



Buchner Bründler Architekten, Siedlung Rötiboden, Wädenswil

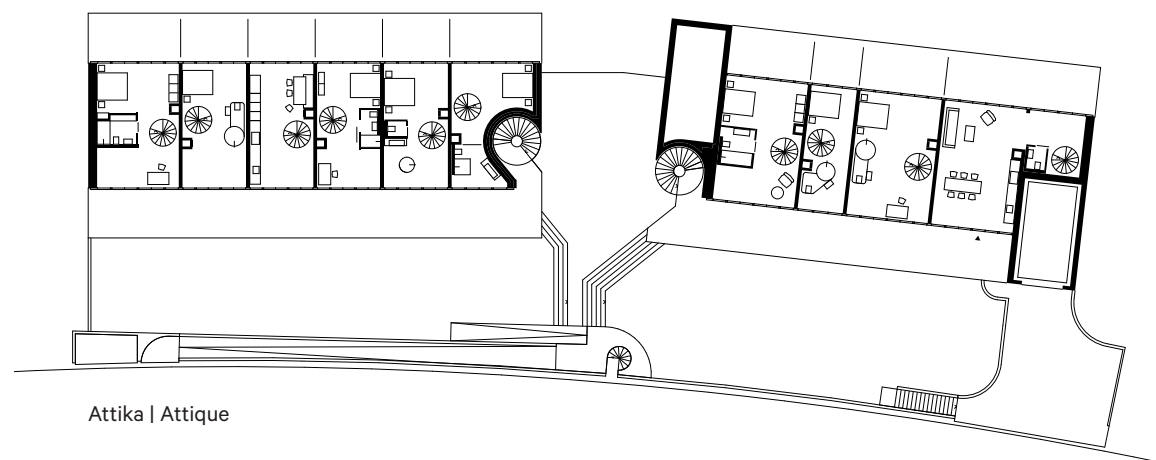
BUNTER HUND STATT GRAUE MAUS

Der Wachstumsdruck der Metropole Zürich lässt ehemals landwirtschaftlich geprägten Dörfer entlang des Zürichsees zur Agglo anschwellen. Aus dem Einheitsbrei neuer Wohnbauten ragt eine Gruppe erfrischender Reihenhäuser von Buchner Bründler in Wädenswil in mehrfacher Hinsicht heraus. Wer bei der Typologie ein parzelliertes Nebeneinander erwartet, ist überrascht, dass dort eine Siedlung mit üppigen Gemeinschaftsflächen entstanden ist. Innen haben die Häuser trotz ihrer Schmalheit einen Loftcharakter und zahlreiche farbige Elemente, welche die Häuser bevölkern, erzeugen ein Gefühl von Lebensfreude.

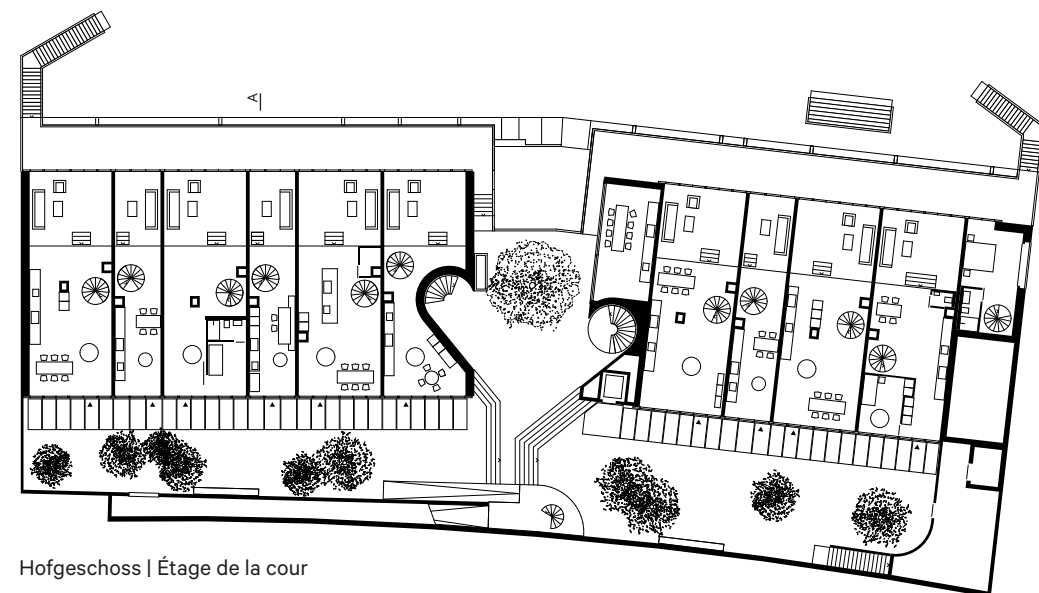
Text | Texte Roman Hollenstein

TOUCHE DE COULEUR EN MILIEU MONOTONE

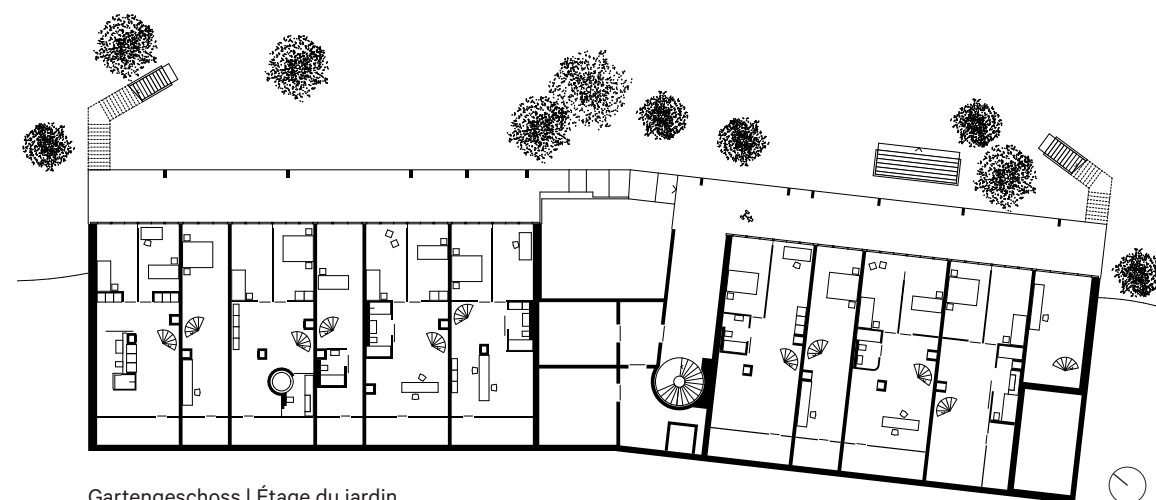
La croissance urbaine de la métropole zurichoise se fait sentir sur les rives du lac dont les villages pittoresques ont grossi au point de devenir une agglomération. À Wädenswil, un groupe de maisons mitoyennes aux couleurs vives signé Büchner Bründler Architekten s'extirpe de la masse anonyme des immeubles construits récemment, et ce à plus d'un titre. Si sa forme urbaine laisse imaginer un parcellaire homogène et répétitif, l'ensemble présente en fait des espaces communs généreux. Malgré leur étroitesse, les maisons mitoyennes ressemblent à des lofts animés par de nombreux éléments colorés desquels se dégage le sentiment enjoué qui caractérise l'ensemble.



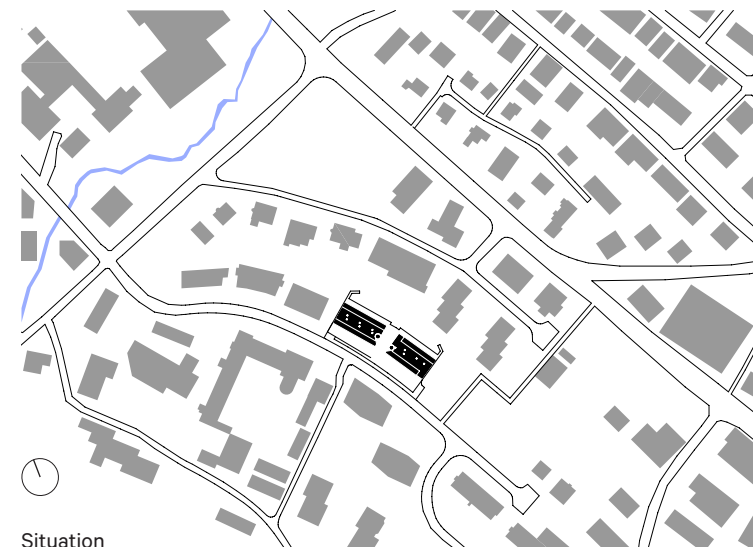
Attika | Attique



Hofgeschoss | Étage de la cour



Gartengeschoss | Étage du jardin



Situation

**Übersetzung ins
Französische |
Traduction en français**
François Esquivié

Fotos | Photos
Paola Corsini, Rory Gardiner
& Jörg Himmelreich

**Architektur |
Architecture**
Buchner Bründler
Architekten, Basel

**Standort |
Emplacement**
Rötibodenstrasse 23 / 25,
Wädenswil

**Bauherrschaft |
Maître d'ouvrage**
BB Bauten

**Grundstücksbesitzerin |
Propriétaire de la parcelle**
Ruth Jahnke Sidler

**Bauingenieur |
Ingénieur civil**
Schnetzer Puskas Ingenieure

**Bauleitung |
Direction des travaux**
Vollenweider Baurealisation

Kosten | Coûts
CHF 12,3 Mio.

**Bruttogeschossfläche |
Surface brute de
plancher**
2878 m²

Umsetzung | Réalisation
2021 – 2023

Die kleinen Orte am Zürichsee verwandelten sich kontinuierlich in eine Agglomeration mit Wohn- und Villenvierteln – verwoben mit Rebbergen, Wiesen, Feldern und Wäldern. Leider machen sich dabei selbst in den teuersten Aussichtslagen derzeit banale Luxusapartmenthäuser breit. Gleichwohl konnten einige Dörfer entlang des Sees ihren Charme bewahren. Zu diesen zählt Wädenswil, wo alte Gassen den Abhang hinaufführen zur Kirche, einem Meisterwerk des protestantischen Barocks und zum Schloss, in dessen ummauertem Landschaftsgarten sich ein stolzes klassizistisches Herrenhaus erhebt. Darüber weitet sich jenseits der Speerstrasse eine für die Schweiz typische Neubaugebiet mit einfallslosen Mehrfamilienhäusern aus, die der einst vielgelobten helvetischen Baukunst nicht zum Ruhm gereichen. Vielmehr berichten sie von fragwürdigen Bauvorschriften und der Geldgier mancher Investoren. Wie ein Krebsgeschwür überwuchern diese anonymen Bauten mittlerweile auch steilere Hanglagen, um in den Genuss von Aussicht auf den See zu gelangen.

ALTERNATIVEN SCHAFFEN

Eine derart bevorzugte Lage wirkt sich auf die Grundstückspreise aus. So wurde auch für eine der letzten freien Parzellen am Steilhang eine gewaltige Summe Geld geboten. Die Landbesitzerin aber schlug sie aus, überzeugt davon, dass dieses einst zum elterlichen Bauernhof gehörende Terrain mehr verdiente als noch ein weiteres generisches Gebäude mit sündhaft teuren

Les petites localités des rives du lac de Zurich sont devenues au fil du temps un tissu continu de quartiers de logements et de villas individuelles ponctuellement agrémentées par la présence pittoresque de vignes, de prairies, de champs et de forêts. Si les parcelles à la vue imprenable s'arachent à prix d'or, les luxueux immeubles qui s'y construisent sont d'une banalité affligeante. Certains villages aux abords du lac ont néanmoins réussi à préserver leur charme. Wädenswil en fait partie, avec ses vieilles ruelles remontant vers l'église du village – un chef-d'œuvre du baroque protestant – et vers le château et son jardin paysager qui abrite derrière ses murs une belle villa classique. Un peu plus haut, au-delà de la Speerstrasse, s'étale une zone de constructions neuves et ennuyeuses comme on en trouve beaucoup en Suisse, et ce malgré une richesse architecturale souvent vantée au-delà des frontières du pays. Ce genre de zone témoigne à vrai dire plutôt de règles de construction douteuses et de la cupidité de certains investisseurs que d'autre chose. Ces constructions anonymes se multiplient à la manière d'un cancer sur les pentes les plus raides pour profiter de la vue sur le lac.

EN QUÊTE D'ALTERNATIVES

Une situation aussi privilégiée se répercute sur la valeur de terrains livrés à la surenchère de certains investisseurs. Une offre d'une grande somme d'argent aurait même été formulée pour l'une des dernières parcelles encore à bâtir sur la pente raide. La propriétaire, convaincue que la parcelle autrefois intégrée à la ferme de ses parents, méritait mieux qu'un énième bâtiment de logements en copropriété, aux appartements hors de prix et sans caractère, l'a refusé. Elle imaginait pour ce terrain le développement d'un petit ensemble vivant, donnant à des familles de la classe moyenne l'occasion d'acquérir un logement. Après s'être adressée à un bureau zurichois dont le projet ne comblait pas ses attentes, elle s'est tournée en 2016 vers Daniel Buchner et Andreas Bründler. Elle connaissait les architectes pour leur avoir demandé de concevoir sa maison sur cette même parcelle, presque deux décennies plus tôt. Le projet n'avait finalement pas vu le jour pour des raisons familiales.



Die beiden Volumina terrassieren das Gelände. Mit Plätzen, Balkonen, Dachterrassen und Loggien bieten sie vielfältige Aussenbereiche.

Places, balcons, terrasses en toiture et loggias: le terrassement de la pente orchestré par les deux volumes offre une grande diversité d'espaces extérieurs.

Foto oben und unten rechts | Photo en haut et en bas à droite
Paola Corsini

Foto unten links | Photo en bas à gauche
Jörg Himmelreich

Eigentumswohnungen. Ihr schwebte eine lebendige Kleinsiedlung vor, in der sich auch mittelständische Familien ein eigenes Zuhause leisten können. Von einem Zürcher Architekturbüro liess sie ein Projekt erarbeiten, das jedoch «nicht singen wollte». Deshalb wandte sie sich 2016 an Daniel Buchner und Andreas Bründler, mit deren 1997 gegründetem Basler Büro sie bereits einige Jahre zuvor ein Haus für den Eigengebrauch auf derselben Parzelle geplant hatte. Aus familiären Gründen kam dieses letztendlich nicht zustande.

Schnell war allen Beteiligten klar, dass erschwingliche Eigentumswohnungen für den Mittelstand dort unmöglich waren, sofern die Eigentümerin das Grundstück für mit seinem aktuellen Marktwert einbringen würde. Ihr war das Projekt aber derart wichtig, dass sie bereit war, ihr Land zum halben Preis abzugeben, sofern Buchner Bründler Architekten für das Vorhaben nicht nur als Planende, sondern auch als Totalunternehmer, Financiers und Verkäufer die Verantwortung übernahmen. Gemeinsam mit dem ebenfalls am Projekt beteiligten Basler Ingenieurbüro Schnetzer Puskas gründeten sie daraufhin die BB Bauten AG, welche die Siedlung bis 2023 realisierte und die einzelnen Wohneinheiten zum Selbstkostenpreis verkaufte.

Die Bauvorschriften sahen für die Parzelle zwei mittelgrosse Volumen parallel zur Rötibodenstrasse vor. Dementsprechend entwarfen Buchner Bründler Architekten zwei aufeinander bezogene Reihenhäuserzeilen, die zunächst über Satteldächer verfügen sollten, ähnlich wie beim 2014 in einem minimalistischen Formenvokabular vollendeten Betonhaus in Lörrach. Der überarbeitete Entwurf sah dann aber zwei in der Längsrichtung terrassierte Gebäude mit Flachdächern vor, deren offene Struktur es den Bewohnenden erlaubt, sich frei in allen Aussenbereichen bis hinauf auf die eine Dachterrasse zu bewegen und von den verschiedenen Ebenen die Aussicht auf den See zu geniessen.

GEMEINSCHAFT STIMULIEREN

Nähert man sich der Siedlung von Westen her auf der Rötibodenstrasse, so treten die zwei nüchternen Betonbauten zuerst kaum in Erscheinung. Rasch geraten aber zahlreiche, erfrischend farbige Elemente in den Blick, welche die Gebäude beleben. Sie

L'ensemble des parties prenantes a cependant rapidement dû se faire à l'idée que la construction de logements destinés à la classe moyenne était illusoire si le terrain devait être cédé à sa valeur spéculative. La propriétaire avait tellement à cœur de réaliser ce projet qu'elle était prête à le céder pour moitié moins, à condition que Buchner Bründler Architekten assume non seulement la responsabilité de la conception du projet, mais aussi son financement, sa réalisation et sa vente. Un rôle d'entrepreneur total que les architectes ont finalement endossé en créant BB Bauten AG – avec la complicité du bureau d'ingénierie bâlois Schnetzer Puskas, lui aussi impliqué dans le montage du projet – entreprise qui a livré l'ensemble en 2023 et vendu les appartements à prix coûtant.

Le règlement de construction prévoyait pour la parcelle deux volumes de taille moyenne parallèles à la Rötibodenstrasse. Les architectes s'y sont tenus avec deux rangées de maisons mitoyennes avec toitures à deux pans, comme pour la maison en béton brut et très minimaliste construite à Lörach en 2014. Après remaniement, le projet présentait deux volumes offrant des toitures accessibles et respectant une structure ouverte qui permettrait aux futur-e-s habitant-e-s de se déplacer librement dans tous les espaces extérieurs, y compris sur les toitures-terrasses, profitant ainsi de la vue sur le lac à chacun des niveaux du lotissement.

ENCOURAGER LA VIE COMMUNE

Depuis la Rötibodenstrasse à l'ouest, on remarque à peine les deux volumes sobres en béton, dont on aperçoit bientôt les nombreux éléments colorés qui les animent. Les deux corps de bâtiment regroupent dix maisons mitoyennes de trois étages, de tailles et de proportions différentes, ainsi qu'un appartement. Légèrement tournés l'un vers l'autre et placés sur des niveaux décalés, les deux volumes définissent une place centrale en gravier offrant une vue cadrée sur le lac. Agrémentée d'une fontaine et d'un arbre, à proximité de la salle commune placée dans la rangée est des maisons mitoyennes, cette placette au caractère villageois est un lieu de rencontre et d'échange destiné à tous les habitant-e-s du lotissement. Elle débouche au sud sur une esplanade de forme allongée aux allures de cour

setzen sich zusammen aus insgesamt zehn dreigeschossigen Reihenhausscheiben unterschiedlicher Grösse und Proportionen sowie einer Etagenwohnung. Leicht gegeneinander abgedreht und höhenversetzt, flankieren die beiden Baukörper einen zentralen Kiesplatz, der durch eine Lücke zwischen den beiden Riegeln sogar teilweise Seesicht hat. Dank Brunnen, Baum und einem Gemeinschaftsraum in der östlichen Reihenhausscheibe bildet er gleichsam eine Art Dorfplatz für die Siedlung, auf dem sich die ganze Nachbarschaft treffen und austauschen kann. Nach Süden geht er über in einen gestreckten, aus dem Hang gegrabenen Vorplatz, der – begrenzt durch die beiden Gebäude und eine hohe Strassenstützmauer – wie ein Innenhof wirkt. Von hier führen nach Osten eine Stiege, nach Westen eine Rampe und dazwischen eine – insbesondere bei den Kindern beliebte – Wendeltreppe hinauf zur Strasse.

Wendeltreppen sind eines der Markenzeichen der Arbeiten von Buchner Bründler Architekten – genauso wie die auf den Dachterrassen tanzenden, stelenförmigen Schornsteine, die beim Kunsthaus Baselland in Münchenstein zu gigantischen Lichtkaminen wurden. Dasselbe gilt für die kreisrunden, an Bullaugen erinnernden Wandöffnungen, die seit den frühen Einfamilienhäusern das Œuvre der Architekten mitprägen. Es erstaunt daher nicht, dass auch bei der Rötiboden-Siedlung Rundfenster zum Einsatz kamen, zusammen mit einer weithin sichtbaren, aufgemalten schwarzen Kreisfläche auf der fensterlosen Stirnwand des Gemeinschaftsraums.

intérieure, creusée dans la pente et délimitée par les deux bâtiments et le haut mur de soutènement contre la route. On accède depuis ici à la rue, par un escalier à l'est, une rampe à l'ouest et, entre les deux, un escalier en colimaçon particulièrement apprécié des enfants.

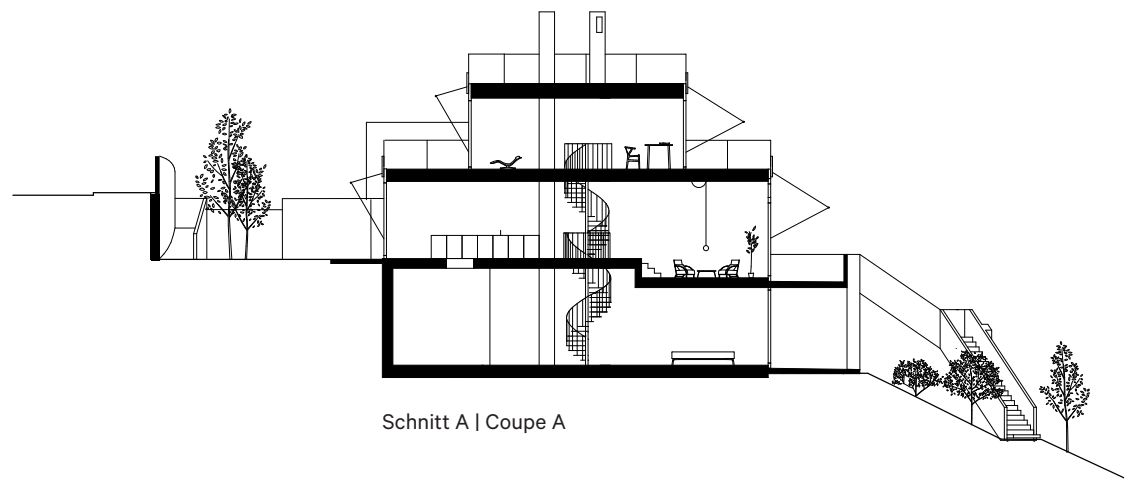
L'escalier en colimaçon est une constante dans les travaux de Buchner Bründler Architectes. Comme d'ailleurs les cheminées en forme de stèles qui dansent ici sur les toits-terrasses et que l'on retrouve au Kunsthaus Baselland de Münchenstein, où elles sont utilisées comme puits de lumière. Quant aux percements circulaires qui ornent les différents murs du lotissement à la manière de hublots, ils accompagnent l'œuvre des architectes depuis les premières maisons individuelles. Un cercle noir orne le pignon aveugle derrière lequel se trouve la salle commune, comme si les architectes, conscients de cette citation, avaient souhaité mettre en abîme ce thème qu'ils maîtrisent parfaitement.

Les deux escaliers en colimaçon verts pétrole qui se dressent comme des sculptures surdimensionnées et desservent les maisons mitoyennes depuis la place centrale sont encore plus marquants que ces formes circulaires. Ils relient entre elles les parties extérieures accessibles à tous-tes les habitant-e-s, du rez-de-jardin à la terrasse en toiture en passant par le niveau de l'entrée et l'attique, mais aussi par le garage souterrain et ses onze places de stationnement auxquelles les voitures accèdent par un monte-charge. L'association du vert pétrole des escaliers, du bleu des garde-corps

Die farbenfrohen, abstrakt wirkenden Elemente stehen in einem Dialog mit der Betonkonstruktion und verleihen der kleinen Siedlung einen lebendigen Ausdruck.

Les formes aux couleurs vives, presque abstraites, contrastent avec la construction en béton, donnant au nouveau complexe résidentiel une expression unique.

Foto | Photo
Paola Corsini



Schnitt A | Coupe A



Noch auffälliger als die Kreisformen sind die beiden petrolgrünen Wendeltreppen, die wie übergrosse Skulpturen wirken und vom zentralen Platz aus die Reihenhäuser vertikal erschliessen. Sie verbinden die allen Bewohnenden zugänglichen Aussenflächen vom Gartengeschoss über das Eingangsniveau und die Attika bis hinauf zum Flachdach, führen aber auch hinunter zur Tiefgarage mit elf Abstellplätzen, zu der die Autos über einen Fahrzeughift gelangen. Das Petrolgrün der Treppen erzeugt im Zusammenklang mit dem Blau der Terrassengeländer, dem Gelb der Wetterdächer und dem Orange der Markisen eine Farbharmonie ähnlich jener, die Le Corbusier für die Unité d'habitation in Marseille entwickelt hatte. Auch die schmalen, tiefen, in Schottenbauweise erstellten Reihenhäuser scheinen von den Maisonnetten der legendären Wohnmaschine angeregt worden zu sein.

KOMPAKTE GROSSZÜGIGKEIT

Im Erdgeschoss, das gegenüber der Strasse um etwa eine Etage niedriger liegt, betritt man die Häuser durch raumhohe Fenstertüren in den Küchenbereichen. Obwohl sämtliche Aussenzonen – mit Ausnahme der seeseitigen Terrassen im Attikageschoss

des terrassen, du jaune des avants-toits et de l'orange des marquises crée une harmonie colorée parente de celle développée par Le Corbusier pour l'Unité d'habitation à Marseille. Les maisons mitoyennes, étroites et profondes, construites avec des refends parallèles, semblent également avoir été inspirées par les duplex de la légendaire machine à habiter.

COMPACT MAIS GÉNÉREUX

Au rez-de-chaussée situé un étage plus bas par rapport à la rue, une porte-fenêtre ouvrant sur la cuisine permet d'accéder à l'intérieur de chaque maison. Bien que les espaces extérieurs soient accessibles à toutes et à tous – à l'exception des terrasses côté lac à l'étage en attique –, la grande profondeur des logements garantit à leurs habitants une certaine intimité. Ils sont malgré tout bien illuminés grâce aux façades entièrement vitrées et à la hauteur sous plafond de plus de trois mètres de hauteur – qui atteint 3,75 mètres au profit d'un split au niveau de la démarcation entre l'étage et la zone d'habitation – qui permettent à la lumière de pénétrer généreusement.

Pour des raisons esthétiques et de gestion des coûts, le béton apparent s'impose

Mineralische Oberflächen geben den Räumen einen minimalistischen Charakter. Die farbigen Badmodule, die Treppen sowie das Holz von Küchen und Einbauschränken wirken dabei wie Darsteller auf einer Bühne.

La minéralité des surfaces alloue aux espaces intérieurs leur atmosphère minimaliste dans laquelle les modules de salle d'eau colorés, les escaliers ainsi que le bois des cuisines et des armoires intégrées ressemblent à des comédiens sur scène.

Fotos | Photos
Paola Corsini

Weitere spannende Bauten aus dem Büro Buchner Bründler finden Sie online auf Swiss Arc.

Retrouvez d'autres réalisations du bureau Buchner Bründler sur Swiss Arc.

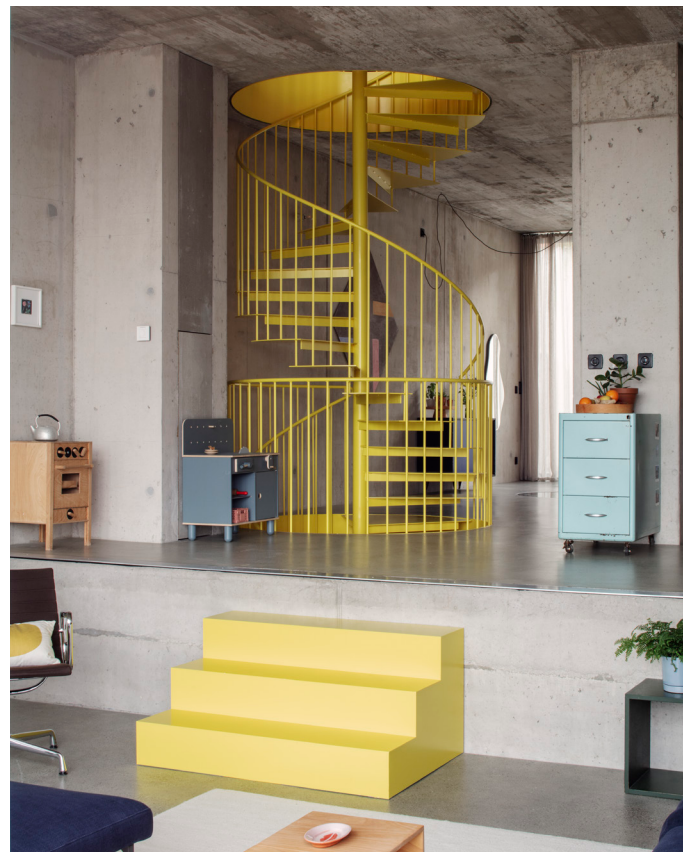


– allgemein zugänglich sind, gewährt die grosse Tiefe der Wohnungen eine gewisse Intimität. Die vollverglasten Fassaden und Raumhöhen von gut drei Metern, die dank einer Abstufung der Geschossplatte zum Wohnbereich auf 3,75 Meter ansteigen, lassen grosszügig Licht in die Wohnungen fliessen.

Wie die Fassaden sind auch die Innenräume aus ästhetischen Erwägungen, aber auch aus Kostengründen, in Sichtbeton gehalten. Dieser weist Spuren der Schalungsbretter auf und verleiht den Räumen – ähnlich wie beim 2018 umgebauten Lagerhaus in Nuglar – eine fabrikartige Atmosphäre. Die loftartigen, frei unterteilbaren Geschosse der Reihenhäuser werden durch sorgfältig detaillierte Einbaumodule der Nasszellen und Küchen in Bereiche mit unterschiedlichen Stimmungen gegliedert. Diese Elemente konnten die Eigentümer*innen nach eigenem Gutdünken platzieren und genauso wie die filigranen Wendeltreppen und die Einbauschränke in einer von den Architekten zur Auswahl gestellten Farbe streichen lassen. Bei Bedarf wurden zudem einzelne Zimmer mit Sperrholzwänden abgetrennt, deren Materialität und handwerkliche Ausführung einen Kontrast

aussi dans les espaces intérieurs. Les planches en bois des coffrages sont encore lisibles et confèrent à chacun des grands espaces traversants une atmosphère d'atelier – à l'image de l'entrepôt Nuglar transformé par Buchner Bründler en 2018. Libres de tous cloisonnements et divisées en zones aux ambiances différentes à la faveur des modules soigneusement détaillés des salles d'eau et des cuisines, les maisons mitoyennes ressemblent à des lofts. Les propriétaires pouvaient choisir l'emplacement des modules en question et les faire peindre dans une couleur parmi celles d'une palette définie par les architectes, idem pour les escaliers en colimaçon filigranes et les armoires encastrées. Selon les besoins, certaines pièces ont en outre été cloisonnées au moyen de pans en contreplaqué dont la matérialité et la finition artisanale contrastent avec l'immédiateté brute et minérale des murs, des plafonds et des sols.

À l'arrière des maisons mitoyennes, les espaces donnant sur les jardins creusés dans la pente bénéficient de l'apport de la lumière naturelle grâce à des hublots réservés dans les dalles des cuisines. De l'autre côté, de grandes baies ouvrent les espaces d'habitation sur la coursive. Celle-ci mène

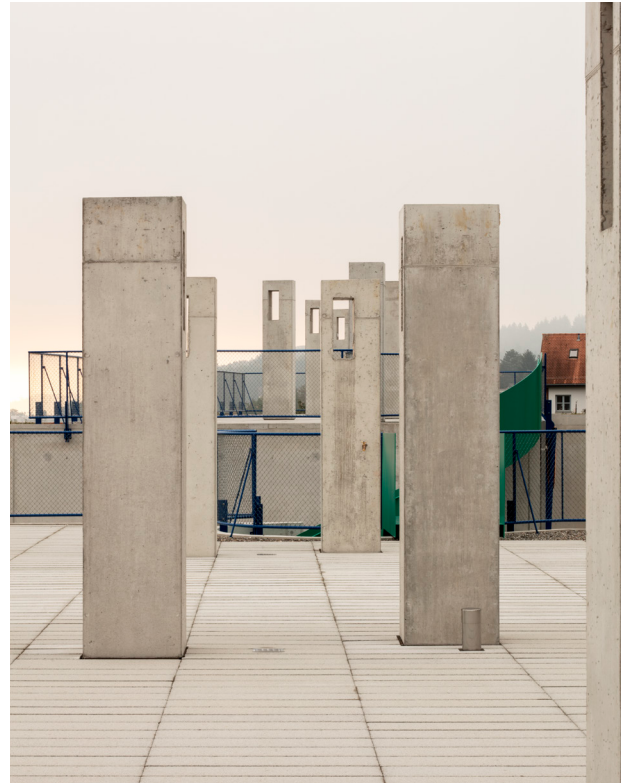


zur rohen Unmittelbarkeit der mineralischen Wand-, Decken- und Bodenflächen bildet.

Bullaugen in den Küchenböden versorgen die rückwärtigen Bereiche der in den Hang gebauten Gartengeschosse mit etwas Tageslicht, während sich die vorderen Raumteile mit Fensterfronten auf den Laubengang öffnen. Hier kann man in den tieferliegenden, mit Obstbäumen bepflanzten Gemeinschaftsgarten hinabsteigen, aus welchem man anschliessend auf zwei skulpturalen Betontreppen, die auf Le Corbusiers plastisch-brutalistische Nachkriegsarchitektur oder auf Giancarlo de Carlos Villaggio Matteotti in Terni verweisen, hinauf auf die nordseitigen Terrassen und weiter zum zentralen Platz gelangt.

FASZINATION BETON

Die Rötiboden-Siedlung bietet dank ihrer grosszügigen und offenen Konzeption aktiven und kontaktfreudigen Menschen ein ideales Umfeld. Dadurch hebt sie sich wohltuend von den trotz grosser Loggien und Balkone introvertiert wirkenden Wohnblöcken der Umgebung ab. Irritieren mag allenfalls das an die Zeit des Brutalismus gemahnende Zelebrieren des plastisch eingesetzten Betons im Aussen- wie im Innenbereich. Trotz wachsender Kritik aus Umweltschutzkreisen ist Beton bis heute das bevorzugte Baumaterial von Buchner Bründler geblieben. Das hindert sie aber nicht daran, sich vermehrt auch mit den kreativen Möglichkeiten des Holzbaus auseinanderzusetzen, wie etwa ihr Anfang 2024 gekürtes Siegerprojekt des Verwaltungsneubaus Kreuzboden in Liestal zeigt, den sie als Holzkonstruktion in Skelettbauweise realisieren werden – ein höchst innovatives Projekt, das garantiert im Arc Mag in wenigen Jahren besprochen werden wird.



à un verger commun situé en contrebas, à la suite duquel deux escaliers sculpturaux rappelant l'architecture plastique et brutaliste d'après-guerre d'un Le Corbusier ou encore le Villaggio Matteotti de Giancarlo di Carlo à Terni, permettent de rejoindre les terrasses côté nord et la place centrale.

FASCINATION BÉTON

Grâce à sa conception généreuse et ouverte, l'ensemble Rötiboden offre un environnement idéal pour des personnes au mode de vie actif et enclins à la vie en communauté. Malgré les larges loggias et balcons que l'on retrouve un peu partout dans le voisinage, il se distance sans grande peine des constructions avoisinantes. On pourra tout au plus s'interroger sur le statut du béton dont la célébration plastique à l'extérieur comme à l'intérieur, rappelle le courant brutaliste et qui reste aujourd'hui le matériau favori de Buchner et Bründler. Ces derniers s'intéressent cependant de plus en plus aux potentiels d'expérimentation de la construction en bois, comme le montre par exemple leur projet lauréat début 2024 pour le nouveau centre administratif Kreuzboden à Liestal, qui présente une ossature bois – un projet extrêmement innovant qui mériterait d'être discuté dans un numéro du Swiss Arc Mag d'ici quelques années.

Dass fast alle Aussenflächen miteinander verbunden und frei zugänglich sind, ist für einen Wohnungsbau ungewöhnlich. Durch das üppige Angebot kann dennoch jeder seine Nische finden.

Le fait que tous les espaces extérieurs sont reliés les uns aux autres est assez rare pour un bâtiment de logements. Leur diversité permet cependant à chacune et chacun de trouver sa place.

Foto links | Photo à gauche
Paola Corsini

Foto rechts | Photo à droite
Rory Gardiner

