

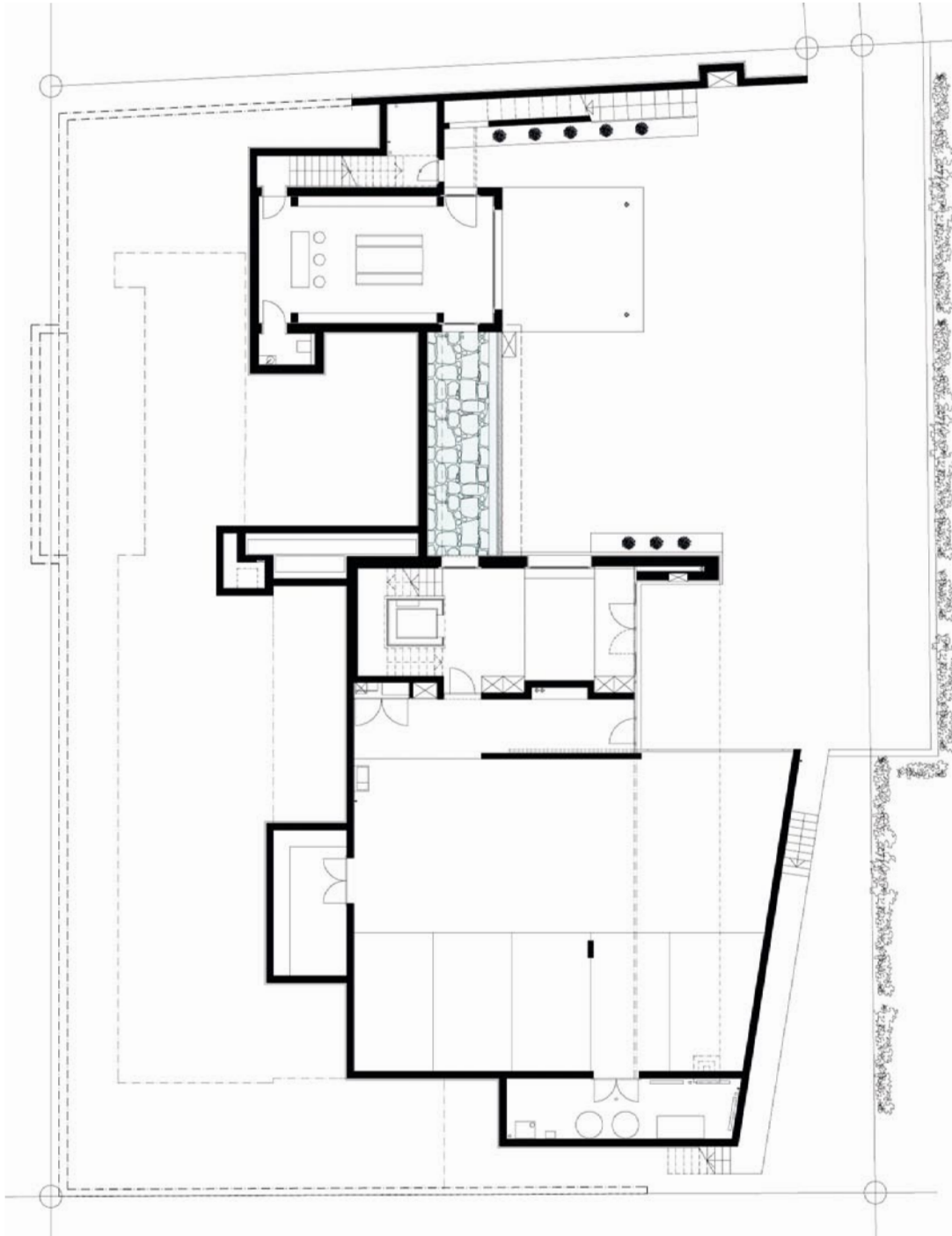
Modulør

03

In der dritten Ausgabe des Modulør berichten wir wie gehabt über die Fortschritte auf der Baustelle der Simmen-Villa am oberen Zürichsee. Ausserdem fokussieren wir beim Schwerpunktthema auf die Bauprojektierung. In dieser Phase gilt es, die richtigen Fachleute beizuziehen, die nicht nur das nötige Know-How in das Projekt einbringen, sondern mit denen man sich auch auf der menschlichen Ebene verstehen sollte. In der Entwurfsarbeit muss definiert werden, welchen architektonischen Stil das Projekt haben und wie es vom Grundriss her ausschauen sollte.

Redaktion: Philipp Bitzer (pb) und Michael Hanak (mh)
Fotografie: Gina Folly, Aldo Todaro und Susanne Hersperger

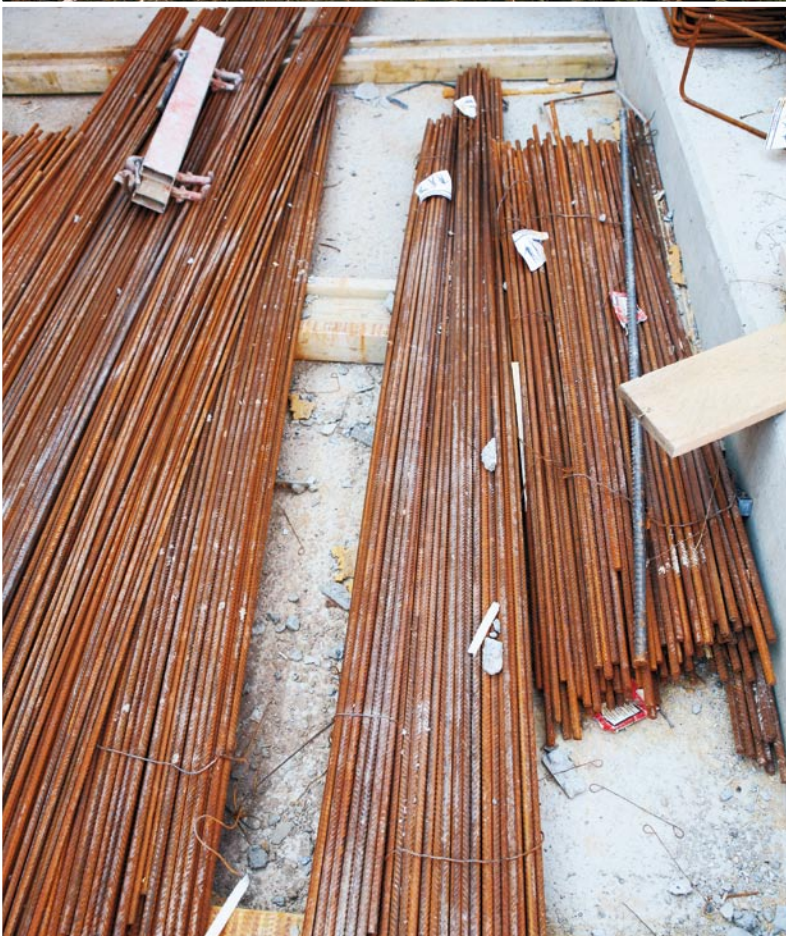
DAS UNTERGESCHOSS



Grundriss des Parkgeschosses: Auf dem Plan ist gut zu sehen, wie das Haus im UG praktisch zweigeteilt ist. Im unteren Bildteil ist die Tiefgarage abgebildet, von der aus man in den Wohnbereich gelangt, während im oberen Bildbereich der Weinkeller zu sehen ist, von dem aus man in den Bürotrakt des Bauherrn gelangt.



Was im vorangegangenen Bild planerisch dargestellt ist, sieht man in diesem Bild live in der Entstehung. Der Blick des Fotografen ist auf den Bereich des Fundaments gerichtet, auf welchem später die Tiefgarage und das Treppenhaus und noch später das Wohnhaus zu stehen kommen werden.



Impressionen von der Baustelle (Teil 1): Im Bild oben ist der Baum zu sehen, der während des gesamten Bauprozesses immer wieder als Fixpunkt gezeigt wird. Bild unten: Armierungseisen, die beim Bau der Fundamente, Wände und Decken eingesetzt werden.

Impressionen von der Baustelle (Teil 2): Im Bild oben sind Kanalisationschächte aus Beton zu sehen, die für die Abwasserleitungen des Gebäudes gebraucht werden. Bild unten: Blick auf einen Bauarbeiter, der aufmerksam einen Ausführungsplan liest.



Blick auf die gesicherte Baugrube, in welcher nun die Arbeiten am Fundament zügig voranschreiten. Hier sind auch die Elementschalungen gut zu sehen, die für die Betonierung der ersten Seitenwände benötigt werden. Nachdem die ersten Mauern hochgezogen worden sind, werden nun die ersten Deckenarbeiten ausgeführt. Damit die statischen Vorgaben erfüllt werden, müssen die Eisenleger an vordefinierten Stellen Armierungseisen einsetzen.



DIE SIMMEN-VILLA AM ZÜRICHSEE – EIN BAUPROJEKT DER SUPERLATIVE

Die Villa am oberen Zürichsee, deren Entstehung wir im Modulør verfolgen, ist ein Bauprojekt der Superlative: Das Anlagevolumen beträgt mehrere Millionen Schweizerfranken.

LUXUSVILLA MIT ALLEM DRUM UND DRAN

Was das Haus anbelangt, so handelt es sich um eine grosszügige und einer modernen Architektur verpflichtete, dreistöckige Villa mit repräsentativem Charakter. Die Fassade wird mit schwarzen Schieferplatten verkleidet, die Ton in Ton mit dem Schwarz der flachwinkligen Giebeldächer einhergehen (aus gesetzlichen Gründen konnten nicht überall Flachdächer geplant werden). Die Metallfenster sind ebenfalls in Granitschwarz gehalten, was dem Bau eine sehr noble Note verleiht. Die Nettowohnfläche beträgt 420 m², wobei die Grundfläche auf drei Stockwerke verteilt ist, die unterschiedliche Funktionen wahrnehmen.

Auf das Gelände gelangt man aus Sicherheitsgründen durch ein Tor sowie über einen videoüberwachten Vorplatz, wo sich auch der Haupteingang befindet. Das Haus betritt man entweder direkt durch die Garage – die zusammen mit einem Unterstand eine Fläche von knapp 200 m² hat und viel Platz für den exklusiven Wagenpark des Besitzers bietet – oder über das grosszügige Entree, von welchem man entweder mit dem Lift oder zu Fuss über eine Treppe in die oberen Stockwerke gelangt.

Das Erdgeschoss liegt über dem Parkgeschoss und ist dem privaten Wohnen vorbehalten. Hier befinden sich ein grosszügiges Elternschlafzimmer mit einer Umkleide und einem eigenen Bad, zwei

Kinderzimmer sowie ein Studio für die Haushälterin. Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich eine grosszügige Bibliothek sowie ein 60 m² grosser Keller mit eingebauter Waschküche. Bis auf diesen Nebenraum sind alle Räume auf dieser Etage um ein Atrium herum gruppiert, in dessen Mitte ein knapp vier Meter hoher Baum gepflanzt wird. Über eine Brücke kommt man zudem ins etwas abgesonderte Home-Office des Hausherrn, das aus dem eigentlichen Büro sowie einer Lounge besteht und eine Grundfläche von insgesamt 60 m² hat. Über eine Treppe gelangt man von hier aus hinunter in einen nicht weniger als 40 m² grossen Weinkeller, der mit einer Bar und genügend Sitzgelegenheiten ausgestattet wird und den Bewohnern auch als Partyraum dienen kann.

ATTIKAGESCHOSS ALS ORT DER BEGEGNUNG

Das Attikageschoss dient als Ort der familiären Zusammenkünfte und natürlich auch als Raum, in dem Gäste empfangen werden können. Der L-förmige (da um das Atrium und den Baum herum angelegte) Living-Room hat eine Fläche von rund 100 m², die sich auf ein grosses „Wohnzimmer“, eine offene Küche sowie das „Esszimmer“ verteilen. Dabei fungieren sowohl die Küche als auch ein raumtrennendes Cheminée als Scharnier zwischen den einzelnen Funktionsräumen.

Rund um das Haus dominiert – neben einem grossen und sehr sorgfältig gestylten Garten – viel Wasser: als Gestaltungselement sowie in Form von zwei ausladenden Swimmingpools, die je für die Eltern und die Kinder gedacht sind. (pb) //

CAD-Rendering der Simmen-Villa: Dieses hyperrealistische und auf dem Computer hergestellte Bild vermittelt bereits einen ziemlich guten Eindruck der Proportionen und der verwendeten Materialien. Und es wird auf den ersten Blick klar, dass es sich dabei um ein Objekt aus dem Premium-Bereich handelt.

ARCHITEKTEN-TAGEBUCH



WEITERE SIMMEN-PROJEKTE

☞ An dieser Stelle zeigen wir Ihnen laufend eine Reihe von weiteren Projekten, welche von der Simmen Architektur AG entweder bereits realisiert wurden oder sich noch in der Planungs- oder Ausführungsphase befinden. In dieser Ausgabe präsentieren wir Ihnen ein Juwel, welches an den Hängen des Zürichsees, genauer gesagt in Herrliberg, realisiert wurde:

LUXUS-PENTHOUSES MIT SWIMMING-POOL

Bereits im Sommer 2005 wurde diese aus zwei Gebäuden bestehende Überbauung mit drei luxuriösen Terrassen-Penthouses in Herrliberg fertiggestellt. Das oben abgebildete, vierstöckige Gebäude wird von einer Familie bewohnt, während das rechte Gebäude im Stockwerkeigentum verkauft wurde und von zwei Parteien bewohnt wird. Alle drei Parteien verfügen über je einen eigenen Swimming-Pool sowie über mehr oder weniger Umschwung mit Sitzplatz und Terrasse(n). Die Penthouses lassen punkto Ausbaustandard keine Wünsche offen, und auch die wunderbare Aussicht auf den Zürichsee ist selbstverständlich unverbaubar. (pb) //

Weitere Bilder zu diesem und weiteren Objekten finden Sie unter www.simmenarch.ch

Aus zwei mach drei: Die beiden Gebäude dieser luxuriösen Penthouse-Überbauung werden von drei Parteien bewohnt. Jede hat einen eigenen Pool.

„Und schon wieder ist ein Monat verstrichen seit meinem letzten Eintrag. Dabei scheinen erst ein paar Tage vergangen zu sein... Das letzte Mal habe ich über Planungs- und Kostensicherheit gesprochen. Darauf möchte ich nochmals zurückkommen. Denn es ist mir wichtig zu wiederholen, dass man erst mit dem Bau beginnen sollte, wenn alle Pläne fixfertig gezeichnet sind. Das ist natürlich nicht immer gleich einfach und bei Stockwerkeigentum sicher schwieriger als bei einem Einfamilienhaus. Dort wird ja mit dem Bau begonnen, wenn eine bestimmte Anzahl Wohnungen verkauft werden konnte. Aber ich rate trotzdem jeder Bauherrschaft, sich vor dem eigentlichen Baubeginn über möglichst den gesamten Innenausbau klar zu werden. Natürlich meine ich damit nicht die Fronten der Küche oder die Farbe der Vorhänge. Aber die Abläufe sollten in die Planung eingeflossen sein. Mit dem Baubeginn verändern sich die Prioritäten: Für mich als Architekt ist dann äusserst wichtig, dass der Rohbau sauber gemacht wird. Ungenauigkeiten bei der Fundamentplatte können bereits zu grossen Problemfeldern werden. Für die Bauherrschaft hingegen beginnt zuerst einmal das bange Warten. Ich höre in der ersten Bauphase oft, dass es nicht ‚fürschi‘ gehe. Dieser Eindruck entsteht, weil die ersten (Betonier-)Arbeiten für das Untergeschoss sehr zeitaufwändig sind. Schiesst der Rohbau dann endlich in die Höhe, höre ich sehr oft den Satz: ‚Mein Gott, das Haus ist ja innen viel kleiner, als wir gedacht haben!‘ Da kann ich beruhigen. Denn erst mit dem Verputz und den Unterlagsböden und nach den Malerarbeiten kriegt man ein einigermaßen realistisches Raumgefühl.“

Patric Simmen



GRUNDRISS & GESTALTUNG

Sie wollen ein Haus bauen und wissen, wieviel es kosten darf. Nun stehen die Entscheide bevor, wie Ihr Wohnhaus denn aussehen soll. Welche Grösse, welchen Look, welche Materialien präferieren Sie? Bei diesen entscheidenden Fragen sollten Sie einen fähigen Partner an Ihrer Seite wissen. Ein kreativer Architekt geht sicher am besten auf Ihre Vorstellungen ein. Generalunternehmer und -planer liefern fertige Lösungen zu fixen Preisen. Wir zeigen Ihnen, wie Sie den passenden Entwurf zu Ihrem Haus finden.

Text: Michael Hanak

Jedes Bauprojekt und jeder Bauablauf wird durch die daran beteiligten Personen und Unternehmen geprägt. Die Wahl der richtigen Partner erfordert grösste Sorgfalt. Vom ins Auge gefassten sollten Referenzen eingeholt werden.

PARTNER BEIM HAUSBAU

Für die Projektierung eines Einfamilienhauses gibt es grundsätzlich drei mögliche Partner: ein Architekturbüro, ein Generalunternehmer (GU) oder ein Totalunternehmer (TU). Je nach Wahl ergeben sich Vor- und Nachteile finanzieller, terminlicher oder rechtlicher Art.

TIPP

Aufgepasst bei der Wahl zwischen Totalunternehmer oder Architekt: Die billigsten Angebote sind oft nicht die preiswertesten!

Ein Architekt respektive ein Architekturbüro bietet in der Regel Planung sowie Baubegleitung eines Gebäudes an. Die Bauführung auf der Baustelle übernimmt er entweder selbst, oder er findet einen darauf spezialisierten Routinier dafür. Ein Architekt kann sicherlich am versiertesten auf Projektwünsche eingehen und individuelle Lösungen vorschlagen. Im Idealfall entsteht eine sehr direkte und persönliche Zusammenarbeit. Diese intensive Auseinandersetzung mit dem eigenen Hausbau bedeutet einen beträchtlichen und nicht zu unterschätzenden Zeitaufwand. Die Haftung gegenüber den einzelnen verpflichteten Bauunternehmern bleibt weitgehend beim Auftraggeber.

Bei grösseren Bauprojekten kann ein Wettbewerb oder Studienauftrag unter ausgewählten Architekturbüros durchgeführt werden, wofür ein abgestuftes Honorar ausbezahlt wird. Sie laden zum Beispiel drei Büros ein, von denen Sie gute Referenzen haben. Auf diesem Weg erhält man verschiedene Projektvorschläge.

In der Schweiz wurden während der letzten Volkszählung 2001 sage und schreibe 10 140 Architekturbüros gezählt, mit insgesamt 32 628 Vollzeitstellen. Die allermeisten davon gehören in die Kategorie „kleine Büros“, nur ganz wenige beschäftigen

mehr als 50 Mitarbeiter. Unter der Vielfalt an verschiedenen Architekturbüros finden sich mancherlei Ausrichtungen und Typen. Stararchitekten haben repräsentative Bauten entworfen und geniessen in kulturellen Kreisen hohes Ansehen.



Jungarchitekten wurden mit Aufsehen erregenden Wettbewerbserfolgen bekannt und halten mit viel Energie und Ehrgeiz nach neuen Herausforderungen Ausschau. Macher-Architekten gehen sehr pragmatisch vor und übernehmen alles, vom Entwurf bis zur Ausführung, sie achten auf einen rationalen Planungsaufwand.

Ausschlaggebend für die Auswahl dürfte in erster Linie die Stilrichtung des Architekten sein – und das ist eine Geschmacksfrage. Daher sollte unbedingt ein Augenschein von realisierten Bauten genommen werden. Die meisten Architekturbüros händigen auch eine Dokumentation über ihre bisherige Tätigkeit aus. Letztlich entscheidend ist das gegenseitige Vertrauen, welches die Voraussetzung für das gemeinsame Ziel bildet, ein Bauwerk zu planen und zu realisieren.

Bei der Bestimmung des Architekten empfiehlt es sich, auf folgende qualitative Kriterien zu achten:

- Ausbildung, Studium
- praktische Erfahrungen und erfolgreich ausgeführte Projekte

¶ >>

DIE WICHTIGSTEN VERBÄNDE

SIA (SCHWEIZERISCHER INGENIEUR- UND ARCHITEKTENVEREIN)

Postfach, 8027 Zürich
Tel. 044 283 15 15
www.sia.ch

Der SIA erarbeitet und publiziert Hilfsmittel und Richtlinien für die Berufsausübung. Zudem legt er Grundlagen für die Durchführung von Wettbewerben und Ausschreibungen fest. Der SIA nimmt zu aktuellen Themen Stellung, publiziert Pressemeldungen und veröffentlicht regelmässig Artikel in der Zeitschrift tec21. Die rund 15 000 Mitglieder halten sich an die Standesregeln und bürgen für fairen Wettbewerb und eine ethische Berufsausübung.

BSA (BUND SCHWEIZER ARCHITEKTEN)

Pfluggässlein 3, 4001 Basel
Tel. 061 262 10 10
www.architekten-bsa.ch

Der Bund Schweizer Architekten (BSA) befasst sich mit dem Berufsbild des Architekten und unterstützt dabei die entsprechende Ausbildung, Weiterbildung und Forschung. Er informiert über den Beruf des Architekten und dessen Aufgabe in der Gesellschaft. Er setzt sich für die Unabhängigkeit und den freien Wettbewerb ein. Der BSA vereinigt verantwortungsbewusste Architekten, die sich mit der Gestaltung der Umwelt kritisch auseinandersetzen und sich mit der wertvollen Verwirklichung von Architektur, Städtebau und Raumplanung befassen.

¶ >>

Die Projektierung ist die kreativste Phase beim Bauen. Hier werden stilistische Weichen gestellt.

DIE WICHTIGSTEN VERBÄNDE



FSAI (VERBAND FREIERWERBENDER SCHWEIZER ARCHITEKTEN)

Rotfarbweg 2, 8803 Rüslikon
Tel. 044 772 83 03
www.architekt-fsai.ch

Der FSAI steht für die Professionalität und das ethische Bewusstsein des freierwerbenden Architekten bei Behörden und in der Öffentlichkeit ein. Er legt Wert auf die kulturelle, soziale und wirtschaftliche Rolle des Architekten, indem er auf eine nachhaltige Entwicklung achtet und permanent nach Qualität strebt. Der FSAI-Architekt übt seinen Beruf ideell und materiell unabhängig aus und wahrt die Interessen seines Auftraggebers in treuhänderischer Funktion.

BSLA (BUND SCHWEIZER LANDSCHAFTS-ARCHITEKTINNEN UND -ARCHITEKTEN)

Rue du Doubs 32, 2300 La Chaux-de-Fonds
Tel. 032 968 88 89
www.bsla.ch

Der BSLA nimmt die fachlichen, berufspolitischen und wirtschaftlichen Interessen des Berufsstandes der Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen wahr. Er setzt sich für seine qualifizierten Mitglieder ein, im Besonderen gegenüber Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Öffentlichkeit, auf nationaler wie internationaler Ebene.

VSGU (VERBAND SCHWEIZERISCHER GENERALUNTERNEHMER)

Effingerstrasse 13, 3011 Bern
Tel. 031 382 93 84
www.vsgu.ch

Der VSGU ist ein Wirtschaftsverband, der sich im Dienste seiner Mitgliedfirmen für die Förderung der Gesamtleistungserbringung auf dem Baumarkt einsetzt. Im Bereich des Projektmanagements übernimmt er innerhalb der Bauwirtschaft eine Leaderfunktion. Mit der werkvertraglichen Übernahme der gesamtheitlichen Verantwortung für die Planung und Ausführung von Bauprojekten versprechen die Generalunternehmer den Bauherren bei der Umsetzung ihrer Ideen ein optimales Kosten-/Nutzenverhältnis.



TIPP

Für die Suche nach einem geeigneten Architekten gibt es eine umfangreiche und nützliche Sammlung von Büroprofilen unter www.swiss-architects.com.

Ein Generalunternehmer (GU) ist eine Baufirma, die als alleiniger Vertragspartner des Bauherrn die Gesamtverantwortung über die Ausführung eines Bauwerks übernimmt. Diesen Weg beschreitet man dann, wenn die Baupläne schon vorliegen. Beispielsweise will man von einem Architekten nur das Projekt, ihm aber nicht die Ausführung übertragen. Der Generalunternehmer garantiert Qualität, Termin und Preis. Das gibt dem Auftraggeber Sicherheit und Entlastung, macht die Organisation etwas einfacher und

weniger zeitintensiv. Wer mit einem Generalunternehmer baut, schliesst für die Erstellung seines Hauses nur einen einzigen Werkvertrag ab; er bestellt ein schlüsselfertiges Gebäude und nicht die Summe einzelner Arbeitsleistungen. Für allfällige Mängel haftet der Generalunternehmer, nicht die jeweiligen Handwerker oder Lieferanten. Es gibt meist nur einen Ansprechpartner, Auseinandersetzungen mit einzelnen Baubeteiligten entfallen. Dafür ist die Mitbestimmung während des Bauablaufs eingeschränkt. Beim Bauen mit einem Generalunternehmer muss der Werkvertrag vor der Unterzeichnung minutiös überprüft werden. Zur Absicherung des Bestellers muss der Leistungsbeschrieb klar und detailliert sein. Besonders die Mängelhaftung wird bei GU-Verträgen leider oft zu Ungunsten des Bestellers formuliert; insbesondere sollte der Generalunternehmer Rechte und Pflichten gegenüber den Subunternehmern

Für nervenschonendes Bauen braucht es einen regelmässigen Informationsaustausch sowie eine gut funktionierende Kommunikation zwischen der Bauherrschaft und den beigezogenen Fachpersonen.



wahrnehmen. Bekannte Garantien für Gesamtrealisationen sind der Pauschalpreis (garantierter Bauwerkspreis inkl. Teuerung), der Globalpreis (garantierter Bauwerkspreis exkl. Teuerung) und der Maximalpreis (als garantiertes Kostendach).

Ein Totalunternehmer (TU) bietet ein Gesamtpaket von der Planung über die Ausführung bis zur Garantiegewährung und zur Verantwortung für die Funktionstüchtigkeit des Baus. Wie beim Bauen mit einem Generalunternehmer wird das bezugsbereite Erstellen, die schlüsselfertige Übernahme und die Terminalsicherheit verbürgt. Man kauft ein fertiges Haus und hat damit wenig bis gar keine Einflussnahme. Zur Auswahl stehen oft so genannte Fertighäuser oder Typenhäuser; der Anbieter legt in Katalogen eine Sammlung von Beispielen vor, die er standardmässig erstellt. Während der Auswahl des Architekten oder Planers sollten auf jeden Fall die dazugehörigen Verträge genau

studiert werden. Für die Bauadministration und die Kosten- und Terminüberwachung kann auch ein professioneller Bauherrenberater beigezogen werden. – Auf die rechtlichen Aspekte kommen wir im nächsten Heft zurück.

ENTWURF DES HAUSES

Das Ausarbeiten der Projektpläne ist ein kreativer Prozess. Mit einer Reihe von Skizzen und Entwürfen tastet sich der Entwerfer an die gültige Hausform heran. Auf der Grundlage des Raumprogramms wird die bestmögliche Disposition gesucht. Dabei sind zahlreiche Bedingungen zu beachten: die lokalen Baugesetze, das Budget, und natürlich die Vorlieben der Bauherrschaft. Zuerst muss der Haustyp gefunden werden, der den Bewohnern, aber auch dem vorgesehenen Grundstück entspricht. Das freistehende Haus ist von einem Garten ¶ >>

MODELLE & RENDERINGS



Die Pläne, welche die Architekten auf Papier oder am Computer zeichnen, sind zweidimensional und für Ungeübte nicht immer ganz leicht verständlich. Abhilfe bringen so genannte Renderings oder Architekturmodelle. Renderings sind mit Hilfe des Computers hergestellte, perspektivische Darstellungen. Zur Visualisierung der Architektur werden viele Effekte wie Lichteinfall, Schatten und Reflexionen eingesetzt, um das Dargestellte möglichst realitätsnah wirken zu lassen. Effektiv werden meist digitale 3D-Modelle gezeichnet, daraus einige Blickpunkte ausgewählt und zu fotorealen Ansichten ausgearbeitet. Handwerklich gebaute Modelle dienen allgemein der Veranschaulichung von gestalterischen Ideen, vor allem in den Bereichen Architektur, Design und Technik. Mit Modellen werden Ideen kommuniziert. In der Architektur werden sie während der unterschiedlichen Arbeitsschritte eingesetzt: Vorprojekt, Ausführungsplanung, Verkauf, Marketing. So vielfältig wie die Architektur sind auch die Ausführungsvarianten der Modelle. Der Modellbauer setzt verschiedene Materialien, Massstäbe und Detaillierungsgrade ein, um die Intentionen der Gestalter nachvollziehbar zu machen und die Vorstellungskraft der Betrachter anzuregen. Während der Projektierungsphase erweisen dreidimensionale Modelle von Gebäuden oft einen guten Dienst. Architekten stellen oft Arbeitsmodelle her, an denen sie ihre Gedanken entwickeln und überprüfen. Die Bauherrschaft kann am Modell die Räume und sogar das Mobiliar im Kleinen in ihrer Grösse und Wirkung abschätzen. Um ein einzelnes Einfamilienhaus darzustellen, eignet sich am besten der Massstab 1:50. (mh)

Für weitergehende Infos siehe www.architektur-modellbau.ch

Am Anfang eines Bauprojektes stehen meistens Skizzen oder Handzeichnungen. Sind Architekt und Bauherrschaft damit zufrieden, werden die ersten (groben) Pläne am Computer gezeichnet.

STICHWORT STANDORTQUALITÄT

Theoretisch – zumindest für Topverdiener mit einem jährlichen Einkommen von mehr als 8,5 Millionen Franken – ist zurzeit das ausserrhodische Dorf Teufen die steuer-günstigste Gemeinde der Schweiz. Im Kanton Zürich ist dies Zollikon mit einem Gemeindesteuerfuss von 72 Prozent. Die Nähe zur Stadt, der See, viel Wald, die Hanglage sowie ein mildes Klima tragen noch zusätzlich zur Standortqualität bei. Ähnliche Vorteile bieten Zumikon, Küssnacht und Herrliberg oder das luzernische Meggen. All diese Gemeinden lassen sich aber nicht mit den noch günstigeren Schwyzer Steueroasen vergleichen. Neben Wollerau zum Beispiel auch Freienbach und Feusisberg. Und die neusten Entwicklungen im Kanton Obwalden werden ebenfalls dafür sorgen, dass der Standortwettbewerb kaum nachlassen wird.

Was die Grundstückspreise anbelangt, so liegen die teuersten Schweizer Gemeinden im Engadin und auf dem Zürcher Pfannenstiel. CHF 8000 bis 9000 müssen in diesen beiden Regionen im Durchschnitt pro Quadratmeter Hauptnutzfläche hingeläutert werden. Im gehobenen Segment liegen die Preise zum Teil gar über CHF 12'000. Wer sich das leisten kann, bleibt so ziemlich sicher unter seinesgleichen. Die Attraktivität einer Gemeinde besteht indes bei weitem nicht nur aus dem kommunalen Steuerfuss sowie den Grundstückspreisen. Weitere wichtige Faktoren müssen genauso berücksichtigt werden, lassen sich aber heutzutage zum Glück auf einfachste Weise per Mausklick herleiten. Die Credit Suisse zum Beispiel offeriert auf ihrer Website einen Rechner, der allein aufgrund der Postleitzahl die so genannte Standortqualität eines Wohnortes evaluiert (<https://entry.credit-suisse.ch/csfs/p/rb/de/hypo/index.jsp>).

Für Familien ist indes wichtiger, wo die Kinder in die Krippe, in den Kindergarten, in die Schule gehen oder wie das regionale und kommunale Freizeit- und Sportangebot gestaltet ist. (pb)



☞ umgeben, was eine maximale Privatsphäre gewährt. Darüber hinaus gibt es aber verschiedene andere Hausformen und Wohnungstypen für Wohneigentum:

- Doppelhaus: Hier sind zwei Parteien aneinander gebaut, was kostenmässige Einsparungen mit sich bringt.
- Reihenhäuser: Dieses vereint eine Mehrzahl gleichartiger Häuser in einer Zeile.
- Terrassenhaus: Mehrere Wohnungen werden übereinander geschichtet; wird insbesondere an Hängen in Betracht gezogen und bringt einen weiten Ausblick mit sich.
- Mehrfamilienhaus: Geschosswohnungen können auch im Stockwerkeigentum erworben werden.

Mit dem Typ des gewünschten Hauses wird man sich auch für die äussere Form entscheiden: Anzahl Stockwerke, Unterkellerung, Dachform (evtl. ausgebautes Dachgeschoss). Dann wird man sich auf eine Konstruktionsart einigen: Backstein, Beton oder Holz. Diese grundsätzlichen Entscheidungen sind sicherlich abhängig von der Lage, der Umgebung, der Grundstücksgrösse und den Bauvorschriften der betreffenden Gemeinde. Je nach Material

erhält ein Gebäude einen anderen Ausdruck. Je nach Gestaltung nimmt das Haus einen anderen Charakter an. Soll es mehr offen oder geschlossen wirken? Mit der Anzahl, Plazierung und Grösse der Fensteröffnungen lässt sich ein mehr extravertiertes oder introvertiertes Wohnreich schaffen. Das Hofhaus ist ein Beispiel für eine mehr in sich gekehrte Lebensform. Ist der Bezug zum Garten oder Aussenraum wichtig? Mit grossen verglasten Flächen lassen sich fließende Übergänge von Innen- und Aussenräumen erzielen. Anderen ist eine Sonnenterrasse wichtiger.

Die zentrale Auseinandersetzung während der Projektierung dreht sich um den Grundriss. Im Zentrum stehen die Beziehungen der Räume untereinander und zum Aussenraum. Eine emotional ansprechende wie auch funktionell logische Abfolge der verschiedenen Innenräume will gefunden werden. Die Suche nach dem idealen Wohnungsgrundriss beschäftigt die Architekten, seit es das Wohnen gibt. Die ästhetischen Raumproportionen, die idealen Raumbeziehungen, die Verteilung der Bodenfläche usw., all das muss aber in jedem einzelnen Fall von neuem gelöst werden. Ziel des Projektentwurfes ist zuerst einmal das gute Funktionieren des Gebäudes.

Nicht jede Bauherrschaft kann sich aufgrund von Plänen eine räumliche Vorstellung vom eigenen Bauprojekt machen. Früher wurden deshalb häufig Modelle gebaut, heute wird oft am Computer simuliert.

TIPP

Als Inspiration für die Hausunterteilung dienen Architekten wie Bauherren bestehende und vorbildliche Lösungen, die in Grundrissammlungen publiziert werden, z. B.:

Stephan Isphording
Der ideale Grundriss
Das Einfamilienhäuser-Planungsbuch für Architekten und Bauherren, München 2006

Friederike Schneider
Grundrissatlas Wohnungsbau
Basel 2004

Gemeint ist damit, dass die Bauherrschaft ihre gewohnten und beabsichtigten Wohnvorstellungen voll ausleben kann. Darüber hinaus soll der Entwurf ein klares Konzept enthalten, das dem Gebäude einen bestimmten architektonischen Ausdruck verleiht. Es geht darum, dass der Architekt die Persönlichkeit des Auftraggebers bei der Gestaltung des Hauses beherzigt und eine bestimmte Note, eine individuelle Linie einbringt. Die Architektur muss im Gesamten und im Detail in sich schlüssig sein.

Letztlich müssen sich die zukünftigen Bewohner des geplanten Bauwerks wohl fühlen, die Atmosphäre der Räumlichkeiten muss „einfach“ stimmen. Kurz gesagt: Form und Funktion sind in einen kausalen Zusammenhang und in ein sinnvolles Gleichgewicht zu bringen.

Folgende Schritte sind also bis zum Baubeginn notwendig:

- Landsuche, Landerwerb
- Vertrag mit Architekt / Planer (kann bei der Landsuche behilflich sein)
- Projektentwurf und Grundrisslösung, Projektpläne
- Baueingabe bei der Gemeinde / Bauamt
- Ausschreibung, Offertenvergleich und Auftragsvergabe an die Unternehmer
- Baubewilligung – sie ist der Startschuss für die Realisierung. //

LEGENDÄR

LA MAISON BLANCHE VON LE CORBUSIER

Charles-Edouard Jeanneret, der sich später **LE CORBUSIER** nannte, kehrte 1912 nach Lehr- und Wanderjahren in seine Heimatstadt La Chaux-de-Fonds zurück, um sich als Architekt selbstständig zu machen. Der erste Bau, den er eigenständig realisierte, war eine Villa für seine Eltern. Oberhalb der Stadt, auf der Sonnenseite des Tales und direkt am Waldrand gelegen, forderte der Standort ein thronendes Gebäude mit herrlichem Ausblick.

Auf seiner Orientreise hatte der junge Baukünstler Inspirationen gesammelt und in Skizzenbüchern festgehalten. Vom eigentlichen Entwurf bis zum Baubeginn der Villa vergingen dann nur wenige Monate. Da der später weltberühmte Architekt für die eigene Familie projektierte, nutzte er die Gelegenheit, um seine Ideen und Fantasien auszuleben. So wurden die Pläne auch noch während der Bauzeit laufend verändert. Der frischgebackene Entwerfer experimentierte hier nicht nur mit Materialien und räumlichen Lösungen, sondern nahm Veränderungen auch noch nach der Fertigstellung vor. Er selbst hatte sich im Elternhaus ein Zimmer und sein Atelier eingerichtet. Sieben Jahre wohnte die Familie im Haus. „Architektur ist das kunstvolle, korrekte und grossartige Spiel der unter dem Licht versammelten Baukörper“, schrieb Le Corbusier in einem Manifest 1922. Dieser Prämisse kam er bereits am Haus für seine Eltern nach. Die kubische Erscheinung des Gebäudekörpers wird durch die Applikation von halbrunden und eckigen Vorbauten noch betont. Das zeltartige Dach zeigt ebenfalls streng geometrische Linien. Der Stil des städtlichen Wohnhauses vereint traditionelle und moderne Architektur. Sicherlich angeregt durch seine Lehrmeister **AUGUSTE PERRET** in Paris und **PETER BEHRENS** in Berlin, zeugt das Haus vom gewandelten Formempfinden und von der grundlegenden Erneuerung der Baukunst jener Zeit. Das Bruchsteinmauerwerk der Aussenwände wurde mit einem weissen Anstrich versehen, weshalb das Anwesen „Maison blanche“ genannt wird.

Nach längerer Zeit der Vernachlässigung wurde das Bauwerk sorgfältig renoviert und ist seit letztem Jahr Besuchern zugänglich. Hier lassen sich die genialen Ideen des grossen Baukünstlers in situ nachvollziehen. (mh)



Le Corbusier war seiner Zeit schon zu Beginn seiner Karriere weit voraus: Aufnahme aus dem Innern der „Maison Blanche“ (dt. = weisses Haus).

UNSERE EXPERTEN BEANTWORTEN IHRE FRAGEN

Die meisten Bauherrschaften haben ähnliche Fragen und fühlen sich häufig in ähnlichen Situationen unsicher, hilflos oder gar überfordert. Aus diesem Grund haben wir ein Team von Bauprofis aus unterschiedlichen Fachgebieten gebeten, Ihre Fragen zum Thema Wohneigentum zu beantworten. Wir werden aus allen eingegangenen Fragen jeweils die spannendsten oder beispielhaftesten herauspicken und auf dieser Doppelseite schriftlich beantworten. Zögern Sie nicht, unsere Experten um Rat anzugehen – schriftlich und am liebsten per E-Mail an

ratgeber@modulor.ch

oder per Post an unsere Verlagsadresse: Boll Verlag AG, Vermerk „Ratgeber Modulør“, Stationsstrasse 49, 8902 Urdorf. Wenn Sie Modulør sammeln möchten, können Sie das übrigens problemlos tun. Wir stellen Ausgabe für Ausgabe auf unserer neuen Website

www.modulor.ch

zum Download bereit. //

FRAGE 04

„WIR STEHEN KURZ VOR DEM KAUF EINER ATTIKAWOHNUNG. MAN GELANGT MIT DEM LIFT DIREKT IN DEN OBEREN STOCK, WAS SEHR BEQUEM IST. ANDERERSEITS BEFÜRCHTEN WIR, DASS DER LIFT ZU LAUT IST UND UNS SPÄTER STÖREN KÖNNTE. WIR HABEN DEN VERKÄUFER GEBETEN, BEZÜGLICH SCHALLSCHUTZ DIE IM KAUFVERTRAG FESTGELEGTEN ,MINDESTANFORDERUNGEN AN DIE SIA-NORM 181' DURCH DIE ,ERHÖHTEN ANFORDERUNGEN' ZU ERSETZEN. DER VERKÄUFER WEIGERT SICH ABER, DAS ZU MACHEN, WAS UNS STUTZIG MACHT. WAS KÖNNEN WIR TUN?“

J.-M. B., Bottmingen (Name der Redaktion bekannt)



„Der Bauherr ist gesetzlich verpflichtet, angemessenen baulichen Schutz gegen Innenlärm vorzukehren. Der Schallschutz soll den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Zu diesen Regeln zählen insbesondere die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau; vgl. Art. 32 der Lärmschutz-Verordnung vom 25.12.1986). Der Bauherr will diese Mindestanforderungen einhalten. Im Kaufvertrag ist vereinbart, dass dieser Standard gelten soll. Eine Vertragsänderung in diesem Punkt lässt sich grundsätzlich nicht erzwingen. Sollte der Schallschutz tatsächlich unzureichend sein, empfehle ich Ihnen, die Lärmsituation durch die Baubewilligungsbehörde kontrollieren zu lassen (die SIA-Norm 181/2006 empfiehlt für Stockwerkeigentum die erhöhten Anforderungen) und zu prüfen, ob Sie Ansprüche gegen den Verkäufer geltend machen können.“

Erhard Pfister, Rechtsanwalt

FRAGE 05

„ICH MÖCHTE GERNE EINEN DIESER MASSIVEN ESSTISCHE AUS NUSSBAUM KAUFEN, DIE ZURZEIT IN DEN HEFTLI GEZEIGT WERDEN. WIR HABEN ABER EINEN HELLEN PARKETT. GEHT DAS ZUSAMMEN?“

Lilo Meier-Aufdenmatten, Chur



„Da ein massiver Holztisch ein langlebiges Produkt ist und von Jahr zu Jahr schöner wird, ist es das Wichtigste, dass Ihnen das ausgesuchte Holz Freude bereitet. Ich empfehle Ihnen, den Tisch nach Ihrem Geschmack und dem allgemein passenden Holz auszusuchen. Zudem können Sie bewusst durch eine andere Holzart eine Linie in Ihr zu Hause bringen. Dies gelingt Ihnen z.B. dadurch, wenn Sie dasselbe Holz im Wohn-Schlaf- und Badezimmer wieder einsetzen. Also, wenn Sie Nussbaum schön finden, entscheiden Sie sich für einen Nussbaumtisch und bilden Sie zum Beispiel bewusst eine Abgrenzung durch einen Teppich unter dem Esstisch.“

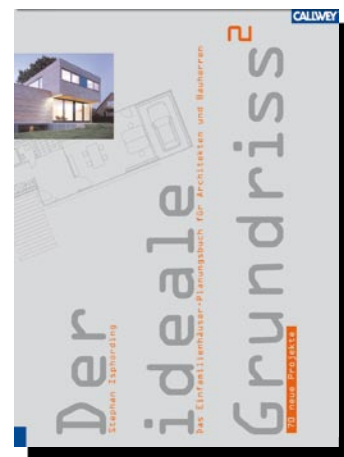
Géraldine Landolt, Raumgestalterin

BUCHTIPP



Der Weg zum Eigenheim ist oft lang und langwierig. Wer ein Haus baut, hat unzählige Fragen. Können wir uns ein Eigenheim leisten? Wie finden wir das geeignete Wohnobjekt? Wie läuft es mit Planern, Architekten und Ämtern? Was gehört in einen Vertrag? Welche Finanzierungsmöglichkeiten bieten sich an? Wer das Thema Wohneigentum gründlich angehen will, findet im Buch „Der Weg zum Eigenheim“ alle wichtigen Fragen beantwortet. Zahlreiche Beispiele, nützliche Ratschläge aus der Praxis, Checklisten und Mustervorlagen sorgen für einen guten Start ins Unternehmen Wohneigentum. Der Ratgeber bietet fundierte praktische, rechtliche und finanzielle Informationen. Eine nützliche Ergänzung zum Buch ist die CD-ROM „Kauf, Bauen, Wohnen“. Sie bietet über 60 Brief- und Vertragsmuster, Checklisten, Planungsvorlagen, Finanzierungshilfen sowie eine Modellbauanleitung. Damit wird der Prozess von der Projektierung bis zur Ausführung wesentlich erleichtert. (mh)

Reto Westermann, Üsé Meyer, Der Weg zum Eigenheim, Zürich 2006 (ergänzend dazu die CD-ROM Kauf, Bauen, Wohnen).



Dieses praktische Buch liefert konkrete Planungshilfen für das individuelle Einfamilienhaus. Vorgestellt werden 70 sehr unterschiedliche, beispielhafte Einfamilienhausprojekte. Das Spektrum reicht vom kleinen Zwei-Personen- bis zum grossen Mehr-Generationen-Haus, von Häusern auf flachen Grundstücken, am Hang oder auf Restgrundstücken. Gemeinsam ist den Projektentwürfen, dass sie durch einen vorbildhaften Grundriss überzeugen, der mit den Gegebenheiten des Grundstücks, den Vorgaben, Wünschen und nicht zuletzt dem Budgetrahmen des Auftraggebers gekonnt umgeht. Darüber hinaus liegt den Grundrissen ein erkennbar klares Entwurfskonzept zugrunde. Die verschiedenen Projekte werden anhand ihrer einzelnen Grundrissebenen vorgestellt und als gebautes Ergebnis fotografisch dokumentiert. Texte sowie Gebäudedaten ergänzen die Informationen zu jedem Projekt. Das Buch gibt auf anschauliche Weise Impulse und schärft den Blick für eine gute Unterteilung des Hauses. (mh)

Stephan Isphording, Der ideale Grundriss. Das Einfamilienhäuser-Planungsbuch für Architekten und Bauherren, München 2006 (inkl. CD-ROM mit räumlichen Visualisierungen).

**ARCHITEKTUR / PLANUNG /
BAULEITUNG**

SIMMEN ARCHITEKTUR AG
Architektur Immobilien
Steinacherstrasse 150, 8820 Wädenswil
Tel. 044 781 40 91
Fax 044 781 40 92
info@simmenarch.ch
www.simmenarch.ch

INGENIEUR

HANSJÖRG GROB
Sonnenrain 2, 8832 Wollerau
Tel. 044 786 43 03, Fax 044 687 61 21
hj.grob@bluewin.ch

BAUPHYSIK

INGENIEURBÜRO FERRARI
Oberdorfstrasse 16, 8820 Wädenswil
Tel. 044 680 12 20, Fax 044 680 12 21
ferrari.ing@bluewin.ch

GEOLOGIE

DR. GÜBELI AG
St. Gallerstrasse 161, 8645 Jona
Tel. 055 212 56 56
Fax 055 212 56 57
guebag@active.ch

BAUMEISTER

MARIO VANOLI ERBEN AG
Bahnhofstrasse 54, 6312 Steinhausen
Tel. 041 747 40 70, Fax 041 747 40 71
wallimann@vanoli-erben.ch
www.vanoli-erben.ch

BAUGRUBENSICHERUNG

SCHWARZ SPRENG- UND FELSBÄU AG
Wildbergstrasse 4, 8492 Wila
Tel. 052 396 27 00, Fax 052 396 27 01
thomas.schwarz@schwarz-sprengfelsbau.ch
www.schwarz-sprengfelsbau.ch

CHEMINÉE

STUTZ AG
Lielistrasse 2a
8903 Birmensdorf
Tel. 044 737 15 65, Fax 044 737 03 22
chemineestutz@bluewin.ch
www.chemineestutz.ch

ELEKTROINGENIEUR / -ANLAGEN

ELEKTRO KÄLIN AG
Spitalstrasse 13, 8840 Einsiedeln
Tel. 055 422 33 33, Fax 055 422 33 34
info@kaelinag.ch
www.kaelinag.ch

FASSADENBEKLEIDUNG

ZIMMEREI URS BÖNI AG
Samstagernstrasse 51, 8832 Wollerau
Tel. 044 784 54 71, Fax 044 786 18 76
info@boeni-zimmerei.ch, www.boeni-zimmerei.ch

FENSTER

KÄLIN & HIESTAND AG
Staldenbachstrasse 13, 8808 Pfäffikon
Tel. 055 415 74 74, Fax 055 415 74 75
info@kaelin-hiestand.ch, www.kaelin-hiestand.ch

GARAGENTOR

HARDER & CO.
Seestrasse 104, 8806 Bäch
Tel. 044 784 14 29, Fax 044 786 17 49
info@hardtore.ch, www.hardtore.ch

GIPSERARBEITEN

GIUSEPPE MARGARITO GMBH
Wangenerstrasse 27, 8307 Effretikon
Tel. 052 347 30 10, Fax 052 347 30 11
margarito@active.ch

HEIZUNG / LÜFTUNG / SANITÄR

GEIGER AG
Postfach 551, 8820 Wädenswil
Tel. 044 787 08 08, Fax 044 787 08 09
michael.geiger@geigerag.ch, www.geigerag.ch

LIFTANLAGE

MÜLLER-LEUTHOLD AG
Untere Allmeind 6 / Industrie Nord, 8755 Ennenda
Tel. 055 640 18 45, Fax 055 640 81 20
contact@mueller-leuthold.ch
www.mueller-leuthold.ch

METALLBAU, SCHLOSSER

HANS BÜHLER METALLBAU GMBH
Industriestrasse 7, 8625 Gossau ZH
Tel. 044 936 64 44
Fax 044 936 64 45
info@buehler-metallbau.ch
www.buehler-metallbau.ch

MONTAGEBAU IN STAHL

U. RECHSTEINER AG
Goldingerstrasse, 8637 Laupen
Tel. 055 246 36 27, Fax 055 246 13 49
info@rechsteiner-stahlbau.ch
www.rechsteiner-stahlbau.ch

PLANUNG METALLFENSTER

MBT METALLBAUTECHNIK GMBH
Höfli 3, 8854 Galgenen
Tel. 055 460 36 26, Fax 055 460 36 28
rubli.mbt@bluewin.ch

SCHWIMMBADTECHNIK

VIVELL + CO. AG
Bahnhofstrasse 249, 8620 Wetzikon
Tel. 044 970 34 34, Fax 044 970 34 38
s.rick@vivell.ch, www.vivell.ch

UNTERLAGSBÖDEN

EMIL BODENMANN & CO. AG
Neptunstrasse 2, 8032 Zürich
Tel. 044 251 82 16, Fax 044 251 82 20
office@e-bodenmann.ch, www.e-bodenmann.ch

ZIMMERMANN / KÜCHE

W. RÜEGG AG
Uznacherstrasse 11, 8722 Kaltbrunn
Tel. 055 293 33 33, Fax 055 293 33 39
info@ruegg-holzbau.ch, www.ruegg-holzbau.ch

EXPERTEN

BRUNO MÜLLER GARTENBAU AG
Bruno Müller, eidg. dipl. Gartengestalter
Götzenthalstrasse 1, 6044 Udligenswil
Tel. 041 375 80 50, Fax 041 375 80 55
www.mueller-gartenbau.ch
mail@mueller-gartenbau.ch

CREDIT SUISSE

Roger Dobler, eidg. dipl. Bankfachmann
Private Banking / Leiter Credit & Sales Luzern
Schwanenplatz 8, Postfach 4014, 6002 Luzern
Tel. 041 419 16 05, Fax 041 419 14 13
roger.dobler@credit-suisse.com
www.credit-suisse.com

DELTA CONSULTING

Géraldine Landolt
Heinrichstrasse 262, 8005 Zürich
Tel. 043 321 30 25, Fax 043 321 30 26
landolt@delta-consult.ch, www.delta-consult.ch

KLEIN ENGINEERING

Pascal Klein, dipl. Ing. ETH/SIA
Turnerstrasse 24, 8006 Zürich
Tel. 044 262 66 84
pklein@klein-engineering.ch
www.klein-engineering.ch

PFISTER & HUBER RECHTSANWÄLTE

RA lic. iur. Erhard Pfister
Unterdorfstrasse 12, 8808 Pfäffikon-Freienbach
Tel. 055 415 80 80, Fax 055 415 80 89
Bahnhofstrasse 110, 8001 Zürich
Tel. 043 344 88 77, Fax 043 344 88 79
erhardpfister@pfister-huber.ch
www.pfister-huber.ch

Die Wohnrevue dankt der Simmen Architektur AG für die freundliche Unterstützung des Modulør.

VORSCHAU



MODULØR 04 – AM 8. NOVEMBER IN IHRER WOHNREVUE

Im Modulør 03 haben wir Ihnen gezeigt, wie kreativ Bauen sein kann und wie Sie vorgehen müssen, um den Stil Ihres Hauses zu bestimmen und mit den richtigen Partnern voranzukommen. Modulør 04 wird wieder etwas technischer und zeigt Ihnen, was beim Bauen in rechtlicher Hinsicht und in Bezug auf Sicherheitsfragen wichtig ist. Bleiben Sie also dran!