



Glanzstück am Hang: Trotz geringer Fläche entstanden in Maur vier Wohnungen auf drei Geschossen

FOTOS: PHILIPP HUEBNER

## Kompakt verpackt

Die Zürcher m3 Architekten bauen in Maur ein Mehrfamilienhaus, das viele Qualitäten auf sich vereint

VON ANNA SCHINDLER

Wie bringt man in einem hochwertigen Mehrparteienhaus möglichst viele Einheiten unter und gesteht diesen die Privatheit und Grosszügigkeit von Eigenheimen zu? Das junge Zürcher Büro m3 Architekten hat sich dieser Frage bereits erfolgreich gestellt und präsentiert auch in seinem jüngsten Bau in Maur eine ansprechende Lösung. An einem steilen Hang, auf einer schwierigen Parzelle mit Sicht auf den Greifensee, integrieren sie vier Wohnungen in einen dreigeschossigen Quader. Der Schnitt des Gebäudes ist so konzipiert, dass es sich ideal ins Gelände einfügt. Immerhin beträgt das Gefälle vom höchsten zum tiefsten Punkt des Grundstücks stattliche elf Meter. Das erlaubt es, ein bewohnbares, halb in den Hang geschobenes Untergeschoss, ein Erd- sowie ein Obergeschoss einzupassen.

### Die Lage des Sees bestimmt die Fassadengestaltung

Jede Wohnung verfügt über direkten Zugang von aussen. Zugleich ist der Aufzug für alle Parteien zugänglich. Als Kunststück erwies sich dabei, einen Lift zu finden, dessen Türen nach drei Seiten aufgehen. Nur so war es möglich, allen vier Wohnungen eine andere Orientierung zu geben und sie doch über denselben Schacht zu erschliessen. Dank dieser Flexibilität im Entwurf gewannen m3 Architekten den kleinen privaten Studienauftrag des Bauherrn.

Sie bringen auf einem Grundriss von 17,3 auf 23,5 Metern vier Wohnungen so unter, dass jede Ausblick auf den See erhält. Zugleich bestimmt die Lage des Sees im Osten des Gebäudes die Fas-

sadengestaltung: Die Ostseite erscheint als offene, verglaste Front, die Süd- und die Nordfassade werden durch hochformatige Lochfenster unterteilt. Gefasst sind diese Öffnungen in dunklen Bronzeton lasierte Metallrahmen. Deren handwerkliche Raffinesse schafft eine Verbindung zwischen den unterschiedlichen Gebäude-

seiten: Die dunklen Metallzargen zeichnen rund ums Haus ein einheitliches Muster auf die gebrochen weiss verputzte Aussenhaut.

Die vielfältige Erscheinung des Quaders prägt auch sein Innenleben. Die vier Wohnungen unterscheiden sich in Raumordnung und Grundriss – und sind doch

spürbar miteinander verwandt. Sie gliedern sich in eine ostwärts gewandte 4 1/2-Zimmer-Etagenwohnung auf der untersten Ebene und zwei 7 1/2-Zimmer-Maisonetten, die das Erdgeschoss und zwei Drittel des Obergeschosses je in eine Nord- und eine Südhälfte teilen. Die vierte Einheit, eine 2 1/2-Zimmer-Attikawohnung, liegt auf der Westseite des Obergeschosses und geniesst einen exklusiven Zugang über eine kleine Stahlbrücke.

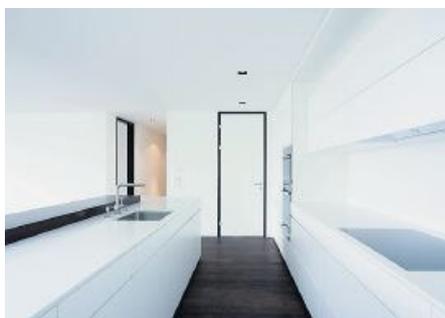
### Durch grosse Fenster und Oberlichter fällt Tageslicht ein

Zusammenhang zwischen den Wohnungslayouts schafft eine Basiseinteilung des Grundrisses in Schichten: Ein Band mit Serviceräumen teilt den Grundriss in der Längsachse mittig; eine zweite Schicht mit weiteren Nebenräumen schneidet die erste rechtwinklig. Dadurch erhält jede Wohnung Anschluss an mindestens einen der Servicestränge, in deren Schnittpunkt der Lift liegt.

Dies führt zu einer klaren Gliederung der Wohnungsgrundrisse in einen oder zwei kompakte Servicebereiche und eine offene Wohnzone. Die möbelhaft eingebauten Küchen öffnen sich zu den Wohn-Ess-Räumen; ihre Fronten in weissem Strukturlack passen gut zu den Wänden aus Weissputz, die Arbeitsplatten sind aus weissem Kalkstein gefertigt. Der Innenausbau wirkt edel: Die Böden wurden durchgehend mit Parkett aus dunkler Räumerei belegt, Einbaumöbel und Decken weiss gestrichen. Durch grosse Fenster und Oberlichter fällt reichlich Tageslicht ein, gläserne Treppengeländer und raumhohe Schiebetüren betonen den grosszügigen Eindruck der Räume.



Ausblick: Vorne der Greifensee, weiter hinten die Hügel des Oberlands



Edler Kontrast: Parkett aus Räumerei und weisser Strukturlack

### STECKBRIEF

Lage: 8124 Maur

Architekten: m3 Architekten, Zürich, www.m3-architekten.ch

Bauherrschaft: privat

Bauzeit: 2007 bis 2009

Baukosten: 1000 Franken/m<sup>3</sup>

Energienstandard: Minergie (ausser Komfortlüftung)

**Bewertung:** Hoch über dem Greifensee steht ein Vierparteienhaus in steiler Hanglage. Es zeigt auf jeder Gebäudeseite eine andere Facette; verbindend wirkt die einheitlich helle Gebäudehaut mit den sorgfältig gestalteten Fensterdetails. Im Innern haben die Architekten vier Wohneinheiten unterschiedlicher Grösse – von 92 bis 219 m<sup>2</sup> Fläche – mittels einer geschickten Schichtung des Grundrisses in Service- und Wohnzonen untergebracht.

### ZUM THEMA

#### Es wohnen mehr gut verdienende Familien in der Stadt Zürich

13 000 Wohnungen wurden in den letzten Jahren in der Stadt Zürich erstellt – das sind sogar noch ein knappes Drittel mehr als das vom Stadtrat 1999 postulierte Bauprogramm von «10 000 Wohnungen in 10 Jahren». Dieser neue Wohnraum hat nicht nur Familien in die Stadt zurückgelockt – in den Neubauten liegt das Durchschnittsalter vier bis zehn Jahre unter demjenigen der ganzen Stadt. Die städtischen Behörden rechnen mittelfristig auch mit einer positiven Entwicklung der Steuereinnahmen. Denn gerade in den kleineren Neubauten, die oft in teureren Hanglagen in der Stadt (etwa am Zürichberg oder in Höngg) erstellt wurden, wohnt ein zahlungskräftiges Publikum, das pro Familie im Schnitt 124 000 Franken versteuert (das Mittel der Stadt beträgt 80 000 Franken). Viele Zürcher Familien pflegten denn auch einen «urbanen Lebensstil», seien gut ausgebildete Doppelverdiener, die ihre Arbeitspensien in der Kleinkindphase des Nachwuchses vorübergehend reduzierten und mit dem Schuleintritt der Sprösslinge wieder deutlich mehr verdienten. Zu diesen Einsichten kommt eine neue Studie der Fachstelle für Stadtentwicklung Zürich. Unbefriedigend sei die Bilanz des Baubooms hingegen in Sachen Nachhaltigkeit. Nur 13 Prozent der zwischen 2005 und 2008 erstellten Neubauwohnungen erfüllen gemäss der eben publizierten Erhebung den Minergiestandard.

### IMMOTIPP



#### 7-Zimmer-Landhaus in 5312 Döttingen

Das grosszügige Landhaus mit einer Wohnfläche von 215 m<sup>2</sup> und Nebenräumen von 119 m<sup>2</sup> steht in Döttingen. An ruhiger Lage geniesst man eine herrliche Aussicht auf das Untere Aaretal und den Klingnauer Stausee. Zum Haus gehören eine Doppelgarage sowie zwei grosse Terrassen. Der schön angelegte Garten dient als Refugium und Erholungsraum. Das oberhalb gelegene Bauland (voll erschlossen) mit einer Grundstücksfläche von 609 m<sup>2</sup> und separater Zufahrt wird heute als Naturrefugium mit Teichen genutzt (Kaufpreis 270 000 Franken). Zudem wohnt man in der steuergünstigsten Gemeinde im Kanton Aargau mit einem Fuss von 60 Prozent.

Bezug: nach Vereinbarung

Preis: 1 400 000 Franken

**Verkauf durch den Eigentümer:** Bernhard Kaufmann, Rebbergstrasse 19, 5312 Döttingen, Mobile 079 352 34 20, benk01@bluewin.ch

Sie haben einen Immobilien-Tipp? Bitte senden Sie die Unterlagen an [immotipp@sonntagszeitung.ch](mailto:immotipp@sonntagszeitung.ch)