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: 16.11.2025

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

Tropisch beschwingt



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

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



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 Birstals 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 kräftige 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.

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 Weisstanne, unterbrochen 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. —



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

Architekten 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. Verhandlungsicherheit, Selbstbewusstsein und gute Kommunikationsfähigkeiten sind serlbstverständlich.

Patrick Benz Personalberater Tel. +41 71 757 80 68 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

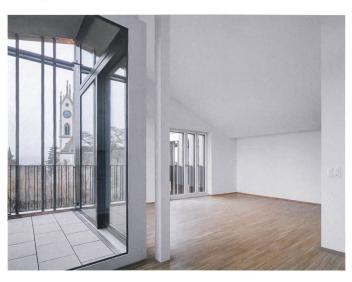


Analog après la lettre



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 Silberahorn, Küsnacht ZH von Neff Neumann

Rahel Hartmann Schweizer Roger Frei (Bilder)

Das Umfeld des Neubaus von Neff Neumann in Küsnachts 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 Küsnacht seinen Wohlstand aus dem Weinbau schöpfte. Entsprechend irritiert auf den ersten Blick die mit Holz verschalte 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 entschieden. 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. -



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 Walser, Marina Brugger und Adeline Mollard Mitarbeit: Béla Meiers

Redaktionskommission

Astrid Staufer (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)

Bezugsbedinungen 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

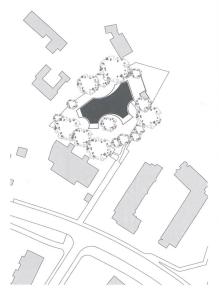
«Es kommt darauf an, was man daraus macht.» Angesichts einer noch nie dagewesenen Fülle an Material ist dieses banale Diktum heute der Refrain der Bauindustrie. Die Anmut von Oberflächen wird von ihrer Wirkung her bestimmt: Zwischen industrial-cool und patina-chic liegt nur noch ein Mausklick. Hinter 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'anoblissement 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

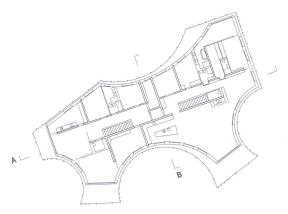
Wettbewerb September 2011 Planungsbeginn Januar 2012 Baubeginn Februar 2013 Bezug Mai 2015 Bauzeit 27 Monate



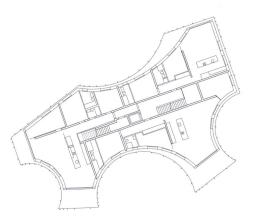


Ostfassade mit dem Hauseingang, den voluminöse Eichenstützen tragen

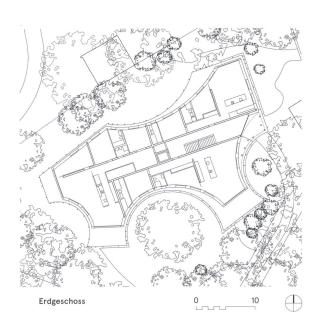
Bürgerlich behäbige Eichentreppe im Eingangsbereich Bilder: Yohan Zerdoun

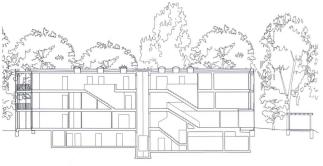


2. Obergeschoss



1. Obergeschoss





Schnitt A





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 mmUnterlagsboden mit Bodenheizung 80 mm
- Trennlage (PE-Folie)
- Trittschalldämmung 20 mm
 Wärmedämmung 20 mm
 Betondecke 300 mm

- Weissputz gestrichen 10 mm

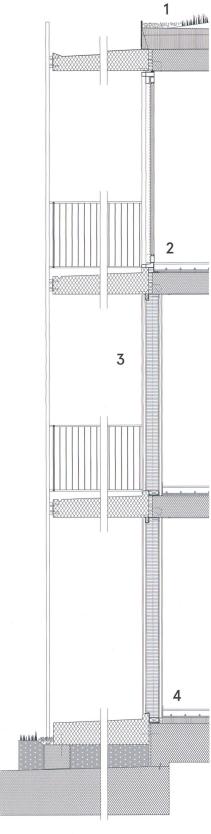
- 3 WandaufbauVertikalschalung in Weisstanne 20 mm
- Lattung 50 mm
- Windpapier schwarz Unterdeckplatte Isolair (BKZ 4.3) 18 mm
- Ständer ausgedämmt mit Holzwolle Pavaflex
- (BKZ 4.3) 260 mm OSB-Platte, Stösse dampfdicht abgeklebt 15 mm Knauf Ständerkonstruktion, teilweise ausgedämmt mit Pavaflex (BKZ 4.3) 50 mm
- Gipskartonplatte 6.5 mmGipskartonplatte 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 einschwingenden 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 Holztreppe 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 Holzwolle ausgedämmt und Verkleidung aus lasierter Weisstanne. 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

GF beheizt 69.6%	GF unbeheizt 30.4%
NGF 88.9%	KF11.1%
NF 79.7 %	VF7.1% FF2.1%
HNF 55.5 %	NNF 24.2 %

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

	Grundstück	
GSF	Grundstücksfläche	2825 m ²
GGF	Gebäudegrundfläche	665 m²
UF	Umgebungsfläche	2 160 m ²
BUF	Bearbeitete	1885 m ²
UUF	Umgebungsfläche Unbearbeitete Umgebungsfläche	275 m²

	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	$2170m^2$	100.0%
	Geschossfläche beheizt	$1510 m^2$	69.6%
NGF	Nettogeschossfläche	1930 m²	88.9%
KF	Konstruktionsfläche	240 m ²	11.1%
NF	Nutzfläche total	1730 m ²	79.7%
	Wohnen	1740 m²	
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%

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

	BKP		
1	Vorbereitungsarbeiten	4000	0.0%
2	Gebäude	7317000	90.4%
4	Umgebung	529000	6.5%
5	Baunebenkosten	248000	3.0%
1-9	Erstellungskosten total	8098000	100.0%
2	Gebäude	7317000	100.0%
20	Baugrube	158000	2.2%
21	Rohbau 1	2396000	32.7 %
22	Rohbau 2	606000	8.3%
23	Elektroanlagen	298000	4.1%
24	Heizungs-, Lüftungs-	537000	7.3%
	und Klimaanlagen		
25	Sanitäranlagen	688000	9.4%
26	Transportanlagen	52000	0.7 %
27	Ausbau 1	654000	8.9%
28	Ausbau 2	446000	6.1%
29	Honorare	1482000	20.3%

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten/m³	981
	BKP 2/m³ GV SIA 416	
2	Gebäudekosten/m²	3372
	BKP 2/m2 GF SIA 416	
3	Kosten Umgebung	281
	BKP 4/m ² BUF SIA 416	
4	Zürcher Baukostenindex	101.8
	(4/2010=100)	

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

Energiebezugsfläche	EBF	1510 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.45
Heizwärmebedarf	Qh	98 MJ/m ² a
Wärmerückgewinnungs-		90%
koeffizient Lüftung		
Vorlauftemperatur Heizung,		35 °C
gemessen -8°C		

werk-material 01.02/673 Mehrfamilienhäuser

Wohnhaus Silberahorn, Küsnacht ZH





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 Blöchlinger Partner AG, Küsnacht Baumanagement Caretta+Gitz AG, Küsnacht Bauleitung caretta.fischer architekten gmbh, Küsnacht Spezialisten Bauingenieur: Blöchlinger Partner AG, Küsnacht Bauphysik: BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich Elektroplaner: Basler & Hofmann AG, Zürich HLKS Planer: Sigrist+Partner AG, Zürich

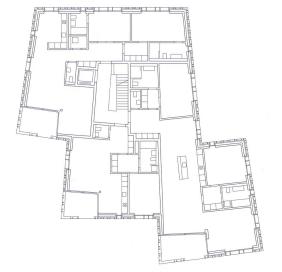
Umgebungskonzept: Manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Meilen

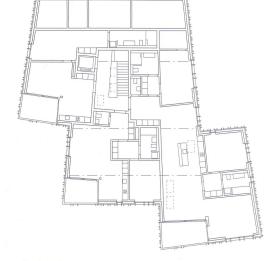
Studienauftrag März 2008 Planungsbeginn April 2008 Baubeginn Oktober 2011 Bezug April 2013 Bauzeit 18 Monate



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

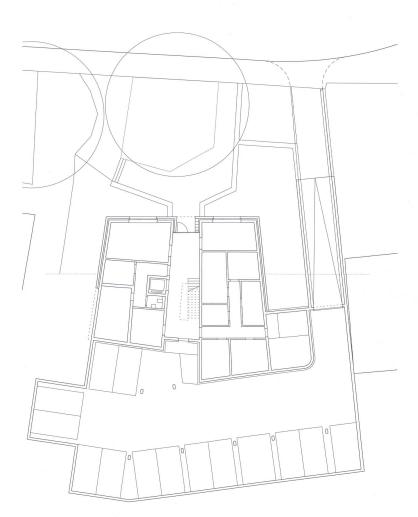
Unter dem markanten Doppel–Satteldach eröffnen sich spannende Dachräume. Bilder: Roger Frei





1. Obergeschoss

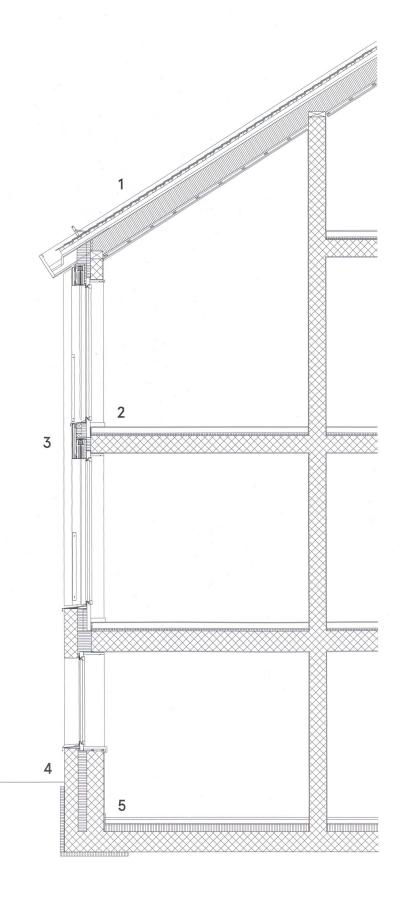




Sockelgeschoss mit Tiefgarage







1 Dachaufbau

- Dachaurbau
 Biberschwanzziegel
 Ziegellattung (30 × 50) 30 mm
 Konterlattung 50 mm
 druckimprägniert, Nageldichtung
 Wasserdichtes Unterdach

- Unterdachplatte Isoroof 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 HolzfassadeHolzlamelle, 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 SockelSichtbeton 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____

Projektinformation

Der Neubau steht an prominenter Lage im Dorfzentrum von Küsnacht und ersetzt eine über 100 jährige 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 Holztäferschalung 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 beigemischt 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 ($4\times2.5\,\text{Zi}$, $2\times3.5\,\text{Zi}$, $3\times4.5\,\text{Zi}$)

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

GF beheizt 76 %	GF unbeheizt 34 %
NGF 84.9%	KF15.1%
NF 76.4%	VF6.7% FF1.7%
HNF 46.8%	NNF 27.8 %

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

	Grundstück	
GSF	Grundstücksfläche	1 535 m ²
GGF	Gebäudegrundfläche	446 m ²
UF	Umgebungsfläche	1 089 m ²
BUF	Bearbeitete	1 089 m ²
	Umgebungsfläche	
UUF	Unbearbeitete	0 m ²
	Umgebungsfläche	
	Gebäude	

	011180001180110		
	Gebäude		
GV	Gebäudevolumen SIA 416	6533 m ³	
GF	EG	756 m ²	
	1.OG	415 m ²	
	2.OG	415 m ²	
	3.OG	358 m²	
GF	Geschossfläche total	1944 m ²	100.0%
	Geschossfläche beheizt*	1 479 m²	76%
NGF	Nettogeschossfläche	1 650 m ²	84.9%
KF	Konstruktionsfläche	294 m²	15.1%
NF	Nutzfläche total	1 486 m ²	76.4%
	Ateliers	46 m ²	
	Wohnungen	899 m²	
	Tiefgarage	438 m²	
	Nebenräume/Technik	103 m ²	
VF	Verkehrsfläche	130 m²	6.7 %
FF	Funktionsfläche	34 m²	1.7 %
HNF	Hauptnutzfläche	945 m²	48.6%
NNF	Nebennutzfläche	541 m ²	27.8%

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

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

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten/m³	888
	BKP 2/m³ GV SIA 416	
2	Gebäudekosten/m²	2984
	BKP 2/m2 GF SIA 416	
3	Kosten Umgebung	198
	BKP 4/m ² BUF SIA 416	
4	Zürcher Baukostenindex	101.7
	(4/2010=100)	

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

Energiebezugsfläche	EBF	1 304 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.42
Heizwärmebedarf	Qh	127 MJ/m ² a
Wärmebedarf Warmwasser	Qww	75 MJ/m²a
Vorlauftemperatur Heizung,		35 °C
gemessen -8°C		