

Bijou statt Renditeobjekt

Viel Mut hat eine Bauherrschaft in Dübendorf bewiesen, als sie ihr 70 Jahre altes Riegelhaus saniert und erweitert hat. Das Resultat überzeugt vollauf. Ein gelungenes Beispiel dafür, dass nicht immer die Maximalausnutzung – Abbruch und Neubau – gesucht werden muss. TEXT & FOTOS Stefan Hartmann



«Wir sind Glückspilze, dass wir dieses Haus gefunden haben», sagen Rita und Daniel S. (Namen geändert) einstimmig. Wir sitzen im ehemaligen Veloschopf, der neu zu einem prächtigen Wohnraum umgebaut wurde und rundum verglast ist. Die Geschichte begann 2006, als das Paar – beide Biologen – von San Francisco aus über den Immobilienservice homegate das charmante Anwesen in Dübendorf entdeckte und prompt den Zuschlag erhielt. Nach dem Umzug nach Dübendorf wohnte die mittlerweile fünfköpfige Familie zunächst acht Jahre zur Untermiete, als sie beschloss, das Anwesen zu kaufen. Der Hausbesitzer liess mit sich reden, man einigte sich auf einen fairen Preis, und das Paar machte sich unverzüglich an den Umbau.

«Die ersten beiden Architekten rieten uns zum Abriss und zum Bau eines Mehrfamilienhauses», erzählen die frischge-

backenen Hauseigentümer. «Das hätte wohl eine gute Rendite erbracht und ein Neubau wäre vielleicht langfristig gesehen günstiger gekommen; die Ausnutzungsziffer beträgt hier 45 Prozent. Aber wir hatten das Haus inzwischen echt lieb gewonnen, und es hätte uns wehgetan, wenn es abgerissen und der schöne Garten zubetoniert worden wäre.» So entschieden sich Rita und Daniel S. für die teurere Variante – Sanierung und Wohnraumvergrößerung. Ihr Haus weist heute 6 Zimmer auf, grad genug Platz für alle.

Nachbarn freuen sich

«Wir sind nicht gegen verdichtetes Bauen, aber ein Haus mit so viel Charakter kann man einfach nicht zerstören», betont das Paar. Die Kinder, die beim Frühstück tüchtig zulangen, ▶▶



Hell und grosszügig: Der ehemalige Veloschopf hat Wintergartencharakter.

pflichten lebhaft bei. «Das wäre wirklich ganz schlimm gewesen!», sagt die Älteste der drei. Auf dem Tisch der holzbeplankten Terrasse starren uns drei Halloweenkürbisse an, welche die Mädchen geschnitzt haben. «Die Nachbarn waren allesamt hochofren, als wir unser Haus beibehalten haben.» Kein Wunder: ihr Anwesen ist eine grüne Oase, an der man sich erfreuen kann. «Wir betrachten es durchaus als Privileg, dass wir an so zentraler Lage – die Bahn ist gerade mal 3 Minuten entfernt – wohnen können», sagt der Familienvater. Die Mutter fährt mit dem Velo zur Arbeitsstelle in der Stadt, der Vater nimmt die S-Bahn.



Wo sich heute zusätzlicher Wohnraum befindet, stand früher der Veloschopf.

Spannende Herausforderung für Architektin

Bis das Haus zu dem wurde, was es heute ist, brauchte es einige gute Ideen von Seiten der Bauherren wie auch der Architektin. Neben der Entscheidungsfreude der Bauherrschaft war auch die Begeisterung und häufige Anwesenheit der Architektin Brigitta Böckli nötig; Büro und Wohnung befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft. Dies hat den Bauprozess wesentlich vereinfacht; zeitweise weilte sie drei Mal pro Tag auf der Baustelle. Brigitta Böckli war auch abends, wenn die Bauherren von der Arbeit nach Hause kamen, sowie am Wochenende verfügbar. «Lösungen haben wir immer gemeinsam entwickelt», erzählt Brigitta Böckli, die zu uns hinzugestossen ist. So habe etwa die Idee des «Wintergartens» im ehemaligen Veloschopf zunächst nicht auf der «Menüliste» gestanden: diesen Vorschlag brachte die Architektin ein – und stiess sogleich auf einhellige Zustimmung der Familie, obwohl es ein nicht unbeträchtlicher Budgetposten war.

Einst ein Landi-Modell?

Wir brechen vom Frühstückstisch im neuen Esszimmer zum Rundgang durch das Haus auf. Das Haus entstand 1942, soll aber dem Vernehmen nach bereits 1939 als Modell-Riegelhaus auf dem Landi-Areal in Zürich gestanden haben. «Während des 5-monatigen Umbaus im Sommer 2014 haben wir im Haus gewohnt», erklärt Rita S. «War zwar etwas hart manchmal ▶▶



Am meisten gewonnen wurde mit dem Ausbau des Dachstocks; hier sind drei Kinderzimmer entstanden.



Der Umbau dauerte nur fünf Monate; das Haus konnte in dieser Zeit bewohnt bleiben.



Auch eine neue Nasszelle fand Platz im ausgebauten Dachstock.

VSG Inserat



Auf dem leicht abschüssigen, verbuschten Terrain entstand ein schön abgestufter Aussenraum.

und vor allem staubig, aber wir sind ja nicht aus Zucker, und es waren schliesslich die Sommermonate», schmunzelt Daniel S. Die beiden grösseren Kinder pflichten bei; sie fanden es ziemlich aufregend, improvisiert zu wohnen.

Dachstock als warme «Kappe» des Hauses

Zunächst wurden der schöne Klinker im Eingang und die Holzterrasse ins Obergeschoss vom grässlichen Spannteppich befreit. Grosse energetische Massnahmen konnten aufgrund der Baustruktur nur raumseitig vorgenommen werden. Den Ständerbau wollte man um keinen Preis mit einer Isolation einpacken – das Cachet des Hauses wäre damit unwiederbringlich verloren



Das schöne alte Riegelhaus stand offenbar an der Landi 1939 als Musterhaus.

gegangen. Aber immerhin hat das Gebäude mit dem Um- und Ausbau des Dachgeschosses nicht nur eine warme «Kappe» erhalten, sondern auch zusätzlichen Wohnraum und Platz für das Bad gewonnen. Der Ersatz der alten Ölheizung steht 2015 als nächstes auf dem Programm. Man will auf Gas umstellen; die Anschlüsse wurden im Rahmen des Umbaus getätigt. Vielleicht kommt dereinst noch eine Solaranlage aufs Dach.

Der Umgang mit alten Bausubstanzen – «mitunter das Zusammenfügen von Alt und Neu» – sei eine dankbare und spannende Herausforderung gewesen, sagt Brigitta Böckli von der Schnider und Böckli GmbH. «Ein altes Gebäude birgt viele Überraschungen; oft müssen Detaillösungen vor Ort entschieden werden.» Die drei Dachgeschosszimmer sind mit grossen Dachfenstern versehen worden, die mit guter Aussenbeschattung als Wärmeschutz versehen wurden. Die Räume sind hell und freundlich; der Tannenriemenboden wurde trittschallisoliert. Stolz zeigen die drei Kinder ihre schönen Zimmer, sogar die Kleinste will es sich nicht nehmen lassen, dem Besucher ihr kleines Reich vorzuführen.

Gelungene Aussenraumgestaltung

Die Umgebungsgestaltung darf als rundum geglückt bezeichnet werden. Dank einer Blockstein-Mauer konnte das Gelände terrassiert werden, so dass vor dem ehemaligen Veloschopf Platz für die Aussenterrasse und eine kleine Spielwiese geschaffen wurde. Und auf der Rückseite konnte ebenfalls mit Naturstein eine schöne Sitzfläche neben dem Nutzgarten gestaltet werden. In der Tat: Die Familie hat sich ein wunderschönes Zuhause geschaffen. ■