



WOHNHAUS  
**FRIESENBERGSTRASSE**

Zürich-Wiedikon

Instandsetzung und Umbau

September 2008

Ein verwünschtes Flarzhaus aus dem 16. Jahrhundert zeugt von den früheren Lebensbedingungen armer Leute. Sein Umbau ermöglichte zeitgemässes Wohnen in einem ganz besonderen Umfeld. Der Architekt Lukas Felder brachte Licht und Gestalt in die abgewohnten Räume.

# WOHNHAUS FRIESENBERGSTRASSE

Zürich-Wiedikon



Hart am Rand des steil ansteigenden Üetlibergwaldes und unmittelbar am Friesenbergbach steht eine ertümlich wirkende, kompakte Häusergruppe. Sie geht auf den mittelalterlichen Lehenhof der Friesenburg zurück, deren Ruine weiter oben im Hang des Üetlibergs liegt. Über dem Steinsockel, der in das Bachbord greift, hat sich unter dem Verputz die mittelalterliche Bauweise des Bohlenständerbaus erhalten: Die Aussen- und Innenwände bestehen mehrheitlich noch aus zwischen Ständer eingefügten, hölzernen Bohlen. Dendrochronologische Untersuchungen datieren die heutigen Häuser Nr. 374 und 376 auf die Zeit kurz nach 1530. Die zwei oberen Hausteile wurden um

1650 angebaut. Ein hohes, gewalmtes Dach fasst die Häusergruppe zu einem einheitlichen Körper zusammen und täuscht darüber hinweg, dass es sich um einen sogenannten «Flarz», das heisst um vier getrennte Hausteile handelt. Diese Art von ländlichen Reihenhäusern war seit der frühen Neuzeit die typische Wohnform von armen Kleinbauern, Landarbeitern und heimindustriell tätigen Spinner- oder Weberhaushalten im Kanton Zürich. Die engen und niedrigen Wohnräume zeugen von der Armut früherer Bewohnerinnen und Bewohner. Der Grundriss ist einfach: Vom rückwärtig gelegenen Hauseingang führt ein schmaler Gang ins Innere und erschliesst eine kleine

Kammer sowie die Stube. Dazwischen lag seit jeher die Küche: Die Wärme des Herdes kam so allen Räumen des Hauses zugute. Eine schmale Treppe führt ins obere Geschoss, wo über einen Vorplatz zwei weitere Kammern erschlossen sind.

Alle vier Hausteile befinden sich seit den 1930er Jahren in städtischem Besitz und stehen unter Denkmalschutz. Zwei Hauseinheiten wurden 1996 und 2003 erneuert. Infolge eines Mieterwechsels war jetzt die unterste Einheit, Nr. 374 zu renovieren. Die technischen Installationen waren am Ende ihrer Lebensdauer angelangt, geheizt wurde mit Holz und mit elektrischen Heizgeräten.



- 1 Nordansicht mit neuem Gartenhaus.
- 2 Die neue Treppe von der Küche ins Obergeschoss ist eine tragende Stahlkonstruktion.



Die Wohnräume und besonders die Küche waren eng und dunkel. Zahlreiche Umbauten hatten die historische Ausstrahlung der Räume beeinträchtigt, die inneren Oberflächen des Hauses waren hinter späteren Einbauten verborgen. Die Spuren dieser Eingriffe prägten den Charakter der Räume.

Beim Umbau verfolgte der Architekt Lukas Felder das Ziel, in dem alten Haus ein zeitgemässes Wohnen zu ermöglichen. Den Weg dazu bahnte er sich durch typologische Studien und eine gründliche Untersuchung des bestehenden Baus, zusammen mit Fachleuten der Archäologie und Denkmalpflege. Es ging ihm darum,

aus einem vertieften Verständnis des Baus die bestehende Substanz möglichst direkt und weitgehend in seinem Sinn zu nutzen. Die Grundeinteilung des Hauses und der grösste Teil der historischen Substanz blieben erhalten.

Der wichtigste Eingriff betrifft die Gebäudemitte: Die Wand zwischen Küche und Gang wurde entfernt und die Treppe ins Obergeschoss versetzt. Küche, Gang und Treppe wurden so zu einem offenen und hellen, zweigeschossigen Raum verbunden. Die neue Treppe ist als raumhaltiger, tragender Körper aus massivem Stahlblech gestaltet. Sie trägt im Obergeschoss den

galerieartigen Einbau des Bades, das vom Luftraum über der Küche Tageslicht erhält. Seine Form ist ohne Anbiederung modern. Eine fensterartige Öffnung verbindet die Küche mit dem benachbarten Raum im Norden, der dadurch zum Esszimmer wurde. An dessen Ostwand wurde ein früheres, später zugemauertes Fenster wieder geöffnet. In der Stube wurde die alte Täferung wieder freigelegt. Der Wechsel von weisser und hellgrauer Farbe betont die Reliefwirkung. Die zwei Doppelfenster wurden durch das Wiederherstellen der mittleren Öffnung zu einem Fensterband verbunden, analog zu den benachbarten Häusern. Der Kachelofen aus dem frühen 20. Jahrhundert

3 Küche. Durch das Öffnen der Geschossdecke erhält der zentrale Raum mehr Tageslicht.

4 Das Bad im Obergeschoss erhält indirektes Tageslicht von der Westfassade.

5 Die Treppe ins Obergeschoss.



beherrscht diesen Raum. Zusätzliche Radiatoren der neuen Zentralheizung wurden unter den Fenstern angebracht. Die neu eingebrachten Materialien wurden analog zu der jahrhundertealten Bausubstanz naturnah und dauerhaft ausgewählt: Steinzeugplatten in der Küche und im Gang, grossformatige Riemenböden in den Zimmern, Kalkputz für die Wände, Ölfarbe für das Holzwerk.

Untersuchungen zeigten, dass die hölzernen Schwellen des Hauses ebenso wie Teile der Bohlenwände durch aufsteigende Feuchtigkeit geschädigt waren. Das ganze Haus, einschliesslich der Trennwand zum Nachbarhaus musste daher aus-

gegraben und unterfangen werden. Neue Betonfundamente und (im nicht unterkellerten Teil) eine Bodenplatte aus Beton wurden eingefügt, um das aufgehende Holzwerk vom feuchten Untergrund zu trennen. Die zum Teil massiv geschwächten Aussenwände wurden repariert und durch eine Dämmschicht ergänzt.

Der Umbau hat die Substanz vor weiterem Zerfall geschützt. Ein wichtiger Zeuge früherer Lebensweise wurde zu attraktivem Wohnraum, in dem eine junge Familie ihr Heim fand. Die Nähe von Bach und Waldrand macht dieses Haus zu einem ganz besonderen Wohnort, und der grosse Hausgarten mit seiner

Gartenlaube entschädigt für die Enge der Wohnräume. Der finanzielle Aufwand der Erneuerung liegt im Vergleich zu normalem Wohnungsbau sehr hoch – er beträgt auf den Quadratmeter bezogen rund das Doppelte von Neubaukosten. Die handwerkliche Bauweise und die hohen Aufwendungen für die Instandsetzung der Primärstruktur schlugen dabei stark zu Buch, umso mehr, als sie sich auf relativ wenige Quadratmeter Wohnfläche verteilen. Der aussergewöhnliche historische Wert des Gebäudes rechtfertigt diesen Aufwand.

*Daniel Kurz*



#### Objekt

Wohnhaus Friesenbergstrasse  
Eigentümerin  
Vertreten durch

Friesenbergstrasse 374, 8055 Zürich  
Stadt Zürich  
Liegenschaftsverwaltung  
Amt für Hochbauten der Stadt Zürich  
Ruth Wigger, Max Müller

#### Projektorganisation

Architektur und Bauleitung  
Bauphysik  
Archäologische Sondierungen

Felder Architektur  
Lukas Felder, Zürich  
BWS Labor AG, Winterthur  
IGA Archäologie Konservierung,  
Zürich

#### Termine

Baubeginn  
Bezug

Januar 2008  
Juli 2008

#### Programm / Raumprogramm

Instandsetzung der Wohnung mit Einbau von Küche und Bad  
Ersatzbau Gartenhaus

#### Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstücksfläche	GSF	m <sup>2</sup>	335
Gebäudegrundfläche	GGF	m <sup>2</sup>	75
Umgebungsfläche	UF	m <sup>2</sup>	260
Bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	m <sup>2</sup>	95
Gebäudevolumen	GV	m <sup>3</sup>	512
Geschossfläche	GF	m <sup>2</sup>	202
Hauptnutzfläche	HNF	m <sup>2</sup>	90

#### Anlagekosten inkl. MwSt.

1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	5000.-
2 Gebäude	CHF	513000.-
4 Umgebung	CHF	52000.-
5 Nebenkosten	CHF	105000.-
Anlagekosten total	CHF	675000.-

#### Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.

21 Rohbau 1	CHF	112000.-
22 Rohbau 2	CHF	37000.-
23 Elektroanlagen	CHF	24000.-
24 HLK-Anlagen	CHF	29000.-
25 Sanitäreanlagen	CHF	58000.-
27 Ausbau 1	CHF	102000.-
28 Ausbau 2	CHF	38000.-
29 Honorare	CHF	113000.-
Gebäudekosten total	CHF	513000.-

#### Kostenkennwerte

Anlagekosten/Gebäudevolumen	BKP 1-9/GV	CHF/m <sup>3</sup>	1318.-
Anlagekosten/Geschossfläche	BKP 1-9/GF	CHF/m <sup>2</sup>	3342.-
Anlagekosten/Hauptnutzfläche	BKP 1-9/HNF	CHF/m <sup>2</sup>	7500.-
Gebäudekosten/Gebäudevolumen	BKP 2/GV	CHF/m <sup>3</sup>	1002.-
Gebäudekosten/Geschossfläche	BKP 2/GF	CHF/m <sup>2</sup>	2540.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche	BKP 2/HNF	CHF/m <sup>2</sup>	5700.-

#### Kostenstand

Zürcher Baukostenindex (1999=100)	Datum Punkte	1.4.2008 120.2
--------------------------------------	-----------------	-------------------

7 Situation. Mst 1:10 000

8 Schnitt. Mst 1:140

9 1 OG. Mst 1:120

10 EG. Mst 1:120

**Titelbild:** Getäferte Stube im Erdgeschoss

