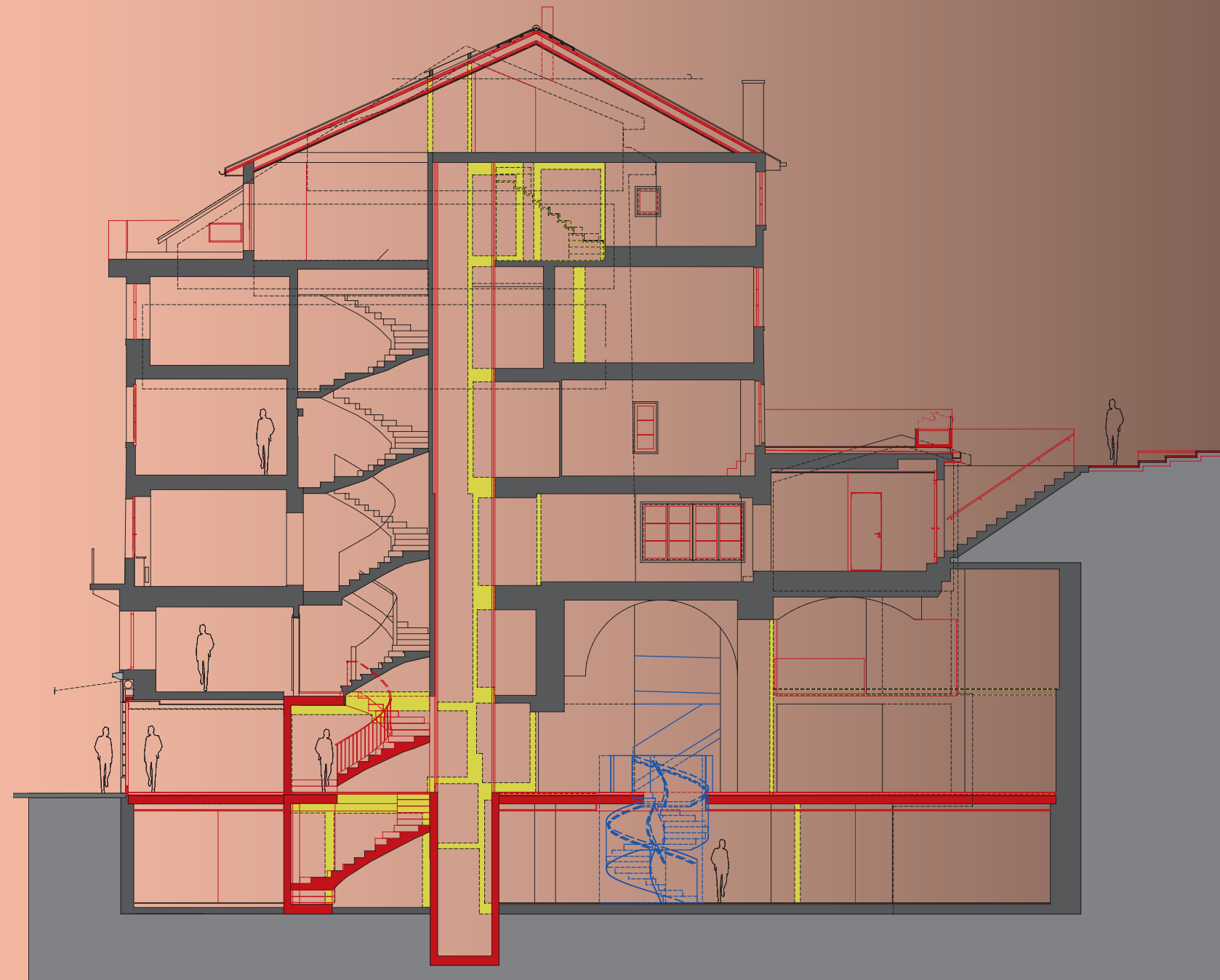


AM RENNWEG
ETAPPE #1

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
Bestandesaufnahme 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 Ladenräumlichkeiten kommt neu der zweigeschossige Gewölberaum voll zur Geltung.

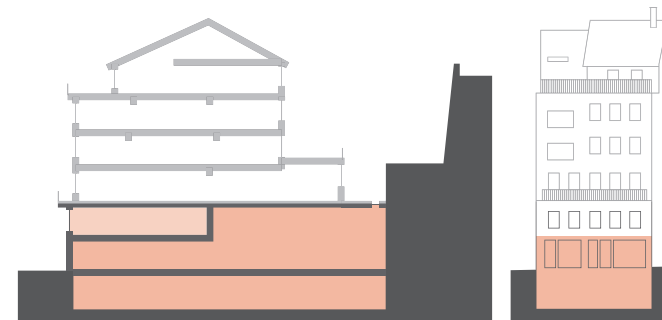
Es braucht den Kennerblick, um an der jetzigen Substanz Erhaltenswertes zu entdecken.

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 privaten Netzwerk von Property One eine Investitionsmöglichkeit gefunden werden. «Die Immobilie muss als Lieb-

haberobjekt 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 Umbaumassnahmen jedoch noch weitere Schichten zum Vorschein kommen, dann wird von Fall zu Fall entschieden, was damit zu tun ist. Sorgfältiger Rückbau Seit Mitte Januar wird nun am Rennweg gebaut und zunächst Schicht um Schicht der vorhandenen Bausubstanz abgetragen. Oft

Métier



AM RENNWEG ETAPPE #1

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



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

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. Jahrhun-dert, 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 Architekturbü-ro Ramseier & Associates Ltd. beigezogen, das im Umkreis des Rennwegs über die letzten Jahrzehnte bereits mehrere Immobilien umge-baut hat. Das Projekt sieht vor, die unteren zwei Geschosse inklusive Teile des Kellerge-schosses einem exklusiven Retailer zu vermieten, wobei vor allem die hinteren, zweige-

schossigen 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 hintern Retailbereich bringt Licht ins Erdgeschoss.

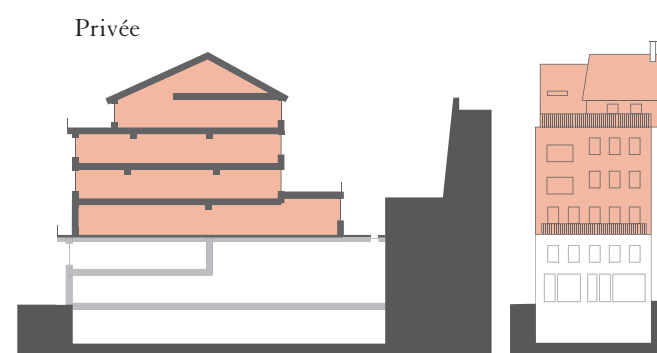
Die kleinteilige Wohnungseinteilung in den oberen Geschossen weicht einem gross-zügigen, für diese Lage einmaligen Grundriss, der pro Etage lediglich eine Wohneinheit vorsieht. Dank der räumlichen Konstellation des Altbaus wird jedoch keine Wohnung der anderen gleichen. Alle Wohnungen profitieren von 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 fünf Monaten in unserer September-Ausgabe.

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.*



IMMOBILIE: Rennweg 14 und 16
www.amrennweg.ch

PROJEKTL EITUNG: Property One
Seestrasse 455, 8038 Zürich
www.propertyone.ch

ARCHITEKTUR: Ramseier & Associates Ltd.
Dipl. Architekten & Dipl. Innenarchitekten
Utoquai 43, 8008 Zürich
www.ramseier-assoc.com

VERTRÄGE: Blum & Grob Rechtsanwälte AG
Neumühlequai 6, 8021 Zürich
www.blumgrob.ch

Das Ideale Heim begleitet den Bauprozess in sechs Etappen über eine Zeitspanne von zwei Jahren. Zur nächsten Etappe lesen Sie in der Ausgabe 9/18, die am 17. August erscheint.

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

