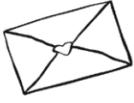


Sommerbriefe 2/5



Er hat den kühlfsten Kopf: mein Keller

Kennen Sie das Gefühl? Sie öffnen morgens die Wohnungstür und annullieren für sich sogleich alle Termine. Denn im Treppenhaus streicht Ihnen eine kühle Verheissung entgegen. Sie führt Sie magisch, drängt Sie förmlich, vorbei an der Waschküche, entlang der Reihe von Fahrrädern, durch eine erste Tür, durch eine zweite – hinein in den Keller.

Sie haben sich in der Tropennacht schlaflos im Bett gewälzt, die Beine schienen eben noch zu kraftlos, um über die Treppe zu kommen – zum Glück liegt so ein Keller nicht im Dachboden –, aber hier unten, in der erfrischenden Gegenwart des Raums, sind Sie mit einem Mal hellwach. Im Sommer bekommt der Aufenthalt unter dem Boden dem Menschen mindestens so gut wie seinem Wein. Wäre der Keller als Wohnraum zugelassen, wir würden ihm nicht nur morgens unsere Aufwartung machen. Man wollte hier auch sein Nachtlager aufschlagen.

Nutzungsrechtlich ist Schlafen im Keller in den meisten Fällen allerdings verboten. Doch ein Gang nach unten kann selbst für Sie, hartgesottene Leserin und thermophiler Leser, eine Alternative zur heissen Wohnung sein. Jedenfalls zollen Sie damit einem missachteten Raum Respekt. Wie leicht wird der Keller geächtet, rufschädigend kommentiert – Ungeziefer! – und im Dunkeln liegengelassen. So ein Keller kennt die Sonnenseiten des Lebens nur aus Erzählungen; und dass man eine Wohnung mietet, weil man sich in den dazugehörigen Kellerraum verguckt hat, wird wohl eine Ausnahme sein.

Doch den Keller, den ich meine, gibt es kaum noch. Er ist jener der Kindheit. Auf dem Boden lagen Kieselsteine, und ein Gewölbe überspannte den Raum. Eine Hürde für Kartoffeln war da, dort hingen alte, zerfetzte Spinnennetze, und noch weiter hinten gab es dunkle Ecken, in die man niemals einen Fuss zu setzen wagte. Das Gruseln sass einem auf der Schulter, bis die Tür des Abteils Schloss und Riegel, war die Welt ausgesperrt.

Was ist aus dem Kindheitskeller geworden? Nackter Betonboden, pastellfarbene Betonwände, der moderne Keller ist die Ausmüchterungszelle der Romantiker. Das Licht ist so hell, als würden hier Fussballspiele ausgetragen, und die Möblierung ist jedem heimlichen Mitbewohner spinnefeind.

Der Keller war einmal die unergündliche Persönlichkeit des Hauses. Wo steckt sein Geheimnis heute? Das fragt mit etwas sentimentalen Grüssen Ihre

Daniele Muscionico



In der DNA des Mehrfamilienhauses Aurelia steckt das Potenzial zur Energieautarkie.

RENÉ DÜRR

Freie Sicht auf den See für alle

Sonnenlicht und der Blick aufs Wasser prägen ein Wohnhaus in Au am Zürichsee

Servitute – Dienstbarkeiten – gehören zum täglichen Brot eines Architekten. Oft handelt es sich um Leitungsrechte, Strassenkandelaber und Ähnliches, die per Grundbucheintrag die Baumöglichkeiten auf einem Grundstück durch Duldungs- oder Unterlassungspflichten in gewissen Massen beeinflussen. Nicht ganz so einfach präsentierte sich die Situation aber auf jenem Baufeld in Au-Wädenswil, auf dem heute das Mehrfamilienhaus Aurelia steht.

«Es gab eine Dienstbarkeit zugunsten eines Nachbarn: Bauten, die mehr als ein Geschoss haben, dürfen eine bestimmte Linie nicht überschreiten», erinnert sich Daniel Bünzli, Partner beim Zürcher Architekturbüro Lilin Architekten. Man habe zwar versucht, die Dienstbarkeit zu löschen, die beteiligten Parteien konnten sich aber nicht einigen. Es stand also fest, dass ein modernes, mehrstöckiges Mehrfamilienhaus mit seiner Baumasse an die steile Hangkante gezwungen würde.

Kompakte Wohnqualität

Das Team um Daniel Bünzli und Partner Urs Oechslin machten aus der Not eine Tugend. Sie realisierten ein kompaktes vierspänniges Gebäude mit zwölf unterschiedlich grossen Eigentumswohnungen – und schafften es, jeder Wohnung zumindest ein bisschen Seesicht zu geben. Denn Seesicht, das zeigen die Statistiken deutlich, ist auf

dem Immobilienmarkt immer noch äusserst gefragt.

Gleichzeitig versuchten die Architekten, für eine möglichst gute Besonnung zu sorgen, was an der sogenannten «Pfnüselküste» des Zürichsees keine einfache Aufgabe ist. Sie erreichten beides durch die geschickte Anordnung der Wohnungen mit Terrassen, Balkonen und herausgestellten Räumen. Dadurch, dass der Bau ganz an den Rand des Grundstücks zu stehen kam, blieb zudem viel Umgebung übrig, was die Wohnqualität für die Eigentümer weiter erhöht.

Realisiert wurde das Projekt Aurelia in Holz-Hybrid-Bauweise: Die Betondecken liegen wie ein Deckel auf tragenden Holzwänden auf. «Der Initiant und ehemalige Grundeigentümer der Liegenschaft wollte ursprünglich ein energieautarkes Gebäude haben», sagt Daniel Bünzli. Dies klappte zwar unter anderem aus finanziellen Gründen nicht, doch Erdwärmepumpen, Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung, eine Photovoltaikanlage und kontrollierte Lüftungen gehören zur Ausstattung.

Auch die im ökologischen Wohnungsbau immer wieder diskutierte Abschirmung der Elektrostrahlung mittels verbauter Kupfernetze war zunächst ein Anliegen. Da man dann jedoch im Haus nicht mehr hätte mobil telefonieren können und die Baumassnahme alles verteuert hätte, wurde das Vorhaben fal-

lengelassen. Nur für sich selbst liess der Initiant die Abschirmung installieren. Er ging dann noch einen Schritt weiter und sorgte mit Lehmputz für eine atmungsaktive Innenfassade. «Er realisierte für sich selbst sozusagen eine prototypische baubiologisch und nachhaltig sinnvolle Wohnung», sagt Bünzli.

Sinnvoll, aber nicht massentauglich

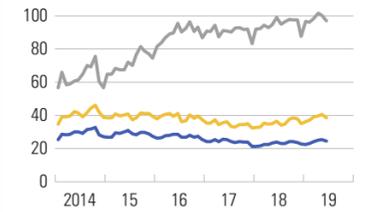
Das Gebäude kann immer noch so nachgerüstet werden, dass es einmal energieautark werden kann. «Extrem ökologisch und nachhaltig zu bauen, ist heute machbar und vom Materialeinsatz über die Wohnqualität bis zu Betrieb und Entsorgung sicherlich sinnvoll», sagt der Architekt. «Aber es ist noch nichts, worauf der Markt – also die potenziellen Eigentümer – in grossem Umfang Wert legt.»

Zudem müssten sich viele Bauunternehmen erst noch das entsprechende Wissen aneignen. Wissen, das bei Investor und Generalunternehmer des Projekts, der W. Schmid AG, in grossem Mass bereits vorhanden war. Das Unternehmen war eine der treibenden Kräfte hinter der Umwelt-Arena in Spreitenbach. Auch das Architekturbüro sei mit dem Projekt Aurelia in dieses Thema hineingerutscht und habe im Lauf der Arbeiten viel gelernt. Ihr neu erworbenes Wissen wollen sie in künftige Projekte einbringen.

Erik Brühlmann, Marius Leutenegger

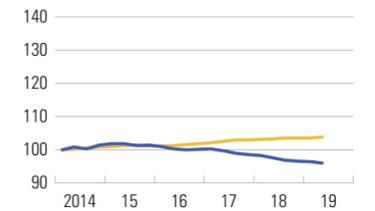
Der Schweizer Wohnungsmarkt

Wohnungsangebot Schweiz
Monatliche Angebotsmengen an Objekten (Print- und Online-Inserate, in 1000)



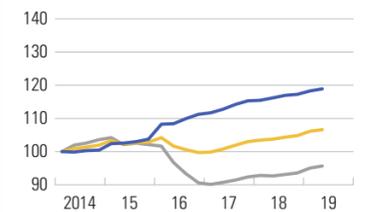
■ Mietwohnungen (Bestand 2016: 2,273 Mio.)
■ Eigentumswohnungen (1,004 Mio.)
■ Einfamilienhäuser (0,982 Mio.)
QUELLE: WÜEST PARTNER WP-Infografik

Preise für Mietwohnungen Schweiz
Neuvermietungen und bestehende Mietverhältnisse Indexiert, 1. Quartal 2014 = 100



■ Neuvermietungen (Angebotspreise)
■ Bestand (BFS-Mietpreisindex)
QUELLEN: WÜEST PARTNER, BFS WP-Infografik

Preise für Eigentumswohnungen
Transaktionspreise Indexiert, 1. Quartal 2014 = 100



Preisklasse:
■ gehoben ■ mittel ■ tief
QUELLE: WÜEST PARTNER WP-Infografik

Preise für Einfamilienhäuser
Transaktionspreise Indexiert, 1. Quartal 2014 = 100



Preisklasse:
■ gehoben ■ mittel ■ tief
QUELLE: WÜEST PARTNER WP-Infografik

IHRE IMMOBILIENWELT

Die «Neue Zürcher Zeitung» und die «NZZ am Sonntag» bieten Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten, und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Beilage	Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss	Titel
«Residence»	6. Oktober	16. September	«NZZ am Sonntag»
«Immobilien & Wohnen»	20. Oktober	4. Oktober	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil» in Kombination mit der «NZZ am Sonntag»	Jeden Samstag/Sonntag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»/«NZZ am Sonntag»

Änderungen vorbehalten. Bei «Residence» ist der Reservationsschluss für Immobilienkunden 8 Tage vor Anzeigenschluss.



Weitere Informationen über Mediadaten, Platzierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, inserate@nzz.ch oder unter Telefon +41 44 258 16 98.

NZZ Media Solutions