

IN ALTEM GEMÄUER

Mit viel Engagement und Liebe zu alter Bausubstanz ist im Stäfner Weiler Mutzmalen ein altes Bauerngehöft zu neuem Leben erweckt worden. Dabei wurde Altes mit Neuem gekonnt kombiniert, sodass mitten im Zürichsee-Weinbaugebiet ein wahres Bijou entstanden ist. TEXT: PAUL WÜTHRICH | PHOTOS: FELIX AEBERLI



EIN SCHMUCKSTÜCK:
Das fast 300 Jahre alte Bauernhaus wurde innen und aussen perfekt renoviert und gekonnt modernisiert. Der alte Charme ist geblieben.

«EIN ALTES HAUS UMBAUEN UND DARIN WOHNEN WAR SCHON
IMMER MEIN TRAUM» ANDREAS GLENCK, HAUSHERR UND BAULEITER

— «DER ANBLICK WAR TROSTLOS» erinnert sich Andreas Glenck, als er 2006 zum ersten Mal vor dem aus dem Jahre 1730 stammenden Bauernhaus just an der Grenze zwischen Männedorf und Stäfa stand. Wie so oft bei speziellen Objekten, sind er und seine Frau Vera Mettier durch Zufall an diese Adresse geraten und haben sich sofort in das alte Haus, das zusammen mit einem Wirtschaftsgebäude und einem Stall zum Verkauf stand, verliebt. Der Entscheid war schnell gefällt und die beiden haben den heruntergekommenen Bauernhof in dem es nicht einmal eine richtige Heizung gab, gekauft.

— **DIE RENOVATION** würde nicht einfach werden, zumal das aus vier Gebäuden bestehende Ensemble am Fuss des Lattenbergs unter kantonalem Schutz in einer Landwirtschaftszone steht und die neuen Besitzer hohe Ansprüche an Authentizität, Materialien und Ökologie stellten. Dem frischgebackenen Bauernhof-Besitzer Glenck kam aber zugute, dass er als erfahrener Baumanagement-Spezialist und Baubetreuer, die Sache höchst professionell und mit viel eigenem Knowhow angehen konnte und natürlich auch gleich selbst die Bauleitung übernahm.

Ihm war schnell klar, wo angesetzt werden musste und in kürzester Zeit entstand ein Projekt das allen Auflagen und Bedürfnissen gerecht wurde. So war es Vera Mettier und Andreas Glenck wichtig, nicht nur den alten Charme der Gebäude zu erhalten, sondern zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Schutzbestimmungen verbieten aber, neue Bauten zu errichten. Nach eingehender Prüfung durfte jedoch eine bestehende Remise zwischen Wohnhaus und Stall durch einen dem Stil angepassten Neubau mit zwei Wohnungen ersetzt werden. Die Regelung bei solchen geschützten Objekten besagt, dass die Gesamtwohnfläche um 30 Prozent erweitert werden, aber nicht mehr als 100 m² der bestehenden Wohnfläche betragen darf.

— **DIESE UND WEITERE AUFLAGEN**, die eine solche Renovation nicht gerade vereinfachen, wurden natürlich alle eingehalten. In nur zwei Jahren Umbauzeit wurde die ursprüngliche Substanz wieder freigelegt. Hinter lieblos verputzten Mauern und Abdeckungen kamen Fachwerk und Holzbalkendecken zum Vorschein. Unter abgewetzten Spannteppichen schönste Natursteinböden. Alles gut erhalten, sodass sich heute vieles im Originalzustand befindet und einen ganz besonderen Charme ausstrahlt. Im ursprünglich feuchten, dunklen Keller etwa, entstand unter Beibehaltung der alten Holzpfeiler und der wunderbaren, groben Holzdecke ein gemütlicher Wohnraum. Eine Glastür anstelle des alten Tores führt in den Garten und lässt viel Licht hinein. Hier – wie auch in vielen anderen Räumen – vermitteln die sorgsam mit dem ursprünglichen Sumpfkalk verputzten Wände und grosse Sandstein-Bodenplatten für hohen Wohnkomfort in den fast 300 Jahre alten Mauern. Fast wie damals wurden die Aussenwände bei der Sanierung mit Dämmputz und Kokosmatten versehen und die Riegelwände wurden mit Schafswolle gedämmt.



**TRAUM
ERFÜLLT**

→ Mit der Renovation des alten Bauernhauses in der Mutzmalen hat sich Andreas Glenck einen Traum erfüllt. Der aus Küssnacht stammende und vorher (ebenfalls in einem alten Bauernhaus) in Meilen wohnhaft gewesene «Seebueb» ist Inhaber der BBB Bauleitung, Baumanagement, Bautreuhand und übernahm natürlich die Bauleitung höchstpersönlich.

GESCHMACKVOLLE KOMBINATION: Grobes Gebälk, feine Sandsteinplatten, ausgewählte Kunst und klassische Möbel im ehemaligen Weinkeller. Die Holzdecke und die tragenden Pfeiler sind auch nach 280 Jahren noch in hervorragendem Zustand und mussten nicht ersetzt werden..



MUTIGER ENTSCHEID: Ein solch baufälliges, altes Haus wieder bewohnbar zu machen und zu renovieren verlangt viel Fantasie und Mut. Das Resultat entschädigt am Schluss aber für alles.



NEUER WOHNRAUM: Ein in gleichen Proportionen eine alte Remise ersetzender Holzbau schafft zusätzliche Wohnfläche auf dem aus vier Gebäuden bestehenden Bauernhof.

«AM HAUS SELBST HABEN WIR BAULICH KAUM ETWAS VERÄNDERT,
SONDERN NUR DIE ALTE SUBSTANZ FREIGELEGT.» ANDREAS GLENCK



SORGFÄLTIG RESTAURIERT: Sowohl im Wohn- (links) als auch Schlafzimmer wurden die alten Strukturen des Hauses wieder freigelegt.



VIEL HOLZ: Holz spielt im alten Bauernhaus eine wichtige Rolle. Sei es in Form schöner Tafelungen, als Dielenböden wie sie heute für viel Geld nachgemacht werden müssten, als Dachkonstruktion – oder als Brennholz im Cheminée.

— **DIE EINGANGSHALLE** in die man über den Hof des Komplexes gelangt, erstreckt sich über die gesamte Höhe des dreistöckigen Hauses. Alte Balken, Fachwerk und Fensterausparungen zeugen davon, dass es sich dabei um einen Anbau handelt, der später hinzugefügt wurde. Beim jetzt erfolgten Umbau wurde der Zwischenboden entfernt, was den Blick bis hinauf unters Dach freigibt. Über eine zweiarmige Treppe, aus schönem Sandstein gefertigt, gelangt man in den ersten Stock. Hier befinden sich die Wohnräume durch deren Biedermeier-Fenster sich der Blick zum See öffnet, sowie das Schlafzimmer. In allen drei Zimmern, die mit einer klassischen, tiefen Täferdecke versehen sind (diejenige im Wohnzimmer datiert von 1769, was durch eine bei der Renovation gefundenen Quittung des damaligen Handwerkers belegt ist) wurde der bestehende Holzboden mit alten Dielen aus dem Bestand der kantonalen Deckmalpflege Thurgau ergänzt. Die sich ebenfalls auf diesem Stockwerk befindliche Küche und eine daran angrenzende Nasszone warten mit dem wieder freigelegten originalen Sandsteinboden auf.



NÜTZLICHER ANBAU: Wo früher eine verlotterte Werkstatt stand, gibt es heute einen gemütlichen Wintergarten mit Cheminée und eine neue Terrasse mit Seesicht.



«BEIM UMBAU EINES SO ALTEN HAUSES GILT ES VIELE HÜRDEN ZU NEHMEN. DENKMALPFLEGE UND BAUAMT SETZEN KLARE REGELN.» ANDREAS GLENCK



ALLES SCHRÄG: Das mächtige Schrägdach wurde geschickt in die Umbaupläne einbezogen. Links die lichtdurchflutete Eingangshalle, rechts die Waschküche, oder vielmehr der Waschestrich. Und wie es sich für ein altes Haus gehört, sind manche Ecken auch unbeabsichtigt schräg (Mitte).



STÄTTLICHES HAUS:
Nach der Renovation und Modernisierung präsentiert sich das ehemalige Bauernhaus in alter Frische und passt nach wie vor hervorragend in die Umgebung.

Apropos Original: Die schon erwähnte Absicht der Bauherren, möglichst originalgetreu zu renovieren, wurde im Wohn- und im Esszimmer hervorragend umgesetzt. Die im Laufe der Jahrzehnte mehrmals lieblos übermalene Holzafelung an Wänden und Decke wurde sorgsam freigelegt, sodass die ursprüngliche Farbe nach eingehender Analyse – ein dezentes Lindengrün/Mint aus der Farbenpalette von Le Corbusier – nun wieder im alten Glanz erstrahlt. Auch beim Ersatz der desolaten Fenster legte Andreas Glenck grössten Wert auf ein möglichst originalgetreues Erscheinungsbild (sie wurden im Stil der alten mit Isolierglas neu hergestellt) und sämtliche Türrahmen wurden sorgfältig restauriert, sodass sich die beiden Zimmer mit Ausnahme der neu eingebauten Heizkörper (geheizt wird mit Gas) heute in fast originalem Zustand befinden. Das gilt auch für den Kachelofen im Wohnzimmer, der saniert wurde und rückseitig in der Küche den Hausbewohnern als wärmende Koch- und Backhilfe dient. Die kachelofenbeheizten Einschübe mit den klassischen Klappen in der Küchenwand zeigen schön, wie wichtig es der Bauherrschafft war, möglichst viel im Originalzustand zu belassen. Sie haben damit einen gelungenen Kontrast zu den heute üblichen modernen Bauten geschaffen. Wo Erneuerungen nötig waren, etwa in der Küche und in den Nasszonen, wurden diese konsequent modern realisiert und es wurden moderne Materialien, wie etwa Korean, verbaut. Ansonsten wurde die alte Substanz belassen – mit allen Ecken und Kanten, tiefen Decken, schiefen Böden und knarrenden Treppen.

— **WEITER HINAUF** ins Dachgeschoss, geht es über eine einfache, steile Holzstiege aus Eichenholz. Hier oben, im ehemaligen Estrich, der komplett umgestaltet mit natürlichen Materialien gedämpft ist und mit einem grossen Fenster versehen wurde, befindet sich ein Studio mit Fernseh- und Lesebereich und in einem abgetrennten Raum, ebenfalls mit Schrägdach versehen, Waschmaschine und Tumbler. Sie befindet sich zuoberst in der schon erwähnten dreistöckigen Eingangshalle, in die wir jetzt nach unserer Besichtigung wieder zurückkehren. Von hier aus gelangen wir in den neu gebauten Wintergarten. Er ist nicht beheizt, wartet aber mit einem grossen Cheminée auf, das zu jeder Jahreszeit für die richtige Atmosphäre sorgt. Auf dem Dach des Wintergartens wurde zudem ein Sitzplatz eingerichtet, der vom 1. Stock aus erreichbar ist.

Die Gartenhalle ist mit einer grossen Glasschiebetüre ausgestattet, die den Blick auf den Umschwung freigibt. Und der ist genauso zurückhaltend und diskret wie das Haus selbst. Das Gehört mitsamt dem neuen Holzbau fügt sich nahtlos in die malerische Umgebung der Stäfner Weinberge ein und ist ein gelungenes Beispiel dafür, dass zeitgemässes Wohnen in alten Gemäuern Freude macht. Denkmalschutz auf privater Basis wie er sein sollte und das erst noch kombiniert mit ökologischen Grundsätzen.

Schön, dass es so etwas auch am Zürichsee (noch) gibt.



AM UMBAU BETEILIGTE FIRMEN:

BAULEITUNG:

→ BBB Bauleitung & Baumanagement, Küsnacht, Tel. 044 910 13 51

BAUMEISTER:

→ Möhrle & Kuhn AG, Zürich, Tel. 044 454 11 66

BAUPHYSIK:

→ BWS Labor AG, Winterthur, Tel. 052 222 60 29

BEDACHUNG:

→ Gebr. Frehner, Küsnacht, Tel. 044 911 07 78

FARBBERATUNG:

→ KT Color AG, Uster, Tel. 044 994 50 25

GARTENBAU:

→ Christoph Gasser, Landschaftsarchitekt, Männedorf, Tel. 044 920 05 20

BIEDERMEIER-FENSTER:

→ Vogel Fensterbauer AG, Rorschach, Tel. 071 864 60 30

MALER:

→ Schaub Maler AG, Zürich, Tel. 044 381 33 33

NATURSTEINARBEITEN:

→ Kuster Steinbrüche AG, Freienbach, Tel. 044 787 70 70

SCHREINER:

→ Walter Widmer Schreinerei AG, Küsnacht, Tel. 044 910 10 22

→ Zimmerei Diethelm, Meilen, Tel. 044 923 15 61