Bergrestaurant Albishorn

Erneuerung von Gebäude und Aussenraum

Machbarkeitsstudie

18.02.2013

Eckert Architekten GmbH
architektur design planung ausführung

Inhalt

1 Ausgangsbasis Planung
Eigentümer: Absichten und Bedeutung der Liegenschaft
Ökonomisches, ökologisches, energetisches Potential
Qualitativer Anspruch im Projektverlauf und Ergebnis

2 Standortanalyse
Entwicklung der Bergwirtschaft Albishorn
Sichtbezüge zum Bergrestaurant
Umgriff des Gebäudes und Aussicht
Das bestehende Gebäude

3 Rechtliche Lage
Baurechtliche Auflagen
Bewilligtes Baugesuch

4 Identifikation
Gastlichkeit einer regionalen Institution
Naherholungsdestination
Naturbezug durch den Wildnispark Sihlwald

5 Komponentenstudie
Anbindung und Aussenraum
Wirtschaft
Wohnen
Energie

6 Konzeptvarianten
Verkauf der Liegenschaft
Minimalinvestition, Beibehaltung des Gebäudevolumens
Hohe Investition, Errichtung Maximalvolumen
Weitere: Rückbau, Umwidmung

1 Ausgangsbasis Planung

Eigentümer: Absichten und Bedeutung der Liegenschaft

Ökonomisches, ökologisches, energetisches Potential

Qualitativer Anspruch im Projektverlauf und Ergebnis

2 Standortanalyse

Entwicklung der Bergwirtschaft Albishorn

Sichtbezüge zum Bergrestaurant

Der Umgriff des Gebäudes

Die Aussicht

Das bestehende Gebäude

Entwicklung der Bergwirtschaft Albishorn

In einem kurzen Abriss zur baulichen Entwicklung von Standort und Gebäude sind die jeweiligen Anforderungen an den Gastbetrieb der jeweiligen Zeit ablesbar. Mit einer mehr als hundertjährigen Bestehen des Bergrestaurant macht seine konstante Beliebtheit deutlich.

um 1900

- einfacher eingeschossiger Bau mit Restaurant, Kiosk und Dachterrasse
- ganzjährige Bewirtschaftung durch Pächter; städtisches Objekt (Stadt Zürich)
- seit den 1940er Jahren wird di Notwendigkeit einer betrieblichen und baulichen Erneuerung der Gastwirtschaft festgestellt.

um 1957

- Neubau von 1956 durch den Architekten Conrad D. Furrer
- Pavillonbau aus Stahlbeton und Backstein in expressiver zeitgenössischer Architektursprache
- Neugestaltung der Aussenräume in Anlehnung an Vorgängerkonzept
- nach den betrieblichen Massstäben der Erbauungszeit ausgestattet

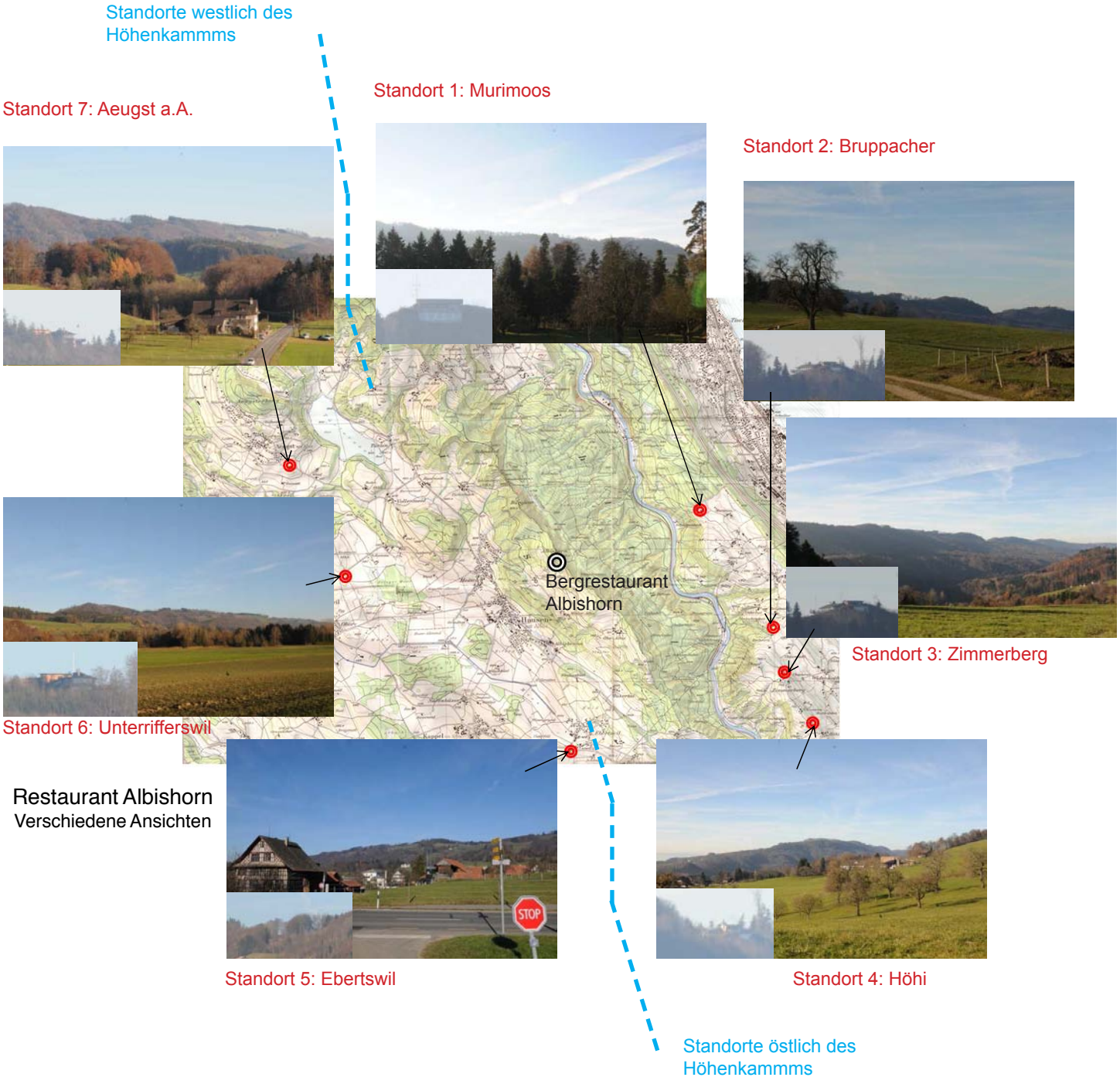
heute 2013

- Umbau von 1967: Die innere Struktur des Gebäudes wird in den Untergeschossen um Nebenraumflächen erweitert
- Umbau 1967: Die Gasträume werden vergrössert und die Küche an den heutigen Ort verlegt
- Kleinere Umbauten während der vergangenen Jahre innen und aussen
- baulicher Zustand gut

Sichtbezüge zum Bergrestaurant

Durch seine exponierte Kammlage ist das Bergrestaurant Albishorn von mehreren Standorten aus der Umgebung sichtbar. Es ist sowohl aus westlicher Richtung, von der Zugersee-Seite, zu sehen, als auch von Osten.

In der Analyse sind 7 Standorte herausgearbeitet:



Der Umgriff des Gebäudes

Das Bergrestaurant Albishorn liegt auf einer Rodungsfläche auf dem Berggrat der Albiskette. Der langgezogene Höhenzug zwischen Zugersee und Zürisee erhebt sich auf Höhe Horgen mit 915m ü.M. An diesem Punkt ist die Bergwirtschaft zu finden, die auf Wanderwegen erreichbar ist. Für die Anlieferung und für Anwohner steht ein Fahrweg zur Verfügung.

Aktuelle Aufsicht (google earth 2013): Die Waldlichtung mit Wegenetz und Bergrestaurant.

Topografische Ansicht (historische Luftaufnahme ca. 1957): Gebäude mit Aussenraum und Wegenetz. Exponierte Lage auf Höhenkamm der Albiskette.

Die Aussicht

Der Aussenraum um das Gebäude bietet an mehreren Stellen Ausblicke ins Umland. Auch im Restaurant sind Panoramaausblicke möglich.

Aussenräume

Aussicht auf den Zürichersee von der Aussenterrasse Richtung Südosten und das Alpenpanorama

Aussicht auf den Zürisee von der Aussichtsterrasse Richtung Nordosten

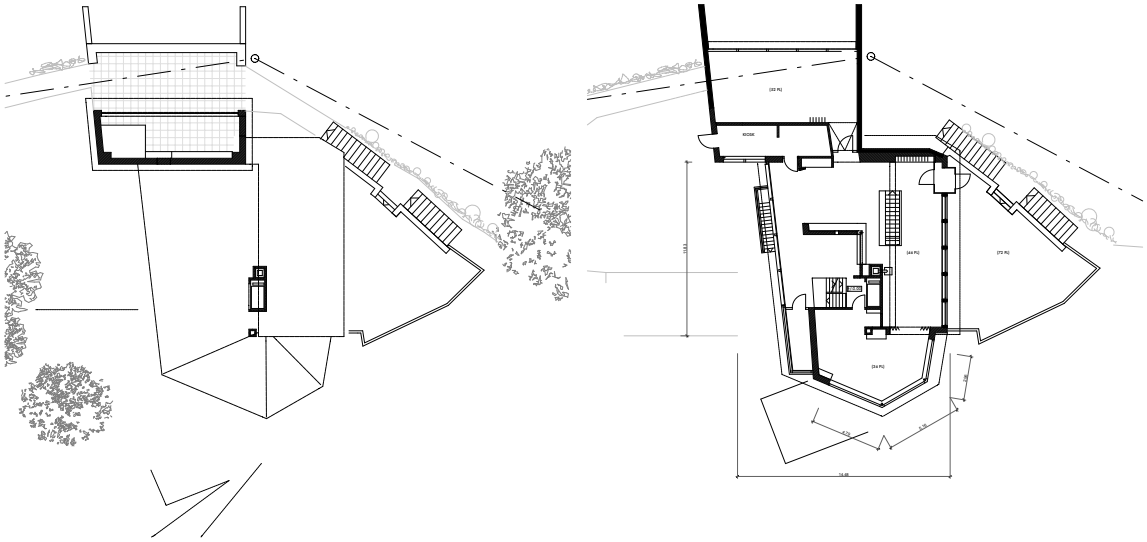
Innenräume

Aussicht auf den Zugersee vom Gastraum vor der Aussenterrasse Richtung Südwesten

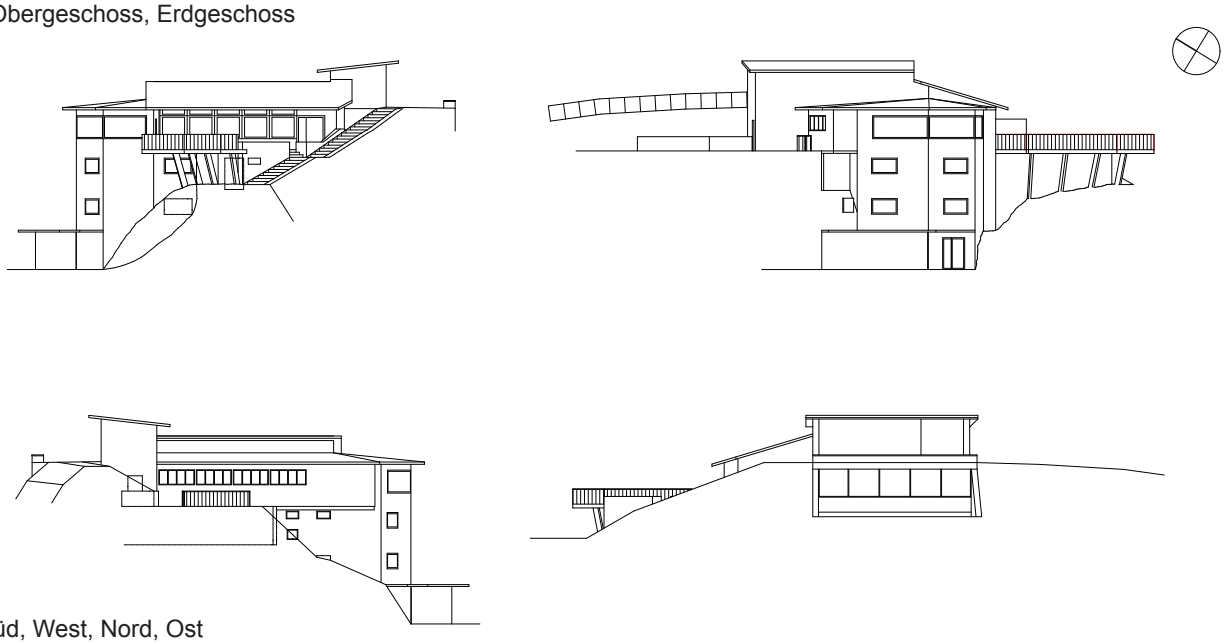
Aussicht auf den Zürisee vom Gastraum unter der Aussichtsterrasse Richtung Nordosten

Das bestehende Gebäude

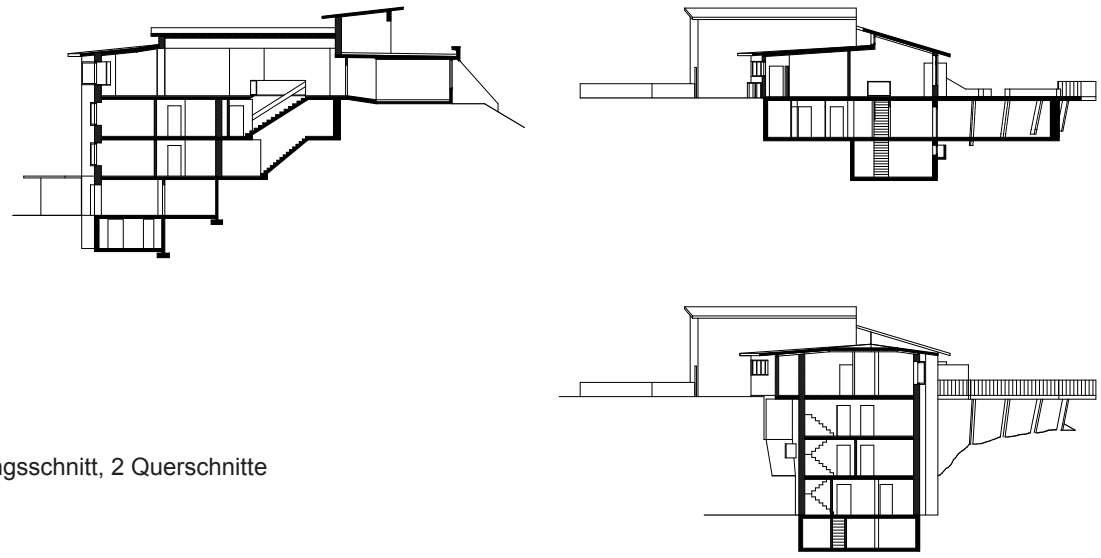
Der Ist-Zustand in Planform (Bestandsaufnahme 2012)



Grundrisse: Obergeschoss, Erdgeschoss



Ansichten: Süd, West, Nord, Ost



Schnitte: Längsschnitt, 2 Querschnitte

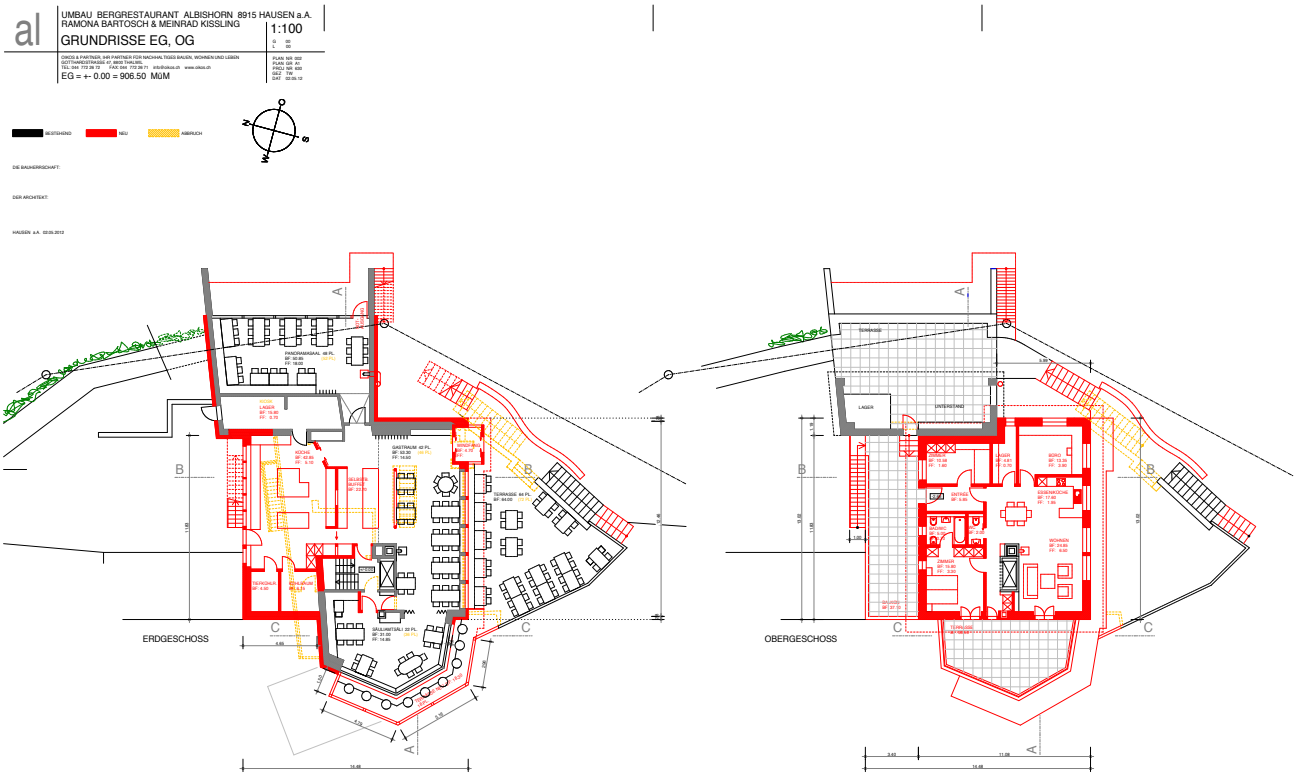
3 Rechtliche Lage

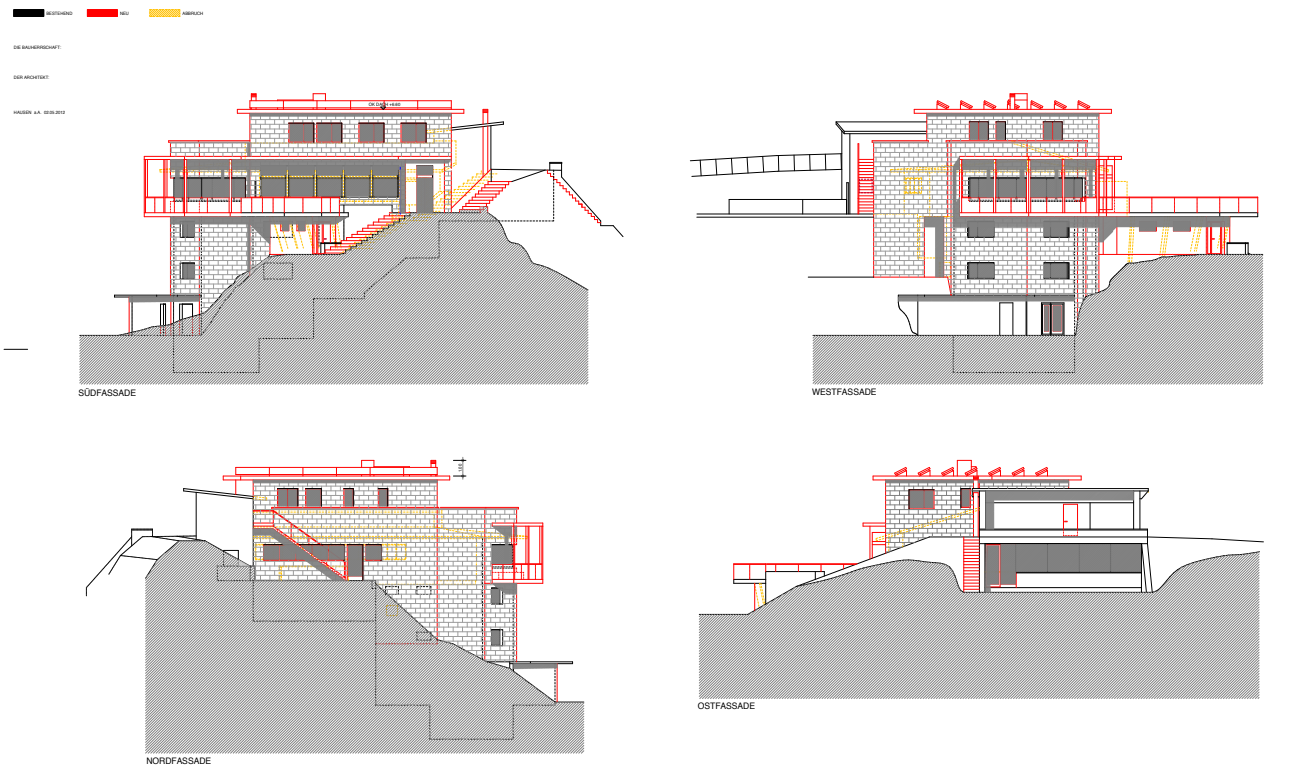
Baurechtliche Auflagen:
Existenz von Grunddienstbarkeiten auf dem Grundstück und für das Gebäude

Bewilligtes Baugesuch:
Kantonaler Bauentscheid vom 20.7.2012,
Kommunaler Bauentscheid durch die Baukomission Hausen am Albis vom 20.8.2012,
Gültigkeit 2 Jahre ab Bewilligung

Bewilligtes Baugesuch

Plandarstellung des bewilligten Baugesuchs vom 20.8.2012





4 Identifikationsort Bergrestaurant Albishorn

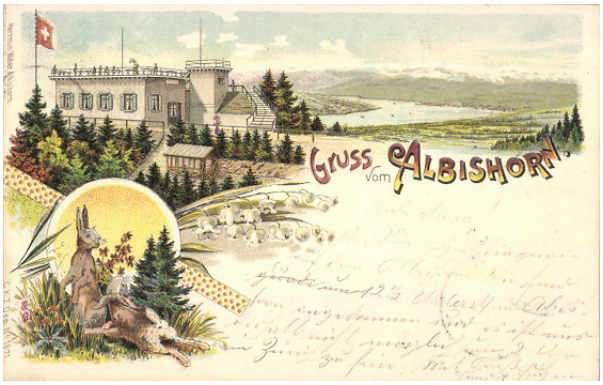
Gastlichkeit einer regionale Institution

Naherholungsdestination

Naturbezug durch den Wildnispark Sihlwald

Gastlichkeit einer regionalen Insitution

Das Albishorn ist ein traditionsreicher Ausflugsort und seit je verbunden mit der Existenz des Ausflugs-restaurants. Schon der Vorgängerbau, der bis in die 1950er Jahre bestand, besass eine sonnenreiche Dachterrasse mit einem turmartigen Aussichtspodest.



Der Ort des Albishorn ist fest verknüpft mit dem Bergrestaurant, das auf Gruss- und Ansichtskarten detailliert dargestellt wurde und es so schon früh zur regionalen Insitutuion macht.

Kundenorientierte Gastlichkeit mit regionalen Spezialitäten bietet der Gastbetrieb Albishorn heute an. An schönen Tagen wird die Terrasse bedient und von Gästen gerne in Anspruch genommen.

Im Inneren des Gebäudes gibt es einen Gastraum und einen kleinen Saal, der auch für besondere Anlässe genutzt werden kann.

Naherholungsdestination

Der Höhenzug der Albiskette ist prädestiniert für Freizeitaktivitäten und wird vor allem von Erholungssuchenden aus der Region wahrgenommen. Das Bergrestaurant Albishorn und die Aussicht ist beliebt bei Wanderern und Mountainbiker.

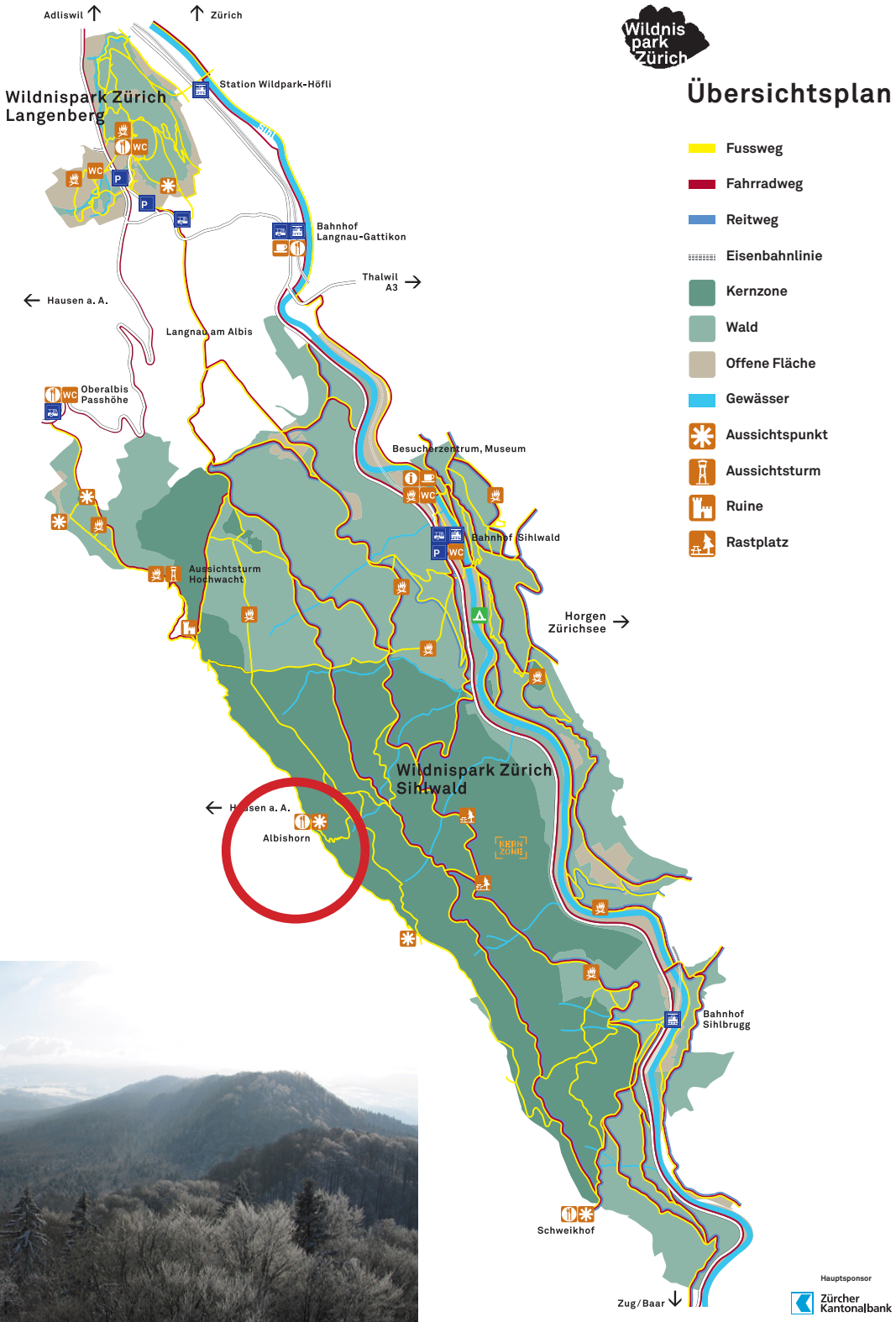
Das Bergrestaurant Albishorn besitzt eine lange Tradition als Naherholungsdestination. Postkarten um 1900 belegen die Beliebtheit bei Wanderern, die dort Rast einlegten und die Aussicht genossen.

Die Wanderwege, die von mehreren Richtungen auf das Albishorn führen, werden von Wanderern ganzjärig begangen. Der geringe Schwierigkeitsgrad der Wanderwege ermöglicht es sowohl dem sportlichen Wanderer wie auch Senioren und Kindern und damit einer breiten Gruppe an Erholungssuchenden den Ort zu erreichen.

Auch für Mountainbiker hat die Gegend eine hohe Freizeitattraktivität. Die Wirtschaftswege auf das Albishorn sind mit dem Mountainbike befahrbar, so dass Biker genauso zur Besucherklientel zählen.

Naturbezug durch den Wildnispark Sihlwald

Das Bergrestaurant Albishorn liegt am Rand des Wildnisparks Zürich Sihlwald. Ein besonders starker Bezug zum naturbelassenen Umfeld ist durch den Anschluss an die Kernzone des Parks gegeben.



Wildnispark Zürich Sihlwald vom Aussichtsturm Hochwacht

5 Komponentenstudie

Anbindung und Aussenraum

Wirtschaft

Wohnen

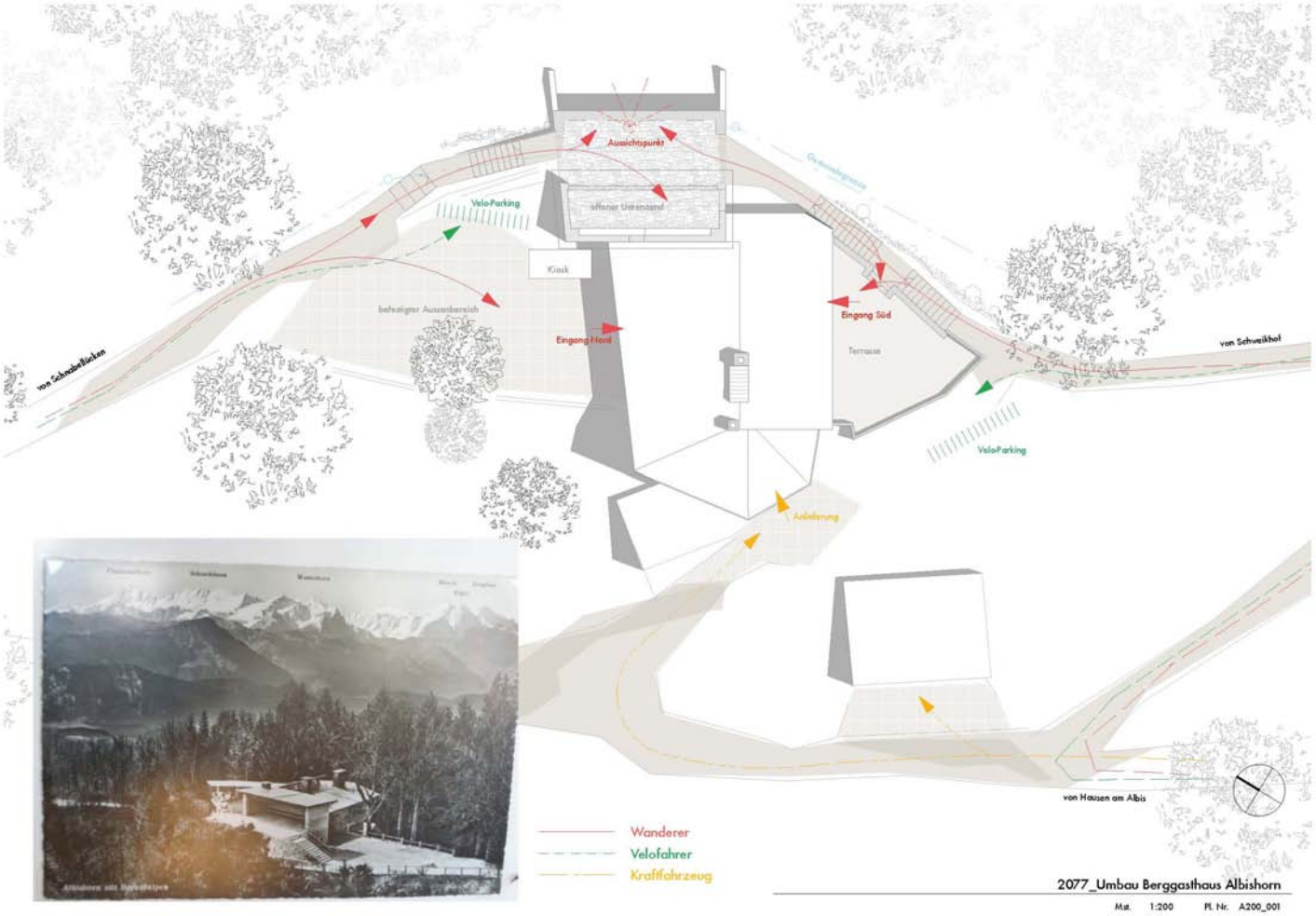
Energie

Anbindung und Aussenraum

In der grafischen Studie zur Zugänglichkeit über die existierenden Fahr- und Wanderwege wird deutlich wie eng die Aussenräume des Bergrestaurants mit der Führung der Wege verbunden sind. Vor allem die Nordwestlich gelegene Aussenfläche besitzt Potential für ein Umnutzungskonzept.

Drei Hauptnutzergruppen sind in der Studie aufgeführt. Die Nutzerbedürfnisse und die Art der Wege sind voneinander abhängig. Die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäudeteile ist auf die jeweiligen Nutzergruppen ausgelegt und beitzt das Potential noch deutlicher formuliert zu werden.

Grafische Studie zur aktuellen Situation:
- Wegeführung
- Nutzergruppen



Die zum Bergrestaurant gehörenden Aussenräume:
offener Unterstand, Südterrasse und Aussenfläche im Nordwesten in einer historischen Aufnahme (ca. 1957)

Formulierung von Faktoren eines modernen Bewirtschaftungskonzept vom 2.5.2012:

Betriebskonzept Berggasthaus Albishorn, Februar 2012

Geschäftsübernahme Rest. Albishorn durch Wirtepaar Bartosch/Kissling per 1.7.2006

Das Bergrestaurant Albishorn, ein sehr beliebtes Ausflugsziel im Naherholungsgebiet der Stadt Zürich, soll nach dem Bau von 1954 und der Erweiterung von 1969 in einem nächsten Schritt den langfristigen und zukünftigen Anforderungen angepasst sowie sinnvoll saniert und erweitert werden, damit das Restaurant auch weiterhin seine wichtige Funktion als Gaststätte am Rand eines einmaligen Naturreservates erfüllen kann.

Im Zentrum des Umbaus steht die Optimierung der Kundenfreundlichkeit, der Betriebsabläufe und der energetischen Sanierung der Gebäudehülle. Im Weiteren soll der Betrieb über die ganze Woche geöffnet bleiben, was eine höhere Präsenz des Personals erfordert und die entsprechende Infrastruktur bedingt. Das Verkehrskonzept bleibt bestehen wie heute (Fahrverbot mit Zubringerdienst) ebenso die Parkplatzsituation. Wegen der

Im folgenden Bericht wird im Einzelnen auf die verschiedenen Aspekte eingegangen.

1. Neuerungen und Investitionen während der Jahre 2006-2011

- Renovation des Säuliamtsäli, Einbau von Cheminée mit Grill, Ersatz sämtlicher Fenster, Isolation Decke.
- Ersatz der Fenster im Wohnbereich Untergeschoss
- Renovation der Treppe zwischen Gaststube und WC
- Umstellung der Pissoirs auf wasserlosen Betrieb

2. Einschränkungen im Restaurantbetrieb aus Gründen fehlender Kapazität und baulicher Voraussetzungen

- Verringerung der Abendanlässe für Private und Firmen (trotz gegenteiligem Gästewunsch, grosses Potenzial vorhanden)
- Absetzung der traditionellen Silvesterveranstaltung (trotz grosser und wachsender Nachfrage)
- Reduzierte Öffnungszeiten, da für das Personal keine Räume zur Verfügung stehen. Das Wirtepaar bewohnt aktuell die Räume im 1. und 2. Untergeschoss als Wohnung und Büro.

3. Hemmnisse und Nachteile für ein modernes Geschäftskonzept

3.1. Gebäude

- Das 1954 erstellte und 1969 umgebaute Gebäude weist einen hohen Sanierungsbedarf auf.
- Das gesamte Gebäude hat keine Wärmedämmung mit entsprechend hohem Energieverbrauch und unbehaglichem Raumklima. Ebenfalls lässt die Winddichtigkeit der Gebäudehülle sehr zu wünschen übrig.
- Die gesamte Heizanlage muss ersetzt werden
- Es fehlen unter anderem Personal WC und Garderobe, Personalraum, Personalzimmer, Rollstuhl WC für die Gäste, angemessene Wirtewohnung mit Privatsphäre, Büro, Sitzungszimmer für einen wirtschaftlichen und gesetzeskonformen Betrieb
- Der Bau muss an die aktuellen feuerpolizeilichen Vorschriften angepasst werden
- Die gesamte Liftanlage muss ersetzt werden.
- Zu kleine Sonnenterrasse für die Gäste
- Hohe Betriebsaufwendungen durch schlechte Grundrissgestaltung mit entsprechenden Auswirkungen auf den Umsatz

3.2. Restaurant

- Unglücklich angeordneter Eingangsbereich mit grossen Konflikten und zu vielen Funktionen:
    - eintretende Gäste
    - wartendende Kunden am Selbstbedienungsbuffet
    - bediente Gäste mit ihrem Getränketablett auf dem Weg zu einem Tisch
    - Geschirrrückgabe
    - Garderobe
    - Abgang zu den Gästetoiletten
    - Zugang zum nordseitigen Restaurantbereich
- Die ganze Küche ist veraltet (E-Herd, unlogische Abläufe, Tiefkühl-und Kühlanlage zu klein und mit ineffizienter Anordnung, ungenügende Abluft- und Lüftungsanlage) und muss gesamthaft erneuert und ausgebaut werden um den Gastbetrieb in Zukunft sicher zu stellen.
- Grundrissgestaltung im Restaurant behindert effiziente Abläufe
- Die stark wetterabhängige Frequentierung des Restaurants führt zu ständig wechselndem Personalbedarf. Bei den gegenwärtigen Öffnungszeiten sind Festanstellungen nicht möglich, das führt zu Fluktuationen bei den Helfern, Engpässen, Überstunden und Zusatzkosten für den Betreiber.
- Ein effizienter Selbstbedienungsbetrieb ist mit dem bestehenden Grundrisskonzept nicht realisierbar.

3.3. Wirtewohnung, Personalzimmer

- Die Ausstattung und Lage der Wirtewohnung (ohne Küche) verunmöglicht die Trennung Privatleben/Geschäft der Betreiber. (Das Wirtepaar muss auch an freien Tagen im Restaurant kochen und essen, kann während der Öffnungszeiten keine privaten Gäste beherbergen oder bewirten, trifft am Wirtesonntag auf Unverständnis bei potenziellen Gästen, wenn trotz Anwesenheit der Wirtsleute nicht geöffnet wird.)
- Es sind keine Personalzimmer vorhanden
- Die Erreichbarkeit des Restaurants kann im Winter nicht garantiert werden

3.4. Umgebung

- Im Winter oft vereister, gefährlicher Fussweg zum Restaurant.

4. Notwendige bauliche Veränderungen für einen zukunftsfähigen Betrieb

- Grundrissanpassungen, Erweiterungen und Optimieren der Energiebilanz des Gebäudes (Gebäudehülle, Nutzung von Sonnenenergie, Küche)
- Modernisierung der Abläufe im Restaurant mit Ausbau der Selbstbedienung, Verlegung des Eingangsbereichs, Verlegung des Treppenabgangs zu den Gästetoiletten und den unteren Geschossen.
- Erstellen und Einrichten von Personal-/ und Gästezimmern im 1.und 2.UG (z.Zt. als Wirtewohnung und Büro genutzt)
- Erstellen einer zeitgemässen, von Restaurantbetrieb und Publikumsverkehr getrennten Wirtewohnung (1.Obergeschoss)
- Umsetzung aktueller Anforderungen (Personal-WC/Garderobe, Notausgang, Liftneubau etc.)

5. Das neue Restaurant Albishorn 2012 – 2042 (Zeithorizont 30 Jahre)

- Ganzjähriger 7-Tage-Betrieb unter Beibehaltung des heutigen Betriebscharakters, d.h. bei moderatem Besucheraufkommen werden die Gäste persönlich bedient, an frequenzstarken Tagen erfolgt die Umstellung auf Selbstbedienung.
- Zukünftige Garantie zur Erfüllung des Auftrag gemäss Servituten im Grundbuch
- Kontinuität im Betrieb des Bergrestaurants
- Steigerung der Zufriedenheit und Leistungsbereitschaft beim bisherigen Wirtepaar
- Effizientere Kundenbedienung an frequenzstarken Tagen
- Dank weitsichtiger und langfristig getätigter Investitionen (Volumen ca. 1.4 Mio.) wird die Weiterführung des Bergrestaurants auch für zukünftige Besitzer oder Pächter rentabel und langfristig bleibt der öffentliche Auftrag gesichert.

6. Angebote

- Festanstellung von Mitarbeitern (1 x 100%, 2 x 50% + Helfer auf Abruf)
- Personalzimmer stehen zur Verfügung
- Aktive Werbetätigkeit und Einbindung in touristische Konzepte (z.B. Sihlwald)
- Wiederaufbau des Angebotes für Abendanlässe
- Silvesterfeier, erweitertes Veranstaltungsangebot

7. Fazit

Das Führen eines Bergrestaurantbetriebes an einem solchen exponierten Ort, stellt sehr hohe Anforderungen an den Betreiber. Die geplanten Massnahmen halten die Vorgaben dieser Zone mit maximal 30% Erweiterung der Flächen ein.

Wir sind der Meinung, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung von Art. 43 RPV und Art. 37a RPG bewilligungsfähig ist ebenso die Voraussetzung für Art. 43 Abs 1 sind aus unserer Sicht erfüllt (Umstrukturierung zwecks Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit).

Ebenso ist aus unserer Sicht die Notwendigkeit einer Wirtewohnung (sowie die Personalzimmer) gegeben, da das Berggasthaus im Winter oder bei schlechten Wetterbedingungen nicht erreichbar ist. Insbesondere, da es keinen öffentlichen Anschluss in einer vertretbaren Nähe gibt.

Zusätzlich möchten wir auch klar festhalten, dass es für den grundbuchlich verankerten Auftrag, an diesem Ort ein Ausflugsrestaurant für Wanderer zu führen eine Infrastruktur benötigt, welche es auch in Zukunft (und dabei sprechen wir von einem Zeithorizont von 30 Jahren) erlaubt einen Betrieb wirtschaftlich zu führen.

Die geplanten Änderungen fügen sich sehr harmonisch in den bestehenden Bau ein. Zusammen mit der Neugestaltung der Aussenhaut ergibt sich für das Gebäude ein gutgestaltetes Gesamtprojekt. Die Erweiterung Richtung Nord ebenso wie das zusätzliche Obergeschoss, welches sich an die bestehenden Aussenmasse und Dimensionen der bestehenden Bauten weitgehend anpasst.

Wir freuen uns auf eine gute gemeinsame Zusammenarbeit mit allen involvierten Behörden und hoffen, so eine zukunftsfähige und wirtschaftliche Lösung für alle Beteiligten zu finden und dazu zählen wir auch die vielen Wandersleute welche den Aufstieg zu unserem Bergrestaurant unter die Füsse nehmen.

2.5.2012 MK/JW

6 Konzeptvarianten

Verkauf der Liegenschaft

Minimalinvestition, Beibehaltung des Gebäudevolumens

Hohe Investition, Errichtung Maximalvolumen

Weitere: Rückbau, Umwidmung, ...