

DAS IDEALE HEIM

Seit
1927

Magazin für Architektur, Design und Wohnkultur

Sonderdruck
PROPERTY ONE
Am Rennweg 14/16
Zürich

GLANZSTÜCK

PROPERTY ONE HAT ZUSAMMEN MIT
PARTNERN AUS EINER ALTSTADTIMMOBILIE
EIN WOHNBIJOU REALISIERT.



Einzigartig: Die Immobilie am Rennweg 14/16 erstrahlt in neuem Glanz. Ganz besonders sind die Aussenräume zum Lindenhof.



Foto: Bruno Hebling (links), Schirra Rode (rechts)

EDITORIAL



Spannender Rückblick

Der Startschuss zum Umbau der beiden Häuser am Rennweg 14 und 16 fiel im Januar 2018. Bereits im Vorfeld war über einen langen Zeitraum hinweg geplant und verhandelt worden. Vor allem die Unterschutzstellung der Immobilie, deren Substanz zum Teil bis ins 14. Jahrhundert zurückreicht, hat allen Beteiligten viel abverlangt. Die Geschichte des Umbaus zeigt aber auf eindrückliche Weise, dass trotz minutiöser Planung, die Realität die Fiktion überholen kann. Roman Oberholzer, der für PROPERTY ONE die Ausführungsplanung und das Baumanagement vor Ort machte, formuliert dies so: «Je mehr rückgebaut wurde, umso mehr wurden geschützte Elemente gefunden. Es wurde auch sichtbar, dass in den vergangenen Jahrhunderten viel umgebaut wurde, ohne sich um statische Belange zu kümmern.»

Wir von der Zeitschrift *Das Ideale Heim* durften den Umbau von Anfang an begleiten und haben die Herausforderungen des Prozesses live miterlebt. Sehr eindrücklich war die Etappe 3, über die wir im Januar 2019 berichteten. Mitten in der Altstadt wurde das Erdreich abgetragen und die neue Erdgeschossplatte fundiert. Das Haus drohte zeitweilen in sich zusammenzufallen. Dramatische Momente, die aber dank Sachkenntnis und guter Zusammenarbeit vollumfänglich gelöst werden konnten. Daher durften wir auch die zufriedenen Gesichter kurz vor Fertigstellung erleben (Etappe 5), zu einem Zeitpunkt, da es nur noch um Kosmetik ging und die Statik des Baus wieder gesichert war.

Mit diesem einmaligen Sonderdruck möchten wir zusammen mit PROPERTY ONE den eindrücklichen Werdegang dieses speziellen Umbaus Revue passieren lassen und potenziellen Bauherren, Investoren und Altstadt-Immobilienbesitzern Mut machen, die Zeitzeugen unserer Baukultur für die Zukunft fit zu machen. Denn auch wenn es einem Kraftakt gleicht, das Resultat ist einfach einmalig und unverwechselbar. Ausserdem ist es doch toll, wenn auch unsere Generation Spuren an einer Immobilie hinterlässt, ohne natürlich die Spuren der Vergangenheit zu gefährden.

Gute Lektüre wünscht herzlichst

Anita Simeon

ANITA SIMEON LUTZ
Chefredakteurin *Das Ideale Heim*
anita.simeon@archithema.ch

INHALT



Etappe #3
STATIK
Seite 16



Etappe #1
AUFTAKT
Seite 6



Etappe #2
KONZEPT
Seite 12



Etappe #4
ERHALT
Seite 22



Etappe #5
INNENAUSBAU
Seite 26



Etappe #6
WOHNBIJOUX
Seite 32

Editorial

- 3 *Spannender Rückblick* — Dieser Sonderdruck will Mut machen, die Zeitzeugen unserer Baukultur zu erhalten und für die Zukunft fit zu machen.

Die Etappen

- 6 *Etappe 1* — Eine Metamorphose. Am Rennweg in Zürich baut Property One zwei Hauseinheiten, die teils aus dem 14. Jahrhundert datieren, zur exklusiven Wohn- und Retailimmobilie um. *Erschienen im April 2018.*
- 12 *Etappe 2* — Dem Ort Tribut zollen. Die Projektierung des Innenausbaus geht auf die spezifischen Anforderungen des Ortes und der Liegenschaft ein. *Erschienen im Juli 2018.*
- 16 *Etappe 3* — Vom Keller bis zum Dach. Der Umbau erweist sich als Kraftakt – sowohl aus statischer als auch aus kommunikativer Sicht. *Erschienen im Januar 2019.*
- 22 *Etappe 4* — Das Haus nimmt Form an. Nach den herausfordernden Statikproblemen der letzten Etappe hat sich die Lage stabilisiert. Die meisten Leitungen sind gezogen und der Innenausbau kann beginnen. *Erschienen im Mai 2019.*
- 26 *Etappe 5* — Mit Schuss in den Endspurt. Der Innenausbau ist nun voll im Gange. Hie und da gilt es aber noch, ein feines Detail auszufeilen. *Erschienen im November 2019.*
- 32 *Etappe 6* — Gutes entsteht im Dialog. Die Umbauarbeiten sind abgeschlossen. Entstanden sind vier Unikatwohnungen, die in neuem Glanz erstrahlen, aber auch einiges über die Geschichte der Liegenschaft erzählen. *Erschienen im Juni 2020.*

Pläne & am Umbau Beteiligte

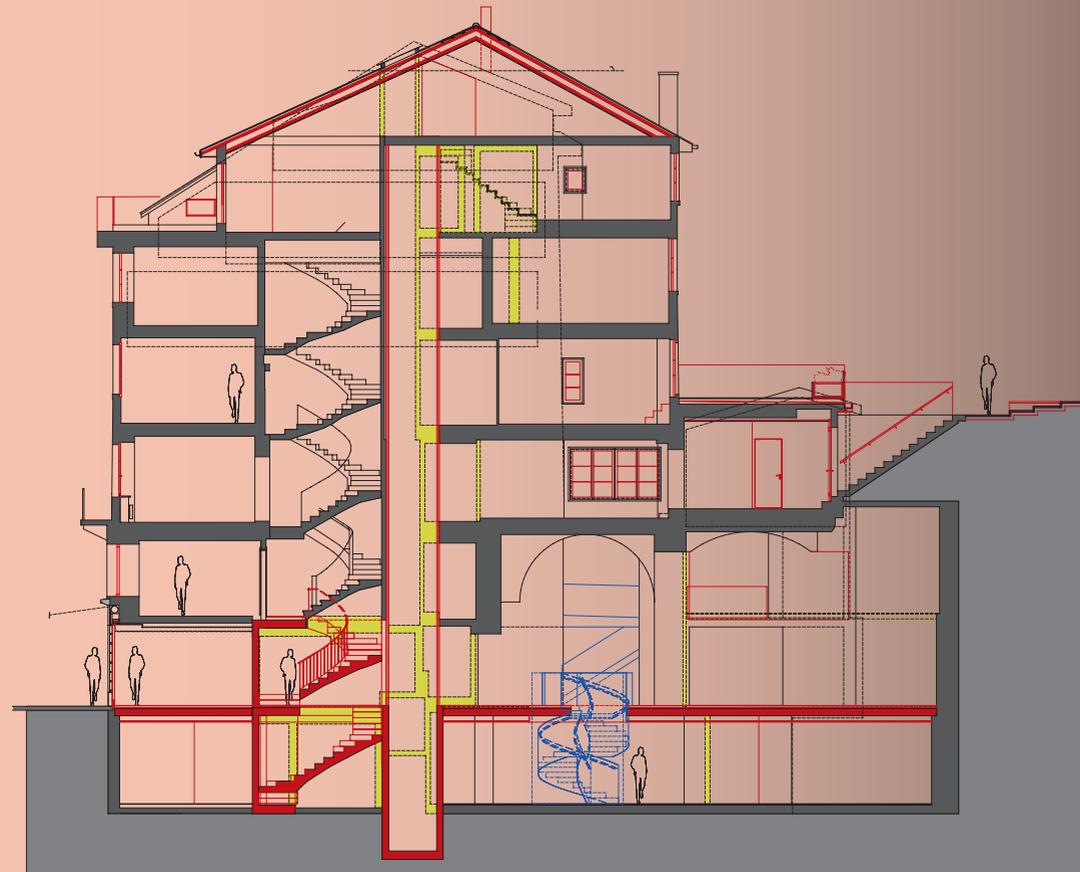
- 42 *Überblick* — Die letzte Doppelseite gibt einen Überblick über die Grundrisse der vier individuellen Wohnungen und führt die Namen aller am Umbau Beteiligten auf.

AM RENNWEG
ETAPPE #1

EINE METAMOR- PHOSE

Am Rennweg in Zürich baut Property One zwei Hauseinheiten, die teils aus dem 14. Jahrhundert datieren, zur exklusiven Wohn- und Retailimmobilie um. Wir begleiten die Verwandlung von der Bestandsaufnahme bis zur Schlüsselübergabe in sechs Etappen.

Redaktion: Anita Simeon Lutz, Fotos: Bruno Helbling



AM RENNWEG ETAPPE #1

Historisch: Auf dieser Karte sieht man die Stadt Zürich um 1500. Der Rennweg und der Lindenhof waren bereits vorhanden. Die Bahnhofstrasse gab es aber noch nicht.



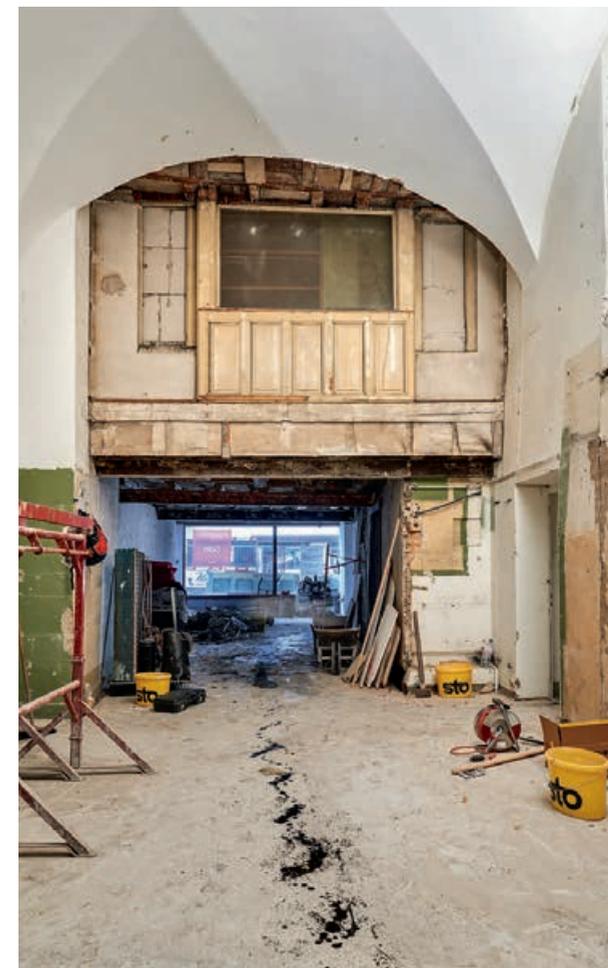
Zweiteilig: An der Fenstereinteilung der Rennweg-Fassade ist erkennbar, dass es sich ursprünglich um zwei Häuser handelte.



Visitenkarte: Die Schaufensterfront zur Fussgängerzone des Rennwegs bleibt erhalten, wird jedoch neu gestaltet.

Bijou: Im hinteren Bereich der Ladenmöglichkeiten kommt neu der zweigeschossige Gewölberaum voll zur Geltung.

Es braucht den Kennerblick, um an der jetzigen Substanz Erhaltenswertes zu entdecken.



Der Rennweg lag nicht immer im Zentrum von Zürich, wie er es heute tut. Im 14. Jahrhundert befand sich der Rennweg – oder der Rain, wie er damals auch genannt wurde – am Rande der Stadt. Die Häuser waren über eine Art Terrasse über dem Strassenniveau erschlossen. Von dieser Zeit datiert auch der erste Eintrag der Häuser am Rennweg 14 und 16, die damals separat aufgeführt wurden und später auch verschiedene Besitzer aufwiesen. Die Zweiteiligkeit der Immobilie ist heute noch an den Fassaden ablesbar. An der Vorderfassade gegen den Rennweg hin ist es die Fenstereinteilung, dank der erkennbar ist, dass es sich ursprünglich um zwei Hauseinheiten handelte, und an der Fassade gegen den Lin-

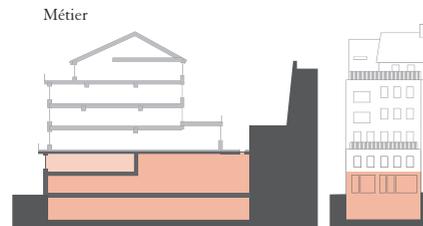
denhof steht das eine Haus sogar gegenüber dem anderen etwas vor. Im 19. Jahrhundert wurden die zwei Häuser auch im Inneren zusammengelegt. Aus dem Schwarzen Ochsen (Rennweg 14) und dem Roten Stern (Rennweg 16, auch unter dem Namen Schwarzer Stern und Schwarzer Stier eingetragen) wurde eine zusammenhängende Immobilie mit nur einer Gebäude-Versicherungsnummer. Anno 1878 wurde der Rain abgetragen, und so kam der Eingang zu den Gebäuden ein Stockwerk tiefer zu liegen. Aus dieser Zeit datieren auch die Bodenplatte des Erdgeschosses und die heutige Unterkellerung.

Als die Immobilie an prestigeträchtiger Lage vor zwei Jahren zum Verkauf stand, konnte aus dem Netzwerk von Property One eine Investitionsmöglichkeit gefunden werden. «Die Immobilie muss als Liebhaber-

objekt angesehen werden», meinen die Verantwortlichen. Als kulturelles Erbe sieht es die Stadtverwaltung. Die Komplettsanierung wurde denn auch in guter und enger Zusammenarbeit mit den Behörden geplant. Die Baufreigabe wurde aufgrund eines umfassenden Unterschutzstellungs-Vertrags erteilt. Dank Sondierungen wurden die schützenswerten Bauteile eruiert und festgelegt. Sollten bei den konkreten Umbaumaassnahmen jedoch noch weitere Schichten zum Vorschein kommen, dann wird von Fall zu Fall entschieden, was damit zu tun ist.

Sorgfältiger Rückbau

Seit Mitte Januar 2018 wird am Rennweg gebaut und zunächst Schicht um Schicht der vorhandenen Bausubstanz abgetragen. Oft



AM RENNWEG ETAPPE #1



Denkmal: *Punktuelle Sondierungen förderten vielerorts erhaltenswerte Substanz zutage.*



Raumeinteilung: *An der Struktur des Gebäudes ist die Zweiteiligkeit der Immobilie ablesbar. Hier ein Wohnraum der schmäleren Hauseinheit.*

Bestandesaufnahme: *Ein Blick hinter die Verkleidungen legt die mittelalterliche Bausubstanz frei.*



befindet sich die zu erhaltende Schicht erst an vierter oder fünfter Stelle. Es handelt sich hierbei vor allem um historische Parkett-schichten, Täfelungen aus dem 17. Jahrhundert, Stuckatur- und Kassettendecken. Es braucht den Kennerblick, um an der jetzigen Substanz Erhaltenswertes zu entdecken. Auch für die Handwerker vor Ort erschliesst sich die zu schützende Schicht nicht sofort, und daher sind eine hohe Präsenz und eine sorgfältige Bauleitung vor Ort unumgänglich.

Métier und Privée

Bereits seit längerem waren in den unteren Geschossen Geschäftsräume untergebracht, und die oberen Stockwerke waren dem Wohnen vorbehalten. Neu fassen die Projektleiter die unteren zwei Geschosse unter dem Titel Métier und die oberen Geschosse unter dem Titel Privée zusammen. Als Projektleiter zeichnet sich Property One aus. Für die Architektur wurde das bekannte Architekturbüro Ramseier & Associates Ltd. beigezogen, das im Umkreis des Rennwegs über die letzten Jahrzehnte bereits mehrere Immobilien umgebaut hat.

Das Projekt sieht vor, die unteren zwei Geschosse inklusive Teile des Kellergeschosses einem exklusiven Retailer zu vermieten,

wobei vor allem die hinteren, zweigeschossigen Gewölberäume das Zentrum der Geschäftsräumlichkeiten bilden sollten. Die Eingangsfront wird neu gestaltet, bleibt jedoch als Schaufensterfront gegen den Rennweg hin bestehen. Neu wird jedoch auch der ursprüngliche Lichthof in der Mitte der Anlage wieder freigelegt, der den hinteren Räumen zu Tageslicht verhilft, und ein weiteres, neues Oberlicht im hinteren Retailbereich bringt Licht ins Erdgeschoss.

Die kleinteilige Wohnungseinteilung in den oberen Geschossen weicht einem grosszügigen, für diese Lage einmaligen Grundriss, der pro Etage lediglich eine Wohneinheit vorsieht. Dank der räumlichen Konstellation des Altbaus wird jedoch keine Wohnung der anderen gleichen. Alle Wohnungen profitieren von den unterschiedlichen Raumqualitäten, welche die Zimmer gegenüber dem Rennweg und jene gegenüber dem Lindenhof aufweisen. Eine der grössten Herausforderungen in der Neukonzeption der Grundrisse war die Positionierung des Aufzugs, ohne die historische Bausubstanz wesentlich zu beeinträchtigen.

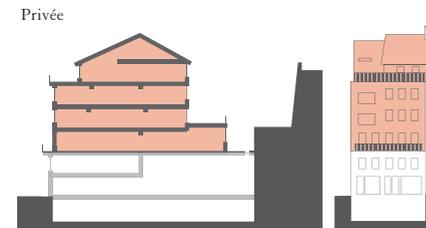
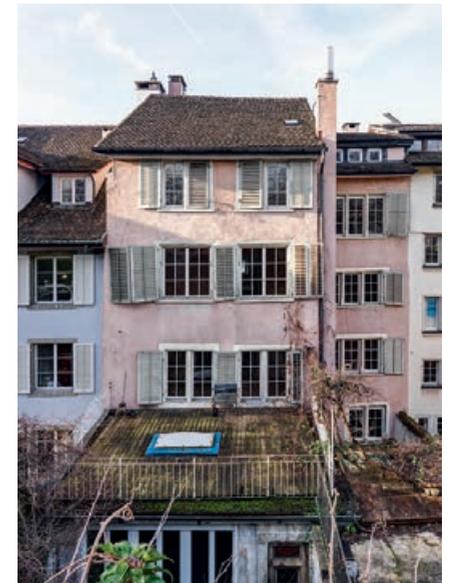
Mehr zu den konkreten Wohngrundrissen, einer möglichen Métier-Raumgestaltung und wie der Bauprozess vorankommt, erfahren Sie in der nächsten Etappe. —

Die Immobilie gehört zum kulturellen Erbe der Stadt Zürich. Die Komplettsanierung wurde denn auch in guter und enger Zusammenarbeit mit den Behörden geplant.



Dualität: *Die unterschiedlichen Wohnqualitäten gegen den Hof oder gegen die Strasse hin orientierter Räume ist bereits im Bestand spürbar.*

Hofansicht: *Dies ist das aktuelle Bild der Immobilie vom Lindenhof her gesehen. Der schlechte Zustand der Substanz ist deutlich erkennbar.*



AM RENNWEG
ETAPPE #2

DEM ORT TRIBUT ZOLLEN

Wir begleiten den Umbau der Geschäfts- und Wohnliegenschaft am Rennweg 14 und 16. Für die Projektierung des Innenausbaus der Wohnetagen hat Property One als Projektleiter das bekannte Büro GREGO, Jasmin Grego & Stephanie Kühnle Architektur GmbH, beauftragt.

Redaktion: Anita Simeon Lutz



AM RENNWEG ETAPPE #2



Inspiration von der Substanz:
Vorgefundenes, wie etwa alte Holztäfer,
Stuckaturdecken oder Riegelwände, wird
ins Innenraumkonzept aufgenommen und
ergänzt oder weiterentwickelt.

Mitte Juni 2018, als dieser Bericht entsteht, klappt ein grosses Loch auf der Baustelle der beiden Liegenschaften am Rennweg 14 und 16. Die Erdgeschossplatte wurde vollends entfernt und das Gebäude auf provisorischen Stahlstützen und -trägern abgestützt. Das ganze Haus wird noch um gut einen Meter untergraben. Die alten Wände, die teils aus dem 14. Jahrhundert stammen, werden neu fundiert. «Diese Unterfangungen können nur in kleinen Etappen erfolgen, ansonsten würde das Haus Risse bekommen und im schlimmsten Fall die Wände einstürzen», meint Roman Oberholzer, der für Property One die Bauarbeiten leitet. Mehrere Mulden Schutt- und Erdmaterial werden aus dem Keller geholt und wegtransportiert. Ein enormer Aufwand.

Die Arbeiten in den oberen Wohntagen der Liegenschaft ruhen zurzeit. Die Wände und Böden sind so weit abgetragen und rückgebaut, dass ein neuer Aufbau der Schichten möglich ist. Historisch wertvolle Substanz wie zum Beispiel alte Parkette und Täfer wurde teilweise zur Seite gelegt, um neu verbaut werden zu können. Auch wenn im Moment nicht daran gearbeitet wird, so geht es doch in den oberen Geschossen um Meilensteine weiter.

Orientierung am Bestehenden

Unter dem Titel «Privée» werden die oberen Wohntage weiterentwickelt und geplant. Vorgesehen sind vier individuelle Mietwohnungen, die jeweils ein ganzes Geschoss – im Dach sogar zwei Geschosse – einnehmen. So

profitiert jede Wohnung von den unterschiedlichen Raumqualitäten, welche die Zimmer am Rennweg jenen gegenüber dem Lindenhof aufweisen.

«Die tiefen Geschosse mit einer Strassen- und einer Hofseite waren eine der Herausforderungen in der Neukonzeption der Grundrisse», meint Jasmin Grego, deren Büro für die Planung des Innenausbau beauftragt wurde. «Jede Wohnung ist jedoch einzigartig und wir haben versucht, auf diese Individualität einzugehen.» Im Gegensatz zum Einheitsbrei des Neu-Wohnungsbaus, den zum Beispiel Finn Canonica in seinem Brief an einen Architekten im «Magazin» des «Tagesanzeigers» Nr. 20 vom 19. Mai 2018 bemängelt und der auf eine Bildsammlung im Zusammenhang mit dem Schweizer Beitrag an der Architekturbiennale in Venedig reagiert, bestimmt hier einerseits die Geschichte, die geschützte Bausubstanz, aber auch die Lage am Rennweg mit seinen bunten Fassaden die Farbigkeit der Wohnungen und die Raumabfolgen.

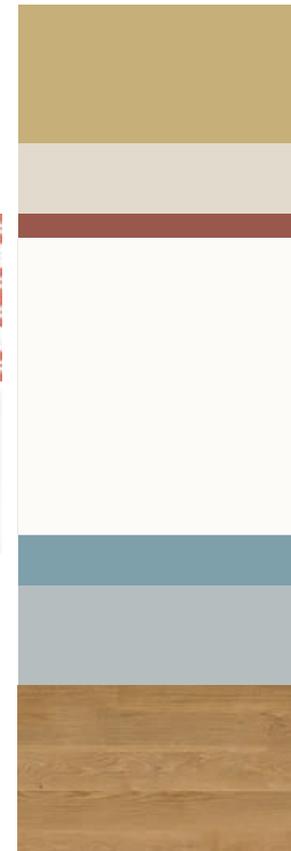
«Wir sind Zimmer für Zimmer, Etage für Etage durchgegangen und haben uns mit der bestehenden Substanz auseinandergesetzt», erzählt Jasmin Grego. Im 2. OG wurden zum Beispiel Täfer mit bis zu zehn Farbschichten aufgefunden. Die neu vorgeschlagenen Farbwelten basieren im Wesentlichen auf der Farbkeit diverser Gebäude in der Zürcher Altstadt. Dabei geht es nicht darum, in eine historisierende Verklärung dieser Farbwelten zu verfallen, sondern die Farben und Muster für die heutige Zeit zu interpretieren. Auch die Detaillierung des Innenausbau kann das historische Handwerk in einer zeitgenössischen Umsetzung zitieren. Ein Bei-

spiel sind die Fronten der Küchen, welche gestemmt ausgeführt werden können, aber mit zirka drei bis vier Zentimeter Rahmenbreite filigraner und moderner erscheinen als in der traditionellen Ausführung.

Flexibilität in der Nutzung

Wenn Jasmin Grego von ihrer Arbeit erzählt, kommt sie ins Schwärmen. Farben, Oberflächen, Muster und eine mögliche Möblierung bekommen anhand von Farb- und Materialtafeln sowie möblierten Plänen auf einmal ein Gesicht, und man kann sich gut vorstellen, wie es sich in diesen Räumen zukünftig wohnen lässt. Ist es einfacher, den Innenausbau von Mietwohnungen zu planen als Eigenheime zu gestalten, bei welchen der Bauherr noch ein Wörtchen mitzureden hat? «Wir zollen dem Ort und der Architektur des Gebäudes bei all unseren Arbeiten Tribut. Es versteht auch ein privater Bauherr, dass er gut beraten ist, auf die Gegebenheiten einzugehen, Vorhandenes zu stärken und Neues so zu platzieren, dass eine möglichst grosse Wirkung entsteht. Die Flexibilität in der Nutzung ist bei jedem Objekt ein Thema – egal ob Mietwohnung oder Eigenheim. Der Umbau am Rennweg ist insofern speziell, da jede Wohnung ihre Eigenheiten aufweist – spezielle Raumgeometrien, geschützte Bausubstanz und unterschiedliche Niveaus. In der Nutzung soll sie aber doch so flexibel sein, dass verschiedene Mieterprofile möglich sind. Dies stellt eine grosse Herausforderung an den Innenausbau. In den Wohnungen am Rennweg zeigt sich aber, dass Flexibilität nicht mit Gesichtlosigkeit, weissen Wänden und bündigen Oberflächen einhergehen muss.

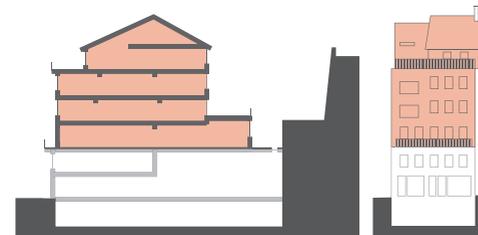
Fotos: Bruno Hühling



Material- & Farbtafeln: Aufgrund des Vorgefundenes entstehen neue Farb- und Materialkonzepte, die sich an diesem Ort und für diese Architektur gut eignen.



Privée



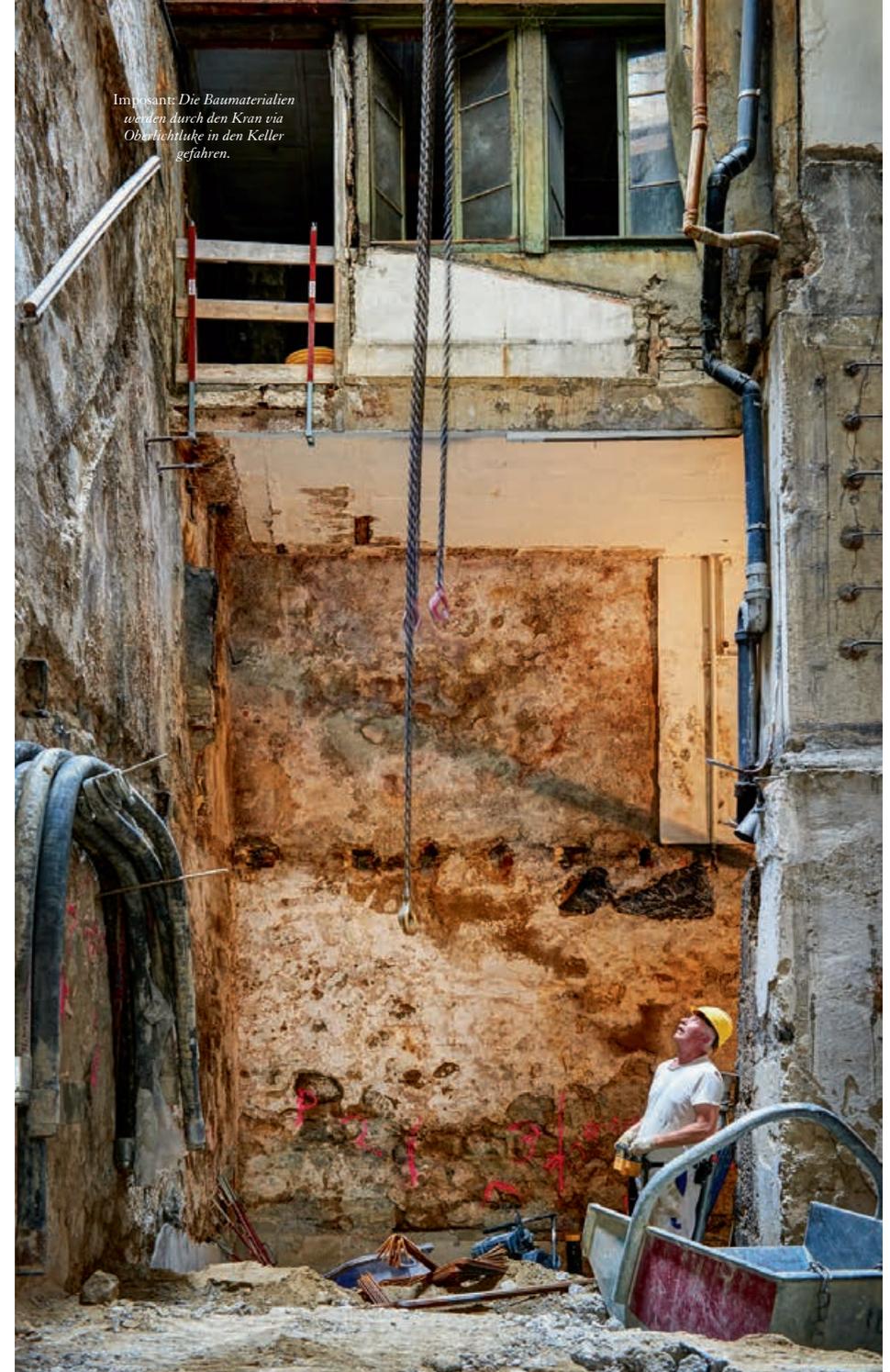
«Wir sind Zimmer für Zimmer, Etage für Etage durchgegangen und haben uns mit der bestehenden Substanz auseinandergesetzt.»
JASMIN GREGO,
INNENARCHITEKTUR

AM RENNWEG
ETAPPE #3

VOM KELLER BIS ZUM DACH

*Der Umbau der Wohn- und Geschäftsliegenschaft
am Zürcher Rennweg 14 und 16 durch Property One
erweist sich als ausserordentlicher Kraftakt – sowohl aus
statischer als auch aus kommunikativer Sicht.*

Redaktion: Anita Simeon Lutz, Fotos: Bruno Helbling



Imposant: Die Baumaterialien werden durch den Kran via Oberrichtluke in den Keller gefahren.

AM RENNWEG ETAPPE #3

Zentral: Die prestigeträchtige Lage bringt beim Bauablauf auch Nachteile mit sich.



Die Bodenplatte des Erdgeschosses wurde ersetzt und bildet nun einen neuen, stabilen Untergrund.

Einen wagen Einblick in die Baustelle am Rennweg habe ich Ihnen bereits in der letzten Ausgabe gegeben. Die hier abgebildeten Baustellenfotos zeigen aber noch einmal auf eindrucksvolle Weise, was es heisst, historische Bausubstanz fürs nächste Jahrhundert fit zu machen. Die grössten Eingriffe passieren momentan im Untergeschoss (UG) und im Dachgeschoss (DG). Die Bodenplatte des Erdgeschosses wurde herausgenommen und durch eine neue Betonplatte ersetzt, die auch neu fundiert wurde. Zusammen mit den betonierten Kellerwänden bildet sie nun den neuen stabilen Unterbau, auf dem die alten Holz- und Fachwerkkonstruktionen der Obergeschosse draufgesetzt werden. Diese mussten während der Bauphase durch Stahlträger gesichert werden. Auch die Kanalisation wurde

neu verlegt und saniert. Der Wegtransport des Schuttmaterials sowie die Einbringung des neuen Baumaterials erfolgt mittels Kran, der mitten auf dem Rennweg steht.

Eine wahre Wundertüte

Und dieser Kran ist nun kurz vor der Adventszeit auch der Stein des Anstosses. «Wir mussten einen Antrag stellen und eine Sitzung vor Ort durchführen, damit wir den Kran während der Weihnachtsbeleuchtung überhaupt stehen lassen dürfen», meint Roman Oberholzer, der für Property One die Bauleitung vor Ort macht. «Nun dürfen wir den Kran vom 22. November bis zu 3. Januar einfach nicht gebrauchen. Zusammen mit dem geforderten Rückbau der Baustelleninstallation wird das Arbeiten auf der Baustelle sicher beeinträchtigt werden. Wir mussten bereits im Vorfeld die Materialien pro Stockwerk ver-



Licht am Horizont: Das Oberlicht bleibt bestehen und versorgt die mittleren Räume mit Tageslicht.



Stützen: Die alte Holzbau- und Riegelkonstruktion ist teils in desolatem Zustand und musste während des Baus abgestützt werden.



Kanalisation: Die Abwasserkanäle mussten neu verlegt werden. In der Zwischenzeit sind die Kellerwände und die Erdgeschossplatte bereits betoniert.

AM RENNWEG ETAPPE #3

Gebälk: Die ursprüngliche Dachkonstruktion war sehr filigran und musste aus statischen Gründen verstärkt werden.



Dach: Da die Kniestockhöhe in der einen Ecke niedriger als erwartet ausfällt, wurde ein zusätzliches Dachfenster bewilligt.

«Zum Teil waren die Balken morsch. An anderen Stellen wurden im Verlauf der Jahrhunderte wichtige statische Elemente einfach entfernt.» PROPERTY ONE

möglich von der historischen Bausubstanz erhalten, was ich aus ihrer Sicht auch verstehe», meint Oberholzer. «Wir hingegen müssen auch an die Wirtschaftlichkeit und die Vermietbarkeit der Immobilie denken, und wenn die Türhöhen lediglich eineinhalb Meter hoch sind, ist das für gewisse Räume einfach nicht tragbar.»

Kompromisse finden

Ein wichtiges Element für die Vermietbarkeit der Immobilie ist auch der Einbau eines Fahrstuhls. Der Liftschacht steht nun in der Zwischenzeit, obwohl er von der Denkmalpflege nochmals hinterfragt wurde. «Es braucht Fin-

gerspitzengefühl, aber schliesslich ist es ein Geben und Nehmen, und in der Diskussion findet man meist schon eine Lösung, die für alle tragbar ist», meint Roman Oberholzer. Bezüglich den Türen hat man sich nun darauf geeinigt, dass gewisse Balkenteile ausgeschnitten und versetzt werden dürfen. Ein Kompromiss wurde auch im Dachgeschoss gefunden: Da die Kniestockhöhe in der einen Ecke niedriger als erwartet ausfällt, wünschte man sich an dieser Stelle ein Dachfenster. Dieses wurde nun im Gegenzug zu einer Verkleinerung des bereits bewilligten Dachflächenfensters gutgeheissen. «Ein Baustopp wäre für alle Beteiligten die wohl schlechteste Lösung», meint Roman Oberholzer.



Täfer: Das Holztäfer wurde sorgfältig weggenommen und eingelagert. Das Fachwerk dahinter wird auf morsche Stellen untersucht.

AM RENNWEG
ETAPPE #4

DAS HAUS NIMMT FORM AN

Nach den herausfordernden Statikproblemen der letzten Etappe hat sich die Lage beim Umbau am Rennweg 14 und 16 stabilisiert. Die meisten Leitungen sind gezogen und der Innenausbau kann beginnen.

Redaktion: Anita Simeon Lutz, Fotos: Bruno Helbling



Stabil: Die neue Bodenplatte im Erdgeschoss ist eingezogen und bringt Stabilität ins Haus. Die Oberlichtluke wurde bis auf eine runde Aussparung zubetoniert.



Eingepackt: Wo keine historischen Täfer und erhaltenswerte Stuckaturen vorhanden sind, werden die Wände mit Gipskarton verkleidet.

AM RENNWEG ETAPPE #4

Geduldsarbeit: Die historischen Täfer werden mit Föhn und Spachtel von den losen Farbschichten befreit.

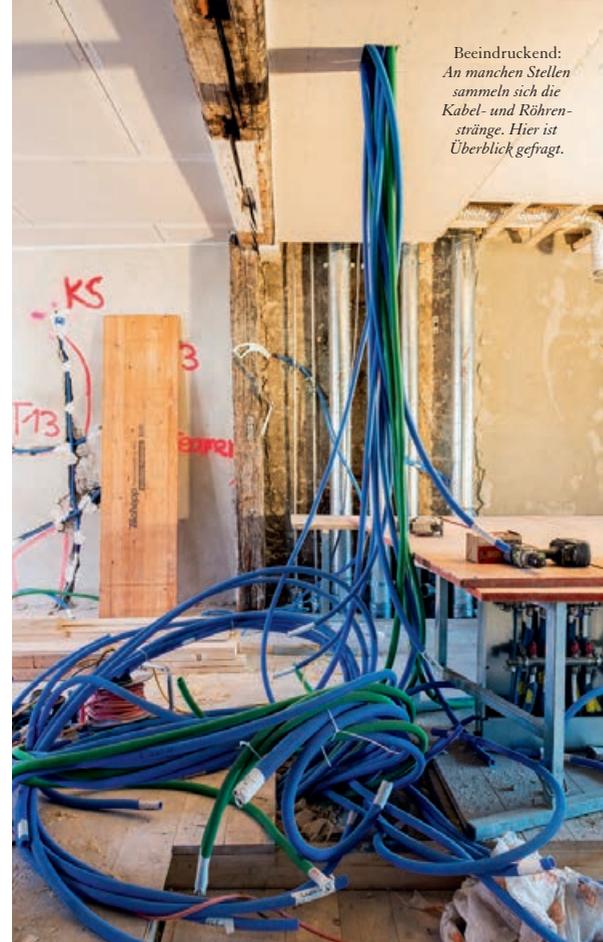


Wertvoll: Auch die historischen Stuckaturen werden sorgfältig restauriert.

Hilfestellung: Vorwandkonstruktionen erleichtern die Sanitär- und Elektro-Installations-Führung.



Beindruckend: An manchen Stellen sammeln sich die Kabel- und Röhrenstränge. Hier ist Überblick gefragt.



Aussenraum: Der Freiraum gegen die Lindenhofmauer hin wird vor allem der unteren Wohnung dazugeschlagen. Hier wird auch eine Pergola für Schatten sorgen.

«In dieser Immobilie ist jede Wohnung einzigartig. Es sind sicher keine 08/15-Wohnungen.» PROPERTY ONE

Als ich im November 2018 zur Besichtigung auf der Baustelle von Property One am Rennweg war, mussten wir die oberen Stockwerke noch über eine schmale Leiter von aussen her erklimmen. Nun ist die Treppe bis zum 1. Obergeschoss neu betonierte und der Zugang zu den Wohnungsetagen bequem zu bewältigen. Auch statisch gesehen hat sich die Lage beruhigt. Dank den neuen Stahlbetonplatten im Unter- und Erdgeschoss steht das Haus nun auf sicherem Fundament. Die Oberlichtluke, über die via Kran im November noch die Baumaterialien ins Haus gehievt wurden, ist bis auf eine kreisrunde Aussparung für das Oberlichtfenster, das bereits im Gartenraum hinter dem Haus bereit steht, zubetoniert. Auch die Stimmung ist ruhiger als beim letz-

ten Besuch, und ja, man kann sich jetzt vorstellen, dass im September hier die ersten Mieter in die renovierten Wohnungen einzuziehen werden.

Eigenheiten eines 700 Jahre alten Hauses

Bis dahin bleibt noch viel zu tun. In der Zwischenzeit wurden praktisch alle Leitungen verlegt. Zum Schutz der historischen Bausubstanz wurden diese meist hinter Vorwandkonstruktionen oder in bestehende Hohlräume eingezogen. Der Charme des Altbaus soll aber möglichst erhalten bleiben. Dies gilt vor allem für die alten Balken, die auf Weisung des Bauherrn wo immer möglich offen gezeigt werden sollen. «Brand-schutztechnisch ist dies eine besondere Herausforderung. Jeder Balken muss aufgrund seiner Dicke und Dichte auf seine Standhaf-

tigkeit im Brandfall untersucht werden. Geht man davon aus, dass ein Balken einem Feuer nicht über eine gewisse Dauer standhält, muss er mit brandfestem Material eingepackt werden», erklärt die Projektleiterin von Property One vor Ort.

Dass man sich in einem über 700 Jahre alten Gebäude befindet, merkt man auch an den schiefen Böden und Wänden. In manchen Räumen muss man fast schon setauglich sein, um die Höhenunterschiede optisch und gleichgewichtsmässig ausgleichen zu können. «Natürlich haben wir diese Unebenheiten wo möglich ausgeglichen, aber da in den meisten Fällen die Höhenunterschiede von einer Ecke zur anderen doch massiv sind und auch die Täfelungen, Schwellen und Türen diese Schiefe aufweisen, ist und bleibt dies eine der charakteristischen Eigenschaften der Mietwohnungen», meint die Projektleiterin,

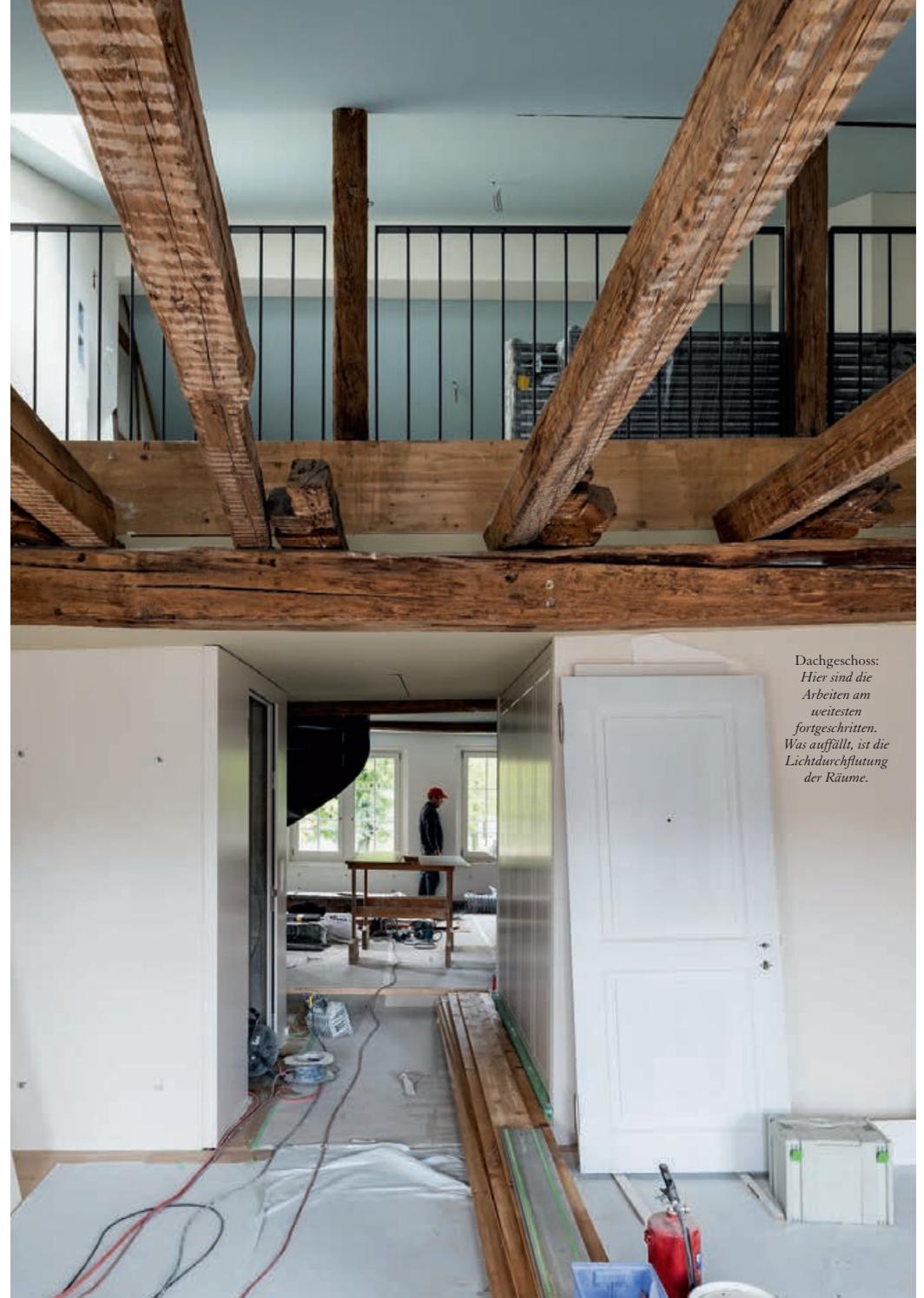
Das Ideale Heim im Mai 2019 — Zürich

AM RENNWEG
ETAPPE #5

MIT SCHUSS IN DEN ENDSPURT

Der Innenausbau am Rennweg 14 und 16 ist nun voll im Gange. Hie und da gilt es aber noch, ein kleines, feines Detail auszufeilen. Wir freuen uns aber schon jetzt über eine abschliessende, stimmige und exklusive Wohnreportage.

Redaktion: Anita Simeon Lutz, Fotos: Bruno Helbling



*Dachgeschoss:
Hier sind die
Arbeiten am
weitesten
fortgeschritten.
Was auffällt, ist die
Lichtdurchflutung
der Räume.*

AM RENNWEG ETAPPE #5



Grosszügig: Die Dachgeschosswohnung erstreckt sich über zwei Geschosse. Der Blick zum Lindenhof ist einfach einmalig.

Es ist ruhiger geworden um den Rennweg 14 und 16 herum. Das Haus ist wieder ausgerüstet und erstrahlt in neuer Pracht. Die mit Sandstein verkleideten Sockelgeschosse kennzeichnen den Schnitt zwischen öffentlichen Retailzonen und privaten Wohngeschossen. Der Innenausbau ist im ganzen Hause voll im Gange, obwohl dieser im Retailbereich nur bis zum Stand eines Edelrohbaus vorangetrieben wird. Bald eröffnet hier nämlich in diesen archaisch anmutenden Räumen eine internationale Marke einen Pop-Up-Store. Auch für die Wohnungen im Obergeschoss wurden voraussichtlich geeignete Mieter gefunden.

Jeder Raum eine andere Farbe

Im Dachgeschoss ist der Innenausbau am weitesten fortgeschritten. Hier fällt in erster Linie auf, wie hell die Räume sind. Wohlfühlstimmung stellt sich ein. Ja, hier würde man auch gerne wohnen wollen. In der obersten Wohnung begeistert zudem der erhabene Blick über den Lindenhof. Hier verschmelzen Raum und Zeit, Innen- und Aussenraum miteinander. «Das Grün des Aussenraums widerspiegelt sich in den grün gestrichenen Decken der gegen den Hof liegenden Räume», erklärt der Bauleiter vor Ort, Roman Oberholzer. Jeder Raum hat seine eigene Farbe, und manchmal gibt es sogar innerhalb eines Raumes verschiedene Nuancen des gleichen Farbtons. «Da es Mietwohnungen



Farbkonzept: Jeder Raum, aber auch jede Küche hat eine eigene Farbigkeit.

Durchblicke: Das Durchschreiten der Raumfolge um den Treppenkern herum gehört zum Wesentlichen in den Wohnungen der unteren Obergeschosse.



Grünraum: Das Grün vom Aussenraum wird in den Innenraum hineingezogen. Die Intensität wird gegen unten immer stärker.



Jeder Raum hat eine andere Deckenfarbe. Die Polychromie unterstreicht die Identität der Räume und unterstützt die herrschende Atmosphäre.

AM RENNWEG ETAPPE #5



Die Decken zeigen eine interessante, abwechslungsreiche Farbpalette.

Die Kassetten-
decke im vierten
Obergeschoss
wurde jener im
zweiten
Obergeschoss
nachgebaut.



Die Verlegung des neuen
Tafelparketts ist kein leichtes
Unterfangen.



Auch die Fliesen weisen
unterschiedliche Farb-
nuancen auf.



Highlight: Bestehende
Stuckaturen wurden
restauriert und werden
durch die Farbe sogar
noch hervorgehoben.

Herzstück: Jede Küche
hat eine eigene Farbe
und wird so auch zum
Erkennungsmerkmal
der Wohnung.

sind, haben wir uns dazu entschlossen, die Decken und nicht die Wände farbig zu streichen. So bleibt genügend Freiraum für die persönliche Einrichtung. Die Räume werden in ihrer Einzigartigkeit in Bezug auf Lichtführung und Lage durch die Polychromie jedoch unterstützt. Zum Beispiel ist die Farbgebung in den unteren Etagen intensiver als im Dachgeschoss, da die Räume da allgemein dunkler sind», meint Jasmin Greco, die als Innenarchitektin für die Konzipierung des Innenausbau zuständig ist. Unterschiedlich farbig sind auch die eingebauten Küchen. Der Range reicht von Weinrot über Tannengrün und Nachtblau bis zu Pechschwarz.

Für die Bauleitung gilt es im Moment noch, einzelne Anschlussdetails zu klären und vor Ort zu lösen. «Da kaum ein Raum im rechten Winkel verläuft und auch die Böden nicht im Lot sind, gibt es am Rennweg mehr solcher Details als bei üblichen Umbauten», meint Roman Oberholzer. «Daher sind beim ganzen Bau Handwerker gefragt, die

ihr Metier verstehen und eine grosse Erfahrung im Umbau haben. Überall kommen nur hochqualitative Materialien zum Einsatz. Diese müssen auch handwerklich auf hohem Niveau verarbeitet werden.»

Altbauten fordern individuelle
Herangehensweisen

Auf die Frage, ob er rückblickend bei diesem Umbau etwas anders gemacht hätte, antwortet Oberholzer: «Mit der Erfahrung, die wir hier gewonnen haben, würde ich bei einem ähnlichen Umbau vor der Detailplanung auf jeden Fall zuerst den Rückbau in Angriff nehmen. Das würde vielleicht eine gewisse Stillstandphase am Bau nach sich ziehen, dafür könnte die Planung von A bis Z durchgezogen werden. Schliesslich kommt es aber auf das Resultat an, und dieses scheint mir sehr gelungen.» Wir schliessen uns dieser Meinung an und freuen uns auf den nächsten Bericht, in dem wir eine Wohnung im eingerichteten Zustand zeigen dürfen. Auf bald!

Im ganzen
Innenausbau
kommen nur
hochqualitative
Materialien
zum Einsatz. Diese
müssen auch
handwerklich auf
hohem Niveau
verarbeitet
werden.



Feinfühlig:
Auch in den
Durchsichten wurde
die Farbigkeit
sorgfältig abge-
stimmt.



Intensiv: Der
Grüntön der
Decken wird in den
unteren Geschossen
noch intensiver und
verstärkt den
vorhandenen
Raumeindruck.

AM RENNWEG
ETAPPE #6

GUTES ENTSTEHT IM DIALOG

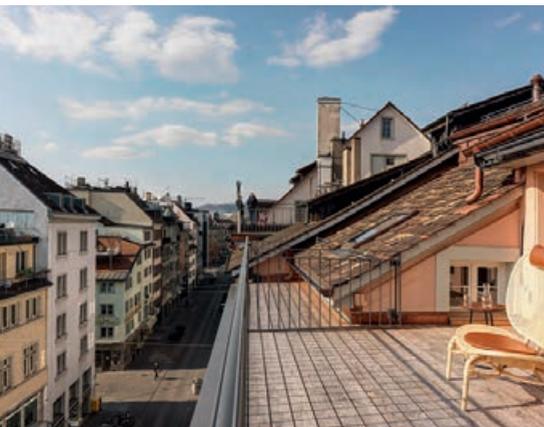
Die Umbauarbeiten von Property One am Rennweg 14/16 sind abgeschlossen. Entstanden sind vier Unikatwohnungen, die in neuem Glanz erstrahlen, aber auch einiges über die Geschichte der Liegenschaft mitten in der Altstadt von Zürich erzählen. Das herausragende Resultat war nur dank einer engmaschigen Zusammenarbeit möglich. Redaktion: Anita Simeon Lutz, Fotos: Bruno Helbling



Grosszügig: Das weitläufige Penthouse Maisonette Apartment ist das Schmückstück des umgebauten Altstadthauses. Der Bollinger Sandsteinboden vermittelt eine zeitlose Komponente im Innenausbau.

AM RENNWEG ETAPPE #6

Blick zum Rennweg: Die zur Maisonettewohnung gehörende Dachterrasse lädt zu jeder Tageszeit zum Verweilen ein.



Luftig und leicht: Der doppelgeschossige Wohnraum ist lichtdurchflutet und die Materialisierung und Einrichtung unterstützen das Raumgefühl.

«Die Zusammenarbeit unter allen Beteiligten darf als beispielhaft bezeichnet werden.»
ANDREAS MOTSCHI,
ARCHÄOLOGIE



Alle sind zufrieden – nichts ist mehr von den Anspannungen, den stündlich hervortretenden Überraschungen im Rückbau und den notwendigen, massgeschneiderten Detaillösungen im Ausbau zu spüren. Die vier Wohnungen strahlen alle Ruhe und Harmonie aus. Dennoch ist jede nach wie vor speziell und erzählt jede für sich ein Kapitel von der Liegenschaftsgeschichte, die bis weit ins Mittelalter zurückreicht. Alle vier Wohnungen wurden als erweitertes Apartment-Angebot, als Luxury Residences, vom legendären Widder-Hotel am Rennweg 7 gepachtet und warten nun auf Gäste.

Wir haben mit den wichtigsten Involvierten im Bauprozess gesprochen und sie um ihre Meinung bezüglich Besonderheiten, Ab-

lauf und Herausforderungen des Baus, aber natürlich auch über ihre Einschätzung des Resultats gebeten.

Historische Räume, modernes Ambiente

Von allen Beteiligten wurde die gute Kommunikation und die Bereitschaft zum Dialog in den Vordergrund gestellt. Andreas Motschi, Projektleiter seitens der Archäologie der Stadt Zürich, meint zum Beispiel: «Die Kommunikation unter den Beteiligten war sehr gut und der fertige Umbau trägt der Historizität des Gebäudes durch die Inwertsetzung zahlreicher herausragender Ausstattungselemente Rechnung.» Grit Angermann, die das Projekt seitens der Denkmalpflege der Stadt Zürich begleitet hat, fügt hinzu: «Durch die Wertschätzung und das Interesse der Bauherrschaft an histo-



Räumlich: Die Balkenlage wurde teilweise angehoben, um dieses Ein-Suite-Badezimmer zu realisieren.



Historisch: Die alte Balkenlage wurde freigelegt und sichtbar gemacht. Die Geschichte des Hauses ist auch daran ablesbar.

Detail: Dieser Durchgang bescherte im Bau so einiges Kopfzerbrechen. Heute zeigt sich die Lösung selbstverständlich und klar.

AM RENNWEG ETAPPE #6

Geschmackvoll: Alte Stuckaturen, Täfer, Böden und Stützen prägen das Bild des Interiors. Kombiniert mit einer gediegenen, zeitgemässen Einrichtung.



Durchgehend: Jede Wohnung verfügt über eine einzigartige Raumfolge, die Hof- und Strassenteil sowie Rennweg 14 und 16 miteinander verbindet.

Hingucker: Historische Details wie diese steinerne Türeinfassung sind das Besondere an der Immobilie.



rischer Substanz konnten zahlreiche Bauteile und Ausstattungselemente zusätzlich zum vereinbarten Schutzzumfang erhalten und in das Umbaukonzept integriert werden. Dadurch ergibt sich nach Fertigstellung ein sehr gutes Abbild der verschiedensten Bauphasen, die prägend für das Gebäude sind.»

Dass die Räume aber nicht nur historisierend wirken, sondern auch ein modernes, zeitgemässes Ambiente aufweisen, ist nicht zuletzt auch der Arbeit des Innenarchitekturbüros Jasmin Grego & Stephanie Kühnle Architektur GmbH aus Zürich zu verdanken. Jasmin Grego: «Wir haben uns die Aufgabe gestellt, den Innenausbau der Wohnungen so zu konzipieren, dass die einzelnen Einheiten einmalig und individuell werden. Sie sollten der Geschichte des Hauses gerecht werden und zugleich ein neues, zeitgenössisches Kapitel schreiben.» Die herausfordernde Aufgabe dabei war, die über 700-jährige Geschichte der ursprünglich in zwei Gebäuden entstandenen komplizierten, verschach-

Transparent:
Aufstehen und
zusehen, wie mein
Liebster für mich
das Frühstück
vorbereitet? Welch
schöner Traum!



Abwechslungsreich: Die heterogene Materialisierung trägt das ihre zur Einzigartigkeit der Wohnungen bei.

«Wir haben versucht, der Geschichte des Hauses gerecht zu werden und zugleich ein neues zeitgenössisches Kapitel zu schreiben.»
JASMIN GREGO,
INNENARCHITEKTUR

AM RENNWEG ETAPPE #6

Subtil: Die behutsame Neugestaltung des Gartens auf der Gebäuderückseite trägt der besonderen Lage am Lindenhof hervorragend Rechnung.



Dezent: Die Decken sind farbig gestrichen, an den Wänden dominiert ein feiner Sandton, der eine warme Grundtonalität mit sich bringt.

«Als wir mit dem Rückbau starteten, kamen stündlich neue Erkenntnisse an den Tag. Das Resultat macht aber Freude.»
ROMAN OBERHOLZER,
PROJEKTLEITUNG UND
BAUMANAGEMENT
PROPERTY ONE



telten und verbastelten Raumsituationen zu entwirren, zu ordnen und daraus unterschiedliche, den heutigen Bedürfnissen angepasste Grundrisse zu entwickeln. Dass man dabei nicht wusste, was beim Rückbau alles zum Vorschein kommen sollte, machte das Unterfangen nicht einfach.

Der Weg ist das Ziel

Roman Oberholzer, der seitens von Property One für die Ausführungsplanung und das Baumanagement zuständig war, beschreibt das so: «Als wir mit dem Rückbau starteten, galt das Motto: Der Weg ist das Ziel. Es kamen stündlich neue Erkenntnisse an den Tag. Je mehr rückgebaut wurde, umso mehr wurden zu schützende und statisch problematische Elemente gefunden.» Auch Jasmin Grego wird das Projekt als ganz besondere Baustelle in Erinnerung behalten: «Das Pro-



Natur mitten in der Stadt:
Zwei der vier Wohnungen haben einen direkten Ausgang zum Aussenraum mit privatem Sitzplatz.



Cosy: Die Schlafzimmer sind gemütlich und der Paravent hinter dem Bettkopfteil schafft Geborgenheit.

Gekonnt gefügt: Ein guter Materialmix prägt den Innenausbau und unterstützt die Individualisierung des Raumgefüges.

AM RENNWEG ETAPPE #6



Lichtspender: Das «Dachauge» bringt viel Licht in den hinteren Bereich des Ladengeschosses.



Retail: Das Ladengeschoss ist noch nicht fertig ausgebaut. Durch den Pop-up-Store von VIU sind die qualitativ hochstehenden Flächen jedoch belegt und für die Öffentlichkeit erlebbar.



Selbstverständlich: Die Fassade wurde nur sanft saniert und fügt sich wie eh und je in die historische Gebäudezeile des Rennwegs ein.

jekt auf dem Plan und in der Realität hat sich auf der Baustelle immer wieder neu verschoben. Wir haben fast alle Details zweimal entworfen und gezeichnet. Die Spuren der Zeit sind nicht oberflächlich, sondern durchdringen die ganze Struktur. Am besten wäre es gewesen, auf der Baustelle einen Zeichentisch aufzustellen.»

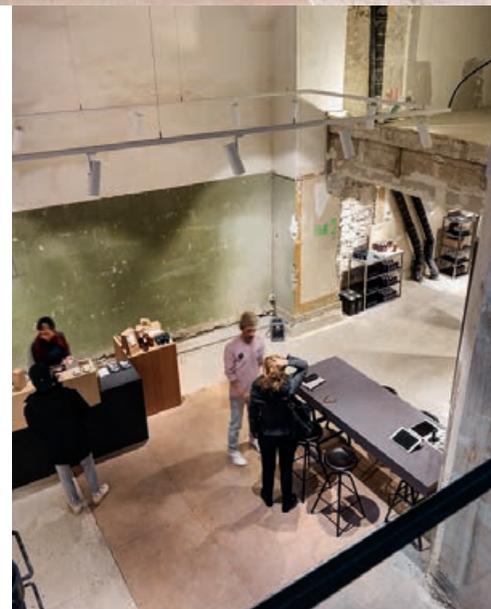
Gelungenes Gesamtkunstwerk

Das Resultat überzeugt aber trotz oder vielleicht gerade wegen der planerischen Schwierigkeiten. Roman Oberholzer von Property One meint: «Das Resultat macht Freude. Jede Wohnung hat eine eigene Raumdramaturgie und speziell für sie gestaltete Details und verfügt so über einen ganz eigenen Charakter.» Unterstützt wird die Eigenständigkeit der Wohnungen auch durch die Idee einer heterogenen Materialisierung

und Farbwahl. Jasmin Grego: «Das Tageslicht ist sowohl auf der Seite des Lindenhofs als auch auf Rennwegseite bestimmend. Wir haben mit der Farb- und Materialwahl von Boden und Decke auf die unterschiedlichen Raumqualitäten und Lichtsituationen reagiert. Dazwischen liegt der Kern mit Küche und Badezimmer, die bewusst dunkel, dafür aber kräftig farbig gestaltet sind. Der Rennweg ist Teil des «Farbigen Zürichs», und das wollten wir von Anfang an auch im Innenraum weiterdenken. Bezüglich der Möblierung hat uns der Entscheid, die Wohnungen dem Widderhotel möbliert zu verpachten, in die Hand gespielt. Wir konnten weiter entwerfen und mit der Auswahl der Möbel und ihrer Materialisierung die Räume atmosphärisch verdichten. So wurde ein Umbau und Innenausbau zu einem Gesamtkonzept — Architektur von innen.» Das lassen wir gerne als lobendes Schlusswort gelten.

«Das Ladengeschoss mit dem erfahrbar Gewölbe stellt eine Besonderheit am Rennweg dar.»

GRIT
ANGERMANN,
DENKMALPFLEGE



Rough: Die roh belassenen Oberflächen verleihen den Ladenräumlichkeiten einen besonderen Charme.

*Wie individuell die vier Wohneinheiten sind,
zeigen auch die Grundrisse des Hauses.
Bodenbeläge und Deckenstrukturen sind hier
besonders ausgezeichnet.*



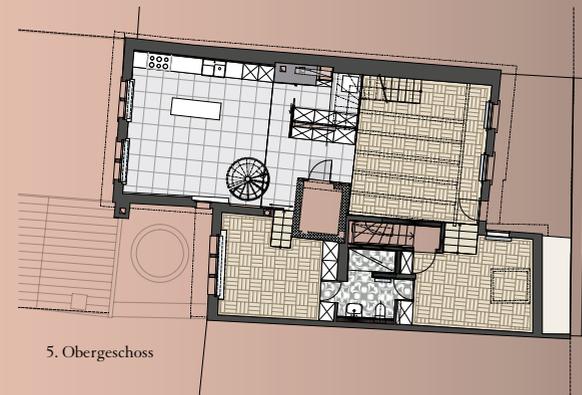
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



5. Obergeschoss



Dachgeschoss



IMMOBILIE: Rennweg 14 und 16
www.amrennweg.ch

PROJEKTLEITUNG &
BAUMANAGEMENT:
Property One, Seestrasse 455
8038 Zürich, www.propertyone.ch

MITWIRKENDE SPEZIALISTEN
PLANUNG:
Architektur: Ramseier & Associates
Ltd. Dipl. Architekten & Dipl.
Innenarchitekten, Zürich
Innenausbau: GREGO, Jasmin Grego
& Stephanie Kühnle Architektur
GmbH, Zürich
Bauingenieur: Knapkiewicz +
Braunschweiler, Effretikon
Elektroplaner, HLKS-Planer und
Bauphysik: 3-Plan Haustechnik AG,
Winterthur

MITWIRKENDE SPEZIALISTEN
AUSFÜHRUNG:
Baumeister: Robert Spleiss, Küssnacht
Montagebau in Holz: Spaltenstein
Holzbau AG, Bassersdorf
Natursteinarbeiten: Kuster J. & A.
Steinbrüche AG, Freienbach
Fensterbau aus Holz: Gautschi
Fensterbau AG, Eschlikon
Spengler & Flachdacharbeiten:
Stauffer Werner AG, Zürich
Äussere Malerarbeiten: Schaub
Maler AG, Zürich
Sonnenstoren: Griesser AG, Volketswil
Elektro: Hans K. Schibli AG, Zürich
Heizung & Klima: Guyer Wärme und
Wasser AG, Zürich
Lüftung: Koster AG, Zürich
Sanitär: von Rotz AG, Zürich
Aufzüge: Schindler AG, Schlieren
Gipser: Schaub Maler AG, Zürich
Schreinerarbeiten vor Ort und
Bodenbeläge aus Holz: Peter
Epting AG, Zürich
Vorgefertigte Schreinerarbeiten /
Küchenbau: R+S Schreinerei, Wohlen
Plattenarbeiten: Lorenzi AG, Oberhasli
Restaurierung und Farbuntersuchung:
IGA Konservierung GmbH, Zürich
Innere Malerarbeiten:
Grassi Koch AG, Zürich

STADT ZÜRICH
HOCHBAUDEPARTEMENT:
Amt für Städtebau
Archäologie & Denkmalpflege
Kreisarchitektinnen & Kreisarchitekten
Amt für Baubewilligung

STADT ZÜRICH
SICHERHEITSDEPARTEMENT:
Feuerpolizei
Stadtpolizei



DAS
IDEALE HEIM

Magazin für Architektur, Design und Wohnkultur

Archithema Verlag AG
Güterstrasse 2
8952 Schlieren
Telefon 044 204 18 18
Fax 044 204 18 80
verlag@archithema.ch
www.metermagazin.com

PROPERTY ONE

Property One Partners AG
Seestrasse 455
8038 Zürich
T 044 487 20 40
www.propertyone.ch