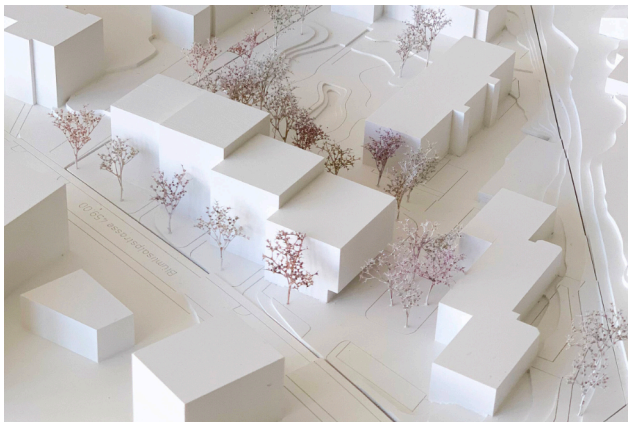
roger
zeier
bau
ökonomie
ag



**Bauökonomie**

# Ersatzneubau Alterssiedlung Blümlisalpstrasse, Biberist

**Bearbeitungszeitraum**
2021–2023

**Leistungen**
Kostenschätzung
Kostenvoranschlag
Design-To-Cost-Prozess

**Auftraggeber**
phalt Architekten AG, Zürich & Solothurn

**Bauherrschaft**
Genossenschaft Alterssiedlung Biberist, p.A. bonainvest AG, Solothurn

**Architektur**
phalt Architekten AG, Zürich & Solothurn

**Objektkennzahlen SIA 416**
18 536 m3 GV
5 976 m2 GF
3 109 m2 HNF

**Bausumme**
CHF 23,7 Mio.

In der Genossenschaft Siedlung Läbespark in Biberist wohnen rund 100 Bewohnerinnen und Bewohner in den vier Hauptgebäuden. Das Gebäude an der Blümlisalpstrasse 12 stammt aus dem Jahr 1969 und wird ersetzt. Die phalt Architekten AG hat einen Ersatzneubau aus Holz mit 47 Alterswohnungen entworfen, welcher die Höhe des alten Gebäudes aufnimmt und sich entlang des Strassenverlaufs staffelt, damit der Perimeter optimal ausgenutzt wird. Der Wohnungsspiegel sieht vor allem 1.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen vor. Im Parterrebereich wird ein Restaurant integriert, welches die soziale Vernetzung fördert. Der Neubau erhält zudem eine Einstellhalle.
Roger Zeier Bauökonomie AG wurde mit der Kostenplanung beauftragt. Über einen Design-To-Cost-Prozess soll der Kostenrahmen eingehalten werden. Dazu werden diverse Einsparmöglichkeiten und Vereinfachungen im Sinne der Projektidee aufgezeigt und erläutert.

Visualisierung:
phalt Architekten AG, Zürich & Solothurn

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T +41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Bauökonomie**

# Neubau Polizeizentrum Bern, Köniz

**Bearbeitungszeitraum**
2019–2021

**Leistungen**
Grobkostenschätzung
Kostenschätzung
Kostenschätzung zu „Vorprojekt Plus“
Design-To-Cost-Prozess
Kostenbegleitung TU-Submission

**Auftraggeber**
Mischa Badertscher Architekten AG, Zürich

**Bauherrschaft**
Kanton Bern, Amt für Grundstücke und Gebäude, Bern

**Nutzer**
Kantonspolizei Bern

**Architektur**
Mischa Badertscher Architekten AG, Zürich

**Objektkennzahlen SIA 416**
321 087 m3 GV
76 245 m2 GF
31 837 m2 HNF

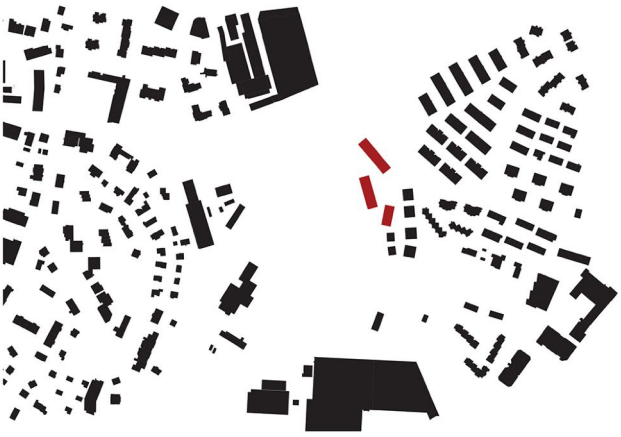
**Bausumme**
CHF 343 Mio.

Der Kanton Bern will seine Polizeiabteilungen an einem Ort konzentrieren. Für das neue Polizeizentrum hat er einen Architekturwettbewerb ausgeschrieben, den die Zürcher Mischa Badertscher Architekten für sich entscheiden konnten. Das Siegerprojekt besticht insbesondere durch einfache Betriebsabläufe, seine hohen architektonischen Qualitäten und durch seine verblüffende Einfachheit. Für den Bauökonomen war es eine besondere Herausforderung, eine tragfähige Kostenstruktur zu definieren: Mit dem Bauherrn und dem Nutzer sind zwei Kostenträger im Spiel, deren Beträge zwei Modulen mit insgesamt 19 Teilprojekten korrekt zugeordnet werden mussten. Weil zudem ein grosses Team von Fachplanern und Spezialisten an der Arbeit sein würde, mussten die Kostenschnittstellen vorgängig genau definiert werden.

Visualisierungen:
maaars architektur visualisierungen, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T +41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag



**Bauökonomie**

# Neubau Wohnüberbauung Riedmühle, Wangen-Brüttisellen

**Bearbeitungszeitraum**
2019–2021

**Leistungen**
Modellbasierte Kostenermittlung (BIM)
Grobkostenschätzung
Kostenschätzung
Kostenvoranschlag
Design-To-Cost-Prozess
Kostenbegleitung Werkgruppen-Submission

**Auftraggeber**
BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich
(Phase Wettbewerb)
fsp Architekten AG, Spreitenbach (ab Phase Vorprojekt)

**Bauherrschaft**
BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

**Architektur**
fsp Architekten AG, Spreitenbach
Husistein & Partner AG, Aarau

**Objektkennzahlen SIA 416**
29 221 m3 GV
9 520 m2 GF
4 607 m2 HNF

**Bausumme**
CHF 28,9 Mio.

Für die geplante Überbauung von zwei Parzellen wollte der Bauherr überzeugende Vorschläge zur Auswahl haben. Deshalb hat er fünf Architekturbüros zu einem Studienauftrag eingeladen. Der Bauherr hat für die Bausumme eine Kostenvorgabe definert, die unbedingt eingehalten werden musste. In den vergleichenden Kostenschätzungen, die Roger Zeier Bauökonomie AG für alle eingereichten Wettbewerbs-projekte erstellt hat, zeigte sich, dass alle Eingaben die Kostenvorgabe des Bauherrn überschreiten würden. Mittels eines Design-To-Cost-Prozesses werden nun ab dem Vorprojekt die Kosten den Vorgaben angepasst. Das Projekt und dessen Kosten werden komplett mit Building Information Modelling (BIM) geplant. Das schafft neue Möglichkeiten in der Kostenkontrolle und im Design-To-Cost-Prozess.

Pläne:
Husistein & Partner AG, Aarau

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Bauökonomie**

# Totalsanierung Wohnhaus Freiestrasse, Zürich

**Bearbeitungszeitraum**
2018–2021

**Leistungen**
Kostenschätzung
Kostenvoranschlag
Benchmarkstudie/Kostenanalyse
TU-Ausschreibung
Offertvergleich

**Auftraggeber**
SPPA Architekten, Zürich

**Bauherrschaft**
BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

**Architektur**
SPPA Architekten, Zürich

**Objektkennzahlen SIA 416**
9 020 m3 GV
3 167 m2 GF
1 882 m2 HNF

**Bausumme**
CHF 12,5 Mio.

Die Liegenschaft mit 21 Wohnungen und einem Ladenlokal in unmittelbarer Nähe der Universität Zürich und des Universitätsspitals stammt aus dem Jahr 1935. In den letzten Jahren wurde nur wenig in den Unterhalt investiert und der Ausbaustandard und die Gebäudetechnik entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine Totalsanierung war angesagt. Die Kosten für eine Sanierung zu berechnen ist eine Herausforderung für den Bauökonomen, denn es kann nicht wie bei Neubauten auf Kennwerte von vergleichbaren Projekten zurückgegriffen werden. Damit keine unliebsamen Überraschungen passieren, muss schon die Grobkostenberechnung detaillierte Angaben über die zu erwartenden Kosten beinhalten.

Pläne:
SPPA Architekten, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Bauökonomie**

# Erweiterung Schulhaus Mühlematt, Lenzburg

**Bearbeitungszeitraum**
2020–2021

**Leistungen**
Kostenschätzung
Kostenvoranschlag

**Auftraggeber**
Güntensperger Baumanagement AG, Zürich

**Bauherrschaft**
Stadt Lenzburg

**Architektur**
Nord GmbH Architekten BSA SIA, Basel

**Objektkennzahlen SIA 416**
8 071 m3 GV
2 238 m2 GF
1 263 m2 HNF

**Bausumme**
CHF 7,8 Mio.

Die Stadt Lenzburg veranstaltete 2009 einen offenen Projektwettbewerb zur Erlangung von Projektvorschlägen für die 1. Etappe des Neubaus Schulhaus Mühlematt in Lenzburg sowie konzeptionelle Vorschläge für die 2. Etappe. Nord GmbH Architekten BSA SIA aus Basel konnten den Wettbewerb für sich entscheiden. Der Projektvorschlag entwickelt städtebaulich die Logik der bestehenden Schulanlage weiter. Das Schulhaus Angelrain bleibt weiterhin das Zentrum der Anlage, der Neubau bildet das selbstverständliche Gegenüber zum bestehenden Bezirksschulhaus. Von 2011 bis 2013 wurde die 1. Etappe ausgeführt. Aufgrund der steigenden Schülerzahlen wird nun die 2. Bauetappe in Angriff genommen. Roger Zeier Bauökonomie AG erstellt die Kostenschätzung sowie den Kostenvoranschlag.

Fotos 1. Etappe:
Roger Frei, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Bauökonomie**

# Neubau Wohnüberbauung Susenbergstrasse, Zürich

**Bearbeitungszeitraum**
2020

**Leistungen**
Kostenschätzung
Benchmarkstudie/Kostenanalyse

**Auftraggeber**
Kyncl Partner Architekten AG, Kilchberg

**Bauherrschaft**
Kyncl Partner Architekten AG, Kilchberg

**Architektur**
KSA Kyncl Schaller Architekten GmbH, Zürich

**Objektkennzahlen SIA 416**
26 674 m3 GV
8 067 m2 GF
3 919 m2 HNF

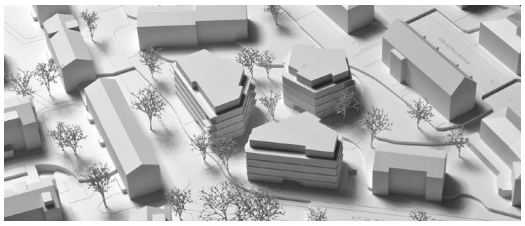
**Bausumme**
CHF 36 Mio.

Die vier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 39 Eigentumswohnungen befinden sich am oberen Zürichberg in einem begehrten Wohnquartier. Freistehende Villen und herrschaftliche Wohnhäuser mit grosszügigen, parkartigen Freiräumen säumen die Strasse. Die Neubauten nehmen die Körnung des Quartiers auf, die Durchlässigkeit dieser Bebauungsstruktur wird mit den polygonalen Grundrissfiguren aufgenommen. Roger Zeier Bauökonomie AG hat den Auftrag für das Erstellen der Kostenschätzung mit Benchmarkstudie erhalten. Die Kennwerte der Hauptgruppen eBKP-H wurden mit den Kennwerten von 6 Projekten verglichen, in Diagrammen grafisch dargestellt und anschliessend analysiert und interpretiert.

Visualisierungen:
Raumgleiter AG, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag



**Bauökonomie**

# Ersatzneubau Wohnsiedlung Feldblumenweg, Zürich

**Bearbeitungszeitraum**
2018–2020

**Leistungen**
Grobkostenschätzung
Kostenschätzung
Kostenvoranschlag
Benchmarkstudie/Kostenanalyse

**Auftraggeber**
Baumberger Wassermann Generalplaner AG, Zürich

**Bauherrschaft**
BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

**Architektur**
Baumberger Wassermann AG, Zürich

**Objektkennzahlen SIA 416**
20 750 m3 GV
6 625 m2 GF
3 650 m2 HNF

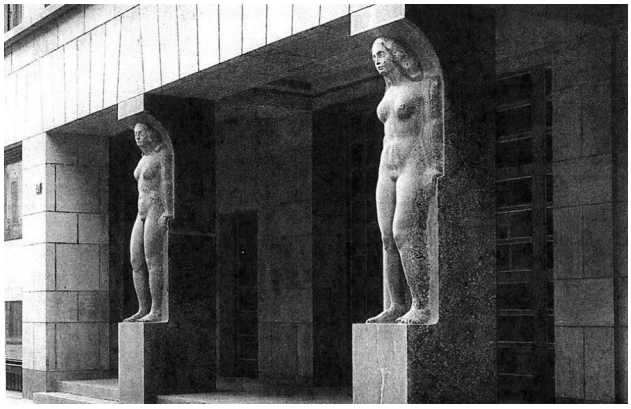
**Bausumme**
CHF 23,3 Mio.

Ein Teil des eher kleinbürgerlichen Zürcher Quartiers Altstetten wird durch Zeilen von Wohnhäusern aus den 1940er-Jahren sowie kleingliederigen Punkthäusern dominiert. An einem Ort, wo solche Zeilen- auf Punkthäuser stossen, überbaut die BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich ein Grundstück mit einer neuen Wohnsiedlung. Die drei Gebäude, die jeweils eine Ecke der Parzelle besetzen und insgesamt 44 Mietwohnungen beherbergen, sind als Hybridbauten konzipiert. Roger Zeier Bauökonomie AG hat den Kostenvoranschlag mit Benchmarkstudie erstellt. Die ermittelten Kennwerte wurden mit den Kennwerten von Referenzprojekten verglichen und die Abweichungen in Diagrammen grafisch dargestellt. Diese wurden anschliessend analysiert und interpretiert.

Visualisierungen:
Atelier Brunecky, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag



**Bauökonomie**

# Revitalisierung Geschäftsliegenschaft Talstrasse, Zürich

**Bearbeitungszeitraum**
2018–2019

**Leistungen**
Grobkostenschätzung
Kostenschätzung
Kostenvoranschlag
Benchmarkstudie/Kostenanalyse

**Auftraggeber**
SPPA Architekten, Zürich

**Bauherrschaft**
BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

**Architektur**
SPPA Architekten, Zürich

**Objektkennzahlen SIA 416**
36 565 m3 GV
10 860 m2 GF
6 043 m2 HNF

**Bausumme**
CHF 46 Mio.

Die beiden Architekten Walter Henauer und Ernst Witschi haben 1926–27 am Schanzenhof in Zürich ein markantes Geschäftshaus gebaut. Dem Vestibül und den Treppenhäusern haben sie besondere Aufmerksamkeit geschenkt: Die Fussböden sind durchwegs mit dunklem Segheria-Granit ausgelegt, die Wände mit grauweissem Marmor verkleidet. Die Türen und die Treppengeländer sind in Eisen ausgeführt worden und die Liftkabinen bestehen aus Bronzeblech. Das Gebäude ist wegen seiner Bedeutung im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten verzeichnet. Beim Umbau und der Sanierung, die ab 2021 durchgeführt werden, gelten deshalb besonders strenge Bedingungen, dementsprechend komplex war es, eine überzeugende Schätzung der Kosten zu erstellen.

Fotos:
Das Werk: Architektur und Kunst, Bd. 15 (1928)

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Bauökonomie**

# Neubau Wohn- und Geschäftshaus Waltersbachstrasse, Zürich

**Bearbeitungszeitraum**
2017–2018

**Leistungen**
Kostenvoranschlag
Benchmarkstudie/Kostenanalyse
TU-Ausschreibung
Offertvergleich

**Auftraggeber**
Harder Spreyermann Architekten ETH/SIA/BSA AG, Zürich

**Bauherrschaft**
BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

**Architektur**
Harder Spreyermann Architekten ETH/SIA/BSA AG, Zürich

**Objektkennzahlen SIA 416**
7 020 m3 GV
2 192 m2 GF
1 373 m2 HNF

**Bausumme**
CHF 12,1 Mio.

Das auffällige Wohn- und Geschäftshaus in Zürich ist das Ergebnis eines Architekturwettbewerbs, den Harder Spreyermann Architekten für sich entscheiden konnten. Roger Zeier Bauökonomie AG hat den Kostenvoranschlag erstellt und die TU-Ausschreibung auf der Kostenseite begleitet. Zusätzlich zu den Offerteingabeformularen wurde auf Basis der Vorgaben des Bauherrn ein spezifisches Excel-Tool entwickelt, das die Beträge automatisiert in Abhängigkeit zueinander stellt und so die Auswertung der TU-Offerten massiv vereinfacht.

Visualisierungen:
Raumgleiter AG, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T +41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Bauökonomie**

# Ersatzneubau Wohnsiedlung Brüderhofweg, Zürich

**Bearbeitungszeitraum**
2016

**Leistungen**
Kostenvoranschlag

**Auftraggeber**
Güntensperger Baumanagement AG, Zürich

**Bauherrschaft**
Baugenossenschaft Frohheim, Zürich

**Architektur**
Steib & Geschwentner Architekten AG, Zürich

**Objektkennzahlen SIA 416**
140 891 m3 GV
43 586 m2 GF
23 939 m2 HNF

**Bausumme**
CHF 117,9 Mio.

Die Wohnsiedlung Brüderhofweg in Zürich ist die Stammsiedlung der Baugenossenschaft Frohheim. Eine Wirtschaftlichkeitsprüfung hat ergeben, dass sich die Sanierung der Siedlung aus den 1940er-Jahren nicht lohnt und eine neu gebaute Siedlung den aktuellen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner besser entspricht. In der Folge hat die Baugenossenschaft das beste Projekt in einem Architekturwettbewerb erkürt. Steib & Geschwentner Architekten ersetzen in ihrem siegreichen Entwurf die 29 Mehrfamilienhäuser mit 194 Wohnungen durch 260 Wohnungen für Familien-, Mehrpersonen- und Singlehaushalte. Roger Zeier Bauökonomie AG hat im Auftrag des Baumanagements den Kostenvoranschlag erstellt.

Visualisierungen:
Rafael Schmid Architekten AG, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Bauökonomie**

# Neubau Wohn- und Geschäftshaus Zwicky-Riedgarten, Dübendorf

**Bearbeitungszeitraum**
2015

**Leistungen**
Kostenvoranschlag

**Auftraggeber**
b+p baurealisation ag, Zürich

**Bauherrschaft**
Zwicky & Co AG, Wallisellen
Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft, St. Gallen

**Architektur**
Localarchitecture, Lausanne

**Objektkennzahlen SIA 416**
101 110 m3 GV
31 470 m2 GF
19 945 m2 HNF

**Bausumme**
CHF 99,4 Mio.

Auf dem Areal der ehemaligen Seidenzwirnerei Zwicky & Co. AG entsteht ein neuer Stadtteil, der sich über die Gemeindegebiete von Wallisellen und Dübendorf erstreckt. Das Areal wurde in verschiedene Baufelder aufgeteilt. Eines der letzten entwickelten Teilgebiete ist das fast 25 000 Quadratmeter grosse Baufeld D, auf dem Localarchitecture fünf Häuser mit 215 Wohnungen errichtet hat. In den Erd- und Hofgeschossen sind Gewerberäume und Ateliers eingemietet. Roger Zeier Bauökonomie AG hat im Auftrag des Baumanagements den Kostenvoranschlag erstellt.

Visualisierungen:
Raumgleiter AG, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T +41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Bauökonomie**

# Erweiterung Schul- und Sportanlage, Kollbrunn

**Bearbeitungszeitraum**
2014–2015

**Leistungen**
Kostenschätzung
Kostenvoranschlag

**Auftraggeber**
Güntensperger Baumanagement AG, Zürich

**Bauherrschaft**
Gemeinde Zell

**Architektur**
GXM Architekten GmbH, Zürich

**Objektkennzahlen SIA 416**
17 865 m3 GV
2 944 m2 GF
1 776 m2 HNF

**Bausumme**
CHF 13,9 Mio.

Die Gemeinde Zell musste ihr Schulhaus erweitern und eine neue Turnhalle erstellen. GXM Architekten schlugen in ihrem aus einem selektiven Studienauftrag hervorgegangenen Projekt einen Schulhausneubau vor, der das bestehende Ensemble ideal ergänzt. Mit seinen vorgelagerten Laubengängen bildet es eine leichte, fast schwebende architektonische Einheit. Markant ist die neue Doppelturnhalle, die auch als Mehrzweckhalle genutzt wird: Sowohl im Massstab der Halle als auch in der Wahl der Materialien nehmen die Architekten Bezug auf die für die Region typischen Industriebauten. Die Halle ist jedoch kein Betongebäude, sondern ein Holzelementbau mit verputzter Hülle. Im Auftrag des Baumangements hat Roger Zeier Bauökonomie AG die Kostenplanung bearbeitet.

Fotos:
Yves André, Vaumarcus

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Bauökonomie**

# Neubauten Bahnhof Schlieren, Zürich

**Bearbeitungszeitraum**
2014

**Leistungen**
Kostenvoranschlag

**Auftraggeber**
b+p baurealisation ag, Zürich

**Bauherrschaft**
SBB AG Immobilien, Bern

**Architektur**
Baumann Roserens Architekten ETH/SIA/BSA, Zürich

**Objektkennzahlen SIA 416**
34 552 m3 GV
10 862 m2 GF
6 330 m2 HNF

**Bausumme**
CHF 32,7 Mio.

Das Bahnhofareal von Schlieren sollte neu belebt werden. Zu diesem Zweck hatte die SBB ein Studienauftragsverfahren durchgeführt. Die Gewinner Baumann Roserens Architekten platzierten zwischen den Bahngleisen und der Güterstrasse ein Wohnhaus und ein Bürogebäude mit Läden im Erdgeschoss. Roger Zeier Bauökonomie AG hat im Auftrag des Generalplaners den Kostenvoranschlag für die beiden Gebäude erstellt.

Visualisierungen:
KLR Architekten, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Bauherrenberatung**

# Projektwettbewerb Bahnhofgebäude Adliswil

**Bearbeitungszeitraum**
2022

**Leistungen**
Wettbewerbsprogramm Kapitel Wirtschaftlichkeit
Vergleichende Kostenschätzungen Wettbewerbsprojekte

**Auftraggeber**
Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, Zürich

**Bauherrschaft**
Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, Zürich

**Wettbewerbsorganisation**
Wüest Partner AG, Zürich

**Architektur**
Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich
Dürig AG, Zürich
GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich
Müller Sigrist Architekten AG, Zürich
Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Zürich
Theo Hotz AG, Zürich

**Objektkennzahlen SIA 416**
13 999–18 108 m3 GV
4 589–5 603 m2 GF
2 475–4 289 m2 HNF

**Bausumme**
CHF 15,4–19,9 Mio.

Das Bahnhofsareal mit dem Bahnhof Adliswil befindet sich an zentraler Lage in der Stadt. Das heutige Bahnhofsgebäude im Eigentum der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG mit Wohnungen und Dienstleistungsbetrieben aus dem Jahr 1983 entspricht in verschiedenen Aspekten jedoch nicht mehr dem heutigen Standard. Dies zeigt sich trotz des zentralen Standorts u.a. bei der aktuellen, nicht optimalen Vermietungssituation. Es bedarf einer Revitalisierung des Gebäudes sowie einer Neugestaltung der Umgebung, des Platzes und der heute unbefriedigenden Zugänglichkeit der öffentlichen Geschosse mit hohem Personenverkehr. Die Testplanung hat zudem gezeigt, dass eine Aufstockung des Gebäudes im städtebaulichen Kontext möglich ist. Für die optimale Revitalisierung und die Vergabe der Generalplanerleistungen wurden im Rahmen eines Projektwettbewerbs Lösungsvorschläge entwickelt.
Roger Zeier Bauökonomie AG erhielt als Mitglied des Preisgerichts in beratender Funktion den Auftrag für die vergleichenden Kostenschätzungen. Zudem wurde das Kapitel Wirtschaftlichkeit im Wettbewerbsprogramm von Roger Zeier verfasst. Das Projekt von GFA Gruppe für Architektur GmbH wurde mit dem ersten Rang ausgezeichnet.

Projekte von oben nach unten:
GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich
Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich
Dürig AG, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T +41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Bauherrenberatung**

## Studienauftrag Ersatzneubau Paulstrasse, Winterthur

**Bearbeitungszeitraum**
2021–2023

**Leistungen**
Grobkostenschätzungen zu Machbarkeitsstudie
Wettbewerbsprogramm Kapitel Wirtschaftlichkeit
Vergleichende Kostenschätzungen Wettbewerbsprojekte
Kostenplausibilisierungen Planungsphase

**Auftraggeber**
AXA Investment Managers Schweiz AG, Zürich

**Bauherrschaft**
AXA Investment Managers Schweiz AG, Zürich

**Wettbewerbsorganisation**
ProjektBeweger GmbH, Zürich

**Architektur**
BDE Architekten GmbH, Winterthur
Diagonal Architekten AG, Winterthur
Graf Biscioni Architekten AG, Winterthur
Pool Architekten, Zürich
Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau

**Objektkennzahlen SIA 416**
67 681–80 540 m3 GV
17 587–20 805 m2 GF
5 295–11 419 m2 HNF

**Bausumme**
CHF 47,2–55,6 Mio.

Die AXA ist Eigentümerin und Mieterin der im Jahr 1991 erstellten Liegenschaft an der Paulstrasse in Winterthur. Ab dem Jahr 2025 hat sie jedoch keinen Eigenbedarf mehr an den bestehenden Büroräumlichkeiten und dem Rechencenter. Die Liegenschaft soll stattdessen zeitgemässe, vielfältige und marktfähige Wohnräume aufweisen, welche den neusten technischen Erfordernissen und aktuellen Nachhaltigkeitsstandards entsprechen. Um den Stellenwert des Standorts im Stadtgefüge gerecht zu werden, soll das Erdgeschoss eine öffentliche Nutzung erhalten. Zur Erlangung dieser Ziele wurde ein Studienauftrag ausgeführt, welchen pool Architekten für sich entscheiden konnten.
Roger Zeier hat als Experte die Grobkostenschätzungen der Machbarkeitsstudie erstellt sowie die Kosten der Wettbewerbsprojekte überprüft und analysiert. Eine besondere Herausforderung war dabei die Berechnung der Kosten für die Umbaumassnahmen der bestehenden vier Untergeschosse des ehemaligen Rechencenters. Im Vor- und Bauprojekt wird die Roger Zeier Bauökonomie AG im Auftrag der Bauherrschaft die vom Baumanagement erstellten Kosten überprüfen und plausibilisieren.

Projekte von oben nach unten:
BDE Architekten GmbH, Winterthur
Pool Architekten, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Bauherrenberatung**

## Studienauftrag Ersatzneubau Roswiesen-/Winterthurerstrasse, Zürich

**Bearbeitungszeitraum**
2021

**Leistungen**
Vergleichende Kostenschätzungen Wettbewerbsprojekte
Jurybericht Kapitel Wirtschaftlichkeit

**Auftraggeber**
BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

**Bauherrschaft**
BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

**Wettbewerbsorganisation**
IMMOPRO AG, Zürich

**Architektur**
Atelier WW Architekten AG, Zürich
Baumann Roserens Architekten AG, Zürich
Galli Rudolf Architekten AG, Zürich
GWJ Architektur AG, Bern
Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Zürich
Weberbrunner Architekten AG, Zürich
Züst Gübeli Gambetti AG, Zürich

**Objektkennzahlen SIA 416**
94 807–104 118 m3 GV
31 834–35 349 m2 GF
17 529–19 387 m2 HNF

**Bausumme**
CHF 109,9–120,7 Mio.

Die BVK – Personalvorsorge des Kantons Zürich – ist Eigentümerin einer bebauten Parzelle in Zürich Schwammendingen. Sie beabsichtigt, 200–220 nachhaltige, qualitativ hochwertige Mietwohnungen und Gewerbeflächen für Büros und Dienstleister mit einer marktüblichen Rendite zu erstellen und diese in ihrem Portfolio zu behalten. Zur Erlangung dieses Ziels wurde ein Studienauftrag im Einladungsverfahren mit ausgewählten Teams durchgeführt. Roger Zeier Bauökonomie AG hat den Auftrag für die vergleichenden Kostenschätzungen erhalten. Die Kostengruppen und die Kennzahlen der Projekte sowie die Formquotienten wurden gegenübergestellt, in Diagrammen grafisch aufbereitet sowie analysiert und interpretiert. So konnte das wirtschaftlichste Projekt bestimmt werden. Neben der Wirtschaftlichkeit waren für die Beurteilung der Städtebau und die architektonische Qualität, die Umgebungsgestaltung, die Funktionalität und die Bewilligungsfähigkeit massgebend. Das Projekt von Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG wurde mit dem ersten Rang ausgezeichnet.

Projekte von oben nach unten:
Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Zürich
Galli Rudolf Architekten AG, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T +41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Bauherrenberatung**

# Studienauftrag Ersatzneubau Hofwiesenstrasse, Zürich

**Bearbeitungszeitraum**
2020

**Leistungen**
Vergleichende Kostenschätzungen Wettbewerbsprojekte
Lebenszykluskosten

**Auftraggeber**
BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

**Bauherrschaft**
BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

**Wettbewerbsorganisation**
CSL Immobilien, Zürich

**Architektur**
Andri Cajos Architekten AG, Zürich
Atelier WW Architekten SIA AG, Zürich
Hauenstein Laroche Schedler Architekten AG, Zürich
SAM Architekten AG, Zürich
Züst Gübeli Gambetti AG, Zürich

**Objektkennzahlen SIA 416**
13 565–16 798 m3 GV
4 606–5 580 m2 GF
2 692–2 967 m2 HNF

**Bausumme**
CHF 15,4–19,9 Mio.

Die BVK – Personalvorsorge des Kantons Zürich – ist Eigentümerin einer Parzelle an der Hofwiesenstrasse in Zürich. Sie beabsichtigt, die bestehenden Gebäude abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Über einen Studienauftrag mit fünf eingeladenen Architekturbüros wurde ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Projekt gesucht. Roger Zeier Bauökonomie AG hat den Auftrag für die vergleichenden Kostenschätzungen erhalten. Die Kostengruppen und die Kennzahlen der Projekte sowie die Formquotienten wurden gegenübergestellt, in Diagrammen grafisch aufbereitet sowie analysiert und interpretiert. So konnte das effizienteste Projekt bestimmt werden. Zusätzlich wurden für jedes Projekt die Lebenszykluskosten nach IFMA ermittelt. Neben der Wirtschaftlichkeit waren für die Beurteilung der Städtebau, die architektonische Qualität, das Thema Umwelt sowie die Bewilligungs- und Vermarktungsfähigkeit massgebend. Das Projekt von Züst Gübeli Gambetti AG wurde mit dem ersten Rang ausgezeichnet.

Projekte von oben nach unten:
Züst Gübeli Gambetti AG, Zürich
Atelier WW Architekten SIA AG, Zürich
SAM Architekten AG, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Bauherrenberatung**

# Neubau Wohnüberbauung Findlinge, Grenchen

**Bearbeitungszeitraum**
2020

**Leistungen**
Second Opinion Kostenschätzung
Design-To-Cost-Prozess

**Auftraggeber**
Planesa Immobilien AG, Grenchen

**Bauherrschaft**
Planesa Immobilien AG, Grenchen

**Architektur**
phalt Architekten AG, Zürich & Solothurn

**Objektkennzahlen SIA 416**
5 260 m3 GV
1 514 m2 GF
893 m2 HNF

Das aus einem Ideenwettbewerb hervorgegangene Projekt von phalt Architekten überzeugt durch ein Ensemble aus einem Einfamilienhaus und zwei Mehrfamilienhäusern mit hoher architektonischer Qualität. Die drei Volumen sind behutsam in die Topographie eingebettet und lassen den Hang zwischen den Gebäuden durchfliessen. Die Architektursprache der Neubauten orientiert sich konzeptionell an steinigen Jurafindlingen, die im Hang verortet und verankert sind.
Das Projekt erfüllte jedoch nicht die Finanzierungsvorgaben der Banken. Roger Zeier Bauökonomie AG hat deshalb den Auftrag für eine Second Opinion der Kostenschätzung sowie den Design-To-Cost-Prozess erhalten. Mittels eines Benchmarkvergleichs auf Stufe Elementgruppen eBKP-H konnten die wesentlichen Kostentreiber aufgezeigt und verifiziert werden. Diverse Minderoptionen führten zu Kosteneinsparungen von über 15% – ohne Einbussen beim architektonischen Konzept und der materiellen Qualität. Zudem konnte durch eine Analyse der Formquotienten und Grundrisse die Hauptnutzfläche um 22 m² erhöht werden. Dies entsprach einem Potential von CHF 135 000.- bei gleichbleibender Bruttorendite.

Visualisierungen:
maaars architektur visualisierungen, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T +41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Bauherrenberatung**

# Neubau Baloise Park, Basel

**Bearbeitungszeitraum**
2015

**Leistungen**
Second Opinion, Kostenbeurteilung
Projekthandbuch Kapitel Kosten

**Auftraggeber**
Basler Leben AG, Basel

**Bauherrschaft**
Basler Versicherungen, Basel

**Architektur**
Diener & Diener Architekten, Basel
Miller & Maranta Architekten, Basel
Valerio Olgiati, Flims

**Objektkennzahlen SIA 416**
278 770 m3 GV
68 619 m2 GF
33 490 m2 HNF

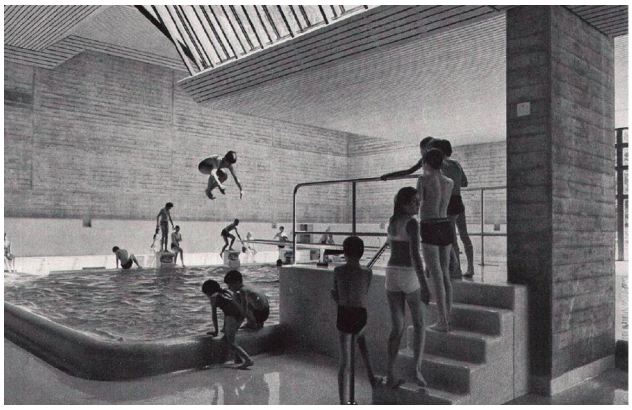
**Bausumme**
CHF 350 Mio.

Auf einem Areal in der Nähe des Hauptbahnhofs Basel baut die Baloise-Versicherung bis 2020 drei neue Gebäude mit 1300 Büroarbeitsplätzen und einem Hotel. Entworfen wurden die Gebäude von drei Architekturbüros: Am neuen öffentlichen Platz bauen Diener & Diener den achtstöckigen neuen Hauptsitz der Baloise Group. Nördlich davon wird ein 89 Meter hohes Hochhaus von Miller & Maranta stehen, das ein Fünf-Sterne-Hotel mit 264 Zimmern beherbergen wird und gegenüber baut Valerio Olgiati ein Bürogebäude. Roger Zeier Bauökonomie AG hat die Kostenschätzungen für die drei Gebäude mittels einer Benchmarkstudie analysiert und beurteilt. Die Vorgaben für die Kostenplanung, Ausschreibung und Baubuchhaltung stehen im Projekthandbuch, dessen Kapitel über die Kosten von Roger Zeier Bauökonomie AG formuliert wurde.

Visualisierungen:
Baloise

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T +41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag



**Architektur**

# Umbau und Sanierung Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal

**Ausführungszeitraum**
Planerwahlverfahren 2017
Projektierung 2018–2023
Realisierung 2023–2025

**Leistungen**
Gesamtleitung
Vorprojekt
Bauprojekt
Baueingabe
Ausschreibungsplanung
Ausführungsplanung
Kosten-, Terminplanung
Submissions-, Vertragswesen
Bauleitung
Baubuchhaltung, Rechnungswesen
Werksabnahmen

**Bauherrschaft**
Gemeinde Obersiggenthal

**Architektur**
Roger Zeier Bauökonomie AG, Ennetbaden

**Landschaftsarchitektur**
Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH, Baden

**Bausumme**
CHF 9,4 Mio.

In den 1950er und 1960er Jahren entstanden in der Schweiz eine neue Art von Freibädern mit frei in parkähnlichen Umgebungen eingebetteten Schwimmbecken, grosszügigen Wiesenflächen, Restaurants und Garderobenbauten. Das Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal ist ein typisches Beispiel für eine solche Anlage. Es wurde von Louis Plüss auf Grundlage eines Wettbewerbs geplant und 1971 fertiggestellt. Die Anlage hebt sich von anderen Freibädern ab, weil Louis Plüss den Standort am Hang durch eine präzise Einbettung zu nutzen wusste: Die Badelandschaft ist auf drei Seiten von Wald umgeben und schmiegt sich dem Hang entlang über mehrere Ebenen bis zur Terrasse auf dem Hallenbaddach. Jede Ebene ist mit ihren Terrassen und Becken so angeordnet, dass der Blick über das Limmattal schweifen kann. Die leicht abfallende Spiel- und Liegewiese liegt zwischen den Badebecken und dem Waldrand. Das 50 Jahre alte Bad soll erneuert werden. Roger Zeier ist mit dem Umbau und der Sanierung beauftragt.

Fotos:
Aussenbild: Scania S.A. Air-Photo, Cointrin
Innenbild: Peter Grünert, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Architektur**

# Ersatzneubau Mehrfamilienhaus Schützenmatt, Zürich

**Ausführungszeitraum**
Projektierung 2015–2017
Realisierung 2016–2018

**Leistungen**
Gesamtleitung
Vorprojekt
Bauprojekt
Baueingabe
Ausschreibungsplanung
Ausführungsplanung
Kosten-, Terminplanung
Submissions-, Vertragswesen
Bauleitung
Baubuchhaltung, Rechnungswesen
Werksabnahmen

**Auftraggeber**
Vera Gloor AG, Zürich

**Bauherrschaft**
privat

**Architektur**
Roger Zeier Architektur, Ennetbaden

**Bausumme**
CHF 4,0 Mio.

Grosszügige Grünflächen fliessen in der Schützenmatt in Zürich um mehrere baugleiche Mehrfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren. Das ganze Ensemble prägt das Quartier am Fusse des Käferbergs und in direkter Nachbarschaft zum Friedhof Nordheim. In diese Umgebung setzte Roger Zeier einen Neubau mit neun Wohnungen. Mit der abgetreppten Gebäudeform nimmt er Bezug auf die umliegenden Bauten und erreicht gleichzeitig eine optimale Ausnützung. Im Erdgeschoss ordnen sich je drei Einheiten von Zweieinhalbzimmer- und Dreieinhalbzimmerwohnungen um einen innenliegenden Treppenkern. Im Attikageschoss liegen eine grosszügige Dreieinhalbzimmerwohnung und ein Studio. Dank der Hanglage konnte im Untergeschoss eine gut belichtete Dreieinhalbzimmerwohnung eingerichtet werden. Das Herz der Wohnungen bildet jeweils ein zentraler Wohn- und Essbereich, der durch einen freistehenden Küchenkörper gegliedert wird. Die daran anschliessenden Zimmer lassen sich über raumhohe Türen öffnen.

Fotos:
Hannes Henz, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Architektur**
## Neubau Mehrfamilienhaus Kirchweg, Nussbaumen

**Ausführungszeitraum**
Projektierung 2014–2017
Realisierung 2016–2018

**Leistungen**
Gesamtleitung
Vorprojekt
Bauprojekt
Baueingabe
Ausschreibungsplanung
Ausführungsplanung
Kosten-, Terminplanung
Submissions-, Vertragswesen
Bauleitung
Baubuchhaltung, Rechnungswesen
Werksabnahmen

**Bauherrschaft**
mba immobilien AG, Zug

**Architektur**
Roger Zeier Architektur, Ennetbaden

**Bausumme**
CHF 3,3 Mio.

Der Kern von Nussbaumen wurde in den letzten Jahrzenten mehrmals erweitert. Diesen Bauten unterschiedlicher stilistischer Prägungen wurde ein neues Mehrfamilienhaus beigefügt, das sich durch seine Materialisierung und Farbgebung den Nachbarbauten anpasst: Putz, Ziegel, Kupfer und Holz sind die dominierenden Materialien, der mineralische Kellenwurf wird durch feine Fensterumrahmungen und massive Fensterbänke ergänzt. Dank einer optimalen Ausnützung, einer effizienten Erschliessung und einfachen, klaren Grundrissstrukturen konnten im Haus sieben Wohnungen untergebracht werden: In den Regelgeschossen liegen vier 4,5-Zimmer-Wohnungen mit klarer Gliederung in einen Wohn-Essbereich mit grosszügigem eingeschobenen Balkon sowie einem Schlafbereich. Im Dachgeschoss befinden sich zwei 3,5-Zimmer-Wohnungen. Vom Entrée aus fliesst der Raum jeweils über den Korridor in den überhohen Wohn- und Essraum mit eingeschobenen Balkon. Die 2,5-Zimmer-Parterrewohnung hat einen direkten Zugang zum Garten.

Fotos:
Hannes Henz, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Architektur**
## Ersatzneubau Villa am Zürichsee, Küsnacht

**Ausführungszeitraum**
Projektierung 2015–2016

**Leistungen**
Vorprojekt
Bauprojekt
Baueingabe
Kostenplanung

**Auftraggeber**
Vera Gloor AG, Zürich

**Bauherrschaft**
privat

**Architektur**
Roger Zeier Architektur, Ennetbaden

**Bausumme**
CHF 7,5 Mio.

Der Architekt Balz König baute 1962 am Zürichsee eine eingeschossige Villa. Sie genügte den Ansprüchen der Bauherrschaft jedoch nicht mehr. Vertiefte Abklärungen ergaben, dass die Baustruktur keine Aufstockung zuliess und das Haus trotz vorhandenen Qualitäten aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen werden konnte. Ein Neubau stand also im Fokus. Die Bauherrschaft wollte, dass die Materialisierung, Formensprache und vor allem die Atmosphäre der König-Villa für den Neubau aufgenommen wird. Für den Architekten war das eine Herausforderung: Zuerst mussten die Gesetzmässigkeiten der eingeschossigen Architektur genau analysiert werden, bevor sie auf einen zweigeschossigen Bau übertragen werden konnten. An der Kubatur der neuen Villa mit seinen differenzierten Raumhöhen kann man nun die unterschiedlichen Nutzungen ablesen. Horizontale Vordächer aus dunklem Holz spannen sich zwischen verschieden hohen Mauerscheiben aus rotem Klinker auf. Strassenseitig schottet sich das Haus ab, während auf der Südseite die grossen Verglasungen den fliessenden Innenraum mit dem Garten verbinden. Das Projekt wurde schliesslich nicht verwirklicht.

Visualisierungen:
Raumgleiter AG, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Architektur**

# Erweiterung Schulanlage Riedmatt, Zug

**Ausführungszeitraum**
Projektwettbewerb 2015

**Leistungen**
Projektwettbewerb

**Bauherrschaft**
Stadt Zug, Baudepartement, Abteilung Städtebau, Zug

**Architektur**
Roger Zeier Architektur, Ennetbaden

Die Bevölkerung der Stadt Zug wächst, Schulräume werden knapp. Aus diesem Grund wird die Schulanlage Riedmatt bis 2020 um ein neues Gebäude erweitert. Der Wettbewerbsvorschlag von Roger Zeier ist mit seiner fast quadratischen Grundstruktur und den typologisch sich am bestehenden Schulhaus orientierenden Elementen deutlich als Teil der Schulanlage erkennbar. Vertikale Lisenen und horizontale Gesimse auf verschiedenen Ebenen gliedern die Holzfassade und lassen sie einem Kartenhaus gleich, leicht und filigran erscheinen. Das Gebäude bietet trotz seiner einfachen und klaren Struktur den Kindern und Lehrpersonen eine reichhaltige innere Welt: Wer das Gebäude vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss durchschreitet, gelangt immer wieder in zweigeschossige Räume und Höfe mit Verglasungen, durch die Blicke auf ein anderes Geschoss oder einen anderen Raum möglich sind. Durch die räumliche Verbindung jeweils zweier Geschosse wird das Schulhaus als Gemeinschaftsort erlebbar. Das schafft Identität und fördert das Zusammenleben und die Interaktion zwischen den Kindern.

Visualisierungen:
night nurse images GmbH, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T +41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Architektur**

# Umbau Einfamilienhaus Müselstrasse, Untersiggenthal

**Ausführungszeitraum**
Projektierung 2013
Realisierung 2014

**Leistungen**
Gesamtleitung
Vorprojekt
Bauprojekt
Baueingabe
Ausschreibungsplanung
Ausführungsplanung
Kosten-, Terminplanung
Submissions-, Vertragswesen
Bauleitung
Baubuchhaltung, Rechnungswesen
Werksabnahmen

**Bauherrschaft**
privat

**Architektur**
Roger Zeier Architektur, Ennetbaden

**Bausumme**
CHF 0,5 Mio.

Der Umzug der Bauherrschaft in eine kleinere Einliegerwohnung war willkommener Anlass, den Hauptteil des Einfamilienhauses von 1962 komplett zu sanieren und umzubauen. Mit gezielten Eingriffen hat das Haus mit seinem Charme aus den 1960er-Jahren viel gewonnen: Der kleinteilige Wohn- und Essbereich wurde zu einem halboffenen Raum erweitert, strukturiert durch verschiedene Raumhöhen, differenziert mit sorgfältig projektierten Schreinerarbeiten. Der alte Abrieb der Wände wurde durch einen feinen Weissputz ersetzt, neu „fliesst“ ein eleganter PU-Belag durch die Wohnung und fasst die Räume zusammen. Die Schlafzimmerböden sind mit Eichenparkett ausgekleidet, Wände mit Pigmentfarben gestrichen. Küche und Nasszellen erhielten moderne Einbauten.

Fotos:
Hannes Henz, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Architektur**
## Neubau Doppeleinfamilienhaus Häsiweg, Erlinsbach

**Ausführungszeitraum**
Projektierung 2010–2011

**Leistungen**
Vorprojekt
Bauprojekt
Baueingabe
Kostenplanung

**Bauherrschaft**
privat

**Architektur**
Roger Zeier Architektur, Ennetbaden

**Bausumme**
CHF 2,4 Mio.

**Auszeichnung**
Nominiert für den Foundation Award 2011, Förderpreis für Schweizer Jungarchitekten

Ein 856 m2 grosses Grundstück am Südhang von Erlinsbach soll mit einem Doppeleinfamilienhaus bebaut werden. Roger Zeier hat zwei leicht zueinander verschobene Baukörper geplant, die präzise in die Topografie gesetzt sind. Die dem Terrainverlauf folgenden und über die Hangkrete greifenden Schrägdächer hat er als fünfte Fassaden ausformuliert. Damit schafft er im Innern eine räumliche Grosszügigkeit, die zusammen mit Oblichtern, Einschnitten und Galerien den Charakter der beiden Häuser ausmacht. Die verschiedenen Wohnräume sind offen gestaltet und werden durch unterschiedliche Höhen von 2,30 bis 5,60 Metern zoniert. Die offenen Raumabfolgen enden in den grosszügigen Terrassen, die den Blick auf die Schacheninsel und die Flussauen von Aarau frei geben.

Visualisierungen:
Raumgleiter AG, Zürich

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**

roger
zeier
bau
ökonomie
ag

**Architektur**
## Neubau Atelierhaus, Hintergoldingen

**Ausführungszeitraum**
Projektierung 1997
Realisierung 1998

**Leistungen**
Gesamtleitung
Vorprojekt
Bauprojekt
Baueingabe
Ausschreibungsplanung
Ausführungsplanung
Kosten-, Terminplanung
Submissions-, Vertragswesen
Bauleitung
Baubuchhaltung, Rechnungswesen
Werksabnahmen

**Bauherrschaft**
privat

**Architektur**
Roger Zeier Architektur, Ennetbaden

**Auszeichnungen**
- Prix Lignum, Werk in engerer Wahl, 2000
- Roter Nagel, Markierung Nr. 7 des Architekturforums Obersee, 1998
- 1:1 das erste Haus, lobende Erwähnung, Zeitschrift Bauwelt, 1998

Im hügligen Gebiet zwischen dem Zürichsee und dem Toggenburg liess sich ein Möbelschreiner ein Atelierhaus bauen. Die Besonderheiten des Ortes, der steil abfallende Südhang und der Beruf des Bauherrn beeinflussten Entwurf und Konstruktion: Eine Glasfront mit vorgelagerter Terrasse öffnet den Blick in das Tal und auf die Berge und lässt die Sonne weit in den Raum hinein. Im Gegensatz dazu die geschlossene Nordseite: Sie bietet Schutz vor Wind und Wetter. Ein schmales Oblichtband ermöglicht stimmungsvolle Blicke auf die Hangkrete. Das lichte Haus schwebt leicht über dem Terrain einer gewachsenen Mulde und das optisch aufgesetzte Dach verleiht dem Bau Leichtigkeit und Eleganz. Nicht zuletzt durch die Materialwahl fügt sich das Gebäude harmonisch in seine Umgebung ein und nimmt Bezug auf die umliegenden Häuser. Weil das Grundstück nicht erschlossen ist, wurde das Gebäude als vorfabrizierter Holzelementbau konzipiert und mit dem Hubschrauber an Ort und Stelle gebracht.

Fotos:
Roger Zeier, Ennetbaden

**Roger Zeier Bauökonomie AG**
**Badstrasse 11, CH-5408 Ennetbaden, T+41 56 290 90 17**
**mail@rogerzeier.ch, www.rogerzeier.ch**