

# Interview

mit Tobias Ackermann – Property One



**Das traditionsreiche Chez Fritz Kilchberg wird aktuell umfassend modernisiert und erhält ein neues Konzept, das seine Geschichte mit zeitgemässen Ideen verbindet.**

**Gemeinsam mit den Eigentümern Elios und Ermes Elsener sowie der renommierten Ina Rinderknecht Interior Architecture AG entsteht ein durchdachtes Design, das den Charme des Hauses bewahrt und zugleich neue Massstäbe in Atmosphäre und Funktionalität setzt.**

**Property One ist für die Projektentwicklung zuständig. Die Gesamtleitung liegt bei Tobias Ackermann, der als Projektverantwortlicher alle Phasen des Vorhabens betreut. Von der Baueingabe über die Ausführungsplanung bis zur Koordination aller Bauphasen liegen sämtliche Prozesse in seiner Verantwortung.**

## Über das Projekt und die Zusammenarbeit

### Was waren die wichtigsten ersten Schritte bei der Planung des neuen Chez Fritz?

Grundsätzlich ist es bei einem Projekt entscheidend, die Bedürfnisse des Kunden zu verstehen. Das bedeutet, zuerst aufmerksam zuzuhören, um exakt zu erfassen, was gewünscht ist. Sind diese Anforderungen klar definiert, folgt als nächster Schritt eine Machbarkeitsstudie.

Diese Analyse zeigt auf, was realisierbar ist – und was nicht. In diesem Fall mussten wir feststellen, dass aufgrund der Gegebenheiten nur wenige Optionen zur Verfügung standen. Bei einem Neubau wären lediglich noch 80 Quadratmeter Fläche realisierbar gewesen – deutlich weniger als die heutige Nutzfläche. Der Grund dafür liegt in der Seeabstandsgrenze, die weit ins Grundstück hineinreicht und die nutzbare Baufläche stark einschränkt. Diese Erkenntnis war für den weiteren Projektverlauf zentral.

Wir haben auch geprüft, ob Lagerräume im Untergeschoss untergebracht werden könnten, mussten jedoch feststellen, dass dies wirtschaftlich nicht sinnvoll gewesen wäre.

Die Studie ergab schliesslich, dass eine Sanierung des Bestands mit gezielten Ergänzungen die bestmögliche Lösung war. Eine der wichtigsten Verbesserungen bestand in der Möglichkeit, durch den integrierten Wintergarten zusätzliche Innenfläche zu schaffen – ein bedeutender Fortschritt, da in der Seeabstandszone jede bauliche Veränderung besonders herausfordernd ist. Selbst das Aufstellen von Sonnenschirmen ist

«Für uns war klar, wir wollen mit den besten Fachleuten zusammenarbeiten»

komplex, da sowohl die Stadt als auch das Amt für Umwelt und Wasser involviert sind. Das macht die Umsetzung entsprechend anspruchsvoll.

#### Warum wurde mit der Innenarchitektin Ina Rinderknecht zusammengearbeitet, obwohl Property One selbst Innenarchitektur anbietet?

Ja, wir bieten bei Property One selbst Innenarchitekturleistungen an – von der Konzeption bis zur Ausführung. Allerdings muss man ehrlich sagen: Im Gastronomiebereich sind wir nicht spezialisiert und verfügen über weniger Erfahrung. Für uns war klar, dass wir bei diesem Projekt mit den besten Fachleuten zusammenarbeiten wollen.

Entsprechend war uns wichtig, jemanden ins Team zu holen, der sich genau in diesem Gebiet auskennt. Ina Rinderknecht kommt aus dem Hotel-Interior-Bereich und bringt eine enorme Expertise mit. Sie kennt sich schlicht besser aus als wir – und das muss man auch so sagen dürfen. Wir haben dem Kunden deshalb vorgeschlagen, einen Innenarchitektur-Wettbewerb durchzuführen. Eingeladen wurden sechs Teams – zwei internationale und vier lokale Büros. Nach Abschluss des Wettbewerbs waren wir sehr stolz, Ina Rinderknecht als Siegerin bekanntzugeben und für das Projekt gewinnen zu können.

Ich kannte Ina bereits von früher, aber es ergab sich nie die Gelegenheit für eine gemeinsame Zusammenarbeit – umso mehr freut es mich, dass wir dieses Projekt nun miteinander umsetzen. Die Zusammenarbeit mit ihr und ihrem Team ist sehr bereichernd. Auch für sie ist das Projekt besonders, da es sich beim Chez Fritz um ein ikonisches Gebäude am Zürichsee handelt.

#### Wie verlief die Zusammenarbeit mit Elios Elsner und seinem Team?

Ich kannte Elios Elsner dem Namen nach, hatte jedoch bislang keine Gelegenheit, ihn persönlich zu treffen. Umso erfreulicher war es, dass wir von Anfang an eine ausgezeichnete Basis für unsere Zusammenarbeit fanden. Dieses unmittelbare Verständnis hat massgeblich dazu beigetragen, dass wir uns schnell aufeinander eingespielt haben und die Zusammenarbeit effizient und reibungslos verlief.

Ursprünglich sollte die bestehende Substanz weitgehend erhalten bleiben, mit einer Sanierung, die sich auf die Oberflächen beschränkt. Im Verlauf des Projekts stellte sich jedoch heraus, dass der bauliche Zustand deutlich schlechter war als angenommen.

Besonders verständlich war der Wunsch, die Küche zu erhalten – dort waren erst vor wenigen Jahren neue Herde eingebaut worden. Die Herausforderung bestand darin, die Kosten möglichst niedrig zu halten und dennoch eine umfassende Modernisierung zu ermöglichen. Auf dieser Grundlage haben wir das Projekt ausgerichtet.



«zeitlosen Charakter bewahren»

Besonders stolz macht mich, dass wir an einem Projekt mitwirken durften, das auf eine über 60-jährige Geschichte zurückblickt und sich weiterhin in Familienbesitz befindet. Die Möglichkeit, dieses Kapitel mitzuschreiben, ist für mich eine grosse Ehre.

#### Wie liess sich die Tradition des Chez Fritz mit modernen Anforderungen verbinden?

Meiner Meinung nach war das Gebäude seiner Zeit voraus. Bereits beim ursprünglichen Bau war es sehr modern und zeitlos gestaltet. Ich sehe es wie einen Pavillon aus einer Epoche, vergleichbar mit den Arbeiten von Frank Lloyd Wright, insbesondere seinem Usonian House von 1937. Auch dieses Gebäude folgt einer klaren Formensprache, die bis heute aktuell wirkt.

Unsere Aufgabe war es, die architektonische Geschichte weiterzuführen – nicht zu verändern. Ziel war es, das Gebäude gezielt zu ergänzen und seinen zeitlosen Charakter zu bewahren.

## Herausforderungen und Lösungsansätze

### Gab es unerwartete Herausforderungen während der Bauphase?

Im Verlauf der Bauphase zeigte sich, dass das Bauvolumen deutlich höher ausfiel als ursprünglich geplant – schlussendlich fast 50 % mehr. Die Ursache lag im schlechteren Zustand der Substanz als zunächst angenommen.

Die grosse Herausforderung war es, trotz des gestiegenen Umfangs den engen Zeitplan einzuhalten. Ein Vorteil war dabei, dass sich unser Büro nur fünf Minuten vom Chez Fritz entfernt befindet. Zudem konnten wir bei der Wahl der Handwerker auf verlässliche Partner setzen, die bereit waren, sich voll zu engagieren.

Ein weiterer Erfolgsfaktor war das Bau- und Projektmanagement. Aufgrund des engen Zeitfensters haben wir den Terminplan in eine detaillierte Wochenplanung überführt. So war stets klar, welche Arbeiten in den kommenden zwei Wochen zu erledigen waren. Diese engmaschige Koordination war entscheidend für den Projekterfolg.

### Gab es besondere Auflagen oder Genehmigungsprozesse, die beachtet werden mussten?

Ja, insbesondere weil sich das Gebäude direkt am Seeufer befindet. Zusätzlich zum Bauamt waren auch das AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft) und weitere Behörden involviert.

Bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie haben wir die Behörden frühzeitig eingebunden, um Klarheit über Möglichkeiten und Einschränkungen zu erhalten. Das hat sich ausgezahlt: Die Baueingabe konnte ohne Einsprachen eingereicht werden – ein enormer Vorteil, der uns viel Zeit erspart und Verzögerungen verhindert hat.

«Das Gefühl,  
direkt am  
See zu sein»

## Bau und Design

### Wie wurde die Neugestaltung des Innen- und Aussenbereichs umgesetzt, um die Nähe zum Zürichsee bestmöglich zu nutzen?

Aufgrund der Auflagen haben wir schwellenlose Fenster mit Schiebetüren verbaut. So entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Aussenraum. Wer drinnen sitzt, hat das Gefühl, direkt am See zu sein. Zwar konnten wir im Innen- und Aussenbereich nicht denselben Bodenbelag verwenden, da unterschiedliche Anforderungen bestehen. Aber wir haben zwei Materialien gewählt, die optisch perfekt harmonieren – das Resultat ist ein stimmiges Gesamtbild.

### Welche Materialien oder Bauweisen wurden verwendet, um den Charakter zu erhalten?

Unser Ziel war es, die ursprüngliche Materialität weitgehend zu bewahren und nur punktuell zu modernisieren. Im Dachbereich haben wir beispielsweise mit Alucobond gearbeitet. Farblich haben wir einen Ton gewählt, der an patiniertes Kupfer erinnert – es handelt sich jedoch um eloxiertes Aluminium. Diese Oberfläche reflektiert je nach Sonnenstand und Tageszeit unterschiedlich und verleiht dem Gebäude Lebendigkeit.

Auch die Lichtgestaltung wurde vollständig neu konzipiert. Dank moderner LED-Technik war es möglich, ein differenziertes Lichtkonzept umzusetzen, das mit klassischen Fassadenleuchten früher nicht machbar gewesen wäre.

## Ausblick und Fazit

### Was bedeutet dieses Projekt für Property One?

Dieses Projekt ist in mehrfacher Hinsicht einzigartig – insbesondere, weil wir selten im Gastro-Bereich tätig sind. Hier konnten wir unsere Kompetenz in der Umsetzung komplexer Projekte unter Beweis stellen – sowohl terminlich als auch finanziell. Das zeichnet uns aus.

### Gibt es Learnings, die Property One für zukünftige Vorhaben nutzen kann?

Definitiv. Der enge Zeitplan und das Wetter erforderten grosse Flexibilität. Teilweise mussten wir Arbeitsschritte vorziehen oder verschieben. Diese Fähigkeit, agil zu bleiben und gleichzeitig den Überblick zu behalten, war ein zentraler Erfolgsfaktor.

### Wenn du in ein paar Monaten auf das fertige Chez Fritz blickst, was macht dich persönlich besonders stolz?

Es erfüllt mich mit grosser Freude, an diesem besonderen Projekt mitgewirkt zu haben. Die Möglichkeit, ein Stück der Geschichte des Chez Fritz weiterzuschreiben, macht mich persönlich sehr stolz.

**Tobias Ackermann**  
Gesamtprojektverantwortung

