

# KOSTENEFFZIENTES DREI-GENERATIONEN-HAUS

m3 architekten AG, Zürich (Schweiz)

**Sie wohnen hier: Die junge Familie mit zwei Kindern, der Großvater im Erdgeschoss**

**Das wurde gemacht: Neubau mit zwei Wohneinheiten  
Hier befindet sich das Projekt: Großraum Zürichsee**

Bei diesem Neubauprojekt in der Nähe von Zürich wurde fast die Quadratur des Kreises verwirklicht: Ein Haus für drei Generationen – Großvater und Tochter mit Mann und Kindern – mit reichlich Raum für alle und zu erstaunlich geringen Kosten, insbesondere angesichts der hohen Immobilienpreise im Raum Zürich.

Da sich der Bauplatz an einer dicht bebauten Quartierstraße befindet, lag besonderes Augenmerk darauf, einen Abstandsbereich zu schaffen und den öffentlichen Raum akustisch wie auch optisch auszublenden. Bis auf die beiden



Eingangstüren für die getrennten Einheiten und ein Fenster im Dachgeschoss ist die Straßenfassade geschlossen gehalten. Unter der weiten Auskragung der beiden oberen Geschosse ist ein Doppel-Carport entstanden, sodass jeweils direkt beim eigenen Eingang geparkt werden kann.

## Wohnen mit schwellenlosen Übergängen und Freibereichen

Beiden Eingängen ist im Innern ein Entree zugeordnet, eine Verbindungstür erlaubt die Abgrenzung beziehungsweise Öffnung der Wohneinheiten nach Wunsch. Die Wohnung des Großvaters ist schwellenlos erreichbar – ein großes Plus bei eventuell eintretenden Gehproblemen. Die Räume des Seniors sind ebenso wie die der jungen Familie zum Garten orientiert. Im Attikageschoss entstand eine offene Raumstruktur mit Wohn-, Ess- und Kochbereichen, die Zimmer der Eltern und Kinder sind im Obergeschoss untergebracht. Während ganz oben drei dem Wohnraum zugeordnete Dachterrassen Freibereiche für Eltern und Kinder schaffen, steht dem Großvater eine ebenerdige, wiederum schwellenfrei erreichbare Terrasse im Garten zur Verfügung, die auch gerne gemeinschaftlich genutzt wird. Auf allen Ebenen harmonisieren und kontrastieren zugleich dunkle Massivholzböden mit weißen Wänden und Decken. Der Senior hat überwiegend seine Einrichtung mitgebracht, was die Eingewöhnung im neuen Umfeld zusätzlich erleichtert hat.

## Harmonisches Raumempfinden, bestes Kosten-Nutzen-Verhältnis

Einheitliche Bauteile mit vielen identisch großen und regelmäßig gesetzten Fassadenöffnungen und teils gleich dimensionierten Zimmern (im Obergeschoss) halfen ebenso beim Kostensparen wie die relativ geringen Deckenhöhen

Linke Seite: Die der Straße zugewandte Auskragung schafft sowohl gedeckte Parkplätze als auch geschützte und schwellenlose Wohnungszugänge.

Unten: Gesamtansicht auf der Gartenseite. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss ist auch hier alten- und behindertengerecht erschlossen. Die der Wohnung des Großvaters zugeordnete Terrasse wird auch gerne von allen Familienmitgliedern gemeinsam genutzt.



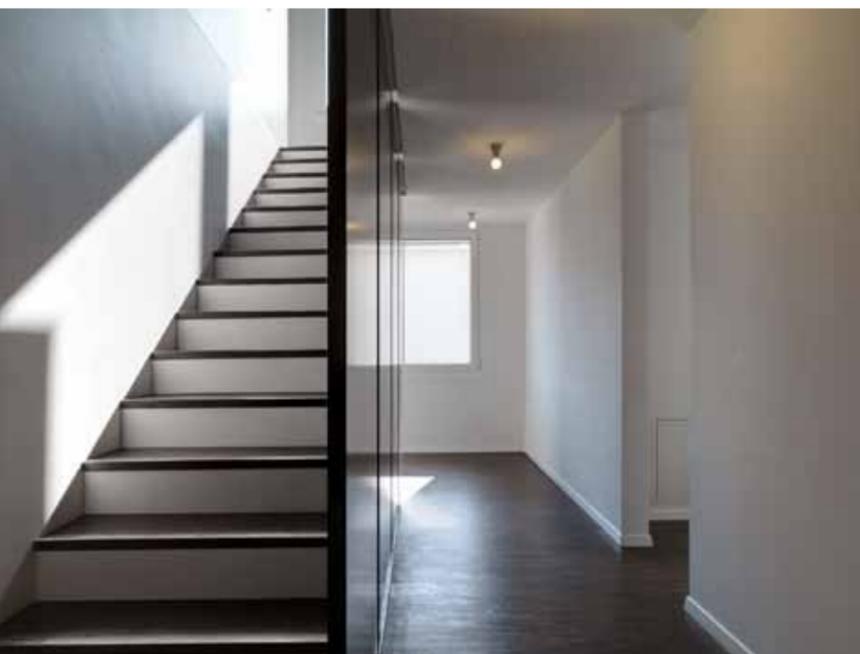


Links oben: Die großen Zimmer im ersten Obergeschoss lassen eine flexible Nutzung zu.



Links Mitte: Die kostengünstige, jedoch hochwertige Küche fungiert gleichzeitig als Raumteiler.

Links unten: Der Erschließungsbereich mit der geraden, leicht begehbaren Treppe. Das Trepengeländer besteht aus zweigeschossigen, freistehenden Holztafeln.



Rechte Seite oben: Im obersten Geschoss bilden die Funktionen Wohnen, Essen und Kochen eine ineinander übergehende Raumsequenz.

Rechte Seite unten: Das Wohnzimmer der vom Großvater bewohnten 3 1/2-Zimmer-Einheit im Erdgeschoss.



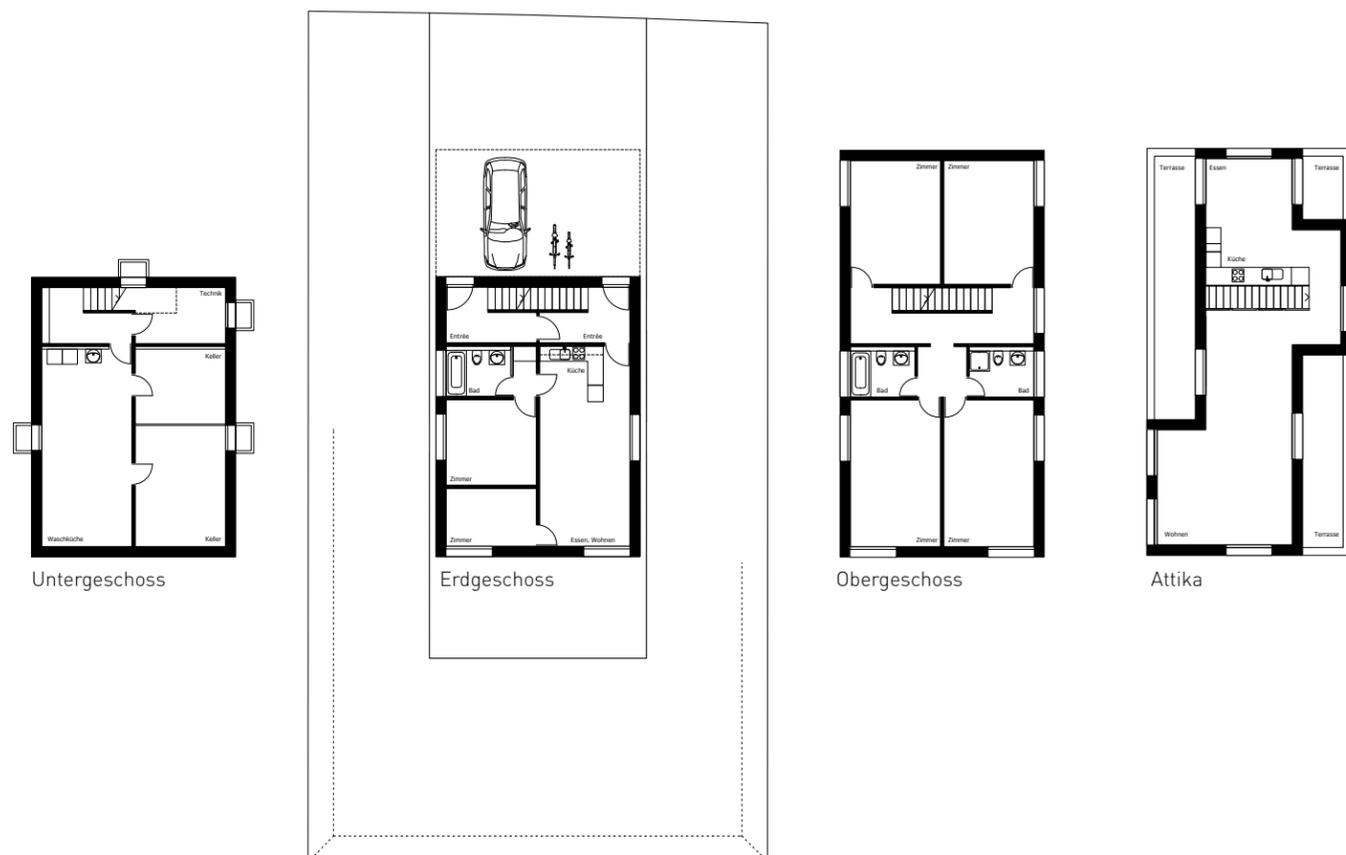
von 2,40 Metern, die aber durch die deckenhoch eingebauten Fenster und die geschickten Raumzuschnitte nicht negativ auffallen. Die Form des Gebäudes orientierte sich am schmal-länglichen Zuschnitt des Grundstücks, um dieses optimal auszunutzen. Die Regelungen der Bauordnung ließen sich so interpretieren, dass auf drei Geschossen viel hochwertiger Wohnraum entstehen konnte. Das gegenüber dem Erdgeschoss erweiterte Obergeschoss erzeugt auch im Dachgeschoss zusätzliche Wohnfläche.





Linke Seite: Diese Ansicht zeigt, wie geschickt für die Zimmer im Dachgeschoss eigene Freibereiche geschaffen worden sind.

Rechts: Im gedeckten Freibereich wird die Hausnummer als Gestaltungselement eingesetzt.



#### Besonderheiten:

- Gemeinsam nutzbare Bereiche (z.B. Terrasse) bei gleichzeitiger Wahrung der Privatsphäre durch Trennung der Wohnungen
- Schwellenfreie Gestaltung der Einliegerwohnung im Erdgeschoss
- Nasszellen und Küche der Einliegerwohnung alten- und behindertengerecht ausgelegt

#### Baudaten:

- Bauzeitraum:** 2005–2006 (10 Monate)
- Grundstücksgröße:** 598 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche:** gesamt 248 m<sup>2</sup> (davon Familienwohnung 182 m<sup>2</sup>, Einliegerwohnung 66 m<sup>2</sup>) zuzüglich 74 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 33 m<sup>2</sup> Terrassen
- Bruttorauminhalt (BRI/SIA 116):** 1.200 m<sup>3</sup>
- Bauweise:** massiv (Stahlbeton, außen gedämmt und verputzt)
- Energiekonzept:** Luft-Wasser-Wärmepumpe, gute Dämm- und Luftdichtheitswerte
- Heizenergiebedarf/Jahr:** 240 MJ/m<sup>2</sup>
- Gesamtkosten (inklusive Honorare, Steuern und Nebenkosten, ohne Außenanlagen):** 760,00 SFr/m<sup>2</sup>