Der geschützte Hausgarten auf der Südseite hat sich nach den schonungsvollen Bauarbeiten rasch erholt: Zustand Sommer 1994.

Ein altes Haus im neuen Kleid

Stilgerechte Renovation der Liegenschaft Obere Dorfstrasse 34

Das markante Wohnhaus entstand in der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts (erhaltene Balkeninschrift 1628) und ist Zeuge des ehemaligen Rebbauernstandes, der das Küsnachter Dorfbild wesentlich mitprägte. Deren heutige Besitzer, das Ehepaar Christine und Christopher Maguire-Hobi sowie die Familie Käthi und Ralf Freund-Müller, haben dem Gebäude 1992 mit beschränktem finanziellem Aufwand eine sanfte Renovation angedeihen lassen. Dem Küsnachter Architekten Martin Stampfli ist es vortrefflich gelungen, sich in den Altbau einzufühlen und durch Erhalten von viel intakter historischer Bausubstanz den Charakter und Charme des Hauses zu bewahren.

Gemäss Altbau-Inventar der Gemeinde ist die Liegenschaft mit der über den Kellereingängen erhaltenen Jahreszahl 1628 ein Weinbauernhaus, das zum ganz alten Bestand des Küsnachter engsten Dorfkerns gehört. Wie damals nicht unüblich, wurde bei der Errichtung noch älteres Baumaterial mitverwendet (Spuren im Keller Ost). Im 19. Jahrhundert erfolgte durch Anheben der nordseitigen Dachhälfte ein Umbau mit

Weitere Informationen auf www.ortsgeschichte-kuesnacht.ch

einer Anbaute, wobei diese Hausteile mit der Altsubstanz recht gut verwachsen sind. Im Innern ist das Gebäude, offensichtlich durch regelmässige Unterhaltsarbeiten, durchwegs gut erhalten. Der südseitige, dank zweier Mauern horizontale Garten ist noch aus früherer Zeit erhalten (Reste von kleinen Buchshecken), doch wird der historische Bau im Norden vom kahlen, asphaltierten Parkplatz (über 20-jähriges Provisorium) beeinträchtigt.
Die nachfolgenden Ausführungen sollen erhellen, warum das Inventar bereits vor der Renovation von einem hohen Wohnwert spricht, ebenso von einem hohen Lagewert im Blickfeld der Kirche, von hohem Eigen- und Stimmungswert. Ergänzt durch das Bildmaterial (z.T. Aufnahmen vorher/nachher), wird rasch klar, weshalb für die Bewohner nur eine sanfte Renovation und kein Totalumbau in Frage kam.

Lage und Bedeutung

Die «Landstrasse», später als «alte Landstrasse» bezeichnet, galt neben dem Seeweg seit jeher als wichtigste Verbindungs- und Durchgangsstrasse zwischen Zürich und Rapperswil. Sie verlief von Zürich kommend über die heutige Oberwacht und Obere Dorfstrasse ins Dorfzentrum auf den Dorfplatz und weiter über den Dorfbach und die heutige untere Heslibachstrasse Richtung Erlenbach und Rapperswil (stets von Kirche zu Kirche). Bis zur Erstellung der Seestrasse um 1838 blieb die Landstrasse die einzige durchgehende Fahrverbindung mit der Stadt und diente bis zur Inbetriebnahme der neuen Eisenbahnlinie 1894 dem Güterverkehr und Warentransport zu Fuss oder mit dem Fuhrwerk.
Das zu Beginn des 17. Jahrhunderts errichtete *ehemalige Weinbauernhaus* stand ursprünglich im Verband mit dem auf der Südseite gelegenen und 1823 abgebrochenen Gesellenhaus (heute Altbau Gemeindehaus) und mit dem auf der Nordseite abgetragenen Wohnhaus «Alte Landstrasse 153» (heute öffentlicher Parkplatz). Die leider heute nicht mehr intakte Häuserzeile (Obere Dorfstrasse 32–40) bildete bis ins letzte Jahrhundert den nördlichen Dorfkernrand-Abschluss. *Die Bedeutung der Liegenschaft Obere Dorfstrasse 34 (ehemals Alte Landstrasse 155) ist neben dem Eigenwert in der Lage und im Situationswert zu suchen, gehört sie doch zum ganz alten Häuserbestand im ehemaligen Küsnachter Oberdorf.*

Geschichtliches

Die Familie Abegg

Das Geschlecht der ab Egg oder Abegg (Schreibweise ab 17. Jahrhundert) ist schon im 15. Jahrhundert urkundlich nachweisbar. Als erster Träger des Namens in Kilchberg gilt ein 1455 dort ansässiger Hug ab Egg. Seine männlichen Nachkommen waren Landwirte in Rüschlikon oder Gastwirte im «Nidelbad». Hans Rudolf Abegg, geb. 1604, ein Nachkomme des Geschlechtes Hug ab Egg, zog über den See nach Goldbach, wo er sich ansiedelte und den Posten als Landschreiber in Küsnacht erhielt.
Seine Kinder blieben in Küsnacht sesshaft. Hans Jakob Abegg, geb. 1668, hatte drei Söhne (Hans Jakob, geb. 1697, Hans Heinrich, geb. 1700, und Johann, geb. 1701). Nach dem Ableben des Vaters 1747 bewirtschafteten die Söhne das Anwesen in der

Das unter Schutz stehende Wohnhaus Obere Dorfstrasse 34 vor der Renovation ...

Kuser Wacht gemeinsam. Der jüngste, Johann Abegg, Gesellenwirt, Gemeindemetzger und Leutnant, verheiratet mit Elisabeth Guggenbühl von Küsnacht, ersteigerte als Gastwirt das Gesellenhaus in der Oberwacht, welches mit einer Metzgerei verbunden war. Mit seinem Tod 1761 ging die Pacht auf seinen ältesten Sohn Hans Rudolf Abegg-Brunner, geb. 1731, über. Beruflich war er als Gesellenwirt, Geschworener und Säckelmeister tätig.
Er hatte zwei Brüder: Johann, geb. 1733 (Klosterbäcker), und Hans Heinrich, geb. 1737 (Landwirt). Der mit der Hausgeschichte verbundene Name Hans Heinrich Abegg sei hier weiterverfolgt.

Urkundliche Erwähnung 1771

Nicht eruiert werden kann der Erbauer bzw. der erste Besitzer der Liegenschaft Obere Dorfstrasse 34. Türsturzeingravierungen über beiden Kellereingangstüren auf der Südseite («16 IH 28») könnten auf das Erstellungsdatum hinweisen.
November 1771: Gemäss Angaben des Staatsarchivs Zürich findet die «Abeggische Teilung und Ausrichtung» statt. Hier ist urkundlich zum ersten Mal die Geschichte des Hauses festgehalten. Es heisst: «Hans Heinrich Abegg, geb. 1737, erhält eine Behausung, eine halbe Trotte (in welcher sich der Bruder Hans Rudolf das Baurecht vorbehalten hat) und den Krautgarten in der Kuserwacht (später Oberwacht).» Die Kuserwacht im alten Küsnacht reichte im Dorf südlich bis zum Dorfbach und bis zur heutigen Florastrasse.
Die Ehe von Hans Heinrich Abegg mit Barbara Egli blieb kinderlos. Im März 1828 bot der Besitzer dem Küsnachter Armengut das Haus zum Kauf an: *«Es handelt sich um eine doppelte Gebäudung, einen angebauten Schopf und einen Krautgarten, an- und beieinander in der Oberstadt Gemeinde Küsnacht gelegen. Hinten befindet sich ein gemeinschaftlicher Einfahrplatz, vorne der Gemeindegarten, oben des Verkäufers Schürplatz und unten die Alte Landstrasse.»*

Weitere Informationen auf www.ortsgeschichte-kuesnacht.ch

... und nach der Renovation von 1992.

Erstes Armenhaus der Gemeinde

Die Eröffnung des Armenhauses erfolgte mit sieben Insassen (6 Frauen, 1 Mann). Pfarrer Bullinger hielt beim Einzug die Ansprache. In einem Folgejahr ist gemäss historischer Quelle von 35 Bewohnern (12 Knaben, 6 Mädchen, 3 Männer und 14 Frauen) die Rede; die «Anstalt» sei von einem Aufseher, der mit seiner Familie ebenfalls im Hause wohnte, beaufsichtigt worden.
Am 14.11.1851 wurde der Stillstand (kirchliche Behörde) durch Gemeindebeschluss ermächtigt, das Armenhaus mit dem dazugehörigen Schopf und Garten auf öffentlicher Gant an Johannes Brandenberger, Bürger von Zufikon, wohnhaft in Küsnacht, zu verkaufen. (Damals entstand am See, im Areal des heutigen Strandbades, ein neues Armenhaus.) Johannes Brandenberger war der letzte Nachtwächter von Küsnacht; 1885 wurde das Amt aufgehoben. Damals wurde im Kirchturm eine Uhr mit Stundenschlag eingebaut. Am 28.10.1872 verkaufte er das Anwesen an Jacob Gautschi-Schellenberg, Schuster, Bürger von Küsnacht und sesshaft daselbst.
Am 13.12.1909 erwarb Robert Meier-Gautschi, geb. 1877, Schriftsetzer, Bürger von Küsnacht und Zollikon, die Liegenschaft Kat.-Nr. 438 (gemäss Eintrag Grundbuchamt ehemals alte Landstrasse 155) von Jacob Gautschi. Er verstarb am 26.5.1950 und hinterliess eine gesetzliche Erbin, die Tochter Elsa Süsstrunk-Meier, geb. 1904, verheiratet mit Walter Süsstrunk, geb. 1901, Bankbeamter, Bürger von Zürich. Letzterer starb am 25.9.1988.
Am 30.8.1990 vermachte Elsa Süsstrunk-Meier (sie verstarb Ende 1994) die Liegenschaft obere Dorfstrasse 34 als Erbvorbezug ihrer einzigen ledigen Tochter Doris Süsstrunk. 1992 überliess jene *das Haus vertraglich im Baurecht* den bisherigen langjährigen Mietern, der vierköpfigen Familie Käthi und Ralf Freund-Müller, Bürger von Küsnacht, sowie dem Ehepaar Christine und Christopher Maguire-Hobi. *Im selben Jahr haben die Baurechtsnehmer mit einer sanften Renovation das geschützte alte Haus zum heutigen schmucken Bestandteil des Dorfkerns werden lassen.*

Das Baugerüst stand teilweise auf öffentlichem Grund. Im Anbauteil wurde das Dach anstelle der neueren Tonziegel mit alten Biberschwanzziegeln stilgerecht ergänzt.

Bauliche Eigenheiten

Das Gebäude ist ein giebelständig zum See stehendes, zweigeschossiges ehemaliges Weinbauernhaus mit zweigeschossiger Anbaute auf der Nordseite. Der Grundbucheintrag vom März 1828 lässt vermuten, dass es sich ursprünglich um ein Doppelwohnhaus mit einem ein- bis anderthalbgeschossig hohen Schopfanbau im Nordteil handelte. An der Südfassade lassen sich die beiden Wohnhälften klar ablesen: der östliche Wohnteil mit den drei Fensterachsen und dem mittig im Dach versetzten Zwerchbau sowie der westliche Wohnteil mit zwei Fensterachsen und dem darunterliegenden Trottenraum.

Das äussere Erscheinungsbild des Wohnhauses zeigt

- zwei Fassadenseiten Ost und West: massiv aus Bruchstein gemauert, verputzt, mit einer regelmässigen Fenstereinteilung aus Einzelfenstern, teilweise mit Mittelpfosten, barock, aus Holz. Einfassungen aus Sandstein. Estrich-Lunette an westlicher Giebelseite;
- zwei Fassadenseiten Nord und Süd: verputzte Fachwerkkonstruktion, Fenstereinfassungen aus Holz. Südfassade mit regelmässiger Fenstereinteilung aus Einzelfenstern, mit Mittelpfosten aus Holz. Ca. 1910 wurde aus zwei Einzelfenstern im Erdgeschoss ein Küchenausgang in den Garten geschaffen;
- Zwerchhaus (Quergiebellukarne, «Guggeere») im Dachgeschoss auf der Südseite: Fachwerkkonstruktion, geschindelt, mit Einzelfenstern und oberer Holzlunette zu Oberestrich;
- Dachkonstruktion: Einfachdeckung mit alten Biberschwanzziegeln;
- Vermutlich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde die ursprüngliche Schopfanbaute auf der Nordseite durch einen zweigeschossigen Anbau mit drei Zimmern und einer Waschküche im Erdgeschoss ersetzt. Dabei wurde die nordseitige Wohnhausfassade samt Dachkonstruktion angehoben, was heute an den ungleich geneigten Dachflächen Nord-Süd ersichtlich ist. Gleichzeitig wurden auf

Weitere Informationen auf www.ortsgeschichte-kuesnacht.ch

Die Südfassade in Fachwerk-Konstruktion vor dem Neuauftrag des – seit je vorhandenen – Verputzes.

der nordseitigen Dachfläche eine Lukarne zur Belichtung eines Estrichzimmers und eine Lukarne mit Ausgang auf die Zinne über dem Anbau realisiert. Die Nordfassade, im Bereich des zu Wohnzwecken umgebauten ehemaligen Schopfes, dient heute als statisch tragende Innenwand mit Türdurchbrüchen zu den einzelnen Zimmern.

Im Aussenbereich zeigt das Gebäude einen nach der Jahrhundertwende eingebauten oder erneuerten Hauszugang mit Türeinfassung aus Kunststein und ein neueres WC-Fenster im Erdgeschoss. Die zwei in der Höhe unterschiedlich liegenden Fenster im 1. Obergeschoss weisen ebenfalls auf die Umbauzeit im 19. Jahrhundert hin. Der Anbau, als Fachwerkbau erstellt und mit Backsteinen ausgefacht und verputzt, ist zweigeschossig, mit blechbedecktem Zinnenteil und einem Schrägdachteil gegen Norden hin.

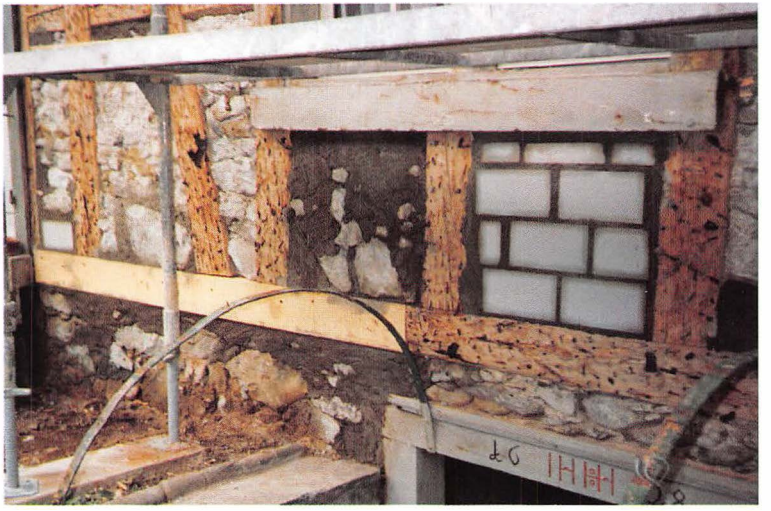
Das Innere des Gebäudes (Zustand vor der Renovation) beinhaltet

Kellergeschoss mit

- grossem Trottenraum auf der Westseite, mit alten barocken Tonbodenplatten und massiver Holzbalkendecke, authentisch aus der Entstehungszeit des Hauses. Zugänglich ist der Raum von Westen (Obere Dorfstrasse) über eine Aussentreppe und eine alte Holztüre oder von der Parterre-Küche über einen im Fussboden eingelassenen Deckel und eine schmale Steintreppe, die später erstellt wurde;
- kleinerem Kellerraum auf der Ostseite, mit Naturlehmboden, einer massiven Balkendecke und geschropptem Schrägboden, abgestützt mit altem Eichenstud, authentisch aus der Entstehungszeit des Hauses. Zugänglich ist der Raum nur vom Garten auf der Südseite über eine Aussentreppe;
- Der Mittelteil des Hauses ist nicht unterkellert!

Erdgeschoss mit

- einer Zwei-Zimmer-Wohnung auf der Ostseite, mit einfach gestemmtem Wand- und Deckentäfer in den Zimmern gegen Süden und textilen Bodenbelägen auf Holz-Parkettboden. Küche mit Duschkabine und separates WC mit neuerem Umbau- oder Einbaudatum;



Gezielte Erneuerungsarbeiten an der Fassade über dem Kellereingang (mit Jahreszahl 1628).

- einer Drei-Zimmer-Wohnung auf der Westseite:
  Wohnstube mit ursprünglichen Wand- und Deckentäferungen, gestemmt, Boden mit massivem Tafelparkett, ursprünglichem Einbauschrank und einem mit 1954 datierten Kachelofen mit Darstellungen von Küsnachter Sujets durch Hans Richard Benz;
  Wohnküche gegen Süden, mit einfach gestemmten Wand- und Deckentäferungen, Linolboden, Ausgang in den etwas tiefer liegenden Garten;
  grosses Schlafzimmer, mit Parkettboden und Wandtäfer;
  Zimmer im Anbau, mit gestemmtem Wandtäfer und verputzter Decke, mit Zierbemalung;
  gefangenes Bad, neu renoviert, mit drei alten Zugangstüren.
- Waschküche und Abstellraum im Anbau, erstere zugänglich von der Drei-Zimmer-Wohnung und von aussen.

Obergeschoss mit

- einer Zwei-Zimmer-Wohnung auf der Ostseite, mit einfach gestemmtem Wand- und Deckentäfer im Zimmer gegen Osten, verputzten Wand- und Deckenflächen im Zimmer gegen Süden, mit textilen Bodenbelägen auf Holzparkettboden. Kleine Küche mit neuerem Umbau- oder Einbaudatum (Platz durch grosses Räucherkamin eingeschränkt);
- einer Vier-Zimmer-Wohnung auf der Westseite, neuer renoviert: Wohnstube mit ursprünglichen Wandtäferungen, gestemmt, Holzbodenbelag aus Buche-Langriemen, ursprünglichem Einbauschrank und begehbarem Wandschrank, Weissputzdecke mit einfachem Deckenstab; Zimmer gegen Süden, Wände und Decke verputzt, mit textilem Bodenbelag auf Holzriemenboden; später eingebaute kleine Küche gegen Westen, vom Korridor her direkt erschlossen (dessen Verlängerung); zwei Zimmer gegen Westen (eines davon im Anbau), mit verputzten Wänden und Decken, textilem Bodenbelag auf Holzriemenboden; gefangenes Badezimmer, neuer renoviert, mit senkrechtem Lichtschacht bis zum Dach (Schrägfenster mit Kettenzug als Öffnungsmechanismus);

Weitere Informationen auf www.ortsgeschichte-kuesnacht.ch

Die Zinne nordseits erhielt ein neues Blechdach mit darüberliegendem horizontalem Holzrost: neue Nutzung als Dachgarten.

- Zimmer im Anbau Nordseite, mit einfachem Ausbau, vier Fenster, Wände und Decken verputzt, Holzbrusttäfer gestemmt, vom Treppenhaus zugänglich;
- Zimmer gegen Nordosten, verputzt, zwei ungleich grosse Fenster, mit textilem Bodenbelag auf Holz-Riemenboden, vom Treppenhaus zugänglich;
- Mini-WC, vom Treppenhaus zugänglich.

Dachgeschoss mit

- Dachzimmer unter dem Zwerchbau Südseite, aus der Entstehungszeit, unbeheizt, mit ursprünglicher Türe, Bodenbelag aus Linol, Weissputz, Tapeten;
- zwei Dachkammern gegen Westen, beide mit Linolboden, eine mit Tapeten, eine mit getäferten Wänden;
- kleiner Dachkammer gegen Osten, mit Holzriemenboden, Wände verputzt, Räucherkamin;
- Abstellraum gegen Süden, abgeschrägt, mit Holzriemenboden, Holztüre mit altem Schloss, ohne Türfalle, mit dem Schlüssel zu öffnen;
- Werkstattraum gegen Norden, später ausgebaut, belichtet durch Giebellukarne, sichtbare Fachwerk-Wandkonstruktion;
- Estrichräume in den Dachschrägen, mit ursprünglichen Holzbohlen-Böden und rohen Sparren- oder Balkenuntersichten, Ziegellage direkt sichtbar.

Oberestrich, von Ost nach West durchgehend, mit rohem Holzbohlenbelag und ursprünglicher, rauchgeschwärzter Dachkonstruktion. Gut ersichtlich sind die Ergänzungen und Anpassungen am stehenden Dachstuhl mit Kniestock aus der Umbauzeit in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, als die nordseitige Dachhälfte angehoben wurde.

Treppenhaus mit geraden, viertelgewinkelten Geschosstreppen aus Holz, vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss, authentisch aus der Entstehungszeit des Hauses; schönes Holzgeländer. Die Wohnungstüren mit farbigen Glaseinsätzen im Parterre und 1. Obergeschoss dürften auf die Umbauzeit (19. Jahrhundert) zurückzuführen sein.

Laufende Anpassungen im sanitären und elektrischen Bereich, wie Badezimmer,

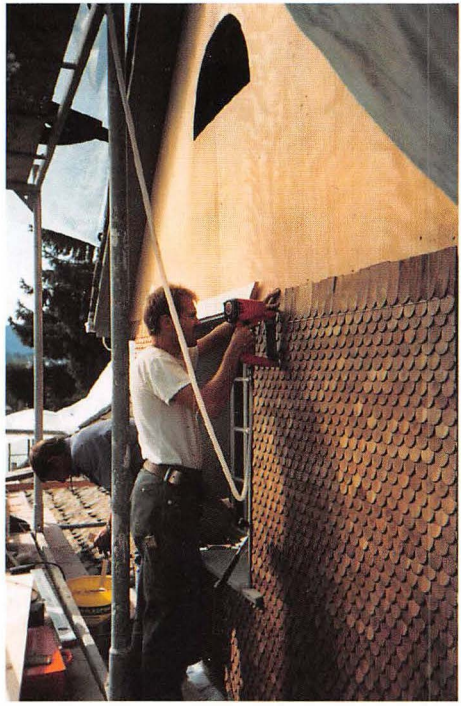
Kücheneinbauten und der Ersatz der ehemaligen Zimmeröfen durch Elektrospeichergeräte, sind als Folge der Anpassung des Hauses an die Bewohner und deren gesteigerte Komfortbedürfnisse ersichtlich.

Kommunales Schutzobjekt

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz war vor der Renovation abzuklären, ob die Liegenschaft Obere Dorfstrasse 34 als wichtiger Zeuge einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche gelten könne. Das Haus entstand in der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts (unter Verwendung noch älteren Baumaterials; sehr alte Eichenbalken im Keller Ost) und ist Zeuge des ehemaligen Rebbauernstandes, der das Küsnachter Dorfbild wesentlich mitprägte. Die Bedeutung der Liegenschaft ist nebst dem Eigenwert in der Lage und im Situationswert zu suchen, gehört sie doch zum ganz alten Häuserbestand im ehemaligen Küsnachter Oberdorf.
Trotz Umbauten und Veränderungen in den letzten zwei Jahrhunderten infolge von Umnutzungen und Anpassungen an die gesteigerten Komfortbedürfnisse der Bewohner ist das Gebäude weitgehend als authentisch und von guter Qualität zu bezeichnen. Es ist ein gutes Beispiel des Bauernhauses aus dem 17. Jahrhundert mit zweiraumtiefer Grundrisstypologie, russgeschwärztem stehendem Dachstuhl sowie Trotten- und Kellerraum im Untergeschoss. Daher steht seit 1992 folgender Eintrag im Grundbuch:
«Das Gebäude Vers.-Nr. 438 auf Kat.-Nr. 2256 gilt als Schutzobjekt. Ohne vorgängige Zustimmung der Baubehörde Küsnacht dürfen keine baulichen Änderungen im Innern und am Äussern vorgenommen werden, die seinen kunsthistorischen oder architektonischen Charakter beeinträchtigen. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden.»

Begründung der Küsnachter Denkmalschutz-Kommission

Seit alters lag am nördlichen Dorfrand an der von Zürich herführenden Landstrasse eine Gruppe von alten Weinbauernhäusern, darunter das Haus heute Obere Dorfstrasse 34. Unmittelbar daran schloss sich vormals das Gesellenhaus an und gegen den Dorfbach hin mit der einzigen fahrbaren Brücke das Abeggen-Haus. Anstelle des Gesellenhauses erhebt sich seit 1825 das (alte) Gemeindehaus und im Bereich des Abeggen-Hauses seit 1957 der Anbauteil des Gemeindehauses.
Das stattliche Abeggen-Haus war das Stammhaus der Küsnachter Familie Abegg, und hier wohnten auch die wichtigsten Vertreter dieses Geschlechtes. Etliche übten das geachtete und einträgliche Metier eines Metzgers aus. Johann Abegg-Guggenbühl ersteigerte als solcher ungefähr 1730 den Betrieb des Gesellenhauses, welchem gleichzeitig die Funktion eines Gemeindehauses wie auch einer Dorfschenke zukam.
Aus dessen Nachlass erhielt der dritte Sohn Hans Heinrich Abegg-Egli das nahegelegene Weinbauernhaus (Dorfstrasse 34). Da er kinderlos blieb, wurde der «Stillstand» (Kirchenpflege) auf das Gebäude aufmerksam. Hier wurde 1828 das dringend benötigte Armenhaus eingerichtet, welches sich aber schon bald als zu klein erwies. Insbesondere erlaubten die räumlichen Verhältnisse keine Trennung von Waisen und erwachsenen Bedürftigen und Verwahrlosten. Dem schuf ein grosszügiges Legat Ab-



Der Zwerchbau auf dem südseitigen Dach wird neu verschindelt.

hilfe mit der Überlassung des Fennerhauses im Bereich des heutigen Strandbades. Auf öffentlicher Gant gelangte das freigewordene Haus im Jahr 1851 wieder in private Hand.

Dem Gebäude kommt im alten Küsnachter Dorfkern unzweifelhaft eine wichtige Funktion zu. Gewissermassen in zweiter Linie hinter dem Gemeindehaus und dem «Ochsen» schliesst es das Bild des Dorfplatzes. Mit dem auf einem Mauersockel gelegenen Garten zeigt sich die für Küsnacht typische, fast rhythmische Durchmischung von Häusern und kleinen, meist geometrischen Ziergärten. Das Haus liegt charakteristisch in der Falllinie, also mit dem Giebel gegen die Strasse.

Das Gebäude hat im Laufe der Zeit verschiedene Änderungen erfahren, aber meist im Sinne von Additionen; es zeigt jedenfalls noch erstaunlich viel alte Substanz. Sehr schön sind die beiden separaten, von aussen her zugänglichen Keller; beide weisen am Türsturz die identische Jahreszahl 1628 auf, dagegen leicht variierte Initialen. Die Wohnräume weisen fast durchgehend Täferungen auf. Auffallend sind die ausserordentlich kunstvollen Beschläge an den alten Fenstern, besonders auch an etlichen Türen, hier zumeist in Zweitverwendung. Dies belegt, dass das Gebäude durchaus gehobenen Ansprüchen gedient hat und auch während seiner Verwendung als Armenhaus keineswegs ausgeräumt wurde.

Als Teil des inneren Dorfbildes und erhaltener Zeuge dörflicher Geschichte, aber auch als historischer Bau mit wertvollen Bauteilen ist das Gebäude als Schutzobjekt einzustufen. Wesentliche Bedeutung kommt dabei dem südlichen und östlichen Garten mit den erhaltenen Fragmenten von geometrischen, mit Buchs umfassten Beeten zu. In groteskem Kontrast dazu präsentiert sich dagegen die Nordseite, wo die tote Asphaltfläche des unstrukturierten Autoparkplatzes ohne jede Begrenzung ungehemmt gegen die Mauern des Hauses brandet. Hier wäre die Schaffung eines optisch zum Haus gehörenden Vorbereiches unbedingt wünschbar, und wäre es zum Teil auf Gemeindeboden.

Fachmännische Renovationsarbeiten

Für die bisherigen langjährigen Mieter (das Ehepaar Maguire wohnte vorübergehend in Zürich) und jetzigen Baurechtsnehmer war von vornherein klar, dass das alte Haus mit der fälligen Renovation seinen Charakter und seine Einmaligkeit bewahren müsse. Besonders glücklich waren alle Beteiligten, auch die bisherige Besitzerin Doris Süss-

trunk, mit der Wahl des *Küsnachter Architekten Martin Stampfli* als Bausachverständigen. Er verfügt über eine reiche Erfahrung im Umgang mit historischen Gebäuden (zeitweise arbeitete er auch für die kantonale Denkmalpflege) und hat die Gabe, sich in die alte Bausubstanz «einfühlen» zu können. Zudem wusste er für die verschiedenen Sanierungsarbeiten die richtigen und kompetenten Baufachleute (grossmehrheitlich Küsnachter Handwerker) beizuziehen.

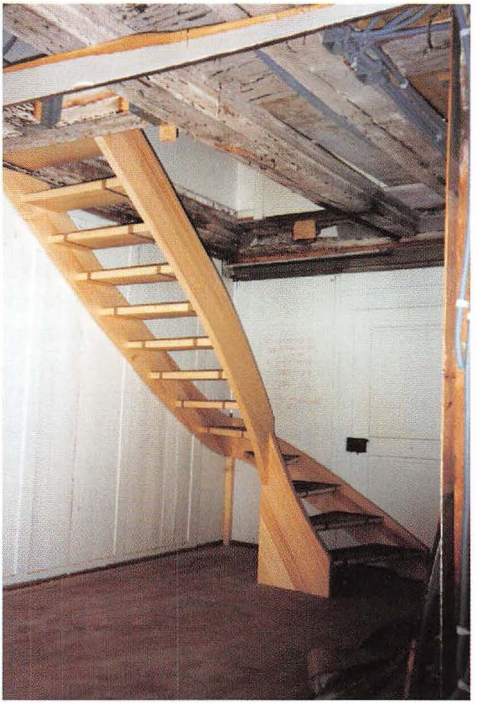
Vermessung und Bewilligungsverfahren

Vorerst galt es, das alte Gemäuer zu vermessen, existierten doch vom Haus Obere Dorfstrasse 34 keinerlei Pläne (diese aber benötigt ein Architekt unabdingbar für seine Detailarbeit). Für die Bewohner wurden die zahlreichen «krummen Winkel» erstmals auf dem Papier sichtbar, zudem auch unterschiedliche Mauerstärken, fehlende Unterkellerung im Mittelteil, Leitungs- und Kaminverläufe u.a. Die asymmetrische Lage des Hauses auf der Landparzelle bildete Anlass, sich Gedanken über das Baugerüst zu machen: Seewärts steht das Gebäude auf der Parzellengrenze (die Strassenfläche stösst unmittelbar an die Westfassade), und auf der Nordseite folgt ein bloss 50 cm breiter Landstreifen zum gemeindeeigenen Nachbargrundstück (momentan Parkplatz), während auf der Ost- und vor allem Südseite der geschützte Garten mit Kieswegen und reicher Pflanzenwelt (u.a. Reben und Feigenbaum) anschliesst, der die Bauzeit möglichst ungeschoren überstehen sollte.
Als wichtige Gegebenheit stand fest, dass sämtliche 7 Bewohner, auch die 88-jährige ehemalige Besitzerin Elsi Süsstrunk-Meier, während der Renovation im Hause wohnhaft blieben. Daher sollten die Arbeiten in die warme Jahreszeit fallen. Leider nahm das Provokationsverfahren (Unterschutzstellung), obwohl frühzeitig eingeleitet, gemeindeseitig 13 Monate (statt der gesetzlichen 12) in Anspruch und wurde, obschon von Seiten der Bauwilligen nie angefochten und verzögert, erst im April 1992 entschieden. Die Baubewilligung traf im Juni desselben Jahres ein, die Baufreigabe fiel in den Juli 1992 und somit auf den Beginn der Ferienzeit (auch Bauhandwerker machen Sommerferien).

Aussenrenovation und Gebäudeisolation

Das Baugerüst wurde Mitte August aufgerichtet, die Baubaracke ostseitig auf Gemeindeland. Innert Kürze war der alte, morsche Verputz – teilweise mit Hochdruckwasserstrahl – heruntergeholt. Zum Vorschein kam giebelseitig altes Mauerwerk mit teils grosskalibrigen *Bollensteinen* und traufseitig, besonders eindrücklich an der Südfassade gegen den Garten, eine *Holzfachwerk-Konstruktion* mit zahlreichen Holznoppen (damit der Verputz besser hielt; das Gebäude trug offenbar seit jeher einen Verputz) und allerlei Material in den Ausfachungen.
Spezialisten nahmen sich nun der *Fenstereinfassungen* in Sandstein an, sicherten und ergänzten da und dort das alte, aber gut erhaltene Mauerwerk. Auch das Fundament zeigte sich in einwandfreiem Zustand. Die Fassaden erhielten ein feines Netzwerk, hierauf einen luftdurchlässigen Heimatschutz-Grundputz und einen deckenden natürlichen Kalkverputz («atmender» Spezialputz), der dem historischen Gebäude entspricht.
Schliesslich verpasste der Maler im Spätherbst in mehreren *Anstrichen* dem Haus sein schmuckes äusseres Kleid: Die Besitzer hatten sich nach Abwägen mehrerer Va-

(Siehe Legende Seite 31)



Neue Holztreppe als Verbindung der zwei ehemaligen kleinen Zweizimmer-Wohnungen.

rianten und mit Blick auf die renovierten Nachbargebäude für leicht gebrochenes Weiss, ohne Mauersockel bis zum Boden durchgezogen, entschieden. Die alten Holzfensterläden konnten durchwegs übernommen werden und wurden sattgrün gestrichen, die Sandstein-Fenstereinfassungen in Grau und die Holzfensterrahmen aussen als *Gebäudeschmuck* in Weinrot, zusätzlich die Holzbretter entlang der Dachkanten in gleicher Farbe.

Die bestehende *Zinne* (über dem Anbau im 19. Jahrhundert entstanden), hälftig im nordseitigen Dach eingelassen und über einen originellen Zugang mit kleiner Holztür im Zwerchbau erreichbar, war altersschwach (v.a. Blechdach und Metallgeländer) und sollte erneuert werden. Zusammen mit den Spenglerarbeiten – Dachtraufen, Blitzschutz, Anschlussbleche – entstand ein neuer, wiederum leicht geneigter Blechboden mit darüber liegender, waagrechter Holzrostkonstruktion. Das Geländer wurde beim Schlosser aufgefrischt und mit einer gewölbten Metallpergola ergänzt. Eine neue Kaltwasserleitung von der Waschküche her ermöglicht das Pflanzengiessen. So ist für die Bewohner ein begrünbarer Aussenraum als aussichtsreicher Hochsitz auf Dachhöhe der umliegenden Gebäude entstanden.

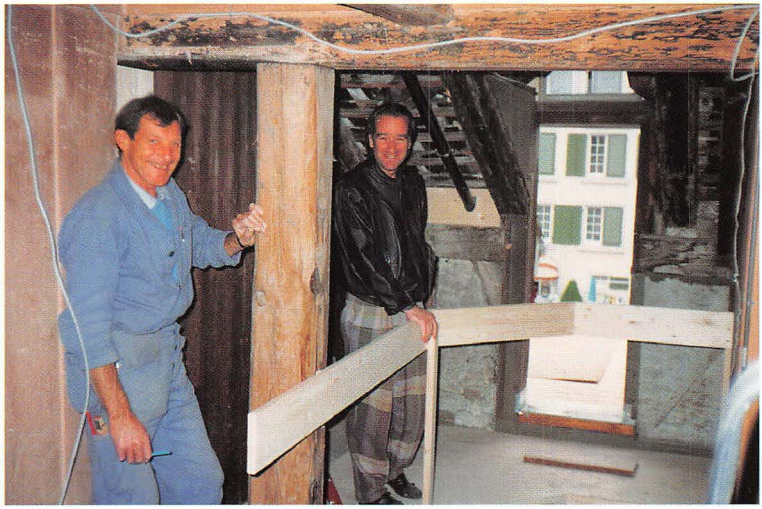
Die Schindeln am *Zwerchbau* auf dem südseitigen Dach waren in verrottetem Zustand und teilweise abgefallen. Spezialisten verpassten diesem grossen Dachaufbau eine schöne Neuverschindelung, die mit einem grauen Schutzanstrich versehen wurde.

Das grossflächige Dach mit zwei wegen der Anbauten im 19. Jahrhundert ungleich geneigten Hälften und vier Kaminen blieb in der ursprünglichen Art erhalten. *Ein Umdecken der uralten Biberschwanzziegel war unnötig.* Nordseitig wurde eine Teilfläche,

die einst Tonziegel erhalten hatte, mit passenden Biberschwanzziegeln ergänzt. Die Bewahrung des Daches hat wesentlich dazu beigetragen, dass das Haus trotz Renovation seinen unverwechselbaren Charakter bewahren konnte.
Angesagt und verlangt war eine *thermische Isolation* im Dachbereich, um Wärmeverluste deutlich zu verringern. Fürs erste schien es sinnvoll, dem bloss einfach gedeckten Dach (Ziegel nicht überlappend, von innen sichtbar, Zwischenräume mit Holzschindeln unterlegt) eine zweite Schicht als durchgehenden Unterzug zu verpassen. Wegen schwacher Balkenlage mit recht schlanken Dachsparren kam eine solche Isolationslösung rein statisch nicht in Frage. So erhielt der Estrich und der durchgehende Boden des Oberestrichs eine sogenannte Kastenisolation mit 12 cm starken Isolationsmatten zwischen schweren Holzplatten. Im Kaltdachbereich – Oberestrich und äussere Bereiche des Estrichs – hat es nun neue Böden, aber weiterhin auch viel Schmutz von draussen, während der Rest des Hauses die Wärme deutlich besser hält als früher. Ein wichtiger Vorteil dieser Lösung besteht darin, dass wie bisher für eine allfällige Dachreparatur die schadhafte Stelle jederzeit und sofort von innen gefunden werden kann und zugänglich ist.

Sanfte Renovationen im Gebäudeinnern

Anspruchsvoll war das Vorhaben, die Räume des alten Hauses nach den individuellen Wünschen der Bewohner in möglichst kurzer Zeit zu sanieren, blieben jene doch während der ganzen Bauzeit dort wohnhaft. Die Drei-Zimmer-Parterrewohnung von Elsi Süsstrunk-Meier (Wohnrecht bis zum Ableben) blieb einstweilen unangetastet, doch sollten die Arbeiten in «ihrem» Haus (wo sie seinerzeit schon geboren wurde) auch für die 88-jährige Frau einigermassen erträglich sein.
Aus den beiden bergseitig gelegenen, übereinander liegenden kleinen Zweizimmer-Wohnungen entstand durch den Einbau einer neuen Holztreppe eine schmucke *zweistöckige Vierzimmer-Wohnung*. Alte Holzparkettböden wurden hervorgeholt und aufgefrischt, und ein teilweiser Wanddurchbruch im Parterre brachte lichtere Verhältnisse in die vergrösserte Wohnstube, die neu auch einen Schwedenofen erhielt (bestehendes Kamin wieder in Betrieb gesetzt). Die Küche mit Gasanschluss wurde um das einstige kleine WC vergrössert, erhielt zeitgemässe Einbauten mit Dampfabzug und wurde neu mit einer Elektro-Bodenheizung versehen. Aus der kleinen Küche im 1. Stock entstand ein modernes Bad mit Duschkabine aus Glas.
Der grosse Keller auf der Westseite blieb unverändert, während im *ostseitigen Keller* der Einbau einer Isolation an der Decke zu mehr Komfort für die Parterrewohnung führte, das günstige Raumklima (mit Naturboden) aber kaum veränderte. Die ehemals braune *Haustüre* mit Glaseinsätzen wurde übernommen, aber neu wie alle Fensterläden grün gestrichen. Eine Erneuerung der Schliess- und Läutanlage erübrigte sich, aber die Briefkästen wurden neu im Freien (an der Holztüre eines früheren Abstellraumes) angebracht. Unrenoviert belassen wurde auch die ebenerdige *Waschküche* mit separatem Zugang über eine alte Holztüre neben dem Hauseingang (heute auch praktischer Abstellraum für sechs Fahrräder).
Eine Auflage der Feuerpolizei hatte zur Folge, dass das *Treppenhaus* mit feuerfesten Platten verkleidet werden musste; ebenso wurde ein neuer Türabschluss im 1. Stock zur früher frei zugänglichen Estrichtreppe, die in ihrer abgewetzten Holzstruktur (mit knarrenden Geräuschen) erhalten blieb, nötig. Der breite, aber steile Treppenzugang in Holz



Der frühere abenteuerliche Treppenzugang zur Zinne (Bild Seite 29) wurde unter Belassung der tragenden Balken und der niedrigen Türe durch Versetzen einer Holzwand neu gestaltet. Links im Bild Zimmermann Hans Suhner, rechts Architekt Martin Stampfli.

vom Erd- zum Obergeschoss blieb ebenfalls samt Handläufen erhalten, wurde aber neu mit massgeschneiderten Buchenbrettern belegt. Neu zu gestalten war der Zugang zur Zinne im Obergeschoss, nicht aber die einfache Holztreppe zum Oberestrich.
Schliesslich galt es, die schwache *Wohnungstüre im 1. Stock* als Brandabschnitt neu zu konstruieren. Die Bewohner entschieden, das wertvolle alte Türblatt mit farbigen Glaseinsätzen durch eine Aufdoppelung mit feuerfestem Glas normgerecht gestalten und um eine Türbreite versetzt wieder montieren zu lassen, um so ein zuvor aussen liegendes Zimmer in die Wohnung zu integrieren – eine sehr ästhetische und funktionale Lösung (vergrösserter Wohnungsgang mit genügend Lichteinfall). Durch das Wegfallen der zweiten Wohnungstüre (früher kleine Zweizimmer-Wohnung) entstand im Treppenhaus Platz für die Wohnungsgarderobe am neuen Wandstück.
Die ehemalige *Vierzimmer-Wohnung im 1. Stock* – mit zwei vom Treppenhaus zugänglichen zusätzlichen Zimmern – wurde sehr individuell teilweise erneuert. Die Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer (während der Renovation als Abstellraum voll belegt) blieben unverändert, ebenso einstweilen das Badezimmer. Nur an der Westfassade gab es an Stelle der halb verrotteten neue Holzfenster mit Doppelglas in Sprossenmanier – alle anderen einfach verglasten Fenster mit Sprossen (teilweise sehr alt und mit schönen Beschlägen) blieben mit Neuanstrich erhalten und werden im Winter wie bisher durch Vorfenster ergänzt, was thermisch und komfortmässig durchaus genügt.
Die Hauptänderung bestand im Entfernen der dünnen (nicht tragenden) Trennwand zwischen kleiner Küche und Esszimmer, wodurch eine grosszügigere, hellere *Wohnküche* in Lärchenholz, mit neuem Holzesstisch in individueller Form, entstand. Aus statischen Gründen musste auf den vorgesehenen Tonplattenboden zu Gunsten eines Holzriemenbodens in heller Esche verzichtet werden. Der ausgetretene Boden im Wohnungsgang wurde ebenfalls erneuert, das Buchenholzparkett in der Stube dagegen abgeschliffen und neu versiegelt. Zudem erhielt das *Wohnzimmer* mit getäferten Wänden einen Neuanstrich, und der Raum wurde – in Wiederherstellung des Zustandes vor Jahrzehnten – mit einem eisernen Schwedenofen ergänzt (Sanierung und Wiederinbetriebnahme des vorhandenen Kamins).

Neue Umgebungsgestaltung mit Pflästerung und Sandsteinplatten sowie mit immergrünem Buchs beim Hauseingang.

Besonders komplex und für die Bewohner «nahrhaft» und hautnah mitzuerleben waren, soweit nötig, *technische Erneuerungen:* Das verzweigte *Stromleitungsnetz* des Hauses mit Dosen und Leitungen verschiedenen Alters wurde «durchforstet» und geordnet (etliche Abschnitte und Schalter blieben aber bestehen), das elektrische Haupttableau im Parterre neu erstellt. Was Wunder, dass nicht an jedem Tag alles funktionstüchtig war... Auch neue *Sanitärleitungen* waren nötig, z.B. bei den Küchenumbauten. Die *elektrische Speicherheizung* der Wohnräume wurde im Grundkonzept belassen (die Idee einer kompakten Gas-Zentralheizung musste mangels geeignetem Kamin und wegen schwierigem Leitungsbau aufgegeben werden), aber mit neuen, wesentlich stromsparenderen Geräten ausgestattet.

Spätere Ergänzungsarbeiten

Die sanfte Hausrenovation von 1992 gemäss individuellen Bedürfnissen hat sich in allen Teilen bewährt. Nach dem Tod von Elsi Süsstrunk-Meier Ende 1994 – bis zuletzt in «ihrem» Haus wohnhaft – gingen jene Räume, vertraglich bestimmt, an das Ehepaar Maguire-Hobi über. Nun waren ebenfalls allerlei Renovationsarbeiten fällig (neue Fenster Westseite, Malerarbeiten, Erneuerung Bad, neue Wohnungstüre, Auffrischung der Holzböden usw.).
Die beiden Parterre-Wohnungen wurden mit einem Wanddurchbruch – an einer Stelle, wo offenbar schon früher eine Verbindungstüre bestand – *zu einer Wohneinheit vereinigt;* aus der ehemaligen Küche entstand ein Wohnraum (mit Feuerstelle für

Weitere Informationen auf www.ortsgeschichte-kuesnacht.ch

den regelmässig benützten Kachelofen in der grossen Stube) mit direktem Ausgang in den Garten. Eine zusätzliche Holztreppe verbindet die Räume im 1. Stock mit dem Dachzimmer unter dem Zwerchbau Südseite.
Die Wohnung der Familie Freund *im 1. Obergeschoss* wurde 1996 durch die Totalrenovation des Badezimmers in modernem Stil nochmals aufgewertet. In den letzten Jahren erhielten die drei Schlafzimmer, bei der Gesamtsanierung 1992 noch unangetastet, nach und nach neue Holzböden und Neuanstriche, das Zimmer über der Waschküche auch vier doppelverglaste, dem Stil des Hauses angepasste Fenster. Eine der beiden Dachkammern im 2. Stock wird gegenwärtig in aufwendiger Freizeitarbeit liebevoll zu einem gemütlichen Aufenthaltsraum ausgebaut.

Bereicherung des Dorfbildes

Gesamthaft betrachtet darf die bauliche Erneuerung der Altliegenschaft Obere Dorfstrasse 34 als rundum geglückt bezeichnet werden. Alle Bewohner fühlen sich sehr wohl, und das harmonische Erscheinungsbild wird immer wieder von Passanten gelobt. Das Haus ist eben trotz aller Eingriffe sich selber geblieben. Die wenigen Bauwunden sind längst vernarbt, der gepflegte Garten verschmilzt optisch mit dem alten Gebäude. Damit ist der Hauptzweck der Unterschutzstellung von Haus und Garten, zum Wohle des Ortsbildes von Küsnacht, erfüllt.

Ralf Freund
Fotos: Ralf Freund