

BAWO Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen

Stadt St. Gallen | Überbauung Espen, Bruggwaldstrasse 18-22
Studienauftrag

Bericht des Beurteilungsgremiums



30. Juni 2023

Impressum

Auftraggeber:

Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO
c/o KMU Finanz AG
Rorschacherstrasse 150
9000 St. Gallen
Verantwortlich: Daniel Trochsler

Bauherrenvertreter:

Hofstadt AG
Schönbüelpark 10
Postfach 21
9008 St. Gallen
m.eberle@hofstadt.ch
Verantwortlich: Mario Eberle

Begleitung:

Rietmann Raum- & Projektentwicklung
Sitegässli 8
9562 Märwil
Verantwortlich: Daniel Rietmann

Titelbild:

Visualisierung Blick in den Innenhof
Projekt BELLAVISTA von Pfister Klingenfuss Architekten AG &
BÖE studio Landschaftsarchitektur

Inhalt

1	Einleitung	4
2	Verfahren	4
3	Aufgabenstellung	5
4	Beurteilungsgremium und -kriterien	6
5	Ablauf und Resultat	7
6	Genehmigung	8

Projekte:

BELLAVISTA (Pfister Klingenfuss / BÖE studio	10
STEIN UM STEIN (Baumslagler Eberle / USUS)	16
ZWEI HÖFE (Baumslagler Hutter Partners / Rajek Barosch	22
ENSEMBLE (Holzer Kobler / Nolte Gehrke)	28
WESPENTAILLE (Itten+Brechbühl / PARBAT)	34

1 Einleitung

Ausgangslage

Die Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO besitzt in der Stadt St. Gallen im Gebiet Bruggwald drei Grundstücke im Umfang von 5'372 m² Landfläche. Das Gebiet liegt gut erschlossen an der Bruggwaldstrasse im östlichen Stadtteil Heiligkreuz. Es ist mit Wohnbauten aus den 1960-er Jahren bebaut.



Abbildung: Übersichtsplan mit Standort

Zielsetzung

Auf den Grundstücken der Bau- und Wohngenossenschaft BAWO soll eine zukunftsgerichtete Neuüberbauung entstehen. Die Grundeigentümerin beabsichtigt dazu die Durchführung eines eingeladenen Studienauftrages. Es soll eine ortsbaulich und architektonisch überzeugende Überbauung mit angemessener Dichte und einer ansprechenden Freiraumgestaltung über die drei Parzellen Nrn. F0914, F0915 und F0916 erzielt werden.

Gemäss Zonenplan der Stadt St. Gallen liegen die drei Grundstücke in der Wohn-Gewerbe-Zone WG3. Die Bebauung zwischen der Bruggwaldstrasse und der Langgasse ist von einer leicht höheren Körnigkeit als deren Umgebung geprägt. Gemäss Richtplan der Stadt St. Gallen eignet sich das Gebiet nicht für eine überdurchschnittliche Dichte. Zur Sicherung einer hohen Siedlungsqualität soll das Areal auf der Grundlage des Rahmennutzungsplanes der Stadt St. Gallen entwickelt werden. Das Ergebnis aus dem Studienauftrag bildet die Basis für die weiteren Planungsschritte.

2 Verfahren

Veranstalterin und Verfahrensart

Der Studienauftrag wurde in Anlehnung an die Ordnung sia 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009) des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (abgekürzt Ordnung sia 143) durchgeführt.

Teilnehmer

Folgende Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge) haben am Studienauftrag teilgenommen:

- Baumschlager Eberle, St. Gallen
- Pfister Klingenfuss Architekten, St. Gallen
- Baumschlager Hutter Partners, Heerbrugg
- Holzer Kobler Architekturen GmbH, Zürich
- Itten+Brechbühl AG, St. Gallen

Entschädigung und Weiterbearbeitung

Es wurde erwartet, dass die teilnehmenden Architekturbüros ein Landschaftsarchitekturbüro beiziehen. Jedes vollständig eingereichte Projekt wurde mit 15'000 Franken entschädigt.

Die Veranstalterin beabsichtigt, die Verfasser des obsiegenden Projekts mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

3 Aufgabenstellung

Planungsgebiet

Das Areal gehört zum Ortsteil Heiligkreuz und befindet sich etwas nördlich des gleichnamigen Kreuzungspunktes im Gebiet Espen zwischen der Bruggwaldstrasse und der Langgasse. Die Stadtgrenze zur Gemeinde Wittenbach verläuft westlich der Bruggwaldstrasse. Die Bebauungsstrukturen der beiden Gemeinden gehen nahtlos ineinander über. Die Bebauung zwischen der Bruggwaldstrasse und der Langgasse ist von leicht gröberer Körnigkeit als die Umgebung. Meist dreigeschossige Wohngebäude reihen sich an der Langgasse strassenbegleitend und an der Bruggwaldstrasse meist orthogonal situiert.

Das Planungsgebiet liegt auf einem Plateau mit flacher Neigung gegen Osten. An der östlichen Grenze fällt das Terrain um etwa 10 m steil auf das Niveau der Langgasse ab.



Abbildung: Planungsgebiet

Die bestehenden Bauten im Planungsgebiet fügen sich zu drei Zeilen, welche einen nach Osten geöffneten Hof beschreiben. Die traufständigen Gebäude an der Bruggwaldstrasse (Nr. 20 und 22) stehen als strassenbegleitende, um einen kleinen Vorgarten zurückversetzte Zeile. Die Bestandsbaute Nr. 20 muss aufgrund ihres noch guten Zustandes erhalten bleiben und gut

in die Überbauung integriert werden. Die übrigen Gebäude im Planungsgebiet können abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden.

Absicht

Mit der Durchführung des Studienauftrages wollte die Grundeigentümerin die Erneuerung der Bebauung im Planungsgebiet starten. Es wurde die Erlangung von Entwürfen für eine zukünftige Bebauung des Areals mit Mietwohnungen im mittleren Standard erwartet. Die Grundstücke sollen unter der Prämisse eines maximal möglichen wirtschaftlichen Nutzungsmasses, welches sowohl die Regelbauweise einhält als auch ein gutes Siedlungsergebnis erzielt, beplant werden. Die angestrebte Nutzung soll in Bauten umgesetzt werden, welche einen Akzent im ortsbaulichen Gefüge entlang der Bruggwaldstrasse setzen und einen Beitrag zu einem Ort mit hoher Lebens- und Wohnqualität leisten. Dazu gehört auch eine hochwertige auf die Bebauung abgestimmte Freiraumgestaltung.

Nutzungs- und Raumprogramm

Es wurde darauf verzichtet, ein verbindliches Nutzungsprogramm vorzugeben. Es war Teil der Aufgabe, die baulichen Möglichkeiten auszuloten und darauf gestützt ein Nutzungskonzept zu erarbeiten. Für die Wohnnutzung stand ein detaillierter Raum- und Anforderungskatalog zur Verfügung. Die Wohnnutzung konnte ergänzt werden mit Räumen für zukunftsgerichtete Arbeitsformen wie Ateliers, Home-Office, etc.. Der Anteil dieser zusätzlichen Nutzung sollte aus dem Projektvorschlag entwickelt und auf die Situation mit unterschiedlichen Lagequalitäten der Arealteile abgestimmt werden.

Die Auftraggeberin erwartete von den Entwürfen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer nachhaltige und wirtschaftliche Lösungen. Eine ressourcensparende kompakte Bauweise, die bezüglich Energie den gesetzlichen Rahmenbedingungen entspricht, war ebenso wichtig wie Konzepte zur Optimierung von Kosten und Qualität.

Das Ergebnis des Studienauftrages soll insbesondere Antworten auf die folgenden Fragen geben:

- Wie kann das Raumkonzept umgesetzt werden, sodass dem Gebiet ein besonderer architektonisch und gestalterisch hochwertiger Charakter gegeben werden kann und eine gute ortsbauliche Lösung erzielt wird?
- Wie ist die vorgesehene Nutzung mit Mietwohnungen funktional optimal und möglichst attraktiv zu planen?
- Wie sind die Freiräume unter Berücksichtigung der ortsbaulichen, funktionalen und nutzungsspezifischen Ansprüche zu dimensionieren und besonders attraktiv zu gestalten?
- Wie kann das Gebiet zweckmässig erschlossen und die Parkierung optimal gelöst werden?

4 Beurteilungsgremium und -kriterien

Beurteilungsgremium

Das für die Beurteilung der eingereichten Projekte eingesetzte Beurteilungsgremium setzte sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Mitglieder mit Stimmrecht

- Daniel Trochsler BAWO
- Martin Hersche BAWO
- Mario Eberle * Dipl. Architekt HTL, Hofstadt AG
- Rita Schiess * Dipl. Architektin ETH BSA SIA, Zürich
- Michel Gübeli * Dipl. Architekt ETH SIA, Zürich
- Rita Mettler * Landschaftsarchitektin HTL, Gossau

Organisation und Moderation

- Daniel Rietmann, Dipl. Ing. FH SIA Raumplaner FSU
Rietmann Raum- & Projektentwicklung

Beurteilungskriterien

Die Projekte wurden nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- Ortsbauliche und gestalterische Qualität (Einfügung der Bauten am Ort)
- Architektonische und räumliche Qualität des Auftritts
- Raumkonzept
- Erschliessung
- Nutzungsverteilung und Qualität der Wohnungen
- Funktionalität und Flexibilität
- Gebäude- und Energieeffizienz
- Wirtschaftlichkeit, Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt
- Optimierung von Kosten und Nutzen

5 Ablauf und Resultat

Kick-Off und Fragenbeantwortung

Das Programm mit den Arbeitsunterlagen wurden den Teilnehmern anfangs Januar 2023 elektronisch zugestellt. Danach erfolgte die Fragenbeantwortung. Diese wurde anfangs Februar 2023 ohne wesentliche Änderungen des Programms abgeschlossen.

Abgabe und Präsentation

Die Projektvorschläge wurden Mitte April 2023 rechtzeitig der Auftraggeberin übergeben. Am 9. Mai 2023 haben die Verfasser ihre Projekte dem Beurteilungsgremium präsentiert.

Vorprüfung

Vor der Beurteilung durch das Beurteilungsgremium wurden die eingereichten Projekte durch Rietmann Raum- & Projektentwicklung im Sinne einer Vorprüfung auf die technische und baurechtliche Realisierbarkeit überprüft.

Einhaltung der formalen Kriterien

Alle fünf Projekte sind im Wesentlichen vollständig und sehr gut lesbar. Kleinere inhaltliche Mängel wurden als geringfügig eingestuft, alle Projekte konnten gut beurteilt werden.

Einhaltung der Vorgaben aus dem Programm

Bei allen Projekten wurden bei der Vorprüfung unterschiedliche Abweichungen von den Vorgaben festgestellt. Das gewünschte Nutzungsmass und die angestrebte Nutzungsverteilung werden, wenn auch unterschiedlich, grundsätzlich bei allen Projekten im Rahmen der akzeptablen Toleranz erfüllt. Anlass zur Diskussion gaben insbesondere die Einhaltung der Bauvorschriften, die Anzahl Parkplätze und die Abstellplätze für Fahrräder. Die festgestellten Abweichungen sind jedoch tolerierbar. Es lassen sich daraus keine Vorteile erzielen. Im Falle einer Auswahl könnten die Abweichungen ohne Qualitätseinbussen korrigiert werden. Es wurden deshalb alle fünf Projekte zur Beurteilung zugelassen.

Beurteilung

Das Beurteilungsgremium hat die Projekte am 9. Mai 2023 beurteilt.

Die Betrachtung der Projekte hat gezeigt, dass sowohl beim ortsbaulichen Ansatz, aber auch bei der Architektur zum Teil unterschiedliche Qualitäten vorhanden sind. Keines der Projekte vermochte in allen Belangen vorbehaltlos und vollends zu überzeugen. Das Beurteilungsgremium hat nach intensiver Auseinandersetzung und Abwägung der Vor- und Nachteile der einzelnen Projekte einstimmig beschlossen, dem Projekt «BELLAVISTA» des Teams Pfister Klingenfuss Architekten AG und BÖE Studio Landschaftsarchitektur bei der Auswahl den Vorrang zu geben. Das Projekt überzeugt insbesondere mit dem gewählten ortsbaulichen Ansatz. Die klare Haltung führt zu einer identitätsstiftenden Überbauung an diesem Ort. Das Projekt «BELLAVISTA» bietet nach Ansicht des Beurteilungsgremiums die besten Voraussetzungen und ein gutes Potenzial für eine erfolgreiche Weiterentwicklung der angestrebten ortsbaulichen und architektonischen Qualität der neuen Wohnüberbauung.

Empfehlung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig das Projekt «BELLAVISTA» zur Weiterbearbeitung. Dabei sind insbesondere folgende Themen zu überprüfen und die Empfehlungen im Projektbescrieb zu berücksichtigen:

- Baurechtliche Vorschriften im Hinblick auf die Bewilligung nach der Regelbauweise
- Wohnungsmix und Wohnungsgrössen
- Wegführung im Aussenraum und Attraktivität des Eingangsbereiches, Veloabstellplätze

Würdigung und Dank

Der Studienauftrag hat gezeigt, wie unterschiedlich der Zugang zur Lösung der Aufgabenstellung sein kann. Die verschiedenen Ideen haben dazu beigetragen eine intensive Diskussion zu führen. Das Beurteilungsgremium dankt allen Teilnehmern für das grosse Engagement und ihre interessanten Beiträge. Es ist sich bewusst, dass die Aufgabenstellung äusserst anspruchsvoll war. Die Durchführung des Studienauftrages hat sich gelohnt.

6 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt.

St. Gallen, 30. Juni 2023

Daniel Trochsler



Martin Hersche

sig. M. Hersche

Mario Eberle



Rita Schiess



Michel Gübeli



Rita Mettler



Das Siegerprojekt

BELLAVISTA

Verfasser:

Pfister Klingenfuss Architekten AG
Teufenerstrasse 15
9000 St. Gallen

BÖE studio
Luisenstrasse 29
8005 Zürich

Würdigung

Die gewählte städtebauliche Setzung erzeugt einen neuen Ort mit starker Identität. Drei Neubauten zusammen mit dem Bestandsbau definieren einen zentralen hofartigen Aussenraum, der gemeinschaftlich genutzt wird. Dieser selbstbewusste und eigenwillige Ansatz überzeugt mit viel Raffinesse in einer weiteren Lesung. Die Bruggwaldstrasse mit ihren kleineren punktierten Strukturen wird mittels Punktbau selbstverständlich weitergeführt. Der Bestandsbau wird in seiner heutigen Form in einem Gesamtkonzept eingebunden. Und letztendlich wird zur Aussicht die Anzahl Wohnungen und die Fassadenabwicklung mit zwei L-förmigen Bauten maximiert. Durch die Besetzung der Ecken wird der Hof räumlich gefasst und die Neubauten erhalten eine selbstverständliche Adressbildung in den Gebäudeinnenecken.

Die horizontale Staffelung der L-Neubauten schafft einen adäquaten Massstab, die Volumen fügen sich selbstverständlich ins Quartier ein. Mit der vertikalen Staffelung kann gekonnt auf die Topografie und Aussicht reagiert werden und qualitativ hochwertiger Wohnraum entsteht. Obwohl das Projekt zur Strasse und Aussicht städtebaulich und massstäblich unterschiedlich reagiert, entsteht mittels eines Freiraums ein einmaliger Ort mit unverwechselbarer Identität und ein neues Ganzes.

In der Mitte der Anlage entsteht durch die Form und Setzung der Baukörper ein grosszügigen Hof. Zu viele Wege beschneiden diese Grosszügigkeit und schmälern sowohl die Aufenthaltsqualität wie eine klare Adressierung. Das grosse Untergeschoss bietet wenig Fläche für Bäume. Insgesamt werden auch wenig Bäume vorgesehen. Der ortstypische Vorgarten wird nur beim Bestandsbau aufgewertet, beim Neubau nehmen Tiefgaragen-Zufahrt und Besucherstellflächen den Raum ein. Der Hauptzugang zu den beiden rückwärtigen Neubauten wird wenig attraktiv beidseitig von Velostellflächen flankiert.

Der Punktbau wird richtigerweise an der Bruggwaldstrasse adressiert. Im Bereich des Hofzugangs zwischen Altbau und Neubau wird ein Gemeinschaftsraum angeboten, der zwischen

Strasse und Hof vermittelt. Die Tiefgarageneinfahrt ist im Volumen integriert und hofseitig wird ein Atelier im Hochparterre mit Aussenraumbezug im Innenhof angeboten. In den Obergeschossen werden über eine zentrale Erschließung zwei kompakte dreiseitig orientierte Wohnungen mit viel Fassadenabwicklung angeboten. Der strassenseitige durchgehende Rücksprung entlang der Strasse in der Attika vermittelt massstäblich zwischen Bestand im Norden und Villa im Süden. Zudem formuliert der Neubau eine gelungene Adresse mit dem Gemeinschaftsraum über Eck am Hofzugang für die ganze Siedlung.

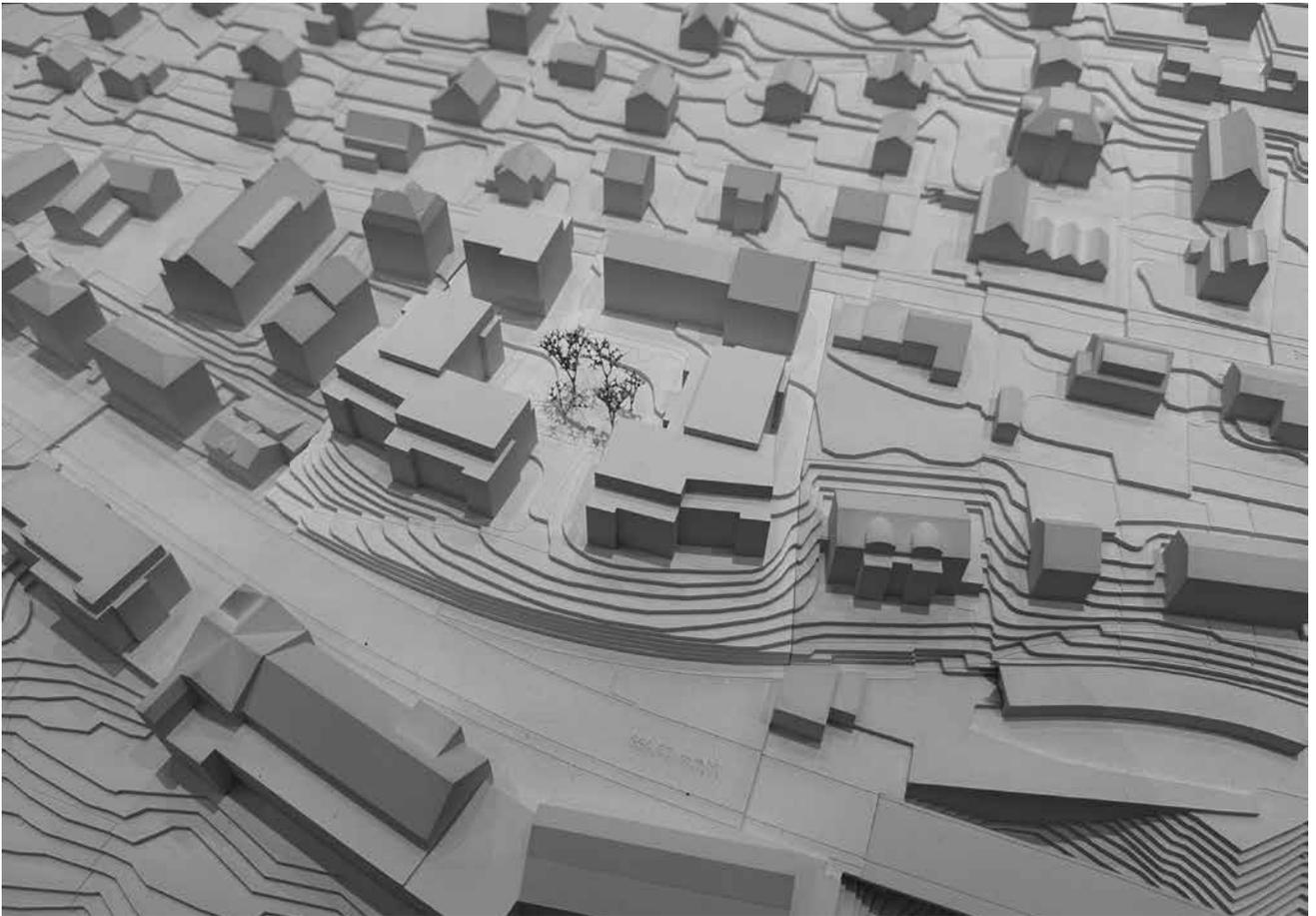
Die L-Bauten werden über den Hofraum in den Innenecken der Bauten erschlossen. Die Wahl eines Zuganges für zwei vertikale Erschliessungen überzeugt, hat aber räumlich noch mehr Potential als dargestellt. Die Wohnungen sind gekonnt orchestriert und profitieren mehrheitlich vom Hof und von der Aussicht Richtung Alpstein. Die Grundrisse sind konventionell aufgebaut und haben einen guten Wohnwert. Die Raumproportionen sind stimmig und werden mit geschickt platzierten Loggien, die über die Fassadenflucht herausragen, räumlich erweitert. Alle Wohnungen sind zwei- oder dreiseitig orientiert. Trotz einer effizienten und wirtschaftlichen Mehrspännigkeit und kompakter Bauvolumen entsteht gut belichteter und vielseitig orientierter Wohnraum. Die durchgehenden Gebäuderücksprünge in der Attika zur Aussicht generieren zusätzlich hochwertige Wohnungen im Attikageschoss. Allgemein ist das Dachgeschoss geschickt aus der Volumetrie gedacht und wirkt nicht aufgesetzt.

Die Bestandesbauten wurden gemäss Programm nicht tiefer bearbeitet, sie sollten aber im Freiraumkonzept besser integriert werden. Auch sollte der Bestand als Chance angesehen werden und eine Sanierung angedacht werden. Werden die Bauten saniert, umgebaut oder gar ersetzt, bleibt die städtebauliche Qualität des Projektes über den Freiraum aber erhalten.

Die Neubauten werden in Hybridbauweise materialisiert: Decken, Treppenhäuser und Wohnungstrennwände aus Stahlbeton und einer nichttragenden Aussenwand mit hinterlüfteten Holzelementen. Unklar ist, ob die Innenwand tragend aus Backstein oder in Leichtbauweise angedacht sind mit entsprechender Stützenstruktur, was bezüglich Nachhaltigkeit und Flexibilität zu empfehlen wäre. Der Sockel wird richtigerweise mit Betonelementen materialisiert und schafft einen gelungenen Übergang zum Terrain. Der spielerische Umgang mit der Brüstungshöhe erlaubt es auf unterschiedliche Situation zu reagieren, je nachdem ob mehr oder weniger Privatsphäre erwünscht ist oder nicht. Der gewollte starke obere Abschluss der Bauten ist richtig, er sollte aber gleichzeitig auch einen technischen Schutz der hinterlüfteten Holzfassade ermöglichen.

Das mittelgrosse Projekt beinhaltet 38 Neubauwohnungen, resp. 54 Wohnungen inkl. Bestand. Trotz der hohen Anzahl an Grosswohnungen und einer aufwendigen Fassadenabwicklung resultiert eine mittlere Wirtschaftlichkeit.

BELLAVISTA ist ein mutiger Entwurf, der es schafft, einen einmaligen Ort zu schaffen und in einer zweiten Lesung sehr präzise und feinfühlig reagiert und verdienterweise und einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen wird.



Bellavista

Projekt
 „Studiengang Espen“
 Projekt von
 Piusler Klingenstein Architekten AG &
 EDC Studio Landschaftsarchitektur



Ausschnitt Hof

Städtebauliche Setzung
 Das Unterpunktpaket von Espen, Hellsbrunn, liegt im Übergang zwischen städtischen „Gemeinam“ und einer weichen, lockeren Rahmung von Wäldern. Die ideale Lage des Projekts ermöglicht es, die Vorteile beider Konzepte zu vereinen und so ein eigenes Wohnkonzept zu entwickeln.

Die Bewohner, die sind im Zentrum der Überbauung, sind durch die Vision für einen identitätsstiftenden, zeitlichen und gemeinschaftlich getragenen Anwesenheit. Die Bestandsgebäude Bruggwaldstrasse 20 und 22 sind zusammen mit zwei L-förmigen Gebäuden neu zu bauen. Die Erweiterung wird durch einen Parkstreifen angestreift, der die Abfolge von Gebäuden an der Bruggwaldstrasse darstellt. Er dient zugleich durch die gewerblich-gemeinschaftliche Nutzung im Erdgeschoss, als Bindeglied zwischen der Bruggwaldstrasse und dem Innenhof, von wo die L-Häuser angeschlossen werden. Der Hof wird als verbindendes Element zwischen der Bruggwaldstrasse und der Longgasse gesehen. Es enthält ein Freizeitanlage, die bis an die Parzellengrenzen absteigt.

Durch die horizontale sowie vertikale Staffelung im Volumen integrieren sich die Neubauten in ihre Umgebung in die Quartier und folgen sich in der abfallenden Gelände.

Freizeitanlage und Landschaft
 Der Grünraum hat im Rhythmus der Hofanlage sowie in Wäldern einen eigenen Stellenwert und ergibt einen Erholungsraum. Der Hof ist als Aufenthalts- und Aufenthaltsort zugleich. Die mit Bäumen und Sträuchern gesäumte Gemeinschaftsfläche ist die Herzstück der Überbauung. Sie soll zum Verweilen einladen und spezielle Begegnungen ermöglichen. Ein grüner Saum bildet eine Schwelle zwischen den Zugangsgruppen und den in den Hof gerichteten Zimmern.

Die Freizeitanlage besteht daraus, jede Fläche mit der Möglichkeit zur Bewegung auch als nicht zu nutzen. Herabhängende Strukturen und Wandhängenkonzepte werden genutzt. Die Bestandsgebäude Wäldern und Wäldhängenkonzepte angestreift werden. Die Grünflächen sind mit einem natürlichen Vielfalt des Gekrümmten durch die Verwendung einheimischer Arten und reicher Bestandsflächen zu erhalten und zu bereichern.

Wohnungspaket
 Die Wohnungen werden durch Zwei- oder Dreifamilienhäuser, die durch ihre Gebäudehöhe kompakt und effizient strukturiert. Mit einem durchgehenden Wohnprogramm profitieren Wohnungen von dem breiten Hof sowie von den verschiedenen Ansichten, welche der Blickpunkt bietet. Die Erhebungen werden im Wohn-/Freizeitanlage über eine Länge angesetzt. Die Lagen und ein wichtiges Gestaltungselement der Wohnungen. Sie unterstützen das breitere Hof durch ihre hellhörige Struktur und reagieren nach Außen hin.

stlich auf den Hof. So profitieren die städtischen Lagen von Privaten die Abstände und weiten überblicken als Barriere gegen den Straßennutzen. Die Lagen sind zudem, von den Höhenlinien über die Freizeitanlage ermöglicht. Die Erdgeschossbereiche sind leicht abgegrenzt und werden über Stufen von Hof angeschlossen.

Das Wohnungspaket entspricht der aktuellen Nachfrage und wurde durch West Partner verortet.

Ausdruck/Materialisierung
 Die Struktur der Gebäudeformen bilden zusammen mit den Lagen die primäre Gestaltungsmittel der Fassade. Die vertikale durch eine Beton-Fassadenstruktur bilden die Fassade der Erdgeschossbereiche in horizontalen Bänder. Ein Spalt zwischen horizontaler und vertikaler Gliederung der Fassadenflächen als gestrichelte Holzschalung sorgen für eine gewerbliche Erscheinung. Der Balken bildet die Gebäudevolumen sich im Hofraum zu verankern und öffnet sich bei den Neuzugängen.

Im Inneren schützen Balkenfenster vor Einblenden und die Lagen werden offen gehalten. In Balkenfenster werden die Lagen von Innen nach außen hin angeordnet. Der Wohnraum hingegen öffnet sich mit runden Fenstern.

Konzeption
 Konzeption wird eine Hybridlösung vorgeschlagen. Die beiden Wohnkonzepte werden aufgrund ihrer Schnittmengen besser integriert. Die Wohnkonzepte mit hoher lokaler Schärfe entspricht dem Zeitgeist eines dezentralen nachhaltigen Bausystems.

Haustechnik
 Heizungs- und Schallschutz werden von der Freizeitanlage bereits vorgeschlagen. Um die Energie der Gebäude weiter zu nutzen, werden eine kontrollierte Lüftung mit passiven Auswerteflächen eine Möglichkeit.

Erschließung/Parkierung
 Die Tiefgarage wird über die Bruggwaldstrasse angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über den Parkstreifen und wird mit einer Schieberampe für PKW kombiniert. Einmalige Besondereparkplätze für PKW sowie die Langzeitparkplätze für Fußgänger sind im Übergang integriert. Weiter befinden sich Rad-, Tret-, und Tretwegen im Untergeschoss. Für die abgegrenzten Bereiche wird in einer Kombination zwischen Parkhaus und Bestand Erdgeschoss. Die Erhebung der Bruggwaldstrasse sind neben den Besondereparkplätze nach Unterflurparken und weitere Anlaufplätze für Fußgänger angeordnet.

Mit den vorgeschlagenen Konzepten ist es in Zukunft weiterhin möglich, den Bestandsbau zu erweitern, zu modernisieren oder durch einen Neubau zu ersetzen. Die Qualität des Projektantrags und insbesondere des Freizeitanlagen bilden erhalten.



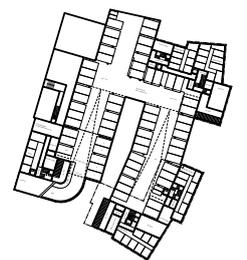
Schwarzplan | 1:5'000



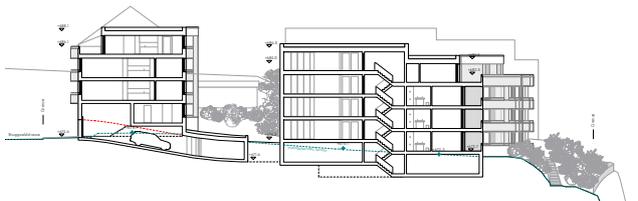
Situation | 1:500



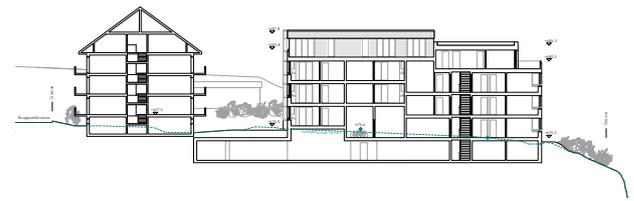
Schematische Auenfläche



Tiefgarage | 1:500



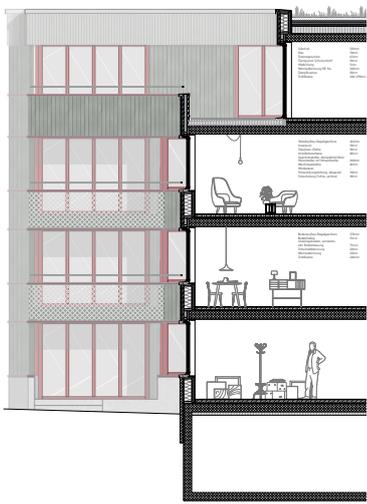
Schnitt A | 1:200



Schnitt B | 1:200



Edgewise | 1:200



Fassadenhall - Ansicht | 1:50



2.5 Zimmer Wohnung Altko Haus Süd | 1:100

4.5 Zimmer Wohnung BG Haus Nord | 1:100

2.5 Zimmer Wohnung BG Haus Nord | 1:100

5.5 Zimmer Wohnung EG Haus Süd | 1:100

4.5 Zimmer Wohnung BG Haus Süd | 1:100



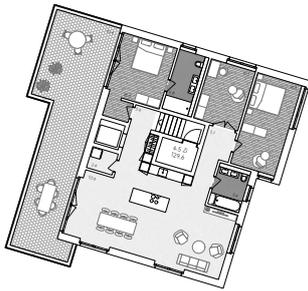
Ansicht Langsame | 1:200



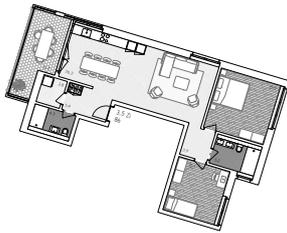


Bespelapartment | 1:200

Altküchenapartment | 1:200



4,5 Zimmer Wohnung Postbau Aftke | 1:100



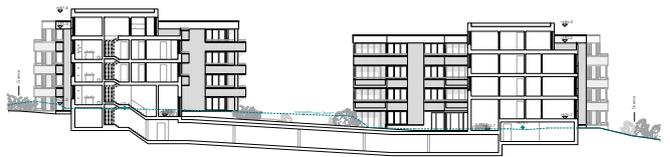
3,5 Zimmer Wohnung Postbau BG | 1:100



Innenbild



Ansicht Bruggwaldstrasse | 1:200



Schnitt C | 1:200



Die weiteren Projekte

In alphabetischer Reihenfolge der Verfasser

STEIN UM STEIN

Verfasser:

Baumschlagerei Eberle St. Gallen AG
Davidstrasse 38
9000 St. Gallen

Mitarbeit: Tanja Sprünken, Hans-Ullrich Grassmann, Antonio Sassano, Benedict Oberheid, Manuel Munoz

USUS Landschaftsarchitektur AG
Bäckerstrasse 40
8004 Zürich

Mitarbeit: Roger Keller, Andrea Ferles

Würdigung

Städtebaulich wird versucht, den Ort zu verdichten und aufzuwerten: Neue Bauvolumina entlang der Bruggwaldstrasse wie auch entlang der Geländeterrasse und der Langgasse sollen die zwei unterschiedlichen, bestehenden Hauszeilen und den dazwischen liegenden Grünraum fortsetzen und vervollständigen. Die drei zusätzlichen Neubauten vermögen aber mit den zwei bestehenden Gebäuden kein kohärentes Ensemble zu bilden, das Ganze wirkt eher beliebig. Auch der Freiraum wirkt eher als Resultante des makroräumlichen Gedankens und besitzt keine eigenständige Raumgestalt.

Die Durchblicke von der Bruggwaldstrasse in die weite Landschaft sind grafisch dargestellt und propagieren eine städtebauliche Struktur. Sie sind aber mehr von theoretischer als von räumlicher Natur, weil dazwischen Grundstücksgrenzen liegen, sodass keine Gestaltungshoheit über diese Räume vorliegt, der die entsprechende Raumqualität sichern könnte. Der städtebauliche Ansatz ist insgesamt von planimetrischer als von räumlicher Natur.

Die gewählte städtebauliche und landschaftliche Längsausrichtung könnte für eine Neuordnung im grösseren Umfang interessant sein, bezogen auf das Bearbeitungsgebiet, wirkt diese jedoch nicht schlüssig. Der zentral Siedlungsplatz verbindet folgerichtig die vier Baukörper und knüpft den öffentlichen Fussweg zur Langgasse an. Durch die Längs- und untergeordnete Querausrichtung des zentralen Freiraumes fehlt es dem Platz, für eine gute Aufenthaltsqualität, an Ruhe. Der Belagsanteil im Hofraum ist zu hoch. Der ortstypische Vorgarten wird im Bereich des Altbaus aufgewertet, beim Neubau wird er leider nicht fortgeführt, sondern versiegelt und zur Garagenzufahrt und für Autostellflächen genutzt. Den Erdgeschosswohnungen werden jeweils kleine Privatgärten zugeordnet, die mit Vegetation oder Mauern gegenüber dem halböffentlichen Freiraum minimal gegliedert werden.

Der architektonische Ausdruck der drei Neubauten mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss samt Satteldach ist

ein geläufiger. Die verputzten Kompaktfassaden, die grossen, liegenden und regelmässigen Fenster sowie die eingezogenen Loggien bilden allseitig den Fassadenkanon für die regulär geschichteten Grundrisse. Einzig die breiten Loggien erfahren im Dachgeschoss über der Traufkante eine Fortsetzung und werden zu gaubenähnlichen Fassadenerhöhungen, die im Gesamtbild überproportional und irritierend wirken.

Die Parallelstellung der zwei grossen Mehrfamilienhäuser zur Hangkante orientiert die Wohnungen zwar attraktiv zur weiten Landschaft aber gleichzeitig auch zum Lärm der tiefer liegenden Langgasse. An den gegenüberliegenden Nordfassaden liegen geschlossene Treppenhäuser, die an der Fassade mit dem Relief des regulären Fensters so nachgezeichnet werden, als ob es sich um nachträglich zugemauerte Fenster handelt. Diese Handhabung von Elementen der Architektur wirkt etwas unbeholfen und beliebig, und stellt - wie auch die Ausbildung der Dachloggia als Grossgaube - eine Irreführung der Zeitigkeit der Neubauten dar. Die Hauszeile entlang der Bruggwaldstrasse ist auf ihrer Ostseite zwar vom Lärm geschützt, besitzt aber nur einen einzigen, bescheidenen Ausblick in die Landschaft.

Im Freiraum zwischen den zwei Gebäudezeilen entwickelt sich aufgrund dieser Konzeption keine Sozialität, er wirkt beliebig und uninspiriert.

Das Projekt weist 32 Wohnungen (Neubauten), resp. 48 Wohnungen inkl. Bestand auf. Die damit einhergehende geringe Bauungsdichte in Verbindung mit überdurchschnittlich grossen Wohnungen führen zu einer im Vergleich geringen Wirtschaftlichkeit.

STEIN UM STEIN vermag städtebaulich wie architektonisch nicht zu überzeugen. Es empfiehlt sich das Projekt nicht weiter zu verfolgen.



Städtebau - Stein um Stein

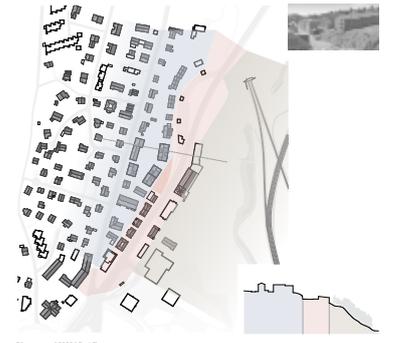
Der Ort ist geprägt von einer aussergewöhnlichen Formensprache. Das Gassen- und Überbauungsgefüge ist eine hochkomplexe Struktur, die sich über Jahrhunderte hinweg entwickelt hat. Die Überbauung ist ein Ergebnis der langfristigen Entwicklung des Ortes, die durch die ständige Veränderung der Nutzungsanforderungen und die daraus resultierende Anpassung der baulichen Strukturen bedingt ist. Die Überbauung ist ein Ergebnis der langfristigen Entwicklung des Ortes, die durch die ständige Veränderung der Nutzungsanforderungen und die daraus resultierende Anpassung der baulichen Strukturen bedingt ist.

Die Überbauung ist ein Ergebnis der langfristigen Entwicklung des Ortes, die durch die ständige Veränderung der Nutzungsanforderungen und die daraus resultierende Anpassung der baulichen Strukturen bedingt ist.

Die Überbauung ist ein Ergebnis der langfristigen Entwicklung des Ortes, die durch die ständige Veränderung der Nutzungsanforderungen und die daraus resultierende Anpassung der baulichen Strukturen bedingt ist.



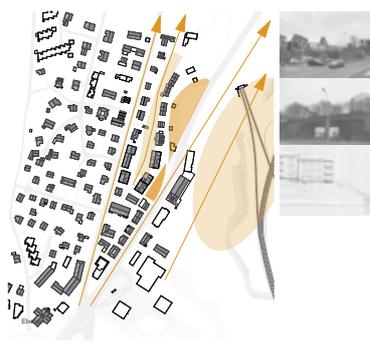
Piktogramm 12000 | Städtebauliche Prinzipien



Piktogramm 12000 | Die Ebenen



Schwarzplan 12000



Piktogramm 12000 | Identifizierbare Räume



Piktogramm 12000 | Vision



Regelgeschoss | 1200

Wohnungen | 1100

Wohnungen | 1100



Schemata | Situation | Siedlungsentwicklung | Freiraum | 1:1000



Situation | 1:500

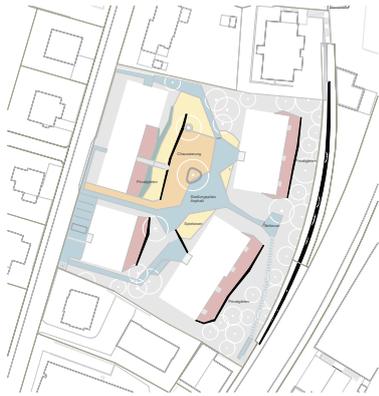


Dachgeschoss | 1:200



Untergeschoss | 1:200





-  Chausseierung
-  Asphalt
-  Spielrasen
-  Rasen
-  Gehölz
-  Privatgarten
-  Bodenmauern

Situation | Schemata | Oberflächen | 1:500



Situation | 1:200



Querschnitt | 1:200



Ansicht Bruggwaldstrasse | 1:200



Nutzung
 Das Nutzungskonzept basiert auf einem hohen Mass an Qualität im Flächenverbrauch. Bei der jeweiligen Umsetzung sind die der gebotenen Wohnvielfalt ablesbar, aber es können – bezogen immer als Baustein – auf den Markt – andere Zustuhlförderung auf Zuschussleistungen – werden. Das Grundkonzept sieht für das Baugebiet ein Ziel – bis Vervierung vor, bei dem prinzipiell dreiwertig orientierten Erkeren eine Fläche und dem Potential der Grundstücksmehrheit insgesamt werden ge. Wohnlagen in einer Gesamtnutzungsfläche von 27,4 ha zu ergründen. Im Erdgeschoss befindet sich, dem aktuellen Energieplan nach, zugewandte – ein Altkommunale sowie die privaten, z.B. – Wohnungen für Familien, bzw. – eingeteilt nach – Baueinheiten. Die Altkommunale mit 13,2 ha – Altkommunale, z.B. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-26

ZWEI HÖFE

Verfasser:

Baumschlagler Hutter Partners
Schlossstrasse 211
9435 Heerbrugg

Rajek Barosch Landschaftsarchitektur
Hollandstrasse 7/17
A-1020 Wien

Würdigung

Die Zukunft des Areals zwischen Bruggwaldstrasse und Langgasse wird mutig und architektonisch kraftvoll als neuer "Stadtbaustein" verstanden und konzipiert. An der Bruggwaldstrasse entsteht als Auftakt und Adressierung ein Punktwohnhaus, das Bezug zur Villentypologie des westlich gelegenen Quartiers nimmt. Die Zufahrt zur allgemeinen Tiefgarage wird darin elegant integriert. Das historische Gebäude wird aufgewertet und von dem nördlich angebauten Haus Nr.22 befreit; an dessen Stelle entsteht ein räumlich selbstverständlich wirkender Ort, ein Platz für Warenumschlag und für Verkehrsmittel von Bewohnern wie Besuchern.

Gegen das Arealinnere bilden zwei L-förmige Baukörper zusammen mit dem Bestandsbau, dem neuen Punkt- und dem südlichen Nachbarhaus je einen Hof. Zur Langgasse hin fassen sie die markante Hangkante aber auf unterschiedliche Weise: der nördliche Neubau liegt hoch und zurückgesetzt auf der Geländeterrasse und setzt die nördlich gelegene Bauzeile fort. Der südliche Neubau wird hingegen näher, auf die Baulinie an die Langgasse gesetzt, sodass durch den stark und schräg abfallenden Hang ein zusätzliches Untergeschoss entsteht. Gleichzeitig entsteht ein direkter Bezug zur Bauzeile auf Strassenniveau, die an diesem Punkt beginnt. Diese unterschiedliche Verknüpfung der Neubauten im Kontext markiert die besonderen Eigenschaften des Ortes und schafft städtebauliche Identität. Der Bezug zur weiten Landschaft im Osten entsteht in der Arealmitte zwischen den zwei Neubauten, wo er aber für die Siedlung als Ganzes keine zentrale Rolle spielt.

Zwei Höfe und das Ausloten des ganzen Grundstückes, inklusive des Hanges an der Langgasse, prägen den Freiraum. Es entsteht keine gemeinsame Mitte für alle vier Baukörper, sondern die beiden Höfe sind eindeutig dem jeweiligen Winkelgebäude zugeordnet. Die beiden Neubauten an Bruggwaldstrasse erhalten schmale Vorgärten und ähnlich schmale Gärten zu den Höfen. Der öffentliche Weg wird entlang der südlichen Grenze geführt. Durch die Form und Setzung der vier Baukörper, sowie der Weg-

führung und Vegetationsanordnung, wirkt der Freiraum nicht als eine Anlage, sondern als wären es vier unterschiedliche Parzellen. Der hohe Grünanteil wird geschmälert durch viele Wege und der wenig attraktiven Stellplatzfläche im Nordwesten.

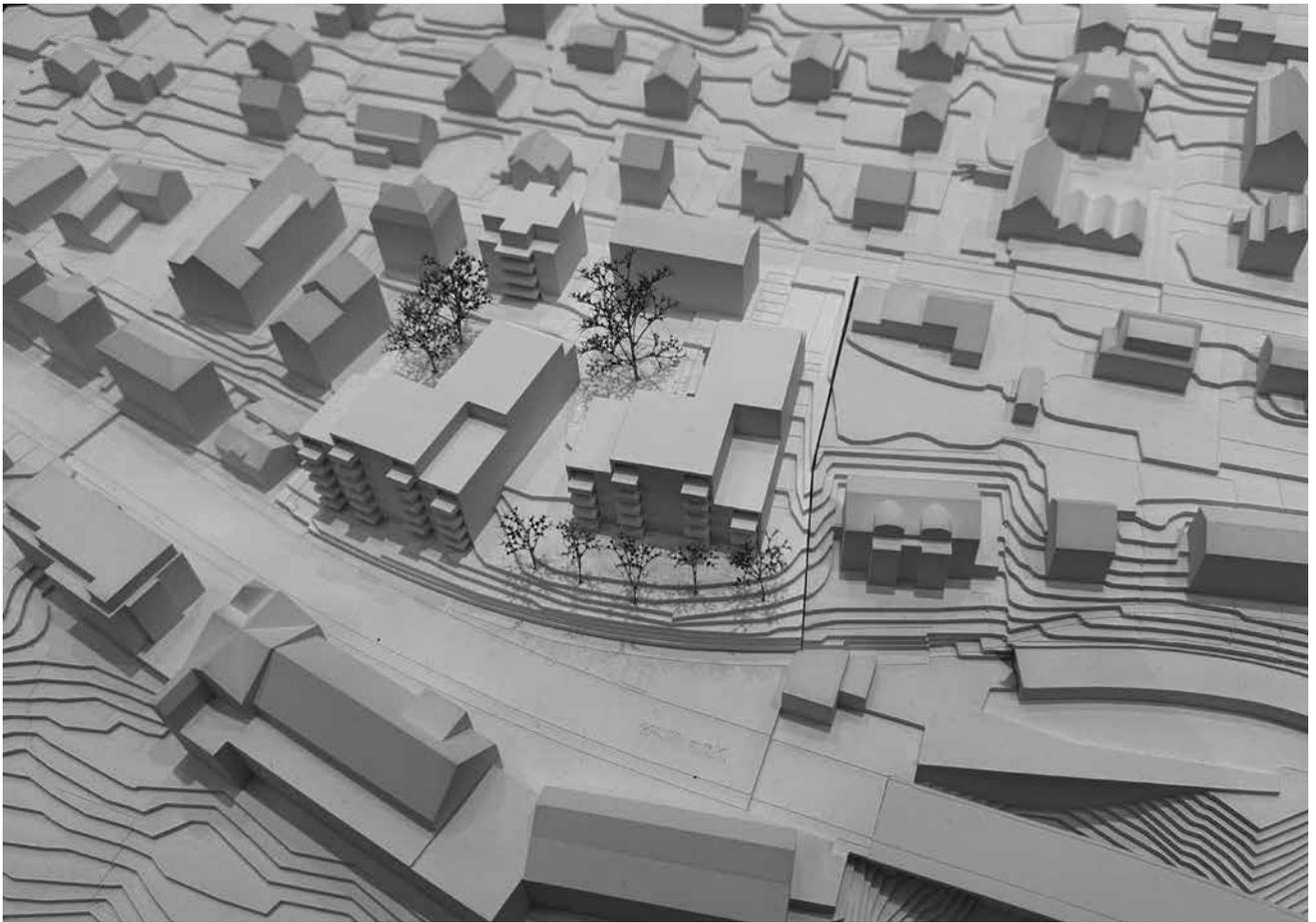
Die L-Bauten mit drei Voll- und einem Attikageschoss sind im Regelgrundriss identisch, sie sind kompakt, klar strukturiert und erzeugen eine grosse Nutzfläche und eine hohe Anzahl von Wohnungen. Der gewünschte Wohnungsmix wird bei den kleineren Wohnungen nicht erzielt. Rund Zweidrittel der Neubauwohnungen sind gegen Osten auf die attraktive Hügellandschaft ausgerichtet. Gleichzeitig sind sie aber dem Strassenlärm der Langgasse ausgesetzt, wobei dieser Nachteil sich beim südlichen Neubau infolge der grösseren Nähe zur Strasse und des zusätzlichen Untergeschosses verschärft.

Die Haupteingänge liegen unverwechselbar und mit prägnantem Bezug zum jeweiligen Hof in der Gebäudeecke, von wo im Innern natürlich belichtete Wege zu zwei Treppenhäusern - einem Zwei- und einem Vierspänner - führen. Die Aussenräume der Wohnungen sind grosszügige, teilweise ins Volumen eingezogene Balkone. Für die dazwischen liegenden Wohneinheiten - welche fast die Hälfte der neuen Wohnungen ausmachen - erzeugen die grossen und tiefen Balkone eine ungenügende Belichtung der inneren Ess- und Küchenbereiche. Das Punkthaus weist villenähnlich pro Geschoss je eine grosszügige, attraktive Wohnung auf. Die Tiefgarage ist für die Wohnungen gut erreichbar, die Platzanzahl ist aber ungenügend.

Die Fassadengestaltung ist für die Identität des «Stadtbausteins» von zentraler Bedeutung. Vorgeschlagen wird ein radikaler Formenkanon von wenigen Elementen wie dem Fenster, dem Balkon und von Wandscheiben, welcher die Baukörper fasst und eine grafisch abstrakte wie auch plastische Sprache entfaltet. Das traditionelle, nachhaltige und beliebte Material des Backsteins, mit welchem die Elemente vorfabriziert sind, wirkt der eher harten wie schematischen Architektursprache zwar entgegen, trotzdem bleibt sie im Programmatischen verhaftet.

Das Projekt mit den meisten Neubauwohnungen (52 Stück) weist trotz Rückbau Haus 22 eine sehr hohe Ausnutzung auf. Die sehr hochwertige Materialisierung der Fassade und die teilweise exponiert gelegenen Wohnungen wirken sich aber nachteilig auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes aus.

ZWEI HÖFE ist ein wertvoller Beitrag, der die städtebaulichen Bedingungen präzise auslotet und eine anspruchsvolle, gestalterische wie auch ökonomische Messlatte aufzeigt. Trotz dem Vorteil der hohen Dichte überwiegt in der Gesamtbeurteilung der Nachteil der hohen Anzahl lärmbelasteter Wohnungen im südlichen Neubau.





Perspektive Innenhof



Wohnen
Bei der Neubehauung des Planungsbereichs wurde ein neues Wohnkonzept entwickelt, das die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner in den Mittelpunkt stellt. Die Gebäude sind als multifunktionale Wohnprojekte konzipiert, die neben Wohnflächen auch Gemeinschaftsräume, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten bieten. Die Gebäude sind als multifunktionale Wohnprojekte konzipiert, die neben Wohnflächen auch Gemeinschaftsräume, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten bieten.

Planungsprozess
Der Planungsprozess wurde in mehreren Schritten durchgeführt. Zunächst wurde ein gemeinsames Ziel definiert, das die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner in den Mittelpunkt stellt. Danach wurde ein detailliertes Konzept entwickelt, das die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner in den Mittelpunkt stellt.



Perspektive Bruggwaldstrasse





EG genehmigt
1:200



Baum 1
1:200



Ansicht Ost Langgasse
1:200

Quartierentwicklung
Das Bauprojekt ist ein zentraler Bestandteil der Quartierentwicklung und soll die soziale und kulturelle Vernetzung fördern. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Integration in das bestehende Umfeld. Die Entwicklung des Quartiers ist ein Prozess, der über die reine Bauplanung hinausgeht und die soziale und kulturelle Vernetzung der Bewohner in den Mittelpunkt stellt.

Planerische Details
Die Planung des Quartiers ist ein Prozess, der über die reine Bauplanung hinausgeht und die soziale und kulturelle Vernetzung der Bewohner in den Mittelpunkt stellt. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Integration in das bestehende Umfeld. Die Entwicklung des Quartiers ist ein Prozess, der über die reine Bauplanung hinausgeht und die soziale und kulturelle Vernetzung der Bewohner in den Mittelpunkt stellt.

Architektonische Umsetzung
Die architektonische Umsetzung des Quartiers ist ein Prozess, der über die reine Bauplanung hinausgeht und die soziale und kulturelle Vernetzung der Bewohner in den Mittelpunkt stellt. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Integration in das bestehende Umfeld. Die Entwicklung des Quartiers ist ein Prozess, der über die reine Bauplanung hinausgeht und die soziale und kulturelle Vernetzung der Bewohner in den Mittelpunkt stellt.

Einwohner
Die Bewohner des Quartiers sind ein zentraler Bestandteil der Quartierentwicklung und sollen die soziale und kulturelle Vernetzung fördern. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Integration in das bestehende Umfeld. Die Entwicklung des Quartiers ist ein Prozess, der über die reine Bauplanung hinausgeht und die soziale und kulturelle Vernetzung der Bewohner in den Mittelpunkt stellt.

Einwohner
Die Bewohner des Quartiers sind ein zentraler Bestandteil der Quartierentwicklung und sollen die soziale und kulturelle Vernetzung fördern. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Integration in das bestehende Umfeld. Die Entwicklung des Quartiers ist ein Prozess, der über die reine Bauplanung hinausgeht und die soziale und kulturelle Vernetzung der Bewohner in den Mittelpunkt stellt.



Wohnungstyp Parkhaus
1:200



Wohnungstypen I-Haus
1:200



Wohnraum



Ebene 2
1:200



Ebene 3
1:200



Haus 1 Ebene 1
1:200

Haus 2 Ebene 1
1:200

Haus 2 Ebene 2
1:200



Perspektive Langfassade

Fassadenansicht
1:50

ENSEMBLE

Verfasser:

Holzer Kobler Architekturen GmbH
Ankerstrasse 3
8004 Zürich

Nolte Gehrke Landschaftsarchitekten
Lindenstrasse 36N
D-12555 Berlin

Würdigung

Gekonnt wird die städtebauliche Situation analysiert und mittels drei Neubauten, die windmühlenartig zusammen mit dem Bestand ein Ensemble schaffen und einen klaren Aussenraum definieren, zu einem stimmigen und selbstverständlichen Entwurf umgesetzt. Die vorhandene Massstäblichkeit und die vorherrschenden Geometrien werden aufgenommen und weitergeführt. Die Situation wirkt luftig und offen. Genau dieser von den Verfassern gewollte Punkt für die Bewohner ist auch gleichzeitig der grosse Nachteil des Entwurfes. Er generiert wenig Dichte und demzufolge zu wenig Nutzflächen und eine bescheidene Anzahl Wohnungen.

Der Neubau an der Bruggwaldstrasse lenkt selbstverständlich in den Hof ein. Mit seiner Stirn vermittelt er in der Strassenansicht und komplettiert die Perlenkette der kleinmassstäblichen Bauten. Durch seine geringe Tiefe, gelingt es nicht, ein vernünftiges Attikageschoss zu generieren, die Dreigeschossigkeit überzeugt im Kontext wenig. Der Bau ist weder eine kräftige Zeile noch ein Punktbau und fällt dadurch auch massstäblich innerhalb des Ensembles ab.

Lobenswert und vorbildlich ist die Auseinandersetzung mit dem Bestandsbaus an der Bruggwaldstrasse 22. Das Ausloten des Potentials des Vorhandenen überzeugt mit einer Neukonzeption der Grundrisse und der Addition von Balkonen. Die Adressierung der Bauten über den gemeinschaftlichen Hof ist schlüssig.

Die Gebäudeform und städtebauliche Setzung generieren einen grosszügigen, luftigen Hof. Es gelingt die Schaffung eines Ensembles zwischen Alt und Neu wie auch eine intelligente Verflechtung mit der Nachbarschaft. Die an und für sich selbstverständliche Erschliessung/Adressierung aller Baukörper wird mit zu vielen Wegen, schlenkern und sehr vielen kleinteiligen Pflanzreihen überformt und verliert an Stärke. Unverständlich ist die baumlose Ostseite. Die grossflächige Tiefgarage verhindert einen direkten Bodenanschluss und dadurch die Entwicklung grosskroniger Bäume.

Als Entwurfsthema für die Neubauten wird die Gliederung in Schichten der Grundrisse gewählt. Dies schafft Massstab und Gliederung der Volumina, ermöglicht eine gute Adressierung und eine volumetrische Integration der Balkone. Die Attikageschosse werden volumetrisch gelungen eingebunden. Fraglich bleibt nur, ob dieser an sich sehr interessante Entwurfsgedanke auch bei den Nord-Süd Zeilen angewendet hätte werden sollen oder ob dort eine Adaption in Form einer einseitigen Staffelung überzeugender gewesen wäre. Die rein nach Norden orientierten Balkone und Nischen sind fraglich.

Der Wohnungsspiegel wird erfüllt, die Wohnungen sind klar und einfach aufgebaut mit ansprechendem Wohnwert. Gewöhnungsbedürftig sind die zum Teil knappen Achsmasse der Wohnräume und vereinzelt die geringe Tiefe und Dimensionen der Balkone. Die gewählte Konstruktion zeugt von viel Erfahrung und ist souverän umgesetzt. Ausgehend von einer Massivbauweise bei den Untergeschossen werden Hybridbauten mit Decken und aussteifenden Treppenhäuser und einer Stützenstruktur aus Stahlbeton erarbeitet. Zusammen mit den nichttragenden Fasadenelemente und den Innenwänden aus Leichtbauweise wird ein Maximum an Flexibilität angeboten. Auch das präsentierte Farb- und Materialkonzept überzeugt vollends und zeugt von einer hohen Sensibilität.

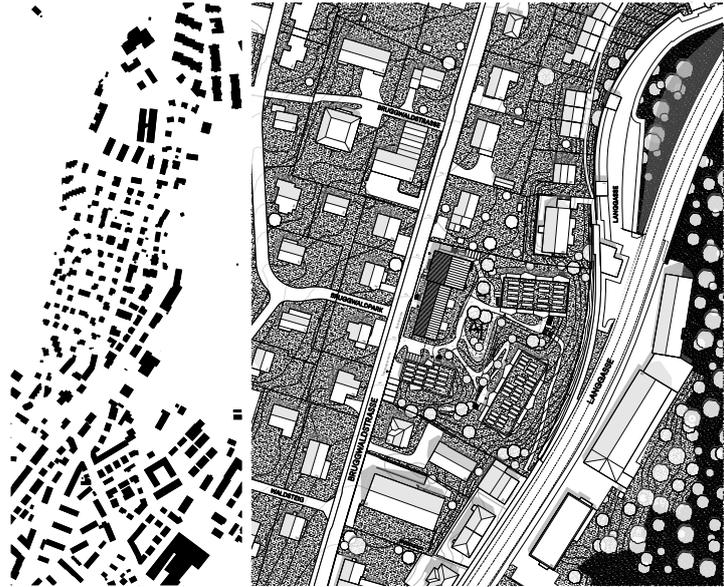
Dieses Projekt mit lediglich 33 Wohnungen (Neubauten), resp. 45 Wohnungen (inkl. Bestand) weist bei allen untersuchten Faktoren tiefe Effizienz-Kennwerte aus. Dies hat unweigerlich negative Auswirkungen auf die Rentabilität des Projektes.

Den Verfassern von ENSEMBLE gelingt ein auf vielen Ebenen überzeugender Entwurf, leider wird die für den Ort denkbare Dichte und die dadurch erwartete Wohnungsanzahl nicht erreicht.





HOLZER KOBLER ARCHITECTUREN | NOLTE GEHRKE LANDSCHAFTSARCHITECTEN



Ansatzpunkte und Analysen

Die Planung des Ensembles ist ein Prozess, der sich über mehrere Phasen erstreckt. Zunächst wird die bestehende Situation analysiert, um die Möglichkeiten und Grenzen des Standorts zu verstehen. Dies umfasst die Untersuchung der topographischen Gegebenheiten, der vorhandenen Infrastruktur und der sozialen Kontexte. In der darauffolgenden Phase werden verschiedene Konzeptionen entwickelt, die auf die spezifischen Bedürfnisse der Bewohner abzielen. Diese Konzepte werden durch iterative Diskussionen und Modellierungen verfeinert, bis ein finaler Entwurf entsteht, der sowohl ästhetische als auch funktionale Anforderungen erfüllt.

Umgang mit dem Bestand

Die Integration des bestehenden Bestandes ist ein zentraler Aspekt der Planung. Durch die sorgfältige Analyse der vorhandenen Strukturen können wertvolle Elemente identifiziert und in das neue Ensemble integriert werden. Dies ermöglicht eine nahtlose Verbindung zwischen altem und neuem und trägt zur Bewahrung der historischen Identität des Viertels bei. Gleichzeitig werden notwendige Modernisierungen durchgeführt, um den Standards der heutigen Wohnumgebung gerecht zu werden.

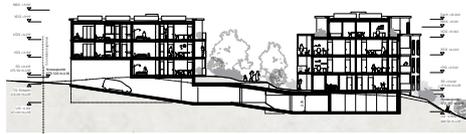
STUDIENAUFTRAG ÜBERBAUUNG ESPEN

ENSEMBLE



STUDIENAUFTRAG ÜBERBAUUNG ESPEN

ENSEMBLE



Wohnen
 Die Wohnflächen sind durch eine hohe Materialausstattung und eine hohe Qualität der Innenausstattung gekennzeichnet. Die Wohnflächen sind durch eine hohe Qualität der Innenausstattung gekennzeichnet. Die Wohnflächen sind durch eine hohe Qualität der Innenausstattung gekennzeichnet.



Handlung und Design
 Die Handlung und Design sind durch eine hohe Materialausstattung und eine hohe Qualität der Innenausstattung gekennzeichnet. Die Handlung und Design sind durch eine hohe Materialausstattung und eine hohe Qualität der Innenausstattung gekennzeichnet.

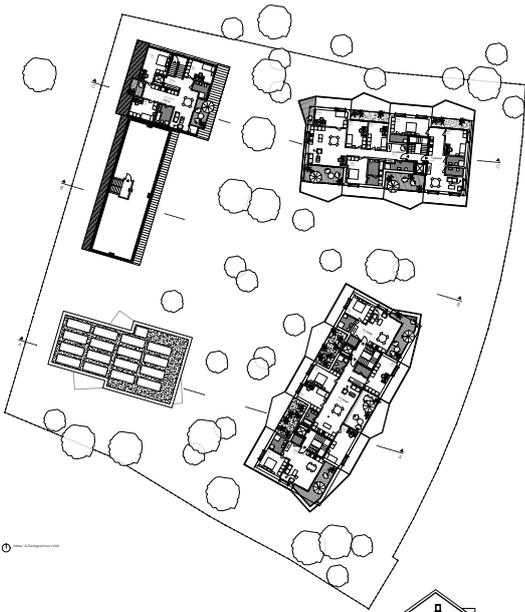
HOLZER KOBLER ARCHITECTUREN | NOLTE GEHRKE LANDSCHAFTSARCHITECTEN



HOLZER KOBLER ARCHITECTUREN | NOLTE GEHRKE LANDSCHAFTSARCHITECTEN



STUDIENAUFTRAG ÜBERBAUUNG ESPEN



0 10m

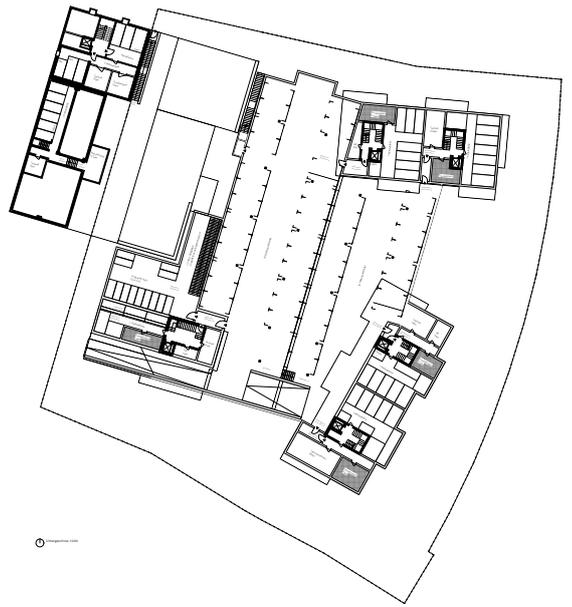


HOLZER KOBLER ARCHITEKTUREN | NOLTE GEHRKE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

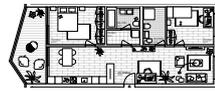


ENSEMBLE

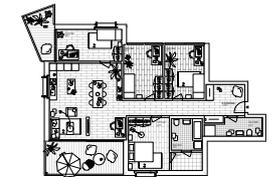
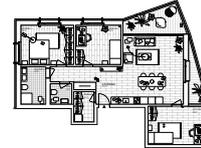
STUDIENAUFTRAG ÜBERBAUUNG ESPEN



0 10m



0 10m



0 10m

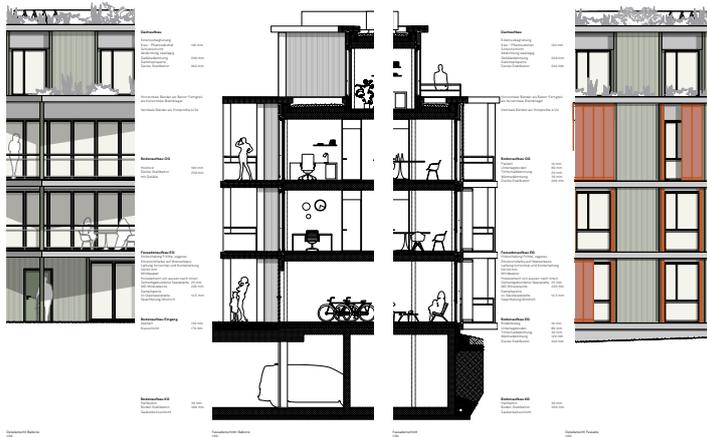
HOLZER KOBLER ARCHITEKTUREN | NOLTE GEHRKE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

ENSEMBLE



STUDIENAUFTRAG ÜBERBAUUNG ESPEN

ENSEMBLE



Einfluss Forderungen
 Die neue Forderung...
Einblick
 Die Forderung...
Wegweisen
 Die Forderung...
Ausstellung
 Die Forderung...

Regenwasserkonzept
 Das ist ein...
Konzeption
 Das ist ein...
Wegweisen
 Das ist ein...
Ausstellung
 Das ist ein...



WESPENTAILLE

Verfasser:

Itten+Brechbühl AG
Dürrenmattstrasse 24
9000 St. Gallen

PARBAT Landschaftsarchitektur GmbH
Burgstrasse 41
9000 St. Gallen

Würdigung

Die Entwurfsverfasser suchen eine moderate Dichte und schlagen zwei im Footprint Z-förmige, dreigeschossige Bauten mit Sockel- und Attikageschoss vor, deren lange Mitte in Ost-West-Richtung verläuft, auf welcher die Attika liegt, und an die diagonal gegen Süden und Norden ebenfalls dreigeschossig Enden angefügt sind. Gegen die östliche Hangkante tritt das Sockelgeschoss als viertes Vollgeschoss in Erscheinung. Der gewählte Gebäudetypus ist in seiner Ausdehnung trotz seiner Gliederung extensiv, was für die Grösse und Form des Areals fragwürdig ist. Teilweise wird die vorgeschriebene Gebäudetiefe von 14m um 1.5m überschritten.

Beide Neubauten sind bis auf geringfügige Abweichungen im Grundriss gleich konzipiert, im Mittelteil sind die Baukörper jedoch spiegelbildlich positioniert, um gegen die Landschaft einen aufgespreizten, arealmittigen Raumbezug zu schaffen; gleichzeitig wird dieser aber durch die beidseitigen Endbauten zunichte gemacht. Die Z-Figur beider Baukörper bestimmt die Art der Freiräume, die zwangsläufig fragmentiert sind und keine eigenständige Raumbezüge und -qualitäten aufweisen. Die Siedlung erhält weder einen inneren Freiraum noch in Bezug zur Landschaft einen konstituierenden, räumlichen Akzent.

Die Adressierung der Siedlung erfolgt mit einem neuen Eingangplatz an der Südwestecke des Grundstücks an der Bruggwaldstrasse, wo unübersehbar die Zufahrt zur Tiefgarage und die Besucherparkplätzen liegen. Städtebaulich wirkt dieser neue Platz wenig inspiriert, obwohl damit neu eine Übereckansicht des historischen Gebäudes entsteht, die aber mit neu gesetzten Bäumen nicht wahrnehmbar ist. Das an das historische Gebäude in den Siebzigerjahren angebaute Haus Bruggwaldstrasse 22 bleibt erhalten und wird im Innern heutigen Bedürfnissen angepasst.

Die Form und Ausrichtung der Bauten zueinander und im Kontext mit dem Freiraum und der Nachbarschaft versuchen einerseits eine Einheit zu generieren aber gleichzeitig, einen von drei Solitär zu sein, diese Widersprüchlichkeit hinterlässt

den Eindruck, dass es als Ganzes nicht zusammenpasst. Der Auftakt, von der südlichen Bruggwaldstrasse kommend, bilden ein Parkplatz mit einer langen Rampe zur Tiefgarage. Die Eingänge zu den beiden Neubauten führen dunkel und eng zwischen Veloräumen durch. Die öffentliche Wegführung wird im Bereich der Hauszugänge sehr privat und lässt eine angenehme Distanz vermissen. Die Mehrheit des Freiraumes ist schlecht nutzbar, da er weder klar dem privaten noch dem halböffentlichen Raum zugeordnet werden kann.

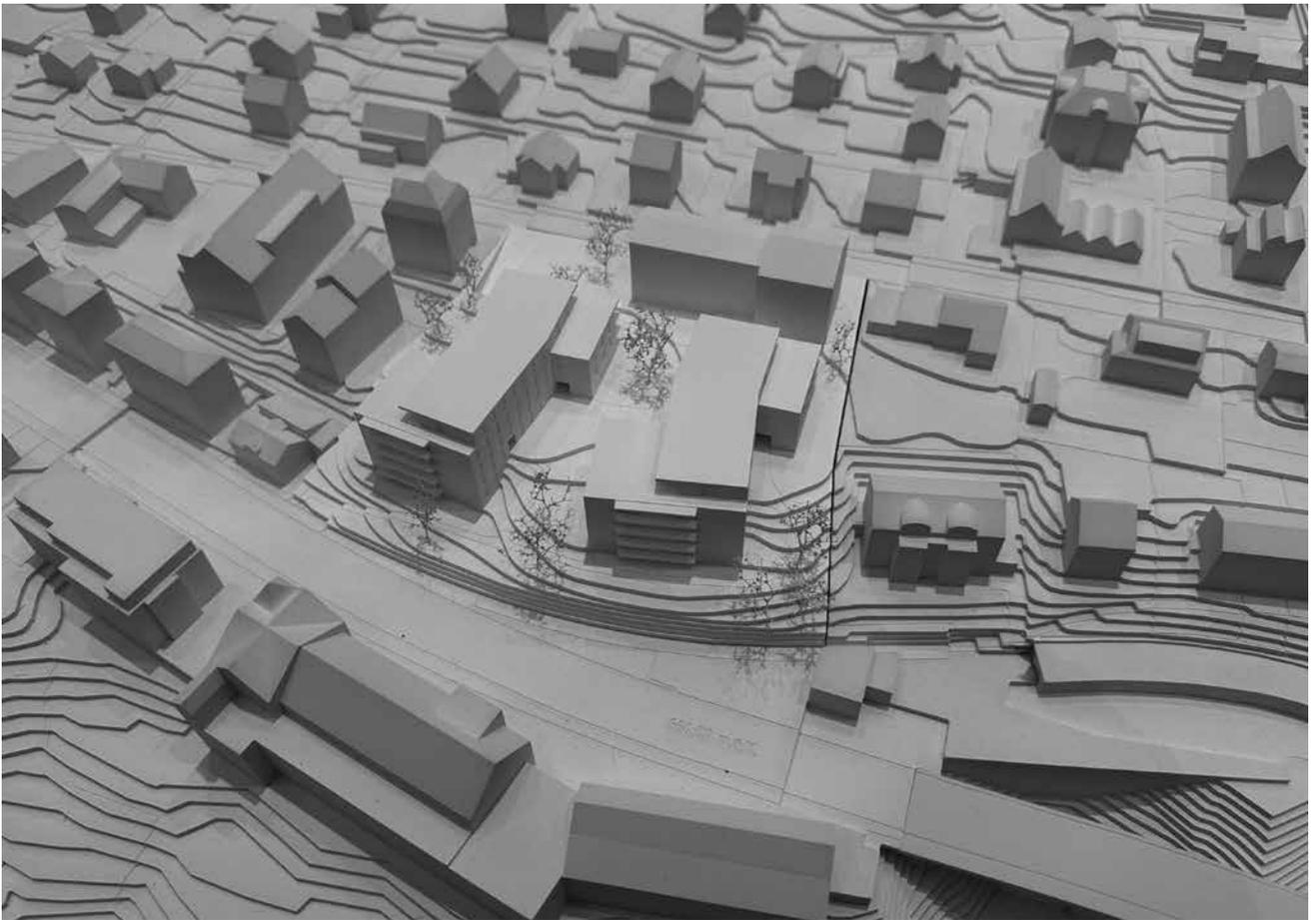
An den nordwestlichen Enden der beiden Neubauten befinden sich die Hauszugänge mit grosszügigen und praktisch positionierten Räumen für Velos, Kinderwagen etc. Die Wohnungsgrundrisse sind gängig organisiert, und weisen weder konstruktive noch charakterstarke Eigenschaften auf. Die Erschliessungskerne sind effizient im Innern platziert und praktisch mit der Tiefgarage verbunden.

Die Wohnungen sind in den Obergeschossen geschickt angelegt, sodass keine Einsichtsmöglichkeit zwischen den Wohnungen in den konkaven Gebäudevolumina besteht. Dies im Unterschied zu den Wohnungen im nördlichen Erdgeschoss, wo die Schlafzimmer jeweils direkt am Zugangsweg zu den östlich gelegenen Treppenhäusern liegen. Die gegen Osten gerichteten Wohnungen profitieren vom attraktiven Weitblick in die Hügellandschaft, wobei ein verminderter Verkehrslärm der Langgasse infolge der erhöhten Terrassenlage in Kauf genommen werden muss. Der Wohnungsschlüssel ist bei den 2.5 Zi.-Wohnungen stark über-, bei den 3.5 Zi.-Wohnungen unterdotiert. Die Anzahl der unterirdischen Parkplätze ist ungenügend.

Die Fassaden sind massiv und mit gleichförmigen, raumhohen Fenstern bestückt. Geschossweise sind sie tapetenartig mit vorvergrauten, vertikal gerichteten Holzlattenelementen verkleidet. Die Aussenräume sind entweder vollständig in die Fassade eingezogene Loggien oder kontrastierend dazu freigestellte, additive Balkone. Der architektonische Ausdruck wirkt nicht konsistent und ist - den resultierenden Freiräumen ähnlich - ein Ergebnis von Entwurfsentscheidungen, welche die Grundrissbildung erzeugten; er ist kein äquivalenter Teil einer übergeordneten gestalterischen Ganzheit.

Betreffend Wirtschaftlichkeit weist dieses Projekt die besten Werte auf. Mit 44 Neubauwohnungen, resp. 60 Wohnungen inkl. Bestand ist es gleichzeitig auch das grösste.

WESPENTAILLE weist punktuelle Qualitäten auf. Es vermag aber als Ganzes weder städtebaulich noch architektonisch zu überzeugen. Es fehlt der städtebauliche wie innere Zusammenhang sowie eine kohärente Gestaltung, nicht zuletzt auch in Bezug auf die bestehenden Gebäude.





Schwarzplan 1:500

ORTSBAULICHES KONZEPT

Das Areal um die Bruggwaldstrasse zeichnet sich als attraktives, massstäbliches Wohngebiet mit guter Durchmischung aus. Ziel ist es, die Dichte moderat zu erhöhen, die vorhandene Struktur zu ergänzen und mit hochwertigen Gebäuden und Freiräumen zu ergänzen und damit auf die beiden Gesichter der Parzelle gegen das Quartier und gegen die Langgasse zu reagieren.

Das Gebäude Bruggwaldstrasse 22 wird erhalten, obwohl es hinsichtlich Höhe und als mit dem Nachbargebäude zusammengebaute Baute nicht ideal in die Quartierstruktur passt. Aus Gründen der Nachhaltigkeit, der Ressourcenschonung und dem Ziel einer sinnvollen inneren Verdichtung bleibt das Gebäude Teil des Konzepts, da ein Abruch keinen erkennbaren Mehrwert für das Quartier ergibt und die entstehende Baulücke nicht adäquat gefüllt werden kann. Ein entstehender Freiraum an dieser Stelle vor einer bestehenden Brandwand erzeugt keine räumliche Qualität.

Südlich des erhaltenen Gebäudes Bruggwaldstrasse 20 entsteht durch den Abbruch der gebelastigten Häuserzeile jedoch ein wertvoller Raum als Unterbrechung der durchlaufenden Häuserflucht, der als Auflockerung des Quartiers und als Eingangspunkt dient. Die zurückliegenden, mäandrierenden Neubauten bilden eine zurückliegende Front parallel zur Bruggwaldstrasse. Sie fassen einen massstäblichen Zwischenraum und definieren mit dem südlichen Schenkel hochliegend die Hangkante, die den Strassenraum der Langgasse mit der nördlich der Parzelle liegenden Aufhebung begleitet.

Durch die abgewinkelten Baukörper entsteht ein Konzept, das sich aufgrund der vergleichsweise geringen Fassadenlängen trotz des verhältnismässig grossen Volumens ideal in die Siedlungsstruktur mit der vorhandenen Körnung einfügt. Durch die hochliegenden Niveaupunkte können unter Einhaltung der Regelbauweise teilweise vierschossige Baukörper plus Attika erstellt werden, die attraktive Wohnungen in unverbaubarer Aussichtsfläche enthalten. Alle Regeln der Regelbauweise werden eingehalten, die weniger als 40m betragende Gebäudefläche, die Abstandsflächen und die Attikaregelung werden über Skizzen nachgewiesen.

Das Konzept entstand unter der Vorgabe des zu erhaltenden Ahornbaums, es hat jedoch aufgrund der generierten, massstäblichen Räume auch der Überprüfung nach Entfall des Bestandsbaums standgehalten. Der freigebliebene, zentrale Ort der Siedlung sollte daher auch zukünftig mit einer Ersatzpflanzung besetzt werden und bildet den identitätsstiftenden Mittelpunkt für die Bewohner.

Studienauftrag Espen



WESPENTaille

Situation 1:500



Visualisierung Bruggwaldstrasse

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT

Als Ersatzneubau auf dem Areal Espen werden zwei mäandrierende, dreigeschossige Baukörper mit Attika- und Sockelgeschoss erstellt, die als zwei separate Dreiflügel erschlossen sind und idealerweise über modular aufgebaute Wohnungen verfügen, die allerdings aufgrund der Gebäudegeometrie variieren und einen breiten Mix an 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen erzeugen. Der Zugang erfolgt jeweils durch einen mit Vorräumen gestützten Durchgang, die direkt vom gemeinsamen Aussenraum erschlossen werden, Flächen für Co-Working, Ateliers oder Gemeinschaftsräume ergänzen den Auftritt zur westlichen Gemeinschaftsfläche.

Die Baukörper verfügen über das gleiche Grundkonzept, sind jedoch hinsichtlich Gebäudestruktur und östlichem Schenkel leicht variiert, um die Gebäude ideal in die Umgebung einzufügen. Durch die attraktive Aussichtsfläche nach Osten verfügt die Überbauung über drei gute Ausrichtungen, sodass sich alle 44 Wohnungen entweder nach Westen, Süden oder zur Aussicht orientieren. Das Attikageschoss ist über dem Mittelbau angeordnet und springt massstäblich an den Enden zurück. Durch die Anordnung von gleichen Wohnungen in der Attika wie in den darunterliegenden Geschossen laufen Haustechnikschächte und Tragachsen vertikal durch das Gebäude.

Die endständigen Balkone krängen teilweise aus und sind die Visitenkarte der Überbauung. Gegen Westen markieren sie den Zugang und gegen Osten sind sie das markante, wahrnehmbare Element für den überregionalen Verkehr.

Der Fensteranteil in der mit einer vertikalen Holzverschalung versehenen Lochfassade wird auf ein sinnvolles Mass beschränkt, die einheitlichen Fensterformate sind gleichmässig über die geschossweise horizontal gegliederte Fassade verteilt und sorgen für einen ruhigen, sich zurücknehmenden Gesamteindruck.

Die gemeinsame Tiefgarage ist quer zwischen den Gebäuden im 2. Untergeschoss angeordnet, um bei Beibehaltung des bestehenden Geländeprofils gesamtheitlich unter Terrain zu liegen. Sie bietet Platz für 48 PKW und ist direkt vom Vorplatz aus über eine grösstenteils gedeckte Rampe erschlossen. Die Garage liegt ca. 6% im Gefälle und gleicht damit den Niveaunterschied von 2m zwischen den beiden Gebäuden aus.



Ausschnitt aus dem Blockgruppenkonzept
Konzept 1:1000

Studienauftrag Espen



Einheitliche Gebäudehöhe 60m und geschossige Bauteile (max. 2m)
Gebäudeflächen 1:1000

WESPENTaille



Kleiner Grenzbestand für grosser Grenzbestand nach Süden (10m)
Abstandsflächen 1:1000



Haus A: 436m² Abtafffläche (ca. 300m²)
Haus B: 426m² Abtafffläche (ca. 474m²)
Attikaregelung 1:1000

Situation 1:500

FREIRAUMKONZEPT

Die geschickte Platzierung und Orientierung der Neubauten lässt eine gute Zonierung, und ideale Durchlässigkeit der Freiräume zu. Von der Bruggwaldstrasse wird der Bestandsbau erschlossen. Beidseitig führt ein neuer Fussweg zu den zwei Neubauten. Der Verbindungsweg zur Langgasse wird beibehalten.

Mittig zwischen den drei Gebäuden weiten sich die geschwungenen Fusswege zu einem gemeinschaftlichen, hofartigen Platz auf. Die Ersatzpflanzung für den Bergahorn integriert sich auf selbstverständliche Art und verleiht dem Ort Charakter und Atmosphäre. Der sich zum Platz öffnende Gemeinschaftsraum, verschiedene Sitzbereiche, Spielgeräte und ein Brunnen sorgen für Leben und ein angenehmes Zusammengehörigkeitsgefühl und unterstreicht die hohe Lebens- und Wohnqualität.

Durch die innere Platzierung wird der gemeinschaftliche Platz als halböffentlicher Ort der Stadtung Espen gestärkt und nicht zum quartierbegreifenden Tiefpunkt.

Der separat erschlossene Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss von Haus B hat einen schönen Blick ins Grüne, der Co-Working-Raum in Haus A öffnet sich grosszügig zum zentralen Platz.

Erschliessung / Parkierung:

Die Erschliessung für die Tiefgaragen erfolgt zweckmässig von der Bruggwaldstrasse und führt unmittelbar auf der Parzelle in die Tiefgarage. Die Besucherparkplätze sind ebenfalls kompakt an der Bruggwaldstrasse angeordnet. Das gesamte Areal ist somit autofrei. Konflikte mit Fussgängern, spielenden Kinder und Velofahrer werden so vermieden.

Jeweils bei den Hauseingängen befinden sich gedeckte Veloeinbauten; hier ist auch genügend Platz für Kinderwagen, E-Trottinetts, Kindervelos, etc.

An der Bruggwaldstrasse befindet sich der Unterflurcontainer, eine leichte Zugänglichkeit ist gewährleistet. Die Notzufahrt Feuerwehr erfolgt über die Zufahrt der Besucherparkplätze zur Stellfläche 1 südlich von Haus A und über den Gemeinschaftsplatz zur Stellfläche 2 nördlich von Haus B.

Nachhaltigkeit/Bepflanzung:

Starke Durchgrünung prägt das Areal. Standortgerechte, lichtkronige Laubbäume, unterschiedliche Sorten von Gehölzen und Sträuchern und artenreiche Böschungsbereiche durchgrünen die Parzelle. Die Übergänge sind fließend, keine Zaune oder Hecken bilden Barrieren.

Ökologisch wertvolle, artenreiche Magerwiesen und Böschungsbereiche, üppige Staudenflächen und natürliche Spielwiesen sorgen für eine hohe Biodiversität. Ein Spektrum von ruderalen Flächen bis hin zu dichten Staudenkompositionen und krautigen Böschungsbereichen erzeugen ein starkes und atmosphärisches Bild.

Die Dachflächen der Wohnhäuser werden extensiv begrünt. Durch ungleichmässige Verteilung der Vegetationsschichten und Verwendung von unterschiedlichem Saatgut werden Strukturelemente zur Förderung diverser Lebensräume angeboten. Hohe ökologische und Biodiversitäts-Standards werden gewährleistet.

Neben der extensiv begrünter Dachfläche wird auf eine nachhaltige Retention grossen Wert gelegt. Wo immer möglich und sinnvoll werden durchlässige, unversiegelte Beläge gewählt.



WESPENtaille



Studienauftrag Espen



Visualisierung Langgasse

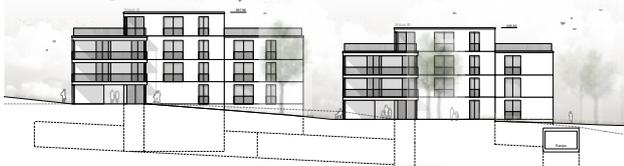
KONSTRUKTION UND MATERIALISIERUNG

Das Projekt ist als Massivbau mit tragenden Kernen, Innenwänden und Betondecken konzipiert. Die Tiefgaragendecke wird als Abfangdecke konzipiert. Gleichzeitig gewährleisten die Erschliessungskerne und gezielt angeordnete Betonscheiben die Gesamtstabilität hinsichtlich Erdbeben- und Windwirkung.

Das Gebäude ist mit einer in einem hellen Grauton vorvergrauten, vertikalen Holzfasade aus serienellen Tafel-elementen verkleidet. Die Balkone werden aus linearen Holz-elementen erstellt mit tragenden, eingeklinkten Eckstützen und einem tragenden Holzrost. Geländer werden als einreihlackierte Stahlstaketten erstellt.

WOHNUNGSSCHLÜSSEL

2.5-Zimmer-Wohnungen	15	34%
3.5-Zimmer-Wohnungen	15	34%
4.5-Zimmer-Wohnungen	14	32%
total	44	100%
Geschossfläche	7301 m ²	
Gebäudevolumen	22'911 m ³	



Westfassade 1:200

Studienauftrag Espen

WESPENtaille

LÄRMSCHUTZ

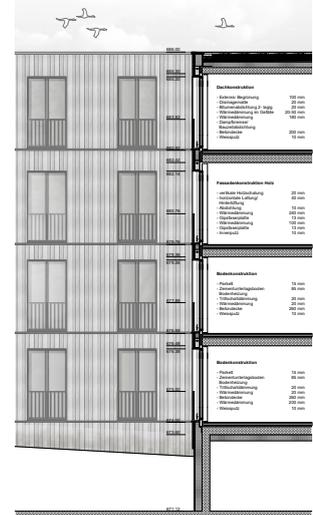
Zur Bewertung des Lärmschutzes ist ein Lärmplott des Überbauungskonzepts erstellt worden. Die Überschreitungen bei der Lärmausbreitung in der Nacht (bis 2 dB) liegen jeweils an der Ostfassade vor. Mit den angedachten Balkonen können die 2 dB Überschreitung reduziert werden, damit die Grenzwerte eingehalten werden.



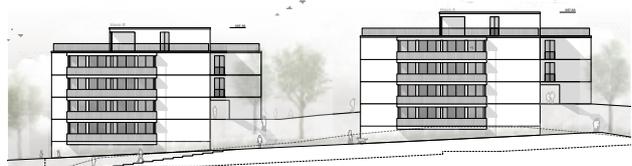
Damit man die Balkone gesetzlich ansetzen darf, werden folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Die Balkone liegen in den Obergeschossen und in der Nähe der Lärmquelle.
- Parallel zur Lärmquelle liegende Balkone weisen eine Mindesttiefe von 2m und eine Mindestfläche von 6m² auf.
- Das Verhältnis Breite zu Tiefe darf nicht kleiner sein als 2:3.
- Die horizontal gemessene Mindestanzahl zwischen der Brüstungsaussenkante und dem massgeblichen Empfangspunkt (Fenstermitte) beträgt 0.75m. Das ganze Fenster bzw. die ganze Tür weist eine Mindestanzahl von 0.5m zur Brüstungsaussenkante auf.
- Die Brüstungen unterseits werden schallsorbierend ausgekleidet.
- Die Brüstungen müssen mindestens auf einer Höhe von 1m vollständig schalldicht ausgestaltet sein. Dies wird durch die rückseitig auf das Geländer aufgebrachte Metallplatte erfüllt.

Trotz Verzicht auf von den Balkonplatten ungeschützte Fenster verfügen die Ostfassaden mit den vorhandenen Balkonen über ein ansprechendes Fassadenbild. Die Lärmschutzwerte am Tag werden eingehalten.



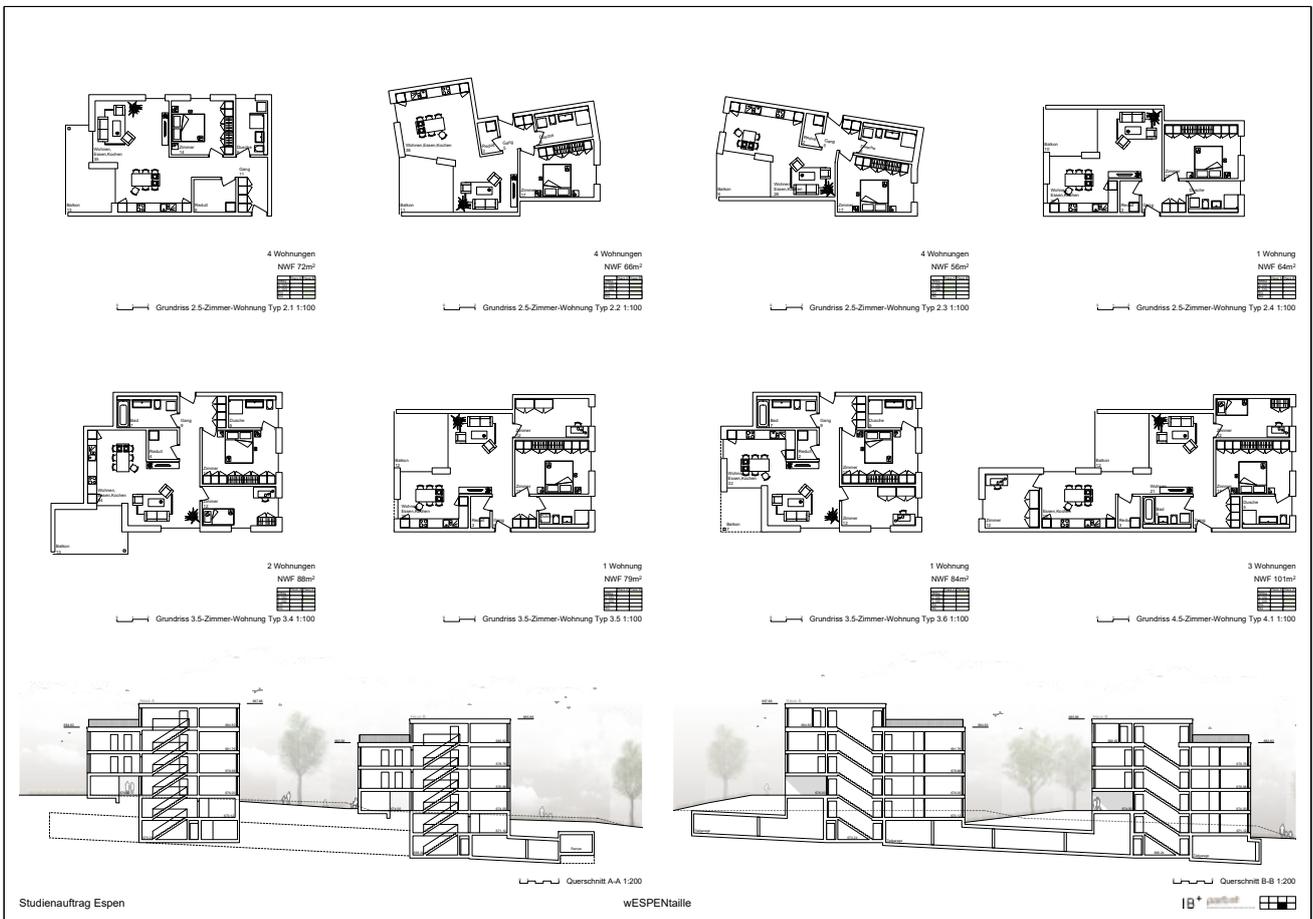
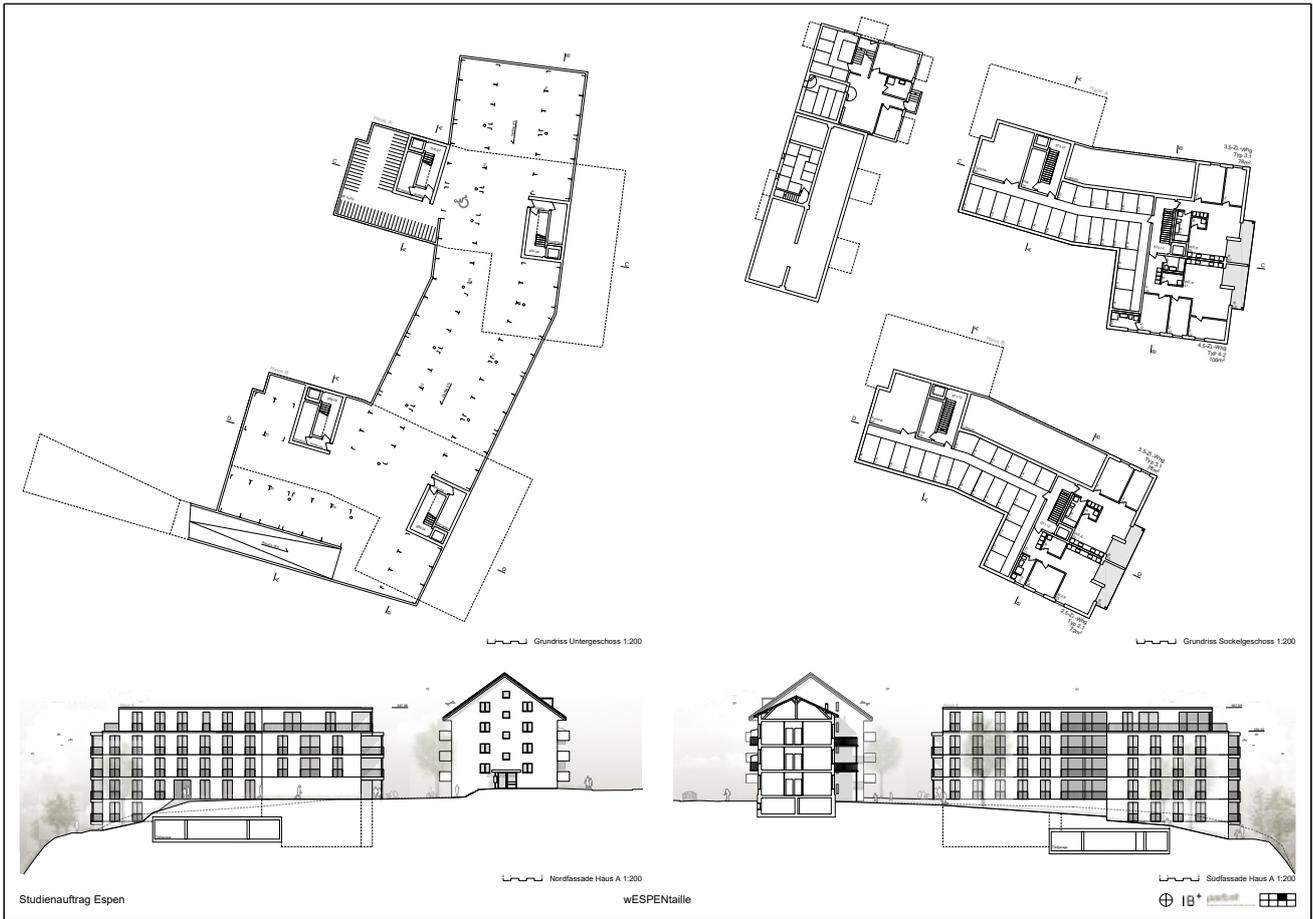
Fassadenschnitt 1:50



Ostfassade 1:200

Studienauftrag Espen

WESPENtaille





rietmann

Raum- & Projektentwicklung

Sitegässli 8 | 9562 Märwil

T +41 71 278 01 71 | info@danielrietmann.ch | rietmann.swiss