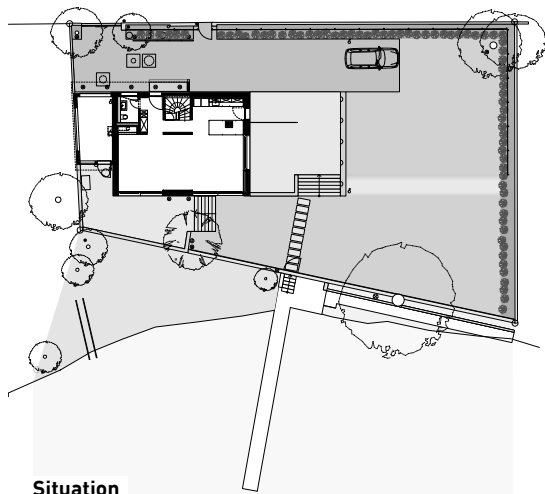


# EIN WILLE, EIN WEG

Wie weiter? Diese Frage stellt sich bei mancher Liegenschaft, die zwar noch robust ihr Terrain hält, aber in die Jahre gekommen ist. Der Lösungsansatz bei diesem Wohnhaus am Ufer des Zürich-sees hat einen interessanten Hintergrund.

Redaktion: Manuel Pestalozzi | Fotos: Bruno Helbling

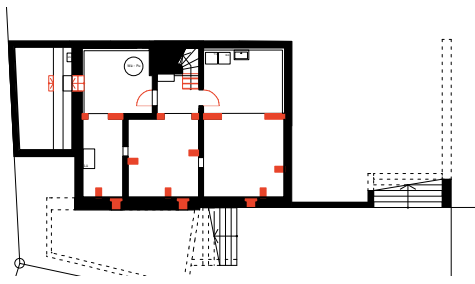




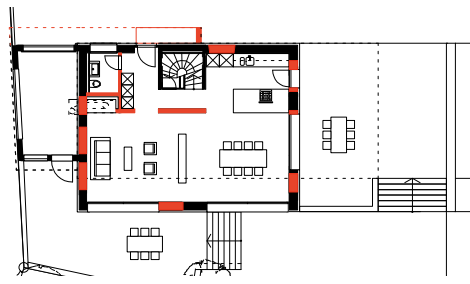
Der Vorher-Nachher-Vergleich zeigt, dass der Erneuerungsschritt über dem «Fussabdruck» der bestehenden Liegenschaft ein radikaler war und die Entrümpelung der Parzelle mit Entschlossenheit in die Hand genommen wurde.

Foto links: m3-Architekten

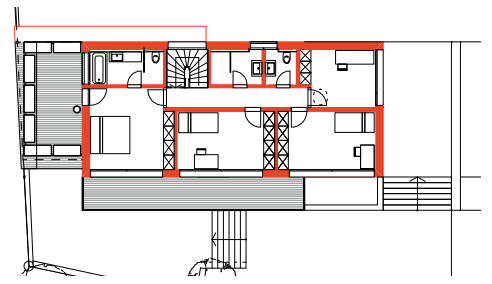




Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss







**Grosse Fenster verwöhnen die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses mit herrlichen Ausblicken auf die Landschaft des oberen Zürichsees und gewähren einen direkten Zutritt auf die Sitzplätze im Gartenraum. Schlicht gehaltene Oberflächen prägen die Stimmung in den verschiedenen Innenräumen.**



Am Anfang dieses Projektes stand der Wunsch der Bauherrschaft nach einem Ersatzneubau, massgeschneidert auf die Bedürfnisse einer jungen Familie. Ausgangslage war eine bestehende Liegenschaft aus den 1930er-Jahren mit Seeanstoss, eigener Schiffsanlegestelle und fantastischer Fernsicht.

### Am Wasser

Beim Bauplatz handelt es sich um eine für den Zürichsee typische Situation: eine Parzelle auf einem Landstreifen zwischen Seestrasse und Seeufer. Das städtebauliche Muster zeigt eine perlenartige Aneinanderreihung von Einzelobjekten entlang des Zürichsees. Der Ursprung dieses Landstreifens geht zurück ins 19. Jahrhundert. Damals erteilte der Kanton Zürich Konzessionen für Schüttungen im Seegebiet, um Land zu gewinnen – so genanntes Konzessionsland. Diese Grundstücke – de facto Gewäs-

ser – fallen daher unter die Hoheit des Kantons, dessen Richtlinien sehr restriktiv sind, wenn es ums Bauen geht.

Die erste Herausforderung an das Architektenteam bestand darin, die Baugesetze und die Bauordnung aller drei Körperschaften (Bund, Kanton und Gemeinde) zu interpretieren. Es galt, die Vorstellungen der Bauherren mit den strengen Forderungen der Behörden in Einklang zu bringen. Schnell wurde klar, dass die gesetzlichen Anforderungen an ein Neubauprojekt nicht zu erfüllen waren.

Das Wunschprojekt würde nur über einen Umweg zu realisieren sein: Versucht wurde, die Bestandsgarantie in Anspruch zu nehmen und damit einige einschränkende Paragraphen zu neutralisieren. Dadurch, dass keine Baugrube erstellt werden musste, liessen sich zudem archäologische Probleme vermeiden. Verhandelt und bewilligt wurde schlussendlich ein Teil-



abbruch und Wiederaufbau – in Realität resultierte daraus beinahe ein Neubau.

## Hinten, vorne

Das Grundkonzept des Projektes leitete sich aus den verschiedenen Qualitätsmerkmalen des Ortes ab. Als Reaktion auf die Seestrasse wurde eine Raumschicht konzipiert, in der Nebenräume wie Entree, Treppenhaus, Sanitärzellen und Küche zusammengefasst sind. Sie soll die Schallimmission minimieren.

Die Schnittdisposition des Fünfeinhalbzimmerhauses ist klassisch: Keller, Neben- und Technikräume befinden sich im Untergeschoss, Wohnen und Essen im Gartengeschoss, Schlafen und Arbeiten im Obergeschoss. Das Gartengeschoss ist loftartig konzipiert und verfügt über zwei Aussenterrassen. Das maximal ausgenutzte Zimmergeschoss verfügt über den räumlichen Luxus einer inneren Sichtachse. Sie lässt den Bewohner einerseits die Gebäudedimension im Innern erfahren, stellt aber über Fenster auch den direkten Aussenraumbezug her.

Die stirnseitigen Fassaden, die mit horizontalen Lärchenholzplatten verkleidet sind, verfügen über präzise gesetzte, grosse Fenster. Seeseitig sind sämtliche Räume vollflächig mit Panoramafenstern in Form von Holz/Aluminium-Schiebefenstern versehen. Der Sonnenschutz wird über aussen liegende alukaschierte Stoffstoren und Markisen garantiert.

## Minimalistisch und edel

Der Innenausbau des Einfamilienhauses ist minimalistisch und edel. Beim Einbau der verschiedenen Oberflächen wurde auf Bündigkeit und Unsichtbarkeit der Konstruktion geachtet. Sämtliche Böden inklusive Nasszellen und Küche sind mit Nussbaumparkett ausgelegt. Die Riemen mit einer Länge von mehreren Metern

Länge variieren in der Breite. Dies führt zu einem unregelmässigen, aber sehr grosszügigen Bild. Die Wände und Decken sind schlicht in Weissputz gehalten. Auf Sockelleisten wurde verzichtet.

## Rück- und Aufbau

Der Weg zum Endresultat führte über den Rückbau des zuerst bestehenden Gebäudes bis auf die Grundmauern des Erdgeschosses. Es folgte die Trockenlegung des Baugrundes im unmittelbaren Bereich des bestehenden Untergeschosses durch Abpumpen des Grundwassers und die Befestigung des Gebäudes mit 20 Ankern von 17 Metern Länge im Fels. Dann wurde das Untergeschoss – bis dato nur ein Kriechraum – als weisse Wanne unterfangen, d. h. abgesenkt und wasserdicht betoniert. Somit resultierte ein Untergeschoss mit normaler Raumhöhe. Nun wurde der oberirdische Kernbau für das Aufsetzen des Obergeschosses vorbereitet. Darauf wurde in einem nächsten Schritt das weit auskragende Obergeschoss aufgesetzt. Eine «leichte» Konstruktion – ein Holzsystembau – erwies sich für diese Aufgabe als optimal.

## Energiekonzept

Zur Wärmeerzeugung dient bei diesem Bauwerk eine Erdsonde, kombiniert mit einer Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung. Um Behaglichkeit zu gewährleisten und um den Wärmeverlust zu minimieren, ist das Gebäude mit einer Komfortlüftung ausgestattet, die im Sommer auch zur Kühlung genutzt werden kann. Im Sommer wird die Bodenheizung mit einem Cooling-System betrieben, das die Temperatur der Räume um bis zu 2° Celsius senken kann. Zur Stromerzeugung wurde auf dem Flachdach eine Fotovoltaikanlage gebaut. Das Gebäude wurde mit dem Minergie-Label ausgezeichnet und zertifiziert. ■



### Die Architekten

**Basil Düby** steht den m3-Architekten vor. Das von Zürich aus operierende Büro ([www.m3-architekten.ch](http://www.m3-architekten.ch)) ist aktiv in den Gebieten **Architektur (Planung, Projektmanagement, Projektentwicklung)**, **Beratung (Bauherrenberatung und -vertretung, Bautechnologie, Finanzierung)** und **Visualisierung (virtuelle Modelle, Architekturmodelle, Architektur fotografie)**. Zusammen mit seinem Team ist **Basil Düby** den Auftraggebern ein seriöser und verbindlicher Partner. **Ökonomische Überlegungen spielen dabei eine wichtige Rolle – nicht weniger wichtig sind aber auch Fragen der Ökologie und der gesellschaftlichen Verträglichkeit der Projekte.**

### Jüngere Projekte:

Residenz mit acht Eigentums-/Mietwohnungen, Feldmeilen/ZH, 2010–2012  
 Modernisierung und Aufstockung Einfamilienhaus, Rüslikon/ZH, 2010/2011  
 Einfamilienhaus, Aesch bei Maur/ZH, 2010/2011  
 Umbau und Aufstockung Schulhaus Zelgli, Schlieren /ZH, 2010  
 Mehrfamilien-Residenz «2 Eichen», Zollikerberg/ZH, 2010/2011  
 Einfamilienhaus Küsnacht/ZH, 2008–2010