



WOHNEN «AN DER WASSERGASSE» IN GRABS BERICHT DES PREISGERICHTS

Anlagestiftung **Turidomus**

plan
zeit



Einleitung	5
Ausgangslage	6
Porträt Bauherrschaft	6
Perimeter und Umgebung	6
Aufgabe Projektwettbewerb	6
Ziele des Wettbewerbs	7
Verfahren	8
Teilnehmerinnen und Teilnehmer	8
Preisgericht	9
Vorprüfung	10
Beurteilung	10
Impressionen Sitzungen Preisgericht	11
Schlussfolgerungen und Empfehlung	12
Genehmigung	14
Projektverfassende	15
Wettbewerbsprojekte	17

Impressum

Herausgeberin:

Pensimo Management AG

Inhalt/Redaktion:

Martin Schmid, planzeit GmbH

Ina Hirschbiel Schmid, planzeit GmbH

Fotos:

planzeit GmbH

Bezugsquelle:

planzeit GmbH

Zürich, 20. November 2013

Einleitung

Die Pensimo Management AG beabsichtigt eine Wohnsiedlung auf dem im Dorfzentrum von Grabs gelegenen Grundstück «An der Wassergasse» zu erstellen. Es sollen moderne Wohnungen unterschiedlicher Grösse mit hoher Wohnqualität und attraktiven Aussenräumen entstehen.

Die Gemeinde Grabs wird das Grundstück im Baurecht an die Anlagestiftung Turidomus abgeben und beabsichtigt selbst als Mieterin für den Gewerbeanteil im Erdgeschoss mit vorgesehenen Zusatznutzungen wie Spitex und Gemeinschaftsraum aufzutreten.

Die Durchführung eines Architekturwettbewerbs mit fünf eingeladenen Teams hatte das Ziel, ein geeignetes und attraktives Projekt auf den Weg zu bringen. Der Bericht des Preisgerichts dokumentiert diesen Weg bis hin zum ausgewählten Projekt, welches der Bauherrschaft zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen wurde.

Porträt der Pensimo Management AG

Die Pensimo Management AG führt die fünf Immobilien-Anlagestiftungen, Pensimo, Turidomus, Imoka, Testina und Adimora sowie – durch ihre Tochtergesellschaft Pensimo Fondsleitung AG – den Immobilienfonds Swissinvest. Als ein von Vorsorgeeinrichtungen gegründetes und geführtes Unternehmen handelt sie im ausschliesslichen Interesse ihrer Anleger. Prioritäres Ziel der Pensimo Management AG ist es, die Dienstleistung «Real Estate Investmentmanagement» für die Aktionärinnen, die Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus, Imoka und Testina professionell und kostengünstig zu erbringen.

Die Anlagestiftung Turidomus ist eine von und für grosse Vorsorgeeinrichtungen gegründete Anlagestiftung mit dem Zweck der gemeinsamen Immobilienanlage. Ziel ist eine stetige Immobilienrendite, die auf einer soliden, nachhaltigen Ertragskraft und auf der Erhaltung und Mehrung der Substanz beruht.

Porträt der Gemeinde Grabs

Grabs liegt im Rheintal zwischen Buchs im Süden und Gams im Norden. Es berührt im Westen die Toggenburger Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann, im Süden die Gemeinde Sevelen, sowie im Südwesten die Gemeinde Walenstadt. Zur Gemeinde Grabs gehören die ausgedehnten Streusiedlungen am Grabserberg und am Studnerberg sowie auch das Städtchen Werdenberg.

Zur Gemeinde gehören grosse Waldgebiete sowie ausgedehnte Alpflächen.

Die Gemeinde liegt auf ca. 470m ü. M., hat jedoch einen grossen Anteil an den Voralpen. Die Berge von Grabs gehören zur Alviergruppe sowie zu den Churfirsnten. Die Höhenlage reicht von 443 m ü. M. beim Ochensand bis hinauf auf den 2'385 m ü. M. hohen Gamsberg.

Die Gemeinde Grabs hat rund 7'000 Einwohner. Viele Zuzüger haben die Gemeinde als Lebensumfeld entdeckt. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit Bahn und Bus über den Grenzbahnhof Buchs sowie mit dem Auto über die Nationalstrasse A13 ist die flächenmässig grösste Werdenberger Gemeinde bequem erreichbar. Das benachbarte Fürstentum Lichtenstein bietet viele Arbeitsplätze. (Quelle: Homepage Gemeinde)



Perimeter und Umgebung

Das Areal Kat.-Nr. 1425 liegt zurückversetzt nahe der Hauptstrasse, die durch Grabs führt. Es wird durch die südlich des Areals liegende Wassergasse, die entsprechend dem Überbauungsplan bereits ausgebaut worden ist, erschlossen. Auf der südlichen Strassenseite der Wassergasse fliesst der Mühlbach. Der Mühlbach ist ein künstlich angelegter Kanal, der früher die Gewerbebetriebe von Grabs mit Wasserkraft versorgte. Ebenfalls im Bereich des Mühlbachs liegt weiter südlich die Kirche Grabs mit dem Friedhof. Neben der Kirche soll ein neues Kirchgemeindehaus gebaut werden. Der Objektkredit wird im Herbst 2013 zur Abstimmung kommen.

Das Areal umfasst 3'449 m². Die Gemeinde hat sich entschieden, für das Areal einen Überbauungsplan zu erarbeiten. Dieser wurde vom Kanton St. Gallen genehmigt. Nach Massgabe dieses Überbauungsplans kann eine Mehrausnutzung von 20% für ein überzeugendes Projekt, das mittels eines Wettbewerbsverfahrens entwickelt werden soll, gewährt werden. Daraus resultiert eine maximale Geschossfläche von ca. 2'800 m².

Aufgabe Projektwettbewerb

In der Gemeinde Grabs besteht seit geraumer Zeit ein Mangel an modernen, flexiblen und hindernisfreien Mietwohnungen. Die Gemeinde ist daher initiativ geworden und hat das im Dorfzentrum von Grabs gelegene Grundstück erworben. Auf dem Grundstück soll eine Wohnüberbauung entstehen, die vielfältig nutzbare und attraktive Mietwohnungen für Familien und ältere Menschen anbietet. Zudem soll im Erdgeschoss alternativ zu Wohnungen ein Gewerbeanteil für das Wohnen ergänzende Nutzungen wie Spitex, etc. aufgezeigt werden. Die Gemeinde Grabs möchte diese Überbauung nicht selbst realisieren, sondern das Grundstück im Baurecht an die Anlagestiftung Turidomus abgeben, beabsichtigt jedoch, die gesamte Gewerbefläche anzumieten.

Auf dem Areal kann eine Siedlung mit ca. 30 Wohneinheiten, alternativ mit ca. 25 Wohneinheiten und einer Gewerbefläche mit 330 m² im Erdgeschoss realisiert werden. Zusätzlich sollen im Untergeschoss ca. 30 Einstellplätze und 10 oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen werden.

Der Aussenraum der Siedlung soll mit hoher Qualität ausgearbeitet werden.

Ziele Projektwettbewerb

- Eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle, zeitgemässe Siedlung mit vielfältig nutzbaren Aussenräumen.
- Ein hohe Grundrissqualität, die den vorgeschlagenen Wohnungsspiegel und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzt.
- Ein wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das angemessene Erstellungskosten für ein mittleres Mietersegment sowie einen kostengünstigen Unterhalt gewährleistet.
- Ein ökologisch nachhaltiges Projekt, das den Minergie-Standard oder vergleichbare Zielsetzungen erreicht. (keine Zertifizierung)



Verfahren, Teilnehmende

Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Die Pensimo Management AG veranstaltete einen Projektwettbewerb auf Einladung, um Vorschläge für eine Siedlung auf dem Areal «An der Wassergasse» in Grabs zu erhalten.

Es wurden 5 Architekturbüros für die Teilnahme am Projektwettbewerb eingeladen.

Grundlagen und Rechtsweg

Der Studienauftrag unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Der Studienauftrag orientierte sich an der Ordnung SIA 142.

Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung galten die unten stehenden Beurteilungskriterien. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Preisgericht nahm aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

- Ortsbauliche Qualität, Architektur und Aussenraumgestaltung
- Funktionalität: Gebrauchswert der Überbauung, Umsetzung Aufgabenstellung
- Voraussetzungen für eine hohe Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Teilnehmerinnen und Teilnehmer

- Deon AG, Luzern
- Dietrich Untertrifaller, Bregenz
- ARGE Gmür & Geschwentner Architekten AG und Fahny Pesenti, Zürich
- Kaundbe Architekten, Vaduz
- ATM 3 AG, Grabs

Preisgericht

Sachjury:

- Jörg Koch, CEO, Pensimo Management AG
- Astrid Heymann, Pensimo Management AG
- Rudolf Lippuner, Gemeindepräsident, Gemeinde Grabs
- Jeannette Möсли, Gemeinderätin, Gemeinde Grabs

Fachjury:

- Sabina Hubacher, Architektin (Vorsitz)
- Yvonne Rudolf, Architektin
- Markus Elmiger, Architekt
- Christian Wagner, Architekt

Experten:

- Martin Schmid, planzeit GmbH, Vorprüfung (Ersatz Fachjury)
- Marc Derron, Architekt, Pensimo Management AG (Ersatz Sachjury)
- Sabine Merz, Pensimo Management AG
- Pascal Marazzi-de Lima, Wüest & Partner AG, Vorprüfung Wirtschaftlichkeit

Vorprüfung und Sekretariat:

- Martin Schmid, planzeit GmbH

Vorprüfung, Beurteilung

Vorprüfung

Die fünf eingereichten Projekte wurden gemäss den Anforderungen des Programms beurteilt, folgende Punkte wurden bei der Vorprüfung berücksichtigt:

Termingerechtigkeit der eingereichten Projektunterlagen
Vollständigkeit der eingereichten Projektunterlagen
Einhaltung Perimeter
Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben und baupolizeilichen Vorschriften
Erfüllung Raumprogramm und Funktionalität
Betriebliche und funktionelle Qualitäten des Projekts
Anforderungen im Aussenraum
Konstruktion
Erschliessung und Parkplätze
Wirtschaftlichkeit und Grobkostenvergleich
Nachhaltigkeit

Der Bericht des beigezogenen Experten zur Kostenermittlung wurde im Vorprüfungsbericht berücksichtigt. Die Vorprüfung beantragte beim Preisgericht, alle fünf Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Beurteilung

Das Preisgericht tagte am 11. und 13. November 2013. Nach einer ersten Besichtigung der Projekte nahm das Preisgericht vom Ergebnis der Vorprüfung Kenntnis. Es folgte mit einstimmigem Beschluss dem Antrag der Vorprüfung, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Die einzelnen Projekte wurden vom Preisgericht aufgrund der Kriterien eingehend diskutiert. Anschliessend wurden die Projekte bezüglich ihrer konzeptionellen Ansätze verglichen und beurteilt.

In einem ersten Wertungsrundgang wurde das Projekte Nr. 1 «TILIA» ausgeschieden.

In einem zweiten Rundgang wurden die Projekte Nr. 2 «PAUL UND PAULA» und Nr. 3 «Triangolo» ausgeschieden. Die Projekte Nr. 4 «ALEA» und Nr. 5 «Sanja Amalia» waren in der engeren Wahl, sie wurden intensiv diskutiert und miteinander verglichen.

Zwischen dem ersten und dem zweiten Jurytag wurden die beiden Projekte in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und die Kosten vertieft geprüft. Nach einem Kontrollrundgang und weiterer Diskussion und Erörterung der Qualität der beiden Projekte der engeren Wahl entschied das Preisgericht einstimmig, das Projekt Nr. 5 «Sanja Amalia» zur Weiterbearbeitung und Ausführung zu empfehlen.

Jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt erhält eine feste Entschädigung von CHF 17 000.– (exkl. MwSt.).

Impressionen Sitzungen Preisgericht



Schlussfolgerungen

Mit dem Projektwettbewerb «Wohnen an der Wassergasse» soll ein geeignetes Projekt für das mitten in Grabs gelegene Grundstück gefunden werden. Die neue Wohnüberbauung will vielfältig nutzbare und attraktive Mietwohnungen für Familien und ältere Menschen anbieten. Zudem sollte im Erdgeschoss alternativ zu Wohnungen ein Gewerbeanteil für ergänzende Nutzungen wie Spitex, etc. aufgezeigt werden.

Das Preisgericht erörterte mit grossem Interesse die Vielfalt der ortsbaulichen Ansätze, den Umgang mit dem Freiraum und die unterschiedlichen Wohnkonzeptionen, welche die fünf Projekte aufzeigten. Die Projekte ermöglichten eine differenzierte Diskussion über eine angemessene Haltung gegenüber dem Ort und seiner baulichen und freiräumlichen Grundstruktur und über die verschiedenartigen Konzepte einer familienfreundlichen, aber auch altersgerechten Siedlung.

Allen fünf Projekten gelang es, die Anzahl der gewünschten rund 30 Wohnungen wie auch die weiteren Räumlichkeiten auf dem Areal zu realisieren. In der konkreten Ausgestaltung der Projekte waren aber grosse konzeptionelle Unterschiede festzustellen.

Das Preisgericht bedankt sich bei allen Projektverfasserinnen und Projektverfassern für die engagierte Auseinandersetzung mit der Wettbewerbsaufgabe und die qualitätsvollen Projekte.

Im Wesentlichen wurden folgende Aspekte diskutiert:

Auf der ortsbaulichen Ebene wurde insbesondere der Grad der Körnigkeit, den das Projekt im Verhältnis zur umgebenden Bebauung aufweisen kann, erörtert. Das Grundstück liegt im Spannungsfeld zwischen den grösseren Gebäuden mit öffentlichem Charakter entlang der Hauptstrasse und den kleineren Wohnbauten im rückwärtigen Bereich am Gakleinenweg. Drei der fünf Projekte («TILIA», «PAUL UND PAULA» sowie «ALEA») schlagen zwei grössere Baukörper vor, in denen das gesamte geforderte Programm erfüllt wird. Die beiden anderen Projekte («Triangolo» und «Sanja Amalia») schlagen drei, beziehungsweise

vier Baukörper auf dem Areal vor. In der Diskussion zeigte sich, dass beide Haltungen möglich sind. Die grosskörnigen Vorschläge schaffen den Ortsbezug über die Anknüpfung an die vorhandenen Freiräume, die beiden anderen orientieren sich an den Gebäudegrössen. Die Projekte «Triangolo» und «Sanja Amalia» schaffen mit der Setzung ihrer Volumen ein Zentrum innerhalb der Siedlung, die anderen Projekte formulieren mit der grösseren Massstäblichkeit Bezüge und Räume zu den umliegenden Bauten.

Die Wegführung und Anbindung des Grundstücks an den öffentlichen Raum wurde ebenfalls sehr unterschiedlich gelöst. Es zeigte sich, dass der Übergang zwischen Öffentlichkeit und Privatsphäre gut gelöst werden muss, wobei eine kontrollierbare Überlagerung durchaus belebend wirkt. Die Spannweite reicht vom Projekt «TILIA», welches die Bauten in eine grüne Ebene setzt und die Wegverbindung an den Wohnhäusern diskret vorbeiführt bis zum Projekt «Sanja Amalia», das die Nähe seiner Bauten zur Erschliessung und die damit verbundene enge Nachbarschaft bewusst zeigt.

Die Anzahl der projektierten Baukörper hat auch einen grossen Einfluss auf die Struktur und Qualität der Wohnungen. Bei den Vorschlägen mit zwei Baukörpern zeigte sich, dass die Ausrichtung der Wohnungen nach den Himmelsrichtungen eine gewisse Anzahl von Wohnungen mit hohem Nordanteil generiert. In der konkreten Ausgestaltung ergeben sich aber auch hier wesentliche Unterschiede. Die Erschliessung gewinnt an Gewicht, da pro Treppenhaus bis zu sechs Wohnungen pro Geschoss erschlossen werden. Die Projekte «Triangolo» und «Sanja Amalia» können zwei- bzw. dreispännige Erschliessungen anbieten, die auf dem einzelnen Geschoss eher einen Doppelhauscharakter bewirken. In Bezug auf Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit scheinen die grossvolumigen Projekte im Vorteil zu sein, das Projekt «ALEA» verspielt diesen Vorteil allerdings durch eine sehr komplexe Gebäudeabwicklung.

Die geforderte Anzahl an unterirdischen Stellplätzen zeigte, dass dadurch und mit den übrigen Kellerräumen bei allen Projekten ein sehr grosser Fussabdruck auf dem Areal entsteht. Dadurch wird es schwierig grössere Bäume auf das Grundstück zu pflanzen. Die oberirdische Anordnung der Besucherparkplätze ermöglicht eine ökonomischere Lösung im Untergrund.

Die architektonische Gestaltung der Gebäudehülle zeigte bei allen Projekten wenig ortsspezifische Ausprägungen.

In der engeren Wahl standen sich mit «ALEA» und «Sanja Amalia» zwei Projekte gegenüber, die in städtebaulichen Haltung und Wohnungstypologie sehr unterschiedlich sind. Beide reagieren aber subtil und räumlich differenziert auf das ortsbauliche Gefüge und zeigen sorgfältig ausgearbeitete Wohnungen. Das Preisgericht entschied sich einstimmig, das Projekt «Sanja Amalia» der Bauherrschaft zur Weiterbearbeitung und Ausführung zu empfehlen. Nach intensiven Diskussionen kam sie zur Überzeugung, dass die vorgeschlagene Clusterbildung eine gültige Strategie darstellt für die Verdichtung in diesem eher unterbestimmten Kontext.

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung:

- Der architektonische Ausdruck der Wohnhäuser ist zu überarbeiten, ein stärkerer Ortsbezug zu Grabs in Ausdruck und Materialisierung ist erwünscht.
- Die öffentlichen Dachterrassen sind zu überprüfen, sie stehen in Konkurrenz zum siedlungsinternen Aussenraum und bieten als private Terrassen mehr Potenzial.
- Die Höhenlage des Hauses A an der Wassergasse ist zu optimieren. Lage und Höhenlage der Garageneinfahrt und der Überdeckung der Tiefgarage sind zu überprüfen. Die Loggien im Haus A über der Einfahrt sind im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung des Hauses A zu überprüfen.
- Grundrisse: Das Potenzial des Zweispanners soll in Bezug auf die innere Struktur weiter entwickelt werden, die Abmessungen und Organisation der Küchen und Bäder sind im Detail zu prüfen und zu optimieren.

Genehmigung

Grabs, 13. November 2013
Das Preisgericht

Jörg Koch

Astrid Heymann

Rudolf Lippuner

Jeanette Mösl

Sabina Hubacher (Vorsitz)

Markus Elmiger

Yvonne Rudolf

Christian Wagner

Jörg Koch

A. Heymann

Rudolf Lippuner

Jeanette Mösl

S. Hubacher

Markus Elmiger

Y. Rudolf

Christian Wagner

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Projekt 05	Sanja Amailia
Architektur	Deon AG, Architekten, Luzern
Projektverfasser	Prof. Luca Deon
Mitarbeit	Jonathan Meyer, Julia Bressmer, Georg Vranek, Michael Zach, Hansjürg Buchmeier, Urs Rieder
Landschaftsarchitektur	Neuland ArchitekturLandschaft GmbH, Zürich
Projektverfasserin	Maria Viné
Projekt 01	TILIA
Architektur	Kaundbe Architekten AG, Buchs
Projektverfasser	Thomas Keller, Mirko Schneeweiss, Katharina Kiesbauer
Projekt 02	PAUL UND PAULA
Architektur	Dietrich Untertrifaller Architekten GmbH, A-Bregenz
Projektverfasser	Helmut Dietrich
Mitarbeit	Maria Megina, Gordon Selbach, Melanie Högl, Spela Zupan

Projekt 03	Triangolo
Architektur	atm3 AG, Vetsch Hengartner Rohner, Grabs
Projektverfasser	Werner Vetsch
Mitarbeit	Daniel Rohner, Christof Lippuner, Barbara Ketterer
Landschaftsarchitektur	Martin Klauser, Landschaftsarchitekt, Rorschach
Projekt 04	ALEA
Architektur	ARGE Gmür & Geschwentner AG und Fahny Pesenti, Architektin, Zürich
Projektverfasser	Michael Geschwentner, Fahny Pesenti

Projekte

Projekt 05	Sanja Amalia
Architektur	Deon AG, Architekten, Luzern
Projektverfasser	Prof. Luca Deon
Mitarbeit	Jonathan Meyer, Julia Bressmer, Georg Vranek, Michael Zach, Hansjürg Buchmeier, Urs Rieder
Landschaftsarchitektur	Neuland ArchitekturLandschaft GmbH, Zürich
Projektverfasserin	Maria Viné

Der Projektvorschlag thematisiert die Schnittstelle zwischen den benachbarten Baustrukturen und entwickelt daraus eine feingliederige Konzeption. Zwei der vier Baukörper folgen der Geometrie der Bauten entlang der Hauptstrasse, zwei werden in die Ausrichtung entlang des Gakleinenweges eingeordnet. Es resultiert eine Abfolge von Freiräumen, welche – verwandt mit Räumen der näheren Umgebung – vielfältige Ein- und Ausblicke ergeben, die vier Häuser zu einem kleinen Dorf gruppieren und die Neubauten harmonisch in den Bestand integrieren.

Als Auftakt und Adresse der Überbauung wirkt ein baumbestandener Platz an der Wassergasse, der auch der Zufahrt zu Garage und Besucherparkplätzen dient. Ab Niveau der Wassergasse wird ein Siedlungsniveau definiert, welches im Westen mit kleinen Stützmauern abgegrenzt wird. Dies zentriert die Überbauung zusätzlich und schützt die Privatheit der Nachbarschaft. Leider liegt das Erdgeschoss des Hauses A leicht versenkt gegenüber der Wassergasse.

Die vier kubisch sehr schön gestalteten Häuser sind eng verwandt und ergeben über geringfügige Anpassungen die gewünschten unterschiedlichen Wohnungsgrössen; die Aufteilung der insgesamt 31 Wohnungen wird allerdings nicht punktgenau erreicht. Die Hauserschliessung erfolgt konsequent über die Binnenräume, was der Siedlung einen eher privaten Charakter verleiht. Mögliche Gewerbenutzungen im Erdgeschoss könnten störend wirken, insbesondere bei der Spitex ist ein reger Publikums- und Autoverkehr zu erwarten.

Um die privaten Räume vom Hof abzugrenzen werden schmale Staudenbeete vorgeschlagen, was im Kontext von Grabs als genügend beurteilt wird. Nicht gelöst werden kann damit der Konflikt beim Haus A, wo Parkierung und Abfahrt in die Tiefgarage zwei Wohnungen stark beeinträchtigt. Im Übrigen ist die Umgebungsgestaltung sorgfältig auf das Umfeld abgestimmt und ergibt ein stimmungsvolles und vielfältig nutzbares Wohnumfeld.

Die Organisation der Grundrisse schafft für jede einzelne Wohnung Ausblicke in alle vier Himmelsrichtungen und damit Bezüge sowohl zu den Nachbarbauten, wie auch ins Umland hinaus. Besonders zu würdigen ist, dass trotz der Nähe der

**Modell**

Häuser zueinander wenige Einsichtsprobleme entstehen.

Der Zuschnitt der Wohnungen ist durchgehend gleich gehalten. Die Trennung zwischen Tag- und Nachtbereichen ist eher für konventionellere Wohn- und Lebensformen gedacht und bietet kaum Möglichkeiten auf veränderte Anforderungen reagieren zu können. Die Raum- und Zimmergrößen entsprechen dem Programm, die Individualräume werden zumeist von der Ecke erschlossen, was eine vielfältige Möblierbarkeit einschränkt. Die Nasszellen sind nur partiell hindernisfrei dimensioniert.

Die Kombination von äusserst knapp gehaltenen Vertikalerschliessungen mit der Anordnung der Waschküchen im Untergeschoss ermöglicht wenig informelle Begegnungsorte für die Bewohnerschaft des einzelnen Hauses. Der erwünschte soziale Zusammenhalt entsteht aber über die räumliche Nähe der Häuser und die damit verbundene Kommunikation «über den Hof».

Die Materialisierung ist mit dem vorgeschlagenen Einsteinmauerwerk einfach und direkt. Die architektonische Gestaltung wirkt aber noch unausgegoren, allzu zerbrechlich hängen die Loggien am Baukörper der durch die überzeichneten Fensteröffnungen einen etwas schwer fassbaren Massstab aufweist. Der mit dem Zuschnitt der Gebäudekörper formulierte Ortsbezug findet im architektonischen Ausdruck noch keine Entsprechung.

Insgesamt überzeugt der Vorschlag durch seine kontextuelle Haltung, eine äusserst sorgfältige Bearbeitung auf allen Ebenen und hohen Belichtungs-, Ausblicks- und Besonnungsqualitäten der Wohnungen. Dies allerdings zum Preis einer im Quervergleich überdurchschnittlichen Gebäudehüllzahl. Trotzdem entscheidet sich die Jury für dieses Projekt, da dem Mehraufwand ein deutlicher qualitativer Mehrwert gegenübersteht. Sie erachtet das Projekt als mögliches Muster, wie innerhalb eines lockeren Siedlungsmusters mit einem Cluster räumliche – und soziale – Dichte erzeugt werden kann.



Situation



Grundriss Erdgeschoss M 1:500



Grundriss 1./2. Obergeschoss M 1:500

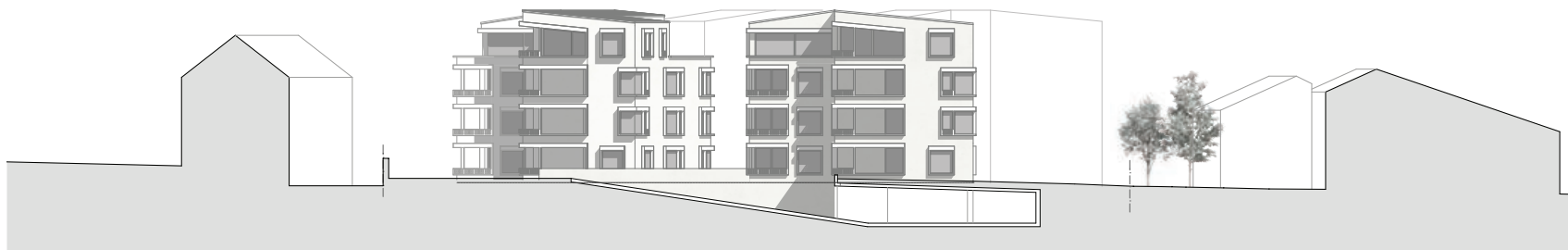


Grundriss Dachgeschoss M 1:500

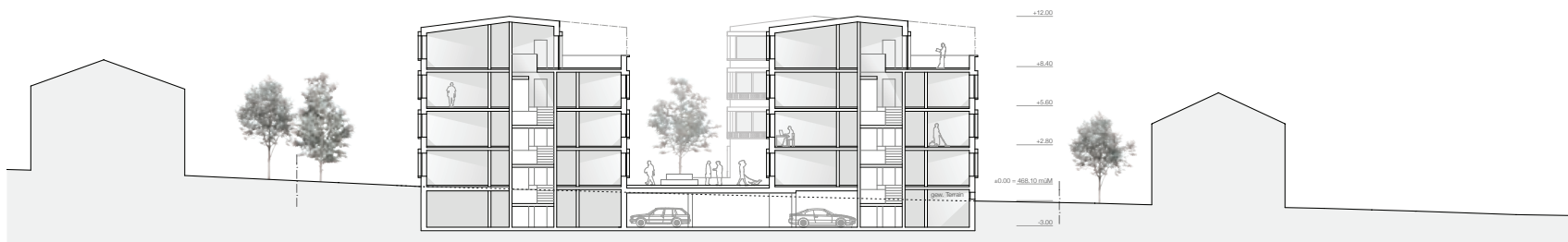




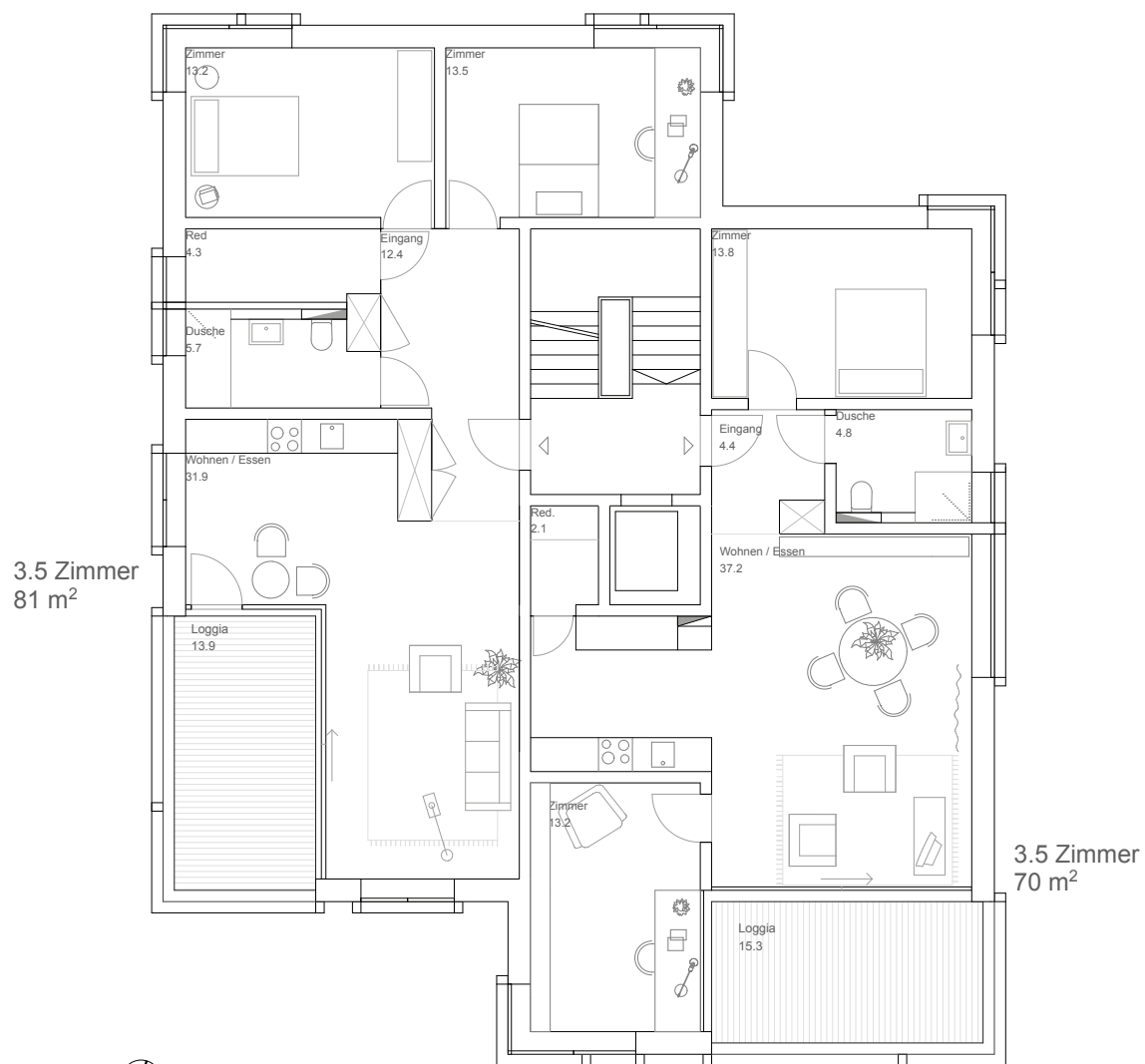
Ansicht West M 1:500



Ansicht Süd M 1:500



Schnitt M 1:500



1. / 2. Obergeschoss Haus D

Wohnungstypen



Projekt 01	TILIA
Architektur	Kaundbe Architekten AG, Buchs
Projektverfasser	Thomas Keller, Mirko Schneeweiss, Katharina Kiesbauer

Der Beitrag «Tilia» besticht durch seine einfache und pragmatische Haltung. Zwei identische längliche Baukörper mit einfacher Gebäudetypologie sind so angeordnet, dass sie die zwei Hauptrichtungen des Grundstückes aufnehmen. Ein Gebäude positioniert sich entlang der Wassergasse, das andere nimmt die Richtung des angrenzenden Siedlungsmusters der Einfamilienhäuser auf. Die Gebäudekörper orientieren sich am grösseren Massstab der Bauten entlang der Hauptstrasse und heben sich von der Körnigkeit des angrenzenden Einfamilienhausquartiers ab.

Die Gebäude sind als kompakte, typologisch einfache, klar strukturierte Vierspanner konzipiert und somit effizient. Um eine innenliegende Erschliessung sind 4 Wohnungen pro Geschoss angeordnet. Die Wohnungen sind einseitig orientiert mit Ausnahme des Wohn-Essbereiches in der Ecke, welcher jeweils zweiseitig orientiert ist. Als privater Aussenraum dient eine rundumlaufende Balkonschicht. Mit diesem Konzept sind einige Wohnungen an der Wassergasse gegen Norden-Osten orientiert, was eine eher problematische Besonnung bedeutet.

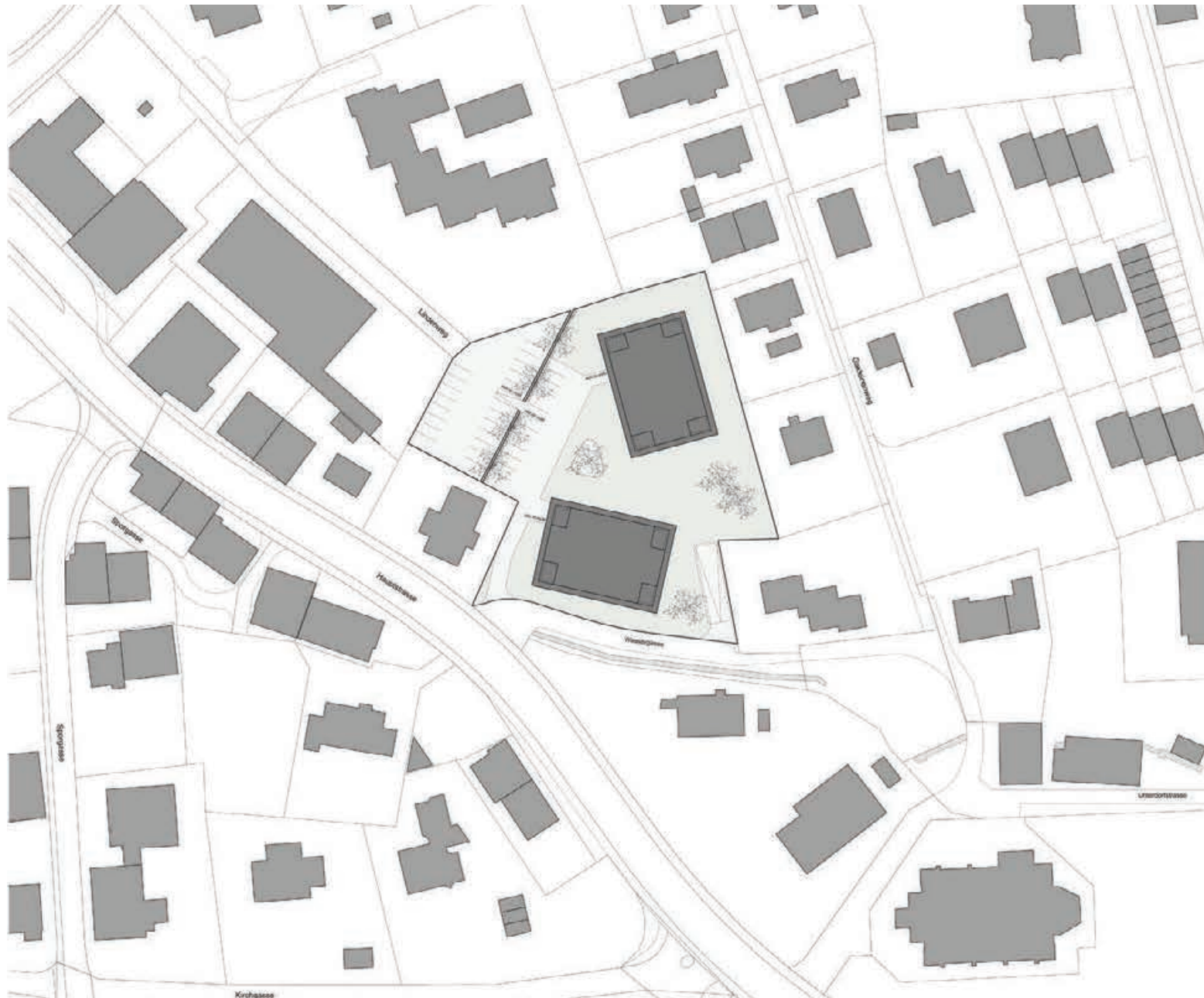
Das Grundstück ist für Fussgänger und Besucher sowohl über den Lindenweg als auch über die Wassergasse gleichermaßen gut erschlossen. Eine klare Adressbildung wird jedoch vermisst. Die Gestaltung des Aussenraums ist sehr reduziert und zeigt keine der im Programm geforderten Anforderungen. Zudem ist der Umgang mit der Topografie in den Plänen nicht ersichtlich. Die entstehenden Räume zwischen den Gebäuden und zur Nachbarschaft werden nicht spezifiziert und wirken anonym.

Gute Wohnungsgrössen mit effizienten eher knappen und konventionellen Grundrissen. Das Attikageschoss ist zu gross dimensioniert und verstösst gegen die baurechtliche Vorgabe, dass das oberste Geschoss max. 70 % der anrechenbaren Fläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf. Um die mögliche max. Ausnützung zu erreichen, müsste die überschüssige Fläche auf die darunterliegenden Geschosse aufgeteilt und die Grundrisse entsprechend angepasst werden. Das Gewerbe im Erdgeschoss ist gut organisiert, die im Programm erwünschte Hauptvariante mit Wohnen im Erdgeschoss wird jedoch nicht dargestellt.

**Modell**

Durch die kompakte Bauweise, die einfache Gebäudestruktur sowie die reduzierte Umgebungsgestaltung ist das Projekt insgesamt wirtschaftlich. Die Tragstruktur des Attikas stimmt jedoch nicht mit der darunterliegenden Struktur überein. Bei der Tiefgarage besteht flächenmässig ein gewisser Optimierungsbedarf. Der Standard Minergie ist problemlos erreichbar.

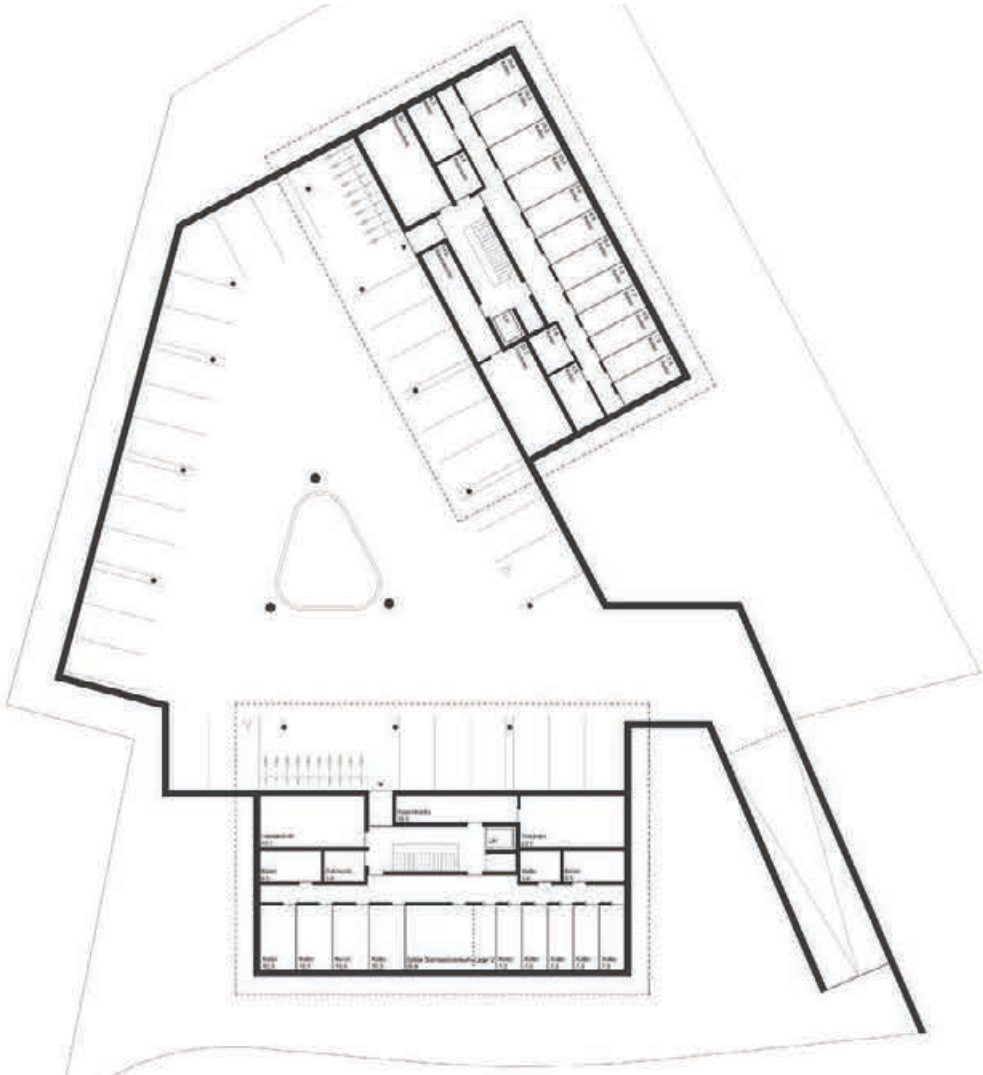
Das Projekt punktet vom Ansatz her in den Bereichen klarer einfacher Gebäudekörper und Wirtschaftlichkeit, erreicht aber in den Bereichen Aussenraum, Bezug zur Umgebung, ortsspezifische Charakteristik nicht die gewünschte Qualität. Insgesamt erscheint der Beitrag eher schematisch. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit den ortsspezifischen Gegebenheiten wie Topografie, Orientierung, Nachbarschaft wird vermisst.



Situation



Grundriss Erdgeschoss M 1:500



Grundriss Tiefgarage M 1:500



Grundriss Attikageschoss M 1:500



Grundriss Obergeschosse M 1:500



Wohnungstypen



ALCANTARA DESIGN IN PARTNERSHIP WITH KAUNDBE ARCHITECTEN

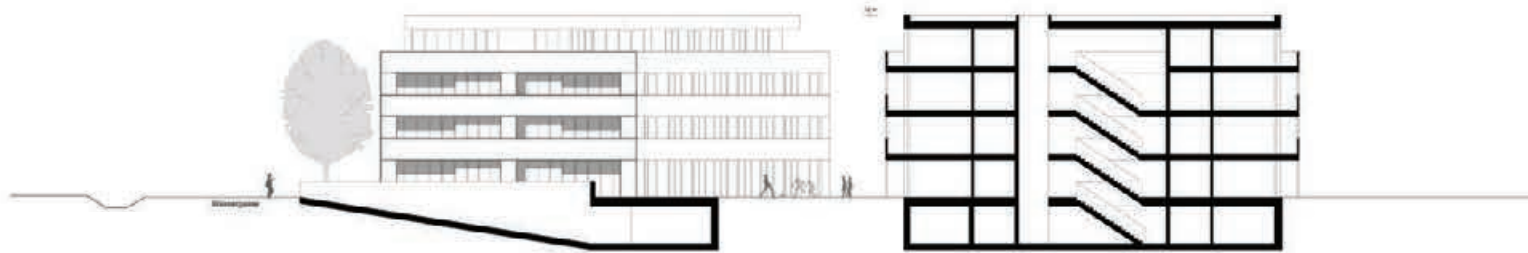
ALCANTARA
DESIGN
IN PARTNERSHIP
WITH
KAUNDBE
ARCHITECTEN



Ansicht Süd M 1:500



Ansicht West M 1:500



Längsschnitt M 1:500



Querschnitt M 1:500

Projekt 02	PAUL UND PAULA
Architektur	Dietrich Untertrifaller Architekten GmbH, A-Bregenz
Projektverfasser	Helmut Dietrich
Mitarbeit	Maria Megina, Gordon Selbach, Melanie Högl, Spela Zupan

Die Lektüre des Ortes führt zu einer präzisen Setzung von zwei unterschiedlich dimensionierten und zueinander verdrehten Gebäuden. Der grössere der beiden Baukörper orientiert sich an der Gebäudeabfolge entlang der Hauptstrasse, diesem wird daher folgerichtig die grössere Öffentlichkeit zugeschrieben. Der kleinere Baukörper orientiert sich an der unmittelbar angrenzenden kleinteiligeren Siedlungsstruktur. Die dem Ort Grabs zugrundeliegenden Charakteristiken, das unaufgeregte Nebeneinander der Gebäude und der Fluss der Aussenräume, bilden die Hauptelemente des Entwurfs, der sich dadurch in einer überzeugenden Art und Weise verortet. Die abwechslungsreiche Abfolge öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiräume – vom Gemeindezentrum bis zum Kirchplatz – lassen eine hohe Aussenraumqualität erwarten.

Die fussläufige Erschliessung der Häuser erfolgt über den mit attraktiven Spielflächen gestalteten Lindenweg und erlaubt eine einfache Adressbildung. Die Eingangsbereiche sind folgerichtig angeordnet und werden durch die geschickte Positionierung der Waschräume zusätzlich belebt.

Der im grösseren Baukörper eingeschriebene Erschliessungshof wird in der vorgeschlagenen Ausformulierung nicht verstanden und jegliche räumliche Qualität und Nutzbarkeit angezweifelt. Das vielversprechende Potential eines halböffentlichen Gemeinschaftsraumes ist in der vorliegenden Form leider nicht ersichtlich. Im Falle einer reinen Wohnnutzung ist der Bezug zur Wassergasse ungenügend um dem Gebäude die von der städtebaulichen Setzung suggerierte Relevanz zu verleihen.

Während die Wohntypologie des kleinen Baukörpers mit den zwei- und dreiseitig orientierten Wohnungen schlüssig erscheint, wirft die beim grossen Baukörper gegen Aussen gerichtete Wohntypologie grosse Fragezeichen auf und wi-

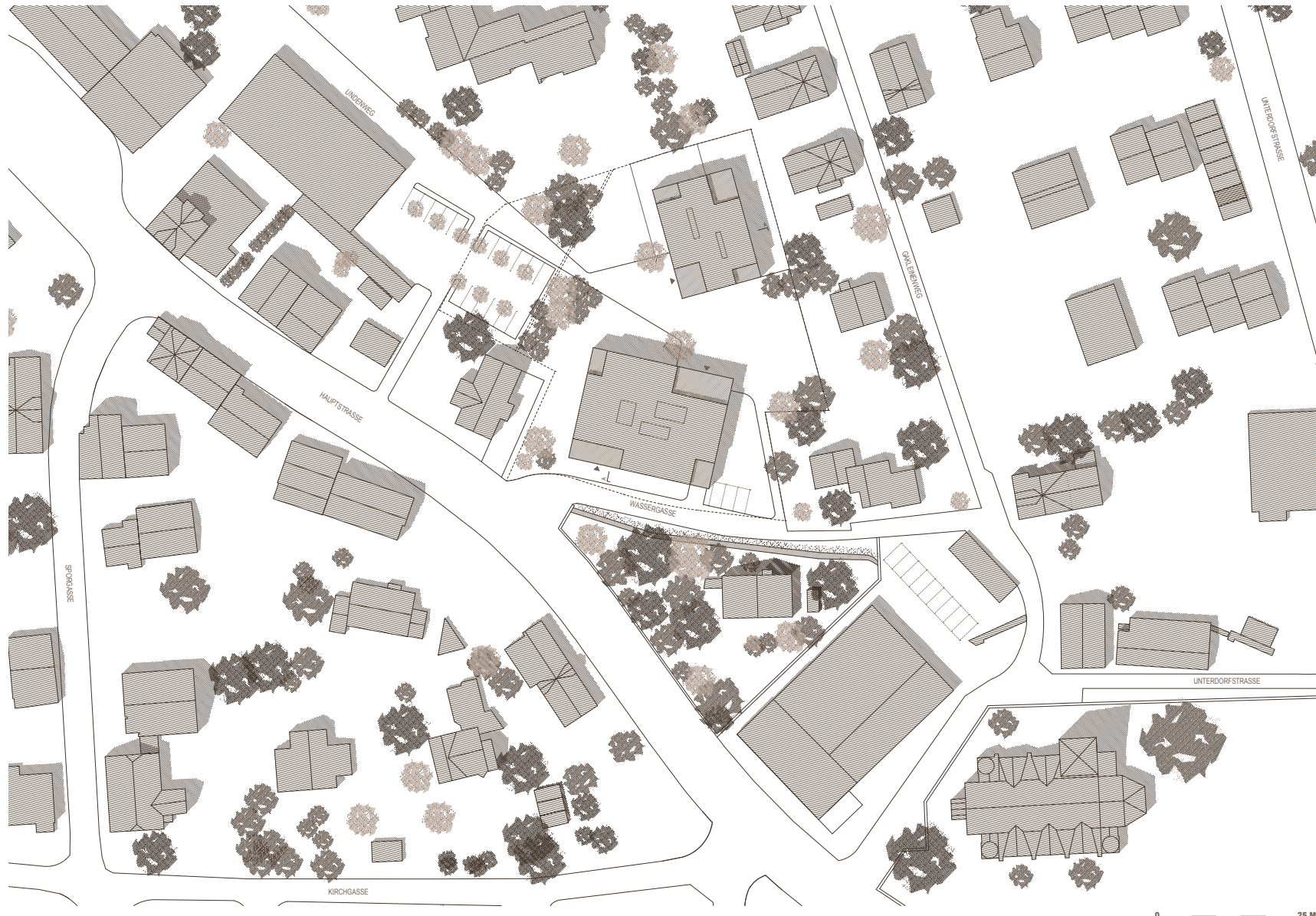


Modell

derspricht der Idee eines aktivierten Erschliessungshofes. Somit führt die gewählte Typologie zu vielen nur einseitig orientierten Wohnungen oder zu Wohnungen an der Nordfassade, welche ausschliesslich nordorientierte Schlafzimmer haben. Eine adäquate Wohntypologie, welche auch den Erschliessungshof mit einbezieht, wird vermisst. Die Wohnungsgrundrisse sind sorgfältig bearbeitet und verfügen über gut proportionierte Räume. Die Loggien übernehmen eine raumgliedernde Funktion zwischen Ess- und Wohnraum und versprechen eine spannende innenräumliche Qualität. Die Grundrissdispositionen lassen einen hohen Gebrauchswert erwarten.

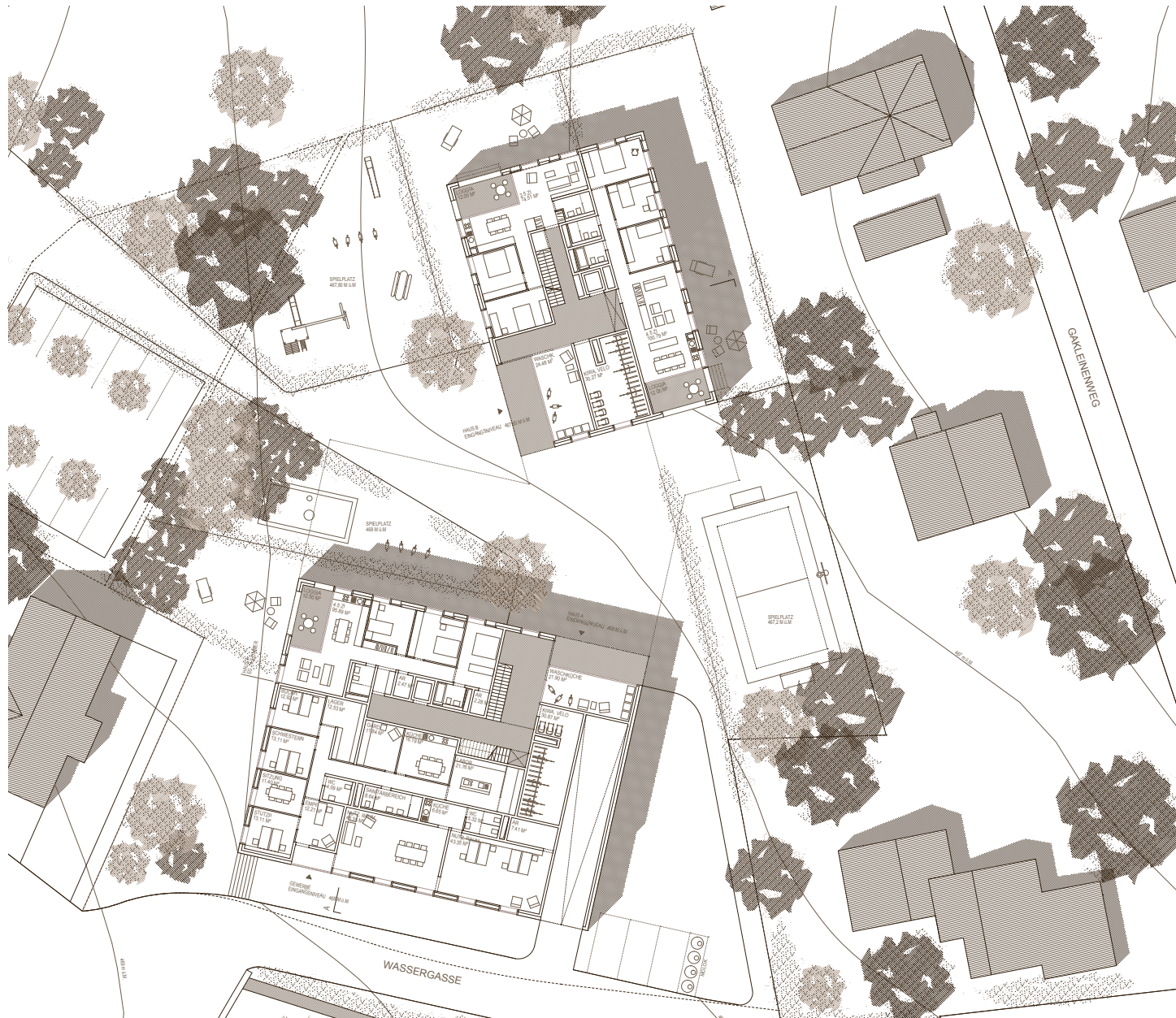
Der wirtschaftliche Vorteil der zwei kompakten Baukörper wird durch die aufwendigen Treppenanlagen wieder verspielt. Das Projekt weist zwei Regelverstösse auf. Da die Gewerbefläche als anrechenbare Geschossfläche mitgezählt werden muss, überschreitet das vorliegende Projekt diese erheblich. Ebenfalls wurde die zulässige Attikafläche überschritten.

Der Vorschlag zeigt, dass mit einer sensiblen städtebaulichen Setzung eine gelungene Verortung möglich ist. Die ausschliesslich gegen aussen orientierte Wohntypologie und die grosse Treppenanlage des grösseren Baukörpers mögen nicht zu überzeugen.

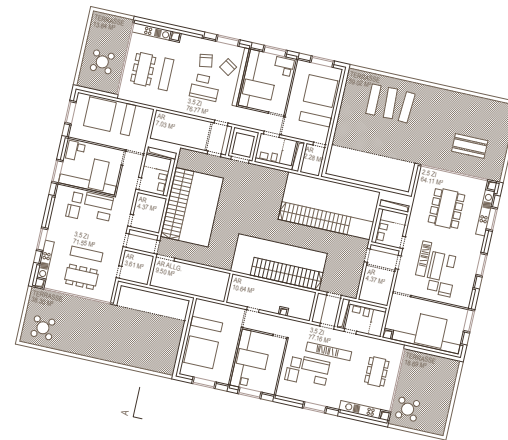
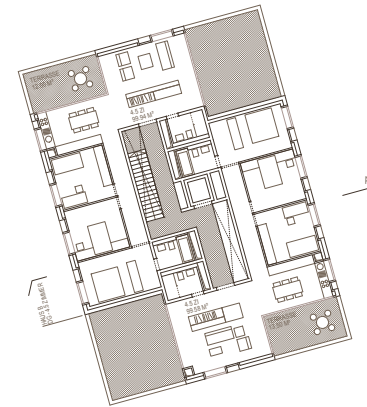
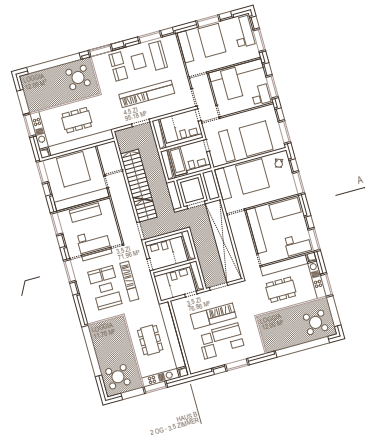


0 25 M

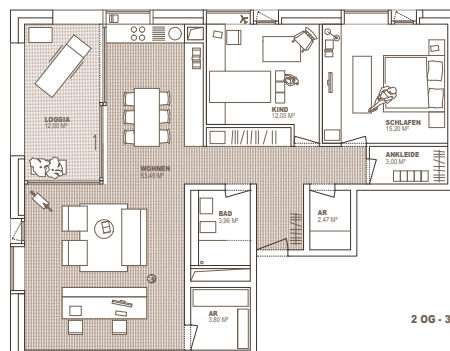
Situation



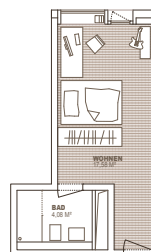
Grundriss Erdgeschoss M 1:500



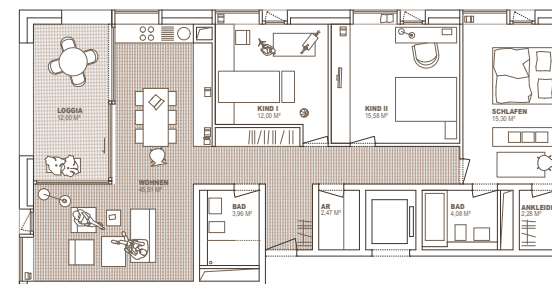
Grundrisse Obergeschosse M 1:500



HAUS A
2 OG - 3.5 ZIMMER
99.65 M²
WOHNEN 87.65 M²
LOGGIA 12.00 M²

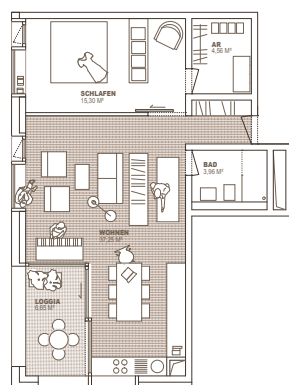


HAUS A
2 OG - 1 ZIMMER
21.66 M²
WOHNEN 21.66 M²

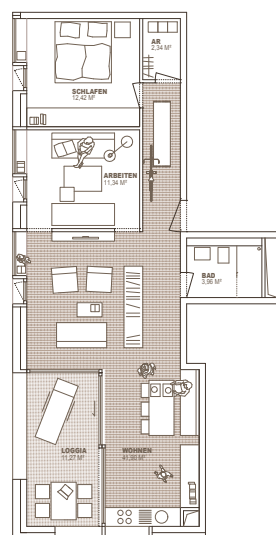


HAUS A
EG - 4.5 ZIMMER
108.43 M²
WOHNEN 98.18 M²
LOGGIA 12.00 M²

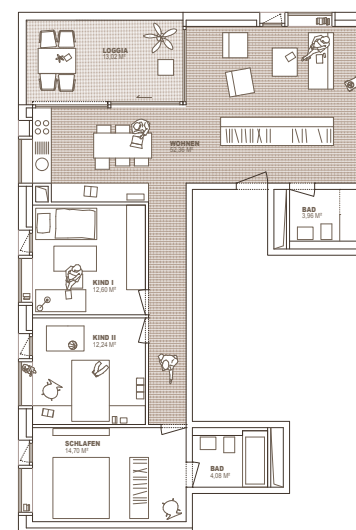
0 5 M



HAUS A
2 OG - 2.5 ZIMMER
63.16 M²
WOHNEN 56.51 M²
LOGGIA 6.65 M²



HAUS B
2 OG - 3.5 ZIMMER
83.23 M²
WOHNEN 71.96 M²
LOGGIA 11.27 M²

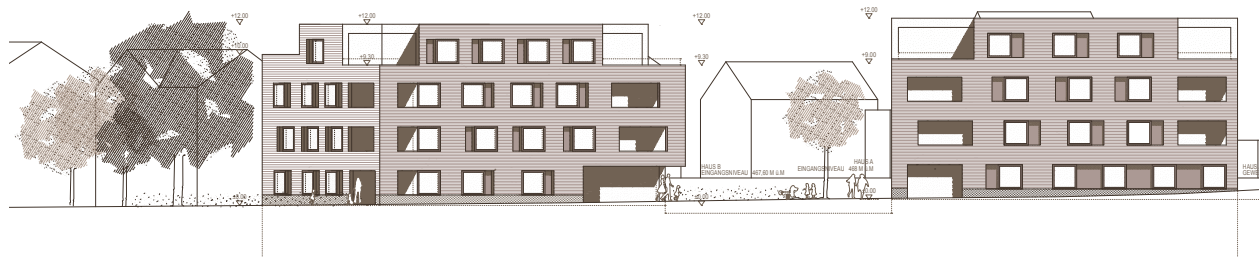


HAUS B
DG - 4.5 ZIMMER
112.96 M²
WOHNEN 99.94 M²
TERRASSE 13.02 M²

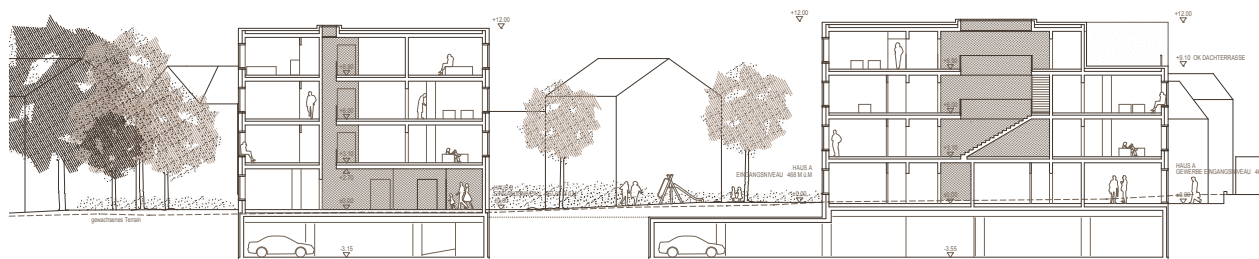
0 5 M



Ansicht Süd M 1:500



Ansicht West M 1:500



Schnitt M 1:500



Projekt 03	Triangolo
Architektur	atm3 AG, Vetsch Hengartner Rohner, Grabs
Projektverfasser	Werner Vetsch
Mitarbeit	Daniel Rohner, Christof Lippuner, Barbara Ketterer
Landschaftsarchitektur	Martin Klauser, Landschaftsarchitekt, Rorschach

Drei längliche parallel zu den Grundstücksgrenzen angeordnete trapezförmige Baukörper bilden einen dreieckförmigen Hof. Der Hof hat das Potential eine Identität und Adresse als Siedlungshof zu entfalten, er vernetzt sich über die sich öffnenden Zwischenräume mit dem dörflichen Umfeld.

Die Disposition bewirkt einen effizienten Umgang mit der Grundstücksgeometrie, sodass vor allem im Hof eine entspannte räumliche Situation geschaffen werden kann. Trotzdem stellt die Dreiergruppe im dörflichen Siedlungsgefüge ein Fremdkörper dar, da ihre dynamisierte Konstellation keine Gegenspieler im dörflichen Kontext findet. Die versuchte Gliederung und Referenzierung an die Körnigkeit und die Massstäblichkeit der vorhandenen Strukturen durch vorspringende Balkonkörper, zurückversetzte Attikageschosse und die Spreizung der Baukörper wirken unkontrolliert und zufällig.

Die Architektur mit den durchlaufenden Bändern wirkt ortsfremd und beliebig. Der Einsatz traditionell verwendeter Holzschindeln kann diesen Eindruck nicht entschärfen. Die Adressbildung an der Wassergasse mit der aufgezeigten Tiefgarageneinfahrt und dem schmalen Durchgang neben der Einfahrt ist nicht zufriedenstellend.

Die allseitige Durchwegung des Hofes integriert die geforderte Fusswegverbindung zwischen Wassergasse und Lindenweg auf verständliche Art und Weise. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt folgerichtig über den Hof. Die Zugänge zu den Wohnungen sind jedoch unsystematisch angeordnet.

Die als künstliche Landschaft konzipierte Hofgestaltung wirkt unpassend und bietet wenig Aufenthaltsqualität. Die tellerartigen höhergelegten Garteninseln sollen in Abgrenzung zum asphaltierten Wegnetz die privaten Aussenräume der Wohnungen wie auch Orte des Aufenthalts im Inneren des Hofes bilden.

Die Kombination von zwei- und vierspännig organisierten Wohnhäusern ist gut ausgerichtet und zeichnet sich durch



Modell

eine bewusste Zonierung der verschiedenen Bereiche aus. Die Ausarbeitung bleibt insgesamt jedoch schematisch und lässt eine räumliche Spannung und Vielfalt vermissen. Die jeweils bei den Treppenhäusern angeordneten Begegnungsräume sind in der aufgezeigten Form nicht zwingend und bilden eine Konkurrenz zu den attraktiv situierten Waschsalons in den Dachgeschossen.

Das Projekt liegt hinsichtlich des erstellten Gebäudevolumens im obersten Bereich. Die Flächeneffizienz liegt trotz der grösstenteils zweispännigen Erschliessung im mittleren Bereich, was mit den etwas zu gross dimensionierten Hauptnutzflächen der 3 ½ und 4 ½ Zimmerwohnungen erzielt wird. Der konstruktive Aufbau mit übereinanderliegenden Strukturen bildet hinsichtlich einer wirtschaftlichen Realisierung gute Voraussetzungen.

Insgesamt handelt es sich bei «Triangolo» um das Projekt der verpassten Chancen. Die Jury erachtete ein Dreiklang von unterschiedlich gegliederten Baukörpern als vielversprechenden Ansatz im Umgang mit dem anspruchsvollen Grundstück, der mit dem vorliegenden Projekt nur teilweise eingelöst wurde.



Situation



Grundriss Erdgeschoss M 1:500





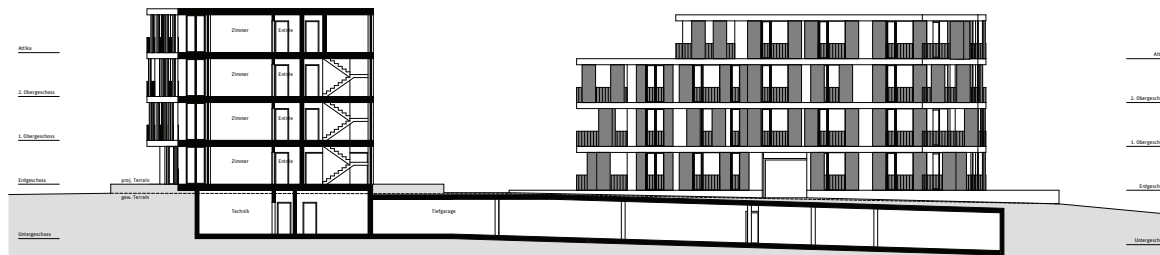
Wohnungstypen M 1:200



Ansicht Süd M 1:500



Ansicht Ost M 1:500



Schnitt M 1:500



Projekt 04	ALEA
Architektur	ARGE Gmür & Geschwentner AG und Fahny Pesenti, Architektin, Zürich
Projektverfasser	Michael Geschwentner, Fahny Pesenti

Zwei durch Vor- und Rücksprünge stark strukturierte, rechtwinklig zueinander stehende Gebäudevolumen unterteilen das Areal in einen westseitigen, zum bestehenden Parkplatz hin orientierten Hartplatz und einen ostseitigen, zu den Einfamilienhäusern hin ausgerichteten Grünraum. Die Strukturierung der zwei Neubauten durch fünf zusammengefügte Einzelkörper führt trotz den grossen Gebäudeabmessungen zu einem eher kleinteiligen Erscheinungsbild, das die Körnung des Quartiers adäquat aufgreift. Durch das Anheben des westseitigen Eingangsniveaus entsteht gartenseitig gegen Osten ein Hochparterre. Stufen führen vom Platz in den Garten. Zusammen mit der Stellung der Volumen, die so gesetzt sind, dass möglichst grosse Freiräume zu den angrenzenden Häusern entstehen und Weitblicke ermöglicht werden, entsteht im Schwarzplan ein städtebaulich sehr überzeugendes Gesamtkonzept.

Das Grundstück ist an der südwestlichen Parzellengrenze zugänglich, am Knotenpunkt von Hauptstrasse und Wassergasse. Zwischen der Tiefgarageneinfahrt und dem südlichen Gebäude gelangt man auf den Vorplatz, von dem aus beide Gebäude erschlossen werden. Unter dem Vorplatz liegt die Tiefgarage. Durch diese Anordnung wird der Aussenraum klar in zwei Bereiche getrennt, eine lebendigere, sicher verkehrsreichere Westseite und eine ruhige, östliche Gartenseite. Die zweibündig nach beiden Seiten ausgerichteten Wohnungen thematisieren diese Hierarchie jedoch nicht weiter und die Grosszügigkeit des Aussenraums, den die beiden L-förmig angeordneten Bauvolumen gegen Westen zu den Parkplätzen aufspannen, bleibt in der Ausgestaltung letztlich ohne Antwort.

Jeder der in eine Dreier- und einer Zweiergruppe zusammengefassten fünf Baukörper enthält zwei Wohnungen pro Geschoss. In den einzelnen Wohnungen sorgt jeweils ein grosser, offener und zentraler Wohn-/Essraum in Kombination mit eingeschnittenen Loggien für interessante interne Blickverbindungen und schafft für jede Wohnung eine mindestens zweiseitige Ausrichtung. Diese Grosszügigkeit wird zumindest teilweise mit langen Verbindungswegen zwischen Zimmer und Bad und teilweise nord-/ostseitiger Wohnungsorientierung beeinträchtigt.

**Modell**

Die ungünstige Wirtschaftlichkeit, die die enorm hohe Fassadenabwicklung erzeugt, kann nur teilweise durch die sehr effiziente Erschliessung von gleichzeitig sechs Wohnungen pro Geschoss im grösseren nördlichen Baukörper und von vier Wohnungen pro Geschoss im kleineren südlichen Gebäude aufgefangen werden. Während die Erschliessung im südlichen Teil durch ein grosses Fenster recht attraktiv konzipiert ist, vermag die Gestaltung der doch eher dunklen Korridore mit jeweils zwei engen stirnseitigen Wohnungstüren an den Enden im nördlichen Haus nicht zu überzeugen. Ebenso wirft die sehr verwinkelte Eingangssituation im Erdgeschoss mit den Veloräumen als Empfang einige Fragezeichen auf. Länge und Breite der Tiefgaragenabfahrt sowie die Lastabtragung einzelner Loggia-Eckpfeiler müssten überarbeitet werden.

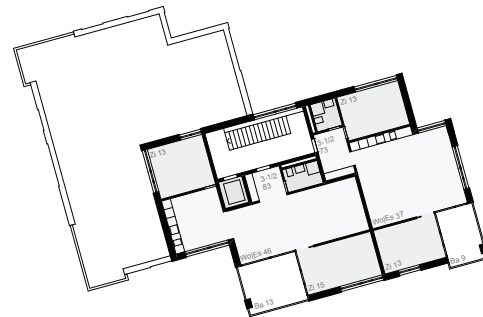
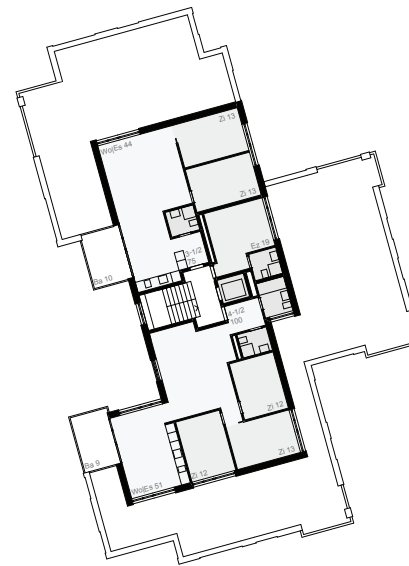
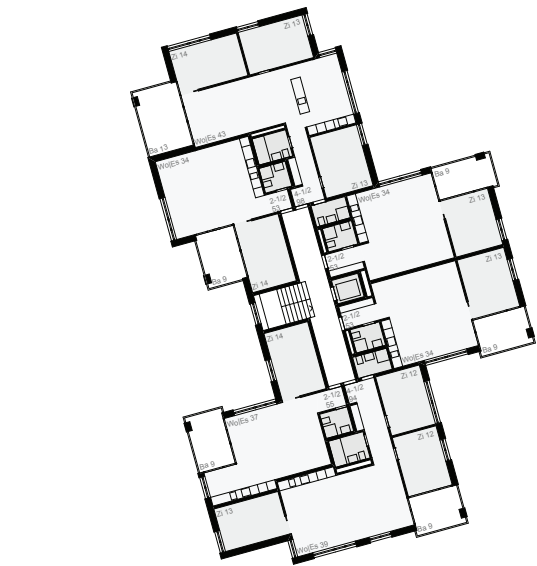
Insgesamt überzeugt das Projekt durch seine städtebauliche Einfügung und die angemessene Volumetrie. Ungünstige Kennzahlen insbesondere im Bereich der Gebäudehülle stellen die Wirtschaftlichkeit zumindest teilweise etwas in Frage.



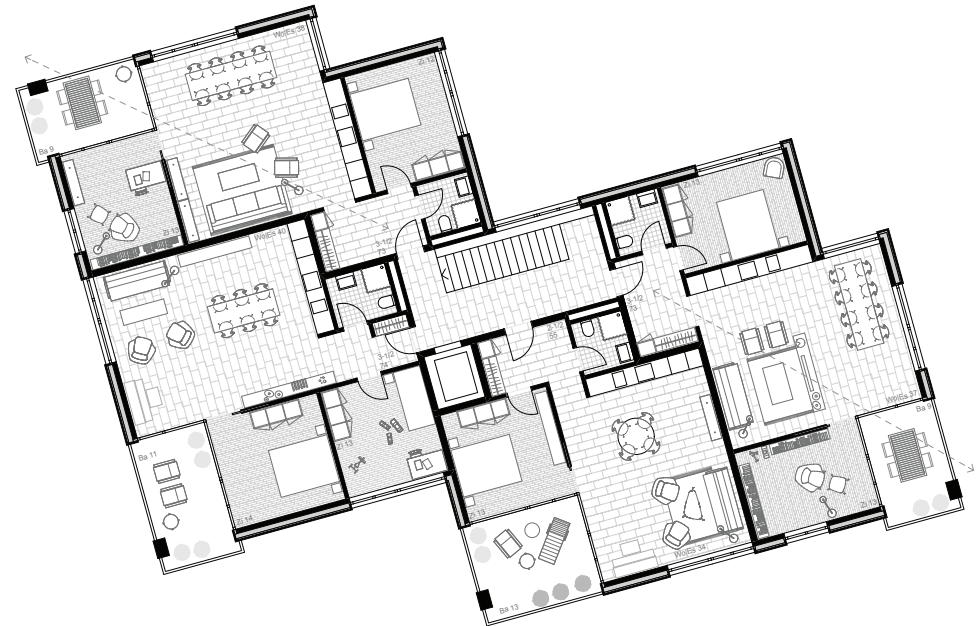
Situation



Grundriss Erdgeschoss M 1:500



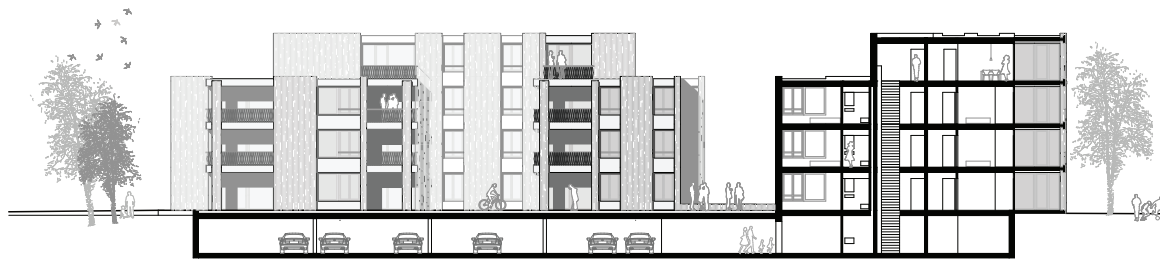
Grundrisse Obergeschosse M 1:500



Wohnungstypen Haus Nord und Haus Süd



Ansicht Süd M 1:500



Ansicht West M 1:500



Schnitt M 1:500





planzeit GmbH

**Bauherrenberatung
Projektentwicklung
Baukommunikation**

Rosengartenstrasse 1
CH-8037 Zürich
Telefon 044 201 37 70

www.planzeit.ch