Umgebung. Bei der Umsetzung der komplexen Dachstruktur fiel der Entscheid zu Gunsten einer Holzkonstruktion. Neben einer schnelleren Realisierung und einer schlankeren Dimensionierung konnte das Sparrendach nicht zuletzt auch auf der Kostenseite gegenüber einem Massivbau punkten.

Die Fassadengestaltung erweist der alten Scheune in Materialisierung und Gliederung Reverenz. Der murale Sockel aus gestrichenem Sichtbeton verankert das Gebäude im Boden und nimmt das Eingangsgeschoss auf. Die Fassade der darüberliegenden Wohngeschosse besteht aus einer lasierten Holztafelfschalung mit Wechselfalz. Davor angeordnete, vertikale Holzlamellen aus Brettschichtholz, die über die gesamte Höhe der Fassade durchlaufen, interpretieren das Thema von Deckleisten traditioneller Holzschalungen neu und verleihen dem Volumen Plastizität. Die Tiefe lässt die Fensterflächen optisch zurücktreten, was die Wirkung der geschlossenen Scheunenfassade weitertransportiert. Für den Farbauftrag wurde eine pigmentierte Speziallasur hergestellt, der Aluminiumflakes beige-mischt wurden. Diese lassen die Farbe je nach Sonneneinstrahlung in ganz unterschiedlichen Facetten aufscheinen.

Raumprogramm

Eingangsgeschoss mit zwei Ateliers, Nebenräumen, Haustechnik, Schutzraum und Tiefgarage
Obergeschosse mit Wohnungen (4 × 2.5 Zi, 2 × 3.5 Zi, 3 × 4.5 Zi)

Konstruktion

Massivbau in Beton/Mauerwerk mit hinterlüfteter Holzfassade (Holzschalung mit vorgesetzten Holzlamellen)
Schrägdach als Holzkonstruktion, Biberschwanzziegeldeckung

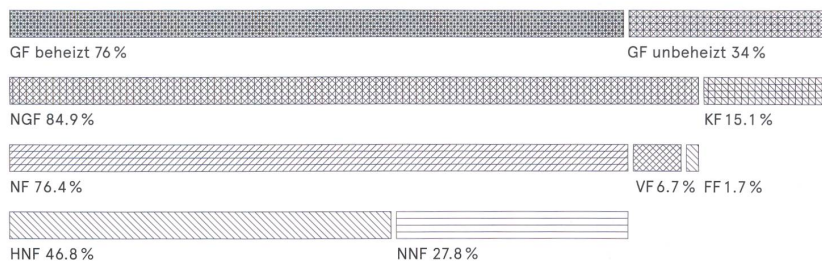
Gebäudetechnik

Wärmeerzeugung mittels Gas
Wärmeverteilung mittels Bodenheizung

Organisation

Auftragsart: Eingeladener Studienauftrag
Auftraggeberin: Cedrus Immobilien AG
Projektorganisation: Einzelunternehmen

Flächenklassen



Grundmengen

nach SIA 416 (2003) SN 504 416

| Grundstück | Fläche (m²) |
|-----------------------------------|-------------|
| GSF Grundstücksfläche | 1 535 m² |
| GGF Gebäudegrundfläche | 446 m² |
| UF Umgebungsfläche | 1 089 m² |
| BUF Bearbeitete Umgebungsfläche | 1 089 m² |
| UUF Unbearbeitete Umgebungsfläche | 0 m² |

| Gebäude | Fläche (m²) | Anteil (%) |
|---------------------------|-------------|------------|
| GV Gebäudevolumen SIA 416 | 6 533 m³ | |
| GF EG | 756 m² | |
| 1.OG | 415 m² | |
| 2.OG | 415 m² | |
| 3.OG | 358 m² | |
| GF Geschossfläche total | 1 944 m² | 100.0% |
| Geschossfläche beheizt* | 1 479 m² | 76% |
| NGF Nettogeschossfläche | 1 650 m² | 84.9% |
| KF Konstruktionsfläche | 294 m² | 15.1% |
| NF Nutzfläche total | 1 486 m² | 76.4% |
| Ateliers | 46 m² | |
| Wohnungen | 899 m² | |
| Tiefgarage | 438 m² | |
| Nebenräume/ Technik | 103 m² | |
| VF Verkehrsfläche | 130 m² | 6.7% |
| FF Funktionsfläche | 34 m² | 1.7% |
| HNF Hauptnutzfläche | 945 m² | 48.6% |
| NNF Nebennutzfläche | 541 m² | 27.8% |

Kostenkennwerte in CHF

| | | |
|---|---|---------|
| 1 | Gebäudekosten/m³ BKP 2/m³ GV SIA 416 | 888.- |
| 2 | Gebäudekosten/m² BKP 2/m² GF SIA 416 | 2 984.- |
| 3 | Kosten Umgebung BKP 4/m² BUF SIA 416 | 198.- |
| 4 | Zürcher Baukostenindex (4/2010=100) | 101.7 |

Energiekennwerte

SIA 380/1 SN 520 380/1

| | | |
|--|-------|------------|
| Energiebezugsfläche | EBF | 1 304 m² |
| Gebäudehüllzahl | A/EBF | 1.42 |
| Heizwärmebedarf | Qh | 127 MJ/m²a |
| Wärmebedarf Warmwasser | Qww | 75 MJ/m²a |
| Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8 °C | | 35 °C |

Erstellungskosten

nach BKP (1997) SN 506 500

(inkl. MwSt. 8 %) in CHF

| BKP | Position | Kosten (CHF) | Anteil (%) |
|-----|--|--------------|------------|
| 2 | Gebäude | 5 801 000.- | 89.2% |
| 4 | Umgebung | 216 000.- | 3.3% |
| 5 | Baunebenkosten | 485 000.- | 7.5% |
| 1-9 | Erstellungskosten total | 6 505 000.- | 100.0% |
| 2 | Gebäude | 5 801 000.- | 100.0% |
| 20 | Baugrube | 432 000.- | 7.4% |
| 21 | Rohbau 1 | 1 784 000.- | 30.8% |
| 22 | Rohbau 2 | 561 000.- | 9.7% |
| 23 | Elektroanlagen | 252 000.- | 4.3% |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen | 183 000.- | 3.2% |
| 25 | Sanitäranlagen | 479 000.- | 8.3% |
| 26 | Transportanlagen | 42 000.- | 0.7% |
| 27 | Ausbau 1 | 570 000.- | 9.8% |
| 28 | Ausbau 2 | 347 000.- | 6.0% |
| 29 | Honorare | 1 150 000.- | 19.8% |