

# Altstadt-Charme in neuer Frische

Wohn- und Geschäftshaus «Zur Tanne», Metzggasse 3  
Renovation 2005



Das Mitte des 17. Jahrhunderts erbaute Haus «Zur Tanne» ist ein für die Winterthurer Altstadt typisches Zeilenhaus, dessen Geschichte bis ins Mittelalter zurückreicht. Charakteristisch ist insbesondere die Raumstruktur mit gassenseitiger Stube, Alkoven im mittleren Teil und einer hofseitigen Kammer. Bei der Renovation im Jahr 2005 wurde auf diese historische Struktur Rücksicht genommen und gleichzeitig der Wohnkomfort den heutigen Bedürfnissen angepasst. Trotz des schlechten baulichen Vorzustands des Hauses ist die Renovation vollauf gelungen.

# Bürgerhaus mit mittelalterlichen Wurzeln

## Kaufleute, Weber und Henker

Der Ort, an dem heute das Haus «Zur Tanne» steht, war wohl schon im Mittelalter bebaut. Das Haus, das sich heute an der Metzggasse 3 befindet, wurde Mitte des 17. Jahrhunderts für die bürgerliche Mittelschicht erstellt. Wie überliefert, wohnten darin unter anderem Kaufleute, Küfer und Wollweber, aber auch Mitglieder der Familie des Scharfrichters Hans Conrad Sulzer.

Nach dem Bau des Hauses wechselte dieses häufig die Besitzer, was meistens auch mit Umbauten verbunden war. Grössere bauliche Veränderungen sind aus dem 18. und 19. Jahrhundert dokumentiert. Wie ein Gutachten ergeben hat, wurde der heutige Dachstock 1743 erstellt – es ist zu vermuten, dass das bis dahin dreigeschossige Gebäude dann auf die heutige Höhe von vier Geschossen aufgestockt wurde. Ebenfalls im 18. Jahrhundert wurde das damals zweigeschossige Hinterhaus gebaut und mit einer Laube mit dem Vorderhaus verbunden, wobei die Laube auch die Aborte enthielt.

## Vom Wohn- zum Geschäftshaus

Mehr als ein Jahrhundert später, im Jahr 1862, wurde im Rahmen einer Fassadenerneuerung die heute noch bestehende Ladenfront mit einer spätklassizistischen Eingangstür erstellt. Bald darauf liessen die damaligen Besitzer Geschäfts- und Lagerräumlichkeiten einbauen. Damit verlor das Haus seinen bisherigen Charakter eines kleinbürgerlichen Wohnhauses und war von nun an ein Geschäftswohnhaus. Ende des 19. Jahrhunderts wurde schliesslich das Hintergebäude aufgestockt und der Verbindungsgang zwischen Vorder- und Hinterhaus erstellt.

Im 20. Jahrhundert wurde am Haus «Zur Tanne» nur wenig umgebaut oder renoviert. Als 2003 das Baugesuch für eine Renovation eingegeben wurde, präsentierte sich die Bausubstanz deshalb in relativ schlechtem Zustand. Vor der Renovation wurde das Gebäude vertraglich unter Schutz gestellt.

Fassade, Zustand um 1980



Stadtvedute von 1648



Stadtmodell von 1810



Metzggasse um 1910



# Den historischen Charakter erhalten

## Sanfte Eingriffe

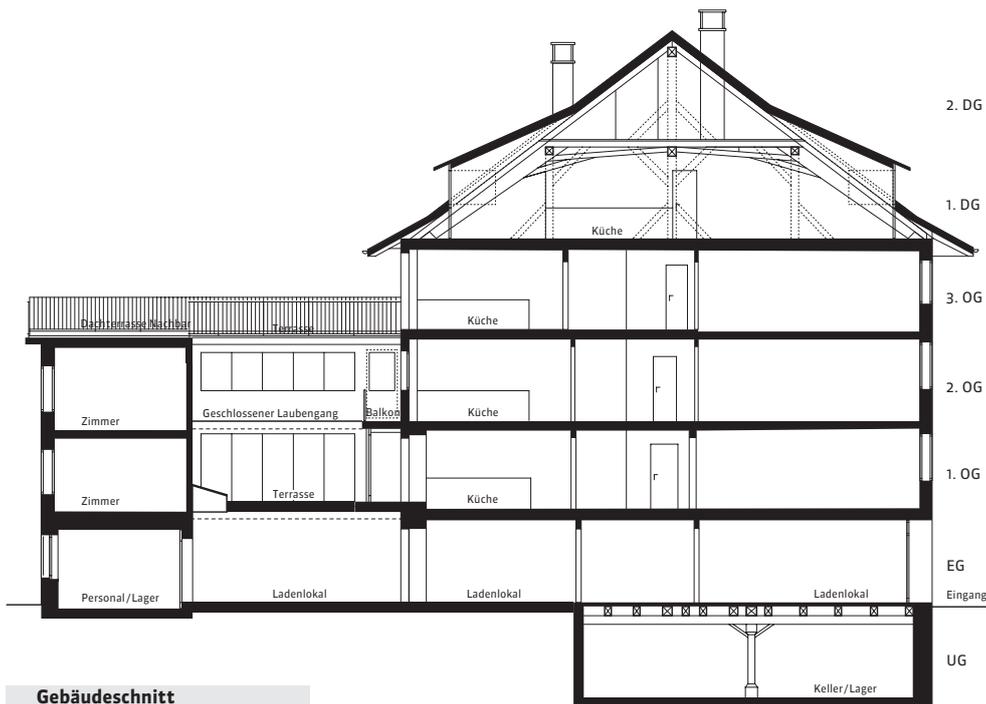
Um den historischen Charakter des Hauses zu erhalten, wurde möglichst zurückhaltend in die Substanz eingegriffen. Voraussetzung dazu war, dass die ursprüngliche Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus beibehalten wurde. Dadurch konnte in den Wohnungen die räumliche Grundstruktur mit gassenseitiger Stube, den Alkoven und hofseitiger Kammer erhalten bleiben. Ebenfalls unverändert blieb die Einteilung der Wohnungen, dass also weiterhin Geschosswohnungen bestehen – mit einer Ausnahme: Das Dachgeschoss wurde zu einer Maisonette-Wohnung ausgebaut.

Trotz dem Ziel der sanften Renovation waren aufgrund der schlecht erhaltenen Bausubstanz einige grössere Eingriffe, vor allem im statischen Bereich, nötig. Neu erstellt wurde im Hof der moderne Zwischenbau aus Holz, der für die Wohnungen Aussenräume zur Verfügung stellt. Auch die Haustechnik wurde erneuert, wobei aber die alten Öfen

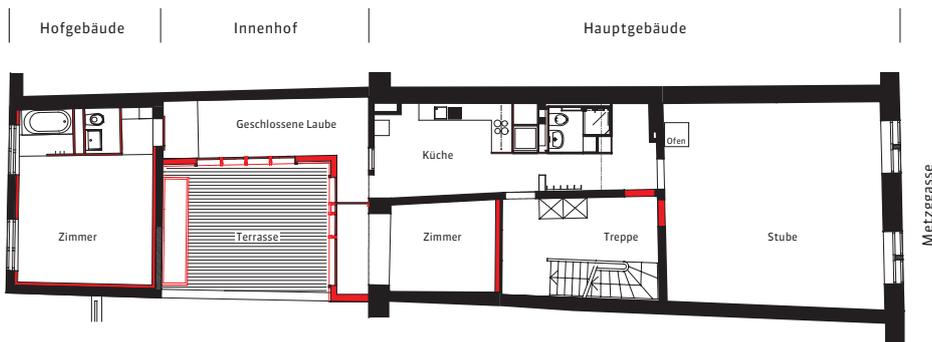
stehen gelassen wurden; im 1. Stock baute man gar einen alten Winterthurer Ofen ein, wie einst einer an dieser Stelle gestanden hatte. Mit natürlichen Materialien wie Sumpfkalk und Ölfarbe wurde bei der Renovation Rücksicht auf die historische Bauweise des Hauses genommen.

## Niedriger Wärmeverlust

In Zurückhaltung üben konnte man sich bei den Massnahmen zur Wärmeisolation. Dies ist dem lang gezogenen Grundriss des Zeilenhauses zu verdanken: Direkt verbunden mit den zwei Nachbarhäusern hat das Haus «Zur Tanne» nur wenige Aussenwände, über die Energie verloren gehen könnte. Deshalb waren grössere Massnahmen zur Wärmedämmung nur beim Hausdach und der Kellerdecke nötig.



Gebäudeschnitt



Grundriss 1. Obergeschoss

■ Neue Einbauten



### 1 Hofteil

Im Hof wurde anstelle des bestehenden Zwischenhauses ein Neubau erstellt. Der moderne Holzbau bietet einen vielfältigen Aussenraum für die Wohnungen. Alle ausser der Dachwohnung verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon.

### 2 Fassaden und Fenster

Die Fassaden im Hofbereich wurden entweder mit Holz verschalt oder mit Kalkputzen versehen. Die Fenster sind teilweise erneuert worden; bestehende Einfachverglasungen wurden durch Aufdopplungen an die heutigen Bedürfnisse angepasst.

### 3 Nasszellen

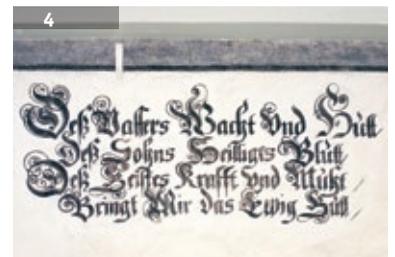
Zur Anpassung des Wohnkomforts an heutige Standards wurden in allen Wohnungen eine Dusche und eine Toilette eingebaut. Dafür eigneten sich die ehemaligen Schlafräume im Alkovenbereich.

### 4 Wand- und Deckenmalereien

Während der Renovation wurden mehrere Inschriften sowie eine Deckenmalerei restauriert. Der Sternenhimmel, der die Decke des Erdgeschosses ziert, war während der Voruntersuchung des Hauses entdeckt worden. Die Gipsplatte, die die Malerei aus der Entstehungszeit des Hauses verdeckte, wurde entfernt und die Malerei sorgfältig restauriert. Die religiösen Inschriften im Parterre und im 1. Obergeschoss wurden wiederhergestellt, wobei man nicht alle vollständig restaurierte, da einige zu stark zerstört waren. Eine nur noch fragmentarisch vorhandene Inschrift wurde übermalt.

### 5 Statik

Aufgrund des baulichen Zustandes der Holztragkonstruktion mussten vornehmlich im Alkovenbereich statische Eingriffe vorgenommen werden. Im Erdgeschoss wurde zur Aufnahme der Lasten eine Holmen-Konstruktion eingebaut.



## 6 Wohnräume

Die spezielle Wohnatmosphäre in historischen Altkstadt-häusern ist auf dem Wohnungsmarkt gesucht. Schräge, geflickte und gealterte Oberflächen sowie verwinkelte, kleinteilige Räume erzeugen eine gemütliche Stimmung, die mit der sanften Renovation erhalten werden konnte.

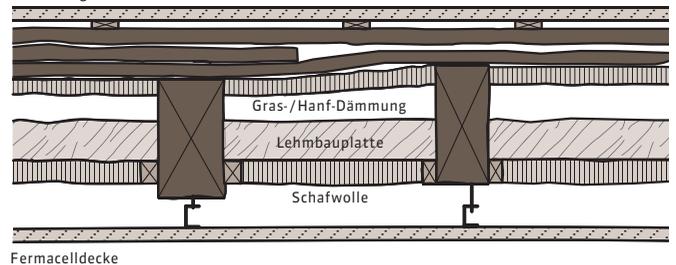
## 7 Schallschutz

Ein zeitgemässer Schallschutz ist für die Vermietbarkeit der Wohnungen ein zentrales Kriterium. Eine Schallisolation wie bei einem Neubau zu erreichen, ist mit historischen Fassaden und Deckenkonstruktion jedoch praktisch unmöglich. Mit drei Massnahmen konnten die Tritt- und Luftschalleigenschaften der Decke jedoch stark verbessert werden:

- Einbringen von Masse (Lehmbauplatten und Kalkbeton)
- Schallabsorbierung durch Schafwolle
- Bauteiltrennung durch frei schwingende Decken

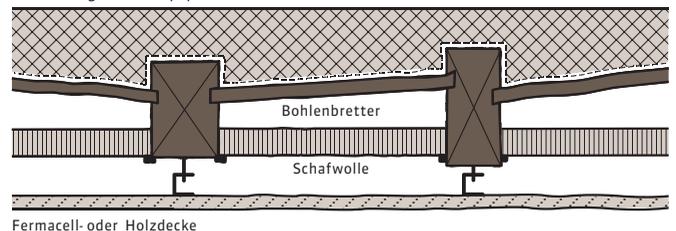
Neben den baulichen Massnahmen bringt die Raumanordnung eine gewisse Lärmentlastung für die Bewohner: Die Schlafräume der Geschosswohnungen wurden möglichst übereinander angeordnet und gehen auf den Hof hinaus.

Tannenriemenboden geölt auf 1-3 Lagen alter Holzbretter



7 Deckenaufbau 2.OG-3.OG

Kalkbeton geölt auf Ölpapier



7 Deckenaufbau EG-1.OG



#### **Nutzen für die Eigentümerin / den Eigentümer und die Bewohnerinnen / Bewohner**

- Nachhaltige Erneuerung der historischen Bausubstanz dank dem Einbau moderner Infrastruktur (Bad, Küche, Heizung)
- Attraktive und einmalige Wohnatmosphäre
- Weitgehend historische Baumaterialien und Bautechniken mit baubiologischer Qualität
- Bauweise mit geringem Energieverbrauch: Die dichte Bebauung in der Altstadt hat tiefe Grundrisse mit kleinen Aussenfassaden zur Folge

#### **Kennwerte Gebäude** in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	1114
Baukosten/Geschossfläche BKP 2/GF	2560
Baukosten/Hauptnutzfläche BKP 2/HNF	3477
Baukosten/Hauptnutzfläche BKP 1-5/HNF	3765

**Architektur** Ruedi Zehnder, eidg. dipl. Baubiologe/Bauökologe, Zehnder Kuhn Architekten, Winterthur  
**Bauleitung** Ralph Künzler, Baubiologe und Spezialist für Lehm- und Holzbau, Winterthur  
**Denkmalpflegerische Baubegleitung** Reto Bieli, Denkmalpflege der Stadt Winterthur

**Bezugsquelle** Amt für Städtebau Winterthur, Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62,  
[www.staedtebau.winterthur.ch](http://www.staedtebau.winterthur.ch), April 2010