

# Geringer Eingriff in die bauzeitliche Substanz

Text **Röösli Architekten AG**  
Redaktion **Cornelia Sigrist**

**Ein denkmalgeschütztes Objekt aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts in der Zuger Neustadt musste saniert werden. Mithilfe historischer Aufnahmen sowie der Analyse eines Restaurators versuchten Eigentümer und Architekten, die Gebäudezeile soweit wie möglich in ihren ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.**



Der alte Schriftzug am Gewerbehau konnte trotz schwachen Farbspuren nicht rekonstruiert werden. (Bild: Archiv Buchmann & Co. AG, Rotkreuz)

Die Häuserzeile Gotthardstrasse 27, Pilatusstrasse 2 und Erlenstrasse 16 wurde in der Zuger Neustadt zwischen 1902–05 für die «Brandenberg & Cie., Pumpen-, Apparaten- und Armaturen-Fabrik; Giesserei; Galvanische Anstalt» erstellt. Nach diversen Umbauten und Umnutzungen sollte ein Teil der Liegenschaft jetzt wieder zu einem Wohn- und Gewerbebau werden: Loftwohnungen im Obergeschoss sowie im Estrich, im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung. Die Eigentümerfamilie legte grossen Wert darauf, das Gebäude möglichst in seinen ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

Während im Erdgeschoss Pilatusstrasse fast keine baulichen Massnahmen nötig waren, entschieden sich die Architekten im Ober- und Dachgeschoss mit je zwei freistehenden «Kisten» das langgezogene Rechteck zu unterteilen. Sie sollten an die frühere Nutzung als Lagerraum und Umschlagplatz von Lederwaren erinnern, für die der Rohstoff in übermannsgrossen Holzkisten angeliefert und in raumhohen Holzgestellen gelagert wurde.

## Nasszellenkisten als Elemente

Diese Raum-in-Raum-Lösungen beherbergen nach dem Umbau die Nasszellen, Küche und technische Installationen. Dadurch bleibt die Intervention gegenüber dem bauzeitlichen Raum klar differenziert. Aussen sind die «Kisten» graublau beschichtet, die Auskleidung der Nasszellen besteht aus Glasmosaiksteinen in verschiedenen changierenden Farben von rosarot bis dunkelpink.

Pilatus-/Erlenstrasse vorher.  
(Bild: Philippe Hubler)





Renoviert: Pilatusstrasse (links) und Wohnhaus Erlenstrasse (unten). (Bilder: Guido Baselgia, Malans)



Im direkt an die Häuserzeile Pilatusstrasse angrenzenden Wohnhaus Erlenstrasse 16, ebenfalls im Eigentum der Familie Nussbaumer, stellten die Architekten teilweise einen eklatanten Unterhaltsrückstand fest. Mit der genauen Beurteilung der Schäden am Fassadenputz sowie an den Fensterbänken und -gewänden wurde das BWS Labor aus Winterthur ZH beauftragt. Zudem analysierten die Winterthurer die Farben auf dem Holz. Aufgrund dieser Beurteilung wurden die am schwächsten haftenden Putzschichten punktuell entfernt und ein neuer Kalkputzauftrag wurde vorgenommen. Mit Flechten befallene Stellen behandelten die Fachleute mit Wasserstoffperoxid.

#### Überstrichene Kacheln freilegen

Besondere Aufmerksamkeit erhielt im Gewerbehaus der Übergang der gemauerten Fassade zum Satteldach. Dort wurde exakt nach bauzeitlicher Ausführung der Übergang mit Biberschwanzziegeln als Putzgrundlage hinterlegt. Der Sockel wurde mit einem atmungsaktiven Sockelputz aus Kalkgran bis unter Terrain erstellt.

Unter- und oberhalb der Fenstergewände des Wohnhauses konnten überstrichene Kacheln schadlos freigelegt werden. Diese etwa 12×12 cm grossen Quadrate zeigen Blumenornamente in Jugendstilformen und ihre Farbkraft war sehr gut erhalten. Ebenso wurden die weiss überstrichenen Segmentbögen, bestehend aus einer Reihe senk-

recht gestellter Vollbacksteine in kräftig gebranntem Orangerot, freigelegt. An den Fenstergewänden und -bänken konnte der weisse Anstrich nicht restlos entfernt werden. Er wurde dort, wo er in Beton ausgeführt war, mit einer leicht grau pigmentierten Lasur überstrichen.

#### Neue alte Fassade

Mithilfe von historischen Aufnahmen sowie der Analyse des Restaurators Manuel Hebeisen aus Zug erhielt die Fassade wieder ihr nahezu altes Kleid. Zu diesem Zweck entnahm der Restaurator an verschiedenen Stellen der Fassade, an den Fensterläden, im Fenstergewände und vom gestrichenen Holz der Vordächer Farbproben.

Anhand seiner Befunde und der aufgrund der Verwitterung sowie der Auskreidung der Ölfarben angestellten Rekonstruktionen konnte ein Farbenbild des bauzeitlichen Anstrichs erstellt werden. So erhielten die Fassade eine champagnerfarbige Beschichtung, der Sockel ein helles Olivgrün, die Fensterläden ein Lindengrün und die Zimmermannskonstruktion im Vordachbereich ein Ochsenblutrot. Für die Fensterflügel und Fensterrahmen wurde ein eleganter Dunkelbraunton eruiert.

#### Rekonstruktion unmöglich

Trotz bauzeitlicher Aufnahmen und vorhandenen schwachen Farbspuren war es nicht möglich, die Fassadenbeschriftung «Brandenberg & Cie.» am Gewerbebau zu rekonstruieren.

Das vorgefundene Bauwerk erfüllte bereits die heutigen Brandschutzvorschriften. Die Balkendecke war im Erd- und Obergeschoss mittels einer abgehängten Gipskartondecke vor Brandeinwirkung geschützt. Im Obergeschoss war ein massiver Riemenboden mit einem doppelten Boden für eine flexible Installationseinrichtung überdeckt worden. Bauherr und Architekt wünschten diesen bauzeitlichen Boden wieder zum begehbaren Belag, aber auch die Balkendecke mit Schiebeböden sichtbar hergestellt. Dank der jüngsten Revision der Brandschutzvorschriften konnte eine Lösung mit tragenden Kertopplatten, die einer Brandeinwirkung während 30 Minuten standhalten, bewerkstelligt werden. Dazu wurden die Kertopplatten auf die Balken gelegt.

#### Platten stärker dimensionieren

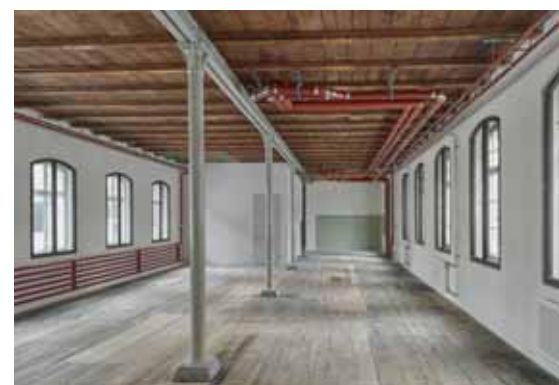
Zusätzlich wünschten Bauherr und Architekt, dass die prägnanten, tragenden Stahlstützen in der Längsachse von ihren Brandschutzverkleidungen befreit und wieder sichtbar gemacht werden. Hierfür mussten die erwähnten Kertopplatten stärker dimensioniert werden, um die Tragfähigkeit im Brandfall, wenn der Stahl bald seine Festigkeit verliert, von Aussenwand zu Aussenwand zu gewährleisten.

Zur Erfüllung der Mindestanforderung an den Schallschutz wurden die Schiebeböden und Balken mit schweren Matten belegt und der Hohlraum über den Schiebeböden wurde mit Fermacellschüt-



Pilatusstrasse nachher:

1. Obergeschoss mit  
Küche (links) und  
Erdgeschoss (unten).



tung aufgefüllt. Die massiven Tannenbretter wurden im Ober- und Dachgeschoss auf einen Pavatexrost geschraubt, die Oberfläche wurde gereinigt und geölt. Der Massivholzboden im Gewerberaum Erdgeschoss lag direkt auf dem Erdreich und wurde ebenfalls vollständig ausgebaut. Zur Verbesserung der Wärmedämmung wurden der Boden abgetieft und ein wasserdichtes Fundament aus Beton und Perimeterdämmung erstellt.

### Unregelmässige Beschichtung

Die sichtbare Holzdecke im Erdgeschoss war in holzsichtigem Braun vorgefunden worden. Die wenigen Flickstellen in Holz wurden farbgleich mit pigmentiertem Öl beschichtet. Im Obergeschoss war die Decke mehrheitlich graugrün gestrichen. Damit die Loftwohnung eine einheitliche Decke erhielt, wurde etwa ein Drittel der bisher holzsichtigen Decke im gleichen Graugrün gestrichen. Zudem ist der Farbauftrag in Angleichung an den Bestandszustand unregelmässig und gewisse Ungenauigkeiten wurden akzeptiert.

Im Erdgeschoss entdeckten die Handwerker hinter Wandschichten zwei verschiedene Tapeten, bis auf Brusthöhe mit Fries und Sockel sowie Fusslambris. Sie reinigten die Tapeten soweit wie möglich gereinigt und klebten sie sorgfältig zurück. An den anderen Stellen stimmten sie die verputzten Wandflächen in denselben grünen und olivgrünen Tönen ab Oberkante Betonboden ein.

### Flexible Arbeitsweise

Sanierungen können im Vorfeld meist nicht abschliessend geplant werden, da während der Arbeiten am Objekt oft unvorhersehbare Befunde zu Tage treten. Dies erfordert eine flexible Arbeitsweise von Bauherr, Denkmalpflege und Architekt.

Bei dieser Sanierung wurden gemeinsam wichtige Entscheide zur Farb- und Materialwahl als Grobraster auf Papier dokumentiert (Pläne, Malproben usw.) und auf dem Bau anhand von 1:1-Mustern verfeinert. Für das planende und ausführende Architekturbüro war der ra-



Dachgeschoss mit Bad.  
(Bilder: Guido Baselgia)

sche Rückgriff auf den Bauherrn und die Kantonale Denkmalpflege sehr wertvoll. Sie gewährleistete bei allen Beteiligten Vertrauen und Auftragssicherheit bei den Unternehmern.

### Positive Überraschungen

Der sehr schlechte statische Zustand und der nachfolgende Neubau der Balkonbodenplatten generierten nicht planbare Baukosten. Als positive Überraschungen durften der Fund von seit Jahrzehnten verborgenen Wandtapeten im Erdgeschoss und die Wiederverwertbarkeit von sämtlichen bauzeitlichen Holzriemenböden wie auch einer guten Anzahl von bauzeitlichen Fenstern betrachtet werden. Mit deren Konservierung und Aufbereitung konnten wichtige und identitätsstiftende Bauteile aus der Zeit anfangs des 20. Jahrhundert erhalten und den neuen Nutzern als Mehrwert weitergegeben werden. ■

### Bautafel Umbau, Sanierung Liegenschaft Pilatus-/Erlenstrasse, Zug

**Bauherrschaft:** Familie Nussbaumer, Zug

**Architekten:** Rööslli Architekten AG, Zug

**Baukosten:** gemäss BKP 2 CHF 2,4 Mio. / Kubatur 4890 m<sup>3</sup>

**Planungs- und Bauzeit:** Projektierung ab 2013, Realisierung 2015

#### Ausführende Maler und Gipser:

- Schöpfer + Debon AG, Kriens LU, Verputz- und Malerarbeiten
- Wetter Gipsergeschäft, Zug
- Maler Wesemann AG, Zug