

102 Zimmer fixfertig aus der Halle

In der Fertigungshalle des Savogniner Holzbauers Uffer stapeln sich derzeit die Wohnmodule. Ab Mai mietet diese der Kanton Graubünden als temporäre Ersatzlösung für sein sanierungsbedürftiges Konvikt. Der Grossauftrag ist Wasser auf die strategischen Mühlen des agilen Nischenplayers aus der Bündner Randregion.

Von Gabriel Diezi

Sie ist beeindruckend, die viergeschossige Fertigungshalle am Dorfrand von Savognin GR. Der lichtdurchflutete Gewerbebau bietet auf 72 mal 33 Metern ideale Voraussetzungen für den modernen Holzelementbau, den die Uffer AG hier praktiziert. «Unsere vollautomatische Produktionslinie nutzt die gesamte Hallenlänge aus», erläutert Geschäftsführer und Inhaber Enrico Uffer. Nicht ohne Stolz deutet der

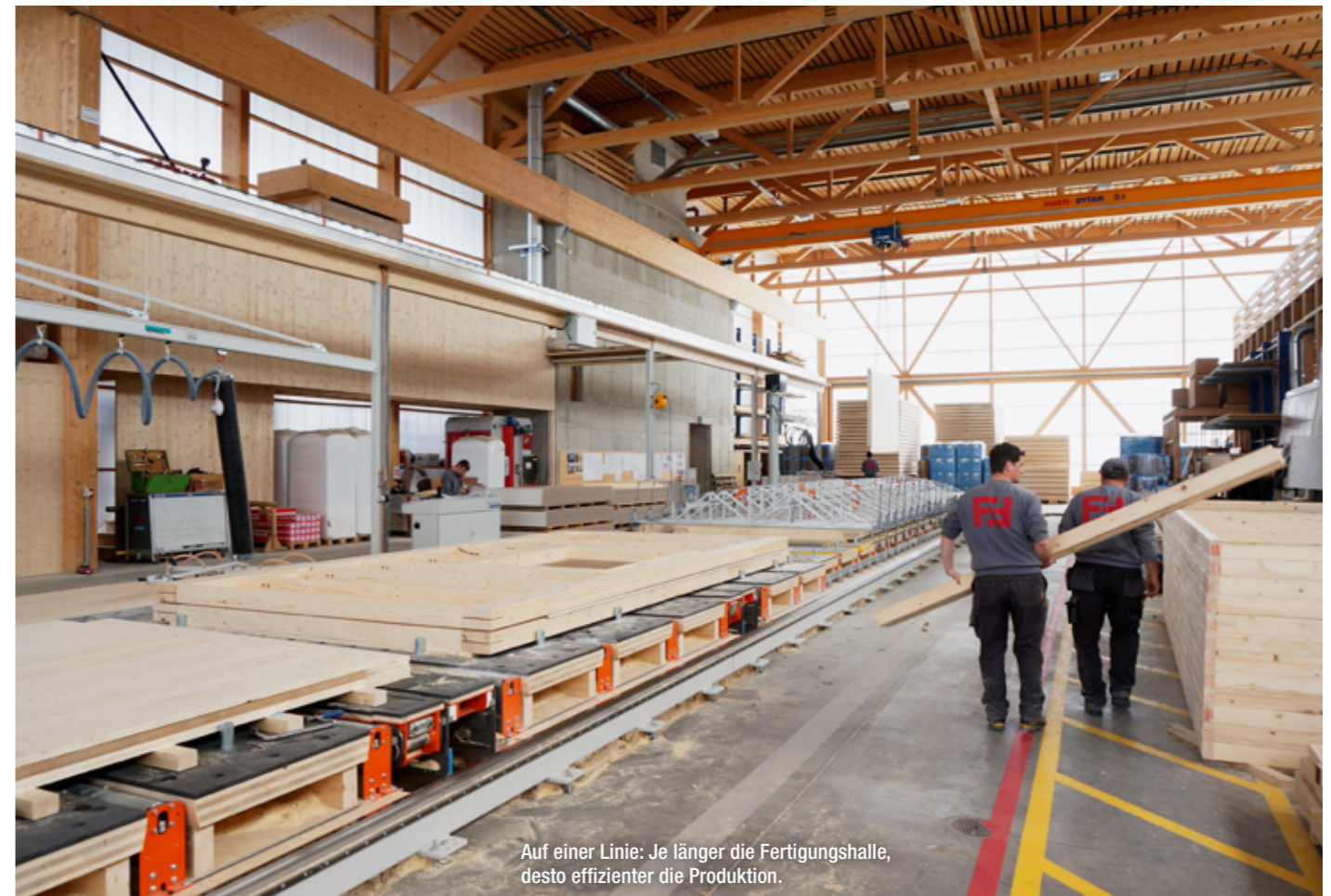
46-jährige gelernte Zimmermann auf das erst kürzlich eingeweihte Elementbau-Portal des Toggenburger Herstellers Technowood. Auf dem vier Meter breiten Tisch läuft gerade die Produktion von Zimmertrennwänden für einen Grossauftrag.

Ganze 102 schlüsselfertige Zimmer liefert Uffer bis Ende April für das Provisorium des Churer Konvikts. Bis der sanierungsbedürftige Sichtbetonbau aus den 60er-Jahren (siehe «Der Zeit-

zeuge am Berghang» auf Seite 19) wieder instandgesetzt ist, werden die standardisierten, selbsttragenden und stapelbaren Quadrin-Module den Bündner Mittelschülern als temporäre Unterkunft dienen. Die Herstellung bezugsbereiter Wohnmodule, die also bereits in der Fertigungshalle und nicht erst auf der Baustelle vollständig zusammengesetzt werden, ist denn auch eine Spezialität des Holzbauers Uffer.



Das neue Elementbau-Portal des Holzbauers Uffer ist ein Bekenntnis zum Standort Savognin GR.



Auf einer Linie: Je länger die Fertigungshalle, desto effizienter die Produktion.

Zimmerleute an der PC-Steuerung

Plötzlich erstickt das Sägegekreisch. Die künftige Trennwand, die auf dem Bearbeitungstisch liegt, ist fertig zugeschnitten. Das Sägeblatt wird wie von Geisterhand eingezogen und die wassergekühlte Fünf-Achs-Spindel der Technowood-Anlage schnappt sich im Werkzeugwechsler eines der Fräsaggregate. Für den nächsten Arbeitsschritt fährt das mobile Portal auf Schienen in Position, die Spindel gleitet über das Werkstück und der Fräsvorgang beginnt. «Auf unserem Elementbau-Portal produzieren wir alle zusammengesetzten Bauteile», sagt Uffer. Der maschinelle Allrounder binde nicht nur ab, bei Bedarf nagle, schraube, klammere und leime dieser auch.

Einer von Uffers Zimmerleuten überwacht den laufenden Produktionsprozess. Mittels offener PC-Steuerung kann er die CAD / CAM-Programmierung flexibel anpassen, falls dies notwendig ist. «Das Berufsbild unserer Zimmerleute hat sich in den letzten zehn Jahren stark verändert», bestätigt Uffer. Der Maschinenpark übernehme heute einen Grossteil der Fliessarbeit – und das sei gut so. «Es ist unabdingbar, in einen effizienten Produktionsprozess zu investieren», betont der Chef von rund 80 Mitarbeitern in einer klassischen Schweizer Randregion. «Wenn wir mit unserer Produktion hier in Savognin konkurrenzfähig bleiben wollen, müssen wir unsere Lohnkosten im Griff haben.»

Der Unternehmer, der nicht klein beigt

Uffer weiss, wovon er spricht. Als er 2006 die Geschäftsführung der elterlichen Zimmerei mit neun Angestellten übernahm, waren die Zukunftsperspektiven des traditionsreichen, aber abgelegenen Holzbaubetriebs unsicher. Doch Uffer jammerte nicht, er ergriff die Flucht nach vorn. Zwischen 2009 und 2011 investierte er kräftig in den Bau eines grosszügig konzipierten, zeitgemässen Produktions- und Verwaltungszentrums am Dorfrand. Umso schwerer wog 2012 für den mutigen Jungunternehmer die Annahme der Zweitwohnungsinitiative durch das Schweizer Stimmvolk. «Wir mussten dringend von unserer tourismuslastigen Ausrichtung abrücken», erzählt



Neue Geschäftsfelder bedeuten eine neue Zukunftsperspektive: Enrico Uffer, Geschäftsführer und Inhaber der Uffer AG.



Die stapelbaren und selbsttragenden Wohnmodule werden bereits in der Fertigungshalle vollständig zusammengesetzt (oben) und betriebsbereit ausgebaut (rechts). Auf der Baustelle müssen diese dann nur noch zum dreistöckigen Konvikt-Provisorium aufgerichtet werden.

Uffer. Damals hätten sie nicht weniger als 70 Prozent ihres Umsatzes direkt oder indirekt im Zweitwohnungsgeschäft gemacht. Eine strategische Neuausrichtung und das Vordringen in vielversprechende Nischen seien Pflicht gewesen.

Mobilehomes waren bereits 2012 ein Standbein des Savogniner Holzbauers. Uffer nutzte nun die laufende Bündner Olympiakampagne, um ein modular aufgebautes Zimmer für die temporäre Unterbringung der Athleten zu entwickeln. Das mobile «Olympiazimmer» ging auf Bündner Tournee und kam sowohl bei der Bevölkerung als auch bei Fachleuten gut an. In Uffer reifte die Erkenntnis, dass schlüsselfertige Wohnmodule «einen in-

teressanten Markt darstellen könnten», wie er sich heute ausdrückt.

Das Thema Modularität habe ihn von da an nicht mehr losgelassen. 2014 brachte der Tüftler das modulare Bauen mit Holz zur Serienreife. Ein Jahr später realisierte Uffer mit der «Bever Lodge» das erste modulare Holzhotel der Schweiz, das gleichzeitig die Feuertaufe für sein Quadrin-Modulbausystem war. Ermutigt durch dessen Erfolg, lancierte er 2016 mietbare Eventmodule und weihte kurz vor Weihnachten 2017 einen vierstöckigen Erweiterungsbau für die Elementmontage ein, gerade rechtzeitig zum Produktionsstart der Konviktmodule. FORTSETZUNG AUF SEITE 18



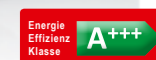
Bilder: Gabriel Dierzi

Hoval

Verantwortung für Energie und Umwelt



Einfach kombinierbar mit Solar



mit Regelung

Durchdachte Lösungen aus einer Hand

51565

Hoval Belaria® twin

Belaria® twin A (17-32) Luft/Wasser-Wärmepumpe nutzt die Energie aus der kostenlosen Umgebungsluft zum Heizen und zur Warmwasseraufbereitung. Belaria® twin AR (17-32) bietet zusätzlich eine Kühlfunktion durch Kreislaufumkehr.

Die Vorteile im Überblick:

- Umweltfreundliche Energie aus der Umgebungsluft
- CO₂-neutral und besonders umweltfreundlich in Verbindung mit Ökostrom
- Eine kosteneffiziente Lösung für Sanierungen und Neubauten
- Bis zu 50% niedrigeren Heizkosten dank hoher Wirtschaftlichkeit
- Für bivalenten Betrieb geeignet durch intelligente TopTronic® E Regelung

Hoval AG
8706 Feldmeilen | Telefon 044 925 61 11 | info@hoval.ch

www.hoval.ch

Vom unternehmerischen Risiko

In dieser 100 mal 28 Meter grossen Halle läuft der Zusammenbau der temporären Zimmer für die Churer Mittelschüler auf Hochtouren. Hier drin konstruieren Uffers Zimmerleute aus den einzelnen Holzbauteilen Schritt um Schritt die fixfertigen Wohnmodule. «Unsere neue Fertigungshalle war Vorbedingung für die Annahme des Grossauftrags», sagt Uffer. Ohne diese hätte sein Unternehmen nicht genügend Platz für die Lagerung aller vorzuproduzierenden Module gehabt: Immerhin sind es 102 an der Zahl.

Die temporäre Schülerunterkunft ist Teil des kantonalen Gesamtprojekts «Instandsetzung Konvikts», für das die Implemia Schweiz AG den Zuschlag erhalten hatte. Die Uffer AG agiert als deren Subunternehmerin für das Konvikt-Provisorium. «Die Implemia macht die Fundation. Wir produzieren die stapelbaren Zimmer, lassen diese versiegelt und betriebsbereit von unserem Partner Zindel United nach Chur liefern und richten sie dort in drei Tagen zum dreistöckigen Konvikt-Provisorium auf», erläutert Uffer.

Voraussichtlich Anfang Mai kann der schlüsselfertige Holzbau dem Bauherrn übergeben werden. Der Kanton Graubünden besitzt dann eine temporäre Ersatzlösung für sein sanierungsbe-

dürftiges Konvikt, die bezüglich Wärmedämmung, Brand- und Schallschutz alle gängigen Normen und Standards erfüllt. Zudem muss er diese nicht kaufen, sondern nur für die 27-monatige Bauzeit mieten.

Für Uffer ist dies bei seinen stapelbaren Modulen eine Premiere – und ein unternehmerisches Risiko, wie er sich durchaus bewusst ist: «Entscheidend für unsere Gesamtrentabilität wird dann die erfolgreiche Zweit- und Drittnutzung nach Abschluss der Konvikt-Sanierung sein.» Die vielseitig einsetzbaren Wohnmodule könnten aber beispielsweise auch Belegungsspitzen bei Alterssiedlungen oder Hotels abfedern, so Uffer zuversichtlich.

Gefordert ist industrielles Denken

Doch wie lebt es sich in den modularen Zimmern aus Fichtenholz? Uffer biegt um die Ecke und betritt eines der zuerst fertiggestellten Module, das er als Musterraum ausgebaut und komplett möbliert hat. «Die Verantwortlichen des Kantons konnten hier gleich zu Projektbeginn ein Churer Konviktzimmer betreten und das Raumgefühl selbst erleben.» Die realistische Entscheidungsgrundlage sei wichtig gewesen, betont Uffer. Im zweckmässig eingerichteten Einzelzimmer findet

sich alles, was ein Mittelschüler in seinem werktäglichen Zuhause braucht: ein Bett, ein Pult, eine Garderobe, Ablageflächen und genügend Steckdosen. Nur eine Dusche oder ein WC sucht man vergebens. Denn wie im bestehenden Konvikt befinden sich auch im Provisorium die Nasszellen auf den Gängen des Mädchen- und Knabentrakts. Das sei vom Auftraggeber so gewünscht worden, erklärt Uffer. Ebenfalls wie bisher gebe es Einzel- und Doppelzimmer.

Uffer tritt zurück in die helle Halle, in der zahlreiche rot lasierte Fensterzargen auf ihre Endmontage warten. «Der Holzbau ist wie geschaffen für die Modularisierung, da er sowieso nur strukturiert funktioniert», sagt Uffer. Er könne es denn auch nicht verstehen, dass in der Branche industrielles Denken oft völlig fehle. «Offenbar können wir uns die teuren Individuallösungen immer noch leisten», so Uffer kritisch.

Bei der Umsetzung seiner neuen Strategie habe ihm zudem die Digitalisierung sehr geholfen. Als Holzbauer erfassten sie in der Planung bereits seit Jahren jedes Konstruktionsdetail im digitalen Modell, betont Uffer. «Wenn heute im Zusammenhang mit Building Information Modeling von einer Revolution gesprochen wird, kann ich deshalb nur den Kopf schütteln.» ■



Bild: Hochbauamt Kanton Graubünden

Setzt einen eigenständigen Akzent im steilen Gelände: Das 1968 eingeweihte Konvikt Chur.

Konvikt Chur

Der Zeitzeuge am Berghang

Wer nach Arosa fährt, passiert einen markanten Sichtbetonbau aus den 60er-Jahren. Es ist das sanierungsbedürftige Churer Konvikt, eine Unterkunft für Mittelschüler primär aus entlegenen Bündner Talschaften. Nun wird das bedeutende Bauwerk der Nachkriegsmoderne generalüberholt.

Seit 50 Jahren stehen die Gebäude des Churer Konvikts geschickt gestaffelt im steilen Gelände. Jeweils rund 100 Schülern der Bündner Kantonsschule ist der prägnante Sichtbetonbau zwischen der alten Schanfiggerstrasse und der neuen Arosenstrasse ein preiswertes betreutes Zuhause auf Zeit. Aktuell stammt rund die Hälfte der Mittelschüler aus den italienischsprachigen Randregionen des Kantons, also aus dem Bergell, Misox oder Puschlav.

Das Konvikt, das in den Jahren 1966 bis 1968 nach Plänen des Architekturbüros Otto Glaus & Partner entstand, gehört zu den herausragenden Bauten der Bündner Nachkriegsmoderne. Der prägnante Sichtbetonbau sei als wichtiger architektonischer Zeuge der 60er-Jahre von grossem baukulturellem Wert, schreibt denn auch das Hochbauamt des Kantons Graubünden.

Frischzellenkur dringend

Doch aufgeschobene Investitionen in die Substanz des baulichen Zeitzeugens stellten dessen Fortbestand infrage. «Der Sanierungsbedarf ist

dringlich», betonte deshalb der Bündner Regierungsrat Mario Cavigelli im Juni 2017 vor dem Grossen Rat. Das Churer Konvikt sei in einem wirklich schlechten Zustand. Unter anderem seien

LINKTIPP
Auf baublatt.ch/konvikt finden Sie weitere Bilder des Churer Konvikts.

die Fenster nicht mehr dicht und auch die Möbel stammten noch aus den 60er-Jahren.

Die Parlamentsmehrheit liess sich von Baudirektor Cavigelli überzeugen. Sie bewilligte 31,4 Millionen Franken, die es erlauben, das Konvikt für eine weitere Betriebszeit von 40 bis 50 Jahren fit zu machen. Der bewilligte Rahmenkredit umfasst auch das Unterkunftsprovisorium für die 27-monatige Bauzeit des Savogniner Holzbauers Uffer (siehe «102 Zimmer fixfertig aus der Halle» auf Seite 14). Noch 1996 war der Antrag für einen 12-Millionen-Verpflichtungskredit zur

energetischen Gesamt-sanierung des Konvikts aus Spargründen nicht einmal behandelt worden.

Erhalt der Qualitäten

Den selektiven Gesamtleistungswettbewerb für die Instandsetzung und Modernisierung des Churer Konvikts gewann ein Team um das Generalunternehmen Implemia Schweiz AG. Sein Projekt «Weniger ist mehr» überzeugt gemäss dem Preisgericht mit einem «respektvollen und sensiblen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz».

Die bestehenden Materialien Klinker, grober Verputz und Naturholz sowie der Innenausbau würden übernommen. Interessant sei zudem etwa der Vorschlag, die Betonoberfläche im Trockeneisstrahl-Verfahren zu reinigen und ihr dadurch die ursprüngliche Helligkeit zurückzugeben. Bauliche Eingriffe werden minimiert und beschränken sich auf das Notwendige. «Und dennoch erfüllt das Konzept die heutigen betrieblichen Nutzeranforderungen gut», so das Preisgericht.

Die bauliche Instandsetzung des Churer Konvikts startet diesen Mai, wenn die provisorische Ersatzunterkunft für die Mittelschüler fertiggestellt ist. Im Rahmen des Gesamtprojekts wird nicht nur saniert, sondern auch moderat erweitert. So entstehen insbesondere auf der Westseite des Konvikts ein Velounterstand und auf dessen Nordseite eine Aussentreppe. Zudem wird der Parkplatz leicht ausgebaut und die Umgebung umgestaltet. Bezugsbereit ist das erneuerte Konvikt dann zum Start des neuen Schuljahres im Herbst 2020. ■

Gabriel Diezi



Bild: Gabriel Diezi

Uffer hat in den letzten Jahren konsequent in sein Unternehmen investiert (rechts im Bild: neue Erweiterungshalle).