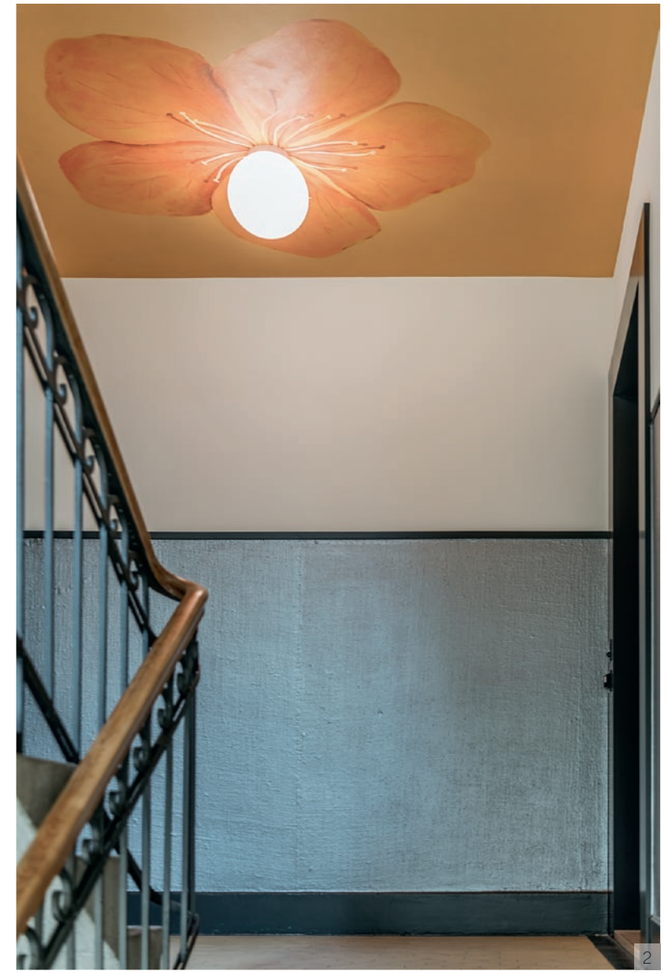


1 An der repräsentativen Fassade gegen die Geranienstrasse wurden die Fenster mit Sprossen versehen.

2 Kunstinterventionen von Müller Tauscher finden sich im Treppenhaus wie an den Fassaden. Thema ist die Geranie, die zu den Storchenschnabelgewächsen gehört.

3 Bereits im Altbau zierten Blumenmotive die Treppenhausdecke.

Weniger ist mehr

An der Geranienstrasse 4 in Zürich hat die Ledermann Immobilien AG ein Stück Blockrandbebauung saniert und für die Zukunft fit gemacht. Das zurückhaltende architektonische Konzept stammt von Hemmi Fayet Architekten.

Text: Anita Simeon Lutz, Fotos: Frederik van den Berg

« Wir arbeiten im eigenen Portfoliobestand regelmässig mit langjährigen Partnern. »

Philipp Barmettler, Ledermann Management AG

Die Ledermann Immobilien AG hat bereits einige Liegenschaften im Zürcher Seefeld-Quartier umgebaut und erneuert. Hilft das gesammelte Wissen beim Angehen einer neuen Bauaufgabe? «Jeder Bau stellt uns wieder vor neue Herausforderungen», meint Philipp Barmettler, der die Sanierung seitens der Ledermann Management AG begleitet hat. «Aber wir wissen, welches Angebot gefragt ist. Wir arbeiten im eigenen Portfoliobestand regelmässig mit langjährigen Partnern, von denen wir wissen, dass das Resultat unseren Qualitätsansprüchen genügt.» Auch bezüglich Architekten setzte die Ledermann Immobilien AG bei der Geranienstrasse 4 auf bewährte Werte, denn Hemmi Fayet Architekten haben bereits mehrere Liegenschaften für sie umgebaut. Interessant ist, dass die gleichen Architekten für eine andere Bauherrschaft vor zehn Jahren auch die Nachbarliegenschaft saniert haben. An der Hoffassade ist dann auch der Unterschied der zwei Sanierungen deutlich zu sehen, die beide exemplarisch für ihre Epoche sind. Während an der Geranienstrasse 2 die Balkonschicht sehr massiv daherkommt und das mit Stahlvorhängen versehene Betongerüst klar als neuer Eingriff zu erkennen ist, wurde an der Geranienstrasse 4 sehr subtil vorgegangen.

«Die Substanz und die Grundrissstruktur des Gebäudes aus dem Jahre 1924 sind auf die heutigen Wohnbedürfnisse perfekt zugeschnitten», meint Philipp Barmettler. «Die Hauptträume haben einen guten Grundriss, sodass darin verschiedene Nutzungen stattfinden können.» Die Architekten waren denn auch angehalten, die Grundsubstanz des Hauses so wenig wie möglich anzutasten, dennoch aber das Haus ins 20. Jahrhundert zu überführen. Konkret heisst das, dass alle haustechnischen Anlagen mit Ausnahme >

4 An den Räumen zur Strassenseite wurde nichts verändert, die Oberflächen wurden lediglich saniert und aufgefrischt.

5 Hochwertige Materialien, raffinierte Details wie etwa versenkbare Türen und ein subtiles Farbkonzept runden das Angebot der Wohnungen ab.

6 Die Küche wurde als Möbel in den Grundriss reingestellt. Die abgerundete Ecke unterstützt diese Idee zusätzlich.

7 Enge Verhältnisse prägten die Baustelle, aber dank eines Aufgebots an guten Handwerkern, mit denen bei früheren Bauten bereits zusammengearbeitet wurde, liess sich auch diese Herausforderung meistern.

8

10

« Die Räume gegen die Geranienstrasse wurden in ihrem urprünglichen Zustand belassen. » Jan Peters, Hemmi Fayet Architekten

> der Heizung komplett erneuert und eine Strangsanierung durchgeführt wurde. Die davon stark betroffenen Nasszellen und Küchen wurden bis auf den Rohbau abgebrochen und neu aufgebaut. «Wir haben uns dazu entschlossen, die Räume gegen die Geranienstrasse hin in ihrem ursprünglichen Zustand zu belassen und lediglich die Oberflächen zu sanieren und aufzufrischen. Der grosse Eingriff erfolgte zur Gartenseite. Hier wurden die bestehenden Wände der Küche abgebrochen und die Decken mit einer Stahl-Unterkonstruktion abgefangen», erklärt Jan Peters, der seitens des Architekturbüros Hemmi Fayet für die Planung und Umsetzung verantwortlich war. Die Küche wurde als Möbel in die entstandene Lücke hineingeschoben, sodass generell mehr Stauraum entstand. Auch Waschmaschine und Tumbler finden im Küchenmöbel Platz. Ausserdem können sämtliche Leitungen in diesem Bereich unter Putz geführt werden. Die Abrundung der Ecke des Raummöbels gegenüber dem Gangbereich verleiht Letzterem mehr Dynamik, und der Eingriff kann ganz klar als zeitgenössisch abgelesen werden. «Viele bestehende Elemente konnten erhalten werden, wodurch sich teilweise sogar neue Nutzungen ergaben. So kann zum Beispiel der Wandschrank im Wohnzimmer neu zur Hälfte auch vom Badezimmer her genutzt werden», sagt Jan Peters.

Aber kommen wir zurück zur Balkonschicht. Im Vergleich zu jener an der Geranienstrasse 2 kommt diese viel filigraner daher. Dennoch bietet sie viel Platz. «Dieser grosszügige, private Aussenraum schafft einen enormen Mehrwert für die Wohnungen», meint Philipp Barmettler. Die Erdgeschosswohnungen haben zudem einen privaten Gartenanteil, der über die Balkonschicht zugänglich ist. Der Innenzirkel des Hofes gehört jedoch allen Bewohnern des Blockran- >

8 Raum-zu-Raum-Gefüge prägen den Grundriss aller Wohnungen. Die Grösse der Räume lässt maximale Flexibilität bei der Nutzung zu.

9 Über den Eingangsflur verteilen sich die Wege in alle Räume.

10 Bestehende Elemente wurden clever eingesetzt. Etwa der Wandschrank im Wohnzimmer, dessen eine Hälfte nun auch vom Bad her zugänglich ist.

11 Da die bestehenden Wände der Küche abgebrochen wurden, musste die Decke mit einer Stahl-Unterkonstruktion abgefangen werden.

9

11

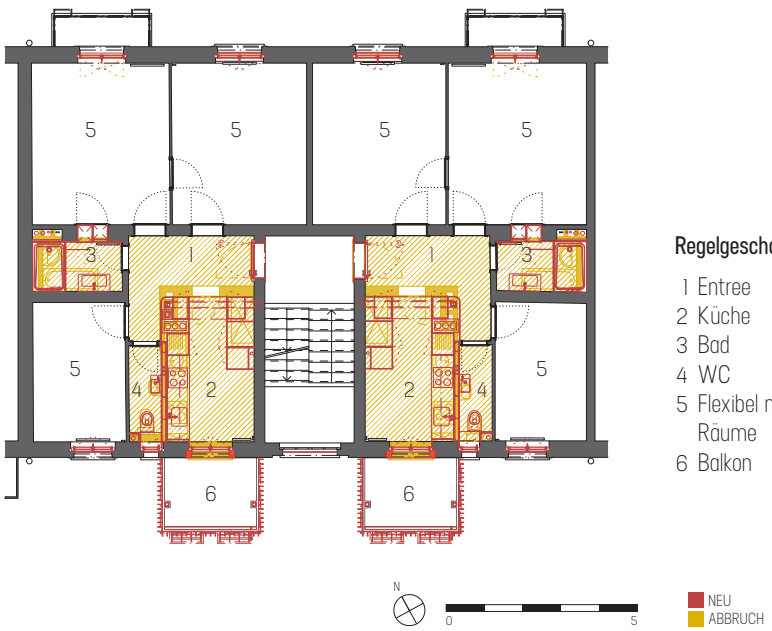
12

13

> des, und an lauen Sommerabenden wird dieser auch rege genutzt. Die Krönung bildet dabei das Blumenmosaik an der Hoffassade der Geranienstrasse 4 aus der Feder des Künstlerduos Müller Tauscher. Einzelne der Mosaiksteine sind mit einer speziellen, fluoreszierenden Farbe gemalt worden, die in der Nacht leuchtet. Dann erscheinen zwölf Sternbilder in der Dunkelheit. Müller Tauscher dramatisieren in dieser philosophischen Arbeit die Gesamtheit von Raum und Zeit, von Materie und Energie. Denn tatsächlich findet man den Kosmos auch im kleinen Hinterhof dieses Hauses im Zürcher Seefeld. <

12 Hemmi Fayet bauten vor gut zehn Jahren auch die Liegenschaft an der Geranienstrasse 2 um. Beide Sanierungsbeispiele sind klare Zeitzeugen ihrere architektonischen Epoche.

13 Die Montage der Balkone erfolgte per Pneukran in präziser ausgeloteter Millimeterarbeit. Dieser grosszügige, private Aussenraum schafft einen enormen Mehrwert.



Regelgeschoss

1 Entree
2 Küche
3 Bad
4 WC
5 Flexibel nutzbare Räume
6 Balkon

Kontaktadressen

Bauherrschaft
Ledermann Immobilien AG
8008 Zürich, T 044 396 15 85
www.ledermann.com

Architektur
Hemmi Fayet Architekten AG
8004 Zürich, T 044 344 55 11
www.hemmifayet.ch

Bauingenieur
Forster & Linsi AG
8330 Pfäffikon, T 044 952 17 00
www.forster-linsi-ag.ch

Elektroingenieur
Büchler & Partner AG
8610 Uster, T 044 306 44 00
www.bp-ag.ch

HLS-Ingenieur
Schoch Reibenschuh AG
8604 Volketswil, T 044 940 80 90
www.schochreibenschuh.ch

Bauphysiker
Buri Bauphysik + Akustik AG
8604 Volketswil, T 044 908 10 30
www.bb-a.ch

Lichtplaner
Caduff & Stocker Lichtplanung
8902 Urdorf, T 044 735 18 81
www.lichtplanungen.ch

Kunst am Bau
Müller Tauscher GmbH
5210 Windisch
T 079 533 16 93, T 079 745 24 88
www.muellertauscher.ch