

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 33 (2020)
Heft: 11

Artikel: Kein Hüsli
Autor: Herzog, Andres
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-913620>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.03.2025

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



An der Strasse bleibt der Rhythmus des Quartiers unverändert.



Verschiedene Fensterformate kaschieren die Grösse des Gebäudes.

Kein Hüslli

Karamuk Kuo Architekten tarnen in Zollikon Mietwohnungen als Einfamilienhaus. Ein subversiver wohnpolitischer Akt, der das Quartier sozial aufmischt, ohne es umzukrempeln.

Text:
Andres Herzog
Fotos:
Rory Gardiner

Nein, das ist kein Einfamilienhaus. Auch wenn das Giebedach, die Vorfahrt und der Garten den Anschein machen. Der Neubau, den Karamuk Kuo Architekten in Zollikon erstellt haben, ist ein Schaf im Wolfspelz, die bössartige Erscheinung nicht echt: Hinter der dunklen Hüslifassade verbergen sich fünf helle Mietwohnungen. Unscheinbar steht das Haus zwischen den Goldküstenvillen, die jedem zu verstehen geben: Wer hier lebt, ist Eigentümer. Der Blick über den Zürichsee will schliesslich verdient und bezahlt sein. Architektonische Anknüpfungspunkte gibt es zu viele in dem Quartier, in dem der Baustil nach jeder Hecke wechselt. Die Architekten suchten deshalb die Abstraktion und den Minimalismus, auch wenn das Haus dadurch etwas objekthaft wirkt. «Wir haben uns an einer ikonischen Hausform orientiert», sagt Jeannette Kuo. Das prototypische Hüslli als Tarnkleid.

Selbstverständlich stand auch auf dieser Parzelle zuvor ein Einfamilienhaus, erbaut Ende der 1920er-Jahre. Doch als Robert Ammann dieses erbte, war für ihn klar: «Ich will mietbaren und bezahlbaren Wohnraum für viele schaffen, kein Wohneigentum für wenige.» Ein Umbau hätte viel gekostet und doch nur einer Familie mit grossem Portemonnaie ein Heim geboten. Und selbst wollte der Stadtmensch Ammann mit seiner Familie nicht in Zollikon wohnen, auch wenn seine Mutter in dem Haus →



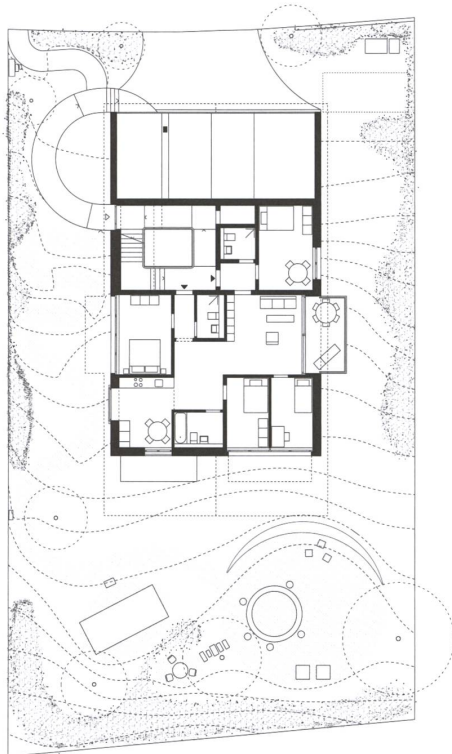
Das Mehrfamilienhaus ist umgeben von Einfamilienhäusern.



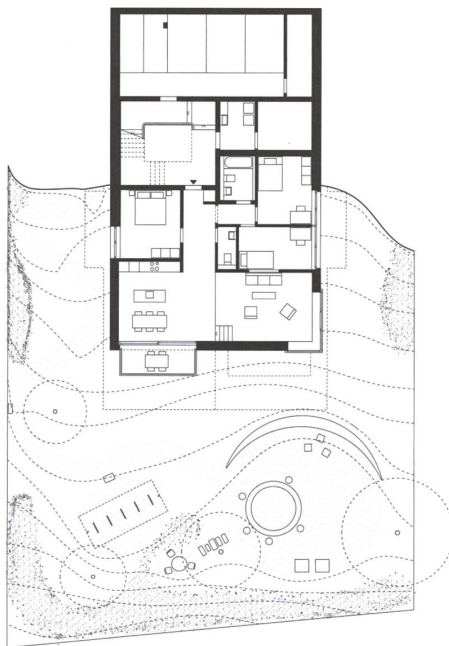
Mit einem grossen Satteldach erinnert der Neubau in Zollikon an ein Einfamilienhaus, auch wenn darin fünf Wohnungen stecken.



Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss



→ aufgewachsen war. Also beauftragte er die Architekten, möglichst viele Mietwohnungen unterzubringen, ohne dass es die Nachbarn merken.

Die Idee von Karamuk Kuo lautet: ein Haus, ein Ganzes. Statt eine Terrassensiedlung zu bauen, folgen sie mit einem Schrägdach der steilen Topografie und holen so das Maximum aus dem Baurecht heraus. Einzelne Räume versenken sie halb im Garten, um die Höhe noch besser auszureizen. Den Sichtbeton ziehen sie über die ganze Fassade, wodurch ein Sockel überflüssig wird, der das Haus in viele Teile aufgelöst hätte. Die Fenster springen hin und her, sind mal dick gerahmt, dann direkt aus dem Beton geschnitten. So kaschieren die Architekten, dass sich dahinter mehrere Wohnungen verbergen. Das Dach krägt talwärts meterweit aus und lässt den Massstab des Gebäudes in der Schwebe: Das Haus ist grösser, als es aussieht.

Wohnungen für Normalverdiener

Ammann wollte Wohnungen für Normalverdiener bauen. Was normal ist, bestimmt auch in Zollikon der Markt. Die Mieten bewegen sich zwischen 2500 und 3900 Franken, der Wohnungsmix deckt das Spektrum von Maissonette-Studio bis 5½-Zimmer ab. Auch ein zuschaltbares Zimmer mit Bad und Eingang gibt es, zum Beispiel für eine Teenagerin oder einen Pfleger. Die grösseren Wohnungen hat Ammann für Familien reserviert und behält sich einen Mietzinsaufschlag von tausend Franken vor, sollten die Kinder einmal ausziehen. Das sind stolze Preise, aber an dieser Lage ein Schnäppchen. Dass das Haus eine Marktlücke füllt, zeigt das grosse Interesse an den Wohnungen: Nach nur sechs Stunden nahm Ammann die Anzeige wieder vom Netz, weil sich so viele angemeldet hatten.

Jede Partie erhält nicht nur Seeblick, sondern auch viel räumliche Abwechslung. Selbst die kleineren Wohnungen haben Einfamilienhausqualitäten. Die Architekten verschachteln die Räume geschickt ineinander. Sie spielen mit Überhöhen, Durchblicken und Dachschräge. Und sie setzen die Fenster präzise an extreme Positionen, um die Ausblicke zuzuspitzen. Das sind keine Wohnungen für Durchschnittsmieter. Die Architektur sorgt auf wenig Raum immer wieder für feine Irritationen, «quirky moments», nennt es Jeanette Kuo. Zum Beispiel wenn die Küche zum Schlauch wird, die Decke sich dramatisch senkt oder sich der Balkon unters Vordach schmiegt. All das macht die Räume einzigartig, obwohl die Materialien dem Standard entsprechen: Parkettboden, viel Weiss, Plättli im Bad.

Mieterluft in Zollikon

Das Gebäude bringt ein bisschen Mieterluft nach Zollikon. Jede Wohnung hat einen eigenen Balkon. Der Garten aber, wo eine wilde Wiese wächst, gehört allen. Auf dem Sitzplatz unten am Haus, erreichbar über einen langen Serpentinweg, können die Mieterinnen grillieren. Im Keller hat jeder sein Abteil. Auch eine kleine Waschküche gibt es, die sich die Bewohner teilen. Nur eine Wohnung ist rollstuhlgerecht erschlossen, doch das Treppenauge ist gross genug, um später einen Lift einzubauen.

Dem Bauherrn und den Architekten ist ein subversiver wohnpolitischer Akt gelungen, weit abseits von Genossenschaftszürich. Sie verdichten ein Quartier, brechen aber nicht mit dessen Charakter. Sie mischen die Nachbarschaft sozial auf, ohne sie vor den Kopf zu stossen. Das Projekt zeigt, wie viel jeder Hüslibesitzer selbst in der Hand hat und wie viel möglich ist, ohne die Bauordnung zu ändern oder Parzellen zusammenzulegen. Die Strategie ist aufgegangen: Es gab zwar zunächst Widerstand im Quartier, aber keine Einsprachen. In einem Umfeld, wo das Gärtchendenken hochlebt, ist das ein kleines Wunder. ●



Die Dachwohnung entwickelt sich auf verschiedenen Ebenen.



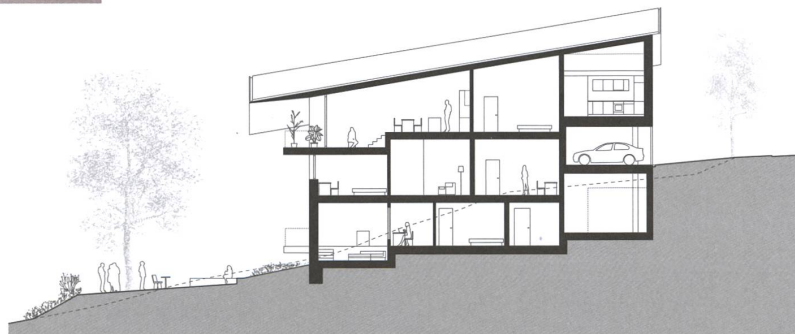
In der Wohnung im Erdgeschoss variiert die Deckenhöhe je nach Raum.



Die Gartenwohnung sinkt unter das Terrain.

Mehrfamilienhaus, 2020

Wybuelstrasse 20,
Zollikon ZH
Bauherrschaft:
Robert Ammann, Zürich
Architektur: Karamuk
Kuo, Zürich.
Auftragsart: Direkt-
auftrag, 2017
Mitarbeit: Ünal Karamuk,
Jeannette Kuo, Andreas
Papadantonakis
(Projektleiter), Pawel Bejm,
Linda Hatava
Bauleitung: Merkli Degen
Architekten, Zürich
Bauingenieure:
Ferrari Gartmann, Chur
HLKS-Ingenieure:
Wirkungsgrad Ingenieure,
Rapperswil-Jona
Elektroingenieure:
Kowner, Zürich
Bauphysik: EK Energie-
konzepte, Zürich
Baukosten: keine Angaben



Längsschnitt