

NZZ

RESIDENCE

Mai 2026 residence.nzz.ch



ZEITLOSE WERTE Historische Gebäude, die durch sanfte Sanierung neues Leben atmen. Seiten 14, 26, 36

DISKRETIION Wie man Immobilien vermarktet und warum die Schweiz Sehnsuchtsort bleibt. Seite 32



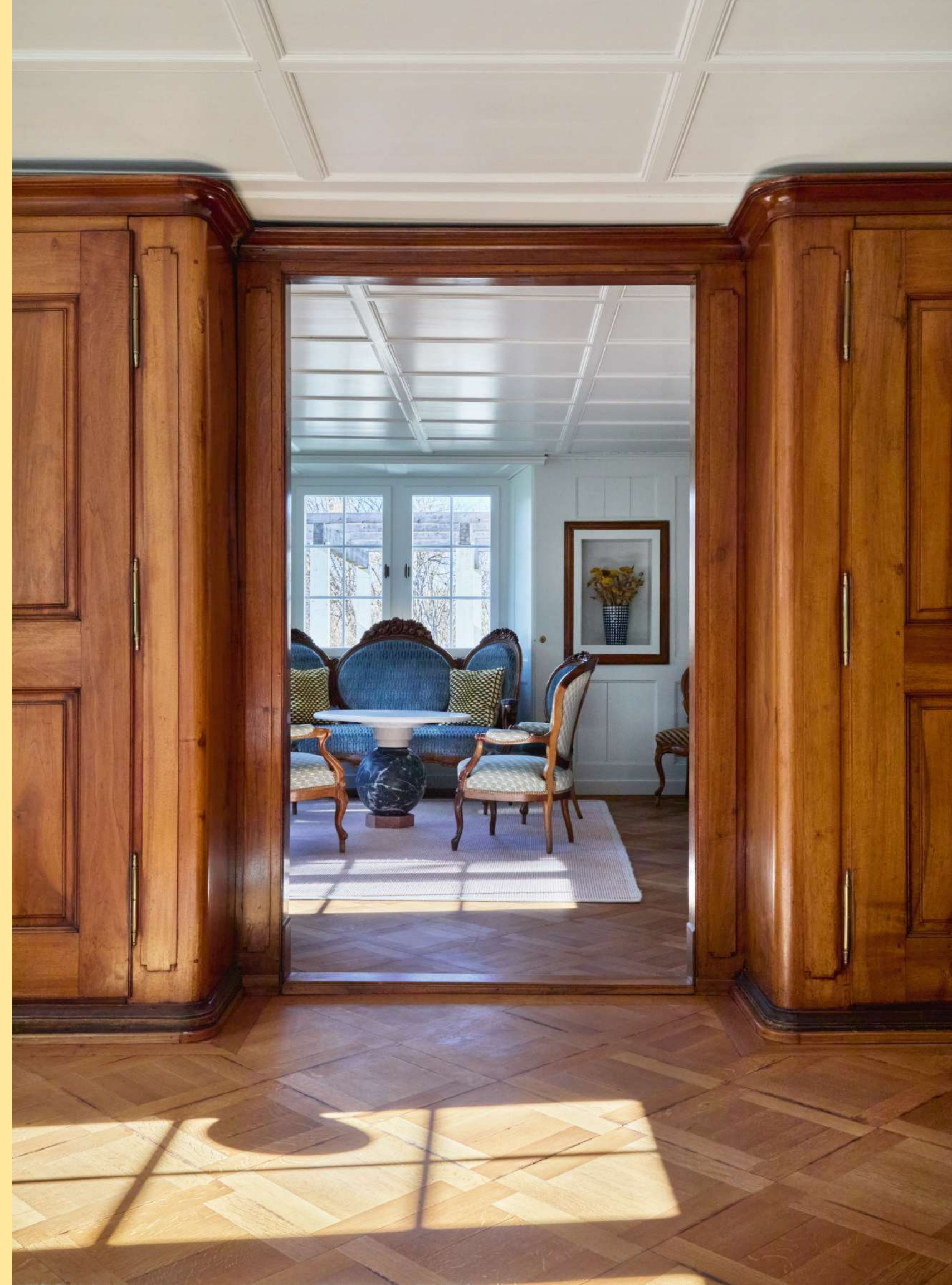
Links:
Die Fabrikantenvilla
am rechten Zürichsee-
ufer befindet sich seit
sechs Generationen
in Familienbesitz.

Rechte Seite:
Im Innern wurden
Alt und Neu sanft ver-
bunden. So blieben
unter anderem die
Türrahmen und Ein-
bauschränke aus
Nussbaum erhalten.

SANIERUNG MIT FEINGEFÜHL

Zurückführen zum Historischen, so lautete das Credo der Architektin Naomi Hajnos. Eine Geschichte über eine Fabrikantenvilla und den einen oder anderen Befreiungsschlag.

Text: ANKA REFGHI Fotos: RITA PALANIKUMAR





Besonders gemütlich ist die Sitzbank in der Fensternische mit Blick auf den Garten und seinen geschützten Baumbestand.

Eindrucksvoll öffnen sich die Flügel des schmiedeeisernen Tors zur Kiesauffahrt. Herrschaftlich und von zurückhaltender Eleganz zeigt sich dahinter langsam die Villa Veranda aus dem Jahr 1737, am rechten Zürichseeufer gelegen und nur wenige Minuten vom See entfernt. Bereits seit sechs Generationen befindet sich das Anwesen in Familienbesitz. 1867 wurde es als Weinbauernhaus erworben, 1876 schliesslich zur feudalen Fabrikantenvilla umgebaut. Mit der Möglichkeit, das Elternhaus des heutigen Bauherrn zu übernehmen, entschloss sich die Bauherrschaft, die Familiengeschichte weiterzuschreiben.

Überraschende Gemeinsamkeiten

Ein anspruchsvolles Projekt, denn sowohl das Haus als auch der Garten mit geschütztem Baumbestand sind im Inventar schützwürdiger Ortsbilder von überkommener Bedeutung verzeichnet. Für die Bauherrschaft als Mitglied der Domus Antiqua Helvetica war daher ein erfahrener Umgang mit historischer Substanz unerlässlich. Im Fall der dreiköpfigen Familie spielte das Schicksal dann die sichere Karte, denn gleich meh-

rere Empfehlungen führten sie zur Zürcher Architektin Naomi Hajnos, deren feiner Umgang mit historischem Bestand überzeugte. Schnell entdeckte man zudem biografische Überschneidungen. So haben Bauherr und Hajnos die gleiche Zürcher Kantonschule besucht, und ihre Eltern haben gemeinsam gearbeitet. Ein Grundvertrauen, sagen beide Seiten, habe die Zusammenarbeit von Anfang an getragen.

Schritt für Schritt

2020 dann das erste Gespräch und die Begehung vor Ort. «Es ist wichtig, ein Gefühl für ein Haus zu entwickeln», so Hajnos. «Häuser haben eine Geschichte, über die kann man nicht einfach hinweggehen.» Eine fixe Vision gab es zu Beginn nicht. Im Fokus aber stand der Wunsch, einen stärkeren Bezug zum Aussenbereich zu schaffen und die Küche als zentralen Lebensmittelpunkt neu zu denken. Schritt für Schritt entstanden aus Ideen konkrete Pläne, in enger Abstimmung mit Fachberatern der Denkmalpflege und der Natur- und Landschaftsschutzkommission, wo sich Hajnos' langjährige Erfahrung einmal mehr auszahlte.



Oben:
Der alte Kachelofen und das Biedermeiermobiliar sind Reminiszenzen an die Historie des Hauses.

Unten:
Die Küche wurde in den neuen Erweiterungsbau verlegt.





Links:
Im Kinderzimmer blieben Stuckaturdecke und Deckenleuchte aus dem 19. Jahrhundert erhalten.

Unten links:
Das Badezimmer wurde offen und mit einem fliessenden Zugang zur Ankleide geplant.

Rechte Seite:
Blick auf den neuen Erweiterungsbau und das «Aussenzimmer», eine Pergola mit Säulenelementen.



Anbau mit Aussenzimmer

Die bestehenden Räume sollten renoviert und in ihrer Funktion erhalten bleiben. Einzig die Küche, bis anhin ein kleiner Raum mit Durchreiche zur Stube, wurde mutig in den neuen Erweiterungsanbau verlegt, der den Erweiterungsbau aus den 1920er Jahren ersetzte. Strengen Vorgaben und der historischen Bautradition folgend, musste der Anbau als murales Element konzipiert, deutlich als bauliche Fortführung erkennbar und dem Hauptvolumen der Villa untergeordnet sein.

Um die Höhendifferenz zwischen Anbau und Garten zu überwinden, spannte Hajnos einen eleganten Bogen: Statt auf einen einzigen grossen Raum setzte sie auf ein Split Level im Inneren. Die Zäsur zwischen dem einstigen und dem neuen Bereich bilden heute Treppe und ein Cheminée. Leichtigkeit und Weite entstehen durch das Spiel mit der Höhe, Gemütlichkeit durch die Unterteilung selbst und eine Sitzbank in der Nische des Fensters. Ein langgehegter Wunsch der Bauherrin. Da die Fenster gemäss Vorgabe als «Löcher im Mauerwerk» gelesen werden mussten, waren Fensterfronten rasch vom Tisch. Um dennoch die gewünschte Verbindung zum Garten zu schaffen, entwickelte Naomi Hajnos die Idee eines «Aussenzimmers»: eine Veranda mit Pergola.

Für den Garten selbst fand die Bauherrin in Simon Rüegg einen Landschaftsarchitekten, der den schützenswerten Baumbestand aus Mammutbäumen, Bergulme, Eibe und Hainbuche durch feine Eingriffe mit dem Neuen verband. Zudem wurde der Bach auf dem Grundstück, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wasser und Energie, renaturiert und näher an die Villa herangeführt.

Renovation mit Patina

Auch in den Innenräumen setzte man auf eine sanfte Verbindung von Alt und Neu. In Stube und Salon wurde die Versiegelung des Parketts entfernt und das Holz stattdessen geölt, Türrahmen und Einbauschränke aus Nussbaum sowie die geschützten Kachelöfen wurden erhalten, vorhandene Biedermeiermöbel neu bezogen und mit einem modernen Marmortisch aus Hajnos' Feder kombiniert. «Gutes», so Naomi Hajnos' Überzeugung, «muss nicht aus Prinzip verändert werden.»

Die ehemalige Küche neben der Stube ist heute ein Mud-Room mit pflegeleichtem Terrazzoboden und genügend Platz für nasse Schuhe und die Garderobe. Mit wenigen Eingriffen wurde auch der erste Stock mit vier Zimmern und Badezimmer renoviert. Ein nicht mehr zu rettendes Riemenparkett wurde durch Eichenparkett ersetzt, als moderner





Links:
Alte Deckenbalken sorgen für eine gemütliche Atmosphäre.

Unten links:
Im historischen Weinkeller finden heute Feste statt. Zudem wurde der alte Gewölbekeller um ein Studio inklusive einer Nasszelle ergänzt.



Kontrapunkt zu Täfer und Kassettendecken und Patina stilvoll in Szene gesetzt. So wie die Deckenmalerei, die im heutigen Kinderzimmer beim Abspachteln zum Vorschein kam. Um zusätzlichen Raum unter dem Dach zu gewinnen, entfernte man einen Teil des Estrichs. Dabei folgt die Einteilung von drei verbleibenden Räumen konsequent der Grundaxonomie der ursprünglichen Dachstuhlkonstruktion. Aus zwei ehemaligen Personalstuben entstand ein grosszügiges Elternschlafzimmer, zudem erhielt der Dachstock ein offenes Badezimmer samt Ankleidezimmer und ein kleines Büro.

Einen grösseren Eingriff erlebte auch der Aussenbereich. Die Villa verfügte einst über ein seitliches Ökonomiegebäude, das einem Nebengebäude mit Garage im Stil der 1970er Jahre weichen musste und durch eine Mauer samt überkragendem Dach mit der Villa verbunden war. Praktisch, aber optisch belastend. «Die Bauherrschaft zu überzeugen, sich davon zu trennen, benötigte seine Zeit», so Hajnos. Heute nennen Architektin und Bauherrschaft den Prozess liebevoll «den grossen Befreiungsschlag».

Durch die Entkopplung entstanden erneut zwei eigenständige Volumen, wodurch die ursprüngliche Gewichtung wiederhergestellt wurde. «Historisch gesehen», sagt die Architektin, «war das kleinere Gebäude einzig dazu da, dem Hauptgebäude unangenehme Funktionen abzunehmen.» Einen kleinen Kompromiss gab es dennoch: In Form einer verbindenden Pergola, deren Betonsäulen auf die Typologie des Aussenzimmers verweisen.

Kleinere Befreiungsschläge

Auf architektonische Entlastung setzte man auch beim Eingangsbereich. Spätere Umbauten wurden entfernt, das Wandgemälde stirnseitig des Aufgangs wurde erhalten, das originale Türblatt aufwendig saniert und auf eine moderne Tür wieder aufgelegt. Zudem wurde der aussenseitige, halbrunde Eingang zum imposanten Weinkeller mit Kreuzgewölbe freigelegt, der 1968 durch einen Vorbau als Windschutz verdeckt worden war. Vormals als Lagerraum genutzt, ist er heute Ort für gemeinsame Feste mit direktem Zugang zu einem Studio mit Badezimmer, das durch die Unterkellerung des neuen Anbaus entstanden ist.

Insgesamt fünf Jahre dauerte die Sanierung, bei der das Haus von der Erdsonde über die Isolation bis zum Regenwassertank auch technisch für die Zukunft fit gemacht wurde. Und heute? Eine sichtbar stolze Villa Veranda und eine glückliche Familie in ihrer persönlichen Oase.