



Werk,
bauen + wohnen

Zwischenkritik
Stadtteile im Werden

Moderiert und kuratiert in Zürich:
Europaallee und Gattpark Opfikon
Superdichtes Wohnen in Wien:
Sonnenwendviertel und Seestadt Aspern

5 – 2016

Une critique intermédiaire
Interim review



CHF 27.00

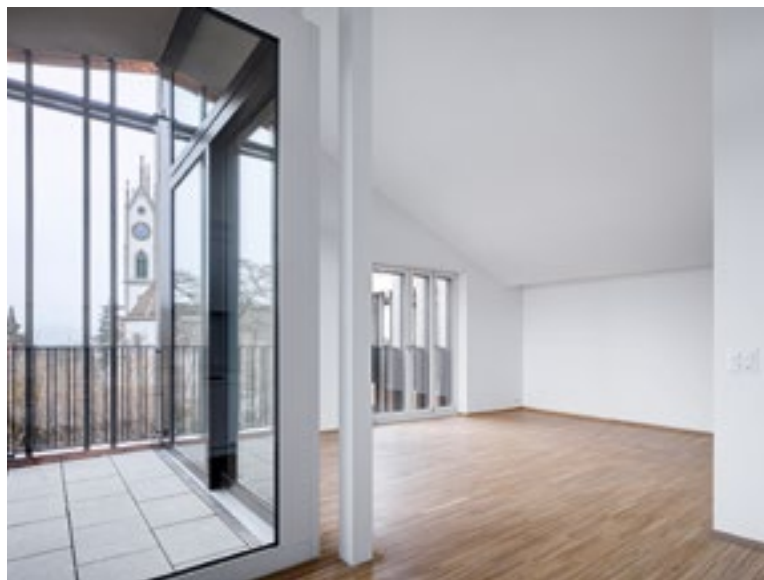
9 770257 933000

5



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 Masstab 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 Fasadensäden 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 Brett-schichtholz. 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



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 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

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 Biberschwanziegeln 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 x 2.5 Zi, 2 x 3.5 Zi, 3 x 4.5 Zi)

Konstruktion

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

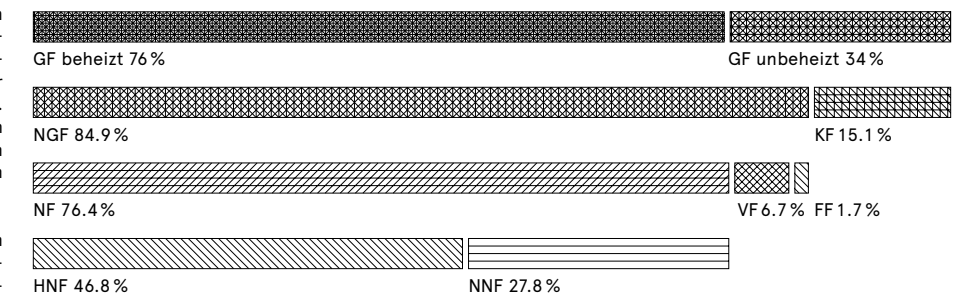
Gebäudetechnik

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	
GSF Grundstücksfläche	1 535 m ²
GGF Gebäudegrundfläche	446 m ²
UF Umgebungsfläche	1 089 m ²
BUF Bearbeitete Umgebungsfläche	1 089 m ²
UUF Unbearbeitete Umgebungsfläche	0 m ²
Gebäude	
GV Gebäudevolumen SIA 416	6 533 m ³
GF EG	756 m ²
1.OG	415 m ²
2.OG	415 m ²
3.OG	358 m ²
GF Geschossfläche total	1 944 m ² 100.0 %
Geschossfläche beheizt*	1 479 m ² 76 %
NGF Nettogeschossfläche	1 650 m ² 84.9 %
KF Konstruktionsfläche	294 m ² 15.1 %
NF Nutzfläche total	1 486 m ² 76.4 %
Ateliers	46 m ²
Wohnungen	899 m ²
Tiefgarage	438 m ²
Nebenräume/ Technik	103 m ²
VF Verkehrsfläche	130 m ² 6.7 %
FF Funktionsfläche	34 m ² 1.7 %
HNF Hauptnutzfläche	945 m ² 48.6 %
NNF Nebennutzfläche	541 m ² 27.8 %

Kostenkennwerte in CHF

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

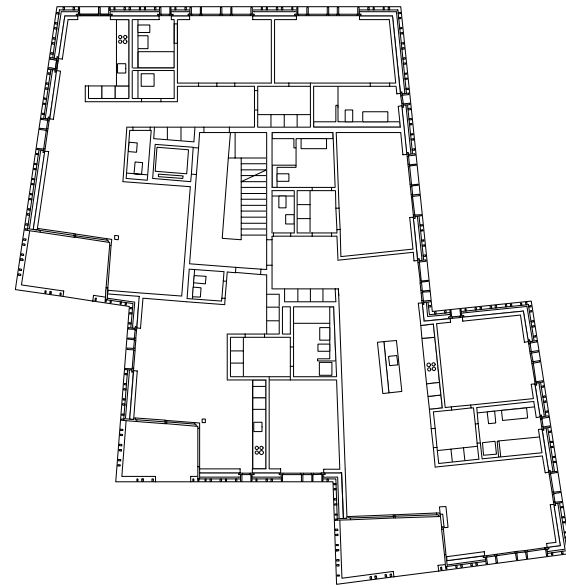
Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

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

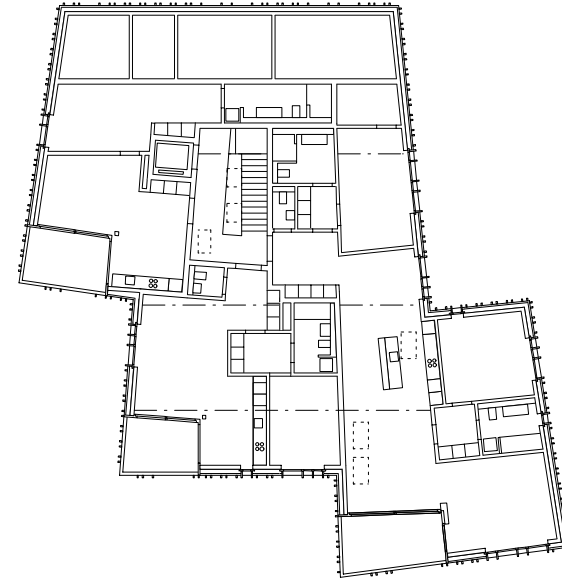
Erstellungskosten

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

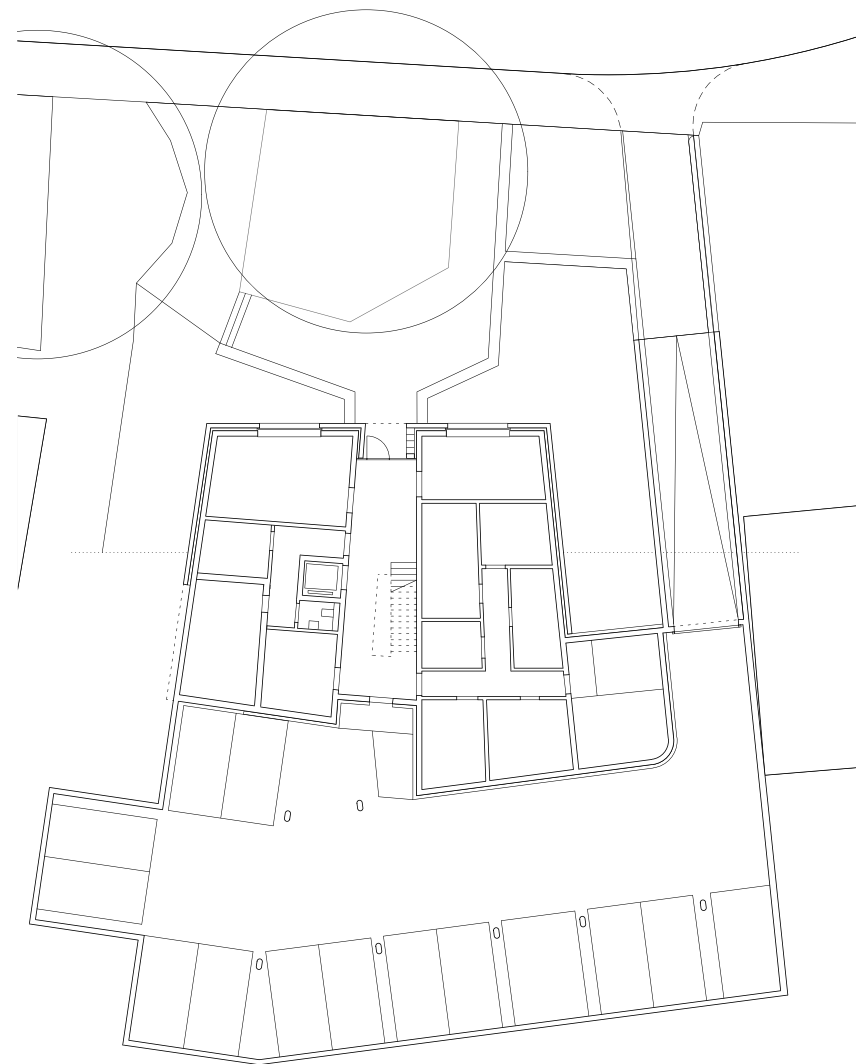
BKP		
2	Gebäude	5 801 000.- 89.2 %
4	Umgebung	216 000.- 3.3 %
5	Baunebenkosten	485 000.- 7.5 %
1-9	Erstellungskosten total	6 505 000.- 100.0 %
2	Gebäude	5 801 000.- 100.0 %
20	Baugrube	432 000.- 7.4 %
21	Rohbau 1	1 784 000.- 30.8 %
22	Rohbau 2	561 000.- 9.7 %
23	Elektroanlagen	252 000.- 4.3 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	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 %



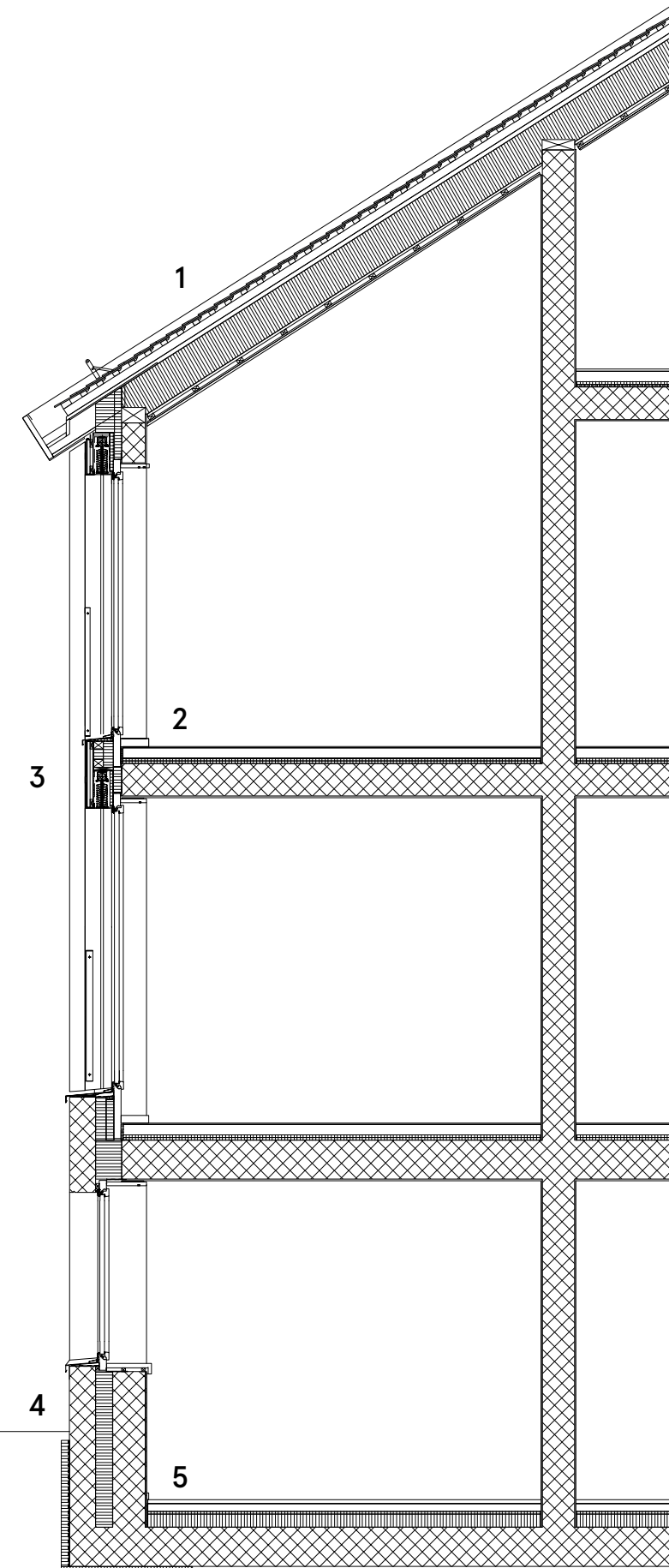
1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Sockelgeschoss mit Tiefgarage



- 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

