



Referenzobjekt:
Acht Eigentumswohnungen, Binder-/Dammstrasse in Zollikon

Ausgangslage

Im Jahr 2003 wurde ein unbebautes Grundstück mit 2'500m², Zone W1.75, zwischen der Binderstrasse und der Dammstrasse liegend, zum Verkauf angeboten. Es liegt an einer leichten Hanglage. Die obere Hälfte geniesst auf der Höhe des Gartenniveaus eine schöne Teilseesicht. Die Zufahrt des Grundstücks erfolgt über die Dammstrasse, welche parallel zum S-Bahntrasse und zur Seestrasse verläuft. Verkehrstechnisch ist das Grundstück optimal gelegen.



Herausforderung

Terrassenwohnungen, die sich vor allem wegen ihren grosszügigen Terrassentiefen, im Markt sehr gut verkaufen, waren aufgrund des zu geringen Gefälles des Grundstücks baulich nicht umsetzbar.

Die Ausnutzung musste, um möglichst viele "Seesicht-m²" zu produzieren, im oberen Teil des Grundstücks platziert werden. Somit ergaben sich automatisch drei Baukörper.

Die grösste Herausforderung lag in der Begrenzung der Lärmimmissionen durch die, unterhalb des Grundstücks verlaufende, S-Bahnlinie und in zweiter Bautiefe die Seestrasse.

Arbeiten

Vermittlung des Grundstücks. Mediationsgespräche mit den Nachbarn. Beratung in Bezug auf Lärmschutzmassnahmen. Diese beinhalteten die Umsetzung von Minergie®-Normen, Beton- und Glasbrüstungen und Anbringen von Schallschluckmatten an den Terrassenuntersichten. Verkauf der Wohnungen.

Resultat

Der Verkauf begann im Dezember 2003. Die Wohnungen erfreuten sich zu Beginn weg einer regen Nachfrage. Im Mai 2004 waren bereits vier der acht Wohnungen verkauft.

Leider machte eine indirekte Nachbarin - als renitente Frau bekannt - eine Einsprache gegen das Bauprojekt und zog dieses weiter ans Verwaltungsgericht, wo sie - wie die Mehrzahl aller Einsprachen - unterlag. Die Käufer und der Investor litten unter der Bauverzögerung von eineinhalb Jahren und der damit verbundenen Baukostenteuerung, sowie den gestiegenen Bauzinsen.

Der Bezug der Wohnungen erfolgte schliesslich Ende 2006. Alle Käufer haben trotz der Verzögerung ihre Wohnung nicht dem Ersteller zurückgegeben, sondern hielten bis zu deren Fertigstellung durch.

Binder-/Dammstrasse, Zollikon

Eigentumswohnungen



Binder-, Dammstrasse, Zollikon

Da gibt es diesen Hang zu mehr südländischem Charme im Alltag, zu mehr Aussicht und Ruhe. Gleichzeitig möchte man aber in Stadtnähe sein, wenig Steuern bezahlen und lokal, national sowie auch mit der weiten Welt verbunden sein. In der Gemeinde Zollikon wird dieser Hang bebaut. Er bietet beste Südwest-Lage. Und noch mehr: attraktive Architektur, bei der auf ausgesuchte, sinnliche Materialien Wert gelegt wird. Hier entstehen exklusive Eigentumswohnungen in einer mediterran gestalteten Gartenanlage. Das neue Domizil an der Binderstrasse, respektive Dammstrasse ist 2006 bezugsbereit.



In bester Umgebung

Die Gemeinde Zollikon schliesst direkt an Zürich an. Dennoch hat sie sich ihren ländlichen Charakter bewahrt. Üppiges Grün umgibt die alten Villen, die Bauern- und modernen Landhäuser. Dieses sympathische Ambiente lässt sich zum Beispiel am «Zollikermärt» erleben, wo man jeweils am Samstag eine grosse Auswahl an Gemüse, Früchten und Blumen findet. Auch das benachbarte Seefeld bietet eine Vielzahl von interessanten Einkaufsmöglichkeiten vom Delikatesslädeli bis hin zum Grossverteiler, vom Designermöbelgeschäft über den Antiquitätenladen bis hin zur Modeboutique mit bekannten Labels. Das Fitnesszentrum in einer umgebauten Fabrik fehlt ebenso wenig wie eine Vielzahl von Cafés und Restaurants. Und zu all dem glitzert der See direkt vor der Haustüre. Die kleine, feine Seebadi von Zollikon lädt zum stilvollen Relaxen ein. Genuss wird gross geschrieben. Im Sommer verwandeln sich Kiesplätze in Spielflächen, die waldreichste Gemeinde wird zum Freizeiteldorado für Jogger, Velofahrer, Fussball- und Tennisspieler, Segler oder Wanderer. Der Hang zu mehr dürfte auch im Bereich der Freizeitbeschäftigungen keine Wünsche offen lassen.



Eine Erfolgsgeschichte

Schon die Urahnen wussten, wo es sich besonders schön siedeln lässt und bauten sich am rechten Zürichseeufer ihre Behausungen, bestellten das Land und pflegten die Reb- kultur als eine unter vielen, die das Leben angenehmer machen. Die ansässigen Alemannen, genannt Zollo, leben noch heute im Wort Zollikon weiter. Man spürt: An diesem Ort vermögen sich, trotz naher Urbanität, die Traditionen zu halten. Neben den Städten Zürich und Winterthur ist Zollikon die älteste Gemeinde des heutigen Kantons Zürich. Der Bau der Seebahn 1894 am rechten Seeufer und derjenige der Forchbahn 1912 führten zur allmählichen Wandlung vom Bauerndorf zum städtischen, exklusiven Vorort, der für moderne Zeitgenossen einen ganz besonderen Vorzug aufweist: den zweitniedrigsten Besteuerungssatz im Kanton Zürich mit einem Steuerfuss von 72% für private und 79,08% für juristische Personen.



Wohnen nach Mass

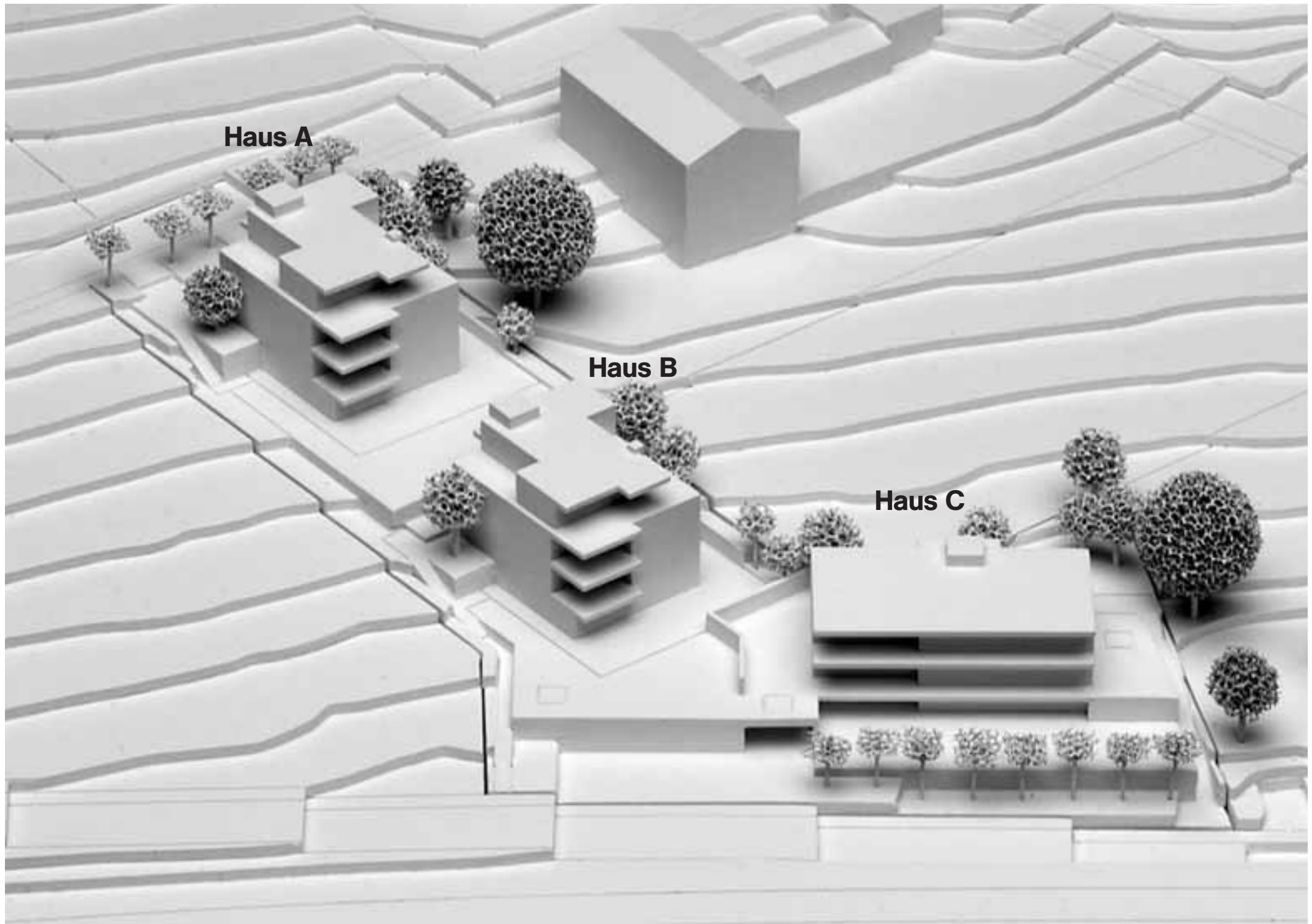
Das Projekt an der Binder-/Dammstrasse ist exakt auf seinen Standort zugeschnitten. Die Staffelung der drei Bauten berücksichtigt zugleich die Wünsche nach Privatsphäre als auch nach guter Nachbarschaft. Die Grundstruktur der Wohnungen lässt individuelle Wünsche im Rahmen des bestehenden architektonischen Konzepts zu. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse oder einen Sitzplatz mit grossem Gartenanteil. Je nach Lage hat man Sicht auf den Zürichsee und/oder auf die Stadt Zürich. Zu den modernen, geräumigen Wohnungen gehören jeweils im Untergeschoss ein grosszügiger Keller sowie eine separate Waschküche mit WM/Tumbler. Bei der Wohnung A1 sind WM/Tumbler integriert. Das Treppenhaus und der Lift verbinden die Wohnhäuser direkt mit den Garagen. Zudem verfügt jede Wohnung über eine Komfortlüftung, die den Austausch mit Frischluft auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet. Die qualitativ hoch stehende Bauweise, die sorgfältig ausgesuchten Materialien und die gut proportionierte Architektur steigern den Wert der Lage und der Wohnungen.



Ferien im Garten

Im Sommer der Duft von Lavendel, auf dem Rasen ein Picknick unter Bäumen: Mit wenigen ausgewählten Elementen wird ein mediterran-moderner Ort der Ruhe und Sinnlichkeit geschaffen. Das durchdachte Wohnkonzept, das die schönen Seiten des Alltags in den Mittelpunkt stellt, gelangt durch die Gartenarchitektur pointiert zu seiner stilvollen Abrundung und Identität.





Haus A





Haus B

Haus C

Umgebung

LEGENDE




Beläge

-  Fahrbahn und Parkplatzbelag: Asphalt
-  Wegbelag: Zementpflastersteine
-  Terrassenbelag: Hartbelag
-  Platzbelag: Kies

Grünflächen

-  Rasen / Wiesen
-  Lavendel

Bepflanzung

-  Schirmförmig gezogene Maulbeerbäume
-  Blütensträucher
-  Buchskugeln



Haus A

Haus B

Haus C

Dammstrasse

SBB



10316

685400

2285

417

423

422

421

420

419

418

417

416

415

414

413

412

24