

CHF 28.- | EUR 25.-  
1.2024

archithese

swiss

per-

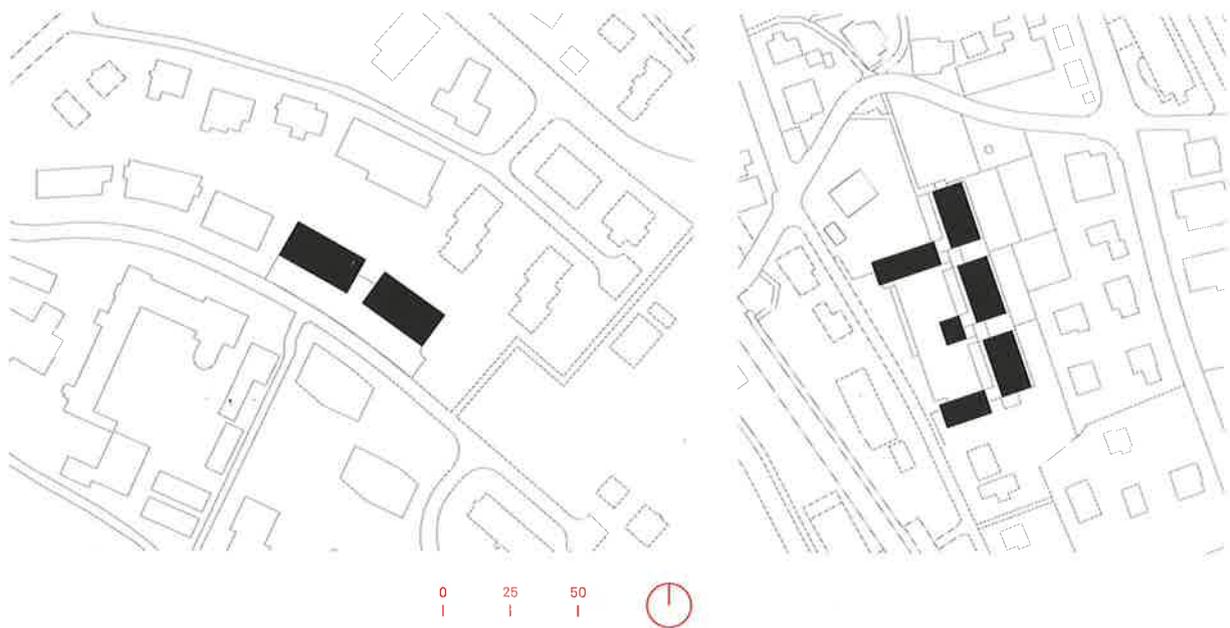
formance

2024

fsai'

# Anders wohnen mit Seeblick

Buchner Bründler: Wohnsiedlung Rötiboden, Wädenswil  
op-arch: Siedlung Winkelhalden, Oberrieden



Zwei Siedlungsprojekte am Zürichsee zeigen auf unterschiedliche Weise, wie Privatheit und Gemeinschaft im Bau kleiner Siedlungen zusammenfinden können.

Die Gemeinden am rechten und linken Zürichseeufer verbindet ein unaufhaltsamer Siedlungsdruck, der die ehemaligen Dörfer fast zu Bandstädten hat zusammenwachsen lassen. Die historischen Ortskerne sind aufgegangen in einem wuchernden Siedlungsgefüge, dessen Gebäude sich strecken und recken, um irgendwie den Ausblick auf den See zu ermöglichen – immobilienwerttechnisch die wichtigste Währung. Meist ist das, was hier baulich entsteht, aus den Fugen geraten: zu klobig, zu ungeschlacht, ohne Gefühl, Sinn und Verstand. Aber es ginge auch anders. Dafür gibt es vereinzelte historische Beispiele, die sich gleich Nadeln im Heuhaufen aufspüren lassen; es entstehen aber auch bemerkenswerte aktuelle Projekte. Die beiden hier vorgestellten Bauensembles wurden im vergangenen Jahr am linken Seeufer fertiggestellt. Sie befinden sich beide in Hanglage und nutzen bisher noch nicht bebaute Parzellen. Sie wissen mit dem Raum hauszuhalten und begrenzen daher den Flächenfrass. Überdies steht bei beiden Vorhaben auf ganz unterschiedliche Weise das Bauen für eine Gemeinschaft im Vordergrund – zudem ein ästhetischer Anspruch, der in dieser Umgebung leider selten Thema ist. Ausreichend Gründe also für einen Besuch am Ufer des Zürichsees.

## Wädenswil

Der Ausflug beginnt im 20 Kilometer von Zürich entfernten Wädenswil. Die S-Bahn benötigt für diese Strecke nur gut 15 Minuten – optimal für den täglichen



Pendelweg in die Stadt. Vom Bahnhof sind es noch einmal 15 Minuten zu Fuss zur Siedlung, der Bus braucht nur unwesentlich kürzer. Von der Bushaltestelle an der Speerstrasse aus führt ein neu angelegter Treppenweg die letzten Meter hinauf zu den beiden Wohnzeilen, die aufgrund des Terrains leicht geknickt sowie um wenige Stufen zueinander höhenversetzt stehen. Das Terrain zur parallel verlaufenden Strasse wurde abgegraben und durch eine Stützwand gesichert, sodass eine gemeinschaftliche Vorzone entstanden ist. Deren Zentrum bildet der terrassierte Platz zwischen den beiden Gebäuden mit ihren insgesamt elf Wohnungen. Von hier aus schweift der Blick Richtung Nordosten über Hang, Ort und See. Es ist ein Treffpunkt für alle Bewohner\*innen, genau wie der benachbarte Gemeinschaftsraum im rechten, also südöstlichen Gebäudeteil. Markante Wendeltreppen flankieren beidseitig den Aussenraum und führen hinauf zu den beiden ebenfalls für alle zugänglichen und nutzbaren Dachterrassen. Man gelangt aber auch vom zentralen Platz über die hangseitig dem Erdgeschoss vorgelagerten Terrassen zu den seitlichen Treppen und von dort hinunter zum Garten mit Wiese und Obstbäumen.

Die beiden Gebäude mit links sechs und rechts fünf Wohnungen sind dreigeschossig organisiert. Das Gartengeschoss öffnet sich hangseitig mit einer Verandazone und ist rückwärtig ins Gelände eingetieft. Vorne wird es für die Schlafräume genutzt, hinten, wo Oberlichter in der Decke für zusätzliches Licht sorgen,



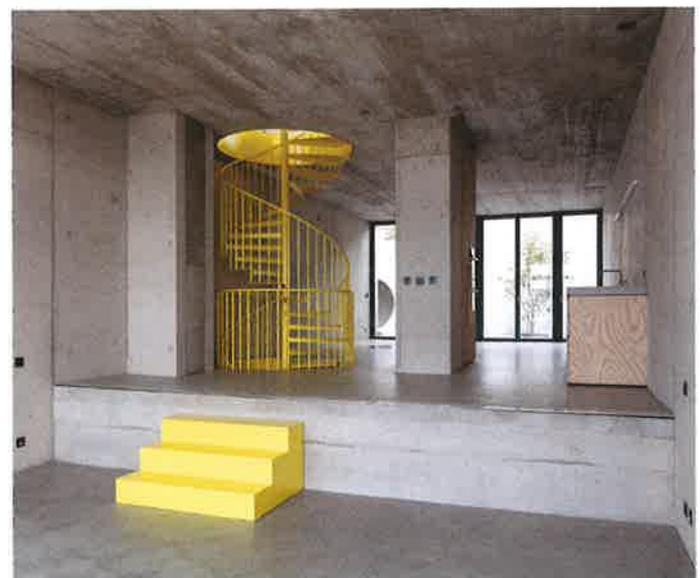
Rötiboden: Gemeinschaftlicher Hof  
Foto: Paola Corsini

variieren die Nutzungen. Das darüber angeordnete Erdgeschoss nimmt Küche und Wohnräume auf; durch einen Versprung im Boden um vier Stufen steigert sich die lichte Höhe im vorderen Teil von 3 auf 3,75 Meter. Die Attika schliesslich ist mit 2,75 Metern niedriger ausgeführt; hier finden sich seeseitig die mit Schwerwänden abgetrennten privatesten Aussenräume. Frei stehende Wendeltreppen verbinden alle Geschosse.

Grundsätzlich sind die Gebäude in Sichtbeton nach dem Schottenprinzip ausgeführt, das allerdings nicht rigoros durchgehalten wird. Dem Schematismus wird nicht nur durch den Versprung im Boden zwischen Garten- und Erdgeschoss entgegengewirkt, sondern auch durch die unterschiedlichen Breiten der Wohnungen sowie das Versetzen von Seitenwänden im linken Bauteil. Die vier mittleren Wohnungen sind dort in den drei Geschossen unterschiedlich geschnitten, sodass die Wände nicht überall vertikal übereinander stehen. Grosszügige Raumhöhen, offene, stützenfreie Grundrisse und die klare Materialisierung mit Sichtbeton für Haustrennwände und Decken sowie Hartbetonböden tragen zum atelierartigen Charakter der Wohnungen bei. Dieser wird durch den Rhythmus der geschosshohen Türen an den Fassaden und den industriellen Charakter der verwendeten Materialien noch verstärkt. Hinzu kommt ein klares Farbkonzept: Blau ist den Brüstungen und Geländern sowie den Kästen

und Fallarmen der Markisen vorbehalten, Gelb den Verdachungen der Eingänge, Orange den Markisenstoffen und Petrol den Wendeltreppen, die zu den Dachterrassen führen. Beim Ausbau im Inneren – den Wendeltreppen, den Küchenzeilen, den Stufen im Wohnbereich und den an die Ästhetik der Siebzigerjahre erinnernden Nasszelleneinbauten – konnten die Bewohner\*innen aus einer vom Architekturbüro vorgegebenen Farbpalette wählen.

Klarheit und Prägnanz der Gebäudeform sowie die Präzision der zwischen industrieller Anmutung und handwerklicher Ausführung oszillierenden Details



Rötiboden: Hauptwohnraum im Hofgeschoss  
Foto: Paola Corsini



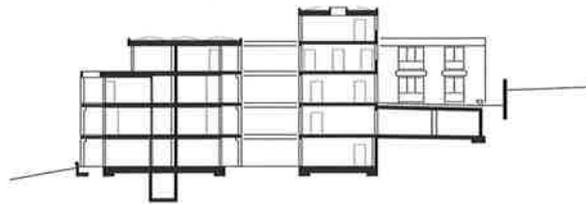
beeindrucken; so etwas liesse sich bei Investor\*innen und Generalunternehmer\*innen nicht durchsetzen. Tatsächlich traten hier Buchner Bründler selbst als Entwickler\*innen auf und hatten damit vom Entwurf bis zur Ausführung und zur Auswahl der Bewohner\*innen alle Entscheidungen bei sich. Mit dem Bau begonnen wurde, als die Mehrzahl der sämtlich im Stockwerkeigentum angebotenen Wohnungen verkauft war.

## Oberrieden

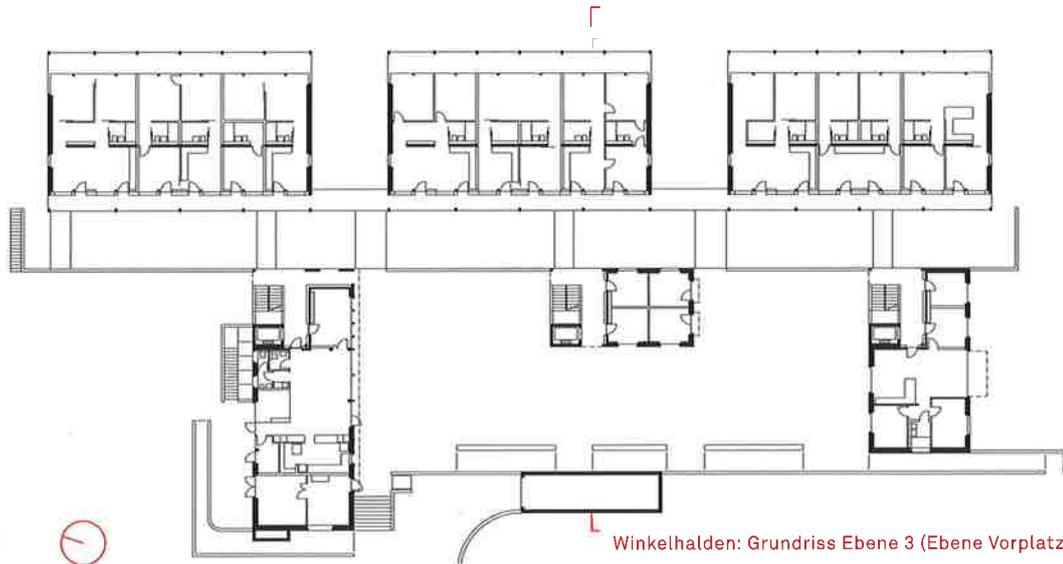
Von Wädenswil fährt man knapp zehn Kilometer Richtung Zürich bis nach Oberrieden, das nördlich an Thalwil und südlich an Horgen grenzt. Da sich die S-Bahn-Strecke nach Thalwil in die Seebahn und die Linie Richtung Zug teilt, besitzt Oberrieden zwei S-Bahnhöfe: Oberrieden und, etwas höher gelegen, Oberrieden Dorf. Die neu entstandene Siedlung Winkelhalden befindet sich in idealer Lage direkt zwischen diesen Stationen. Man kann sich also entscheiden, ob man einige Meter hangaufwärts oder hangabwärts gehen möchte, wenn man nach Zürich will.

Initiator des Wohnprojekts war Beat Stünzi, der nach seinem Architekturstudium an der ETH Zürich nicht den klassischen Berufsweg einschlug, sondern zunächst Pionier des Alternativtourismus in der Schweiz wurde. Eine längere Reise im Landrover durch Afrika

wurde zur Initialzündung für das auf Expeditionsausrüstung spezialisierte Unternehmen Trans-Sahara, der Keimzelle für die 1978 gegründete und später in eine Aktiengesellschaft umgewandelte Transa, die mit derzeit 400 Mitarbeitenden als führende Anbieterin für Travel- und Outdoor-ausrüstung in der Schweiz gilt. Die Übernahme von Transa durch einen neuen Mehrheitsaktionär ermöglichte dem selbst aus Oberrieden stammenden Stünzi im Jahr 2015, das zentral gelegene Stück Land zu erwerben und dort ein Projekt umzusetzen, das er schon einige Zeit zuvor mit einigen Mitstreiter\*innen aufgegleist hatte: eine Siedlung für ein «anderes Wohnen» im Alter. Zielgruppe sind Menschen ab etwa 60 Jahren, die – sofern sie ein klassisches Familienmodell gelebt haben – nach dem Auszug der Kinder mit einem zu grossen Domizil konfrontiert sind, sich räumlich verkleinern möchten und überdies nach einer neuen Form von zwangloser Gemeinschaft suchen. Wie bei einer normalen Genossenschaft ist der Wohnraum pro Kopf beschränkt: Er beträgt 46 Quadratmeter für eine und 95 Quadratmeter für zwei Personen. Organisiert ist das Modell nach dem Prinzip einer Mieter\*innen-Aktiengesellschaft – die Mieter\*innen sind zugleich Aktionär\*innen und hinterlegen damit einen Kapitalanteil, der 35 Prozent des Werts ihres Anteils beträgt. Wohnpräsenz ist verpflichtend; einziehen kann also nur, wer auch wirklich dort wohnt. Und



Winkelhalden: Querschnitt



Winkelhalden: Grundriss Ebene 3 (Ebene Vorplatz)

beim Auszug entscheidet die Gemeinschaft über die Nachfolge.

Sechs Architekturbüros wurden 2015 zu einem Studienauftrag eingeladen, op-arch aus Zürich erhielten im Folgejahr den Zuschlag, weil sie es überzeugend geschafft hatten, das nicht unerhebliche Bauvolumen zu unterteilen sowie in die Topografie einzufügen und zugleich eine gute Balance zwischen gemeinschaftlichen und privaten Bereichen zu finden. Das Gesamtensemble gliedert sich in insgesamt sechs Baukörper, deren drei vordere hangparallel in einer Reihe stehen und viergeschossig organisiert sind. Die Grundrissstruktur ist so konzipiert, dass Stützen und tragende Wände maximale Flexibilität garantieren: Bei Bedarf lassen

sich zwei Kleinwohnungen zu einer grösseren verbinden oder auch wieder trennen, und die Anordnung der Wände kann je nach Nutzung variieren. Küchen und Nasszellen liegen nahe der Erschliessung, die privateren Wohn- und Schlafbereiche seeseitig hinter den durchlaufenden Balkonen. Brückenartige Übergänge, zum Teil mit Glasbausteinen versehen, verbinden die drei Volumina untereinander und mit den rückwärtigen Gebäudeteilen jenseits eines grosszügigen und tiefen Einschnitts. Am Ende der beiden äusseren Flügel sind ebenfalls Wohnungen integriert, doch ansonsten bergen die drei Baukörper, die zwei- und dreigeschossig den dem Dorf zugewandten Vorplatz umfassen, neben zumietbaren Jokerzimmern die kollektiven Nutzungsbereiche, welche die eminente Qualität der Siedlung ausmachen. Diese umfassen einen Eventraum mit Bar und Bühne, der 100 Personen aufnimmt; ein Bistro samt Bibliothek für 30 Personen; eine salonartige Lounge im obersten Geschoss; Werkstatträume für Holz, Metall, Textil; ausserdem einen Fitnessraum, eine Sauna und ein Bad – die Wohnungen selbst sind lediglich mit Duschen ausgestattet. Betrieben werden alle diese Räume gemeinschaftlich von den Bewohner\*innen, die sich neben diesen Belangen auch um Urban Gardening oder Hühnerhaltung kümmern. Aktuell teilen sich die 44 Wohnungen der Winkelhalden etwa 70 Personen. Je nach Lage innerhalb der Siedlung



Winkelhalden: Einschnitt mit begrüntem Pocket Park und Übergängen zwischen hangseitigen Wohnbauten und rückwärtigen Flügeln  
Foto: Reinhard Zimmermann



Winkelhalden: Erschliessungsbereiche Wohntrakt mit Durchblick zum See Foto: Reinhard Zimmermann

das Brücken- und Gangsystem bis hin zur Wohnung ist differenziert umgesetzt; selbst wer zu seinem Auto in die Garage möchte, muss die öffentliche Zone durchqueren. op-arch knüpfen bei diesem Projekt an Konzepte von Atelier 5 an, doch eines ihrer Vorbilder findet sich in unmittelbarer Nachbarschaft: die Überbauung im Wattenbühl, die Fritz Schmocker 1974 in Oberrieden realisierte. Fein detaillierte Backsteinbauten bilden ein Ensemble, bei dem sich private Reihenhäuser mit Gemeinschaftsräumlichkeiten verbinden.

beträgt die Monatsmiete für eine Zweipersonenwohnung 2300 bis 3200 Franken und einen Aktienanteil von knapp 400 000 Franken.

Auch wenn op-arch zunächst eine Holz-Misch-Konstruktion vorsahen, entschied man sich angesichts der Anforderungen schliesslich für eine Massivbauweise mit Klinkerfassaden und elementierten Betonfertigteilen in den Aussenbereichen. Wichtig war den Architekt\*innen der Ensemblecharakter der Siedlung – also das gemeinschaftliche und gemeinsame Erscheinungsbild. Die Wohnungen selbst geben sich nicht individualistisch, sondern fügen sich in das Kollektiv ein. Die Abstufung vom öffentlichen Platz über

**Röriboden Wädenswil – Architektur: Buchner Bründler Architekten AG – Daniel Buchner / Andreas Bründler (Partner), Nick Waldmeier (Associate), Bianca Kummer (Projektleitung Projektierung), Rebecca Borer / Andreas Widmer (Projektleitung Realisierung), Fabienne Saladin, Sharif Hasrat, Charlotte Schwartz, Alexandra Galer, Jérémie Lysek, Jon Garbizu Etxaide, Estelle Ayer, Daniel Ebertshäuser, Pius Vollenweider (Bauleitung); Tragwerksplanung: Schnetzer Puskas Ingenieure AG; Auftrag: BB Bauten AG.**

**Winkelhalden Oberrieden – Architektur: op-arch Oester Pfeningger Schubert Weiz Willener – Christoph Schlup (Projektleiter), Miguel Marques, Moritz Brumm; Tragwerksplanung: Büro Thomas Boyle + Partner Bauingenieure mit gudenrath; Bau- management: Caretta + Gitz; Landschaftsarchitektur: Nipkow Landschaftsarchitektur; Auftrag: Winkelhalden AG.**

**Das Naturtalent für die Fassade.**

COMPACT PRO für die verputzte Aussenwärmedämmung.

**FLUMROC**

Wärmedämmung einfach erklärt.

[www.flumroc.ch/naturtalent](http://www.flumroc.ch/naturtalent)