Zeitschrift: Kunst und Kultur Graubünden : Bündner Jahrbuch
Herausgeber: [s.n.]
Band: 59 (2017)

Artikel: Im Spannungsfeld von Restaurieren und Modernisieren
Autor: Kilchenmann, Beat
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-681547

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Im Spannungsfeld von Restaurieren und Modernisieren

Beat Kilchenmann (Text und Fotos)

Versteckt hinter hohen Mauern und dem vorgelagerten Portalhaus, mit seinem einfachen kubischen Volumen und dem hohen Walmdach hat das Obere Schloss in Zizers den Charakter eines herrschaftlichen Landsitzes.

Das 2004 restaurierte und modernisierte Portalhaus, das heute zusammen mit dem umgebauten Stall im Besitz der Familie Corina und Georg Thomann-Vils ist, bildet mit dem Hof und dem Haupthaus eine Einheit. Für beide Partien war und ist es von grosser Bedeutung, dass die Anlage auch heute als Einheit wahrgenommen werden kann.

Das Volumen und die Typologie des Haupthauses entsprechen nicht den Vorstellungen eines Schlosses. Das Attribut «Schloss» ist auf die adlige Herkunft des Erbauers, Baron Simon von Salis (1646–1694), zurückzuführen. Das Raumprogramm und der Ausbau des zweigeschossigen Gebäudes mit einem zusätzlichen Mezzaningeschoss und Mittelkorridor entsprechen eher den Vorstellungen eines herrschaftlichen Wohnsitzes.

«Oberes Schloss» in Zizers, Gartenansicht von Süden.

Einen verlassenen Landsitz bewohnbar machen

Das Gebäude stand seit den 1970er Jahren leer. Anfangs der 1980er Jahre wurde vom damaligen Besitzer, dem Bistum Chur, die Gebäudehülle im Sinne von substanzerhaltenden Massnahmen saniert und restauriert. Weitere Eingriffe wurden in der jüngeren Geschichte des Objekts bis zu unserer Übernahme keine vorgenommen. Dies bedeutete zwar, dass ein grosser Restaurierungsbedarf im Innern bestand und teilweise noch besteht, dafür blieb die historische Bausubstanz weitgehend unangetastet und intakt.

Die Aufgabe, ein historisches Haus bewohnbar zu machen, beschränkt sich nicht nur auf die Restaurierung der bestehenden Substanz. Es gilt Lösungen zu finden, die den verantwortungsvollen und sorgfältigen Umgang garantieren und gleichzeitig heutige Komfortvorstellungen berücksichtigen.

Den Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten gingen intensive Abklärungen mit der Denkmalpflege, den Behörden und Spezialisten voraus. Baustatische Untersuchungen und Sondierungen der Restauratoren deckten Senkungen und Schäden an Gewölbe, an früheren Malschichten und Putzaufträge auf, die Rückschlüsse auf die Massnahmen zur Sicherung der historischen Substanz zuliessen. Farbanalysen ergaben Blei- und Arsenverbindungen. Diese stellten sich jedoch in Bezug

auf Konzentration und Konsistenz als unproblematisch heraus. In einem Raumbuch haben wir den Befund jedes einzelnen Raumes vor der Renovation schriftlich und photographisch dokumentiert. Dieses Raumbuch war die Grundlage für die nachfolgenden planerischen Arbeiten und das Entwickeln des Massnahmenkatalogs zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege. Die Ergebnisse von Sondierungen in Böden, Wänden und Decken halfen bei der Festlegung sowohl der Installationsführung als auch bei der Festlegung der Massnahmen im konstruktiven und energetischen Bereich. Diese Vorabklärungen und das Bewilligungsverfahren haben ein ganzes Jahr in Anspruch genommen.

Korridor Hochparterre nach der Renovation.

Eine der ersten baulichen Massnahmen war die Sicherung von Gewölben. Baustatische Untersuchungen ergaben grössere Senkungen im Bereich der Gewölbescheitel. Die vier betroffenen Gewölbe konnten mit Zugstangen stabilisiert werden.

Die inneren und äusseren Oberflächen der Aussenwände sind historisch bedeutend, deshalb konnten die Aussenwände energetisch nicht verbessert werden. Nur die Zwischenböden liessen den Einbau von zusätzlichen Wärmedämmungen zu.

Die Leitungsführung für Hausinstallationen konnte mit Sondierungen, einem guten Konzept und geschickten Installateuren und Handwerkern mit entsprechendem Aufwand gelöst werden. Wir haben uns für verdeckte Installationen entschieden, die mehrheitlich in den Zwischenböden und hinter Täfer-Verkleidungen untergebracht worden sind.

In Etappen restaurieren und modernisieren

In den zehn Jahren von 2003 bis 2013 haben wir in vier Hauptetappen Arbeiten von verschiedenen Handwerkern ausführen lassen. Der Auswahl der fachlich geeigneten Firmen kommt eine grosse Bedeutung zu. Es ist bei Renovationen für Architekt und Unternehmer anspruchsvoll, Arbeiten exakt und verbindlich zu vereinbaren. Bei einer vertrauensvollen Zusammenarbeit hat sich auch die Leistungsabrechnung nach Aufwand (mit einem Kostendach) bewährt. Eine detaillierte Planung, eine intensive Bauleitung und der Kontakt mit den am Bauwerk eingesetzten Handwerkern sind weitere Voraussetzungen für ein gelungenes Werk.

Auch wenn die Ausführung in mehreren Etappen erfolgte, haben wir bereits bei der ersten Eingabe z. Hd. der Denkmalpflege ein Projekt über die Gesamt-Renovation eingereicht. Dies erleichterte das Bewilligungsverfahren der einzelnen Etappen.

Die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege gestaltete sich sehr konstruktiv. Die Denkmal-

Kücheneinbau in der ehemaligen Bibliothek im 1. OG.

Einbau Bad in ehemaliges Alkovenstübchen im 1. OG.

pflege anerkennt, dass auch denkmalgeschützte Gebäude nach heutigen Vorstellungen nutzbar und bewohnbar gemacht werden sollen. Unter diesen Voraussetzungen waren wir als Besitzer motiviert, in das denkmalgeschützte Gebäude zu investieren und dieses zu unterhalten. Reversible und substanzerhaltende Massnahmen sind unproblematisch. Zum Beispiel kann eine freistehende Küche (Kücheninsel), wie wir sie eingebaut haben, wie ein «Möbel» später wieder entfernt werden, ohne dass dabei wertvolle historische Substanz verloren geht. Der Bauherr hat die Auflage, Restaurierungsarbeiten fachgerecht und nach historischen Vorgaben ausführen zu lassen. Selbstverständlich ist ein Massivholzboden, der sauber eingepasst werden muss, teurer als ein Fertigparkett. Und auch die zeitaufwändige Arbeit von Restauratoren an Malereien kann nicht mit einem flächigen Farbauftrag verglichen werden. Dafür hat der Bauherr die Möglichkeit, zusammen mit der Eingabe für die Bewilligung, einen Unterstützungsbeitrag zu beantragen. Dieser Beitrag deckt zwar nicht die gesamten Mehrkosten, die bei einem historischen Gebäude anfallen, doch ist es eine substantielle Unterstützung.

Kompromisse eingehen und Vorzüge sehen

Der Aufwand und die planerischen Herausforderungen für die Realisierung der «eigenen vier Wände» in einem historischen Gebäude sind ungleich grösser als bei einem Neubau. Das Haus auf der grünen Wiese kann nach den eigenen Vorstellungen und Wünschen geplant und gebaut werden. Der fachgerechte Unterhalt der historischen wertvollen Substanz hingegen bleibt eine permanente Aufgabe.

Wenn aber ein historisches Objekt den Vorstellungen der Besitzer erst nach grösseren Eingriffen in die vorgefundenen Strukturen entsprechen kann, wird es in mehrfacher Hinsicht schwierig. Denkmalpflegerisch sind solche Eingriffe problematisch, zudem verursachen sie hohe Kosten.

Ist man sich dessen bewusst, dann wird man auch die meist individuell empfundenen Vorzüge erkennen und schätzen. Die Vorzüge wie beispielsweise grosszügige Wohnflächen, hohe Räume und der historische Ausbau, sollten gegenüber eventuellen Kompromissen, die in Kauf zu nehmen sind, überwiegen. An unserer Wohnsituation begeistert uns nicht alleine die grosszügige Raumsituation, ebenso der Umschwung mit dem gefassten Garten und dem freien Blick auf den Rebberg hinter dem Haus machen es für uns lohnenswert, dieses alte Gebäude zu bewohnen. Dem anstehenden Unterhalt sollte man etwas Gelassenheit entgegenbringen. Wer das nicht kann, wird sich über jede «Alterserscheinung» ärgern, die vielleicht gerade den Charme eines solchen Objekts ausmacht.

Bau- und Besitzergeschichte des Oberen Schlosses in Zizers

um 1680	Erbaut durch Baron Simon von Salis	Ursprünglicher Innenausbau — *Decke in der Kapelle, HP* — *Sockelschränke im Ofenzimmer, 1. OG* — *Malereien im Treppenhaus und in den Korridoren (z. T. nicht mehr originale Fassung)*
um 1725	Sohn des Erbauers, Rudolf Franziskus von Salis	Grösster Beitrag zur heutigen Innenausstattung — *Régencestukkaturen im Salon und in der Bibliothek, 1. OG* — *Zwei buntbemalte Steckborneröfen, 2. OG und 1. OG*
1790–1800	Enkel des Erbauers Graf Simon II von Salis	— *Rokoko-Esszimmer, HP* — *Weiss lackiertes, geschnitztes Täferzimmer und Alkovenstübchen mit klassizistischen Motiven, 1. OG*
ab 1838	Nur noch im Sommer bewohnt, da die Familie von Salis in Wien und Innsbruck lebt.	
Ende 19. Jh.		Anbau Ostseite
1910		Gartenpavillon
ab 1918	Nach dem Ersten Weltkrieg wieder ganzjährig bewohnt durch Maria Leopoldine von Salis und deren zwei Töchter	
1942	Schenkung an das Bistum Chur durch die kinderlosen Gräfinnen Maria Franziska und Maria Theresia von Salis	
1978/79 und 1982		Umfassende Sanierung der Gebäudehülle und des Portalhauses durch das Bistum Chur
seit den 1970-er Jahren		Leerstand
ab 2003	Privatbesitz Beat und Lukretia Kilchenmann-Theus	
2003/04		Renovation 1. OG — *Küchen- und Nasszelleneinbau*
2006		Sanierung Gartenumfassungsmauern
2007		Teil-Renovation Hochparterre Süd — *Nasszelleneinbau*
2008		Teil-Renovation Hochparterre Nord — *Einbau Mietwohnung*
2011		Sanierung Kellergewölbe und Anbau Ost
2013		Renovation Treppenhaus und Korridor, 2. OG

Beat Kilchenmann ist dipl. Architekt FH, beruflich tätig als Fachlehrperson an der Gewerblichen Berufsschule Chur und wohnt mit seiner Familie im Oberen Schloss in Zizers.