

Swiss-Architects › Magazin

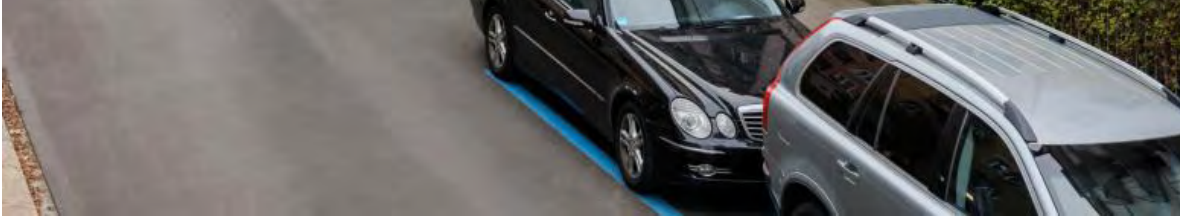
**Bautradition Sanierungen Bau der Woche Umbau**

Sanierung Mehrfamilienhaus Lindenbachstrasse in Zürich

# Konservatorisch modern: Unberührte Substanz neu denken

Naomi Hajnos | 24. April 2026





Die sanierte Fassade wurde zum Blickfang im Blockrand und prägt den Straßenraum. (Foto: © Marc Wetli)

**In Zürich haben Naomi Hajnos und ihr Team ein Wohnhaus aus dem Jahr 1924 saniert und heutigen Wohnbedürfnissen angepasst. Dabei erhielten die Architektinnen wertvolle bauzeitliche Elemente und schufen doch neue Räume.**

### **Frau Hajnos, worin liegt das Besondere an dieser Bauaufgabe?**

Das Projekt war ein »Wachkuss« für eine 100-jährige, unberührte Bausubstanz. Die Herausforderung lag darin, den Bestand mit all seinen Details zu erhalten, gleichzeitig aber erheblich mehr Wohnraum zu schaffen, ohne einen Lift einzubauen. Dies erforderte viel Fingerspitzengefühl im Umgang mit dem komplexen Altbau mit Hourdis- und Holzbalkendecken. Wir ergänzten zudem eine künstlerische Neuinterpretation der Fassade als Hommage an die Geschichte der Häuserzeile.

Anstatt das alte Haus radikal umzubauen, wählen wir einen feinen, chirurgischen Zugang: Mittels lediglich minimaler Eingriffe in die Raumaufteilung wurden die Grundrisse an heutige Wohnbedürfnisse angepasst. Der Wohnwert wurde maßgeblich durch den Ausbau des Daches mit luftigen Galeriewohnungen und die Erweiterung bestehender Mini-Loggien zu trapezförmigen Balkonen gesteigert.





Die Straßenfassade mit Negativputz wurde zweifarbig gestrichen. Sprossenfenster und das Kunstwerk über dem Eingang bestimmen das Erscheinungsbild. (Foto: © Marc Wetli)

### **Welche Inspiration liegt diesem Projekt zugrunde?**

Die wichtigste Inspiration lieferte uns die archäologische Untersuchung des Bestandsgebäudes. Anstatt externe Einflüsse zu suchen, wurde das Haus zur Quelle des Entwurfs. Dieser Ansatz führte zu einem tiefen Fokus auf die vorhandenen Materialien – von den historischen Hexagonplatten bis hin zum Terrazzo und dem Eichenparkett. Entscheidend war die Entdeckung der konischen und trapezförmigen Geometrien, die sich bereits latent im Bestand fanden, etwa in den ursprünglichen Loggien und den Formen der Einbauschränke.

Ergänzt wurde dieser Befund durch intensive Gespräche mit langjährigen Mietern, die überraschende und wertvolle Informationen zur Nutzungsgeschichte zutage förderten und direkt in die Projektentwicklung einfließen. Die Recherche der bestehenden Fassadenstruktur und die Analyse der inneren Geometrie dienten als formgebendes Vokabular. Die resultierenden trapezförmigen Balkone sind somit keine moderne Hinzufügung, sondern eine konsequente, zeitgenössische Ableitung aus der DNA des Hauses.





Der von Simon Rüegg neu gestaltete Innenhof bildet den Rahmen für die hexagonalen Balkone, die die Wohnungen wesentlich aufwerten. (Foto: © Marc Wetli)

### **Wie reagiert der Entwurf auf den Ort?**

Der Entwurf ist eine liebevolle Hommage an die Geschichte und das Wesen des Ortes. Er fügt sich behutsam in die Quartierhaltungszone ein und erzählt die kulturelle Historie mit modernen Mitteln weiter. So interpretiert das Gebäude zum Beispiel inmitten einer durch Umbauten fast unkenntlich gewordenen Häuserzeile Kernelemente wie die Sprossenfenster und die klare Adressierung neu. Besonders die Adressierung knüpft an eine Tradition in der Nachbarschaft an: Während die umliegenden Häuser noch Gemälde aus der Gründerzeit als visuelles Zeichen tragen, wurde die Haus- und Torbogenpartie hier durch ein Kunstwerk einer Zürcher Künstlerin neu interpretiert. Dieses verbindende Element würdigt die Geschichte der Zeile und verleiht dem Haus zugleich eine klare, zeitgemäße Identität.

Die ausgeprägteste Reaktion auf den Ort findet jedoch im Inneren statt: Das Projekt nutzt die besondere Lage im dreieckigen Innenhof – einer städtischen »grünen Oase« – als zentrales räumliches Motiv. Durch die Erweiterung des Lebensraums mit neuen Balkonen zum Hof wird das Wohnen konsequent darauf ausgerichtet. Die Balkonanbauten sind dabei formal eng mit dem bestehenden Grundriss verzahnt.



Die Mieter blicken von neuen Balkonen in den grünen Innenhof. Für mehr Privatheit können Vorhänge zugezogen werden. (Foto: © Marc Wetli)

### **Welche besonderen Anforderungen wurden gestellt und wie trugen Sie diesen Rechnung?**

Die oberste Prämisse war die Nachhaltigkeit durch maximalen Bestandserhalt. Hinzu kam ein starker Fokus auf die soziale Verantwortung. Der Entwurf folgt darum der Logik des Vorhandenen, indem er die wertvollen Bodenbeläge – Terrazzo, hexagonale Platten und Eichenriemenparkett in Fischgratverlegung – konsequent bewahrt. Dies stellte hohe Anforderungen an den Brandschutz, dem wir durch eine sorgfältige Ertüchtigung der Decken von unten Rechnung trugen, um die Böden

dem wir durch eine sorgfältige Ertüchtigung der Decken von unten Rechnung trugen, um die Böden zu schützen. Das Amt für Städtebau forderte zudem die Weiterführung der bestehenden Traufhöhe an der Straßenfassade, was den Zuschnitt der darüberliegenden Maisonettewohnung maßgeblich beeinflusste.

Wichtig im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit war die Zusage, dass einige Mieter nach dem Umbau wieder in ihre Wohnungen zurückkehren durften. Zudem wurde der Erhalt von alten, qualitätsvollen Einbauten priorisiert, um die historische Qualität und den ursprünglichen Charakter der Bausubstanz zu bewahren und den Bewohnern vertraute Strukturen zu erhalten.



Ein multifunktionales Einbauelement zoniert die Wohnungen: Es fungiert als Hoch- und Kühlschrank sowie als Garderobe, trennt Wohn- und Schlafbereiche und grenzt den Korridor ab. (Foto: © Marc Wetli)

### **Inwiefern haben die Bauherrschaft oder die späteren Nutzenden den Entwurf beeinflusst?**

Die enge Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft, deren Freude an hochwertigen Details und ihr großes Materialinteresse ermöglichten eine gestalterische Vertiefung und Ausführung jenseits des Standards. Entscheidend war auch der Einbezug der ursprünglichen Mietenden im Rahmen von Bedürfnisabklärungen. Ihre explizit geäußerten Wünsche – insbesondere nach dem Erhalt von Terrazzoböden, Fenstersprossen und bestehenden Einbauten – lieferten wichtige Argumente. Dadurch konnte die Bauherrschaft effektiv davon überzeugt werden, dass der Erhalt und die sorgfältige Instandsetzung dieser Elemente zentral für die Identität und Akzeptanz des Projekts waren.





Im Dachgeschoss öffnet sich der Wohnraum über einen Luftraum nach oben, die Einteilung von Ess- und Wohnbereich bleibt für die Nutzer flexibel. (Foto: © Marc Wetli)

### **Inwiefern haben Sie die Kreislauffähigkeit des Projekts mitgedacht?**

Die Kreislauffähigkeit des Projekts basierte primär auf der Strategie des maximalen Bestandserhalts. Statt Materialien zu ersetzen, wurden sie in ihrer Substanz bewahrt, umfassend ertüchtigt und gezielt in die neue Gestaltung integriert. Dieser Ansatz führte zu einer deutlichen Reduktion grauer Energie. Der Erhalt von Elementen wie den bestehenden Böden oder Einbauten, für den teilweise ein Mehraufwand in Kauf genommen wurde, dient aber nicht nur ökologischen Zielen: Er ist auch ein Ausdruck sozialer Nachhaltigkeit, weil die vertrauten Materialien die Akzeptanz des Umbaus sichern.



Eine Stahltreppe verbindet die beiden Stockwerke der Maisonettewohnung, während die offene Korridorzone und die großzügigen Lufträume interessante Sichtachsen schaffen. (Foto: © Marc Wetli)

## Inwiefern beschäftigten Sie sich im Büro mit der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit?

Unser Verständnis von Nachhaltigkeit ist kontextabhängig. Während wir bei Neubauten, die einen großen Teil unserer Arbeit ausmachen, neue Lösungen und Materialien entwickeln, verfolgten wir bei diesem Projekt einen fast konservatorischen Ansatz. Der Anreiz lag in der wunderschönen, 100 Jahre lang unberührten und intakten Bausubstanz, die wir »wackküssen« durften. Wir legten besonderen Wert auf den Erhalt und die Ertüchtigung dieser wertvollen Substanz, um weniger graue Energie zu verbrauchen und Langlebigkeit zu gewährleisten.

Parallel dazu ist uns die soziale Nachhaltigkeit durch die aktive Einbindung der Nutzenden ein großes Anliegen. Wir sind überzeugt, dass gerade jene Elemente mit emotionalem Wert, deren Erhalt wir als essenziell erachten, den Lebensraum zu einem richtig schönen Zuhause machen.

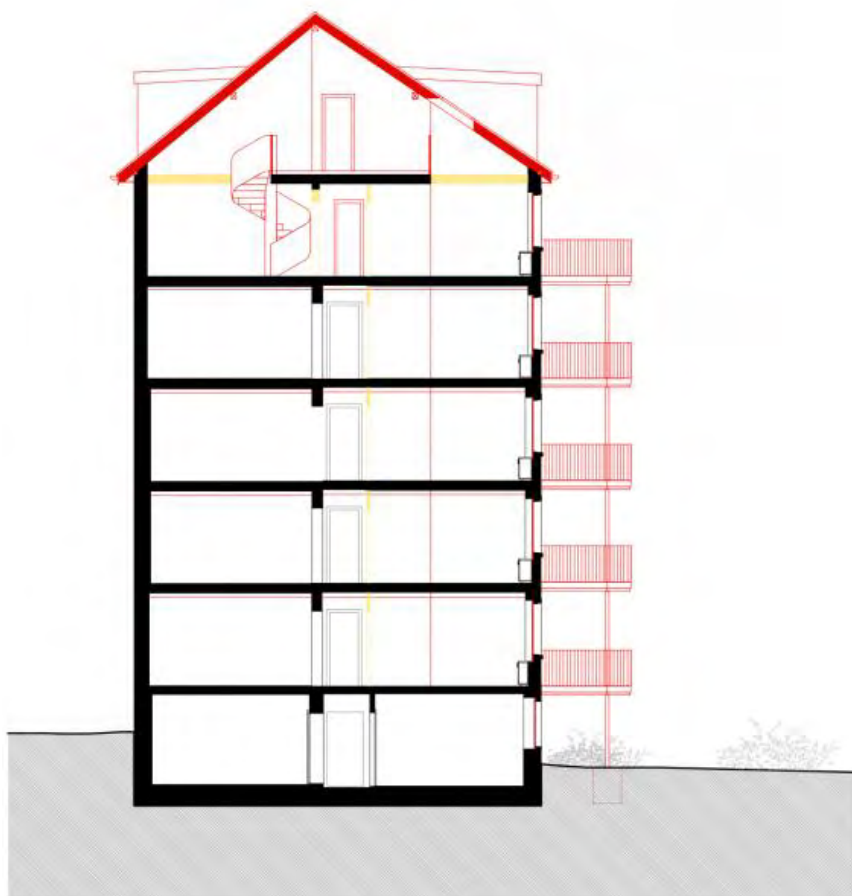


Schwarzplan (© Naomi Hajnos)





Grundriss Erdgeschoss (© Naomi Hajnos)



Schnitt (© Naomi Hajnos)

## **Sanierung Mehrfamilienhaus Lindenbachstrasse**

**2024**

8006 Zürich, Schweiz

### **Vergabe**

Direktauftrag

### **Bauherrschaft**

Privat**Architektur**

Naomi Hajnos GmbH, Zürich

Naomi Hajnos, Lara Fürst und Arley Kim

### **Fachplaner**

Landschaftsarchitektur: Simon Rüegg Landschaftsarchitektur, Hinwil

Bauingenieur: dsp Ingenieure + Planer AG, Uster

Elektroingenieur: Walter Pfäffli AG, Ebmatingen

HLS-Ingenieur: Schoch Reibenschuh AG, Volketswil

Geologe und Schadstoffspezialist: Friedlipartner AG, Zürich

Bauphysik: Gartenmann Engineering AG, Zürich

Brandschutz: Gartenmann Engineering AG, Zürich

### **Bauleitung**

Miniti GmbH, Zürich

### **Kunst am Bau**

Anne-Marie Fischer, Zürich: Kunstwerk im Eingangportal

### **Ausführende Firmen**

Rissprotokoll und Baugespann: Keller & Steiner AG, Fahrwangen

Sanierung Altlasten: Abson Sanierungstechnik, Winterthur

Baumeister: Polla AG, Ebmatingen

Holzbau: Moser Holzbau AG, Gossau

Fenster: Odermatt Fenster + Türen, Galgenen

Bedachungs- und Spenglerarbeiten: Harder Bedachungen AG,

Oberhasli

Fugendichtungen: Bartolamai Leo, Uitikon-Waldegg

Malerarbeiten (außen): B Zwahlen GmbH, Volketswil

Malerarbeiten (innen): Luca Benedetto, Zürich

Fensterläden: Renova Roll AG, Samstagen

Elektroinstallationen: Walter Pfäffli AG, Ebmatingen

Heizunginstallationen: HR. Meier Partner AG

Sanitärinstallationen: Aquatherm Dübendorf, Dübendorf

Kücheneinrichtung: Gebrüder Küttel AG, Grüningen

Gipserarbeiten: Bindella Handwerksbetriebe, Zürich

Metallbauarbeiten: Rinderknecht Metallbau AG, Wallisellen

Innentüren und allgemeine Schreinerarbeiten: Paul Waser AG,

Samstagen

Spezialverglasungen: Quendoz Glas AG, Schlieren  
Schließanlagen: Gabriel Schlüsselservice, Meilen  
Unterlagsböden: Marrer Unterlagsböden AG, Dänikon  
Fugenloser Bodenbelag (Terrazzo) und Plattenarbeiten: BM  
Belagsmanufaktur, Dübendorf  
Bodenbeläge aus Holz: Lasku Bodenbeläge GmbH, Zürich  
Vorhänge Balkone: Reibenschuh AG, Wetzikon  
Baureinigung: Karuna Reinigungen GmbH, Schlieren  
Kanalisation: Schneider Kanalreinigung, Meilen  
Gartenarbeiten: Spross Lebensräume AG, Zürich

### **Hersteller**

Kunstharzfurnier: Formex  
Stoffmarkisen: Stobag  
Küchenabdeckung: Silestone  
Garderobenhaken und Möbelgriffe: Anne Black  
Sanitärapparate: Duravit

### **Fotos**

Marc Wetli, Küsnacht