

Studienauftrag Projektentwicklung:

Überbauung Sammelbüel / Goldibrugg

Grubenmann Liegenschaften AG, Parzelle 1676 Teufen

Bericht des Beurteilungsgremiums

Verfasser:

altrimo ag, Weissbadstrasse 1, 9050 Appenzell

Eigentümer / Auftraggeber:

Grubenmann Liegenschaften AG

Datum:

28. Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Anlass und Aufgabe des Studienauftrages	3
2 Aufgabenstellung	4
2.1 Zielsetzung	4
2.2 Bearbeitungsperimeter	4
2.3 Anforderungen an die Bebauung	5
3 Allgemeine Bestimmungen	6
3.1 Veranstalter, Verfahren	6
3.2 Teilnehmende Teams	6
3.3 Beurteilungsgremium	6
3.4 Besichtigung der Örtlichkeiten	7
3.5 Fragenbeantwortung	7
3.6 1. und 2. Zwischenbesprechung	7
3.7 Entschädigung	7
4 Verfahrensablauf Studienauftrag	8
4.1 Grundsatz	8
4.2 Vorprüfung	8
4.3 Formelle Vorprüfung	8
4.4 Materielle Vorprüfung	8
5 Unterlagen und Beurteilung	9
5.1 Beurteilungskriterien	9
5.2 Beurteilung der Projekte	9
6 Ergebnis der Beurteilung	10
7 Weiteres Vorgehen	10
8 Würdigung	10
9 Projektbeschriebe	11
9.1 Armin Benz Martin Engeler Architekten BSA SIA und Timon Bischofberger GmbH	11
9.2 Gemperli Stauffacher Architektur GmbH	14
9.3 Atelier Bottlang AG	16
9.4 Kellenberger Architektur GmbH	18
9.5 MFW Architekten AG	20
9.6 Schläpfer & Schweizer AG	22
10 Genehmigung	24

1 Anlass und Aufgabe des Studienauftrages

Die Grubenmann Liegenschaften AG ist schon seit längerer Zeit Eigentümerin der Parzelle 1676 Sammelbühl in Teufen. Im Jahr 2017 wurde die östliche Parzellenerweiterung bis zur Strasse erworben. Mit diesem Zusatzbauland ist die Erschliessung der Parzelle sichergestellt.

Das Grundstück 1676 befindet sich südlich von Teufen an der Umfahrungsstrasse zwischen Teufen und Bühler gelegen. Trotz der Randlage ist das Zentrum in wenigen Minuten erreichbar. Die Erschliessung erfolgt über die Goldibrigg und untere Bleichi.

Der Studienauftrag und der Anforderungskatalog sollten den verschiedenen Ansprüchen an das Areal und seine Umgebung gerecht werden. Der Studienauftrag war auf Dialog und Konsens ausgerichtet und sollte zu einer allseitig verträglichen, qualitativ hochstehenden und wirtschaftlichen Lösung führen.



2 Aufgabenstellung

2.1 Zielsetzung

Als wichtigstes Ziel des Studienauftrages war es, eine ortsbaulich überzeugende Wohnüberbauung mit preisgünstigen Mietwohnungen auszuarbeiten. Folgende Ziele wurden deshalb angestrebt:

- Haushälterische Bodennutzung mit ortgerechter Dichte
- Qualitativ hochstehende Bebauung mit genügend Freiraum
- Hochwertige Gestaltung des Siedlungsrandes
- Sicherung der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- Rücksicht auf das alte Zeughaus, welches im Schutzkataster als Kulturobjekt eingetragen ist
- Umgang mit der anspruchsvollen Geländeform
- Gewährung der öffentlichen Interessen gegenüber dem Zeughaus (Die Aussicht vom Zeughaus aus darf nicht verbaut werden.)
- Mietwohnungen im preisgünstigen Segment

2.2 Bearbeitungsperimeter

Der Perimeter umfasst die Parzelle Nr. 1676 mit einer Fläche von 13'997 m².

Auf der Parzelle befindet sich aktuell eine alte Remise welche abgebrochen wird. Die Pumpstation (Gebäudenummer 2685) musste in die laufende Projektierung integriert werden. Dieses Gebäude kann bis zum Neubau weder abgebrochen, noch verschoben werden. Ein Ersatzbau der Pumpstation sowie des Wartungshauses wird bei der Projektierung in die Planung integriert.

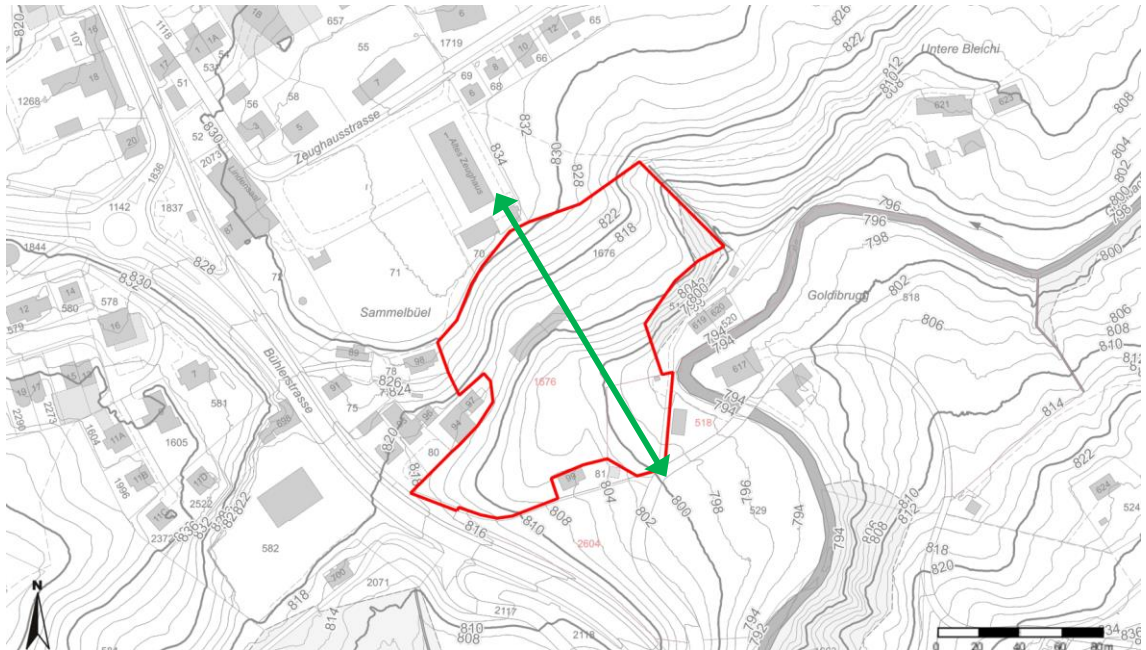
Zone	Fläche
Wohn- und Gewerbezone (WG2)	10'684 m ²
übriges Gemeindegebiet (ÜG)	1'755 m ²
Grünzone im Baugebiet (GRiF)	1'193 m ²
Wald (WA)	366 m ²
Total	13'997 m²

2.3 Anforderungen an die Bebauung

Aufgrund der zentrumsnahen Lage der Parzelle wird der Fokus auf Familien sowie ältere Bewohner gelegt. Der Gewerbeanteil sollte möglichst klein gehalten oder gar nicht berücksichtigt werden. Es sollten Mietwohnungen im preisgünstigen Segment geplant werden.

Fusswege

Aufgrund der Lage sollte eine Verbindung zum Zentrum über die Liegenschaft des alten Zeughauses geschaffen werden, welches die Nord-Südverbindung zwischen dem Freibad und dem Zentrum sicherstellt.



3 Allgemeine Bestimmungen

3.1 Veranstalter, Verfahren

Veranstalterin des Studienauftrags war die Grubenmann Liegenschaften AG. Es wurde ein Studienauftrag gemäss SIA 143 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 1. Oktober 2009) durchgeführt. Es handelte sich dabei um einen nicht anonymen, begleiteten Studienauftrag auf Einladung. Der Studienauftrag unterstand nicht den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens. Zum Studienauftrag wurden sieben Fachbüros eingeladen. Der Studienauftrag wurde mit zwei Zwischenbesprechungen durchgeführt.

3.2 Teilnehmende Teams

Folgende sieben Teams wurden zum Studienauftrag eingeladen:

- Armin Benz Martin Engeler Architekten BSA SIA, Goliathgasse 12, 9000 St.Gallen
- Gemperli Stauffacher Architektur GmbH, Rittmeyerstrasse 15, 9014 St.Gallen
- Atelier Bottlang AG, Lindenstrasse 77a, 9000 St.Gallen
- RLC AG, Thalerstrasse 10, 9424 Rheineck
- Kellenberger Architektur GmbH, Hoferbad 12, 9050 Appenzell
- MFW Architekten AG, Gaiserstrasse 11, 9050 Appenzell
- Schläpfer & Schweizer AG, Bleichi 27, 9043 Trogen

Die RLC AG hatte nach der zweiten Zwischenbesprechung ihre Teilnahme am Studienauftrag zurückgezogen.

3.3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium diskutierte die einzelnen Projektschritte, legte die jeweiligen Korrekturvorgaben fest und beurteilte die abgegebenen Arbeiten. Es unterbreitete jeweils einen Vorschlag für die weitere Planung.

Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums:

- LukasENZler (Verwaltungsratspräsident der Grubenmann Liegenschaften AG)
- Gregor Grubenmann (Mitglied des Verwaltungsrats der Grubenmann Liegenschaften AG)
- Nelli Grubenmann (Mitglied des Verwaltungsrats der Grubenmann Liegenschaften AG)
- Fefi Sutter (altrimo ag)
- Stefan Hersche (altrimo ag)
- Paul Knill (Mitglied FAOT)
- Lisa Ehrensperger (Frei + Ehrensperger Architekten)

Beratende Funktion im Auftrag der Gemeinde:

- ERR Raumplanung AG, Beat Rey (Geschäftsleitung ERR Raumplanung AG)

3.4 Besichtigung der Örtlichkeiten

Am 07. September 2018 fand unter der Führung von Stefan Hersche eine offizielle Besichtigung der Örtlichkeiten statt. An diesem Termin wurden auch die Modelle den einzelnen Architekturbüros abgegeben.

3.5 Fragenbeantwortung

Die Fragenstellung und Fragenbeantwortung wurde bis zum 21. September 2018 abgeschlossen. Objektspezifische Fragen wurden jeweils nach der 1. und 2. Zwischenbesprechung den teilnehmenden Teams zugestellt.

3.6 1. und 2. Zwischenbesprechung

Am 03. Oktober 2018 sowie 21. November 2018 präsentierten die Teams ihren Stand der Arbeit dem Beurteilungsgremium. Es erfolgte jeweils ein wichtiger Austausch zwischen den Projektverfassern und dem Beurteilungsgremium. Anschliessend wurden den Teams allgemeine Hinweise sowie individuelle Kritikpunkte und Bemerkungen schriftlich zugestellt.

3.7 Entschädigung

Für die auftrags- und fristgerechte Ablieferung der Unterlagen gemäss der Aufgabenstellung wurde pro Team eine pauschale Entschädigung von CHF 18'000.- (exkl. MwSt) entrichtet. Die Veranstalterin beabsichtigt, die Verfasser (des vom Beurteilungsgremium zur Ausführung empfohlenen Projektes) mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

4 Verfahrensablauf Studienauftrag

4.1 Grundsatz

Für das Dialogverfahren waren drei Sitzungen geplant. Diese setzten sich aus der Startveranstaltung und zwei Zwischenbesprechungen zusammen.

Die Startsitzenng fand direkt bei der Liegenschaft Sammelbüel in Teufen statt.

Die beiden Zwischenbesprechungen fanden jeweils bei der altrimo ag in Appenzell statt.

4.2 Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Projekte erfolgte durch die altrimo AG. Den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums wurden die Vorprüfungsergebnisse vorgängig zugestellt sowie am Beurteilungstag präsentiert.

4.3 Formelle Vorprüfung

Alle Pläne und Modelle wurden rechtzeitig eingereicht. Infolge diverser Berechnungsfehler insbesondere in Bezug auf die Baumassenberechnung, mussten teils Berechnungskorrekturen durch die Architekten vorgenommen werden.

4.4 Materielle Vorprüfung

Alle Projekte wiesen verschiedenste Abweichungen auf. Die Abweichungen betrafen insbesondere die Baumasse, den Grenz- und den Gebäudeabstand sowie die Gebäudelänge. In baurechtlicher Hinsicht konnte festgehalten werden, dass insbesondere aus Gründen der Geschossigkeit, der Gebäudehöhe sowie der Baumasse keines der Projekte gemäss Regelbauweise realisiert werden könnte. Im Programm wurde jedoch darauf hingewiesen, dass zur Erreichung eines gesamthaft besseren städtebaulichen Ergebnisses Abweichungen zur Regelbauweise vorstellbar sind. Diese können im Rahmen eines Gestaltungsplanes geregelt werden, sofern an den Rändern des Konzeptperimeters die Auswirkungen der Gestaltungsplanbestimmungen von denjenigen einer zonenkonformen Bebauung nicht massgeblich abweichen. Weitere Vorgaben des Programms wie Wohnungsspiegel, Aussenbereiche (Balkon, Terrassen), Parkplatzangebot und Verbindungen des Langsamverkehrs wurden unterschiedlich umgesetzt.

5 Unterlagen und Beurteilung

5.1 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projekte wurden vom Beurteilungsgremium namentlich hinsichtlich der nachstehenden Gesichtspunkte beurteilt, wobei die Reihenfolge weder einer Hierarchie, noch einer Gewichtung in der Bewertung entspricht.

Städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept

- Städtebauliche und freiräumliche Qualität
- Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungsstruktur

Funktionalität und Architektur

- Nutzungsqualität
- Trennung Wohn- und Gewerbestruktur
- Synergien / Konflikte mit umliegender Nutzung
- Architektonische Gesamtqualität der Gebäude

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Bau- und Unterhaltskosten
- Wertbeständig und Nutzungsflexibilität
- Lebensdauer der Bauteile
- Baukosten
- Nettorendite

5.2 Beurteilung der Projekte

Das Beurteilungsgremium traf sich am 06. Februar 2019 in der Hechtremise in Teufen zur Beurteilung der eingereichten Projekte. Zu Beginn der Sitzung wurde das Ergebnis der Vorprüfung dargelegt. Die festgestellten Verstösse könnten in der weiteren Planung alle korrigiert werden, ohne dass die Projekte in Hinsicht auf Gestaltung und Funktionalität sich zu gross verändern würden. Diesbezüglich wurden alle Projekte zur Beurteilung zugelassen.

In einem weiteren Schritt wurden die Projekte auf die Einhaltung der vorgegeben Beurteilungskriterien überprüft und bewertet. Dabei wurden die städtebaulichen Qualitäten und der Umgang mit Rücksichtnahme auf die bestehenden Gebäude, insbesondere das Zeughaus, begutachtet. Die Funktionalität, die zu erwartende Wohnqualität und der Umgang mit dem Aussenraum bildeten weitere wichtige Beurteilungskriterien. Ein besonderes Augenmerk legte das Beurteilungsgremium auf die rollstuhlgerechte Erschliessung der Wohnungen sowie auf eine mögliche behindertengerechte Verbindung zwischen dem Zentrum und dem Freibad. Diese Verbindung sollte auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden können, ohne dass Konflikte mit den Bewohnern der Liegenschaft entstehen. Da das oberste Ziel der Eigentümerschaft die Erstellung von preiswerten Mietwohnungen ist, waren die wirtschaftlichen Aspekte, im Besonderen die Baukosten im Verhältnis zur Nutzfläche, ein wesentlicher Beurteilungspunkt.

6 Ergebnis der Beurteilung

Nach eingehender Diskussion der sechs eingereichten Projektvarianten sprach sich das Beurteilungsgremium für den Studienauftrag der Arbeitsgemeinschaft Armin Benz Martin Engeler Architekten BSA SIA, Timon Bischofberger GmbH und Mettler Landschaftsarchitekten AG aus. Es wurde keine Rangierung der restlichen Projekte vorgenommen.

7 Weiteres Vorgehen

Das eingereichte Projekt weist in der Berechnung der Baumasse eine kleine Überschreitung auf. Diese kann problemlos in der weiteren Planung des Gestaltungsplans reduziert werden.

8 Würdigung

Die Teams erarbeiteten spannende Lösungsvorschläge im Umgang mit dem schwierigen und sehr steilen Terrain. Dies erlaubte dem Beurteilungsgremium und insbesondere auch der Grundeigentümerin eine äusserst wertvolle Auseinandersetzung mit den formulierten Zielvorstellungen und den Qualitäten der einzelnen Bebauungsvorschläge.

Das Beurteilungsgremium hält fest, dass alle eingereichten Projekte in vielen Teilbereichen wertvolle Beiträge zur Diskussion der Aufgabe geleistet haben und die Arbeiten eine hohe Qualität aufweisen. Die Projekte zeugen von einer vertieften Auseinandersetzung mit den gestellten Aufgaben.

9 Projektbeschriebe

9.1 Armin Benz Martin Engeler Architekten BSA SIA und Timon Bischofberger GmbH

Ausgehend von den Gegebenheiten des Terrains sind es hauptsächlich drei entschiedene Festsetzungen der Architekten Benz-Engeler/Timon Bischofberger, welche das ortsbauliche Konzept und die Ausformulierung der Bauten und Freiräume prägen.

Erstens werden schlanke Bauten gewählt, welche mit Absätzen zusammengefügt in drei Reihen den Höhenkurven am (Sammel-) Böhl folgen. An Hanglage gilt: je geringer die Bautiefe von Gebäuden, desto weniger schneiden sie sich diese in den Abhang hinein.

Zweitens wird auf den Bau einer Strasse die steile Lehne hinauf verzichtet und stattdessen die Erschliessung mittels unterirdisch angelegtem Schräglift gewährleistet.

Drittens wird in der Senke, wo sich das Gelände für die Schaffung ebener Flächen anbietet, eine Wiese angelegt, flankiert von zwei Mehrparteienhäusern, welche die vorhandene Ansammlung von Gebäuden dort ergänzen.

Die Gestaltung der Freiräume durch Mettler Landschaftsarchitekten ist bestimmt von angemessener Zurückhaltung und unterstreicht die Anlage der Bauten in sinnvoller Weise. Die dem Hang durch Terrassierung massvoll abgewonnenen ebenen Flächen werden am Hangfuss durch die grosse Spielwiese ergänzt.

Die Umbildung der Topografie ist mit der nötigen Genauigkeit bearbeitet. Weniger präzise stellt sich die Linienführung des Wegnetzes dar, Steigungen von über dreissig Prozent sind auch für Leute, die gut zu Fuss sind, zu steil. Es fehlt an Unterscheidung in beispielsweise serpentinenartige Hauptverbindungen und weiter ausschwingende Nebenwege und ein Angebot von Abkürzungen etwa in Treppenform.

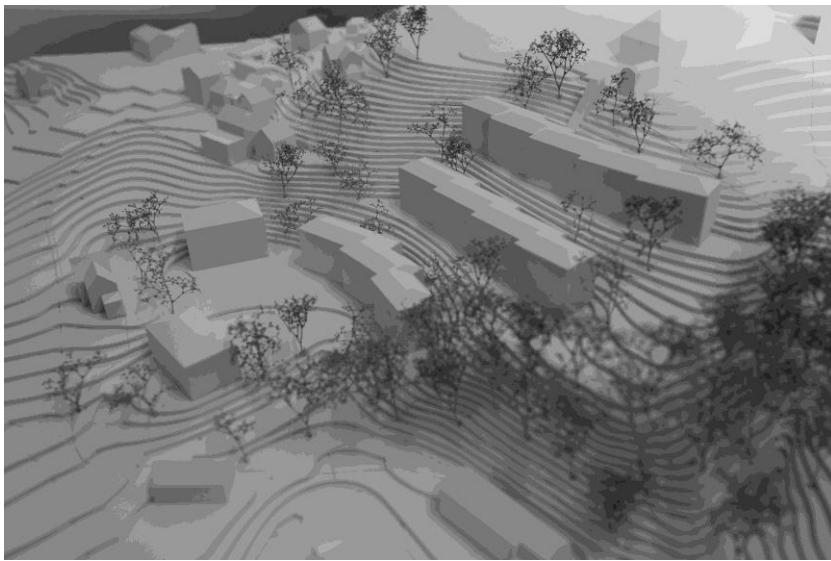
Zwischen den drei Häuserreihen bilden sich langgezogene Hofräume als Zugänge zu den Treppenhäusern. Da finden Begegnungen statt und dort kann gespielt werden.

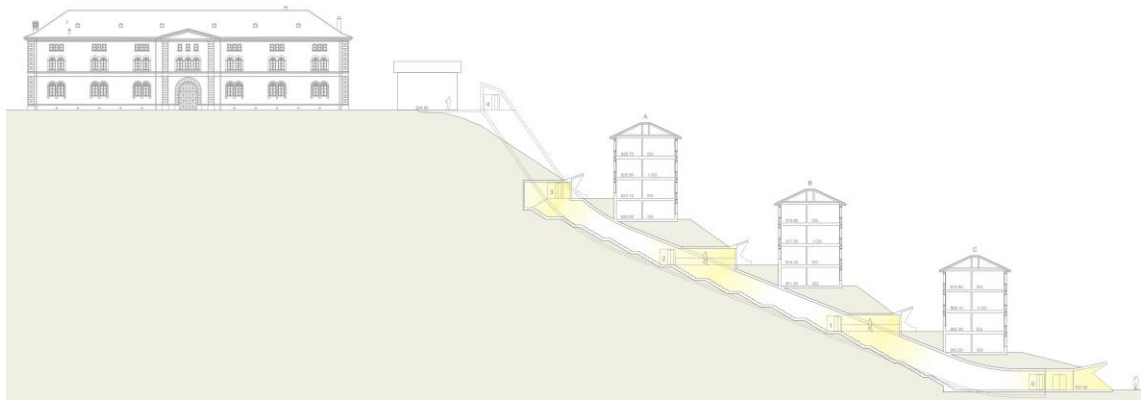
Die Versätze der Gebäude bieten erkerartig Einblicke in die Gassen. Die Vorsprünge diagonal gegenüber nehmen Balkone auf und haben den Effekt, dass die Sicht der Häuser nicht starr in eine Richtung geht, sondern dem Verlauf der Sonne von Mittag zum Abend folgt.

Die geringe Bautiefe hat für die Disposition der Wohnungen den Vorteil, dass alle Zimmer und Wohnräume zur offenen Landschaft ausgerichtet sind, die rückwärtigen Bereiche ebenfalls natürlich belichtet sind und damit Querlüftung möglich ist.

Der Schräglift als Haupteerschliessung vermeidet nicht nur erhebliche Eingriffe für den Strassenbau, sondern auch den damit verbundenen Unterhalt und Winterdienst. Die Lösung bietet zudem als Mehrwert eine barrierefreie Anbindung an das öffentliche Wegnetz oben beim Zeughaus und unten in der Bleichi.

Im Einzelnen sind die Bauten auf einem ordnenden Raster aufgebaut. Die davon bestimmten Zimmer besitzen alle ähnliche Zuschnitte, sodass man sich unterschiedlich darin einrichten kann. Die Durchmischung mit verschiedenen Wohnungstypen und -grössen entspricht den Vorgaben, die auf das Segment preiswerter Mietwohnungen abzielt. Besondere Qualität haben auch die Wohn- und Essräume, welche die ganze Bautiefe einnehmen und damit in Beziehung mit der freien Landschaft wie auch mit den rückwärtigen Höfen bzw. dem Hang stehen. Insgesamt gibt der Vorschlag eine schlüssige Antwort auf die topografischen und baulichen Verhältnisse, bietet schöne Mietwohnungen an und formuliert für Teufen einen überzeugenden Anblick im Bereich Sammelbüel.





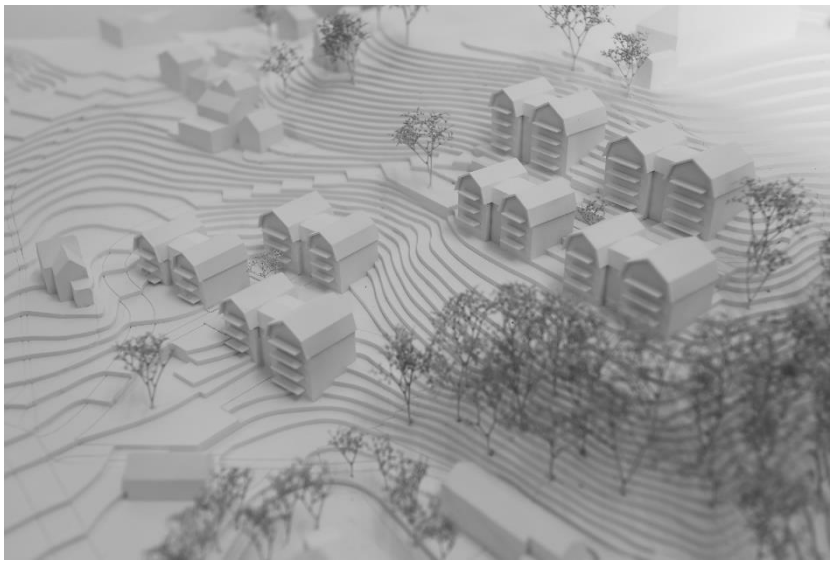
9.2 Gemperli Stauffacher Architektur GmbH

Die Erkenntnisse aus den Zwischenbesprechungen nutzen Gemperli Stauffacher für eine deutliche Klärung ihres Konzeptes. Zur Erschliessung des Grundstücksteils im Bereich der Lehne wird eine Strasse so in den Hang gelegt, dass bergseitig keine Stützmauern nötig werden. Der steilste Bereich im Nordwesten des Grundstückes wird freigehalten. Die Hangneigung wird innerhalb der Bebauung mit einer Terrassierung aufgefangen, welche durch die abgetrepte zweigeschossige Unterflurgarage entsteht. Diese ist allerdings recht aufwendig in der Erstellung, da ihre Fahrgassen jeweils nur eine Reihe Parkplätze bedient. Daran anliegend sind vier Häuserpaare, jeweils verbunden mit einem Zwischenbau. Diese graben sich recht tief in den Hang hinein, was entsprechende Aufwendungen für die Baugrubensicherung mit sich bringt.

In der Senke kommt der gleiche Bautyp wie oben zur Anwendung, parallel zueinander als Dreiergruppe angeordnet. Ein System von Grundrissdispositionen bildet den angestrebten Wohnungsspiegel flexibel ab, die Variierung geschieht mithilfe eines Schaltzimmers im Zwischenbau sowie unterschiedlichen Breiten der Teilbaukörper.

Die Gliederung der Bauten führt zu einer ausgeprägt, aufstrebenden Gestik der Häuser, welcher Sockel und Mansardendach entgegenwirken.

So durchdacht das Prinzip an und für sich sein mag, die systemische Denkweise und die Wiederholung der Typologie ungeachtet örtlicher Unterschiede der Gegebenheiten innerhalb des Planungsgebietes erzeugen einen im Wortsinn monotonen wenn auch aufgeräumten Ausdruck. Die Fassaden dürften unter der unterschiedlichen Bewohnung der offenen Balkonvorbauten mehr leiden als von der Individualisierung profitieren.



9.3 Atelier Bottlang AG

Aus aufmerksamer Analyse der Örtlichkeit* leiten Atelier Bottlang und Klauser Landschaftsarchitektur unter dem Leitsatz „Bauen mit der Landschaft“ einen vielversprechenden Ansatz ab, der zwei Ansammlungen von Bauten hervorbringt und die Ergänzung durch ein Zweierhaus jener westlich schon vorhandenen Ballung.

Die Häusergruppe im Böhl und die drei Mehrparteienhäuser in der Senke trennt eine Landschaftszunge, die den Hangfuss unterstreicht. Eine Zäsur in der Fallinie nimmt die Zufahrtstrasse auf, welche in der Weiterführung als Fussweg in Serpentina auch das Zeughausareal anbindet.

Vergleichsweise viel Baumasse wird im unteren, weniger abschüssigen Teil des Grundstückes angeordnet, um den schwierigeren Voraussetzungen für das Bauen in der Halde gerecht zu werden und dort die angestrebte Ähnlichkeit der Baukörper mit jenen in der Nachbarschaft zu erreichen. Diese Disposition bringt einen grossen Unterschied in der Lagequalität der Wohnungen hervor.

Die Ausformulierung der Häuser, insbesondere in der Grundrissgestaltung, kann mit dem ortsbaulichen Konzept nicht mithalten. Die unteren Häuser bieten nach einer umständlichen, durch zwei Vorräume führende Zugangssituation, Wohnungen, in welchen sich alles um ein WC als Zentrum gruppiert. Die Ost/West Ausrichtung entwickelt sich durch die trennenden Wandscheiben zum Nachteil. Mit Durchlässigkeit und im Küchenbereich enger geschnitten könnte dem entgegen gewirkt werden. Die Dachgeschosse sind schlecht belichtet, Einbaufenster und Einschnitte beeinträchtigen die Dachflächen. Trotz den guten Voraussetzungen, welche die praktisch allseitig belichteten Teile der oberen Häuser besitzen würden, werden Grundrisse von schlechtem Zuschnitt vorgeschlagen. Küchen besetzen die Mitte, die Zugänge zu den Zimmern führen durch diese hindurch, teilweise zwischen Hochschränken und Arbeitsflächen.

Besser gelingt die Ausarbeitung in der Materialanmutung und Ausdruck der Häuser, welche sich auch in dieser Hinsicht gut ins Umfeld eingliedern.

*)...die eine Flugaufnahme von 1932 zu Tage gefördert hat, welche eine Baumreihe an der Hangkante des Zeughausareals zeigt, die es Wert wäre, wiederhergestellt zu werden.



9.4 Kellenberger Architektur GmbH

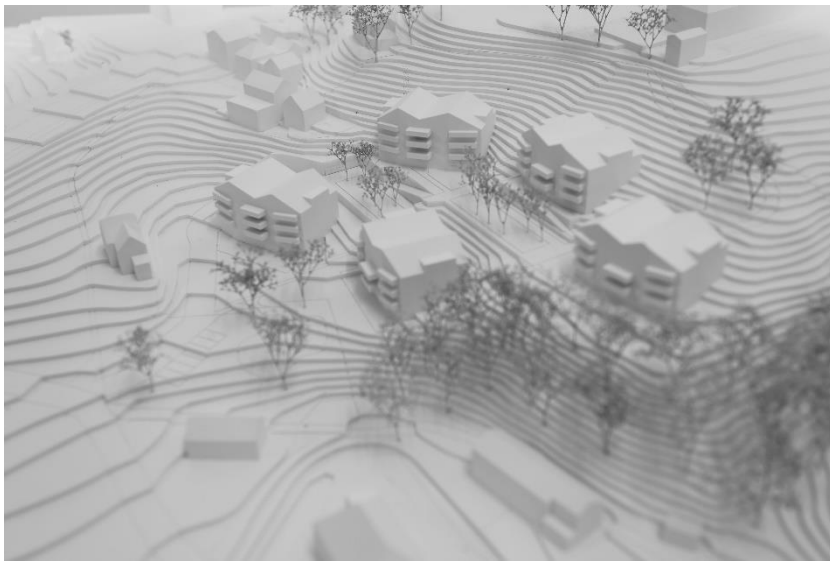
Die Kellenberger Architektur GmbH entscheidet sich, dass sich aus der angestrebten Wohnnutzung ergebende Bauvolumen auf lediglich 5 Baukörper aufzuteilen. Es resultieren vergleichsweise grosse Häuser. Diese gruppieren sich um einen gemeinsamen Freiraum herum. Dieser zeigt sich in der Draufsicht als Hofraum, welcher sich aber aufgrund der Hanglage nur beschränkt raumbildend entfalten kann.

In seinem Untergrund befindet sich eine zweistufig angelegte Tiefgarage, deren Deckel für die Bildung von klar umgrenzten Platzflächen ausgebildet sind. Die Einfahrt in die Garage erfolgt am Hangfuss, so dass sich die Zufahrt auf die Terrassen hoch auf eine solche für Feuerwehr und Notfälle beschränken kann.

Der mit der grundlegenden Disposition einhergehenden Gefahr einer massigen Erscheinung soll mit Dächern in Form von Doppelgiebeln entgegen gewirkt werden. Dies gelingt nur unzureichend, weil die Dachform nur aufgesetzt ist, nicht aber unter sich Struktur und Ausdruck der Häuser bestimmt. Diese sind unter der Zweiteilung dreibündig angelegt, wobei die schrägen Wohnungstrennwände mit Fokus auf die offene Mitte der Gesetzmässigkeit zuwiderlaufen, dass Traufen in der Regel auf Wänden aufliegen.

Die Grundrissorganisation kann das gewünschte Wohnungsangebot gut abbilden und stimmt in seinen Zuordnungen, wobei die Schrägen für den Gebrauch eine Schwierigkeit darstellen.

Insgesamt wirkt die Häusergruppe schwer und nicht zuletzt aufgrund der gleichförmigen Gestalt der Hauser als zusammenhängend wirkende Masse.

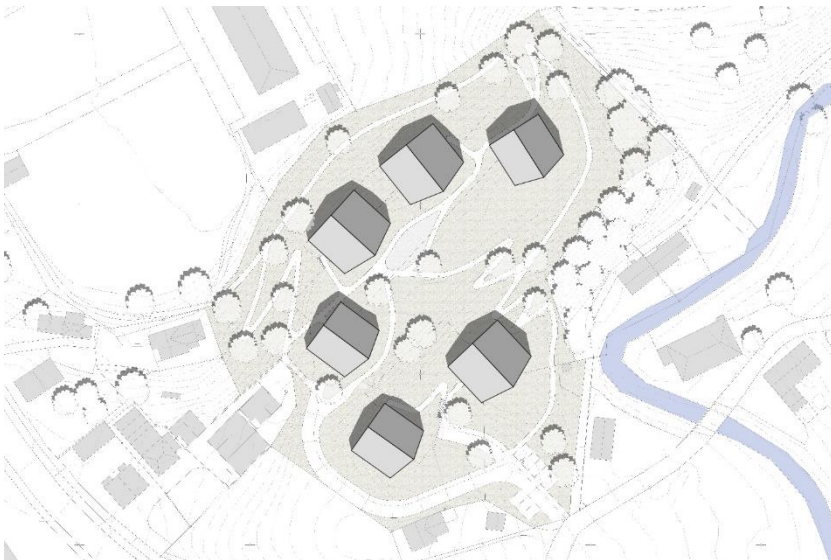


9.5 MFW Architekten AG

Die angestrebte Wohnnutzung teilen MFW Architekten AG in sechs Bauten auf. Sie erkennen richtig, dass die in der Aufsicht als Gruppe wahrzunehmende Ansammlung in der Einsicht als eine Silhouette aufscheint. Der Fahrverkehr wird am Hangfuss von der einen Tiefgarage abgenommen, eine zweite hat ihre Einfahrt etwas höher gelegen. Abgesehen von diesen kurzen Strassen legen die Landschaftsarchitekten von Parpat Landschaftsarchitektur GmbH ins Gelände ein Netz aus geschwungenen, schmalen Wegen, welche ausschliesslich für Fussgänger benutzbar sind, nicht aber für Rettung, Feuerwehr und Umzugswagen. Die unter der Erde von der talseitigen Längswand der Garage scharf gezeichnete Kante wird bis zur Unkenntlichkeit überformt. Der Überbauung fehlt ein ausgeprägter Ankunftsort im Ganzen und eine augenscheinliche Adressierung der einzelnen Häuser.

Alle Gebäude werden in der Mitte zweigeteilt, was der einen Hälfte der Wohnungen eine ausgeprägte Nordost-Ausrichtung zuweist. Die dem Sonnenverlauf entgegenstehende Abschrägung der Stirnseite verkürzt den nachmittäglichen Lichteinfall zusätzlich. Die Wohnungsgrundrisse sind im Übrigen konventionell und funktional konzipiert, das Wohnungsangebot ist gut durchmischt.

Die pflugartige Ausbildung der Front stellt – obwohl jenen mehr als der Hälfte der Räume zugeordnet sind – Trauf- und Rückseiten stark unter führt zu einer ausgesprochen Fokussierung der Häuser in Firstrichtung. Im Einzelnen wirken die Häuser abgesehen davon ruhig und klar gestaltet. Aufgrund der über das ganze Baugebiet ausgebreiteten Einheitlichkeit stellt sich eine entsprechende Einförmigkeit ein.



9.6 Schläpfer & Schweizer AG

Mit der Anlage einer schräg zu den Höhenkurven aufsteigenden Strasse wenden Schläpfer & Schweizer für den Hangbereich ein bewährtes Erschliessungssystem an. Es gelingt dies ohne Zuhilfenahme von Stützmauern. Trotz der Bemühungen, die Spur im Hang schmal zu halten, sind die Eingriffe in den Hang erheblich und mit hohen Aufwendungen für die Baugrube verbunden. Die Strasse erschliesst nicht nur, sie schafft gleichzeitig übersichtliche Adressen für die Häuser. Nachteilig an der Anordnung sind die Überschneidungen bei den beiden oberen Häuserreihen.

In der Senke bilden drei Häuser eine Gruppe, welche ihre Eingänge an einem gemeinsamen Freiraum haben, welcher allerdings von Süden her etwas umständlich erreicht wird. Die Bauten sind mit einer eigenen Tiefgarage unterbaut.

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten innerhalb des Grundstückes sind die Gebäude unterschiedlich gross und unterschiedlich ausgeformt. Demzufolge variantenreich ist das Angebot an Wohnungen. Auch Einförmigkeit in der Gestalt der Baukörper wird vermieden.

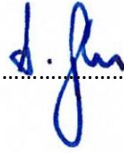
Im Prinzip sind die Häuser Zweibünder mit oder ohne Versatz der Haushälften, eingedeckt mit Doppelgiebeln mit First quer zu den Längsseiten. Die Dächer sind auf den Decken der 2. Obergeschosse aufgesetzt, welche als solche nicht von den Regelgeschossen abweichen. Daher bleibt das entsprechende Potential in Bezug auf die Innenräume und die Kleinhaltung der Gebäudevolumen ungenutzt. Eigenartig wirkt in diesem Zusammenhang die Anbringung von Quergiebeln nur an den äusseren Schmalseiten der Häuser.



10 Genehmigung

Der vorliegende Beurteilungsbericht zum Studienauftrag wurde am 27. Februar 2019 vom Beurteilungsgremium genehmigt:

LukasENZler



Gregor Grubenmann



Nelli Grubenmann



Fefi Sutter



Stefan Hersche



Paul Knill



Lisa Ehrensperger

