Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 84 (2009)

Heft: 5

Artikel: An der "Goldküste" den Mittelstand erhalten : Baugenossenschaft Zürichsee erstellt in Küsnacht Ersatzneubau mit 33 Wohnungen

Autor: Krucker, Daniel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107781

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 01.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Unterschiedliche Farbgebungen verleihen den Baukörpern Leichtigkeit.

Baugenossenschaft Zürichsee erstellt in Küsnacht Ersatzneubau mit 33 Wohnungen

An der «Goldküste» den Mittelstand erhalten

In Küsnacht am rechten Zürichseeufer fehlen insbesondere bezahlbare Familienwohnungen. Die Baugenossenschaft Zürichsee hat deshalb eine veraltete Siedlung durch Neubauten ersetzt. Sie vereinen zeitgemässe Architektur mit hohen Ansprüchen an die Nachhaltigkeit.

Von Daniel Krucker

Dass ausgerechnet Küsnacht an der Zürcher «Goldküste» mit ihren exorbitanten Bodenpreisen einen hohen Anteil Genossenschaftswohnungen hat, vermutet man kaum. Dabei besitzen acht lokale und externe Baugenossenschaften insgesamt 560 Wohnungen, knapp zehn Prozent des Mietwohnungsbestandes. Zahlbare Behausungen sind trotzdem Mangelware. Die Preisentwicklung der letzten Jahre hat die Situation noch verschärft und dazu geführt, dass Wohnungen auf dem freien Markt für viele Menschen kaum mehr erschwinglich sind. Darum spielen die Genossenschaften gerade hier eine wichtige Rolle, weil sie bezahlbaren Wohnraum insbesondere für mittelständische Familien bieten und somit der starken Überalterung im Ort entgegenwirken. Ohne die Genossenschaften hätten viele Familien wohl schon längst wegziehen müssen.

Anspruchsvoller Ersatzneubau

Am rechten Zürichseeufer ist Wachstum für eine Genossenschaft nur schwer möglich.

Foto: Heinrich Helfenstein

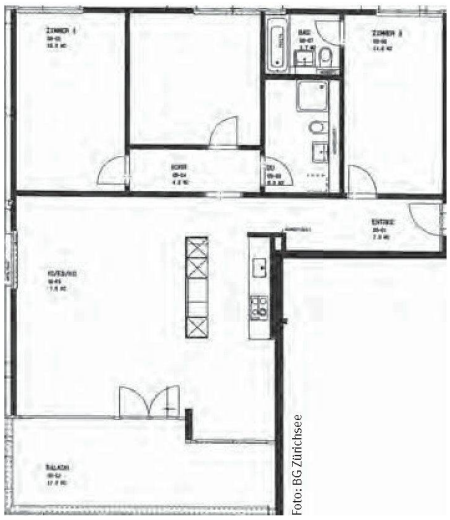
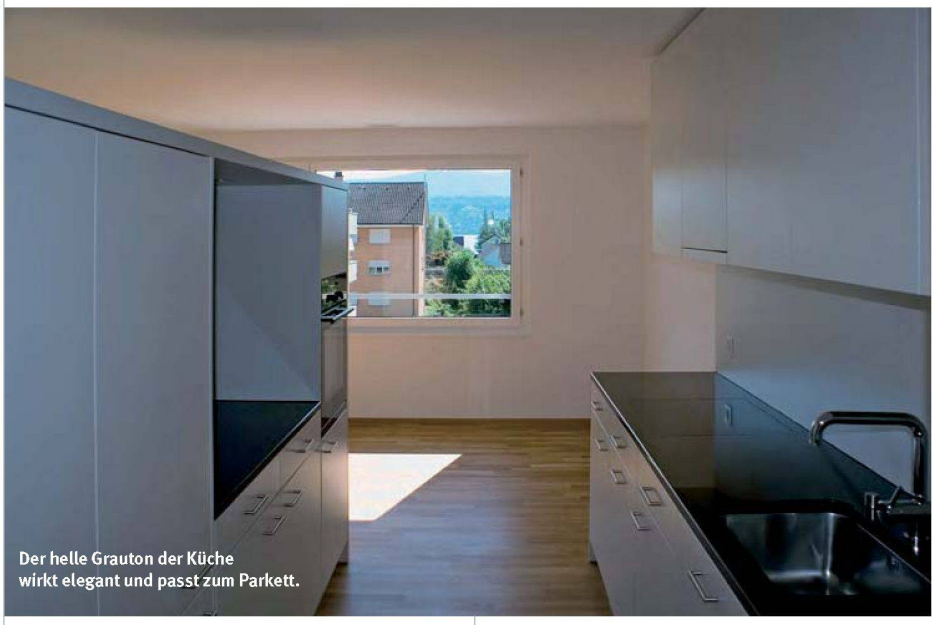


Foto: BG Zürichsee

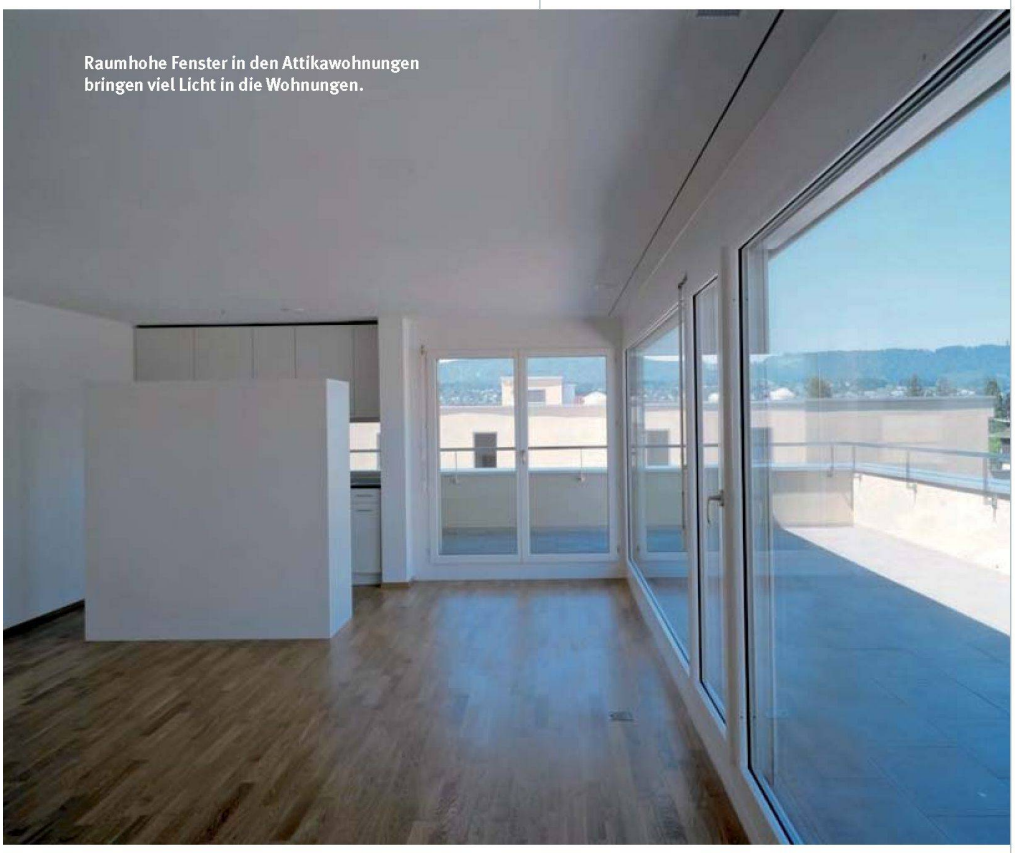
Grundriss einer Viereinhalbzimmerwohnung.


Der helle Grauton der Küche wirkt elegant und passt zum Parkett.

Darum lassen die Verantwortlichen der Baugenossenschaft Zürichsee in ihre strategischen Überlegungen unterschiedliche Optionen einfliessen. Eine davon heisst Ersatzneubau. So erstellte die Genossenschaft im Unterfeld anstelle einer Siedlung mit 23 veralteten Wohnungen drei neue Baukörper mit insgesamt 33 Einheiten. Sie lud acht Architekturbüros ein, Vorschläge zu unterbreiten. Das Projekt von Egli Rohr Partner AG aus Baden-Dättwil (AG) überzeugte die Jury.

In ihrem Bericht lobt sie unter anderem, dass die Architekten es verstanden hätten, in einem Quartier, das durch Einzelvolumen geprägt ist, drei der Umgebung massstäblich verwandte Baukörper einzusetzen, und dass die dreispännig angelegten Wohnungen alle nach Südwesten ausgerichtet sind. Der Architekt Andreas Schmidt von Egli Rohr Partner betont, dass ein Ersatzneubau kaum mit einem Neubau auf der grünen Wiese vergleichbar sei. Rückbau bedeute immer einen Eingriff in eine gewachsene Umgebung: Häuser werden abgebrochen, Gärten verschwinden. Daher sei es besonders wichtig, dass man Respekt vor dem Bestehenden habe. Ziel müsse sein, nicht einfach etwas Neues, sondern etwas Besseres zu schaffen.

Fotos: Egli Rohr Partner


Raumhohe Fenster in den Attikawohnungen bringen viel Licht in die Wohnungen.

Vorteilhaftes Contracting

Die Flachdachneubauten mit kompakter Aussendämmung sind im Minergiestandard erstellt. Eine Wärmepumpe mit Erdsonde sorgt für die notwendige Heizenergie. Dabei hat man sich für eine Contractinglösung entschieden: Die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich EKZ finanzierten die Anlage, die Genossenschaft bezahlt dafür einen Aufpreis beim Strom. Für die Mieter macht sich das Contracting in den höheren Nebenkosten bemerkbar. Im Gegenzug kann der Basismietzins etwas tiefer angesetzt werden, weil die Investitionskosten für die Anlage wegfallen. Für deren Bau und Betrieb trägt der Contractingpartner das Risiko. So können bei einer Bohrung in rund 200 Meter Tiefe Unwägbarkeiten wie felsiges Gestein auftreten. Allfällige Mehrkosten müsste der Contractor übernehmen.

Ein interessantes Farbkonzept zeichnet die Siedlung aus. Andreas Schmidt erklärt, dass die Architekten dabei «von innen nach aussen» dachten. Der Innenraum des Balkons ist im Weiss des Wohnzimmers gehalten, was den Eindruck eines erweiterten Raumes erzeugt. Zwei unterschiedliche Grüntöne bestimmen den Aussenanstrich. Die inneren Fassaden, die sich einander in einer Art Hof zuwenden, sind heller als die äusseren. Dies verleiht dem gemeinschaft-

Die Balkone wirken wie seitlich geöffnete Loggien.

lich genutzten Freiraum mehr Gewicht. Im Spiel der Sonne verändern sich die unterschiedlichen Farbtöne bis hin zu einer Umkehrung. Jeder der drei Baukörper nimmt zudem im Treppenhaus eine Farbe der ersetzten Gebäude auf.

Alt und Jung unter einem Dach

Die 33 Einheiten mit zweieinhalb bis fünfeinhalb Zimmern erfüllen alle Anforderungen ans zeitgemässe Wohnen. Einige Extras sind auch dabei: So ist in den meisten Wohnungen ein Zimmer direkt an eine Nasszelle angehängt. Dass die Familienwohnungen sich allesamt im Erdgeschoss oder den unteren beiden Stockwerken befinden, ist für Hans-Ulrich Reichling, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Zürichsee, ein logischer Schritt. Mit Kindern zuoberst in einem Mehrfamilienhaus wohnen, so der alteingesessene Küsnachter, sei doch «einfach nur unpraktisch». Die kleineren Wohnungen in den oberen Stockwerken sind denn auch durchgehend rollstuhlgängig konzipiert.

Seit 1999 ist die Baugenossenschaft mit dem einen oder anderen Bauprojekt beschäftigt. Gemäss dem Geschäftsführer geht diese Phase noch so weiter bis 2015. Dabei ist der Ersatzneubau tatsächlich nur eine von vielen Optionen. Dem Grundsatz, günstigen und guten Wohnraum bieten zu können, wolle die Genossenschaft treu bleiben, sagt Hans-Ulrich Reichling. Darum wird demnächst wieder eine Siedlung aus den 1950er-Jahren für weitere 25 Jahre fit gemacht. Damit bleibt Wohnraum erhalten, der trotz der Grundrissproblematik immer noch sehr gefragt ist.

Baudaten

Bauträger:
Baugenossenschaft Zürichsee, Küsnacht

Architektur:
Egli Rohr Partner AG, Baden-Dättwil

Unternehmen (Auswahl):
Bauengineering.com AG, Zürich (Generalunternehmer)
MWV Bauingenieure AG, Baden
Hager Landschaftsarchitektur AG, Zürich
EgoKiefer AG, Altstätten (Fenster)
Movanorm AG, Zürich (Küchen)
Schoch Metallbau AG, Herisau (Metallarbeiten)

Umfang:
33 Wohnungen

Baukosten (BKP 1–5):
10,6 Mio. CHF total
3550 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:
3½-Zimmer-Wohnung (81 m²):
1860 CHF (plus 115 CHF NK)
4½-Zimmer-Wohnung (114 m²):
2190 CHF (plus 135 CHF NK)
5½-Zimmer-Wohnung (139 m²):
2550 CHF (plus 155 CHF NK)

Anzeige

Robert Spleiss AG
Bauunternehmung
Seestrasse 159
8700 Küsnacht
Telefon 044 385 85 85
info@robert-spleiss.ch
www.robert-spleiss.ch

Umbau
Betonsanierung
Aussenisolation
Neubau
Hinterlüftete Fassaden
Kundenmaurer

SPLEISS
Die Baumeister mit Herz und Verstand

Ein Unternehmen mit Engagement