



PUBLIKATION
Denkmaljournal

ZUSAMMENARBEIT
Saskja Rosset (Fotografie)

TEXT
Sabine Windlin

DATUM
2.4.2025

SPÄTES MITTELALTER IN NEUER FRISCHE

Fachleute deckten hinter Fassaden des 19. Jahrhunderts eine über 500 Jahre alte Hausgeschichte auf. Eigentümer und Architekt diente sie als Basis und Inspirationsquelle für eine umfangreiche Sanierung des Eckhauses.

Wenn von einem «ergebnisoffenen» Prozess die Rede ist, klingt dies erst mal beruhigend, da ein Vorhaben ohne Erwartung an ein bestimmtes Ergebnis angestossen wird. Auch Stefan Wülser, Architekt des gleichnamigen Zürcher Architekturbüros, verwendet den Ausdruck; etwa um darzulegen, wie er arbeitet, wenn er Potenziale von historischen Häusern erkennen will. «Wenn man vorschnell mit fixen Ideen und Plänen kommt, resultieren daraus meist nicht die besten Konzepte», sagt der 42-Jährige, der von 2021 bis 2024 mit der Sanierung und dem Umbau der Liegenschaft Seestrasse 1 in Zug beauftragt war. Fest stand im konkreten Fall für ihn anfangs nur etwas: möglichst viel von der alten Bausubstanz – der Kernbau des Hauses stammt aus dem 15. Jahrhundert – zu erhalten. Schliesslich handelt es sich beim kleinen Eckhaus zwischen Landsgemeinde- und Postplatz, wo vorher der «Pizza Point» drin war, um einen bedeutungsvollen Zeitzeugen. Entstanden ist er um 1467, also kurz vor Beginn der Stadterweiterung ab 1478.

«Ergebnisoffen» startete die Bauherrschaft den Prozess. Sie erstand die denkmalgeschützte Liegenschaft 2021 nicht als Renditeobjekt, das «luxussaniert» und anschliessend möglichst teuer vermietet werden sollte, sondern verspürte von Anfang an den Wunsch, das

historische Haus nach der Sanierung selber zu nutzen: als mehrstöckiges Arbeits- und Wohnhaus mit einem öffentlichen Kulturraum im Erdgeschoss, der zur Belebung der Altstadt beitragen soll. Detaillierte Vorstellungen bezüglich Raumprogramm oder Grundrissen entwickelte die Bauherrschaft im Verlauf des Projektes. Sie liess sich auf den Findungsprozess mit Architekt Wülser und dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie ein. Dieses startete mit einer archäologischen und bauhistorischen Untersuchung, bei der Schichten abgetragen und Bauteile sorgfältig freigelegt wurden, um mehr über die Bau- und Entstehungsgeschichte des Hauses zu erfahren. Der kontrollierte Rückbau war somit ein wichtiger Teil des Entwurfsprozesses.

Herausgefunden hat man unter anderem, dass sich zwischen der Seestrasse 1 und dem Raingässli 3 ursprünglich eine kleine Gasse befand, die in einem der vielen Umbauten mit einem zusätzlichen Bauteil «geschlossen» wurde. So kam es zu einer Art baulichen Heirat, einem Ineinandergreifen der Häuser Seestrasse 1 und Raingässli 3. Was das für die nun sanierte Liegenschaft bedeutet? Zwei Räume der Seestrasse 1 befinden sich im Haus Raingässli 3, warum Ersteres den klingenden Zunamen «Schublade» erhielt. Des Weiteren stiess die Bauforschung im Erdgeschoss auf eine Grube mit Holzkohle und verbranntem Eisen, die Rückschlüsse auf eine ehemalige Nutzung des Hauses als Schmiede zuliesse. «Dazu passt, dass städtische Akten für den Anfang des 19. Jahrhunderts einen gewissen Melchior bzw. später Fidel Schwerzmann als einstigen Hausbesitzer nennen», so Gabi Meier Mohamed, Spezialistin für Mittelalterarchäologie, welche die Untersuchung leitete. Sowohl Vater wie Sohn waren stadtbekannte Schmiedemeister, die hier jahrzehntlang ihrem Handwerk nachgingen. Später war im Erdgeschoss ein Stoff-, Lingerie- und Aussteuergeschäft untergebracht. Ein grossformatiges Werbeplakat der 1864 gegründeten Nähmaschinenfabrik Frister & Rossmann, welches die Bauforschung zwischen Deckenbalken fand, weist darauf hin.

Insgesamt, so Fachfrau Meier Mohamed, wies das Haus eine beachtenswerte historische Bausubstanz auf. Vom mittelalterlichen Bohlenständerbau bis zu Gusseisenträgern aus dem 19. Jahrhundert überlagerten sich vielfältige Strukturen und Elemente aus diversen Epochen. Bauspuren zeigten zudem, dass das Dach vor rund 200 Jahren um 90 Grad gedreht und das Erdgeschoss später zum See hin geöffnet wurde. Derlei Informationen, insbesondere Erkenntnisse über die Lastenverteilung des historischen Gebälks, waren für Architekt Wülser richtungsweisend und Basis für das weitere Vorgehen. So konnte mit maximal wirkungsvollen und gezielten Eingriffen die Gebäudestruktur gestärkt und das Haus als Einheit für die nächsten Jahrzehnte neu programmiert werden.

Ein Augenschein zeigt: Ersatzmassnahmen wurden in Materialität und Ausführung gekonnt dem Bestand angepasst und kontrastieren diesen an wenigen, bewusst gewählten Stellen. Zudem hat man das Gebäude brand- und schallschutzspezifisch ertüchtigt, allerdings so, dass die ohnehin schon eher kleinen Räume kaum an Platz in Höhe und Breite einbüssten. Decken und Böden wurden wo nötig neu aufgebaut, Fenster stilgerecht ersetzt, Türen und Treppen ertüchtigt. Ein grosser Mehrwert stellt das zusätzliche Oblicht dar, welches im Altstadthaus für Helligkeit sorgt. Eine zurückhaltende Auffrischung erfuhr auch die biedermeierlich geprägte Fassade. Zu erwähnen ist zudem die Erneuerung der seeseitigen Lukarne, die erst in den 1980er-Jahren hinzukam, aber den hohen Ansprüchen, die dieses Haus charakterisieren, keineswegs gerecht wurde. Die nun neu konzipierte Lukarne passt hingegen perfekt zum Bauwerk und fügt sich wie selbstverständlich ins mit Ziegeln bedeckte Walmdach.

Beim Rückbau des Gebäudes stiess Architekt Wülser noch auf weitere Bausünden, die das Haus insgesamt erfahren hatte. «Vor allem in den späten 1980er-Jahren wurde die

Liegenschaft ohne Gespür für den Wert der alten Substanz umgebaut, wobei bereits bestehende (statische) Defizite durch den Einbau neuer Treppen und Leitungen sogar noch verstärkt wurden», stellt Wülser mit einiger Verwunderung fest. Keineswegs sei es ihm beim aktuellen Umbau darum gegangen, das Haus in einen idealisierten historischen Zustand zurückzusetzen, der gar nie existierte. «Wir waren im Gegenteil darum bemüht, mit zurückhaltenden Interventionen sinnvoll weiterzubauen und das Gebäude um passende, reversible Einbauten zu ergänzen, um es für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner zeitgemäss nutzbar zu machen.»

Die Raumaufteilung ist naheliegend. Vom untersten, öffentlich nutzbaren Kulturraum gehen die Räume nach oben fortlaufend in den Privatbereich über. Das Dachgeschoss – mit altem Gebälk und hellgrau gestrichenen Holzplatten – dient als gemütlicher und ruhiger Rückzugsort. Über eine in die Dachschräge eingebaute Glastüre gelangt man von hier aus auf eine rund 20 Quadratmeter grosse Terrasse. Sie bestand schon eine Weile, wurde im Rahmen der Sanierung legalisiert und eröffnet einen tollen Blick auf den See und die historischen Dächer und Fassaden der Nachbargebäude. Die Grundrisse und Materialisierung der vielen Zimmer unterscheiden sich allesamt. Decken und Böden wiesen je nach Lage teilweise erhebliche Schrägen auf. Die erwähnte Drehung des Daches ist an diesen Niveauunterschieden nicht unschuldig. In einem Eckzimmer im ersten Stock hat sich die Decke gar um eindruckliche 38 Zentimeter gesenkt. Was für ein Kontrast zur minimalistischen Lehni-Küche aus Aluminium und Edelstahl, die in der Mitte des ersten Geschosses angeordnet ist und einen mutigen Bruch zum mittelalterlichen Gebälk darstellt, das sich durch die Räume zieht.

Nicht weniger als 30 Umbauetappen von unterschiedlicher Qualität hat die Seestrasse 1 hinter sich. Doch erst die neuste bringt das Potenzial dieses Hauses meisterhaft zur Geltung. Ein gemaltes Sujet im unteren Drittel der Hausfassade sorgt als neckisches Detail für Heiterkeit: Zu sehen ist das Abbild einer Hauskatze, die ein ehemaliger Besitzer hier anbringen liess. Sie hat die Sanierung wohlbehalten überstanden und sitzt als «Trompe-l'oeil» auf einem ebenfalls illusionistischen Fenstersims.