Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

N° 09 | 2010

ZELTWEG 27

HAUS ZUM THALECK

Zürich-Hottingen

Umbau und Instandsetzung November 2009

Das 1867 erbaute Eckhaus am Zeltweg prägt seine Umgebung. Das klassizistische Wohnhaus wurde von gimmivogt architekten instandgesetzt und einem subtilen Umbau unterzogen.

HAUS ZUM THALECK

Zürich-Hottingen

1 2

Trotz dichtem Autoverkehr hat der Zeltweg bis heute seinen Charakter als Vorstadt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts erhalten können. Die ursprünglichen, biedermeierlichen Wohnhäuser und Gewerbebauten prägen bis heute das Strassenbild. Ein markantes Element dieses Ensembles ist das Haus zum Thaleck, das der Stadt Zürich gehört. Eine Gedenktafel erinnert daran, dass der Schriftsteller Gottfried Keller hier seine letzten Lebensjahre verbrachte. Seine ehemalige Wohnung im ersten Obergeschoss ist zwar nicht mehr im Original erhalten, dennoch ist das Haus ein bedeutender historischer Zeuge. Die Grundhaltung von Bauherrschaft und Architekten war es, den ursprünglichen Charakter des Hauses so gut wie möglich wieder sichtbar zu machen, ohne Rekonstruktionen vorzunehmen.
Dem Architekten Jörg Gimmi gefällt die Rolle als Detektiv, der nach alter Substanz sucht, die Umgebung und ihre geschichtlichen Hintergründe studiert, um einen Umbau so behutsam wie möglich zu realisieren. So recherchierten die Architekten im Baugeschichtlichen Archiv und studierten alte Fotografien, um Anhaltspunkte für ihre Nutzungsstudie und Zustandsanalyse zu finden.

Ein Beispiel für diese Arbeitsweise ist die Wahl des Fassadenanstrichs: Zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege suchte man lange nach dem richtigen Farbton.
Der Originalanstrich konnte nicht eruiert werden, da der Verputz im Zug der letzten Renovation komplett abgeschlagen worden war. Auch historische Fotografien standen nicht zur Verfügung. Die Häuser in der Umgebung aus derselben Zeit weisen eine helle Fassade und dunklere Sandsteinfassungen und -gewände auf. Denkmalpflege, Architekten und die Stadt Zürich entschieden sich nach mehreren Probeanstrichen dagegen für eine dunkler gestrichene Fassade in einem natürlichen Ton und hellere Sandsteinelemente. Das renovierte Gebäude steht so in

1 Küche der Dachgeschosswohnung

2 Raumflucht im 3. Obergeschoss mit freigelegtem Parkett

Kontrast zu seiner Umgebung und zeigt selbstbewusst sein neues Gewand.

Den grössten äusserlichen Eingriff sieht man vom Kreuzplatz her kommend. Die frei stehende Brandmauer weist im Dachgeschoss eine neue, grosszügige Öffnung auf. Dahinter befindet sich das neue Schmuckstück des Hauses: eine Dreieinhalbzimmer-Dachwohnung von 110 m² Grundfläche. Sie entstand durch die Zusammenfassung von Dachgeschoss und Estrich. Ein grosszügiger Wohnraum mit offener Küche, der bis unter den Giebel reicht, bildet ihr Kernstück. Die beiden anderen Zimmer werden durch nordwestseitig ins Dach gefügte Lukarnen mit Tageslicht versorgt.
Darunter, im zweiten und dritten Obergeschoss, wurden die leer stehenden Büroräume mit historischem Feingefühl umgebaut. Strukturell haben gimmivogt architekten keine grossen Änderungen vorgenommen. Der Grundriss mit einem zehn Meter langen Flur, der fünf Zimmer erschliesst, wurde beibehalten. Der grösste Eingriff ist in den Nasszellen und der Küche abzulesen. Neu verfügen die Büros über zwei nach Geschlechtern getrennten Toiletten. Der Raum für die zusätzliche Toilette wurde zulasten der Teeküche gewonnen. Ein möbelartiger Einbau kaschiert den Eingriff. Mit offen geführten Leitungen und einem alten Steingutrog befanden sich Küche und Toiletten vor dem Umbau in unzeitgemässem Zustand. Zeitgemässe Sanitärreinrichtungen lassen heute davon nichts mehr erahnen.
Die Zementmosaikplatten in rot-weiss und grün-weiss sind nach alter Methode hergestellt, wurden aber modern – ohne Fries – verlegt. Sie finden sich, in grün-weisser Ausführung auch in der Attikawohnung wieder.
Eine Schwierigkeit bei der Erneuerung der Büroräume bestand darin, die neuen Installationen der Gebäudetechnik in der alten Substanz

3 Wohnraum im Dachgeschoss mit neuer Fensteröffnung

4 Blick aus einem Bürozimmer im 3. Obergeschoss

3 4

unterzubringen. Im zweiten Obergeschoss, wo der alte Parkett fast vollständig zerstört war, konnten die Leitungen im Korridor unter den Boden verlegt werden; Steckdosen und Lichtschalter wurden ins Brusttäfer aus Holz eingelassen.
Mit der alten Substanz war in der Vergangenheit nicht sehr sorgfältig umgegangen worden, so war das alte Parkett mit Spannteppich und PVC-Belägen überklebt, und die Türen, die die strassenseitigen Zimmer zu einer Enfilade verbinden, waren durch Schränke verschlossen worden. gimmivogt architekten haben die Öffnungen wieder erlebbar gemacht und das alte Tafel- und Fischgratparkett restauriert und wo nötig ersetzt. Ein Anstrich in abgetöntem Weiss rundet den subtilen Umbau ab, Holzwerk und freistehende Radiatoren sind in hellem Grau gehalten.

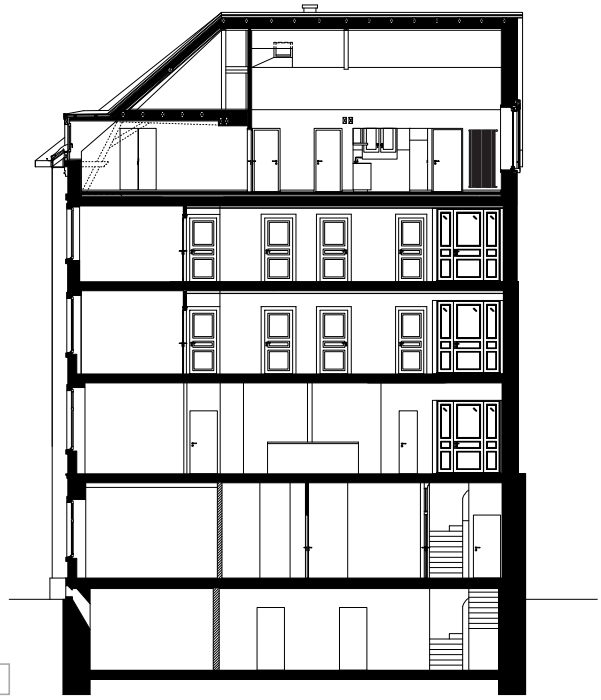
Neue Eingangstüren, die in Anlehnung an ältere Türen Glaseinsätze aufweisen, entsprechen nun den Brandschutzbestimmungen und wurden im ganzen Treppenhaus eingesetzt. Die Treppe selbst erhielt neue Stufen aus Holz, da die alten partiell abgeschnitten und verkleidet worden waren. Eine Straminverkleidung bis auf Brusthöhe gibt dem Treppenhaus seinen ursprünglichen Charakter zurück. So hält die Erschliessung den Umbau des Gebäudes zusammen, auch wenn im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss aus Rücksicht auf die jetzigen Mieter keine Umbauten vorgenommen worden sind.

Text: Jenny Keller
Bild: Karl Fülscher

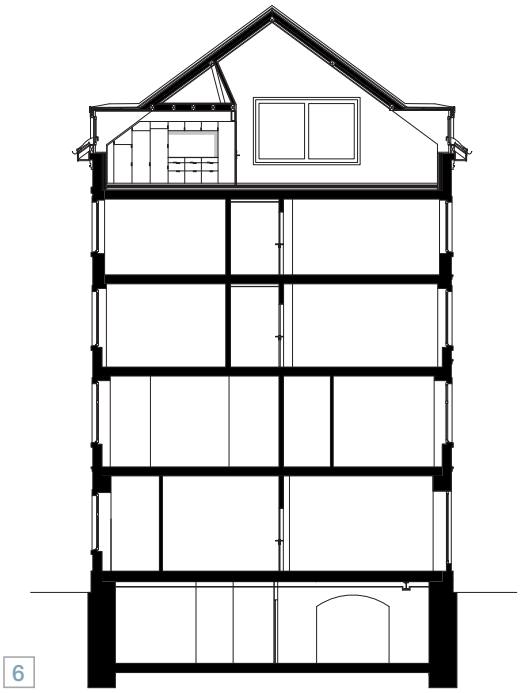
5 + 6 Längs- und Querschnitt
Mst 1:250

7 Grundriss Dachwohnung
Mst 1:250

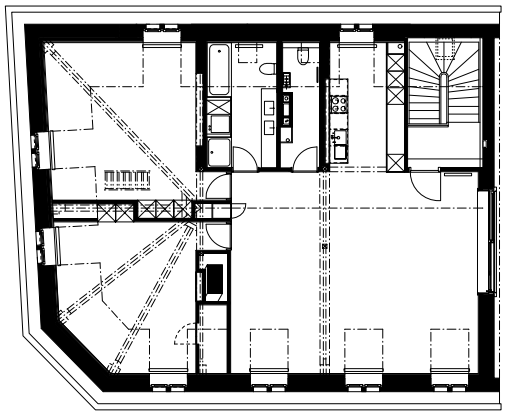
8 Grundriss 3 OG
Mst 1:250



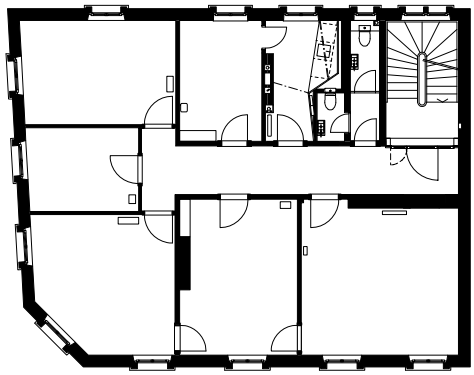
5



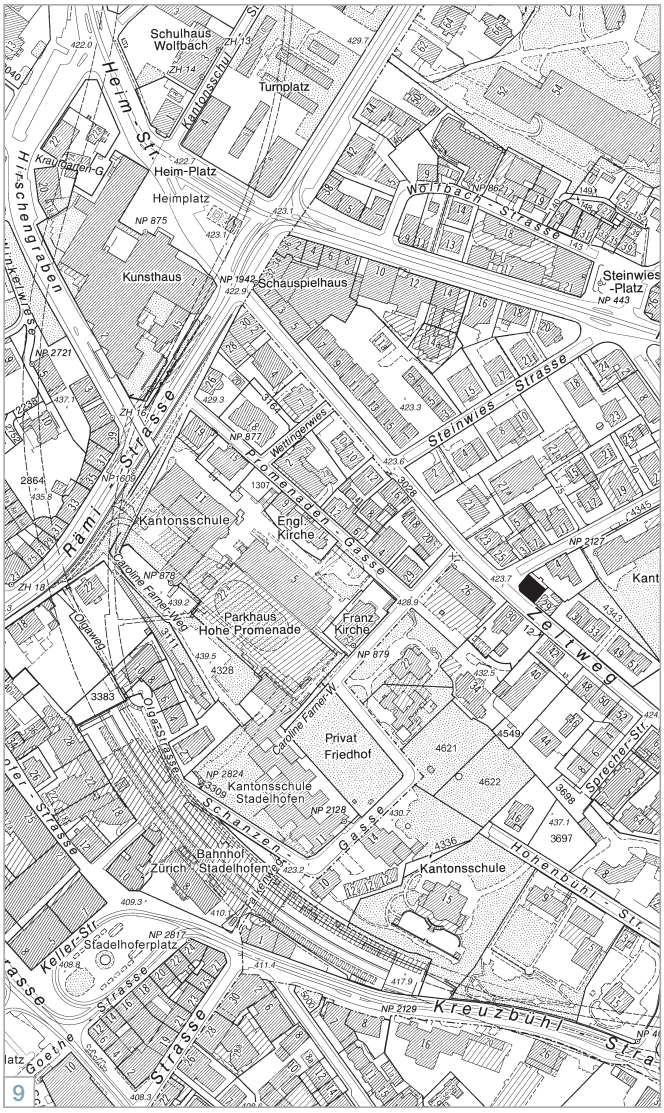
6



7



8



Objekt

Wohnhaus zum Thaleck	Zeltweg 27, 8032 Zürich
Eigentümerin	Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung
Vertreten durch	Stadt Zürich, Amt für Hochbauten Ciro De Santis / Ruth Wigger

Projektorganisation

Architektur und Bauleitung	gimmivogt architekten eth sia gmbh, Zürich
Bauingenieure	APT Ingenieure GmbH, Zürich
Elektroingenieure	Riesen Elektroplanung GmbH, Zürich
HLKS-Ingenieure	Tewe AG, Zürich

Termine

Baubeginn	April 2009
Bezug	November 2009

Programm / Raumprogramm

1 Wohnung im Dachgeschoss (3,5 Zimmer), 2. und 3. Obergeschoss (Büros), Treppenhaus

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Gebäudevolumen (bearbeitet)	m³	2 100
Geschossfläche (bearbeitet)	m²	650
Hauptnutzfläche (bearbeitet)	m²	400
Gebäudevolumen (total)	m³	3 590
Geschossfläche (total)	m²	1 100
Hauptnutzfläche (total)	m²	710

Erstellungskosten BKP 1–9 inkl. MwSt.

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	8 000.–
2	Gebäude	CHF	1 906 000.–
5	Nebenkosten	CHF	216 000.–
	Erstellungskosten total	CHF	2 130 000.–

Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.

21	Rohbau 1	CHF	420 000.–
22	Rohbau 2	CHF	132 000.–
23	Elektroanlagen	CHF	102 000.–
24	HLK-Anlagen	CHF	35 000.–
25	Sanitäranlagen	CHF	173 000.–
27	Ausbau 1	CHF	390 000.–
28	Ausbau 2	CHF	294 000.–
29	Honorare	CHF	360 000.–
	Gebäudekosten total	CHF	1 906 000.–

Kostenkennwerte inkl. MwSt.

Anlagekosten / Geschossfläche (bearbeitet)	CHF / m²	3 277.–
Anlagekosten / Hauptnutzfläche (bearbeitet)	CHF / m²	5 325.–
Gebäudekosten / Geschossfläche	CHF / m²	2 932.–
Gebäudekosten / Hauptnutzfläche	CHF / m²	4 765.–

Kostenstand	Datum	Punkte
Zürcher Baukostenindex (1999=100)	1.4.2008	121.7
Abrechnungsstand	1.4.2010	

Impressum: Stadt Zürich, Amt für Hochbauten | Redaktion: Daniel Kurz (AHB) | Fotos: Karl Fülscher, Unterstammheim | Gestaltungskonzept: blink design, Zürich | Layout: Lada Blazevic (AHB) | Druck: LITHOP ELECTRONIC MEDIA AG, Zürich | Bezugsquelle: Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8021 Zürich, www.stadt-zuerich.ch | Zürich, Juni 2010