

Stilvoll bauen ohne Stress

Für viele Führungskräfte ist Zeit die knappste Ressource. Darum schätzen viele beim Bau ihrer Häuser den Rundum-Service eines Spezialisten. So war es auch bei dieser Villa an der Zürcher Goldküste.

Von Uli Rubner Fotos xxx xx

Das grosszügige Haus umfasst vier Etagen: Zuunterst die Garageneinfahren, es folgen die Pool- und Gartenebene, die Schlafenebene und zuoberst die Wohnebene.



D

Das Haus an der Zürcher Goldküste ist ein Projekt ganz nach dem Gusto von Patric Simmen: Sein Auftraggeber ist ein vielbeschäftigter Unternehmer, der gerne ein standesgemäßes Domizil an repräsentativer Lage mit Seesicht zu bauen plante, aber wertvolle Zeit sparen und deshalb so viel wie möglich delegieren wollte.

In solchen Situationen kommt der umtriebige Immobilienprofi aus Pfäffikon im Kanton Schwyz ins Spiel. Er bietet alles aus einer Hand an: Zusammen mit seinem Team kümmert er sich um die Due-Diligence beim Kauf eines Grundstücks, klärt die baulichen Möglichkeiten ab, übernimmt die Baueingabe, die gesamte Planung, die Bauleitung und die Ausführung bis hin zur Gartengestaltung und Innenausstattung. Auf Wunsch kümmert sich die Simmen-Crew sogar um Details wie die Auswahl von Zierkissen, Bettwäsche, Servietten, Geschirr und Gläsern, sodass sich die neuen Eigentümer gleich am ersten Tag ihren Gin und Tonic vor dem Kaminfeuer einschenken können.

300 Projekte in 22 Jahren

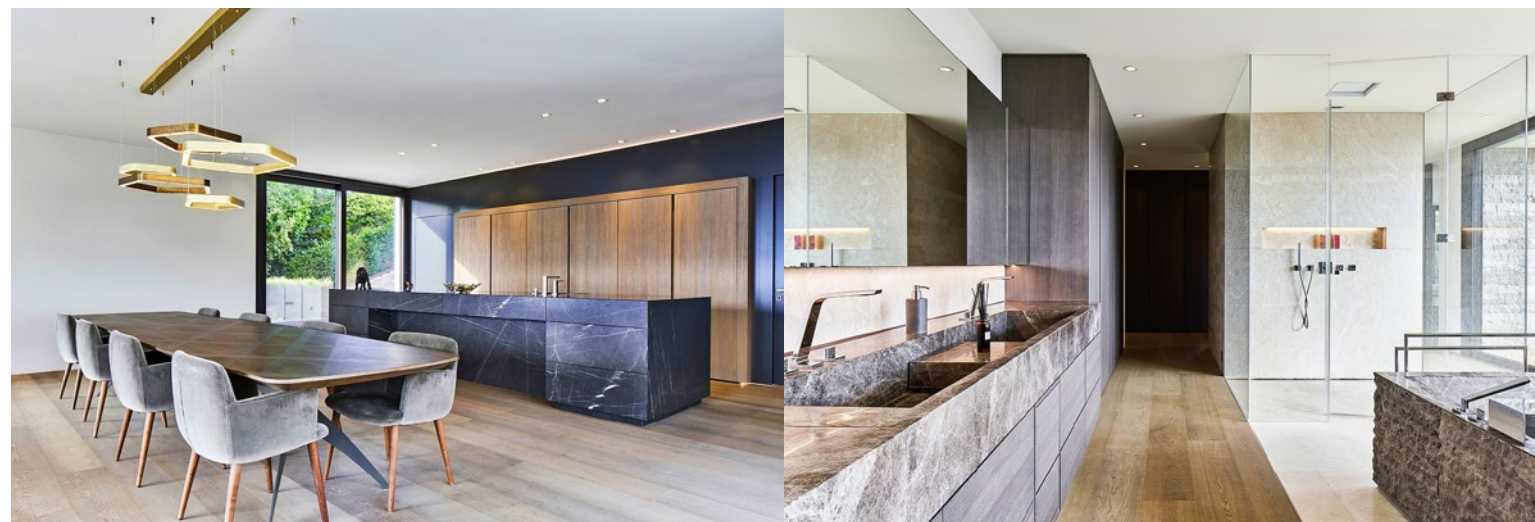
Die umfassende Dienstleistungs-Palette kommt gut an. In den 22 Jahren seit dem Start hat Simmen bereits weit über 300 Projekte abgewickelt, darunter auch einige grosse Objekte wie eine grosse Wohnimmobilie mit 550 Einheiten im russischen Khabarovsk mit einem Anlagevolumen von rund einer Milliarde Franken. Er hat Dutzende von Villen und Luxushäuser für das Who is Who der Schweizer Wirtschaft gebaut. Man erfährt die klingenden Namen, doch der Wunsch der Bauherren – meistens sind es Männer – nach Diskretion gehört für den sonst sehr kommunikativen Simmen zur Professionalität.

Um die Bedürfnisse der Auftraggeber zu klären, nutzt Simmen ein ganz praktisches und sehr detailliertes Fragenset: Sind die Bewohner Linkshänder oder Rechtshänder, wie viele Autos hat der Haushalt, welche Art von Gastlichkeit pflegen die Auftraggeber, wie läuft der Alltag ab, wieviel Paar Schuhe hat die Hausherrin? Gerade die Fragen nach dem Umfang der Garderobe spielen in Luxusdomizilen eine äusserst wichtige Rolle. Die anspruchsvollen Bewohner sind oft Mode- und Shopping-Fans und brauchen auch schon mal 20 Meter Schränke – pro Person. «Das verändert jeden Grundriss fundamental», so Simmen. ▶

Die Design-Küche wurde von der SimmenGroup konzipiert, gestaltet und umgesetzt.

Die Lampen über dem Esstisch sind von Henge.

Dem spanischen Marmor Dark Empirador sieht man in diesem Haus mehrfach - wie hier als Front und Abdeckung in der Küche, aber er wurde auch in den Bädern und als Bodenbelag in der Garage eingesetzt.



„Der Umfang der Garderobe kann einen Grundriss fundamental verändern.“



Der Eigentümer dieses Hauses wünschte sich einen sogenannten Boys' Room: Hier sind die Männer unter sich, hier diskutiert man bei einem guten Glas Rotwein und einer Zigarre und hat stets den Fuhrpark in der Garage im Blick.

Für die Aussenfassaden und die Durchgänge wurde der italienische Naturstein Travertin Noce verwendet.

► Zentral ist das Grundkonzept des Hauses. Wünschen die Eigentümer einen engen Bezug zwischen Wohnen und Garten oder hat die Aussicht aus den wichtigsten Räumen Priorität? Die Auftraggeber der Goldküstenvilla wollten möglichst viel von der phantastischen Rundum-Seesicht geniessen. Darum hat man die Wohnebene auf die oberste Etage platziert. Die Schlafzimmer mit Ankleiden und Badezimmer befinden sich auf der ersten Ebene, das Erdgeschoss besteht aus dem Eingangsbereich, einem Boys Room für Herrenabende mit Blick auf die flotten Schlitten in der Garage und dem Zugang zur Poolterrasse und dem grosszügigen Aussenpool.

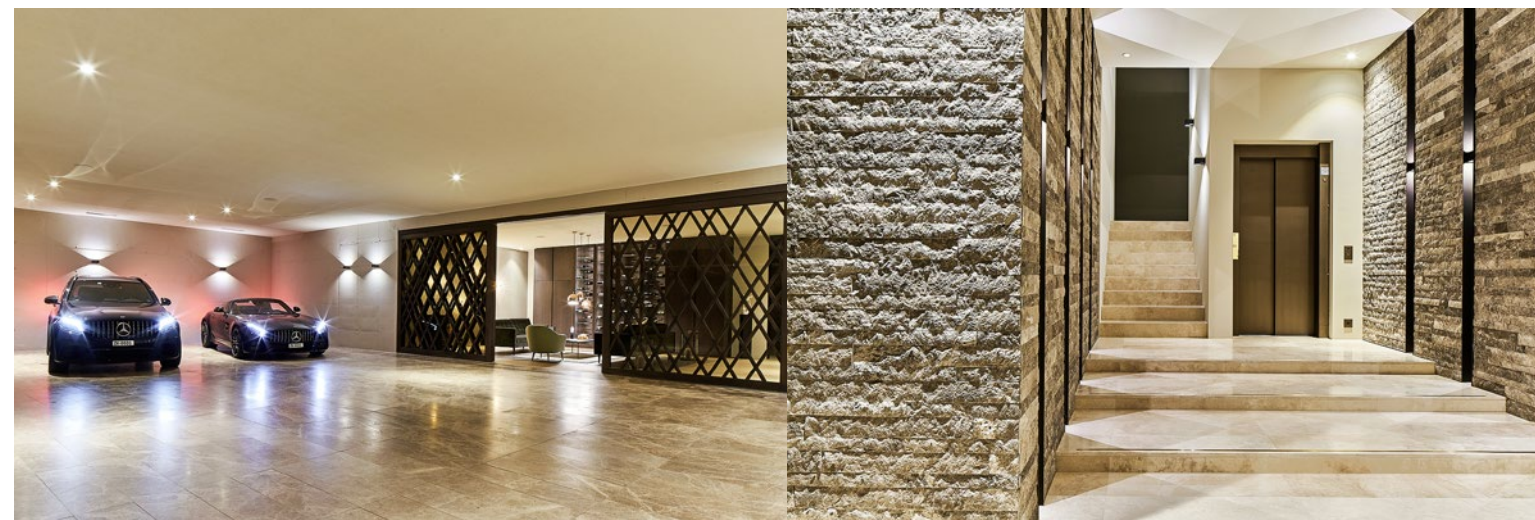
Ein wichtiger Teil des Leistungspaketes ist auch die Innenausstattung, die dem Stil, dem Farbschmack und den Vorlieben der Eigentümer entsprechen muss. Um den Geschmack der Eigentümer zu eruieren, arbeitet das Simmen-Team mit Moodboards und Beispielbildern zu wichtigen Themen wie Cheminée, Treppen oder Lampen. Erleichtert wird der Auswahlprozess, da Simmen in seinem Simmenstyle-Atelier Muster von über 3500 Materialien zur Auswahl bereithält und Möbel-Programme von über 150 Herstellern.

Bei der Planung bricht oft Streit aus

Bei der Innenausstattung und bei der Materialisierung beginnen meistens schon die Diskussionen, oder es bricht sogar Streit aus: «Selten sind sich die Paare einig», so die Erfahrung von Simmen. «In solchen Situationen muss man auch ein bisschen Psychologe sein», sagt der gelernte Hochbauzeichner. Wie in vielen Fällen entschied man sich auch für die Villa an der Goldküste für zeitgemässe und gleichzeitig zeitlose Materialien: Böden in geölter Eiche, Natursteine an der Fassade und in den Badezimmern, alles in natürlichen erdigen Tönen in Abstufungen von beige bis braun.

So sehr sich Patric Simmen bemüht, Häuser nach den Wünschen und Bedürfnissen seiner Auftraggeber zu bauen – in einem Punkt wird er fast zum Diktator: Wenn immer möglich, baut er Erdsonden ein: «Das ist zwar in der Anschaffung teurer, aber es lohnt sich», sagt Patric Simmen, denn «im Unterhalt ist das deutlich günstiger, vor allem wenn man auch einen Pool heizen muss.» Ein weiterer Vorteil sei die Möglichkeit, die Böden auch zu kühlen und diese Art der Energieversorgung steigert nach Simmens Erfahrung den Wiederverkaufswert.

In Zukunft will sich Simmen wieder mehr auf die Kernaufgabe als Generalplaner und Architekt für Investoren oder institutionelle und private Auftraggeber fokussieren. Denn einige Projekte seiner Immobilien-Investment-Tochter SimmenInvest sind schiefgelaufen: So liess zum Beispiel eine Zürcher Privatbank eine 30-Millionen-Finanzierung platzen, mit der er unter anderem das Misani-Hotel in Celerrina in Eigentumswohnungen umbauen wollte. Simmen sagt, er sei das Opfer eines Mitarbeiters der ►



„Ein Haus, das Männerherzen höherschlagen lässt.“



„Ich konzentriere mich in Zukunft wieder stärker auf Bauprojekte für Dritte.“

Die groben Travertin-Blöcke geben dieser Fassade ein ganz besonderes Gepräge und heben es auch deutlich von den Häusern der Umgebung ab.

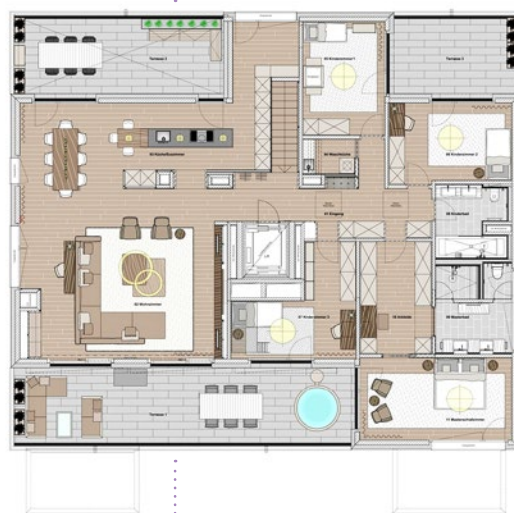
► Bank geworden, der für das Festhalten an der Kreditzusage plötzlich hohe Provisionen auf sein privates Konto wollte.

Auch bei einer grossen Areal-Überbauung direkt neben dem Bahnhof in Pfäffikon/Schwyz hat Simmen auf die falschen Partner gesetzt. Nachdem sich das Bewilligungsverfahren stark in die Länge zog und er zuviel Eigenkapital im Projekt gebunden hatte, hat er seine Anteile einer Finanzgesellschaft verkauft und sollte im Gegenzug an dieser beteiligt werden. Doch Simmen wartet bis heute auf seinen Verkaufserlös.

«Ich habe 11 Millionen Eigenkapital in diese Projekte gesteckt, diese sind nun wohl verloren», sagt er unumwunden, ohne deswegen zu jammern. Lieber krempelt er die Ärmel hoch und konzentriert sich auf die laufenden Projekte. Zusammen mit seinen Mitarbeitern fokussiert er sich jetzt als Architekt und Generalplaner auf Bauprojekte wie eine Villa in St. Gallen, zwei Mehrfamilienhäuser in Zug und Wiesendangen und drei Umbauten in Meggen, Baar und Wollerau. Sein Projekt «Aura» mit 31 Luxus-Wohnungen in Schindellegi steht kurz vor der Erteilung der Baubewilligung. Auch hier baut er nicht mehr auf eigenes Risiko, sondern hat Investoren für die Umsetzung gefunden. ■

Wenn der Grundriss nicht überzeugt – nutzen Sie den Double-Check

Eine sehr gefragte Serviceleistung der Simmen-Gruppe ist der sogenannte Double-Check. Dabei gibt Patric Simmen Ratschläge zur Optimierung von bestehenden Grundrissen. Gern genutzt wird diese Dienstleistung von Käufern von Eigentumswohnungen. Simmen ist der Ansicht, dass viele Planer die zur Verfügung stehende Fläche zu wenig effizient nutzen. Die häufigsten Fehler gemäss Simmen: Zu viele Verkehrsflächen, zu wenig Stauraum, zu viele ungenutzte Ecken, unpraktische bei den Zugängen zu einzelnen Zimmern und zu wenig Rücksicht auf das einfallende Licht und die Sicht bei der Platzierung der wichtigsten Lebensbereiche. Seine Tutorials auf YouTube zeigen anhand von Beispielen, wie sich ein suboptimaler Grundriss verbessern lässt. Die Tutorials sind unter dem Begriff «Double Check Simmen» auffindbar. Für eine durchschnittlich grosse Wohnung kostet die Überprüfung eines Grundrisses rund 3000 Franken. Simmen zeigt in seinen Grundrissen ganz detailliert auch die Möblierung in Originalgrössen. „Mir fällt auf, dass bei Grundrissen oft die Details fehlen oder Tische oder Möbel mit unbrauchbaren Massen eingesetzt werden,“ sagt Simmen. „Dann kommt das böse Erwachen, wenn man vergebens einen passenden Tisch sucht.“



PLAN NACHHER Wenn Patric Simmen einen Grundriss überprüft, zeichnet er sehr detailliert alle Möbel und Stauräume ein, damit man rechtzeitig sieht, ob ein Plan funktioniert.