

RESIDENCE

Das Magazin für Wohnen und Immobilien



Gepflegte Remise

*Ein Rückzugsort
im Herzen der Stadt*

12

Farbenfrohe Villa

*Altes Wohnhaus
erhält neuen Anstrich*

24

Wohneigentum

*Zürcher Immobilientage
im Kongresshaus*

30

IMMOBILIEN

*40 Kauf-/Mietangebote
in dieser Ausgabe*

41

Stadtflucht und Landliebe

Es sei eine der Folgen der Pandemie, wird gerne behauptet. Müde geworden von Lockdown und Beschränkungen, ziehe es die Menschen aufs Land, heisst es in einigen Analysen zum Immobilienmarkt – wieder einmal. Das Phänomen Stadtflucht taucht anekdotisch immer mal wieder auf. Doch durch die nackten Fakten wird es meist nur schwach gestützt. Die Stadt hat an ihrer Attraktivität nichts verloren.

Zwar gibt es derzeit ausserhalb der Zentren tatsächlich eine grössere Nachfrage, weil Home-Office die Nähe von Wohn- zu Arbeitsort relativiert. Ein Grund ist das (vermutet) höhere Angebot an grösseren Wohnungen in der Agglomeration und auf dem Land. Doch die Wanderungsbewegungen zeigen: Mehrheitlich zieht es uns eher in die Stadt als aus ihr heraus, auch jetzt wieder.

Wie es sich auch inmitten der Stadt wohnlich einrichten lässt, zeigen die drei Beispiele in dieser Ausgabe: ein farbenfrohes gestaltetes Bürgerhaus mit Charme, ein lichtdurchflutetes Loft in einem ehemaligen Industriegebäude und ein Architektenhaus, in dem gekonnt alte mit neuer Substanz verbunden wird, stehen im Fokus unserer drei grossen Reportagen.

Anregende Lektüre wünscht Ihnen

David Strohm
Redaktionsleiter «Residence»



PASCAL MORIA

«Residence – Das Magazin für Wohnen und Immobilien»

erscheint viermal jährlich als Beilage der «NZZ am Sonntag»
Ausgabe 1/2022, 8. März 2022

Chefredaktion:
Nicole Althaus (na.)

Redaktionelle Leitung:
David Strohm (dst.)

Redaktion:
Kim Dang (kid.)

Redaktionelle Mitarbeit:
Gerald Brandstätter

Korrektorat:
NZZ am Sonntag

Art Direction:
Claudio Gmür

Bildredaktion:
Sonja Brunner

Koordination:
Daniela Salm

Bildbearbeitung:
Galledia AG

Titelfoto:
Christian Schaulin

Adresse:
NZZ am Sonntag
Residence
Postfach
CH-8021 Zürich
Tel. +41 44 258 11 11
E-Mail residence@nzz.ch
Web residence.nzz.ch

Verlag/Anzeigenverkauf:
NZZone
Neue Zürcher Zeitung AG
Hannes Rothfuss, Product Management
Irene Giordanelli, Account Manager
Falkenstrasse 11, 8021 Zürich
Tel. +41 44 258 16 98
E-Mail sales@nzz.ch
Web nzzzone.ch

Druck:
Swissprinters AG, Zofingen

Auflage:
106 633 Exemplare (Wemf 2021),
davon 20 678 E-Paper

Das Unternehmen NZZ:
Felix Graf, CEO

ISSN 2296-6323

© 2022 Neue Zürcher Zeitung AG

ANZEIGE

Wüst und Wüst

Exklusives Wohneigentum. Seit 1954.

Ihr Zuhause ist mit vielen Geschichten verbunden. Behalten Sie auch den Verkauf in guter Erinnerung.



SCAN ME

wuw.ch

EXCLUSIVE AFFILIATE OF
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

WÜST UND WÜST AG
KÜSNACHT-ZÜRICH | ZUG | LUZERN



24



12



32

SPOTLIGHT	6
<i>Erbellender Effekt: Möbel und Accessoires in leuchtenden Farben können eine therapeutische Wirkung entfalten</i>	
STADTHAUS	12
<i>Aus einer alten Remise im Innenhof wird ein modernes Familienwohnhaus</i>	
BEHUTSAM SANIEREN	20
<i>Wie Mieterinnen und Mietern beim Umzug geholfen werden kann</i>	
INTERVIEW	22
<i>Die Soziologin und Planerin Joëlle Zimmerli berät Immobilienverwaltungen</i>	
STADTVILLA	24
<i>Kreativ gestaltet: Ein gutbürgerliches Anwesen erhält einen neuen Anstrich</i>	
ZÜRCHER IMMOBILIEN-TAGE	30
<i>Angebote für Wohneigentum und Neubauprojekte im Überblick</i>	
STADTLOFT	32
<i>Viel Licht und hohe Räume in einem geschichtsträchtigen Industriegebäude</i>	
DAS LETZTE HAUS	82
<i>Wer im Glashaus sitzt: Ein Wohnhaus in Tokio gibt sich radikal transparent</i>	

GALERIE	40
IMMOBILIENANGEBOTE	
<i>Zürich und Region</i>	42
<i>Mittelland</i>	57
<i>Nordwestschweiz</i>	61
<i>Ostschweiz</i>	65
<i>Zentralschweiz</i>	66
<i>Graubünden</i>	72
<i>Tessin</i>	77
<i>Westschweiz und Wallis</i>	80
<i>Ausland</i>	81



METAMORPHOSE EINER VILLA

*Das Zürcher Büro ILAI holt ein Wohnhaus aus den
1920er Jahren in die Moderne – mit verspielten
Ideen, klarer grafischer Sprache und Liebe zum Detail*

Text: ANDREA ESCHBACH Fotos: JULIA ISHAC

Linke Seite:

*«Zierde der Gegend und Muster heimatlicher
Baukunst»: Wohnhaus im Quartier Hirslanden.*



Ein Blick zurück nach vorn: «Zürich ist um ein vorbildliches Wohnquartier reicher. Droben im Kapf, an der nach der Burgwies abfallenden Lehne des Zürichberges, dort, wo die Witikonstrasse beim Bergheim nach dem Stöckentobel abbiegt, entstand in jüngster Zeit eine Einfamilienhauskolonie, die als ein Muster heimatlicher Baukunst und als eine Zierde der Gegend bezeichnet werden darf», schrieb die «Neue Zürcher Zeitung» im Jahr 1913 über die Siedlung «Im Kapf». In Hirslanden, im Zürcher Stadtkreis 7, entstand Anfang des letzten Jahrhunderts eine Gartenstadt, die Behaglichkeit und familiäre Privatheit atmete – und das Einfamilienhaus als Gegenmodell zur verpönten Mietskaserne der Innenstadt propagierte.

Wie an einer Perlenschnur reihen sich diese Villen seither aneinander. Das Haus «Cora», auf einer kleinen Anhöhe gelegen und von einem terrassierten Garten eingrahmt, blickt über die ganze Stadt. Erbaut wurde es 1923 vom Zürcher Baumeister Otto Bickel, der in einer Zeit der Wohnungsnot dem gehobenen Mittelstand zu «standesgemäsem» Wohnen verhelfen wollte. Seine Villen zeichnen sich allesamt durch Grosszügigkeit, Symmetrie und Liebe zum Detail aus.

Als die neuen Besitzer, ein junges Paar, die Villa erwarben, war es längere Zeit nur wenig bewohnt gewesen. «Uns war klar, dass eine Renovation des ganzen Hauses nötig war, welche die sanitären und elektrischen Anlagen, Küchen, Bäder, sämtliche Wände und Böden umfasste. Es war uns aber auch wichtig, ein kreatives, aussergewöhnliches Design einfließen zu lassen.»

Ideen für zeitgenössisches Wohnen

Den Auftrag, die Villa in die Neuzeit zu katapultieren, vergab das Paar an das Zürcher Büro ILAI. Rund acht Monate lang baute Architektin Iela Herrling die Villa um: «Wir wollten die Grundessenz des Hauses erhalten, aber dem Bau neues Leben einhauchen.» Das Raumprogramm wurde völlig überdacht: Durch den Abbruch diverser Wände und das Einfügen neuer Öffnungen verliehen sie den Räumen eine neue Grosszügigkeit und beeinflussten den natürlichen Lichteinfall im Innern.

«Wir wollten keine kleinen Kämmerchen, sondern zeitgenössisches Wohnen ermöglichen.» Besonderes Augenmerk galt den Oberflächen: Wo zuvor dunkles Holz vorherrschte, dominiert nun Weiss mit fröhlichen Farbakzenten und grafischer

Formensprache. Schon das Entrée ist ein wahrer Eyecatcher.

Schwarz-weiße Fliesen und eine gelbe bogenförmige Wandmalerei bieten einen warmen Empfang. Der Bogen ist eine Reminiscenz an den Rundbogen, der in den Wohnbereich führt, sowie an die Bogenfenster im Wohnzimmer. Die ehemals dunkelbraune, reliefartige ausgebildete Holzdecke des Durchgangs gewinnt nun in strahlendem Weiss optisch an Höhe. Es war eine Herausforderung an die Handwerker.

«Das Ausmalen des Holzreliefs war eine Geduldsarbeit für unsere tollen Maler», sagt Iela Herrling. Vom Entrée aus gelangt man in Wohnzimmer und Küche. Schiebetüren mit schwarzen Stahlrahmen und Riffelglas schirmen beide Bereiche ab. Schönes Detail: Der Handgriff ist wie eine Halbscheibe geformt. Im Kontrast zu diesem kühlen Look steht ein mit floralen Motiven versehenes Heizungsgitter – als Hommage an die Vergangenheit des Hauses restaurierten die Architekten das Jugendstil-Objekt in einem glänzenden Goldton.

Persischer Salon mit Butzenfenstern

Im Erdgeschoss wurde die Kleinteiligkeit der Räume beseitigt, die Küche öffnet sich neu zum Wohnzimmer hin. Die Küchenmöbel wurden von den Zürcher Möbelschreibern Gregory Clan gefertigt – sie bestechen mit geschwungener Formensprache, grünblauen holzfurnierten Oberflächen und einem Terrazzo-Feinsteinzeug für die Ablagen. Die schwarzen Wandleuchten von Serge Mouille bringen Fifties-Flair in die Küche. Küchen- und Wohnzimmerboden sind mit Buchenparkett verlegt – im Wohnzimmer glänzt das Original-Berner-Parkett, in der Küche wird es ergänzt um eine neue Version. Das Wohnzimmer erweitert sich auf die vorher kaum nutzbare Veranda hin. Zwei neue Bögen geben dem Wohnraum Licht und Komplexität.

Die Butzenfenster wurden restauriert, eine handgemalte Seidentapete mit Motiven aus dem persischen Heldenepos «Buch der

Linke Seite oben:

Eine Hommage an die Herkunft der Besitzerin: Das Wohnzimmer öffnet sich hin zum persischen Salon.

Linke Seite unten links:

Liebe zur Geometrie: Bunte Halbkreise und Kreise setzen in der Gästetoilette Akzente im Memphis-Stil.

Linke Seite unten rechts:

Rosaroter Traum: Das neue Bad lädt mit glamourösem Look zu einer Runde Wellness ein.

«ILAI für Architektur»

Iela Herrling (*1978) studierte Architektur an der Accademia di Architettura in Mendrisio und an der East London University in den Ateliers von Peter Zumthor, Adam Caruso, Peter St. John und Aires Mateus. Nach dem Diplom 2004 arbeitete sie für Herzog & de Meuron in London und Basel als Projekt-/Teamleiterin an verschiedenen Projekten und Wettbewerben.

Adi Heusser (*1974) studierte Architektur an der Accademia di Architettura in Mendrisio & der ETH Zürich in den Ateliers von Prof. Peter Zumthor & Adam Caruso / Peter St. John. Nach dem Diplom 2004 arbeitete er bis 2006 in London als Projektarchitekt für Rundell Associates und Duggan Morris Architects. Im Jahr 2007 eröffneten Herrling und Heusser ihr gemeinsames Büro ILAI in Zürich.
Andrea Eschbach



Oben:
Cooler Look: Das Treppenhaus schmückt eine Leuchte, mitgebracht von einer Reise nach Kapstadt.

Unten links:
Küche mit Fifties-Flair: Einbaumöbel mit grünblauen Oberflächen und Terrazzo-Steinzeug für die Ablagen.

Unten rechts:
Inspiration Glas: Designobjekte aus der Sammlung von Iela Herrling.

Rechte Seite:
Eyecatcher in strahlendem Gelb: Im Entrée gibt es ein warmes Willkommen.

Könige» der Designerin India Mahdavi und ein Pouf mit bunten Seidenfransen aus der Feder von Lorenza Bozzoli verweisen auf die iranische Herkunft der Hausbesitzerin. «Wir haben den Raum den persischen Salon getauft», sagt Herrling.

Eine Treppe mit Geländer – dessen barocker Schwung durch weiße Farbe abstrahiert wurde – führt an einer Gästetoilette vorbei ins obere Geschoss mit den privaten Räumlichkeiten. Die Gästetoilette ist klein, aber sehr fein: Das alte Lavabo aus dem Bestand wurde übernommen, in liebevoller Handarbeit restaurierte Herrling eine kleine Leuchte, die nun über dem kreisrunden Spiegel den Raum erhellt. Schwarz-weiße Fliesen und gelbe Akzente an der Tür und an der Wand über dem WC lassen an den Memphis-Stil denken, der gerade ein Revival feiert. «Memphis begleitet mich seit meinem Elternhaus», sagt die Architektin.

Verspielte Details prägen das Obergeschoss. Die Holzböden sind hier hellgrau gestrichen. Ein aufgemalter Halbkreis führt vom Ankleidezimmer in den Schlafbereich. Auch hier wurden Schreiner Möbel eigens angefertigt. «Im Schlafzimmer wünschte sich die Bauherrschaft Ferien-Feeling», sagt

Iela Herrling. Und so versah sie die weiße Wand hinter dem Bett mit einer Wandmalerei aus stilisierten grauen Markisen. Im nebenan gelegenen Arbeitszimmer schafft unter den Dachschrägen ein Einbaumöbel Ordnung. Das ehemals gelbe Bad wurde in eine Badeoase verwandelt: Rosarote Wandfliesen treffen auf einen Bogen in gleicher Farbe, der die Badewanne rahmt.

Die Böden bilden mit schwarz-weißen Fliesen ebenso wie die schwarzen Einbaumöbel und Armaturen einen strengen Gegenpart zum Rosaton. Der Hang der ILAI-Architekten zur Farbe findet sich auch im Gartengeschoss wieder: Dort lädt nun eine Gästesuite im vormals feuchten Keller zu einem gemütlichen Besuch ein. Ein blauer Halbkreis zieht sich hier über eine Ecke des Raums, das neu eingefügte Gästebad verschönern ein ellipsenförmiger Spiegel und weiße Fliesen mit Fugen in Terracotta und Blau.

Seit dem vergangenem Mai residieren nun die neuen Besitzer im Haus am Kapfsteig: «Die perfekte Auswahl und Abstimmung der Farben und Formen passend zur Architektur des Hauses gefallen uns jeden Tag von neuem», sagt sie.



