

Komorebi

Entwurf und Bau eines gemischt genutzten Gebäudekomplexes für Büro- und Geschäftszwecke.

BAUHERR

Epamarne
Bart | Patriarche

TEAM

Patriarche (Architektur, Innenarchitektur, TGA-
Ingenieurwesen, Umweltqualität des Bauwerks
(QEB), Bauökonomie, BIM, Landschaftsarchitektur,
Beschilderung, Grafikdesign)
Walter | Patriarche (Betrieb, Dienstleistungen und
Belebung von Räumen)
Partner :
Equilibrium, Tugec Ingenierie, Alpes Acoustique

SCHLÜSSELPUNKTE

Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit.
Warme und einladende Büroräume.
Großzügige Terrassen.
Hohe Deckenhöhe.

NACHHALTIGKEIT

BREEAM Excellent
RE2020
Poteaux + FOB in Holzbauweise
Doppelfassade
Natürliche Belüftung
Kühlendes Stadtinselkonzept (Frischluftinsel)

Komorebi ist ein Ensemble aus sechs Gebäuden, die in drei Baukörper unterteilt sind und eine gemischte Nutzung aufweisen: Gewerbe im Erdgeschoss und Büroflächen in den oberen Etagen.

Das Projekt befindet sich im Entwicklungsgebiet ZAC de la Haute Maison in Champs-sur-Marne und erfüllt das Ziel des Stadtplaners: die Entwicklung von 13.700 m² Büroflächen und 2.500 m² Gewerbeflächen, darunter ein Restaurant mit ca. 220 m² sowie eine Brauerei mit Produktions- und Verkostungsbereich von 400 m².

Dieses Projekt ging aus einem Architekturwettbewerb zwischen drei Agenturen von Patriarche hervor, organisiert von Bart | Patriarche.

Komorebi gewann den Wettbewerb mit dem Vorschlag, Gebäude in Holzbauweise zu errichten und der Landschaftsgestaltung einen hohen Stellenwert einzuräumen. Die Konzeption von Komorebi wurde darauf ausgerichtet, Nutzerkomfort und hohe Aufenthaltsqualität an allen Orten zu gewährleisten. Es handelt sich um flexible, helle und einladende Büroflächen, die in Einheiten unterteilbar sind.

Typology
Büros, Werkstätten und Restaurant

G/F
16 500 m²

Baukosten
30 M€

Lage
Champs-sur-Marne, Frankreich

Status
Übergabe 2025

Art des Vertrags
Privater Auftrag – Interner Wettbewerb



Intention – Entwurfshaltung

Nutzungsqualität

Die Konzeption von Komorebi wurde so gestaltet, dass sie an jedem Ort die Nutzungsqualität und den Komfort der Nutzer fördert.

Diese Qualitäten zeigen sich durch :

- Die Vielfalt an Terrassen und Außenbereichen.
- Großzügig verglaste Büroflächen, die den Blick in die Ferne ermöglichen.
- Tageslichtzugang, nachgewiesen durch eine FLJ-Studie. Eine großzügige Rahmenhöhe ermöglicht es, das Licht tief in die Büroflächen eindringen zu lassen.
- Die sanfte und warme Präsenz von Holz, das in den Büros an der Unterseite der Decken sowie unter den Terrassen sichtbar bleibt.
- Eine angenehme Raumhöhe von 3,20 m in den Bürobereichen. Als TGA-Prinzip schlagen wir vor, die gesamte Technik in einem reduzierten Plenum im Kern der Bürofläche zu führen.

Komorebi ist ein japanisches Wort, das aus drei Schlüsselementen besteht. Diese Kombination führt zur folgenden Übersetzung: „Das Sonnenlicht, das durch die Bäume scheint.“



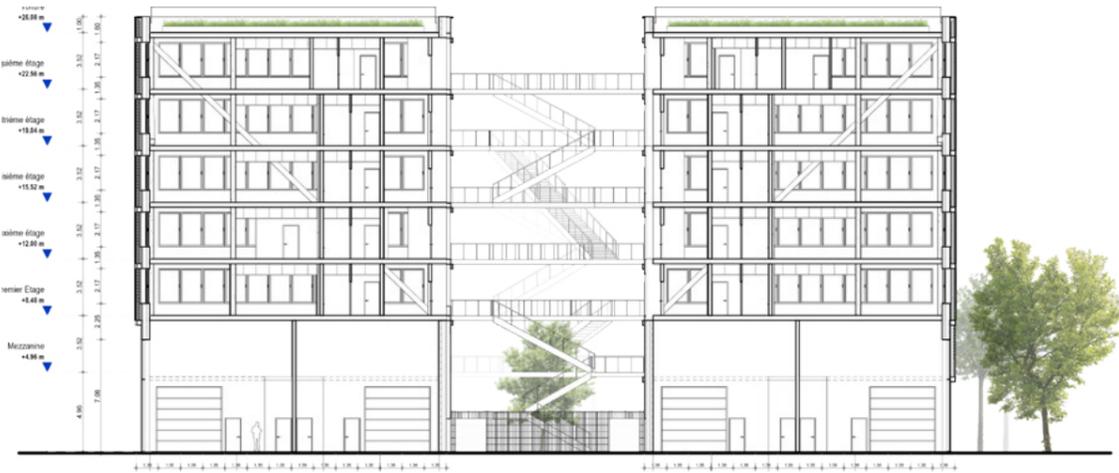
Städtebauliche Absichten

Das Grundstück befindet sich in der ZAC de la Haute Maison in Champs-sur-Marne und zeichnet sich durch seine langgestreckte Form aus. Die RER-Bahnlinie stellt eine physische Barriere zwischen dem Entwicklungsgebiet und dem Wald von Grèce dar.

Um auf diese städtebauliche Herausforderung zu reagieren, haben wir eine Anordnung in drei doppelten Baukörpern vorgeschlagen, die senkrecht zum Boulevard ausgerichtet sind, um mehr Durchblicke und Sichtbeziehungen zum Wald von Grèce zu ermöglichen.

Diese Anordnung erlaubt es zudem, die geforderten Flächenziele zu erreichen, indem sie die Möglichkeit bietet, 800 m² zusätzliche Fläche durch das Hinzufügen eines weiteren Geschosses auf einem der Gebäude zu schaffen.

Umweltqualität, Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit



Das Projekt wurde im Sinne einer Mikro-Parzellierung durchdacht und konzipiert:

„Die Büroetagen sind teilbar und in Einheiten von 170 m² bis 500 m² aufteilbar, mit der Möglichkeit, zwei Ebenen direkt miteinander zu verbinden.“

Alle Fassaden sind auf einem Modulraster von 1,35 m aufgebaut. Das Prinzip der freien Lüftung basiert ebenfalls auf einem Doppelraster von 2,70 m. Dadurch ist es möglich, auf klassische Weise Einzelbüros im 1,35-m-Raster zu schaffen.

Das strukturierte Tragwerks- und TGA-Konzept, die Holzdeckenhöhe von 3,20 m sowie das ebenfalls gerasterte Fassadenprinzip lassen darauf schließen, dass sich dieses Gebäude zukünftig leicht an neue Nutzungen anpassen lässt.

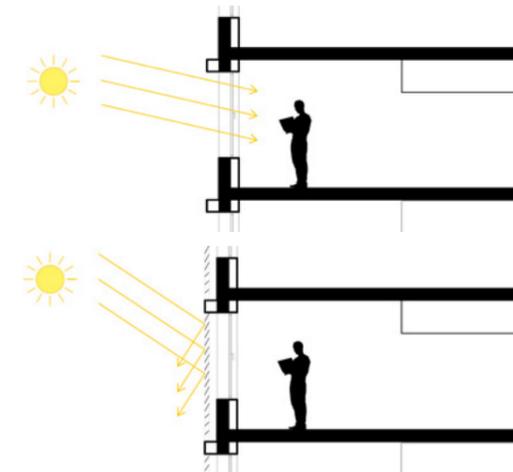
Holzbauweise

Ab dem 1. Obergeschoss besteht die Tragstruktur aus Holz. Sie setzt sich aus einem Stützen-Träger-System zusammen, das auf einem Raster von 5,40 m basiert (entspricht 4 Modulen à 1,35 m). Diese Struktur ermöglicht komplett offene und flexible Büroflächen, die frei gestaltet werden können.

Die Aussteifung erfolgt über Holzdiagonalen, die gleichzeitig Teil der Fassadengestaltung sind (sichtbar durch die Fensterrahmen). Das 5,40-m-Raster erlaubt eine technisch und wirtschaftlich effiziente Holzkonstruktion, mit kontrollierten Trägerhöhen: 32 cm an der Fassade und 50 cm im Kern der Bürofläche. So können CLT-Decken mit maximal 20 cm Dicke eingesetzt werden.

Es ist bekannt, dass die Tragstruktur einen der größten Beiträge zum CO₂-Fußabdruck von Gebäuden leistet. Die Entscheidung für eine überwiegend aus Holz bestehende Struktur (Stützen, Träger, Fassadenelemente und Decken) erlaubt eine optimistische Einschätzung der CO₂-Bilanz des Projekts.

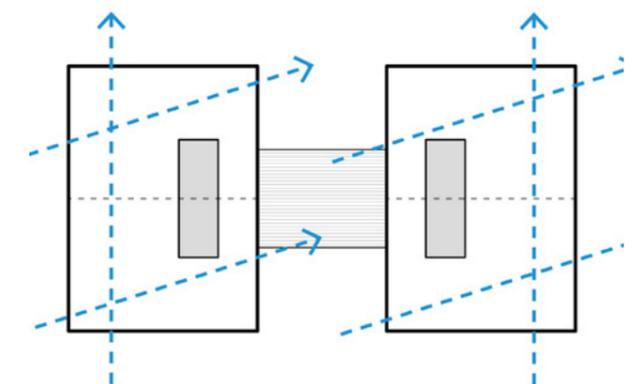
Eine sorgfältige Auswahl aller Baumaterialien – insbesondere der Einsatz von nachwachsenden Dämmstoffen – wird dazu beitragen, die Klimaziele zu erreichen. Die Struktur des Erdgeschosses und der Tiefgarage besteht aus Beton.



Doppelfassade

Der visuelle und thermische Komfort wird teilweise durch den passiven und dynamischen Schutz der Doppelfassade gewährleistet

Das Grundprinzip besteht darin, im Winter von solaren Gewinnen zu profitieren (hochgefahrte Raffstores) und sich im Sommer vor Sonneneinstrahlung zu schützen (heruntergefahrte Raffstores). Die Steuerung der Raffstores (BSO) bleibt grundsätzlich den Nutzern überlassen, kann jedoch durch das Gebäudeleitsystem (GLT) übersteuert werden – insbesondere, um die Raffstores im Sommer automatisch zu schließen und so eine Überhitzung des Gebäudes zu vermeiden.



Natürliche Belüftung

Jeder Baukörper ist nach dem gleichen Prinzip organisiert: Die Büroflächen sind entlang der Fassaden angeordnet und bilden ein „C“ um einen leicht versetzten zentralen Kern.

Dieses „C“ öffnet sich in alle vier Himmelsrichtungen – Norden, Süden, Osten und Westen.

Die von uns vorgeschlagenen Baukörper haben eine Breite von 18 m, jedoch eine relativ geringe Länge.

Die vorherrschenden Winde kommen aus Südwest. All diese Merkmale tragen zur Effizienz der natürlichen Belüftung der Büroflächen bei – sowohl für die sommerliche Kühlung als auch in der Übergangszeit.

Architektenwettbewerb – intern !

Bart, eine Einheit von Patriarche, die sich auf innovative Projektentwicklung spezialisiert hat, wurde als Gewinner für die Gestaltung eines gemischt genutzten Stadtblocks ausgewählt. Um dem Entwickler – Epamarne – eine architektonische Auswahl zu bieten, wurde beschlossen, drei Teams parallel arbeiten zu lassen.

Um unterschiedliche Antworten zu ermöglichen, haben wir drei Architekturbüros ausgewählt, die jeweils von ihrer eigenen Kultur und ihrem spezifischen Umgang mit dem urbanen Raum geprägt sind.

Zur Bewertung der Ergebnisse der drei Teams haben die Teams von Bart | Patriarche eine Vergleichstabelle der drei Projekte erstellt, in der fünf Bewertungskategorien definiert wurden :

- Lageplan / Einhaltung städtebaulicher Vorgaben
- Funktionalität der Nutzungen je Produkttyp
- Einhaltung technischer Anforderungen
- Umweltleistungen
- Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit



Projektanalyse

Um die Bewertungskriterien fundiert auszufüllen, stützte sich Bart | Patriarche auf das **Ingenieurwesen-Team** :

Die **QEB-Teams** führten eine vergleichende Analyse der drei Projekte in Bezug auf bioklimatische Aspekte und CO - arme Planung durch – ein zentrales Anliegen von Epamarne, insbesondere im Hinblick auf den Holzbau.

Die Wirtschaftsexperten entwickelten eine übersichtliche Datentabelle, die von den drei Teams auszufüllen war. Diese Daten fließen in eine Kostenübersicht der drei Projekte ein. Darunter befanden sich auch Informationen, die es dem **VRD-Team** (Verkehr, Netzwerke, Entwicklung) ermöglichten, die Erschließungsarbeiten zu bewerten, sowie den Fachplanern für technische Anlagen (**BET Fluides**), die technischen Lose zu analysieren.

Wichtig ist, dass alle drei Teams unabhängig voneinander mit denselben technischen Fachleuten zusammenarbeiteten.

Die finale Entscheidung wurde durch eine gleichberechtigte





Komorebi

Typology
Büros, Werkstätten und Restaurant

Baukosten
30 M€

Status
Übergabe 2025

G/F
16 500 m²

Lage
Champs-sur-Marne, Frankreich

Art des Vertrags
Privater Auftrag – Interner Wettbewerb