

Modulør Finale

Der Bau der Simmen-Villa am oberen Zürichsee ist fertiggestellt, das Haus auch bereits von der Bauherrschaft abgenommen. Mit einem Reigen von spektakulären Bildern schliessen wir die Berichterstattung über dieses imposante Bauprojekt der Simmen Architektur AG ab. Bevor wir dies tun, blicken wir noch einmal auf die letzten zwölf Ausgaben von Modulør und alle darin behandelten Themen zurück. Verbunden mit dem Dank für Ihr Interesse, liebe Leserinnen und Leser, das Sie dem Projekt Modulør entgegengebracht haben.

Redaktion: Philipp Bitzer (pb) und Michael Hanak (mh)
Fotografie: Aldo Todaro

DAS PROJEKT MODULØR IM ZEITRAFFER



01

Vorbereitung und Planung

Das Projekt Modulør, ein Bauratgeber für anspruchsvolle Bauherrschaften, startete im August 2006. Es zeigte seither Monat für Monat, worauf es beim Bau eines Eigenheims ankommt. Die erste Ausgabe befasste sich mit den ersten Schritten und frühen grossen Entscheidungen, die zur



erfolgreichen Realisierung eines privaten Bauprojektes getan werden sollten. Neben einer Reihe von wertvollen Tipps und Tricks, die es dabei zu beachten gilt, wurden auch die fünf Experten vorgestellt, die während der gesamten Projektdauer Fragen rund ums Bauen beantworteten. //



02

Finanzierung

Die zweite Ausgabe des Modulør widmete sich der Finanzierung von Wohneigentum. Es wurden dabei Antworten gegeben auf Fragen wie z. B.: „Wie viel Geld braucht es,

1. Hypo (4%)	46'200.
2. Hypo (5%)	7'000.
Fal Zinsen p.a.	53'200.
Wartkosten	+12'000.
Überkosten (1%)	+17'500.
Otherkosten p.a.	82'700
sonstige Kosten	6'890

um den Wunsch, ein Haus zu bauen, in die Realität umzusetzen?" Es wurde auch erklärt, dass es bei der Baufinanzierung darum geht, den finanziellen Spielraum abzustechen. Ein Haus baut ja niemand alleine, sondern mit Unterstützung von Finanzpartnern. Das können Banken, Versicherungen oder andere Geldgeber sein. Es existieren vielfältige Finanzierungsmöglichkeiten. //



03

Projektierung

Nachdem vorab geklärt worden war, was für ein Wohneigentum Sie mit welchen finanziellen Mitteln realisieren wollen, ging es in der dritten Ausgabe um das Wie. Wie soll Ihr Wohnhaus im Grundriss aussehen? Wie soll es gestaltet sein? Welche Grösse, welchen Look, welche Materialien präferieren Sie? Bei diesen Fragen sollten Sie einen fähigen Partner an Ihrer Seite wissen. Ein kreativer



Architekt geht sicher am besten auf Ihre Vorstellungen ein. Jeder Bauablauf wird durch die daran beteiligten Personen und Unternehmen geprägt. //



04

Recht und Sicherheit

Auf dem Weg, ein eigenes Haus zu bauen, können viele Stolpersteine liegen, da der Hausbau ein komplexer und aufwändiger Prozess mit vielen Beteiligten ist, die sich schon mal uneinig werden. Daher ergeben sich leider rasch rechtliche Schwierigkeiten. Sehen Sie sich vor, um Ungerechtigkeiten aus dem Weg zu räumen und juristische Scharmützel zu meistern. Und schützen Sie



sich auch im fertigen Haus vor Schäden und Einbrüchen. Im vierten Modulør gab u. a. ein erfahrener Baujurist Antworten auf die dringlichsten Fragen. //



05

Gebäudetechnik

Gebäudetechnik geht alle etwas an! Mit der technischen Einrichtung Ihres Hauses steuern Sie nicht nur den Energieverbrauch, sondern ebenso die Wohnatmosphäre und den



Komfort. Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär bilden die wenig sichtbare Ausstattung eines Wohnhauses, ohne die wir frieren, ersticken und austrocknen würden. Die technischen Installationen machen bis zu 30 Prozent der Kosten eines Einfamilienhauses aus. Im Modulør waren jeweils die wichtigsten Adressen von Fachorganisationen aufgeführt, die weiterhelfen können. //



06

Konstruktion und Materialisierung

Nun widmete sich Modulør der konkreten Bauausführung. Denn ein Haus kann massiv und schwer aussehen oder transparent und leicht. Es kann kühl und sachlich wirken oder warm und wohnlich. Die Baustoffe, aus denen ein Haus besteht, spielen eine entscheidende Rolle für dessen Optik und Aussagekraft. Konstruktionsart und Materialwahl hängen von vielen Faktoren ab,



die während des Projektentwurfs zu einer Synthese geführt werden müssen. Modulør führte in seinem Glossar die wichtigsten Baumaterialien auf. //

Downloads und weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter www.modulor.ch



07 Licht und Leuchten

Natürliches Licht und künstliche Beleuchtung sind für die Wirkung und Wahrnehmung von Räumen essenziell. Ohne Licht sieht man nichts. Zu grelles Licht oder Ge-



genlicht hingegen stören. Das menschliche Auge reagiert empfindlich auf die verschiedenen Lichtarten. Fenster und Oberlichter lassen Tageslicht an der richtigen Stelle ins Hausinnere. Lampen und Leuchtkörper beleuchten nach Bedarf die einzelnen Räume und Bereiche. Im siebten Modulør brachte ein erfahrener Lichtplaner Licht ins Dunkel der Beleuchtungstechnik. //

08 Küche

Nicht nur wir, die Macher des Modulør Bau- ratgebers, essen und kochen gerne. Die Küche und der Esstisch werden gemeinhin als Zentrum des Wohnhauses empfunden. Die Einrichtung und Ausrüstung der Küche



entscheiden nicht nur über den praktischen Nutzen. Ebenso beeinflussen sie das Wohlbefinden der Hausbewohner – wie Soziologen und Kulturhistoriker nachgewiesen haben. Wie die Küche gestaltet ist, bestimmt wesentlich den Wohnwert eines Hauses mit. Die Küche ist mehr als nur Kochstelle, sie ist Ausdruck von Lebensstil und Wohnphilosophie. //

09 Bad, Wellness und Fitness

Die Therme Vals, die wir in der Modulør-Rubrik „Legendär“ vorstellten, steht stellvertretend für die heutigen Bedürfnisse an das



Baden und Entspannen. Denn wer heute ein neues Badzimmer plant, stellt hohe Ansprüche an ein designorientiertes Interieur. Das Bad ist nicht mehr nur funktional eingerichtet, es trägt immer mehr zum Wohnkomfort eines Hauses bei. Seine Grösse, Gestaltung und Ausstattung sollen den individuellen Anforderungen der Bewohner entsprechen. Über die Grundbedürfnisse hinausgehende Extras werden am besten von Anfang an in die Hausplanung miteinbezogen. //

10 Innenausbau

In der zehnten Modulør-Ausgabe ging es um die Einteilung und Gestaltung der Innenräume. Zwischen Raumstruktur und Innenausbau ist grundsätzlich zu unterscheiden, und doch sollte beides miteinander Hand in Hand geplant werden. Für die angestrebte Raumwirkung spielen die verwendeten



Materialien der Bodenbeläge, Wandoberflächen und Deckenverkleidungen eine wesentliche Rolle. Ihre Oberflächen, Texturen und Farben prägen die Atmosphäre. Ihre Raumansprüche bestimmen Ihre Räumlichkeiten. //

11 Aussenraum- gestaltung

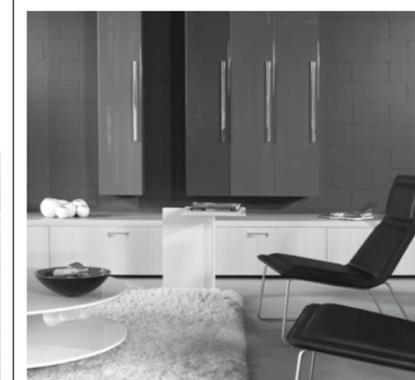
Schritt für Schritt begleitete Modulør den Bau eines Hauses und gab Hinweise. Nun, da das Haus steht, richtet sich die Aufmerksamkeit auf den Garten, den Hof oder die Terrasse. Natürlich werden die Aussenräume bereits während der Hausplanung miteinbezogen. Diese Bereiche offerieren ein privates, persönliches Wohnen im Freien. Sie bilden Rückzugsorte zur Entspannung und Raum für kreative Entfaltung.



Zurentsprechenden Gestaltung der verschiedenen Nutzungsbereiche dienen Pflanzen, Bodenbeläge und Beleuchtung. //

12 Inneneinrichtung

Die erste Staffel des Modulør war auf ein Jahr ausgelegt, das nun mit dem Abschluss der begleiteten Baustelle und dem Hausbezug zu Ende ging. Ein Haus bietet Räume zum Leben. Wie Sie sich in Ihren eigenen



vier Wänden einrichten, hängt von Ihren Lebensgewohnheiten und -bedürfnissen ab. Sämtliche Hausbewohner sollen ihre Wünsche einbringen. Denn die Einrichtung hat einen Einfluss auf das Zusammenleben und spiegelt die Lebenshaltung der jeweiligen Bewohner. Mit flexiblem, „mobilem“ Mobiliar kann auf veränderte Lebenssituationen reagiert werden. //

Downloads und weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter www.modulor.ch

VILLA MIT SEESICHT

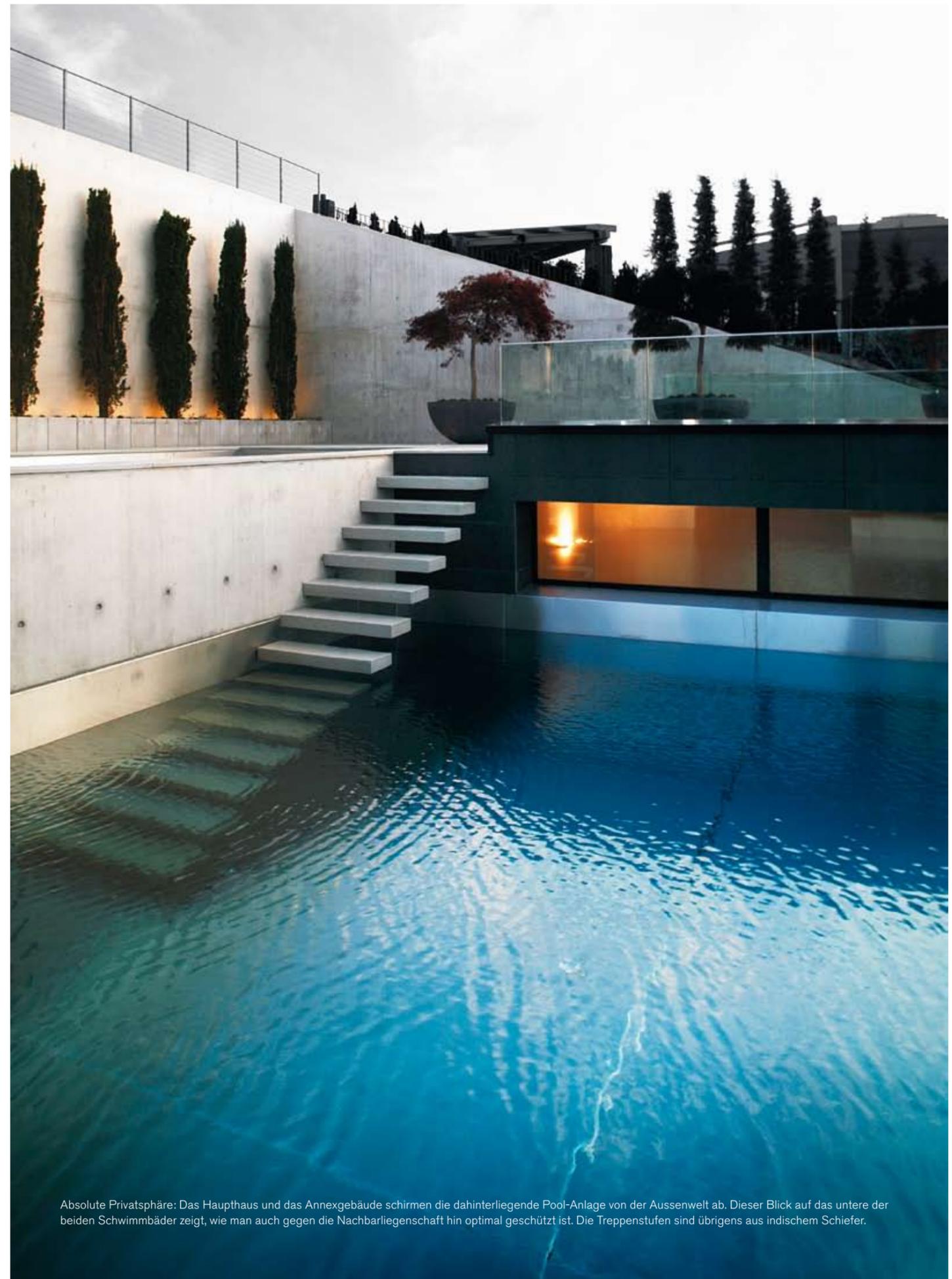
Das Herzstück von Modulor ist die Simmen-Villa am oberen Zürichsee. Die Wohnrevue dokumentiert deren Bau seit einem Jahr und hat dabei gezeigt, was es alles braucht, damit auf der grünen Wiese ein mondänes Herrschaftshaus modernen Zuschnitts entstehen kann. An dieser Stelle zeigen wir Ihnen die fertiggestellte Villa, die vor allem abends und nachts in ihrer ganzen Schönheit erstrahlt.

Der Bau der Simmen-Villa dauerte rund zwei Jahre. Die grosszügige Liegenschaft verfügt über diverse Terrassen und Sitzplätze, von denen aus man einen fantastischen Panoramablick hat, der von Zürich über den Pfannenstiel bis hin zu den Ostschweizer Alpen reicht.

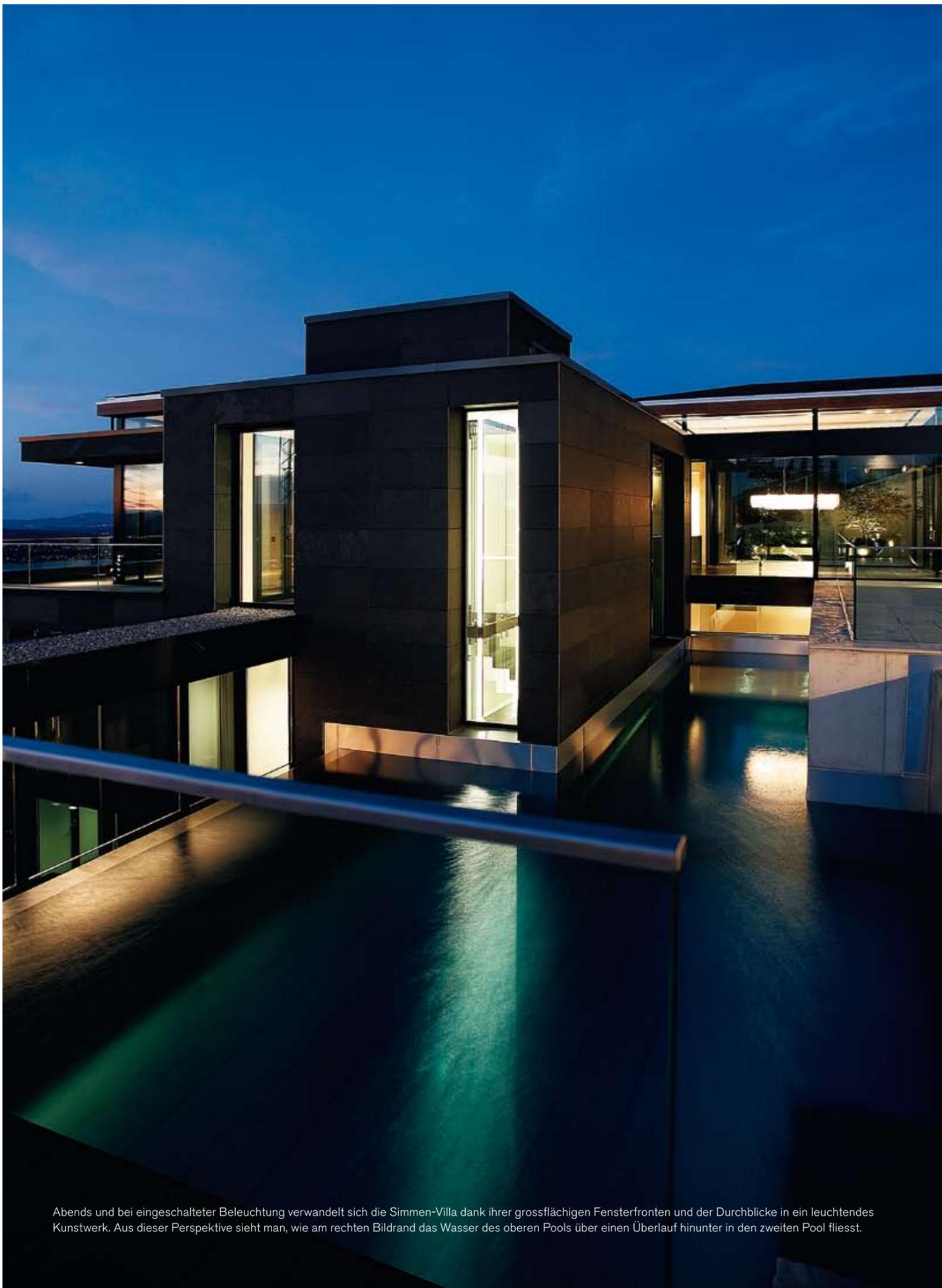
Frontansicht der Simmen-Villa, welche aus einem Haupthaus (im Bildhintergrund) sowie dem kleineren Annexgebäude besteht. Hinter dem geparkten Porsche Cayenne gut zu erkennen ist der von unten mit LEDs beleuchtbare Wasserfall, welcher die beiden Gebäudeteile auch in optischer Hinsicht trennt.



Das in den Hang hinein gebaute Gebäude bietet vor allem von seinen beiden oberen Stockwerken aus einen atemberaubenden Ausblick. Deshalb verfügen diese Etagen neben mehreren Sitzplätzen auch über geräumige Veranden, die vom Architekten und den Landschaftsgärtnern gestaltet und liebevoll begrünt wurden.



Absolute Privatsphäre: Das Haupthaus und das Annexgebäude schirmen die dahinterliegende Pool-Anlage von der Aussenwelt ab. Dieser Blick auf das untere der beiden Schwimmbäder zeigt, wie man auch gegen die Nachbarliegenschaft hin optimal geschützt ist. Die Treppenstufen sind übrigens aus indischem Schiefer.



Abends und bei eingeschalteter Beleuchtung verwandelt sich die Simmen-Villa dank ihrer grossflächigen Fensterfronten und der Durchblicke in ein leuchtendes Kunstwerk. Aus dieser Perspektive sieht man, wie am rechten Bildrand das Wasser des oberen Pools über einen Überlauf hinunter in den zweiten Pool fliesst.

Das Holzdeck über dem Bürotrakt im Annexgebäude schliesst den Pool-Bereich gegen die Nachbarliegenschaft ab. Auch hier ist gut zu erkennen, wie man von praktisch jedem Ort der Simmen-Villa aus einen sehr schönen Ausblick auf die gegenüberliegenden Hügellzüge hat.



Ausblick aus dem Living-Room in Richtung Zürich: Wer live miterlebt, wie die Sonne hinter der Albiskette untergeht und ein rotgoldenes Band am Horizont entstehen lässt, dem kann es durchaus passieren, dass er Gänsehaut kriegt angesichts der Magie des Augenblicks.

Die Küche und der Ofen, der auch vom Living-Room her bedient werden kann, sind aus Edelstahl gefertigt und von Hand verarbeitet.



Hinter dieser geschwungenen Holzwand im Korridor des mittleren Geschosses liegen die Schlafgemächer und zusätzlichen Rückzugsorte der Hausbewohner.



Das Badezimmer besticht durch eine klare Linienführung, die Wahl der edlen Materialien sowie die dezente Farbgebung.

ARCHITEKTEN-TAGEBUCH



„So, jetzt hat doch noch alles geklappt: Am letzten Samstag fand die Abnahme des Hauses durch die Bauherrschaft, unseren Bauleiter und mich statt. Jedes Bauteil wurde nochmals genau unter die Lupe genommen, jeder Wandfleck notiert, jede Schublade aus- und eingefahren und alle Fenster geöffnet, um zu schauen, ob sie gut schliessen. Dann haben wir den Dampfzug hoch- und runtergefahren, die Lichter getestet, den Pool geöffnet und die Gebäudetechnik überprüft. Für den speziellen Moment, an dem ich zum letzten Mal ohne anzuklopfen auf die Baustelle durfte, hatte ich einen schönen Blumenstrauß mitgebracht, um etwas Leben in die ‚Bude‘ zu bringen. Jetzt ist das Haus an die Bauherrschaft übergegangen, was einerseits ein schöner Moment ist, vor allem, wenn der Bauherrschaft die Zufriedenheit förmlich ins Gesicht geschrieben steht. Es ist aber stets auch ein etwas trauriger Moment, weil ich unweigerlich vom Haus Abschied nehmen muss. Was jetzt noch folgt, ist die Abschlussphase. Während dieser bereinigen wir alle bis anhin erkannten Mängel, machen die Schlussabrechnungen mit unseren Unternehmern und regeln dabei auch die Weitergabe der Garantien. Ausserdem bereinigen wir alle Pläne und übergeben die gesamten Unterlagen an die Bauherrschaft. Anschliessend ist der Bau von unserer Seite abgeschlossen, wobei unsere Betreuung erst mit der Behebung der Mängel definitiv endet, welche von jetzt an bis zum Ablauf der zweijährigen Garantiedauer noch auftreten sollten. Somit bleibt mir nur noch, mich bei den Leserinnen und Lesern der Wohnrevue zu bedanken für das Interesse an unserer Arbeit und am Projekt Modulør. Es hat wirklich Spass gemacht!“

Patric Simmen

Im Weinkeller hat sich der Bauherr verwirklicht. Die vom Schreiner gefertigten Einbauten sind aus Nussbaum, der gut mit der warmen Raumfarbe harmoniert.



ARCHITEKTUR / BAULEITUNG

SIMMEN ARCHITEKTUR AG
Tödistrasse 53, 8810 Horgen
Tel. 044 728 90 20 / www.simmenarch.ch

INGENIEUR

HANSJÖRG GROB
Sonnenrain 2, 8832 Wollerau
Tel. 044 786 43 03 / hj.grob@bluewin.ch

BAURECHT

PFISTER & HUBER RECHTSANWÄLTE
Unterdorfstrasse 12, 8808 Pfäffikon-Freienbach
und Bahnhofstrasse 110, 8001 Zürich
Tel. 055 415 80 80 oder Tel. 043 344 88 77
www.pfister-huber.ch

GEOLOGIE

DR. GÜBELI AG
St. Gallerstrasse 161, 8645 Jona
Tel. 055 212 56 56 / gueb@active.ch

AKUSTIK

GSCHWIND UND PARTNER
Schönenbergstr. 91, 8820 Wädenswil
Tel. 044 780 25 16

AUSSENFEUERSTELLE

STUTZ AG
Lielistrasse 2a, 8903 Birmensdorf
Tel. 044 737 15 65 / www.stutz-isolationen.ch

BADAUSSTATTUNG

BAGNO SASSO AG
Schulstrasse 76, 7302 Landquart
Tel. 081 322 38 68 / www.bagnosasso.ch

BAUMEISTER

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

BAUGRUBENSICHERUNG

SCHWARZ SPRENG- UND FELSBAU AG
Wildbergstrasse 4, 8492 Wila, Tel. 052 396 27 00
www.schwarz-sprengfelsbau.ch

BODENBELAG KUNSTSTOFF

REIBENSCHUH AG
Zürcherstrasse 29, 8620 Wetzikon
Tel. 044 932 29 88 / www.reibenschuhag.ch

BRIEFKASTENANLAGE

KEHRER STEBLER AG
4702 Oensingen, Tel. 062 388 42 42

DECKENDÄMMUNG GARAGE

ISOLIT AG
Dübendorferstrasse 137, 8600 Dübendorf
Tel. 043 343 80 80 / info@stutz-isolationen.ch

ELEKTROINGENIEUR / -ANLAGEN

ELEKTRO KÄLIN AG
Spitalstrasse 13, 8840 Einsiedeln
Tel. 055 422 33 33 / www.kaelinag.ch

FASSADENBEKLEIDUNG

ZIMMEREI URS BÖNI AG
Samstagernstrasse 51, 8832 Wollerau
Tel. 044 784 54 71 / www.boeni-zimmerei.ch

FENSTER

KÄLIN & HIESTAND AG
Staldenbachstrasse 13, 8808 Pfäffikon
Tel. 055 415 74 74 / www.kaelin-hiestand.ch

GARAGENBODEN

WALO BERTSCHINGER AG
Postfach 7534, 8023 Zürich
Tel. 044 745 24 41 / rolf.thalmann@walo.ch

GARAGENTOR

HARDER & CO.
Seestrasse 104, 8806 Bäch
Tel. 044 784 14 29 / www.hardertore.ch

GARTENPLANUNG

B. MÜLLER GARTENBAU AG
Götzenthalstrasse 1, 6044 Udligenswil
Tel. 041 375 80 50 / www.mueller-gartenbau.ch

GIPSERARBEITEN

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

HEIZUNG / LÜFTUNG / SANITÄR

GEIGER AG
Postfach 551, 8820 Wädenswil
Tel. 044 787 08 08 / www.geigerag.ch

KOCHINSEL / CHEMINÉE

SONDEREGGER AG
Egnacherstrasse 53, 9320 Arbon-Frasnacht
Tel. 071 446 15 06
thso@bluewin.ch / www.mach-werk.ch

LIFTANLAGE

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

METALLBAU / SCHLOSSER

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

PARKETT

BLASER AG
Seestrasse 85, 8703 Erlenbach
Tel. 044 915 80 80 / www.blaserag.ch

PLANUNG METALLFENSTER

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

PLATTENBELÄGE STEIN

NATURSTEINE WÜST AG
Herzogenmühle 14/18, 8304 Wallisellen
Tel. 044 877 90 60
roger.wild@natursteine-wuest.ch

SCHLIESSANLAGE

STORZ K. SÖHNE
Rebbergstr. 2, 8820 Wädenswil
Tel. 044 780 68 85 / info@storzsoehne.ch

SCHREINERARBEITEN

LEUTHOLD & MARTY AG
Ohrbühlstrasse 25, 8409 Winterthur
Tel. 052 242 60 40 / www.leuthold-marty.ch

SCHWIMMBADTECHNIK

VIVELL + CO. AG
Bahnhofstrasse 249, 8620 Wetzikon
Tel. 044 970 34 34 / www.vivell.ch

UNTERLAGSBÖDEN

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

ZIMMERMANN / KÜCHE

W. RÜEGG AG
Uznacherstrasse 11, 8722 Kaltbrunn
Tel. 055 293 33 33 / www.ruegg-holzbau.ch

EXPERTEN RATGEBERSEITE

ROGER DOBLER
c/o Credit Suisse
Schwanenplatz 8, Postfach 4014, 6002 Luzern
Tel. 041 419 16 05 / www.credit-suisse.com

PASCAL KLEIN
c/o Klein Engineering
Turnerstrasse 24, 8006 Zürich
Tel. 044 262 66 84 / www.klein-engineering.ch

GÉRALDINE LANDOLT
c/o Delta Consulting
Heinrichstrasse 262, 8005 Zürich
Tel. 043 321 30 25 / www.delta-consult.ch

BRUNO MÜLLER
c/o Bruno Müller Gartenbau AG
Götzenthalstrasse 1, 6044 Udligenswil
Tel. 041 375 80 50 / mail@mueller-gartenbau.ch

ERHARD PFISTER
c/o Pfister & Huber Rechtsanwälte
8808 Pfäffikon und 8001 Zürich
Tel. 055 415 80 80 und 043 344 88 77

Die Wohnrevue dankt der Simmen Architektur AG für die grossartige Unterstützung der ersten Staffel des innovativen Projektes Modulør.

VORSCHAU



MODULØR II – AB DEM 7. NOVEMBER IN DER WOHNREVUE

Der Erfolg des Projektes Modulør hat uns dazu bewogen, ein weiteres Bauprojekt von A bis Z zu dokumentieren. In der zweiten Staffel zeigen wir Ihnen die Entstehung eines atypischen Appenzellerhauses, welches zu Beginn gleich abgefackelt wurde. Bleiben Sie also dran!