

Immobilien



ROGER FRIE

Endlich Eigentum

Stockwerkeigentum ist beliebter denn je. Die hohe Nachfrage wirkt sich auf die Kaufpreise aus.

Seite 3

Wohnen am Rebberg

Gute Lagen und eine gelungene Architektur geben den Ausschlag für die Wahl des künftigen Wohnorts.

Seite 7

Vermeidbarer Streit

Wenn sich Nachbarn in die Haare geraten, gehen die Emotionen hoch. Mediation hilft, Konflikte zu lösen.

Seite 17

Variabler Hypozins

Die Teilung des Hypo-Kredits und kurze Laufzeiten sind besser, als alles auf eine Karte zu setzen.

Seite 23

Exklusiver Ort, exklusiver
Ausbau: Die Überbauung
Schooren in Kilchberg (ZH).
(Adrian Baer)



Luxus au Lac

Eine attraktivere Wohnlage als direkt am See hat Zürich nicht zu bieten. Von Paul Knüsel

Seanstoss gehört zu den rarsten Gütern auf dem Immobilienmarkt. Entsprechend privilegiert darf sich der kleine Kreis von Eigentümern schätzen, vor dessen Wohnzimmer das Wasser plätschert. Aber nicht nur deswegen wohnt es sich in der Schooren nahe der östlichen Stadtgrenze exklusiv. Auf dem Boden von Kilchberg, am Nordufer des Zürichsees, stand lange Zeit eine Manufaktur für Porzellangeschirr. Vor wenigen Jahren brannte die stillgelegte Fabrik aber nieder, und aus dem stadtnahen Plätzchen am See ist eine der begehrtesten Zürcher Wohnadressen geworden.

Bootsplatz inklusive

Nur wenige Meter vom Wasser gelegen, entstanden zwei Wohnkomplexe der Luxusklasse. Eine private Investorin hat hier insgesamt neun Wohnungen für den Verkauf erstellt. Die Angebote sind wenig bescheiden: Die grosszügigste Wohnung erstreckt sich über 700 m², verteilt auf drei Stockwerke, und bei der kleinsten handelt es sich um eine 300 m² grosse Duplexwohnung. Der Zugang zum See bleibt privat, der bestehende Kanal wurde zur Bootsanlage ausgebaut.

Als Reverenz an die bevorzugte Lage am See, aber auch aus baurechtlichen Gründen hat sich die Zürcher Archi-



Bullaugen-Optik: Unter der Wohnung befindet sich der eigene Bootsplatz.

tektin Sara Spiro für zwei niedrige Baukörper entschieden. Die «liegenden Hochhäuser» bieten dasselbe wie ein Stadthaus am Park: «Von jeder Wohnung aus ist der Blick hinaus auf den See möglich.» Auch das Gebaute will da nicht im Wege stehen. Die Wände im Erd- und Obergeschoss sind aus Glas, hinter dem sich nun das Leben in jeder einzelnen Wohnung nur wenige

Meter vom Wasser entfernt abspielt. Dagegen halten sich die Fassaden der Attikawohnungen zurück zugunsten einer nach oben offenen Terrasse.

Im Rücken der beiden liegenden Häuser ist dagegen Schutz vor dem Lärm der vielbefahrenen Seestrasse geboten. Die Fassaden bleiben – obwohl eigentlich dies die Sonnenseite wäre – für Einflüsse von aussen prak-

tisch verschlossen. Kompensiert wird dies durch Atrien, je zwei pro Gebäude, die teilweise verglast sind und so die direkte Einstrahlung der Sonne ins Innere ermöglichen.

Wie ein Regatta-Haus

Die Konstruktion der beiden identischen Bauten wirkt schlicht und elegant. Die Körper scheinen über den Bootsanlageplätzen in der Mitte zu schweben. Boden und Wände ziehen eine S-förmige Linie nach oben, und vertikal zur bündig eingelegten Glasfassade schneiden zwei massive Wände den Quader in je drei Teile. Oben ragen sie, den Fahnenstangen eines Regatta-Hauses ähnlich, über die Dachkante hinaus. Mit ihnen werden die Dachterrassen und der Innenraum der Wohnungen getrennt; sie schützen vor den neugierigen Blicken der Nachbarn.

Die Architektin Sara Spiro hat auf die Aufteilung der Wohnungsgrundrisse weitgehend verzichtet. Nur wenige Nischen und Vorsprünge strukturieren das Innere. Auch nach dem Innenausbau durch die neuen Eigentümer ist das meiste offen geblieben: Wohn- und Essräume und auch die Küchen profitieren vom unverstellten Blick auf den See und die gegenüberliegende Goldküste ebenso wie vom raffiniert geleiteten Lichteinfall.

Leben wie im Luxushotel

Die exklusive Lage hat ihren Preis. Selbst die kleinste Wohnung in der Schooren kostete mehrere Millionen Franken. Dies ist bedingt durch die Lage, die gelungene Architektur und einen hohen Baustandard. Unter den Käufern befinden sich vorab Personen, die sich in der oft nur temporär genutzten, aber umso komfortabler eingerichteten Welt auskennen. Sie besitzen bereits einen oder mehrere Wohnsitze an besten Lagen: an der Cote d'Azur, in Paris oder nun eben auch in Zürich. Für luxuriösen Komfort sorgen modernste Gebäudetechnik und ein gemeinsam nutzbarer Wellness-Bereich mit dem 25 Meter langen Schwimmbekken (mit Seeblick). Reserviert wird mit Fernbedienung über das hausinterne Netzwerk. Damit lassen sich auch TV und Stereoanlage anwählen, die Haustüre öffnen oder der Dampfzug in der Küche abstellen.

Das Leben wird dadurch «so einfach wie in einem gediegenen Hotel», sagt Architektin Sara Spiro. Der Energieverbrauch in dem Minergie-Bau ist nur halb so hoch wie bei einem konventionell gebauten Gebäude. Geheizt wird mit einer Wärmepumpe, die sich die Energie aus dem Seewasser holt. Paul Knüsel



Schwabende Stockwerke: Hohe Wohnqualität in Herrliberg am Zürichsee. (Roger Frei)

Wie auf einem Tablett

Das Stapelhaus in Herrliberg (ZH) überzeugt mit seinem Konzept

«Gestapelte Einfamilienhäuser» nennt Sabine Bär von Wild Bär Architekten das Mehrfamilienhaus, das vergangenes Jahr in einem gehobenen Wohnquartier ausserhalb von Zürich erstellt wurde. Jede Wohneinheit wird entsprechend gleichberechtigt behandelt. Auf einer Kuppe hoch über dem See bietet sich allen Bewohnern – ganz gleich, ob oben oder unten, in der Wohnung oder auf dem Balkon – ein vergleichbarer Ausblick. Dennoch ist jedes der vier Stockwerke eigenständig gehalten: Das Parterre bietet Platz für zwei Mietwohnungen mit direktem Zugang zum Garten. Hangseitig beherbergt es die Kellerräume aller Parteien.

Darüber liegen zwei Geschosswohnungen, die über grosszügige und gut geschützte Loggias verfügen. Mit Dachterrassen auf der Vorder- und auf der Rückseite versehen ist dagegen die grosszügige Attikawohnung. Alternierend aufschiebende Glastüren erlauben einen freien Zugang zum Aussendeck.

Prägendes Merkmal am Stapelhaus sind die mächtigen Zwischenböden, auf denen sich die rundum verglasten Wohngeschosse präsentieren. Die Glasfassade hält zum teilweise abgeschragten Rand mindestens einen halben Meter Abstand. Auf allen vier Sei-

ten gibt der Umlauf zusätzlichen Platz nach innen – für eine unterschiedlich grosse Loggia – frei. Die tablettartige Anordnung und der schwebende Effekt der Stockwerke werden durch das Fehlen massiver vertikaler Elemente betont. Die einzige visuelle Verbindung zwischen den Etagen schaffen paraventartige Lamellen, die zudem einen seitlichen Sichtschutz bieten.

Effektiv hält sich das viergeschossige Gebäude auf Stützen, die sich – innen und aussen – als unregelmässiges Raster über die einzelnen Geschosse verteilen. Tragend sind zudem das gemeinsame Treppenhaus im nordöstlichen Hauswinkel, über das die Wohnungen von der Tiefgarage aus zugänglich sind, sowie ein kastenförmiger Betonkern. Dieser dient als Steigzone für Haustechnik und Wasserleitungen und beherbergt auf jedem Geschoss

Die alternierend aufschiebenden Glastüren erlauben einen freien Zugang zum Aussendeck.

ein eigenes WC sowie die Waschküche. Um diese Nasszellen herum zieht sich der kaum unterteilte Wohn- und Lebensraum.

Die Geschosswohnungen beherbergen im westlichen Teil den zusammenhängenden Koch- und Essbereich. Einzig auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich Zimmer, die klassisch voneinander abgetrennt sind. Der Grundriss bleibt so weitgehend offen. Von der transparenten Hülle profitieren auch die abgetrennten Räume an der Ostfassade. Die Schlaf- und Badezimmer werden jeweils von der Morgensonne angestrahlt. Auch hier bieten verstellbare Lamellen den Sichtschutz.

Die hohe Wohnqualität im Herrliburger Mehrfamilienhaus ist aber nicht nur dem unverstellten Panoramablick über den Zürichsee zu verdanken. Der Ausgang ins Freie ist fast unbeschränkt und auf allen Etagen möglich. Ebenso abwechslungsreich gestaltet wie die Wohnungen ist der Aussenraum. Gegen Süden sind die Loggias als Sonnenterrasse nutzbar; auf den übrigen Seiten sind sie mit Steinen, Kiesflächen oder einem Wasserbecken versehen. Somit besitzt jede Wohnung, einem Einfamilienhaus ähnlich, einen eigenen Kleingarten. Paul Knüsel