



# TGÈSA SURREIN

Interview: RAYA HAURI, Fotos: SIMON HEUSSER

d— Viele Jahre verbrachten Jürg und Sabine Fraefel, DAH-Mitglieder, ihre Ferien in der oberen Surselva, bevor sie sich 2011 den Traum des eigenen Walserhauses erfüllen konnten. Im Interview erläutert Jürg Fraefel, wie er die Bauzeit erlebte und welche Erfahrungen sie mit der Vermietung der Ferienwohnung machen.

## In welchem Zustand war die Tgèsa Surrein, als Sie sie erwarben?

Das Haus wurde bis zum Jahr 2000 von zwei Brüdern der Familie Hendry, einem alten Geschlecht von Tujetsch (Sedrun), bewohnt. Zuletzt waren noch zwei Räume, die mit einem Specksteinofen und elektrischen Heizkörpern beheizt wurden, von einer Person bewohnt. Die einfach verglasten Fenster stammen aus der Zeit um 1840, im Erdgeschoss gab es einige Vorfenster. Die schönen Fenster haben wir ausnahmslos erhalten und restauriert, fehlende Vorfenster haben wir von Vogel Fensterbau Romanshorn originalgetreu nachbauen lassen. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, möglichst viel historische Substanz zu erhalten, das Haus aber

f— Après avoir passé leurs vacances de nombreuses années dans la haute Surselva, Jürg et Sabine Fraefel ont pu réaliser leur rêve d'avoir leur propre maison en madriers en 2011. Dans l'interview, Jürg Fraefel explique comment il a vécu la période de restauration et quelles sont leurs expériences avec la location de l'appartement de vacances.

## Dans quel état se trouvait la Tgèsa Surrein lorsque vous l'avez achetée?

La maison a été habitée jusqu'en 2000 par deux frères de la famille Hendry, une ancienne famille de Tujetsch (Sedrun). À la fin, il ne restait plus qu'une seule personne qui vivait dans deux pièces chauffées par un poêle en pierre ollaire et des radiateurs électriques. Les fenêtres à simple vitrage datent de 1840 et le rez-de-chaussée comportait quelques contre-fenêtres. Nous avons gardé et restauré toutes les belles fenêtres et avons fait refaire les contre-fenêtres manquantes à l'identique par Vogel Fensterbau à Romanshorn. Nous avons décidé de conserver un maximum de substance historique tout en dotant la maison d'un certain confort moderne: pompe à

1— Die Tgèsa Surrein liegt eingebettet in einen kleinen Weiler mit sieben weiteren Wohnhäusern.

1— La Tgèsa Surrein est nichée dans un petit hameau de huit maisons.



2— Seit der Bauzeit wird das Haus mit zwei schweren Specksteinöfen geheizt.

2— La maison est chauffée depuis sa construction par deux gros poêles de pierre ollaire.



3— Eigentümer Sabine und Jürg Fraefel, DAH-Mitglieder. Foto: Jürg Fraefel.

3— Les propriétaires, Sabine et Jürg Fraefel, membres de DAH.

mit «modernem Komfort» auszustatten: Grundwärme mit Wärmepumpe/Erdsonde, Wärmedämmung mit Mass hinter den Täferwänden, moderne Küche, Bad. Neuere Renovierungen aus der Jahrtausendwende haben wir rückgebaut. Zum Beispiel haben wir den Zementputz aussen durch einen Kalkputz ersetzt. Das bedeutete für mich viel Spitzarbeit, und die farbig gestrichenen Fenster haben meine Frau und ich in wochenlanger Handarbeit abgelaut.

#### Wie ergab sich die Zusammenarbeit mit den Architekten Simon und Rolf Heusser für den Umbau?

Die Restaurierung der Tgèsa Surrein ist ein Gemeinschaftswerk. Simon Heusser und seinen Vater Rolf Heusser sowie viele Handwerker habe ich bei meinen Dreharbeiten über die Restaurierung des Pächterhauses Männedorf und des Palazzo Comacio kennengelernt. Die zahlreichen Gespräche mit den Fachleuten haben mich gelehrt, historische Objekte zu wertschätzen und ein Verständnis für die Grundlagen der Restaurierung zu entwickeln. So kam es, dass meine Frau und ich, Simon und Rolf gemeinsam die Pläne für die Tgèsa Surrein entwickelten und umsetzten. Es gab also keinen eigentlichen Architekten, sondern eine Gruppe von Fachleuten, deren Kompetenzen sich ideal ergänzten und die auf Augenhöhe zusammenarbeiteten. Alle Beteiligten sind übrigens DAH-Mitglieder.

#### Mussten Sie aufgrund von Auflagen der Denkmalpflege Kompromisse eingehen?

Es gab keine Vorgaben der Denkmalpflege, die uns zu Kompromissen gezwungen hätten. So haben wir zum Beispiel die originalen Fenster nie als Einschränkung empfunden, sondern verstehen sie als die «Augen» des Hauses, die entscheidend sind für seinen Charakter. Wir selbst haben die Denkmalpflege gebeten, das Haus unter kantonalen Schutz zu stellen.

*chaleur sur sonde géothermique pour assurer un minimum de chauffage, isolation modérée des murs derrière les lambris, cuisine moderne et salle de bains. Nous avons supprimé les rénovations effectuées au début du millénaire. Par exemple, le crépi au ciment sur les murs extérieurs a été remplacé par un crépi à la chaux. Cela m'a demandé beaucoup de travail pour décrépiter la façade au burin et nous avons mis des semaines, mon épouse et moi, à décapier à la main les fenêtres peintes.*

#### Comment s'est passée la collaboration avec les architectes Simon et Rolf Heusser pour la rénovation?

*La restauration de la Tgèsa Surrein s'est faite en collaboration: j'ai connu Simon Heusser et son père Rolf ainsi que de nombreux artisans lors d'un tournage sur la restauration de la maison du métayer de Männedorf et sur le palazzo Comacio. De nombreux entretiens avec les spécialistes m'ont appris à apprécier les objets historiques et m'ont permis de me familiariser avec les bases de la restauration. C'est ainsi qu'avec ma femme, Simon et Rolf, nous avons conçu et mis en œuvre les plans pour la Tgèsa Surrein. Il n'y a donc pas eu un seul architecte, mais un groupe de spécialistes aux compétences idéalement complémentaires qui ont travaillé ensemble d'égal à égal. D'ailleurs, tous les participants sont membres de DAH.*

#### Avez-vous dû faire des compromis en raison des prescriptions des Monuments et sites?

*Nous n'avons pas été obligés de faire de compromis du fait des directives de la Protection des Monuments et sites. Ainsi nous n'avons jamais ressenti la conservation des fenêtres historiques comme une contrainte; au contraire, les fenêtres originales sont les yeux de la maison et elles définissent son caractère. C'est d'ailleurs nous qui avons demandé au service des Monuments et sites de mettre la maison sous protection cantonale. Nous avons rencontré le conservateur dès la phase de planification. Nous avons trouvé cette collaboration très utile.*



Die erste Begehung mit dem Denkmalpfleger gab es bereits in der Planungsphase. Diese Begleitung haben wir als sehr hilfreich erlebt, wir konnten unsere Ideen gemeinsam reflektieren und sind so zu tragfähigen Ergebnissen gekommen. Bei der Suche nach Lösungen für die feuerpolizeilichen Auflagen war die Unterstützung der Denkmalpflege besonders wichtig. Denkmalpfleger Michele Vasella unterstützte uns beispielsweise bei unseren Bemühungen für die Bewilligung der Inbetriebnahme des zweiten, seit Jahren stillgelegten Specksteinofens. Dank seiner Vermittlung konnten wir die Abstände der Wandvertäfelung zum Specksteinofen originalgetreu beibehalten und somit beide Specksteinöfen restaurieren und weiternutzen.

#### **Wie kam es zur Idee der Gästewohnung?**

Ganz am Anfang des Projekts haben sich meine Frau und ich Gedanken gemacht, wie wir das Haus nutzen wollten. Schnell war klar, dass uns acht Zimmer und 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche für einen Zweitwohnsitz zu gross sind. Die Idee, eine Wohnung zu vermieten, war bald geboren. Aber es war eine Herausforderung, zwei Eingänge zu schaffen und zwei Küchen und zwei Bäder einzubauen. Während der einjährigen Planungsphase haben wir das Haus sporadisch bewohnt und konnten so die ursprünglichen Räume in der Nutzung erleben. Daraus hat sich die heutige Lösung organisch entwickelt. Die beiden Wohnungen sind durch eine massive Tür verbunden. So können wir auch das ganze Haus mit Freunden nutzen und bis zu 13 Personen beherbergen.

#### **Wie reagieren die Gäste auf die historischen Räume?**

Die Gäste finden in der Wohnung eine leicht verständliche Anleitung zum Befeuern des Specksteinofens und zum Umgang mit den zerbrechlichen Fenstern. Die empfindlichen Scheiben sind erstaunlicherweise noch nie zu Bruch gegangen. Wir machen die Erfahrung, dass die Gäste den abendli-

*car nous avons pu réfléchir ensemble à nos idées pour les transformer en résultats viables. En cherchant des solutions pour répondre aux exigences de la police du feu, l'aide du service des Monuments et sites s'est révélée particulièrement précieuse. Le conservateur Michele Vasella nous a ainsi soutenus dans nos efforts pour obtenir l'autorisation de remettre en service le deuxième poêle en pierre ollaire, inutilisé depuis des années. Grâce à lui, nous avons pu conserver la distance originale entre le lambris et le poêle, ce qui nous a permis de restaurer et d'utiliser les deux poêles en pierre ollaire.*

#### **Comment avez-vous eu l'idée d'un appartement de vacances?**

*Au début du projet, ma femme et moi avons réfléchi à l'utilisation de la maison. Nous nous sommes rapidement rendu compte que huit pièces et 200 m<sup>2</sup> de surface habitable étaient trop pour une résidence secondaire. D'où l'idée de louer un appartement. Le défi a été de créer deux entrées, deux cuisines et deux salles de bains. Pendant l'année de planification, nous avons habité la maison de temps en temps, ce qui nous a permis de vivre dans les pièces d'origine et la solution s'est imposée d'elle-même. Les deux appartements sont reliés par une porte massive. Nous pouvons ainsi utiliser la totalité de la maison avec des amis et accueillir jusqu'à 13 personnes.*

#### **Quelle est la réaction de vos hôtes face à ces pièces historiques?**

*Nos hôtes trouvent dans l'appartement un mode d'emploi facilement compréhensible pour l'utilisation du poêle en pierre ollaire et le maniement délicat des fenêtres. Étonnamment, les vitres fragiles n'ont jamais été cassées. Nous constatons que les hôtes apprécient de faire le tour de la maison le soir pour aller chercher du bois pour le poêle, de voir en hiver la nuit qui tombe, la lune qui se lève et de retrouver avec bonheur la douce chaleur du salon. Un objet historique correspond*

- 4— Für das neue Bad und die Küche wurden schlichte, moderne Einbauten gewählt. Im Korridor kam unter mehreren Vinyl-Schichten der alte Holzboden zum Vorschein.
- 5— Im Inneren wurde das Holztafer aus den 1950er-Jahren entfernt und die alten Strickwände freigelegt. Die einfachverglasteten Fenster mit Vorfenstern wurden sorgfältig restauriert.

- 4— Pour la nouvelle salle de bain et la cuisine, le choix s'est porté sur des meubles encastrés modernes.
- 5— Dans le corridor, sous différentes couches de sols vinyles, on a retrouvé l'ancien parquet de bois.
- 6— Les lambris des années 1950 ont été supprimées pour retrouver les anciens madriers. Les fenêtres à simple vitrage et les contre-fenêtres ont été soigneusement restaurées.



chen Gang rund ums Haus zum Keller, um Holz für den Ofen zu holen, schätzen. Man erlebt die hereinbrechende Winter- nacht, beobachtet den aufsteigenden Mond und freut sich, wieder in die warme Stube flüchten zu können.

In eine klassische Sterne-Kategorie passt ein histo- risches Objekt selten. Hier wäre seitens der Tourismusor- ganisationen noch einiges zu tun. Ein 220 Jahre alter Strick- bau gibt es nicht her, im Obergeschoss eine zweite Toilette einzubauen. Aus diesem Grund wird unser Haus «nur» mit 3 Sternen Superior bewertet.

#### Wo und wie vermieten Sie Ihre Gästewohnung?

Seit Jahren vermieten wir jährlich mindestens 25 Wochen. Die Vermietungen verteilen sich zu etwa je einem Drittel auf Buchungen über die Plattform der Tourismusorganisa- tion, über unsere eigene Website ([www.giassa10.ch](http://www.giassa10.ch)) sowie kommerzielle Plattformen wie Airbnb und Booking. Gute Erfahrungen machen wir zudem mit der Plattform [Urlaubsarchitektur.com](http://Urlaubsarchitektur.com) sowie mit einer jährlichen Anzeige in der deutschen Zeitschrift *Landliebe*.

#### Wie ist es für Sie, Ihr Haus mit Gästen zu teilen?

Das ist kein Problem. Man hört gelegentlich lautes Lachen oder ein schreiendes Kind. Doch dies gehört zum Leben und ist durchaus authentisch. So wird es wohl auch vor 220 Jah- ren gewesen sein. Aber wir vermieten nur eine der beiden Wohnungen und haben einen privaten Bereich in unseren eigenen vier Wänden. Das ist uns wichtig. Ansonsten gilt das Gleiche wie bei allen Vermietungen: Das Bewusstsein, dass Mieter niemals dieselbe Sorgfalt für ein Mietobjekt aufwen- den (können) wie wir als Eigentümer. Es fehlt ihnen ein tie- fergreifendes Verständnis für ein historisches Objekt. Wir renovieren die Mietwohnung deutlich häufiger. Dafür ist der Erneuerungsfonds im Mietpreis einkalkuliert und geht in Ordnung so.

Es gab keine Vorgaben der Denkmalpflege, die uns zu Kom- promissen gezwungen hätten.

*rarement à une catégorie classique d'étoiles. Les organisa- tions touristiques ont encore du travail à faire dans ce sens. Une construction en madriers de 220 ans ne permet pas d'ins- taller une deuxième toilette à l'étage. C'est la raison pour laquelle notre maison n'a «que» 3 étoiles.*

#### Comment se fait la location?

*Nous louons chaque année au moins vingt-cinq semaines. Approximativement un tiers des réservations se font sur la plateforme de l'office du tourisme, un tiers sur notre propre site ([www.giassa10.ch](http://www.giassa10.ch)) et le reste sur des plateformes commer- ciales comme Airbnb et Booking. Nous avons également fait de bonnes expériences avec la plateforme [Urlaubsarchitektur.com](http://Urlaubsarchitektur.com) ainsi qu'avec une annonce annuelle dans le magazine alle- mand *Landliebe*.*

#### Qu'est-ce que cela vous fait de partager votre maison avec des invités?

*Ce n'est pas un problème. On entend parfois des éclats de rire ou un enfant qui crie. Mais ceci fait partie de la vie, c'est tout à fait naturel. Il n'en a pas été autrement il y a deux cents ans. Nous ne louons qu'un seul des deux appartements et avons donc nos quatre murs et notre espace privé. C'est important. Sinon, il en va comme pour toutes les locations: nous sommes conscients que les locataires n'ont jamais le même soin pour la maison qu'un propriétaire. Il leur manque une compréhen- sion approfondie de l'objet historique. L'appartement de va- cances doit être rénové beaucoup plus souvent. Mais le fonds de rénovation entre dans le calcul du prix de location et c'est très bien comme ça.*

## KURZGESCHICHTE DER TGÈSA SURREIN

### APERÇU DE L'HISTOIRE DE LA TGÈSA SURREIN

Text: JÜRIG FRAEFEL, Foto: SIMON HEUSSER

d— Die Tgèsa Surrein liegt südlich des Rheins, zwei Kilometer von Sedrun entfernt. Der Weiler Surrein besteht aus sieben Wohnhäusern und fünf Ställen und wurde erst 1984 durch eine um fünfzig Meter hohe Brücke über den Rhein vernünftig erschlossen.

In den damaligen Walser Streusiedlungen dieser Region baute sich jede Familie auf ihrem Land ein Wohnhaus mit Hausstall sowie Weidställe und Scheunen. Das Haus war über viele Generationen Eigentum der Sedruner Familie Hendry, ein im 14. Jh. eingewandertes Walsergeschlecht. Nach dem Tod der letzten Nachkommen anfangs des 21. Jh. wurde es von wechselnder Mieterschaft bewohnt, u. a. von Arbeitern der NEAT.

Die Tgèsa Surrein wurde 1801 giebelständig zum Hang als Strickbau errichtet. Der traditionelle Walser Grundriss besteht aus zwei Hausteilen mit je einem Wohnraum und einer nordseitig in den Hang gebauten Küche mit Feuerstelle. Beide Stuben werden mit rund 1000 kg schweren Specksteinöfen geheizt. Ein Gang quer zum First verband einst die beiden Wohnhälften. Anfang des 20. Jh. wurde an der Nordseite ein Ökonomiegebäude mit darunterliegendem Ziegenstall angebaut und wohl in den 1960er-Jahren ein einstöckiger Holzschober an der Ostseite.

2012/2013 erfolgte in Begleitung der Bündner Denkmalpflege eine umfassende Restaurierung, bei der Eingriffe aus den 1960er- und 1970er-Jahren weitgehend zurückgebaut und viel historische Bausubstanz freigelegt wurde: Der wenig ansehnliche Holzschober jüngerer Datums wurde rückgebaut, um die ursprüngliche, mit Schindeln versehene Fassade besser zur Geltung zu bringen. Der nordseitige Anbau erhielt als zweite Küche eine neue Nutzung.



f— La Tgèsa Surrein est située au sud du Rhin, à deux kilomètres de Sedrun. Le hameau de Surrein se compose de sept bâtiments d'habitation et de cinq étables et n'est devenu véritablement accessible qu'en 1984, lors de la construction d'un pont de cinquante mètres de hauteur au-dessus du Rhin.

Dans l'ancien habitat dispersé de cette région Walser, chaque famille construisait sur son terrain une maison avec étable ainsi que des étables de pâturages et des granges. La maison a été pendant des décennies propriété des Hendry de Sedrun, une ancienne famille Walser immigrée au XIV<sup>e</sup> siècle. À la mort du dernier descendant au début du XXI<sup>e</sup> siècle, la maison a été habitée par différents locataires, dont des ouvriers du chantier des NLFA.

La Tgèsa Surrein est une maison en madriers avec pignon vers la pente, construite en 1801. Le plan traditionnel des maisons Walser comprend deux parties habitables avec chacune une pièce à vivre et une cuisine avec foyer construite au nord dans la pente. Les deux séjours sont chauffés avec des poêles pesant chacun 1000 kg. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, on a ajouté côté nord un rural avec une étable à chèvres en dessous et, probablement dans les années 1960, un bûcher d'un étage côté est.

En 2012/2013 une restauration d'envvergure a été entreprise en collaboration avec le service des Monuments et sites des Grisons, et les interventions des années 1960 et 1970 ont été largement supprimées pour mettre à jour une importante substance historique. Le bûcher, récent et peu esthétique, a été démonté pour mieux mettre en valeur la façade avec ses tavillons. L'annexe au nord a été dotée d'une cuisine et a trouvé une nouvelle utilisation.