



Hidden Beauty (im Uhrzeigersinn): Haus für sechs Eigentumswohnungen in Zollikerberg (o.l.), zimmerhohe Fenster und Türen sorgen für Raumgefühl, ein Autolift statt einer Rampe spart Platz, flexibel nutzbare Innenräume

Nobel verdichtet

Eine moderne Interpretation einer Villa im Park in Zollikerberg ZH bietet den Luxus von Privatsphäre – erfüllt aber trotzdem den Anspruch, eine erstklassige Lage gut auszunützen

Marius Leutenegger (Text) und Bruno Helbling (Fotos)

Der Zollikerberg ist eine Hidden Beauty. Er gehört zwar zu Zollikon, einer unmittelbar neben der Stadt liegenden Zürichseegemeinde mit niedrigem Steuerfuss. Wegen seiner erhöhten Lage wird er aber nicht als zur Goldküste zugehörig wahrgenommen; Seesicht gibt es hier keine. Die Qualitäten des Zollikerbergs als Wohnort sind dennoch unbestritten: Die Forchbahn bringt einen innerhalb weniger Minuten nach Zürich, der Grünraum ist riesig und vielfältig. Und manche Wohnlagen sind einfach exzellent.

Dazu zählt die Rüterwiesstrasse. Die Sackgasse liegt am Waldrand mit Blick auf ein grosses, unverbaubares Feld. Die wenigen Gebäude – meist Einfamilienhäuser – verfügen über grossen Umschwung. Viele davon sind allerdings in die Jahre gekommen und müssen ersetzt werden.

Das galt auch für ein Einfamilienhaus fast am Ende der Strasse. Ein Privatmann aus der Nachbarschaft erwarb die Liegenschaft und wollte darauf zwei kleine Mehrfamilienhäuser mit je drei Eigentumswohnungen erstellen; die

Baulinien, die wegen der Nähe zum Wald und der Grenzabstände etwas ungewöhnlich waren, aber auch die mächtige Eiche in der Mitte der Parzelle legten eine solche Bebauung nahe.

Der Bauherr schrieb einen Studienauftrag aus und bat drei Architekturbüros um Entwürfe. Oben aus schwang schliesslich der Vorschlag von m3 Architekten aus Zürich. «Obwohl wir ausgerechnet die Hauptanforderung nicht erfüllten», sagt der Inhaber des Büros, Basil Düby. «Wir schlugen nämlich vor, nicht zwei Gebäude, sondern nur einen kompakten quadratischen Solitär mit sechs Wohnungen zu bauen.»

Dichte: Ja – auf Privatheit will trotzdem niemand verzichten

Dafür musste zwar die Eiche weichen, und wegen der Baulinie kam man mit dem grossen Einzelgebäude nicht ganz auf die Geschossfläche, die man mit zwei Einzelgebäuden hätte erreichen können – doch die Vorteile überwogen: «Weil wir jetzt nur ein Treppenhaus einplanen mussten, verloren wir praktisch keinen Wohnraum. Dafür gibt es jetzt viel weniger Fassadenfläche, was energetisch sinnvoll ist, und mehr zusammen-

hängenden Aussenraum. Zudem sind potenzielle Nachbarschaftsprobleme entschärft.» Denn niemand hat jetzt Einblick in die Wohnungen der andern – was bei zwei Gebäuden nicht zu haben gewesen wäre. «Alle reden von Dichte, auch an solchen Lagen», sagt Ba-

Eigentumswohnungen: Markt gesättigt

Im Bereich der Eigentumswohnungen sind die Märkte gesättigt – das ist zumindest die Einschätzung von Wüest & Partner. In seinem **aktuellen Immo-Monitoring** schreibt das auf den Immobilienmarkt spezialisierte Beratungsunternehmen, die Entwicklung lasse sich nicht mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder der Nachfrage begründen – **sondern mit dem (zu) grossen Angebot**. Im zweiten Quartal standen schweizweit 61 400 Wohnungen zum Verkauf, die höchste von Wüest & Partner je registrierte Zahl. **Am grössten ist das Angebot dort, wo Wohnungen am teuersten sind**; bei den hochpreisigen Objekten rechnen Experten denn auch mit den stärksten Preisabschlüssen.

sil Düby, «aber gleichzeitig will niemand seine Mitbewohner sehen und wahrnehmen.» Vor allem nicht, wenn eine Eigentumswohnung so viel kostet wie andersorts eine kleine Villa.

Die Balkone aus dunklem Stahl prägen den optischen Eindruck

Tatsächlich steht hinter dem Entwurf von m3 Architekten die Idee einer Villa im Park, die laut Basil Düby «durch die Anzahl der Wohnungen aber etwas demokratischer ist als die herrschaftliche bürgerliche Villa des 19. Jahrhunderts».

Eine zentrale Rolle spielt der Aussenraum. m3 zog gleich zu Beginn der Projektentwicklung einen versierten Landschaftsarchitekten bei, den Zürcher Hansjörg Jauch. Seine hochwertige Gestaltung erinnert mit Wasserbecken und Planierweglein an ruhige asiatische Gärten. Einen grossen Bedarf, diesen formvollendeten Park zu nutzen, werden die Bewohnenden aber wohl kaum haben: Alle sechs Wohnungen sind vollständig von Balkonen umlaufen, aus jedem Zimmer kann man hinaustreten und die Ruhe der Gegend geniessen. Für das Balkongeländer, das den optischen Eindruck des Gebäudes massgeblich

prägt, entwickelten die Architekten übrigens über 20 Vorschläge. Schliesslich entschied man sich für zehn Millimeter dicken dunklen Stahl, in den kleine Kreise gelasert wurden.

Die Wohnungen im Hochparterre und im ersten Stock sind je etwa 180 Quadratmeter gross, jene im Attikageschoss sind etwas kleiner. Die Sanitärräume und Küchen wurden um den Kern organisiert, die Wohnräume liegen aussen. Das Konzept erlaubt eine flexible Nutzung. «Wir haben Wände verschoben, Küchen gedreht – ganz nach den Wünschen der Käufer», sagt Basil Düby. Jede Wohnung ist jetzt ein wenig anders. Alle aber wirken besonders grosszügig. Das hat mit dem starken Bezug zum Aussenraum, aber auch mit den raumhohen Türen und der klaren Gestaltung zu tun: Türrahmen und Sockelleisten sind schwarz, ansonsten dominiert strahlendes Weiss.

Ist diese Villa im Park so etwas wie die Zukunft im Luxussegment? Basil Düby ist überzeugt, dass viele anspruchsvolle Leute heute so leben wollen: «Mitten im Grünen, aber trotzdem sehr urban. Solche Mehrfamilienhäuser sind eine gute Alternative zum klassischen Einfamilienhaus.»