



Vier Geschichten ganz besonderer Gebäude

Gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern entwickelt die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege historische Gebäude und bewahrt deren Besonderheiten und Geschichte. Vier Interviews zeigen die enge Zusammenarbeit.

Viviane Mathis,
Kunsthistorikerin
Archäologie und Denkmalpflege
ARE
Baudirektion Kanton Zürich
Telefon 043 259 69 00
adblogs@bd.zh.ch
www.zh.ch/kulturerbe

Die vier Interviews sind gekürzte Versionen von Beiträgen, die zuvor auf dem Blog der Abteilung Archäologie und Denkmalpflege publiziert wurden:
www.zh.ch/sport-kultur → Kultur → Kulturerbe → Öffentlichkeitsarbeit

Zur Umgestaltung des Magazingebäudes auf dem ehemaligen Maggi-Areal mit seiner historischen Bausubstanz waren ein Schutzvertrag und ein Gestaltungsplan nötig.
Quelle: Martin Bachmann, Archäologie und Denkmalpflege Kanton Zürich, 2024

Ein bereits gebautes Areal hat auch Vorteile



Mikula Gehrig, Immobilienentwickler,
Leiter Standort Kempththal, Mettler
Entwickler AG.
Quelle: Martin Bachmann, Archäologie und Denkmalpflege Kanton Zürich

Kempththal

Seit 2018 füllt die Firma Mettler Entwickler AG das ehemalige Maggi-Areal in Kempththal schrittweise mit neuem Leben. Selbst für den erfahrenen Immobilienentwickler Mikula Gehrig ist dieses Areal etwas sehr Spezielles.

seit 1869 von hier aus die Lebensmittelproduktion revolutioniert hat, ist noch immer greifbar.

Aber es ist anspruchsvoll, eine Umsetzung in diesem Kontext zu planen und umzusetzen.

Natürlich sind ein Schutzvertrag und ein Gestaltungsplan nötig! Natürlich sind Ideen gefragt, die diesen Gebäuden und ihrer Schutzwürdigkeit gerecht werden! Aber wir wissen auch, dass so etwas Teamarbeit ist: Das heisst, mit unseren Ideen treten wir an die Fachleute der Denkmalpflege heran, dann startet ein intensiver und enger Austausch. Es geht immer um ein Denken in Szenarien.

Herr Gehrig, braucht es Mut, an dieser Lage so ein grosses Industrieareal zu übernehmen?

Wir befinden uns zwischen den Ballungsgebieten Zürich und Winterthur, unweit vom Flughafen und mit Autobahnanschlüssen in der Nähe. Auch einen eigenen Bahnzugang hat das Areal. Die gute Erschliessung barg für uns viel Potenzial.

Zugleich sind die erhaltenswerten Bauten mit Einschränkungen verbunden.

Ein Areal, das bereits gebaut ist, hat auch seine Vorteile. Interessenten spüren sofort, was man aus dieser überwältigenden historischen Bausubstanz machen kann. Der Pioniergeist, mit dem Julius Maggi

Wie war das Einvernehmen mit der Denkmalpflege?

Es war sicher eine gute Ausgangslage, dass auch wir den einzigartigen historischen Charakter des Areals wertschätzen. Nicht dass wir mit der Denkmalpflege immer einer Meinung gewesen wären! Aber im Rahmen der Güterabwägung ist

es uns doch meistens gelungen, den Mehrwert fürs Ganze sichtbar zu machen, den wir mit einem bestimmten Eingriff erzielen wollten.

Half es, dass das Maggi-Areal im kantonalen Richtplan als «regionales Arbeitsplatzgebiet» festgelegt ist?

Ja, bei der Güterabwägung war das sicher hilfreich. Das Bewahren der historischen Substanz und das Ermöglichen von modernen Arbeitsbedingungen – auch was die technische Ausstattung anbelangt – müssen im Gleichgewicht sein.

Was ist Ihr Erfolgsrezept?

Wir haben den Vorteil, dass wir – auch zusammen mit unseren Architekten – viel Erfahrung mit Umnutzungen mitbringen. Natürlich ist es manchmal mühsam, wenn man mit einer Idee ansteht. Aber man muss auch das Gegenüber verstehen und seine Rolle respektieren. Unter dem Strich ist die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege bisher sehr konstruktiv und respektvoll abgelaufen, es gab auf beiden Seiten die Bereitschaft zu Kompromissen.

Wie entwickelt sich «The Valley» geschäftlich?

Dieser Ort mit seiner speziellen Ausstrahlung zieht interessante Unternehmen an. Beispielsweise haben wir eine Firma, die auf dem Areal pflanzenbasierte Fleischersatzprodukte produziert, schon über 150 Mitarbeitende zählt und weiterwächst. Aber auch eine kleine, feine Käserei produziert hier. Es entsteht allmählich ein «Food Hub», und diese Entwicklung wollen wir weiter verstärken. Deshalb sind wir derzeit an einem Neubau, den wir als Co-Working-Space mit Laborarbeitsplätzen für die Lebensmittelindustrie ausbauen.

Im Einklang mit Vorhandenem zeitgemässe Lösungen finden



Delia Christ, Bauherrin der umfassenden Sanierung 2012 bis 2014 und Bewohnerin.

Quelle: Martin Bachmann, Archäologie und Denkmalpflege Kanton Zürich

Küsnacht

Das 1929 durch die Architektin Lux Guyer erbaute Landhaus «Obere Schiedhalde» in Küsnacht war in einem vernachlässigten Zustand. Für Delia Christ und ihren Mann war es trotzdem Liebe auf den ersten Blick. In Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege haben sie es umfassend saniert.

Haben die mit dem Denkmalschutz verbundenen Einschränkungen Sie nicht abgeschreckt?

Uns hat dieses Haus von Anfang an begeistert – der Gesamtentwurf, die liebevollen Details und die Wohnlichkeit, die es ausstrahlt. Wir hatten in keiner Weise das Bedürfnis, hier Wände herauszureissen oder die Küche zu vergrössern. Ganz im Gegenteil. Uns war wichtig, dieses Objekt wieder so nahe wie möglich an den Originalzustand zu bringen, weil uns genau das so gut gefallen hat. Es war uns klar, dass das ein Wagnis war, aber abgeschreckt hat es uns nicht.

Frau Christ, das Haus wirkt nicht sonderlich spektakulär, steht aber unter Denkmalschutz.

Man erkennt die Besonderheit dieses Hauses erst auf den zweiten Blick. Die Architektin Lux Guyer (1894–1955), die als erste Frau in der Schweiz 1924 ein Architekturbüro eröffnete, wollte hier ihre Reformideen umsetzen. So sind die Grundrisse funktional gedacht und dabei sehr verwickelt und kleinteilig, mit vielen Rückzugsmöglichkeiten. Was dieses Objekt besonders und schützenswert macht, ist die sehr differenziert und gut gedachte Architektur einer Frau, die ihrer Zeit voraus war.

Wie war beim Kauf 2011 der Zustand der Liegenschaft?

Das Haus war stark vernachlässigt und renovationsbedürftig. Aber die Architektur und die Raumaufteilung waren erhalten geblieben. Fast alles war noch im Originalzustand, auch die Details, also Beschläge, Armaturen, Lavabos. Unter den PVC-Böden sind schöne, gut erhaltene Holzböden zum Vorschein gekommen.

Kleinteilig und verwickelt entspricht nicht heutigen Wohnansprüchen.

Als fünfköpfige Familie sind wir froh, dass wir ausreichend Zimmer und Rückzugsmöglichkeiten haben. Und die Räume korrespondieren immer auch mit dem Garten. Das Haus ist so durchdacht, dass wir uns in keiner Weise eingeeengt fühlen.

Wie war die Zusammenarbeit?

Schon in der Planungsphase haben wir und unsere Architekten die enge Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege gesucht. Beim Ideenaustausch und in der Zusammenarbeit begegneten wir uns auf Augenhöhe. Wir hatten das Glück, dass wir uns für dieses komplizierte Projekt auf



Das Haus «Obere Schiedhalde» von Lux Gyer nach der Renovation durch die Familie Christ.

Quelle: Martin Bachmann, Archäologie und Denkmalpflege Kanton Zürich, 2024

erfahrene Planer abstützen konnten und via kantonale Denkmalpflege zu den richtigen Handwerkern gefunden haben.

Sie durften eine Lärmschutzmauer bauen, die das Haus von der Strasse abtrennt. Ein starker Eingriff!

Das Umfeld dieses Hauses hat sich seit dem Bau radikal verändert. Wo früher ländliche Idylle war, führt heute die stark befahrene Kantonsstrasse vorbei. Die Mauer haben wir aussen mit Hainbuche

und innen mit Spalierobst bepflanzt. Das verschafft dem Garten einen Rahmen und macht ihn wieder zum Ort des Rückzugs und der Behaglichkeit. Diese Einfriedung ist ein gutes Beispiel, wie es gelingen kann, im Einklang mit dem Vorhandenen eine zeitgemässe Lösung für neue Probleme zu finden.

Was ist mit modernen Ansprüchen?

Wir mussten in der Tat die gesamte Technik von Grund auf erneuern – Wasser,

Strom, Heizung. Das war sehr anspruchsvoll. Das Ziel lautete: Alles, was man sieht, entspricht dem Charakter des Hauses, alles Unsichtbare ist auf dem neusten Stand der Technik. Da war natürlich mehr gefragt als eine 0815-Lösung.

Und wie lebt es sich in so einem speziellen Objekt?

Dieses Haus war trotz Schutzstatus sehr rasch einfach unser Zuhause. Es fühlt sich völlig natürlich an, hier zu wohnen.

Unser Haus sollte modern, offen und hell werden



Walter Forrer, 1973 Initiator und Bauherr, seitdem Bewohner.

Quelle: Martin Bachmann, Archäologie und Denkmalpflege Kanton Zürich

Eglisau

Seit 50 Jahren wohnt Walter Forrer in einem der vier 1973 gebauten Einfamilienhäuser «Im Katzensgraben», an deren Planung er selbst beteiligt war. Für manche nur «Objekte des Anstosses», macht die kompromisslose Architektur im Stil der Nachkriegsmoderne sie aus heutiger Sicht zu etwas Besonderem.

waren überrascht und erstaunt über die Atmosphäre und Lebensqualität. Punkto Wohnqualität wirken Betonbauten ja auch heute noch etwas anrüchig.

2021 erfuhren Sie, dass für Ihr Haus eine «Schutzvermutung» besteht. Sind Sie erschrocken?

Keine Spur. Ich fand das sehr gut. Denn ich hänge an diesen Häusern. Die Horrorvorstellung, dass eines der Häuser verkauft und abgebrochen wird und jemand eine ausnutzungsoptimierte Terrassensiedlung hinstellt, ist damit vom Tisch.

Herr Forrer, wie kam es zu diesen Häusern?

Ich bin am Zürichsee in einem Haus aufgewachsen, das über 400 Jahre alt und folglich etwas düster war. Im Gegensatz dazu sollte unser Haus modern, offen und hell werden.

kommunaler Bedeutung aufgenommen sind. Das unsrige war auch dabei.

Und wie reagieren die Menschen heute?

Sehr interessiert. Wir hatten am Tag der offenen Tür viel Besuch. Vor allem von Architektinnen und Architekten. Die meisten

Es gab ein Gesprächsangebot von der kantonalen Denkmalpflege?

Die vier Eigentümerparteien sind gemeinsam dorthin gegangen. Es standen schon auch Fragen im Raum. Aber das Gespräch hat alle überzeugt. Die unglaubliche Wohnqualität, die wir alle seit 50 Jahren zu schätzen wissen, kann nicht einfach «abgeräumt» werden.

Und ist das Haus so geworden, wie Sie es sich vorgestellt hatten?

Oh, ja! Dieses Haus bietet eine aussergewöhnliche Wohnqualität. Es gibt nur drei abgeschlossene Räume, die Schlafzimmer. Alles andere ist offen. Der Wohnraum geht über zwei Stockwerke, hat eine Galerie und im Zentrum ein Cheminée, das wir ausgiebig nutzen. Durch die Offenheit ergeben sich im Haus wunderbare Sichtachsen. Dreissig Prozent der Fasadenoberfläche sind Fenster. Vom Gefühl her wohnen wir quasi im Garten.

Konnte Ihr Umfeld nachvollziehen, warum Sie in ein so modernes Haus ziehen?

Die Eglisauer sind hierher spaziert, um sich diese Bescherung anzuschauen und sich über den «Betonklotz» aufzuregen. 2022 zeigte das Ortsmuseum Eglisau eine Ausstellung, an der auch drei Häuser gezeigt wurden, die beim Bau als hässliche Objekte galten – und heute alle im Inventar der Denkmalschutzobjekte von über-



Grosse Fenster und der Bezug nach aussen zeichnen die 1973 gebauten Einfamilienhäuser «Im Katzensgraben» aus.

Quelle: Martin Bachmann, Archäologie und Denkmalpflege Kanton Zürich, 2024

Was haben Sie in diesen 50 Jahren an Ihrem Haus verändert?

Fast nichts. Im Erdgeschoss haben wir ein WC zu einem Badezimmer erweitert. Und im Garten haben wir – zusammen mit dem

Architekten H. J. Kindlimann, der das Haus entworfen hat – einen Geräteraum und einen Holzschopf erstellt. Unter dem Garten ist 2002 eine Werkstatt gebaut worden. Von aussen ist sie nicht sichtbar.

Wir sind stolz auf dieses Haus und schätzen es, wenn wir nicht die einzigen sind, die sorgfältig damit umgehen wollen.

Es brauchte Kompromisse und Pragmatismus



Claudia Spalinger, Spalinger und Partner Immobilien. Miteigentümerin, Projektleiterin und Bewohnerin.
Quelle: Claudia Spalinger

Frau Spalinger, wie ist es, in einem 500 Jahre alten Haus zu leben?

Diese historischen Mauern haben eine ganz spezielle Präsenz. Man fühlt sich darin sofort wohl, umgeben, sicher. Dann gehört zu einem alten Haus auch, dass man nicht abgeschottet ist von seinen Mitbewohnern. Man hört sich. Wenn man sich kennt und mag, ist das kein Thema, es ist einfach eine Wahrnehmung. Gewisse Einschränkungen gibt es, selbst in einem eher herrschaftlichen Haus wie diesem. Die Raumhöhe ist gut, aber merkwürdigerweise gibt es Türen, bei denen man besser den Kopf einzieht. Oder auch Türschwelen oder kleine Absätze, bei denen man die Füsse anheben muss.

Herrliberg

Das rund 500-jährige «Haus zur Lilie» in Herrliberg galt als «Schandfleck», als die heutigen Eigentümer es 2015 gekauft haben. Immobilientreuhänderin Claudia Spalinger hat als Miteigentümerin und Projektleiterin viel Energie in dieses Haus investiert. Heute bietet es Raum für vier Wohnungen mit einzigartigem Charakter.

Und das stört Sie nicht?

Nein, im Gegenzug ist ein solches Haus dafür einzigartig. Wer sich daran stört, muss es bleiben lassen. Es hilft, wenn man ein bisschen flexibel ist.

Wie wirkt das Haus auf Passanten?

Auf dem Trottoir entlang der Seestrasse weist eine Plakette auf die Geschichte des Hauses hin. Viele Leute bleiben stehen, um sie zu lesen und das Gebäude zu betrachten. Wenn ich im Garten arbeite, komme ich mit ihnen ins Gespräch und spüre ein grosses Interesse. Ich sehe mich ein wenig als Hüterin der reichen und wechselhaften Geschichte dieses Ortes.

Wie war das vernachlässigte Haus?

Es galt als «Schandfleck», und ich muss sagen, das war zutreffend. Meine Freunde

fanden unisono: Du spinnst! Aus heutiger Sicht bereue ich gar nichts. Aber um offen zu sein, es war schon ein ziemlicher Leidensweg mit vielen Überraschungen und Wendungen.

Es brauchte Absprachen mit der kantonalen Denkmalpflege.

Selbst diese musste mit ihren Nachforschungen fast bei null beginnen. Dann ging es darum, das Haus schrittweise zu analysieren und herauszufinden, was schützenswert war und wie man es am besten bewahren beziehungsweise das Haus neu definieren kann. Niemand wollte ein Museum daraus machen. Es sollte bei aller historischen Substanz auch ein zeitgerechtes Wohnhaus werden, mit Wohnungen, die erschwinglich sind. In diesem Prozess standen wir immer wieder vor neuen Situationen und mussten in Einzelschritten vorwärtsgehen. Es brauchte auf beiden Seiten die Bereitschaft zu Kompromissen und eine gute Portion Pragmatismus. Wir haben zusammen Lösungen gesucht.

Wie lief es finanziell ab?

Bei der Planung galt es, die Bauteile separat zu betrachten, ihre Schutzwürdigkeit zu bestimmen und daraus die zugehörige Unterstützung durch die öffentliche Hand zu errechnen. Je nach Schutzgrad fällt der Unterstützungsbeitrag höher oder tiefer aus.

Wie beurteilen Sie als Immobilientreuhänderin die Wertentwicklung historischer Wohnliegenschaften?

Manche betrachten historische Gebäude als Fass ohne Boden und raten davon ab. Andere sehen bei der Wertentwicklung keine Grenze und sprechen dann vom «Liebhaberzuschlag». Aus meiner Sicht ist die Wertentwicklung nicht so weit weg vom restlichen Immobilienmarkt. Ein spezieller historischer Bau mag etwas höhere Preise erzielen. Allerdings muss man auch mehr Unterhalt einplanen.

Ich persönlich betrachte das «Haus zur Lilie» nicht in erster Linie durch die finanzielle Brille. Die Besonderheit dieses geschichtsträchtigen Hauses sollen auch künftige Generationen erleben. Das «Haus zur Lilie» gehört zu Herrliberg und ist ein wichtiger Teil seiner Geschichte.



Im «Haus zur Lilie» wurden während der Umbauarbeiten im zweiten Obergeschoss die Zwischenwand entfernt, der Boden ersetzt, der Wand- und Deckenverputz repariert, die freigelegte Deckenmalerei wieder überstrichen, die Farbfassung an der Südwestwand restauriert und die Fenster ersetzt.
Quelle: Roland Böhmer, Archäologie und Denkmalpflege Kanton Zürich