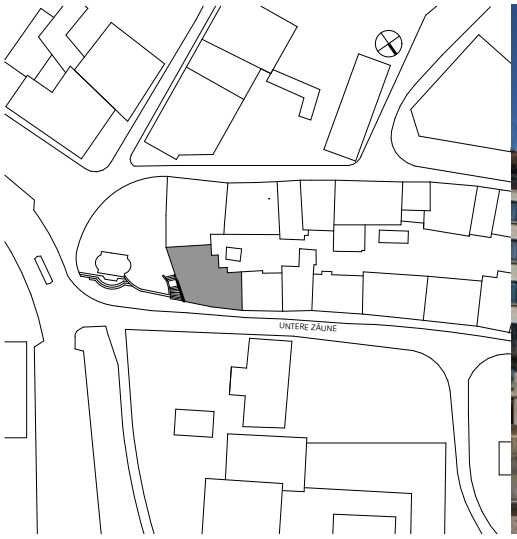
Büro
Bräuninger

Architekten ETH SIA
Aktiengesellschaft
Ausstellungsstr. 100
8005 Zürich

T 044 271 50 50
info@bräuninger.ch
www.bräuninger.ch



Untere Zäune
Wohnungsumbau I Fassadensanierung in Zürich (1 Einheit)

Planung I Ausführung : 2011- 2013
Bauherrschaft : Privat

Das Chamhaus wurde im 13. Jahrhundert erstmals erwähnt und 1867 durch Theodor Geiger sowie 1884 durch Paul Ulrich für die damalige Rentenanstalt zum Stammhaus umgebaut. Als Teil der Altstadtbebauung an einer besonders privilegierten Randlage ist es sowohl städtebaulich wie auch denkmalpflegerisch wertvoll. Dementsprechend ist das Gebäude seit 1975 unter Denkmalschutz gestellt.

Baugeschichtlich betrachtet sind die Bauten aus der Altstadt besonders interessant, weil über viele kleine und grössere Eingriffe hinweg die Substanz stetig überlagert, verändert oder modifiziert wurde. Dabei wurden lang Teile des rückgebauten Materials wieder verwendet. Dies trifft besonders auf Türen und aufwendige Täfelungen, Lambris, gut erhaltene Parkettflächen oder auch sorgfältig ausgeführte Kunstschlosserarbeiten zu.

Die Wohnung im 4. Obergeschoss, unmittelbar unter dem Estrich gelegen, bildet hier auch keine Ausnahme. Sie wurde strukturell durch die grossen Umbauten in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts in ihrer noch heute erhaltenen Form angelegt. Es ist jedoch anzunehmen, dass die Räume damals als Schreibstuben genutzt wurden. Die Treppenerschliessung befand sich im Bereich,wo sich Teile der heutigen Nasszellen befinden. Ca. 1945, nach dem Ende des 2. Weltkrieges erfolgte dann ein weiterer grosser Eingriff. So wurde die Treppenanlage grundsätzlich geändert, ein Lift, Küchen und Nasszellen eingebaut. Die Räume entlang den Strassenfassaden wurden mehrheitlich wie bestehend belassen. So sind aus den Büroräumen Wohnungen für das Grossbürgertum entstanden. Dieses jedoch hat sich ab den 60-er Jahren des letzten Jahrhunderts von diesem Angebot abgewendet, standen doch Lage und Habitus der Wohnungen für längst Vergangenes.

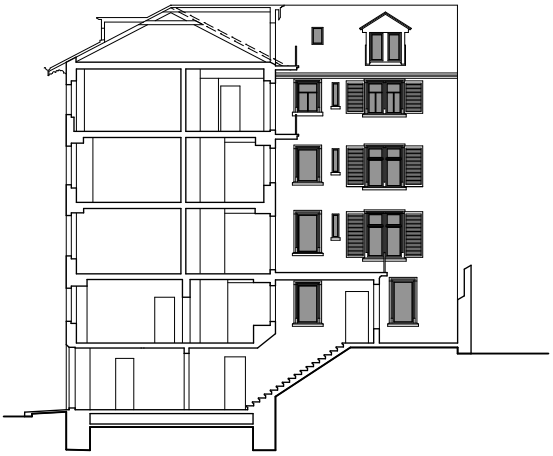
Grundriss OG4

Halten konnten sich die Wohnungen am Markt nur durch ein Senken der Mietpreise, dem ein Senken der Investitionen folgte. Erst später kehrt das Interesse an Wohnungen an innerstädtischer Lage und mit historischen Charme zurück.

Die Wohnung im 4. Obergeschoss besticht durch einen sehr sorgfältigen Innenausbau. Der Holzparkett, die Türen mit ihren aufgesetzten Fallen- und Riegelschlosskasten aber auch die aufwendigen Wand- und Deckentäfernarbeiten prägen den Charakter der Räume entlang den Fassaden.

Allerdings wies die Wohnung in ihrer Bestandessubstanz gewisse Defizite auf, was die Nasszellenausstattung anbelangt. Entsprechend sorgfältig mussten zusätzliche Nasszellen eingebaut und bestehende umgebaut werden. Alle Holzoberflächen an den Wänden und Decken wurden anhand eines neu erstellten Farbkonzepts restauriert.
Nach der Innensanierung der Wohnung folgte die Fassadensanierung. Hier wurden zusammen mit Spezialisten der archäologischen Konservierung Bestandesbefunde aufgenommen und darauf basierend Material- und Farbkonzepte erarbeitet. Innerhalb dessen wurde mit der Farbberaterin Nadine Tachezy zusammen ein für das Objekt geeignetes Vorgehen festgelegt.

Fotografie: Sara Merz, Zürich



Schnitt 1-1

Ansicht Nord

Ansicht Ost