

Handout: Referat Daniel Egger

«Altbausanierungen richtig planen, budgetieren und realisieren»

Umbra Architektur AG | Informationsanlass Stuberholz, Schüpfen (16. September 2026)

Folie 1: Nachhaltigkeit wenn Nutzungszyklen wechseln

- geschieht, wenn Projekte gestartet werden.
- zukünftige Nutzungszyklen in Projekte einplanen.
- es werden immer wieder alte Muster abgespielt.

Folie 2: Gemeinsamkeit von Projekten die nicht zum Fliegen kommen

- Die Liegenschaft stand 15 Jahre leer.
- Das Gebäude konnte bis auf den Wohnteil abgebrochen werden.
- In der Hostet konnten 3 Einfamilienhäuser und Carports gebaut werden.
- Mit dem Bestand wurde nicht sorgfältig umgegangen, die Rentabilität war so nicht gegeben.

Folie 3: Substanzerhalt und Nachhaltigkeit

- Bauherrschaft: Zwei Parteien.
- Parzelle: Ferienhaus, Seeanstoss, Hafen.
- Budget: Erwerb 1 Million und danach blank.
- Lösung: Billigst Fertigelementhaus aus Deutschland.
- Ergebnis: Budget gesprengt.
- Bestand in einen neuen Nutzungszyklus zu überführen ist nachhaltig.

Folie 4: Finanzielle Betrachtungen am Beispiel Koppigen

- Substanzwert: Rohbau 25–30 % = 400–500'000.-
- Abbruch = 50'000.- | Beitrag KDP = 50'000.- | Förderbeitrag Gebäudesanierung = 30'000.-
- (Unterhalt / Steuern bis 2028 2/3 der Projektkosten)
- Mit dem Ersatz wird nicht nur Geschichte und Kultur vernichtet, es wird auch Substanz und Kapital zerstört.

Folie 5: Kennenlernen eines Baudenkmals am Beispiel Koppigen

- Wichtigste Aufgabe: exakte Aufnahmepläne
- Aufgabe Architekt: sich mit entwerfen zurückzuhalten
- Aufgabe Bauherr: Bedürfnisse aufschreiben

Folie 6: Geschichte erkennen und Geschichten erzählen

- Bauernhäuser: Wohnteil, Tenne, Stallungen

- Koppigen: Gewölbekeller 1720, Werkstatt, Sattlerei, Poststelle, Kleintierstall, Knechtenwohnung, Tenne
- Mit Entwürfen zurückhalten.

Folie 7: Bedürfnisse der Bauherrschaft

- Haus und Bauherrschaft zusammenbringen
- Bedürfnisse in Textform einweben
- Dem Bestand Gewicht gegeben

Folie 8: Toute la Boutique

- Problem: Bestellschein und Portemonnaie passen nie
- Lösung: Gut sortierten Boutique
- Sauber präsentierte Ware mit einem Preisschild versehen
- Ziel: Nicht die gesamte Boutique kaufen

Folie 9: Budgetvarianten

- Arbeitsgattungen: Baumeister, Zimmermann, Maler
- Projektbausteine: Dachsanierung, Ausstattung, Umgebung, Technik, Fine Design
- Bauherrschaft bestimmt ihr Engagement selber.

Folie 10: Referenzbilder zu Budget

- Budget ist spannend und schafft Identität.

Folie 11: Referenzbilder zu Budget abgleichen

- Wichtig für Kommunikation mit Bauherrschaft

Folie 12: Braucht plötzlich viel Budget

- Dieselbe Platte dunkel gestrichen

Folie 13: Bezug Fachwissen Planung

- Bauphysiker, Techniker, Denkmalpflege

Folie 14: Bezug Fachwissen Handwerk

- Baumeister, Zimmermann, Restaurator

Folie 15: Bedürfnisse ändern schneller als man denkt

- Aktive Familie: 2 Teenys, 4 Katzen, 2 Hunden, 15 Hasen, 8 Hühnern
- Das Haus weist 320 m² BGF auf, die Parzelle noch einmal 1'600 m²
- Später lebt hier ein Zweipersonenhaushalt.

Folie 16: Es geht darum weitere Nutzungszyklen einzuplanen

- In Koppigen wurde ein Clusterwohnhaus mitgedacht.

- Cluster: Privat, Gemeinsam, Innenräume, Garten
- Der Bestand kann später verdichtet und besser genutzt werden.

Folie 17: Umdenken und Erhalt in der Bauphase

- Sanierung im Bestand hat mit Handwerk zu tun.
- Die Baubranche ist auf Neubau ausgerichtet.
- Umbra bricht nicht ab.

Folie 18: Umdenken und Erhalt in der Bauphase

- Wiederum eine ähnliche Situation.
- Umbra erzählt Geschichten.

Folie 19: Alles im Blei

- Herausforderung heutiges Handwerk mit der historischen Substanz stimmig zusammen zu bringen.
- Wenn alles im Lot ist, ist das eben manchmal genau nicht gut.
- Ein kreativer Umgang ist matchentscheidend.

Folie 20: Umgang mit historischen Bauteilen

- Eine weitere Herausforderung ist der korrekte Umgang mit historischen Bauteilen.
- Bearbeitungsspuren und Gebrauchsspuren machen den Unterschied.

Folie 21: Nutzer und Bauherrschaft sind gefordert

- Erkennen: Wert der Struktur, Wert der historischen Bauteile, Charme und Einzigartigkeit.
- Man muss sich auf das Gebäude und dessen Charme einlassen.

Folie 22: Änderung eines Nutzungszyklus und Erhalt der Struktur

- Raumtypen: Gemütliche Kammern, Grössere Stallungen, Zweistöckige Tenne.

Folie 23: Die Ausgangslage ist manchmal etwas dürftig

- Substanz und wertvolle Struktur zu erkennen
- Verkleidungen den Blick versperren.
- Einbauten die Räume zerstören.
- Räume neu interpretiert werden müssen.

Folie 24: Kuhställe, Tenne und Werkstätte werden zu Wohnraum

- Spielraum für Neuinterpretationen: Materialisierung ordnet sich unter | Funktionen sind noch ablesbar | Passerelle verbindet Ökonomie mit Wohnstock | Küche mit Werkstattcharme im Kuhstall.

Folie 25: Nutzungszyklen, Nachhaltigkeit ist Geschichte aufnehmen

- Die Grundhaltung lässt sich auch auf andere Projekte übertragen: Freude am Bestand, Freude an Geschichten.
- Auch wir sind nur ein kurzer Zyklus in der Geschichte eines Gebäudes.
- «Wir leihen es aus und geben es weiter»
- Ist das nicht nachhaltig haben wir es nicht gut gemacht.
- Geschichte aufnehmen und weitererzählen