



ARCHITECT  
**Filippo Taidelli, Milan**  
PROJECT  
**Building renovation**  
LOCATION  
**Milan, Italy**  
COMPLETION DATE  
**2010**  
BUILDING'S PURPOSE  
**Residential building**  
USEABLE FLOOR AREA  
**2,500 m<sup>2</sup>**  
CLIENT  
**Immobiliare Zenale s.r.l.**  
BRICK TYPE  
**Facing brick, clay block**



## Filippo Taidelli Building Renovation

Die Via Zenale ist eine Verbindungsstraße zwischen den beiden Verkehrsadern, die in die Altstadt von Mailand führen. Sie mündet in den Platz gegenüber der Basilica di Santa Maria delle Grazie und dem Eingang des Museums, in dem sich das „Abendmahl“, das kostbare Fresko Leonardo da Vincis, befindet, das einst das historische Refektorium des angeschlossenen Konvents schmückte. In dieser Straße wurde die vollständige Restaurierung eines Gebäudes mit tragendem Ziegelmauerwerk aus dem Jahre 1901 durchgeführt, um Wohnungen, Werkstätten und neue Geschäfte im Erdgeschoss zu schaffen.

Die Baukörper bilden ein zum innen liegenden Garten geöffnetes „L“. Die Fassaden, die die typischen Charakteristika der Bauwerke ihrer Entstehungszeit aufweisen, wurden saniert und eine neue Vorderansicht zu einem angrenzenden Garten geschaffen. Die straßenseitige, fünf Geschosse hohe Hauptfassade gliedern breite Gesimse, schmiedeeiserne Balkonbrüstungen mit floralen Dekors, Holztüren und -fenster sowie Fensterläden. Auch die Innenfassade zum Hof, die nüchtern gestaltet war, wurde saniert und stilistisch angeglichen. Die Maßnahmen zur Restaurierung beinhalteten einen weißen Anstrich des Putzes sowie den Austausch der Fensterrahmen und Rollläden; die Konsolidierung von Decken und Wänden mit Vollziegeln, die Modernisierung des Treppen- und Fahrstuhlbereichs; die Umgestaltung der alten, fensterlosen Werkstätten im Erdgeschoss in Geschäfte mit Schaufenstern zur Straße.

Die Volumetrie des vorhandenen Dachgeschosses wurde bewahrt und die Innenaufteilung flexibler gestaltet. Es erhielt neue Nutzungen, unterschiedliche Größenordnungen, Durchgangsflächen und doppelte Raumhöhen. Entstanden sind acht mittelgroße Wohnungen, darunter drei Maisonette-Wohnungen, die sich im Dachgeschoss und im dritten Stock befinden. Komplett überarbeitet wurde die Gebäudehülle: die neue Dämmung und der zusätzliche Einbau moderner Haustechnik, wie die einer Grundwasser-Wärmepumpe und einer Fußbodenheizung, sorgen für optimalen Wärme komfort bei minimalem Energieaufwand.

Doch die vollständige Restaurierung des Gebäudes ging über die technische und formale Modernisierung hinaus. Durch die ganzheitliche Neubetrachtung entstand eine harmonische Einbindung des Gebäudes in die umliegende Architektur. Die zum Garten weisende Nordseite, die vollkommen fensterlos war, wurde komplett umgestaltet, scheinbar geteilt und mit neuen Öffnungen versehen. In der Mitte dieser Fassadenansicht wurde der vorhandene Technischacht verwandelt in

Via Zenale is a connecting road between the arterial roads leading into Milan's old town. It ends in a square opposite Basilica di Santa Maria delle Grazie and the museum entrance, which houses the "Last Supper", Leonardo da Vinci's precious fresco, which once adorned the historic refectory of the associated convent. On this road, a building with load-bearing brickwork dating from 1901 was thoroughly refurbished to create apartments, workshops and new stores on the ground floor.

The buildings form an "L" opening up towards the internal garden. The façades, which show the buildings' typical characteristics of their time of origin, were refurbished and a new front elevation towards an adjoining garden was created. The five-storey main façade facing the road is structured by wide cornices, wrought-iron balcony parapets with floral patterns, wooden doors and windows as well as shutters. The interior façade facing the courtyard with its plain design was also refurbished and its style adapted. In the course of the restoration, the coat of plaster was painted white and window frames and shutters were replaced. Further measures included the strengthening of ceilings and walls with solid bricks, the modernisation of the staircase and lift area as well as the conversion of the old windowless workshops on the ground floor into stores with shop windows facing the street.

The overall scale of the existing attic was maintained, whereas the interior layout was designed to allow more flexibility. It now serves new uses, offers various scales, circulation areas and double-high spaces. Eight medium-sized apartments have been created among them three maisonettes, which are located on the third floor and in the attic. The building envelope was completely redesigned. The new insulation and additional installation of modern building services, such as a ground water heat pump and underfloor heating, ensure optimal heating comfort with minimal energy consumption.

However, the comprehensive refurbishment of the building went beyond a technical and formal modernisation. The holistic design approach allowed for a harmonious integration of the building into the surrounding architecture. The north side oriented towards the garden, which had no windows at all, was completely redesigned, seemingly divided and finished with new openings. In the middle of this façade, the existing installations shaft was converted into a recess stretching the entire length of the building, where loggias with steel balustrades were built to accommodate flowers and plantings. As a result and owing to the differentiated approach, two building sections can be distinguished: The façade stretching vertically

Die ehemals fensterlose Seite zum Garten mit neuen Öffnungen und scheinbar geteilt durch unterschiedliche Baustile.  
The formerly windowless side facing the garden with new openings is seemingly divided by different architectural styles.



Schnitt.  
Section.



eine über die gesamte Höhe reichende Vertiefung, in die Loggien mit Stahlbrüstungen für Blumen und Bepflanzungen eingebaut wurden. Infolgedessen und dank der differenzierten Herangehensweise bei der Restaurierung lassen sich zwei Gebäudekörper unterscheiden: die senkrecht zur Straßenfront verlaufende Fassade wurde klassisch interpretiert, während die auf den innerhalb des Gebäudes liegenden Park gerichtete eine andere Gestaltung bekam. Der Erhalt ihrer Sichtziegel, die weiß gestrichen wurden, lässt sie gewissermaßen wie einen eleganten Turm antiken Ursprungs erscheinen. Denn die Textur der originalen Ziegel lässt die Fassade geradezu vibrieren und ermöglicht einen harmonischen Dialog mit ihrer Umgebung. Damit bezeugt sie die Dauerhaftigkeit des Grundmaterials – des Ziegelmauerwerks – sowie dessen Flexibilität im Hinblick auf spätere unvermeidliche Modernisierungen und Nutzungsanpassungen.

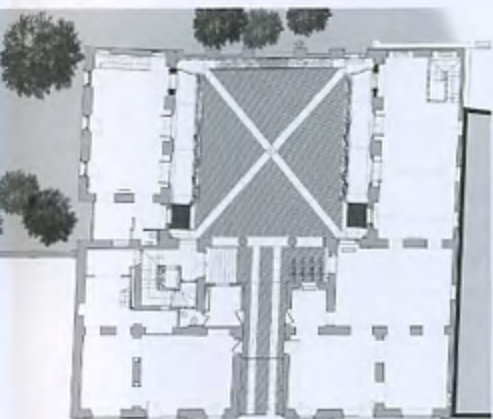
Der Entwurf stammt von einem jungen Architekten und Dozenten der Fakultät für Umwelt-Architektur der Polytechnischen Universität Mailand. Seine Entwürfe haben ihm 2008 auch den ersten Preis des internationalen Wettbewerbs Next Energy – „Energetische Effizienz und erneuerbare Energien“ – für das Neue Sportzentrum des Internationalen Fußballclubs von Appiano Gentile eingetragen sowie 2009 den Sieg beim Wettbewerb „Saie Selection – Low Cost & Low Energy Sustainable Housing“, für das Projekt Ecohouse (Ökohaus) in Curno (Bergamo).

*Roberto Gamba*

to the frontage was interpreted in a classic way, whereas the internal façade oriented towards the park was finished with a different design. The preservation of the facing bricks, which were painted white, gives them the appearance of an elegant tower of ancient origin, because the texture of the original bricks lets the façade literally vibrate and allows a harmonious dialogue with its environment. That way it bears witness to the durability of the basic material – brick masonry – as well as its flexibility with regard to subsequent inevitable modernisations and adaptations of uses.

The design was developed by a young architect and lecturer at the Faculty of Environmental Architecture at Politecnico di Milano. In 2008, his designs also earned him the first prize in the international competition Next Energy – “Energy Efficiency and Renewable Energies” for the New Sports Centre of the Appiano Gentile International Football Club as well as the first prize in the competition “Saie Selection – Low Cost & Low Energy Sustainable Housing” in 2009, for the eco-house project in Curno (Bergamo).

*Roberto Gamba*



Grundriss Erdgeschoss (links) und  
1. Obergeschoss (rechts).  
Ground floor plan (left) and 1st floor  
plan (right).



Der weiße Anstrich des Ziegelmauerwerks  
lässt dessen lebhaftige Textur erkennen.  
The white coat of paint applied to the  
brickwork gives it a vivid texture.

Die flexibel gestalteten Wohnungen im Dach-  
geschoss weisen unterschiedliche Grundrisse  
und z.T. doppelte Raumhöhen auf.  
The flexibly designed apartments on the top  
floor feature different floor plans and partly  
double ceiling heights.

