

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 90 (2003)  
**Heft:** 6: Weiterbauen = Continuer le bâti = Building on

**Artikel:** Umnutzung, Aneignung : Toni Hürzeler : Bauernhaus-Umbau Kray, Unterehrendingen  
**Autor:** Tschanz, Martin  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-67099>

### **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:** 29.03.2025

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

# Umnutzung, Aneignung

Toni Hürzeler: Bauernhaus-Umbau Kray, Unterehrendingen

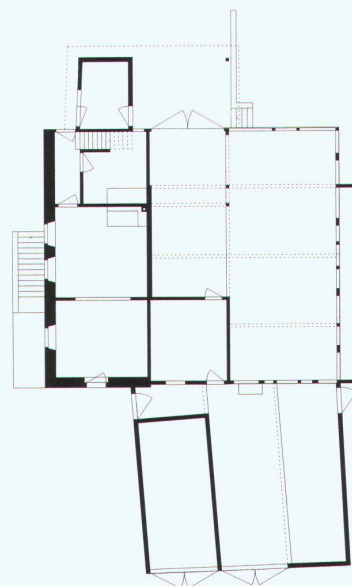
Architekten: Toni Hürzeler, Baden  
Ausführung: 2001  
Bilder: Adriano Biondo



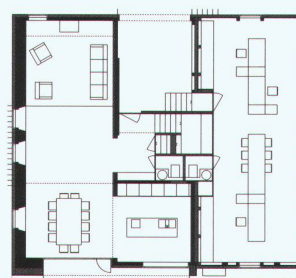
Nordansicht vorher



Nordansicht nachher



Erdgeschoss vorher



Erdgeschoss nachher

Umgenutzte Häuser, speziell Bauernhäuser, treten üblicherweise als alte Bauten in Erscheinung, in denen mehr oder weniger deutlich das Neue seinen Platz beansprucht. Haus Kray dagegen tritt als Ganzes als umgenutztes Bauernhaus in Erscheinung und schöpft daraus eine neue, eigenständige Identität. In ihr sind seine rund zweihundertjährige Geschichte und seine neue Bestimmung aufgehoben.

Die Umgestaltung ist dabei radikal und respektvoll zugleich. Respektvoll bezogen auf die städtebaulichen und volumetrischen Qualitäten des Baus, aber auch hinsichtlich der grösstenteils weiter verwendeten Bausubstanz. Radikal ist sie bezogen auf Ausdruck und Atmosphäre, aber auch mit Blick auf die räumliche und organisatorische Disposition. Zwar befindet sich das Büro der Unternehmensberatung Kray im ehemaligen Wirtschaftstrakt, doch greift im Obergeschoss auch die Wohnnutzung in diesen über. Das Zentrum des Hauses bildet neu eine Treppenhalle, die über ein Dachflächenfenster Zenitallicht erhält und die unterschiedlichen Ebenen verbindet. Die Eingänge zu Büro und Wohnhaus sind in die auch als Carport dienende Zugangshalle gelegt, die einen Teil der alten Einfahrt einnimmt.





Entsprechend der inneren Verknüpfung werden auch im Äusseren die einst sehr unterschiedlichen Teile des Hauses einander angeglichen und durch eine neue Umhüllung vereinheitlicht. So gibt es nach Nordosten an Stelle der ehemaligen Bretterwand eine neue Fassade. Und die Wahl der Dachkonstruktion als Kaldach mit einer extrem leichten Eindeckung aus grauer Dachpappe ermöglichte zum einen ein Weiterverwenden der teils schwachen Unterkonstruktion, unterstreicht aber auch die Kompaktheit des Baukörpers, die durch die sehr knapp ausgebildeten Dachüberstände zusätzlich betont wird.

Im Innern werden die Eigenarten des Bestandes für einen neuen Ausdruck genutzt. Ein zweigeschossiger Essbereich macht die Gedrungenheit von Wohnbereich und Küche als Qualität erfahrbar, die auch sonst recht niedrigen Geschosse treten zudem in spannungsvollen Kontrast zur fast turmartigen Vertikalität der Treppenhalle. Über die versetzt zueinander liegenden Ebenen entstehen hier erstaunlich weiträumige Bezüge diagonal durch das ganze Haus, das im Innern eine erstaunliche räumliche Komplexität entwickelt.

Die äussere Umhüllung erlaubt es, innen entgegen aller Tradition den Wandaufbau zu entkleiden. Bruchsteinmauerwerk und offenes oder mit Mauer- oder Flechtwerk gefülltes Riegelwerk wirken hier nicht rustikal oder gar als antike Versatzstücke, sondern eher als kostbare, höchst künstliche Strukturen. Diese tragen zwar die Erinnerung an die Geschichte fort und verweisen auf das ausgeübte Handwerk, auf unterschied-



liche Bauetappen und Nutzungen, sind jedoch durch die weisse Farbe und den Zusammenhang mit den glatten Flächen und der neuen Räumlichkeit in den modernen Kontext eingebunden. So wirken denn die Räume ganz und gar modern und lassen erst auf den zweiten Blick erkennen, wie sanft letztlich das alte Haus behandelt worden ist.

Haus Kray nutzt aus pragmatischem Anlass (gute städtebauliche Position und grosses, bei einem Neubau aus baurechtlichen Gründen nicht mehr zu realisierendes Volumen) die bestehende Substanz, eignet sich diese an und schafft dadurch eine Komplexität und einen Reichtum an Räumlichkeit, Atmosphäre und Sinnhaftigkeit, wie sie in einem reinen Neubau wohl nur schwer zu erreichen wären. Zudem ist das Ganze nachhaltig und, wie das werk-Material zeigt, auch ökonomisch sinnvoll.

Martin Tschanz

Vgl. auch das werk-Material in diesem Heft.

Offene Eingangshalle mit Treppe zum Büro und Wohnungstüre

Treppenhalle

Wohnbereich mit Kamin



# Bauernhaus-Umbau Kray, Unterehrendingen AG

**Standort:** Hofrain 15, 5415 Unterehrendingen  
**Bauherrschaft:** Fam. C.-R. Kray, Unterehrendingen,  
 Kray Treuhand & Revisions GMBH  
**Architekt:** Toni Hürzeler, Architekt HTL, Baden  
**Bauingenieur:** HKP Heyer Kaufmann Partner, Baden  
**Spezialisten:** HLK: Ing. Büro Kalt & Halbeisen, Kleindöttingen  
 Energie: Beat Züsli, Energie-Ing. NDS, Luzern  
 Bauphysik: Zimmermann & Leuthe, Aetikon  
 Landschaftsarchitekt: David & von Arx, Solothurn

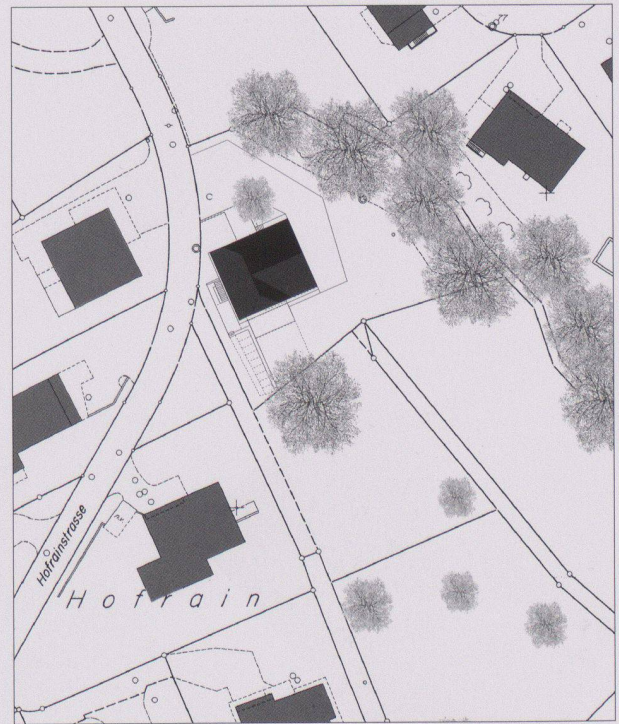
## Projektinformation

Das ehemalige Bauernhaus liegt direkt an der Strasse am Siedlungsrand von Unterehrendingen. Vor knapp 200 Jahren einfach gebaut, schlecht unterhalten und durch verschiedene Anbauten entstellt, sollte es abgebrochen werden. Aufgrund der guten Stellung am leicht geneigten Osthang und des zonenfremden, grossen Volumens wurde ein Umbau gewagt.

Das Haus wurde bis auf die brauchbare Gebäudestruktur zurückgeführt, mit einfachen Konstruktionen und Materialien verstärkt und ergänzt und wieder zu einem neuen Ganzen zusammengefügt. Neu werden die Räume um einen offenen Treppenraum herum organisiert. Über eine freie Wand, um die sich die Treppe bis ins Dachgeschoss dreht, dringt das Licht aus einem Oberlicht in die Mitte des Hauses.

## Raumprogramm

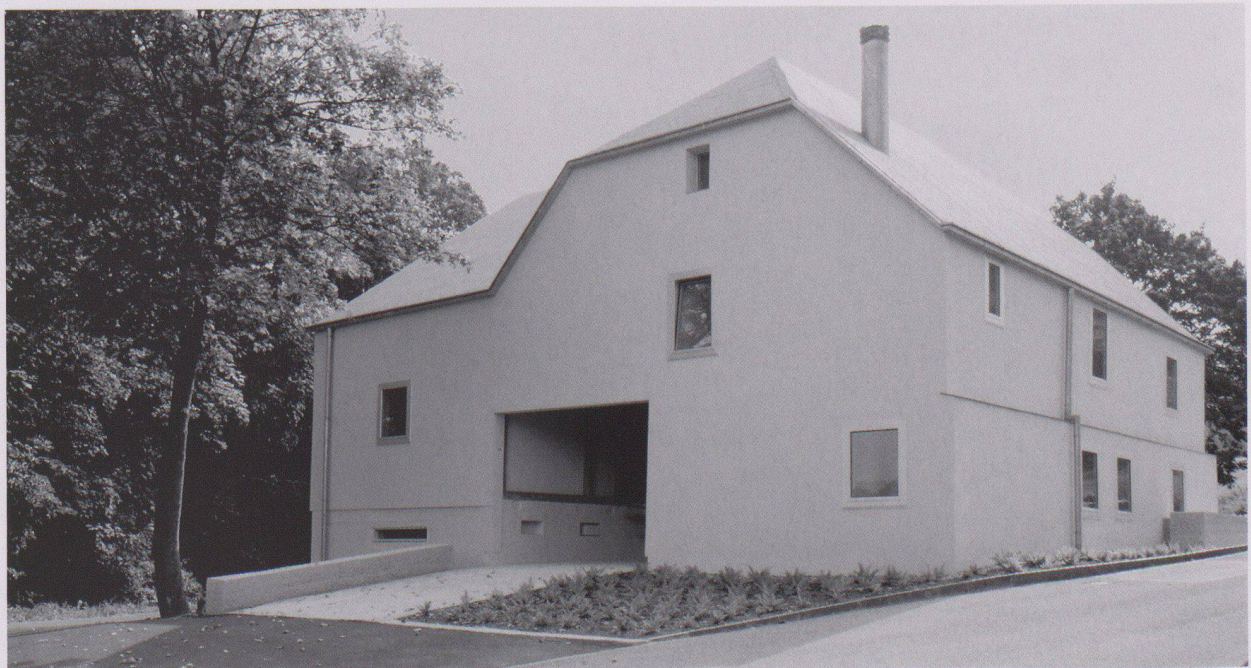
Wohnen und Arbeiten unter einem Dach  
 UG: Doppelgarage, Technikraum, Kellerraum mit Aussentreppe  
 EG: Eingänge über eine offene Vorhalle, Büro (separat erschlossen), Wohnräume und Küche  
 OG: 5 Schlafräume und Bad  
 DG: Gästezimmer, Waschküche, Sauna und Dusche



Situation

## Konstruktion

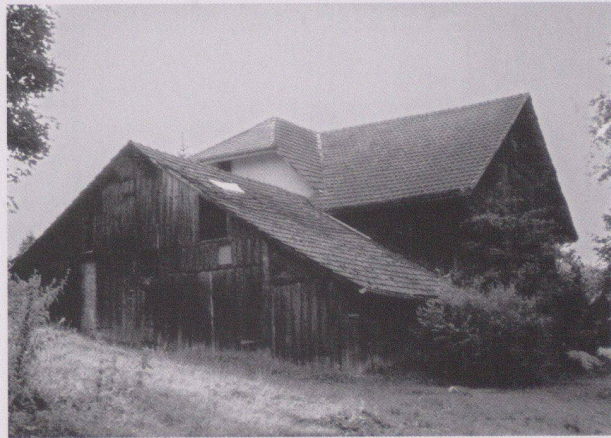
**Aussenwände:** Bruchsteinmauerwerk, Lehmwickelwand und Holzständerwand wurden winddicht gemacht, aussen gedämmt und mineralisch verputzt, innen freigelegt und geschlämmt.  
**Innenwände:** Teilweise als Scheiben ausgebildet, mit GKP verkleidet und gestrichen.  
**Treppe:** Als freitragender Betonkörper zwischen die Holzdecken gespannt, Tritte mit Anhydrit abgedeckt.  
**Decken:** Alte und neue Holzbalkendecken mit Bretterschalung und naturbelassenem Anhydritunterlagsboden; Untersichten z. T. mit GKP verkleidet und gestrichen.  
**Dach:** Sparrendach, mit Holzschalung 27 mm verstärkt und mit besandeter Dachpappe abgedeckt.





**Grundmengen nach SIA 416 (1993) SN 504 416**

<b>Grundstück:</b>	Grundstücksfläche	GSF	1385	m <sup>2</sup>
	Gebäudegrundfläche	GGF	168	m <sup>2</sup>
	Umgebungsfläche	UF	1217	m <sup>2</sup>
	Bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	775	m <sup>2</sup>
	Bruttogeschossfläche	bgf	380	m <sup>2</sup>
	Rauminhalt SIA 116		1620	m <sup>3</sup>
	Gebäudevolumen SIA 416	GV	1340	m <sup>3</sup>



<b>Gebäude:</b>	Geschosszahl	1 UG, EG, 1 OG, 1 DG		
	Geschossflächen GF	UG	85	m <sup>2</sup>
		EG	155	m <sup>2</sup>
		OG	170	m <sup>2</sup>
		DG	55	m <sup>2</sup>
	GF Total		465	m <sup>2</sup>

**Anlagekosten nach BKP (1997) SN 506 500**

(inkl. MwSt. ab 1995: 6.5%, ab 1999: 7.5%, ab 2001: 7.6%)

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	35 000.-
2	Gebäude	Fr.	750 000.-
4	Umgebung	Fr.	40 000.-
5	Baunebenkosten	Fr.	45 000.-
1-5	Anlagekosten total	Fr.	870 000.-

**Kennwerte Gebäudekosten**

1	Gebäudekosten BKP 2/ m <sup>3</sup> SIA 116	Fr.	465.-
2	Gebäudekosten BKP 2/ m <sup>3</sup> GV SIA 416	Fr.	560.-
3	Gebäudekosten BKP 2/ m <sup>2</sup> GF SIA 416	Fr.	1620.-
4	Kosten Umgebung BKP 4/ m <sup>2</sup> BUF SIA 416	Fr.	50.-
5	Zürcher Baukostenindex (04/1998= 100) 04/2001 110.1		

**Bautermine**

Planungsbeginn	August 2000
Baubeginn	April 2001
Bezug	Dezember 2001
Bauzeit	9 Monate

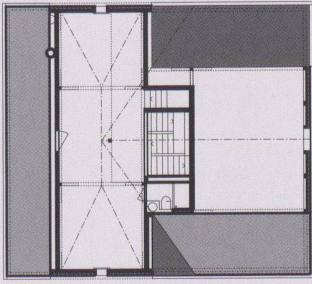
2	Gebäude		
21	Rohbau 1	Fr.	215 000.-
22	Rohbau 2	Fr.	162 000.-
23	Elektroanlagen	Fr.	30 000.-
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	Fr.	38 000.-
25	Sanitäranlagen	Fr.	65 000.-
27	Ausbau 1	Fr.	55 000.-
28	Ausbau 2	Fr.	75 000.-
29	Honorare	Fr.	110 000.-

Siehe auch Beitrag in werk, bauen+wohnen 06 | 2003, S. 14-15



Bilder: Adriano Biondo

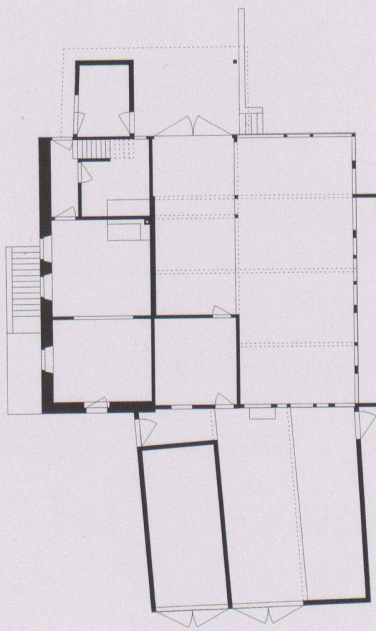




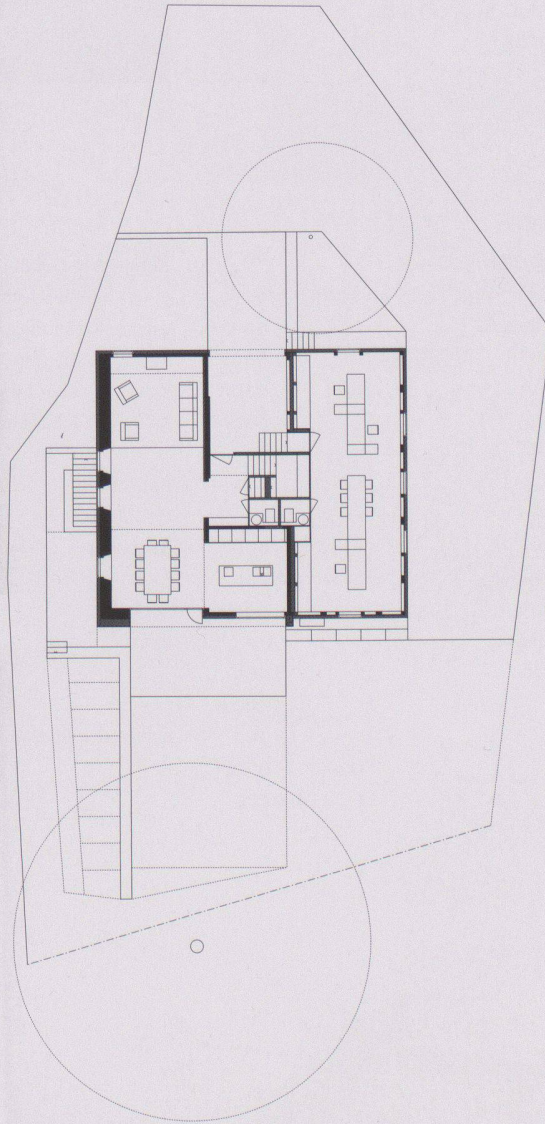
Grundriss DG



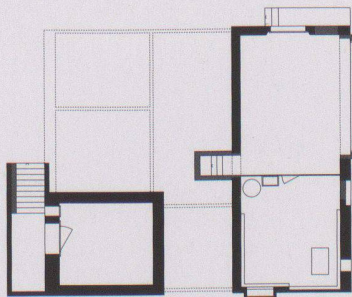
Grundriss 1.OG



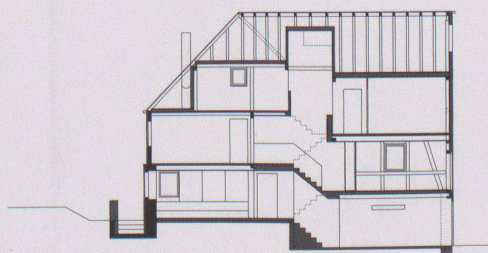
Grundriss EG alt



Grundriss EG



Grundriss Keller



Schnitt der Treppe



