

RESIDENCE

Das Magazin für Wohnen und Immobilien



Mit Freunden

Zwei Familien richten sich im Altbau ein

10

Mit Phantasie

Jorge Cañete und sein Château St-Saphorin

18

Mit Lokalkolorit

Ein Zürcher Architekt baut in Marrakesch

31

IMMOBILIEN

45 Kauf-/Mietangebote in dieser Ausgabe

39



GEMEINSAME SACHE

Zwei befreundete Familien haben sich einer heiklen Herausforderung gestellt – und einen historischen Altbau den gemeinsamen Wohnbedürfnissen angepasst

Jede der vier Stadtwohnungen verfügt über einen geräumigen Wohn- und Essbereich mit Loggia.



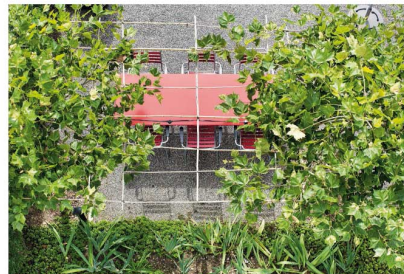
«Nachdem wir eine Tochter bekommen hatten, veränderten sich unsere Bedürfnisse.»

Ein Einfamilienhaus in der Stadt ist fast unbezahlbar, eines im Grünen vielen zu spessig. Welche Optionen bestehen also, wenn man dennoch Hausbesitzer werden will? Eine Möglichkeit ist, sich mit Freunden zusammenzutun, gemeinsam ein Mehrfamilienhaus zu kaufen und dieses nach eigenem Gusto umzubauen. Meist erweist sich dieser Weg allerdings als recht steinig. Denn zum einen sind geeignete Objekte rar, zum anderen stellt ein langwieriges, anspruchsvolles und millionenschweres Bauprojekt eine Freundschaft vor eine echte Belastungsprobe.

Ein Umbauprojekt von Freunden, das in jeder Hinsicht geglückt ist, befindet sich an bester Lage in Zürich: an der Büchlerstrasse am Zürichberg, inmitten eines idyllisch-gepflegten Wohnquartiers. «Meine Frau und ich leben zuvor im lebendigen Kreis 4», sagt der Architekt Basil Düby, dem das Zürcher Büro m3 Architekten gehört. «Für ein junges Paar war das super, aber nachdem wir eine Tochter bekommen hatten, veränderten sich unsere Bedürfnisse. Wir wollten einen Garten und eine Nachbarschaft mit Kindern.» Und weil ein Jugendfreund von Düby gleich dachte, taten sich die beiden Familien zusammen.

«Wir schauten unzählige Mehrfamilienhäuser in Zürich an, aber keines passte», erzählt Düby. Doch dann stiess die Frau des Jugendfreunds über ein Inserat auf die vierstöckige Liegenschaft an der Büchlerstrasse. Das Gebäude war seit seiner Errichtung 1908 nie grundlegend saniert worden. Die Erstbesichtigung machte klar: Das gibt zu tun! Düby skizzierte quasi über Nacht ein Urprojekt. «Noch bevor wir unsere Offerte einreichten, ging ich auf die Ämter», sagt er, «denn das Haus ist im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Zürich geführt – und der Garten ist ebenfalls inventarisiert. Ich wollte wissen, welche Eingriffe überhaupt möglich sind.»

Bei allen Wohnungen war ein Nutzungsabtausch unumgänglich: Die iso- →



Oben:
Die Loggia mit Schiebefenstern dient auch als Büro. Die von Hand gefertigten und luftgetrockneten Zementfliesen wurden extra für das Projekt entworfen und hergestellt.
Rechts oben:
Überhohe Räume auf allen Stockwerken sorgen für Luft und Grosszügigkeit.
Rechts:
Auch die Tochter des Architekten nutzt den gemeinsamen Wohnbereich.
Rechte Seite oben:
In der Küche ist für genügend Stauraum gesorgt.
Rechte Seite unten:
Der Garten wurde mit Kies und schattenspendenden Platanen neu gestaltet.

← liert gegen Norden liegende kleine Küche musste aufgehoben und ins grosse, nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer verlegt werden. «Hätten wir das nicht machen dürfen, hätten wir das Haus nicht gekauft», sagt Düby. Die Denkmalpflege gab für den Nutzungsabtausch aber grünes Licht, und die beiden Familien reichten eine Offerte ein. Weil die Besitzerin ihr Gebäude der Spekulation entziehen und es unbedingt an Familien weitergeben wollte, erhielten die beiden Paare schliesslich den Zuschlag.

«Ein solches Projekt kann man nicht mit allen Freunden durchziehen», ist Düby überzeugt. Die Gründe: «Es wird sehr schnell sehr ernst, es geht um Verträge und viel Geld.» Dass es in dem konkreten Fall funktionierte, habe mit der gemeinsamen Wellenlänge aller Beteiligten zu tun. Düby: «Wir sind entscheidungsfreudig und nicht kleinlich, wir diskutierten nicht über 400 Franken und kamen auf einmal gefällte Entscheide nicht mehr zurück. Das war traumhaft.» Vor allem aber hätten ihm alle Beteiligten vertraut: «Ich war der Architekt und konnte den Umbau wie ein Kundenprojekt durchziehen», sagt Düby. Die vier Wohnungen wurden alle fast identisch umgebaut. Die unteren beiden gehören jetzt der befreundeten Familie, die oberen beiden Basil Düby und seiner Frau. Beide Parteien haben je eine Wohnung an eine weitere Familie vermietet.

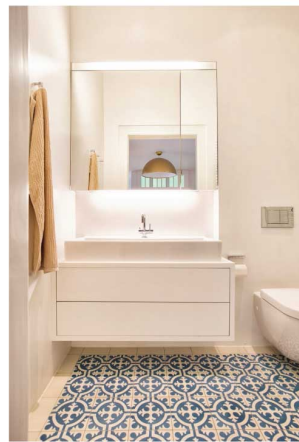
Für Architekten sind inventarisierte Gebäude eine spezielle Herausforderung, weil in diesen bauliche Veränderungen kaum oder oft nur unter Auflagen möglich sind und weil die Denkmalpflege von Amts wegen mitredet. Für Basil Düby war die Ausgangslage aber kein Problem: «Ich scheue den Dialog mit der Denkmalpflege nicht. Ich will ja selber, dass ein Gebäude seine Stärken voll und ganz entfalten kann.» Wichtig sei bei solchen Altbauprojekten, dass man sich durch gute Abklärungen der Bausubstanz vor unangenehmen Überraschungen schützt.

«Merkt man plötzlich, dass das Mauerwerk faul ist, werden alle Berechnungen zur Makulatur.» Das Haus an der Büchnerstrasse stellte drei grosse Herausforderungen: Brandschutz, Akustik und Statik. «Viel erfüllt die Anforderungen an den Brandschutz nicht mehr», sagt der Architekt. «Das gilt etwa für die schönen Türen aus einfachem Glas.» In diesen Fällen war Kreativität gefragt. →

Residence 4 / 2015



«Wichtig bei Altbauprojekten ist, dass man sich durch gute Abklärungen der Bausubstanz vor Überraschungen schützt.»



Ganz links:
Die eingebaute Garderobe und Schuhschrinke in der grossen Eingangshalle sind für alle da.
Links:
Auch die Zementfliesen im Bad, in Zürichblau und -weiss, wurden eigens für das Projekt entworfen.
Unten:
Der neue Brunnen ist ein zentraler Spielort für die Kinder.
Ganz unten:
Das Kinderreich mit Akzentwand.



m3 Architekten

Bereits sein Vater war Architekt, doch der 46-jährige Basil Düby entschied sich erst per Ausschlussverfahren, an der ETH Architektur zu studieren. Im Verlauf des Studiums sei aber der Funke gesprungen, die Begeisterung für den Beruf wuchs. Spannend an der Tätigkeit des Architekten findet Düby vor allem die extreme Breite der Aufgaben – von ganz rationalen bis zu kreativen –, aber auch die alltägliche Herausforderung des Neuen: «Man muss sich stets an komplexe, kaum erfassbare Probleme heran-tasten und dabei Wissen und Entscheidungskriterien generieren.» Entscheidend für den Erfolg sei vor allem die Erfahrung, es dauere 15 bis 20 Jahre, bis man eine Haltung und Position entwickelt habe. Basil Dübys Büro m3 Architekten, das rund zehn Mitarbeitende beschäftigt, ist auf hochwertige, schnörkellose Wohnbauten spezialisiert. © www.m3-architekten.ch

Residence 4 / 2015

← Die Türen wurden zum Beispiel auf eine moderne, eigens angefertigte Brandschutztür aufgedoppelt. Grösser waren die Herausforderungen hinsichtlich Akustik. «Solche Häuser knarren extrem», sagt Düby, «ich will aber nicht wissen, was die Leute in der Wohnung über mir machen.» Er erstellte deshalb drei Musterräume mit unterschiedlichen Deckenaufbauten und liess von einem Bauphysiker Schallmessungen durchführen, bis er die optimale Lösung fand, die beinahe Neubaustandard erfüllt.

Und die Statik? Düby: «Solche Häuser sind oft ausgefachte Pfosten-Riegel-Konstruktionen und ganz weich. Macht jemand in einer oberen Wohnung einen Luftsprung, klirren unten die Gläser. Wir zogen deshalb Stahlträger unter den Decken ein und versteiften damit das Haus.» Die Raumhöhe wurde so um etwa 20 Zentimeter verringert, doch der Gewinn an Wohnqualität übersteigt diesen Verlust; das sah auch die Denkmalpflege ein. Neben diesen – zumeist nicht sichtbaren – Massnahmen beschränkte sich Düby vor allem darauf, Bestehendes zu optimieren. Die Böden wurden geschliffen und geölt, die Wände begradigt und mit einem einfachen Weissputz versehen. «Ein Gebäude soll nicht vergoldet werden, aber was man macht, muss man richtig tun», so lautet Dübys Credo. Alle Einbauten sind modern, aber diskret. Der ursprüngliche Charakter des Hauses wurde so belassen, wie er ist. «Das hier ist kein Jugendstilhaus», sagt der Architekt, «sondern ein nüchternes, qualitativ sehr gutes Zürichhaus ohne viel Schnörkel – so, wie wir das mögen.»

Auch der pflegeleichte Garten wirkt jetzt aufgeräumt und gut strukturiert, aber nicht gepützelt. Gestaltet wurde er vom Landschaftsarchitekten Hansjörg Jauch, mit dem Basil Düby oft zusammenarbeitet. Jede der vier Parteien verfügt über einen zugeteilten Bereich, der Rest des Gartens steht allen zur Verfügung – und wird intensiv genutzt.

«Wenn ich jetzt an einem schönen Tag aus dem Fenster schaue und sehe, wie unsere Familien im Garten grillieren, denke ich: Es ist unglaublich schön, dass das alles funktioniert hat», sagt Basil Düby. «Zuvor stand das Haus ja fast leer, jetzt haben so viele etwas davon.» Und die Freundschaft zum Jugendfreund hat das Projekt nicht belastet, im Gegenteil: Sie ist um eine wertvolle Erfahrung bereichert worden. *Marius Leutenegger*



Oben:
Büro und Bibliothek:
Die Wände, das
Holzwerk und die
Vorhänge sind in
schlichtem Weiss
gehalten.
Links:
**Grundriss des zweiten
Obergeschosses**
(1:200).