

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Band:** 22 (2009)  
**Heft:** [12]: Die Baumanager : sie halten den Architekten den Rücken frei

**Artikel:** Kostenregime im Vogthaus : auch bei kleineren Projekten lohnt sich der frühe Beizug des Generalplaners - ein Beispiel  
**Autor:** Ganzoni, David  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123898>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 09.11.2024

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

# KOSTENREGIME IM VOGTHAUS

## Die Sanierung eines Schutzobjekts durch Spill- mann Echsle zeigt, dass der Generalplaner auch beim Kleinobjekt eine wichtige Rolle hat.

**Text: David Ganzoni**

Das «Vogthaus steht kurz unter dem Albispass. Wer vom Sihltal heraufkommt, sieht seine grosse Fassade aus dem 18. Jahrhundert: Zwei gemauerte Sockelgeschosse, darüber ein Vollgeschoss und ein steiles Giebfeld in Fachwerk. Der Anbau von 2008 versteckt sich im Untergrund – einzig ein grosses, liegendes Fenster in der Stützmauer neben dem Haus lässt die Erweiterung erahnen. Von der Strasse führt die Zufahrt hinab auf den Vorplatz zwischen Wohnhaus und Scheune. Das Haus wirkt von aussen, als ob es lediglich saniert worden wäre – nichts deutet hier auf den markanten Eingriff hin. Im Innern blieb jedoch kaum ein Stein auf dem anderen: Die Architekten haben alle Stockwerke neu organisiert. Das Entree ist neu doppelgeschossig und der grosszügige räumliche Auftakt des Hauses. Die übrigen Bereiche behielten die ursprünglichen niedrigen Raumhöhen, die Architekten haben jedoch Räume zusammengefasst und so grössere Zimmer geschaffen. Die Innenräume sind schlicht gestaltet und geprägt von dunklen Holzböden – opulent farbige Badezimmer bilden dazu dekorative Gegenwelten. Das neue Schwimmbad mit Sauna liegt im erweiterten Untergeschoss: Es ist unter dem Vorplatz versteckt – der Wasserspiegel liegt auf gleicher Höhe wie die Wiese draussen. Das 7,5 Meter breite Fenster bietet eine spektakuläre Sicht aus dem Wasser heraus den Hang hinab.

### LANDWIRTSCHAFT UND DENKMALSCHUTZ

Das Haus wurde zwar umfassend umgebaut, renoviert und reich ausgestattet – dennoch: Es ist ein kleines Bauprojekt. Wieso haben die Architekten es nicht in Eigenregie realisiert? «Wir wussten, dass das ein komplexes Projekt würde. Alleine hätten wir das nicht bewältigen können», erklärt Harald Echsle, «denn ein Umbau, vor allem in einem denkmalgeschützten Objekt, lässt sich nie linear planen.» Zwei Rahmenbedingungen haben die Arbeit erschwert. Erstens: Das Haus steht in der Landwirtschaftszone – es gelten strenge Vorschriften, für deren Einhaltung nicht nur die Gemeinde, sondern auch der Kanton zuständig ist. Zweitens: Teile des Hauses stehen unter Denkmalschutz – im Umgang mit dem Bestand mussten die Architekten also vorsichtig planen und die Handwerker vorsichtig bauen. «Je früher ein Generalplaner am Projekt mitarbeitet, desto mehr Sicherheit gibt es im ganzen Planungs- und Bauprozess», ist Echsle überzeugt. Die Architekten waren es denn auch, die Caretta + Weidmann

ins Boot holten – ganz am Anfang der Planung. Die Bauherrschaft hatte dies nicht zur Bedingung gemacht, fand den Vorschlag aber gut.

**KEINE ÜBERRASCHUNGEN** Die Aufgabenteilung zwischen Architekten und Baumanagement war klar geregelt: Die Architekten waren verantwortlich für alle Pläne, die gestalterische Leitung und die Gesamtkoordination. Caretta + Weidmann übernahmen Ausschreibung, Kosten- und Terminplanung, Verträge und Bauleitung. Eine erste Kostenschätzung durch die Baumanager zeigte, dass das Projekt zu teuer würde. Baumanager, Architekten und die Bauherrschaft gingen über die Bücher, reduzierten den Standard und vereinfachten das Projekt, vor allem durch Weglassen von ganzen Elementen, beispielsweise der Nachisolierung des Dachs. So konnten die Kosten um rund 30 Prozent gesenkt werden. Doch, wie so oft, kamen im Lauf der Planung und der Bauarbeiten wieder viele Wünsche der Bauherrschaft dazu – je konkreter der Bau, desto höher wurde sein Ausbaustandard. So stiegen die Kosten mit jedem endgültig definierten Bauelement – am Ende waren sie wieder auf der Höhe der ursprünglichen Schätzung. Die Bauherrschaft bestätigt aber, dass die Planer ihre Arbeit trotzdem gut gemacht haben: «Wir wussten, dass sich der Projektleiter Rafael Caretta bei Kostenänderungen immer rechtzeitig bei uns melden würde. Es gab also nie Überraschungen und wir hatten immer die Gewissheit, dass Mehrkosten auch mehr Leistungen bedeuteten.»

**SCHÖN, ABER TEUER** Diese Bauherrschaft hatte mit Rafael Caretta und Harald Echsle zwei Ansprechpersonen. Jeden Mittwoch trafen sie sich mit den Auftraggebern vor Ort zu einer Besprechung – auch die Bauherrschaft hat ihre Rolle ernst genommen und viel Zeit investiert. Einer der folgenreichsten Entscheide betraf den Erdgeschossboden: Der alte Boden hatte eine Niveaudifferenz von 30 Zentimetern und während des Baus stellte sich heraus, dass sein Zustand schlecht war. Eine Sanierung wäre möglich gewesen, die Bauherren hätten aber eine Schwelle zwischen Ess- und Wohnzimmer in Kauf nehmen müssen. Die Vorteile einer neuen Decke hingegen lagen auf der Hand: Die Architekten konnten das gesamte Erdgeschoss auf dem gleichen Niveau organisieren und Installationsrohre einlegen, statt sie im Untergeschoss sichtbar unter der Decke führen zu müssen. Architekt und Bau- >>

### BIS INS KLEINSTE DETAIL

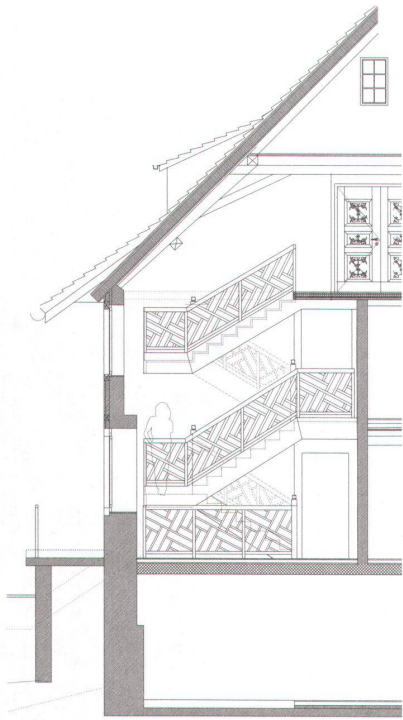
Das luxuriöse Umbau und die aufwändige Sanierung des teilweise denkmalgeschützten ehemaligen Vogthaus aus dem Jahre 1757 eine komplizierte Übung werden würde, war allen Beteiligten klar. Im Inneren des Riegelhauses blieb kein Stein auf dem anderen. Vor allem das Entree (siehe Foto mit dem neuen markanten Treppenhaus) wurde komplett umgebaut. Es bietet nun die doppelte Raumhöhe und einen neuen, durchgehenden Boden. Die Flächen sind mit exquisiten Materialien verkleidet: Vom feinen Naturstein im Schachbrett- und Fischgratmuster am Boden bis zum edlen Teakholz-Treppenhaus im Entree. Mit viel Hartnäckigkeit und hoher Präsenz auf der Baustelle gelang es, die hohen Ansprüche der Bauherrschaft umzusetzen.

> Wohnhaus, Langnau am Albis, 2008

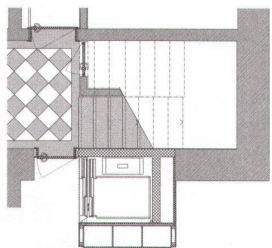
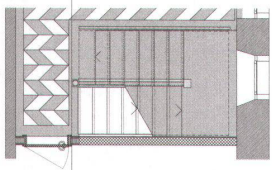
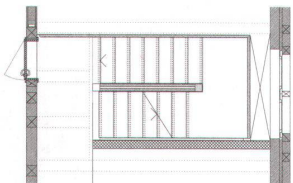
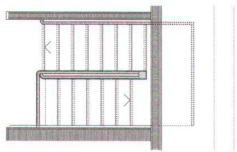
> Architektur: Spillmann Echsle, Zürich

> Baumanagement und Bauleitung: Caretta + Weidmann, Zürich

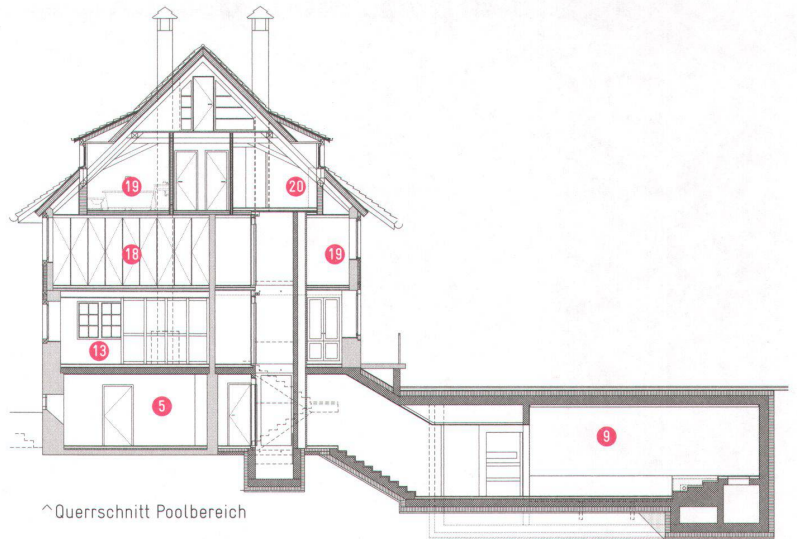




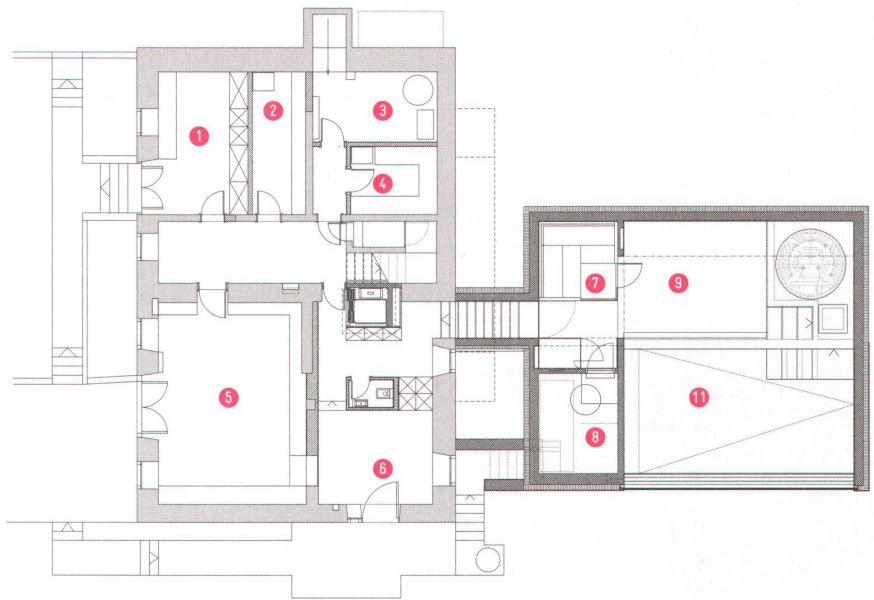
^ Schnitt neues Treppenhaus



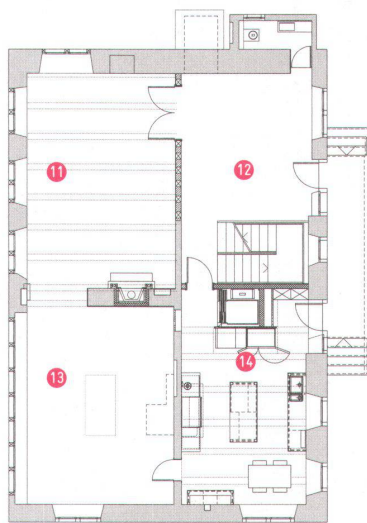
^ Detailpläne neues Treppenhaus



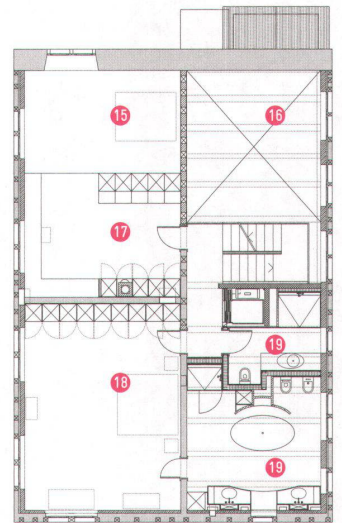
^ Querschnitt Poolbereich



^ Untergeschoss



^ Erdgeschoss



^ Obergeschoss

» herrschaft wussten: Das wäre schön, aber es würde teuer. «Unsere Rolle war es, bei allen Ideen und Änderungen möglichst schnell die Kosten zu berechnen und die terminlichen Konsequenzen aufzuzeigen», so Rafael Caretta rückblickend. So hatten die Bauherren nur einen Tag später neben den qualitativen Argumenten der Architekten auch die quantitativen Kriterien des Managements auf dem Tisch und damit die Grundlage für ihren Entscheid. Der Auftrag für die neue Decke kam denn auch innert kürzester Zeit.

### DIE «KNOCHENBÜEZ» DES BAUMANAGERS

Sämtliche Honorarprozente, die das Honorar des Baumanagements betreffen, traten Spillmann Echsle an Caretta + Weidmann ab. «Architekten wollen gestalten und nicht mit dem Handwerker jedes Detail auf der Baustelle besprechen müssen. Diese «Knochenbüez» erledigen wir für den Architekten», sagt Rafael Caretta. Konkret: Jeden Tag stand ein Bauleiter auf der Baustelle, koordinierte die Handwerker und kontrollierte die Arbeiten. «Bei einem Umbau kann Qualität, Termin- und Kostenplanung nur durch Präsenz auf der Baustelle garantiert werden», so der Baumanager. Die Zusammenarbeit zwischen Baumanagement, Architekt und Bauherrschaft hat aber auch deshalb so gut funktioniert, weil sie partnerschaftlich war und weil der Informationsfluss im Dreieck funktioniert hat: Die Bauherrschaft wusste, wann immer ein Kosten- oder ein Terminproblem auftaucht, würde Rafael Caretta sie anrufen. Und Harald Echsle wusste, wann immer ein gestalterischer Entscheid gefällt werden musste, würde an ihm kein Weg vorbeiführen: «Ein Bauleiter darf eben nicht nur die Kosten im Kopf haben, sondern er muss auch das Verständnis für Formales haben.»

Über Geld spricht man nicht. Dennoch: Der Umbau war aufwändig, die Bauzeit lang und der finanzielle Druck gross. Je länger die Baustelle dauerte, desto mehr Stunden stand der Bauleiter vor Ort. Caretta + Weidmann haben mit diesem Projekt nicht viel Geld verdient. Rafael Caretta ist trotzdem zufrieden und erklärt die Mischrech-

nung: «Wir haben ein sehr gutes Feedback von der Bauherrschaft bekommen – und das ist eine Referenz, die uns viel wert ist.» Auch Harald Echsle spricht nicht nur von Geld, wenn er sagt: «Dieses Projekt war lohnend. Es macht auch einfach Freude – man darf nicht immer nur an die wirtschaftliche Seite denken.»

### KONZENTRATION AUF DIE KERNKOMPETENZ

Am Beispiel des Umbaus lässt sich eine Veränderung des Berufsselbstverständnisses ablesen. Der Architekt ist im traditionellen Berufsbild ein Generalist: Er ist alleiniger Planer und Chef auf der Baustelle. Wenn er also die Ausführung an ein externes Baumanagementbüro abgibt, geht er von zwei Annahmen aus. Erstens: Spezialisierte Arbeit ist gute Arbeit. Zweitens: Die Kernkompetenz des Architekten ist die Arbeit am Zeichentisch; das Übersetzen in die Realität der Baustelle kann getrost auch jemand anderes machen. Und wie viele Architekten seiner Generation hat auch Echsle mit der Konzentration seiner Tätigkeit auf Entwurf und Planung kein Problem. Einen Bauleiter einzustellen und ihn mit professionellen Bauadministrations-Programmen auszustatten, das würde sich nicht lohnen. Lieber investiert er Zeit und Geld in Wettbewerbe und in die Entwurfsarbeit. Einmal pro Woche auf der Baustelle zu sein, reicht ihm. Seine leitende Rolle will der Architekt jedoch nicht abgeben: «Die Gesamtkoordination muss beim Architekten liegen.» So bewahrt er nicht nur den Überblick über die Wünsche der Bauherren, sondern garantiert auch, dass die Planungen der Spezialisten ein auf allen Ebenen funktionierendes Haus ergeben.

#### PLANLEGENDE

- 1\_Waschküche
- 2\_Vorratsraum
- 3\_Technik
- 4\_Vorratsraum
- 5\_Bibliothek
- 6\_Fitness
- 7\_Sauna
- 8\_Technik
- 9\_Liegebereich
- 10\_Pool
- 11\_Wohnen
- 12\_Entree
- 13\_Essen
- 14\_Küche
- 15\_Schlafen
- 16\_Luftraum
- 17\_Arbeiten
- 18\_Schlafen
- 19\_Bad
- 20\_Gästebad