

Φ BKG ARCHITECTEN 2012



Hans-Peter Bärtsch
Christian Gerber
Nadine Gerber-Hunziker
Christof Geyer

Die Renditen von Immobilien, insbesondere Überbauungen oder Mehrfamilienhäusern an guter Lage, waren in der Vergangenheit stets attraktiv. Derzeit sind sie, mit Blick auf eine sichere und langfristige Kapitalbindung, wohl kaum zu überbieten, vorausgesetzt, ihre Ausstattung und der Grundriss entsprechen den Anforderungen an zeitgemässes Wohnen. Bei Liegenschaften, die in die Jahre gekommen sind, stellt sich daher die Frage, was tun, um den Wert des Objekts zu sichern. In einem ersten Schritt prüfen die BKG Architekten, ob bei dem jeweiligen Objekt eine Ausnutzungsreserve vorhanden ist, die es im Zuge des verdichteten Bauens möglich macht, das Grundstück optimal auszunutzen und/oder beispielsweise das Dach auszubauen bzw. aufzustocken. Ein wichtiges weiteres Kriterium ist der Grundriss des bestehenden Objekts. Ist dieser brauchbar und eine Ausnutzungsreserve vorhanden, drängt sich mit Blick auf eine langfristige Rendite eine Sanierung nach Minergiestandard in Verbindung mit einer Komfortlüftung auf. Diese Variante ist sehr attraktiv, vorausgesetzt, der bisherige Mietzins war angemessen und lässt sich somit nach dem Umbau deutlich nach oben anpassen.

Eine Minergiesanierung ist auch möglich bei einem guten Grundriss ohne Ausnutzungsreserve. Eine Sanierung kann dabei die Kosten eines Neubaus übersteigen. Dennoch kann sie sich bei Objekten mit speziellem Charakter, der so bei einem Neubau nicht wieder geschaffen werden kann, lohnen. Ob dies der Fall ist, zeigt eine individuelle Studie der Möglichkeiten. Entspricht die Aufteilung der Wohnungen jedoch nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und ist keine Ausnutzungsreserve vorhanden, empfiehlt sich ein Abbruch der Liegenschaft und Neubau.

Bei Objekten mit Ausnutzungsreserve ist häufig eine Kombination aus Um- und Neubau in Verbindung mit einer Sanierung die optimale Lösung. Bei dieser Variante wird die bestehende Bausubstanz wo immer möglich erhalten. Teile der Wohnungen erfahren einen Umbau, andere werden durch einen Anbau erweitert. Nasszellen sowie die Elektroinstallation werden erneuert. So kann beispielsweise durch einen Anbau ein zuvor kleines Wohnzimmer deutlich vergrössert und die Küche neu gestaltet werden. Ein neu angebauter Balkon kom-

plettiert die Anhebung der Wohneinheiten auf ein modernes Niveau. Die Nachfrage nach zeitgemässen Wohnungen an guter Lage ist hoch, an bestimmten Orten übersteigt sie sogar deutlich das Angebot. Diese Tatsache und das Wissen, dass eine Liegenschaft nach der Sanierung im Minergiestandard in Kombination mit einer Komfortlüftung lediglich noch 25% der bisherigen Energiekosten für die Heizung benötigt, verdeutlichen das langfristige Renditepotenzial, welches sich aus einer an den Bedürfnissen des Marktes orientierten Sanierung einer Überbauung oder eines Mehrfamilienhauses ergibt. Vielfach bringt eine Kombination aus Sanierung, Um- und Neubau die besten Voraussetzungen für eine langfristig gute Rendite. Bis zu 70% des Auftragsvolumens der BKG Architekten sind Umbauten und Sanierungen. Entsprechend gross ist die Erfahrung in diesem Bereich.

Die BKG Architekten sind Ihr verlässlicher Partner und beraten Sie gerne.

Hans-Peter Bärtsch

Moderner Wohnraum unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit



Auf dem Grundstück an der Sparrenbergstrasse 5 in Unterengstringen stand bisher ein Einfamilienhaus. Die Lage, am Waldrand des beliebten Südhanges von Unterengstringen, bietet eine wunderschöne Fernsicht über das Limmattal.

Aus dem bisherigen Einfamilienhaus wurden neu fünf Eigentumswohnungen. Die drei Wohnstockwerke schmiegen sich terrassenartig an den Hang, wobei in den unteren beiden Stockwerken je zwei Wohnungen nebeneinander angeordnet sind. Die Attikawohnung nimmt als Highlight das ganze obere Stockwerk ein.

Mit dem Bau der fünf hochwertigen Eigentumswohnungen kann das attraktive Grundstück aus wirtschaftlicher Sicht optimal ausgenutzt werden.

Alle Wohnungen werden im Minergie-standard mit einer Komfortlüftungsanlage gebaut. Für die Oberflächen werden ausschliesslich hochwertige Naturprodukte wie Vollholz, Holzfurniere oder bearbeitete Natursteinprodukte und keramische Platten verarbeitet. Die Wände in den Wohn- und Schlafräumen werden mit Weissputz gestrichen.



Standort: Sparrenbergstrasse 5, Unterengstringen
Bauherrschaft / Projektentwicklung: Baukonsortium Sparrenbergstrasse
Ausführung: Kobelt + Partner AG, Weinfelden
Planung: 2011
Ausführung: 2012
Baukosten: keine Angaben

Weniger Zimmer – mehr Wohnqualität

Das am Hang stehende Mehrfamilienhaus Im Burenacher 2 in Erlenbach mit 5 Wohnungen entstand in den 90er-Jahren. Im unteren Wohngeschoss befindet sich eine, in den darüber liegenden Normstockwerken sind je zwei Wohnungen. Die oberste Wohnung im Dach wurde halbseitig versetzt und zieht sich auf zwei Ebenen über das ganze Haus.

Die Bauherrschaft wollte mit dem Umbau der 4½-Zimmer-Dachwohnung in eine 2-Zimmer-Wohnung ein moderneres Raumkonzept mit mehr Wohnqualität realisieren.

Da ein Teil der entfernten Wände bisher die Lasten des Daches getragen hatte, musste die Dachkonstruktion verstärkt werden. Bei dieser Gelegenheit wurde das gesamte Dach im Minergiestandard wärmegeämmt und gegen Schall isoliert.

Die geschlossene Küche im tiefer gelegenen Wohnteil wurde zum Wohnessraum hin geöffnet. Zudem wurde das Raumangebot im Wohnbereich um die im Kniestock befindlichen bisherigen Abstellräume erweitert und die Wände wurden in einem neuen, modernen Farbkonzept gestaltet. Der Bereich von Dusche, WC, Waschmaschine und Tumbler wurde um den Kniestock erweitert und erhielt durch die neuen Oberflächen eine attraktive Gestaltung.

Aus den drei kleinen Räumen im oberen Teil der Wohnung entstand ein grosszügiger Raum, der dank attraktivem Gestaltungs- und Farbkonzept neu als kombinierter Arbeits- und Schlafraum genutzt wird. Im Badezimmer wurde die abgehängte Decke entfernt. Somit erhielt der Raum mehr Höhe und wirkt damit auch grösser.



Standort: Im Burenacher 2, Erlenbach
 Bauherrschaft: Jasmin Blanc Bärtsch und Hans-Peter Bärtsch
 Planung: März bis September 2011
 Ausführung: Oktober bis Dezember 2011

«Raum-Rochade» eröffnet grösseres Platzangebot

Die Agentur der Suva Winterthur liegt an zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zu der Innenstadt in Winterthur. Das starke Wachstum der Agentur und die Übernahme zusätzlicher Dienste sowie eine Neuausrichtung der Versicherung im Marktumfeld führten zu einem erhöhten Platzbedarf. Eigene Reservflächen standen nicht zur Verfügung. Durch den Auszug eines Mieters im selben Gebäude konnte der zusätzliche Platzbedarf gedeckt werden. Zudem konnte für den Empfangsbereich eine lange angestrebte Lösung gefunden werden. Nach dem Umbau befindet sich der Haupteingang mit dem Empfang und der Kundenzone im Erdgeschoss. Die darüber liegenden, mit der Kundenzone direkt verbundenen Ärztebereiche bleiben erhalten. Im neuen Untergeschoss wurden Räume angesiedelt, die kein natürliches Tageslicht benötigen. Neu untergebracht sind dort ein grosser, unterteilbarer Schulungsraum mit dazugehörigen Lagerräumen, der Kraft- und Gymnastikraum sowie die WC-Anlagen. Ergänzt wird das Raumangebot durch Garderoben, Duschen und Ruheräume.

Der alte Zugangsbereich nimmt neu Ausendienstbüros und dienende Abteilungen (Post, Logistik, Warenumschlag etc.) auf. Mit geringen Umbaumassnahmen wird somit die Nutzung des 1. Obergeschosses als interne Büroebene möglich.



Der Ärztebereich erfuhr ebenfalls kleine Anpassungen. Eine vereinfachte Strukturierung der bisher mehrschigen Büros schafft zusätzliche Raumreserve. Da der Agenturbetrieb während der Umbaumassnahmen reibungslos funktionieren musste, erfolgte der Umbau in drei Etappen. Zuerst wurden die ehemaligen Mieterflächen umgebaut und der Empfangsbereich dort angesiedelt. Nachdem der Empfang am neuen Ort reibungslos arbeitete, erfolgte im zweiten Schritt der Umbau der Büroräume und des ehemaligen Empfangsbereichs. Um freien Raum für den Umbau des Ärztebereichs zu schaffen, wurde dieser provisorisch in den neuen Büroräumen untergebracht. Nach der Fertigstellung der neuen Räumlichkeiten für die Ärzte erfolgte die definitive Belegung der einzelnen Segmente im gesamten Bereich der Agentur.



Standort: Lagerhausstrasse 15 + 17, Winterthur
 Bauherrschaft: Suva, Abteilung Bauten, Luzern
 Planung: 2011
 Ausführung: 2011–2013
 Baukosten: ca. 4.4 Mio. Franken

Wissen ins Zentrum gerückt

Die Schulanlage Seehalde gliedert sich in drei Schulbauten und eine Mehrzweckhalle. Der etappenweise erfolgte Umbau und die Sanierung des Gesamtkomplexes ermöglichten der Bauherrschaft ein Splitting der finanziellen Belastung auf einen längeren Zeitraum.

Den Auftakt bildete die Realisierung des Spezialtraktes, im Anschluss wurden der Haupttrakt und das Turnhallegebäude saniert.

Ein zentraler Abschnitt der gesamten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen war die neue Ausrichtung der bisherigen Innenhöfe. Durch die Positionierung der Mediothek in einem der Innenhöfe rückte das Wissen ins Zentrum der Anlage. Damit setzt dieser Bereich ein Zeichen für den Bildungsauftrag der Schule. Die Nutzung des zweiten Innenhofes als multifunktionale Aufenthaltsfläche liess einen weiteren wichtigen Ort der Begegnung für die Schüler entstehen. Zudem konnten mit diesem Schritt die bisher knappen Pausenflächen zusätzlich ausgebaut werden, was

besonders für die kalten Jahreszeiten einen deutlichen Mehrwert generiert.

Die im Spezialtrakt begonnene Einführung von Whiteboards in den Klassenzimmern und Gruppenräumen sowie die Umsetzung von akustischen Massnahmen wurden im Haupttrakt weitergeführt.

Die Räume für den Naturkundeunterricht wurden komplett erneuert und bieten nun optimale Voraussetzungen für einen zeitgemässen Schulbetrieb. Auch der Lehrerbereich erfuhr eine Neugestaltung und wurde durch eine Küche ergänzt.

Der Klassen- und der Turnhallentrakt wurden wärmetechnisch saniert und es erfolgte eine Anpassung an die aktuellen Brandschutzvorschriften. Die Abwatswohnung wurde umgenutzt und bietet heute Raum für die Schulleitung und die Schulsozialarbeit mit der zugehörigen Infrastruktur.

Mit dieser letzten Etappe konnte das Projekt abgeschlossen und der Schulgemeinde zur vollumfänglichen Nutzung übergeben werden.



Standort: Schulanlage Seehalde, Niederhasli
 Bauherrschaft: Sekundarschulgemeinde
 Niederglatt-Niederhasli-Hofstetten
 Planung: 2007–2011
 Ausführung: 2008–2012
 Baukosten: 9.5 Mio. Franken



Neu gestaltete Aula bewährt sich im vielfältigen Einsatz

Die einzelnen Trakte der Schulanlage Breiti wurden gestaffelt saniert und teilweise räumlich angepasst. Nach der Realisierung verschiedener Bauetappen im Bereich des Klassentraktes und einer umfangreichen Vorbereitung der neuen Massnahmen stand als Abschluss der Umbau- und Sanierungsmassnahmen die Optimierung der Aula und der zugehörigen Erschliessungsflächen an. Die inzwischen begonnene Nutzung der Aula zeigt, dass viele Bedürfnisse, die vor den Umbaumassnahmen nicht gedeckt werden konnten, nun realisiert werden können. Die vereinfachte Raumgeometrie und die mobile Bühne bieten mehr Flexibilität bei der Nutzung. Die Aula bietet nun auch Raum für Theateraufführungen in professionellem Rahmen. Die aktualisierte technische Ausrüstung hilft zusätzlich die Ansprüche an eine zeitgemässe Aula zu decken.

Ganz bewusst wurde bei der Wahl der verwendeten Materialien der Fokus auf Schlichtheit gesetzt. Das bestehende Eichenparkett wurde bei der Gestaltung der Auladecke neu aufgegriffen, wobei die Rasterung das Ziel der Schlichtheit weiter verstärkt. Die akustischen Massnahmen mit der neuen Decke zeigen den gewünschten Erfolg und unterstreichen das angenehme Raumklima, was für eine vielfältige Nutzung äusserst förderlich ist. Das Beleuchtungskonzept trägt einer gleichmässigen Ausleuchtung ebenso Rechnung wie der Möglichkeit, unterschiedliche Stimmungen im Raum zu schaffen. Die auf den ersten Blick zufällig anmutende Anordnung der Leuchtkörper soll einen lebendigen Rhythmus erzeugen, aber bei Bedarf auch in der Lage sein, die festliche Wirkung eines Sternenhimmels zu vermitteln.



Standort: Schulanlage Breiti, Herrliberg
 Bauherrschaft: Gemeinde Herrliberg
 Planung: 2009–2011
 Ausführung: 2011–2012
 Baukosten: 3.32 Mio. Franken

Eine gelungene Symbiose aus Funktionalität und Gemütlichkeit



An begehrtester Wohnlage in Herrliberg bietet sich dem Betrachter von der Terrasse des Clubhauses des Tennisclubs Herrliberg eine spektakuläre Aussicht. Die Übernahme des Vereinsrestaurants durch ein neues Wirtepaar im Frühling 2012 nahm der Vorstand zum Anlass, einige Optimierungen und Erneuerungen rund um das Clubhaus umzusetzen. Dies alles unter der Prämisse, die bestehende Architektur und somit das Clubhaus als harmonische Einheit zu erhalten. Zudem galt es auch den Nutzungszweck als Clubhaus, in dem gemütliche Feste gefeiert sowie Interclub- und Juniorenanlässe durchgeführt werden, stets im Auge zu behalten.

Im Aussenbereich wurden die ehemals gelbe Box dunkelblau gestrichen und die Gangzone mit einem neuen Anstrich aufgefrischt. Im Innen- und Aussenbereich sorgen neue Stühle, farblich abgestimmte Tischtücher, neues Besteck und verschiedene Dekorationsgegenstände für

ein freundliches Erscheinungsbild. Die Bartheke wurde erneuert und mit der gebeizten Eiche ein neuer Akzent im Clubraum gesetzt, der viele Sportler und Besucher zum Verweilen einlädt. Im ehemaligen Sitzszimmer wurde die Rückwand im gleichen roten Farbton gestrichen wie die Wand im Clubraum und somit eine stärkere optische Verbindung beider Räume geschaffen. Die neue Einrichtung und verschiedene Installationen verleihen dem Raum nun ein gemütliches Lounge-Feeling. Da lediglich ein Koch für alle Gäste des Restaurants kocht, galt es bei der Auswahl der zu ersetzenden Küchengeräte darauf zu achten, dass diese leistungsstark und gross genug dimensioniert sind, um dem Menüplan und auch einer grossen Gästezahl gewachsen zu sein. Man entschied sich für einen Profisteamer mit separatem Dunstabzug, einen leistungsstarken Grill, eine neue Fritteuse und eine neue Kaffeemaschine.

Standort: Waidstrasse, Herrliberg
 Bauherrschaft: Tennisclub Herrliberg
 Planung: 2011
 Ausführung: 2012
 Baukosten: ca. 50 000 Franken



Modernes Gewand für den Treffpunkt der Gemeinde

Die Kirche und das Pfarreizentrum St. Konrad sind in Zürich Albisrieden ein zentraler Treffpunkt des Quartiers. Die Pfarrkirche wurde in den 50er-Jahren vom berühmten Kirchenarchitekten Ferdinand Pfammatter erbaut. Das zwischen den kircheneigenen Wohnbauten und der Kirche gelegene Pfarreizentrum entwarf in den 80er-Jahren der Architekt Moser. Das Zentrum beherbergt unzählige Vereine und Gruppierungen, die die Räumlichkeiten seit vielen Jahren nutzen.

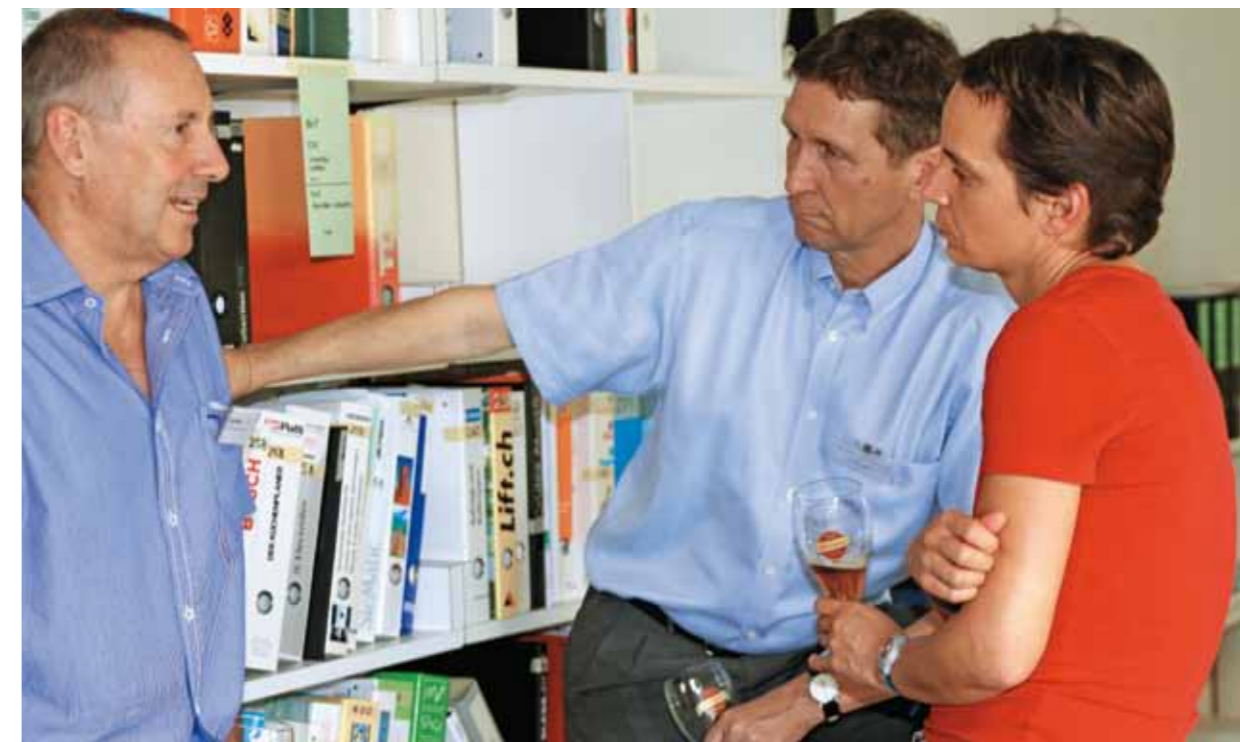
Damit das rege Pfarreileben trotz der notwendigen erheblichen Umbau- und Sanierungsarbeiten weiterhin funktionieren konnte, wurden die Arbeiten in drei Etappen vollzogen. Jeweils nach Pfingsten startete eine Umbauetappe und konnte stets rechtzeitig vor Advent abgeschlossen werden. Die Sanitär- und Aufzugsanlagen mussten ersetzt werden. Die fast 50-jährigen Fenster wurden ausgetauscht und die Parkettböden erneuert. Darüber hinaus mussten diverse Räume für den Unterhalt der Anlage optimiert und die Kanalisation der gesamten Anlage saniert und den heutigen Normen angepasst werden.

Zudem galt es, behindertengerechte Zugänge und Toiletten zu schaffen. Der filigrane Kirchturm wurde statisch verstärkt, seine Betonkonstruktion saniert und die Geländer erfuhren eine Anpassung. Mit diesen Massnahmen können alle statischen und sicherheitstechnischen Normen erfüllt werden. Mit der Neugestaltung des Kirchenplatzes, des Herzstücks der Sanierung, erfuhren die Bauarbeiten ihren Abschluss. Durch die Begrädigung des Platzes vor der Pfarrkirche entstand ein Niveausprung zum Trottoir, der den Kirchenplatz von der Strasse trennt. Somit sind die verschiedenen Aktivitäten gegenüber der Strasse etwas geschützt und können auf ebenem Gelände stattfinden. Durch die Entfernung der Hecken beim Kirchturm wurde der Hauptzugang zum Zentrum eröffnet. Der kleinere Platz lädt mit Sitzbänken, Brunnenanlage und einem schattenspendenden Baum zum Verweilen ein. Für die Architektur und Planung zeichneten die BKG Architekten verantwortlich, die Bauleitung lag in den Händen von Marcel Barth. Die Sanierung des Kirchturms oblag dem Bauingenieur Roland Wolfseher.

Standort: Fellenbergstrasse 231, Zürich
 Bauherrschaft: Pfarrei St. Konrad, Zürich
 Planung: 2009–2010
 Ausführung: 2010–2012
 Baukosten: ca. 3.6 Mio. Franken



BKG-Apéro 2012





BKG ARCHITECTEN

Hans-Peter Bärtsch
Creed Kuenzle
Christian Gerber
Christof Geyer

Münchsteig 10
8008 Zürich

Telefon 044 385 93 11
Telefax 044 385 93 10

info@bkg.ch
www.bkg.ch