



BACHSPITZ

GESAMTSANIERUNG WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS KREUZLINGEN – TG

Nr. 12045D

Bauherrschaft
Helvetia Schweizerische
Lebensversicherungs-
gesellschaft AG
St.Alban-Anlage 26
4002 Basel

Totalunternehmer
HRS Renovation AG
St.Leonhard-Strasse 76
9000 St.Gallen

Architekt
Huggenbergerfries
Architekten AG ETH SIA BSA
Badenerstrasse 156
8004 Zürich

Bauingenieur
Synaxis AG
Thurgauerstrasse 56
8050 Zürich

Technische Büros
Elektroingenieur:
R+B engineering AG
Breitfeldstrasse 13
9015 St.Gallen

HLKS-Ingenieur:
Huustechnik Rechberger AG
Leutschenbachstrasse 45
8050 Zürich

Adresse des Bauobjektes
Bachstrasse 17
8280 Kreuzlingen

Planung
2012 – 2016

Ausführung
2015 – 2016



LAGE / GESCHICHTE

Das früher im Volksmund als «Patria Hochhaus» bekannte, zehnstöckige Wohn- und Geschäftshaus steht an der Bachstrasse 17 im Zentrum der Stadt Kreuzlingen (TG), zehn Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Die Besitzerin, die Helvetia Verisicherungen erteilte der HRS Renovation AG den Auftrag, das im Jahr 1971 erbaute Hochhaus total zu sanieren und umzubauen. Nach über 45 Jahren waren Eingriffe an Leitungen, Innenausbauten, Oberflächen sowie Anpassungen zu aktuellen Vorschriften wie

Energieeffizienz, Erdbebentauglichkeit, Sicherheit usw. nötig. Seit der Sanierung trägt das Gebäude den Namen «Bachspitz».

KONZEPT / ARCHITEKTUR

Das 29,8 Meter hohe Gebäude wurde bis auf den Rohbau zurückgebaut. So konnten zeitgemässe Grundrisse verwirklicht und die Einbauten den technischen Erfordernissen angepasst werden. Die Attikawohnungen im Dachgeschoss wurden von zwei auf vier Einheiten erweitert.



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



Die Architekten haben die bestehende, intakte Substanz bewusst genutzt und optimal mit neuen Elementen ergänzt. Die Fassade wurde zum Blickfang. Asymmetrisch und trotzdem regelmässig angeordnete, spitz zulaufende «Zacken» und nach innen versetzte Balkone beleben die Ansicht. Die dreiecksförmigen, herausragenden Balkonplatten sind von der bestehenden Tragkonstruktion getrennt.

Die Fassade besteht aus vorgehängten, hinterlüfteten Beton- und Metallelementen mit einer Glaswolldämmung. In den oberen Etagen kam profiliertes, dunkelblaues Metall zum Einsatz; im Erdgeschoss wurde braunes Aluminiumeloxal-Blech verwendet. Das künstlerische Betonrelief im Erdgeschoss stammt aus der Originalzeit und wurde unverändert in die neue Fassadengestaltung integriert.

BESONDERHEITEN

Während der Sanierung warteten einige Prüfsteine auf die Totalunternehmerin HRS Renovation AG. Als knifflig erwies sich etwa die Montage des Fassadenblechs. Für jedes

Stockwerk mussten sämtliche Elemente einzeln angefertigt werden.

Die Betonelemente und Fassadenbleche wiesen zwar die gleiche Teilung auf, die Innenböden waren aber von unterschiedlicher Höhe. Dies bedingte einen sehr hohen Genauigkeitsgrad bei den Fenstereinbauten, denn von innen war nichts messbar. Die Sanierung stellte auch spezielle Anforderungen an den Gerüstbau. Weil die Beton-Fassadenelemente zwischen dem Gebäude und dem Gerüst bewegt wurden, musste die Verankerung des Gerüsts mehrmals verschoben werden.

Die «Fust»-Filiale im Gebäude ist während der Bauzeit zweimal umgezogen; der Betrieb wurde während der gesamten Bauzeit aufrechterhalten. Dazu kam eine aufwändige Asbestsanierung im ganzen Gebäude. Trotz zeitlichen Verzögerungen konnte die Sanierung fristgerecht beendet werden.

ENERGIEKONZEPT/NACHHALTIGKEIT

Die alte Ölheizung wurde entfernt. Neu erfolgt die Wärmeerzeugung für Heizung und

Warmwasser mittels einer Gas-Heizungsanlage. Die Wohnungen werden mit einer Bodenheizung mit Einzelraumregulierung beheizt, in den Gewerbeflächen wurden Radiatoren eingebaut.

PROJEKTDATEN

Gesamtkosten:	rund CHF 15 Mio
Total Nutzfläche Wohnungen:	3922 m²
1 ½-Zimmer-Wohnungen:	8
2 ½-Zimmer-Wohnungen:	9
3 ½-Zimmer-Wohnungen:	26
4 ½-Zimmer-Wohnungen:	9
Gewerbe-/Bürofläche:	947 m²
Bruttogeschossfläche:	9095 m²
Parkplätze	
Aussen:	41
Innen:	37

