

Projekt Nr. 1.003.6.020

13. Mai 2017

Bericht des Beurteilungsgremiums

Studienauftrag für Bietergemeinschaften von Architekten, Landschaftsarchitekten und Investoren, St.Gallen, Waldacker, Baufeld A1

Offener Studienauftrag



Quelle Titelbild

bing.com/maps

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Kirchgasse 16
9004 St.Gallen

www.err.ch
st.gallen@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass des Studienauftrags	4
2	Verfahren	5
3	Vorprüfung	8
4	Ausschlüsse	10
5	Beurteilung	11
6	Erkenntnisse, Empfehlungen und Würdigung des Beurteilungsgremiums	18
7	Genehmigung	19
8	Anhang A: Empfohlenes Projekt	20
9	Anhang B: Projekte engere Auswahl	25
10	Anhang C: weitere Projekte	38

1 Anlass des Studienauftrags

1.1 Ausgangslage

Das Areal Waldacker, Baufeld A1, ist Teil des Entwicklungsplans Waldacker / Moos / Lerchenfeld, der 2008 in Zusammenarbeit mit den städtischen Amtsstellen erarbeitet und 2015 durch die Ortsbürgergemeinde St.Gallen (OBG) mit einem Ergänzungsbericht den veränderten Rahmenbedingungen und heutigen Anforderungen angepasst worden ist. Während die Baufelder A2 und B einer Zonenplanänderung bedürfen, soll das Baufeld A1 gemäss heutiger, rechtskräftiger Bauzone überbaut werden.

Das Gebiet liegt an einem Nordwesthang im Westen der Stadt St.Gallen, zwischen Kreuzbleiche und Bruggen, westlich des Burgweiers. Die Umgebung ist geprägt durch grosse, zusammenhängende Grünflächen sowie geschützte Kulturobjekte wie den Tröckneturm und die Kapelle, aber auch durch bereits bestehende Wohnüberbauungen. Die ruhige Lage zwischen Zürcherstrasse und Fürstenlandstrasse sowie die gute ÖV-Erschliessung und die Nähe der Schul-, Sport- und Einkaufseinrichtungen im Lerchenfeld machen das Areal zu einem bevorzugten Wohnstandort.

1.2 Absichten und Ziele

Ziel der OBG ist es, eine reine Wohnüberbauung mit hoher Architektur-, Freiraum- und Wohnqualität in diesem besonderen Kontext zu ermöglichen. Dabei kann sich die OBG vorstellen, neben konventionellen auch innovativen Wohnungsbau wie Cluster- oder Mehrgenerationenwohnungen zu unterstützen. Es wird ausschliesslich die Erstellung von Mietwohnungen angestrebt. Um eine hohe ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Qualität der Überbauung sowie deren Realisierung sicherzustellen, wurde ein offener Studienauftrag für Bietergemeinschaften eingeleitet.



Orthofoto - Lage im Siedlungsgebiet
Quelle: map.geo.admin.ch

2 Verfahren

2.1 Veranstalterin

Veranstalterin des Studienauftrags für das Areal Waldacker, Baufeld A1, ist die Ortsbürgergemeinde St.Gallen (OBG). Die Federführung liegt beim Bürgerrat.

Kontaktadresse:

Ortsbürgergemeinde St.Gallen

Studienauftrag Waldacker, Baufeld A1
Stadthaus, Gallusstrasse 14, 9000 St.Gallen
T: +41 71 228 85 85, F: +41 71 228 85 75
E-Mail: info@ortsbuenger.ch

2.2 Organisation

Die gesamte Begleitung des Studienauftrags (fachliche Vorbereitung, Organisation, Moderation und Vorprüfung) erfolgt durch nachfolgendes Organisationsbüro:

ERR Raumplaner AG
Erwin Selva, Dipl. Ing. Raumplaner FH
Nils Hviid, BSc FH in Raumplanung
Kirchgasse 16
9004 St. Gallen
T +41 71 227 62 62
st.gallen@err.ch
www.err.ch

2.3 Verfahrensart

Die OBG wird die Wohnüberbauung nicht selber realisieren. Um eine hohe ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Qualität der Überbauung sicherzustellen, wurde ein offener Studienauftrag eingeleitet. Mit dem Studienauftrag wurden Bietergemeinschaften angesprochen, die sich zwingend aus Architektinnen resp. Architekten, Landschaftsarchitektinnen resp. Landschaftsarchitekten und Investoren zusammensetzen. Die Veranstalterin lud Investoren und Architekten auch direkt zum Verfahren ein. Der frühzeitige Beizug eines Investors soll die Realisierung des Projekts sicherstellen.

Das Verfahren wurde in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge unter Berücksichtigung der Wegleitung 142i zu den SIA-Ordnungen 142 und 143 durchgeführt.

Die Verfahrenssprache ist deutsch. Mündliche Auskünfte wurden nicht erteilt. Die Beurteilung erfolgte unter der Namensnennung.

Die OBG beabsichtigt, die zur Verfügung stehende Fläche im Baurecht abzugeben und die Realisierung der geplanten Bauvorhaben zu den in diesem Programm umschriebenen Konditionen an den durch das Beurteilungsgremium empfohlenen Baurechtsnehmer zu übertragen. Vorbehalten bleibt die privatrechtliche Einigung über den Baurechtsvertrag.

Da die OBG als Ausloberin des Studienauftrages und nicht als Auftraggeberin der Überbauung auftritt, wird seitens OBG keine Entschädigung an die Bietergemeinschaften ausgerichtet. Es ist Sache der Bietergemeinschaften, die Entschädigung der einzelnen Beteiligten intern zu regeln.

2.4 Beurteilungsgremium

Die Beurteilung der eingegangenen Unterlagen erfolgte durch das nachstehende Beurteilungsgremium:

Sachverständige (stimmberechtigt):

Vertreter Ortsbürgergemeinde St.Gallen

- Arno Noger, lic. phil. I, Bürgerratspräsident (Vorsitz)
- Stefan Kuhn, lic. oec. HSG, Alt-Bürgerrat
- Erwin Selva, Dipl. Ing. Raumplaner FSU, Bürgerrat
- Rolf Schmitter, Bürgerrat (Ersatz)

Fachleute (stimmberechtigt):

Architektur / Städtebau / Freiraumgestaltung

- Corinna Menn, Dipl. Arch. ETH / SIA, Chur
- Bernhard Flühler, Architekt FH, St.Gallen
- Iris Tijssen, Dipl.Ing. Landschaftsarchitektur, Rapperswil
- Thomas Eigenmann, Raumplaner FSU SIA, St.Gallen
- Martin Hitz, Dipl. Arch. ETH / SIA / SWB (Ersatz)

Experten/-innen (beratend):

- Urban Hettich, Dipl. Forsting. ETH, Leiter Forst und Liegenschaften OBG
- Florian Kessler, Leiter Stadtplanungsamt
- Brigitte Traber, Projektleiterin Abteilung Raumentwicklung, Stadtplanungsamt
- Notker Schmid, Dipl. Kulturing. ETH/SIA, Tiefbauamt Stadt St.Gallen, Bereich Strassenbau

2.5 Teilnahmebedingungen

Zur Teilnahme berechtigt waren Bietergemeinschaften von Architektinnen resp. Architekten, Landschaftsarchitektinnen resp. Landschaftsarchitekten und Investoren. Spätestens zum Zeitpunkt der Abgabe der Angebotsunterlagen musste die Bietergemeinschaft vollständig benannt sein. Die Bietergemeinschaften mussten ein verbindliches Preisangebot für das Baurecht unterbreiten sowie ein Bebauungsprojekt auf Stufe „Projektstudie“ vorlegen. Letztere sollte den Nachweis erbringen, dass den gestalterischen Ansprüchen an der bevorzugten Lage Rechnung getragen werden kann.

Die Beteiligung der Architektinnen resp. Architekten, Landschaftsarchitektinnen resp. Landschaftsarchitekten und Investoren in verschiedenen Bietergemeinschaften war nicht zulässig. Der Beizug von weiteren Fachplanern für eine Bietergemeinschaft war zulässig.

Referenzen, wenn möglich im Sinne einer früheren gemeinsamen Entwicklung und Finanzierung vergleichbarer Bauvorhaben, waren durch die Bietergemeinschaften oder deren Mitglieder darzulegen. Mit Einreichung eines Angebots stimmten die Bietergemeinschaften zu, dass Auskunftseinholungen durch die OBG zu den angegebenen Referenzen gestattet sind. Es wurde anerkannt, dass die Angebotsunterlagen in das Eigentum der ausschreibenden Stelle übergehen. Das Urheberrecht an den Projekten verbleibt bei den Teilnehmenden.

2.6 Teilnehmende

Für den Studienauftrag haben sich 34 Bietergemeinschaften angemeldet. Eingegangen sind 25 Beiträge.

2.7 Begehung

Die obligatorische Begehung fand am 17. November 2016 statt.

2.8 Fragenbeantwortung

Die Gelegenheit, schriftlich Fragen einzureichen, wurde von den Teilnehmenden genutzt. Alle eingereichten Fragen sowie die dazugehörigen Antworten wurden dem federführenden Architekturbüro jeder Bietergemeinschaft schriftlich zugestellt.

3 Vorprüfung

Die eingereichten Projektstudien und Angebotsunterlagen wurden im Auftrag der Ausloberin durch das Büro ERR Raumplaner AG, St.Gallen, einer wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Die Vorprüfung umfasste folgende Kriterien (gemäss Kapitel 4.7 Programm, zusätzlich «Zusammensetzung Bietergemeinschaft»):

Formelle Vorprüfung:

- fristgerechtes Einreichen der Unterlagen
- Zusammensetzung der Bietergemeinschaft
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Lesbarkeit, Sprache

Materielle Vorprüfung

- Erfüllung der Aufgabe
- Einhaltung der Rahmenbedingungen

Die Ergebnisse aus der Vorprüfung wurden im Vorprüfungsbericht vom 24. April 2017 zusammengefasst und vor der Beurteilung vom Beurteilungsgremium zur Kenntnis genommen.

3.1 Zusammenfassung Ergebnisse formelle Vorprüfung

Das Beurteilungsgremium hat die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten formellen Mängel eingehend im Plenum diskutiert. Es wurde einstimmig beschlossen, dass sich keine Bietergemeinschaft durch Abweichungen gegenüber den verlangten Darstellungen einen Vorteil verschafft hat oder sich unlautere Absichten vermuten lassen.

Beim Projekt **25_Triptychon** (nachträglich ersetzt: 1 x A1-Plakat, nachgereicht: A3-Verkleinerungen) wurden Bestandteile der geforderten Projektunterlagen nachträglich eingereicht resp. ersetzt. Das nachträglich eingereichte Plakat wies keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem fristgerecht eingereichten Plakat auf. Das Beurteilungsgremium entschied darauffolgend das ursprünglich eingereichte Plakat zu verwenden und das Projekt zur Beurteilung zuzulassen.

Zu folgenden sieben Projekten lag am 31. März 2017, dem Tag der Abgabe der Angebotsunterlagen wohl eine Baurechtsofferte vor, jedoch nicht in verbindlicher Form:

- 02_DICHTER
- 05_ZITRONENFALTER
- 06_Obenabe
- 13_QUARTIER
- 16_MAX UND MORITZ
- 23_GreenFinger
- 24_Durchblick

Den Bietergemeinschaften wurde die Möglichkeit eingeräumt, die eingereichte Baurechtsofferte verbindlich zu bestätigen. Diese Möglichkeit haben alle sieben Bietergemeinschaften genutzt.

3.2 Zusammenfassung Ergebnisse materielle Vorprüfung

Im Rahmen der materiellen Vorprüfung wurden diverse Mängel (z.B. Geschossigkeit, kleiner und grosser Grenzabstand, Strassenabstand, Gebäudeabstand, Dimension Wendepplatz) festgestellt.

Das Beurteilungsgremium beschloss, dass die festgestellten Mängel, insbesondere die Geschossigkeit, in den Beurteilungsrundgängen eingehender betrachtet werden.

4 Ausschlüsse

Nach Kenntnisnahme des Vorprüfungsberichts hatte das Beurteilungsgremium darüber zu befinden, ob ein Beitrag von der Beurteilung auszuschliessen ist. Ein Ausschluss hat zu erfolgen, wenn er gegen die formellen Kriterien oder gegen wesentliche materielle Punkte verstösst.

Das Beurteilungsgremium fasste den Beschluss, dass alle Projekte zur Beurteilung zugelassen werden.

5 Beurteilung

5.1 Beurteilungskriterien

Alle eingereichten Beiträge wurden im Rahmen der Beurteilung nach den folgenden, im Studienauftragsprogramm aufgeführten Kriterien (ohne Gewichtung) beurteilt:

Projektstudie inklusive Erläuterungen

- Städtebauliche Gesamtlösung / Konzeptidee
- architektonisch-gestalterische Qualität des Projektvorschlages
- Funktionalität / Wohnqualität
- freiräumlich-landschaftlicher Anspruch
- Wirtschaftlichkeit des Überbauungsvorschlages

Fachliche und organisatorische Leistungsfähigkeit der Bietergemeinschaft

- Fachliche Kompetenz und Leistungsfähigkeit
- Qualität der Referenzobjekte
- Eignung der Bietergemeinschaft bezüglich Organisationsstruktur
- Erfahrungshintergrund der Bietergemeinschaft

Finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Bietergemeinschaft

- Plausibilität des dargestellten Finanzierungskonzeptes und Finanzierungsnachweises

Offerte zum Baurechtszins mit Begründung

- Höhe und Verbindlichkeit des Zinsangebotes, Plausibilität der Begründung

5.2 Ablauf

Die Beurteilung zum Studienauftrag Waldacker umfasste zwei einzelne Tage und fand in den Olma-Messen St.Gallen statt.

5.3 Erster Beurteilungstag

Der erste Beurteilungstag fand am 27. April 2017 statt. Während dem ersten Beurteilungstag wurden sämtliche Beiträge intensiv studiert und im Plenum diskutiert. Insgesamt wurden drei Rundgänge durchgeführt. Am Ende des ersten Beurteilungstages wurde entschieden, welche Bietergemeinschaften in die engere Auswahl gelangen und für eine Projektpräsentation am zweiten Beurteilungstag eingeladen werden.

5.3.1 Erster Rundgang

Der erste Rundgang fand in drei Gruppen, jeweils unter der Leitung einer Fachperson statt. Sämtliche Projekte wurden von allen Gruppen in ihrer Gesamtheit begutachtet und die einzelnen Aspekte anhand der Beurteilungskriterien umfassend diskutiert. Anschliessend fand ein Quervergleich der Einschätzungen der einzelnen Kleingruppen zu den Projekten sowie eine Diskussion über die auszuschliessenden Projekte im Plenum statt.

Alle 25 Projektstudien konnten einer der vier folgenden Gruppen zugeordnet werden:

- Projekte mit Baukörpern quer zum Hang
- Projekte mit Baukörpern in einer Reihe parallel zum Hang
- Projekte mit Baukörpern in zwei Reihen parallel zum Hang
- Projekte mit Einzelbauten, Misch- und Sonderformen

Bei den Lesungen wurden Stärken und Schwächen der städtebaulichen Ansätze der vier Gruppen klar erkennbar. So hat sich herausgestellt, dass die Organisation der Tiefgarage und die oberirdische Erschliessung von Bauten, die quer zum Hang liegen, verhältnismässig aufwändig und komplex sind, hingegen eine städtebaulich verträgliche Anordnung der Bauvolumen möglich ist. Bei Projekten mit einer Baureihe parallel zum Hang bleibt die Aussicht von den Bauten in Richtung Nordwesten frei und gegen Norden wird ein grosser Freiraum geschaffen. Eine zweckmässige Ausnützung der grossen Baurechtsparzelle führt jedoch zu grossmasstäblichen Bauvolumen. Die tiefen Baukörper wirken sich negativ auf die Wohnungsgrundrisse aus. Aufgrund der Gebäudedimensionen wird zudem eine präzise städtebauliche Setzung im ohnehin anspruchsvoll zu beplanenden Gelände zusätzlich erschwert. Bebauungsvorschläge mit zwei Baureihen parallel zum Hang bilden ein Aussen und ein Innen und haben somit einen Quartiercharakter. Zudem wirken Bebauungsvorschläge mit zwei Reihen städtebaulich verträglich und ermöglichen eine effiziente Erschliessung, sowohl unterirdisch als auch oberirdisch. Projekte mit Einzelbauten oder Misch- und Sonderformen konnten sich nicht mit wesentlichen Vorteilen gegenüber den anderen Projekten hervorheben.

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, dass folgende zehn Projekte im ersten Rundgang ausgeschlossen werden:

- 02_DICHTER
- 06_Obenabe
- 07_Pueblo
- 08_aZeris
- 09_koi
- 18_Tranquillo
- 20_«Etappe 1»
- 23_GreenFinger
- 24_Durchblick
- 25_Triptychon

Die zehn ausgeschlossenen Projekte weisen durchaus interessante Ansätze auf. Den Verfassenen gelingt es jedoch nicht, die Konzeptidee in einen qualitativen Bebauungsvorschlag, welcher Rücksicht auf die Gegebenheiten des Ortes nimmt, umzusetzen.

Einzelne der ausgeschlossenen Projekte weisen zudem wesentliche Abweichungen gegenüber der Regelbauweise auf. Da die Ortsbürgergemeinde eine Teilzonenplanänderung nicht in Betracht zieht und diese Projekte im Rahmen eines Sondernutzungsplanes baurechtlich schwierig umzusetzen sind, bestehen betreffend Realisierbarkeit grössere Risiken.

5.3.2 Zweiter Rundgang

Der zweite Rundgang fand im Plenum statt. Zu jedem Projekt äusserten sich die Mitglieder des Beurteilungsgremiums. Deren Inputs wurden daraufhin eingehend diskutiert. Projekte mit ähnlichen Konzeptansätzen wurden gegeneinander abgewogen und eine Entscheidung über allfällige Ausschlüsse getroffen.

Im zweiten Rundgang wurden folgende acht Projekte ausgeschlossen:

- 01_PULPO
- 10_A I B I W I ohnen
- 11_zitter
- 12_Tripp Trapp
- 13_QUARTIER
- 15_SALAMANDER
- 17_«HERR RITTER»
- 22_hookline

Die im zweiten Rundgang ausgeschlossenen Projekte weisen spannende Konzeptansätze auf, vermögen aber in ihrer Gesamtheit und Umsetzung in wesentlichen Aspekten nicht zu überzeugen. Die Ausschlüsse erfolgten aufgrund städtebaulich nicht nachvollziehbaren Reaktionen auf die Gegebenheiten, einer zu tiefen Ausnützung, Mängel in den Grundrissen und der Qualität des Aussenraums sowie der Erschliessung und Ausdehnung der Tiefgaragen.

5.3.3 Dritter Rundgang

Der dritte Rundgang erfolgte ebenfalls im Plenum. Alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums konnten sich zu den Projekten äussern und Anträge stellen.

Das Beurteilungsgremium entschied einstimmig folgende zwei Projekte auszuschliessen:

- 03_SONNENFÄNGER
- 16_MAX UND MORITZ

Das Projekt **03_SONNENFÄNGER** basiert auf einem starken städtebaulichen Konzept mit welchem auf die Topographie eingegangen wird. Zwei unterschiedlich lange Längsbauten werden an den Waldackerweg angeschmiegt. Gegen Norden wird dadurch viel Raum freigespielt, was als wesentliche Stärke des Konzepts erachtet wird. Als entscheidende Schwäche des Projekts wird die Wohnungsanordnung angesehen. Die Wohnungen sind nur einseitig ausgerichtet, entweder in Richtung Morgensonne oder Abendsonne mit Aussicht. Die Grundrisseinteilung sowie der vergleichsweise tiefe Baurechtszins führten letztendlich zum Ausschluss des Projekts.

Die Stärke des Projekts **16_MAX UND MORITZ** liegt in der diskreten Erscheinung, der behutsamen, rhythmischen Staffelung der Volumen und der starken Identität durch die Holzmaterialien. Ebenfalls positiv gewertet wurden das vielseitige Wohnungsangebot, die höhengestaffelte Setzung der Baukörper im Gelände sowie die unterschiedlichen, klar erkennbaren und nutzbaren Freiräume. Als nachteilig erachtet wurden die sehr tiefe Ausnützung des Grundstücks, die unwirtschaftliche Abfahrt in die Tiefgarage und die zwei Engstellen, welche durch die Setzung der Baukörper entstehen. Aufgrund des damit nicht vollends überzeugenden Bebauungsvorschlages wurde das Projekt ausgeschlossen.

5.3.4 Engere Auswahl

Folgende fünf Projekte verblieben nach den ersten drei Rundgängen im Rennen und bildeten die engere Auswahl:

- 04_Grünzug
- 05_ZITRONENFALTER
- 14_HOLTS
- 19_ACER
- 21_Jack&Mary

5.3.5 Kontrollrundgang

Vor dem Abschluss des ersten Beurteilungstages wurden alle 25 eingereichten Beiträge im Kontrollrundgang noch einmal begutachtet. Nach dem Kontrollrundgang konnten die vorgenommenen Ausschlüsse je Rundgang bestätigt werden.

Projekt	1. Rundgang	2. Rundgang	3. Rundgang
01_PULPO		•	
02_DICHTER	•		
03_SONNENFÄNGER			•
04_Grünzug			
05_ZITRONENFALTER			
06_Obenabe	•		
07_Pueblo	•		
08_aZeris	•		
09_koi	•		
10_A B W ohnen		•	
11_zitter		•	
12_Tripp Trapp		•	
13_QUARTIER		•	
14_HOLTS			
15_SALAMANDER		•	
16_MAX UND MORITZ			•
17_«HERR RITTER»		•	
18_Tranquillo	•		
19_ACER			
20_«Etappe 1»	•		
21_JACK & MARY			
22_hookline		•	
23_GreenFinger	•		
24_Durchblick	•		
25_Triptychon	•		

- Zeitpunkt Ausschluss

Tab. 1 Übersicht Ausschlüsse

5.4 Zweiter Beurteilungstag

Zu Beginn des zweiten Beurteilungstages vom 5. Mai 2017 stellten die eingeladenen Bietergemeinschaften sich selbst sowie ihre Projektstudien und Angebotsunterlagen dem Beurteilungsgremium vor. In der anschliessenden Diskussion zwischen Bietergemeinschaft und Beurteilungsgremium konnten Unklarheiten und offene Fragen bezüglich Projekt und Baurechtsmodalitäten geklärt werden.

Am Nachmittag wurden die Vor- und Nachteile der einzelnen Projekteingaben gegeneinander abgewogen. Die Abwägung erfolgte anhand der Aspekte Qualität des Projektvorschlages, Abstimmung des Nutzungsangebotes (z.B. Wohnungstypen) auf die Gegebenheiten, Bietergemeinschaft und Baurechtszins. Mit den Projektbeschrieben und der im Laufe des zweiten Beurteilungstages gewonnenen Erkenntnisse, wurde jedes Projekt einzeln im Plenum diskutiert. In der Diskussion haben sich die zwei Projekteingaben **05_ZITRONENFALTER** und **14_HOLTS** als Favoriten herausgestellt. Schlussendlich fiel der Entscheid zugunsten des Projekts **14_HOLTS** aus. Dies insbesondere, da mit der erfahrenen und eingespielten Bietergemeinschaft ein innovatives und aussergewöhnliches Projekt mit spezieller sowie attraktiver Wohnform in St.Gallen geschaffen werden kann.

6 Erkenntnisse, Empfehlungen und Würdigung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die Bietergemeinschaft «Renggli - SMC - Burkhalter Sumi - Previs» mit der Weiterbearbeitung und Realisierung Ihres Beitrages «HOLTS» zu beauftragen und mit ihr den Baurechtsvertrag abzuschliessen. Bei der Weiterbearbeitung des Projekts sind insbesondere folgende Punkte aus dem Projektbeschrieb zu berücksichtigen:

Aussenraum

- Entflechtung von Fussgänger-, Velo- und Autoerschliessung beim südlichen Zugang an der Ahornstrasse. Dabei Position der Tiefgarageneinfahrt prüfen.
- Formulierung eines gemeinschaftlichen Zentrums zum Aufenthalt, evtl. in Kombination mit lokal gemeinschaftlichen Nutzungen im Sockelgeschoss.

Funktionalität, Wohnqualität

- ggf. die hohe Anzahl der Wohnungen modifizieren zugunsten von mehr (und evtl. grösseren) Familienwohnungen.
- Wohnungsqualität im Sockelgeschoss des oberen Baukörpers optimieren.

Voraussetzung für die Abgabe des Baufeldes im Baurecht sind die Zustimmung des Bürgerrates der OBG zur Empfehlung des Beurteilungsgremiums sowie die Einigung über den Baurechtsvertrag. Die im Studienauftragsprogramm umschriebenen Bedingungen zur Baurechtsofferte (Kapitel 7) gelten als Basis für die Vertragsverhandlungen.

Das Beurteilungsgremium ist sich bewusst, dass die Aufgabenstellung mit den gegebenen Rahmenbedingungen anspruchsvoll war. Es gebührt allen Bietergemeinschaften für die eingereichten, interessanten Projektbeiträge ein grosser Dank. Sie haben unter anderem mit der Vielfalt an Lösungsvorschlägen dazu beigetragen, eine intensive Diskussion und Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung zu ermöglichen.

Die Durchführung des Studienauftrages hat sich aus Sicht des Beurteilungsgremiums als zweckmässig und gewinnbringend erwiesen. Die intensive, themenübergreifende Auseinandersetzung mit dem Areal in interdisziplinären Bietergemeinschaften hat zu städtebaulich und architektonisch überzeugenden und wirtschaftlich optimalen Lösungsvorschlägen geführt.

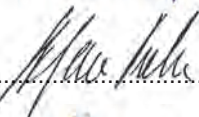
7 Genehmigung

Der vorliegende Beurteilungsbericht ist vom Beurteilungsgremium in seiner Zusammensetzung vom 27. April und 5. Mai 2017 und von der Ausloberin genehmigt worden.

Arno Noger, lic. phil. I,
Bürgerratspräsident (Vorsitz)


.....

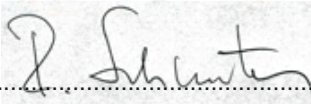
Stefan Kuhn, lic. oec. HSG,
Bürgerrat


.....

Erwin Selva, Dipl. Ing. Raumplaner FSU,
Bürgerrat


.....

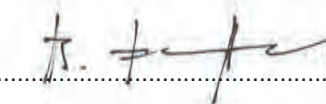
Rolf Schmitter,
Bürgerrat (Ersatz)


.....

Corinna Menn, Dipl. Arch. ETH / SIA,
Chur


.....

Bernhard Flühler, Architekt FH,
St. Gallen


.....

Iris Tijssen, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur,
Rapperswil


.....

Thomas Eigenmann, Raumplaner FSU SIA,
St.Gallen


.....

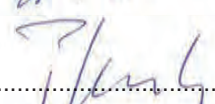
Martin Hitz, Dipl. Arch. ETH / SIA / SWB,
(Ersatz)


.....

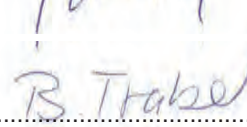
Urban Hettich, Dipl. Forsting. ETH,
Leiter Forst und Liegenschaften OBG


.....

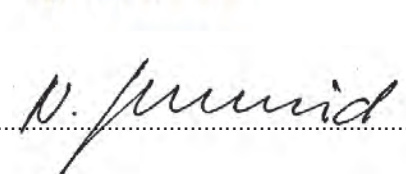
Florian Kessler,
Leiter Stadtplanungsamt


.....

Brigitte Traber,
Projektleiterin Abteilung Raumentwicklung,
Stadtplanungsamt


.....

Notker Schmid, Dipl. Kulturing. ETH/SIA
Tiefbauamt Stadt St.Gallen,
Bereich Strassenbau


.....

8 Anhang A: Empfohlenes Projekt

14_HOLTS

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

Renggli - SMC - Burkhalter Sumi - Previs

Investor:

Previs Vorsorge

Architekt:

burkhalter sumi architekten GmbH

Landschaftsarchitekt:

Appert Zwahlen Partner AG



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

113

Anlagekosten:

CHF 40'050'000

Landwert:

CHF 9'028'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 270'840



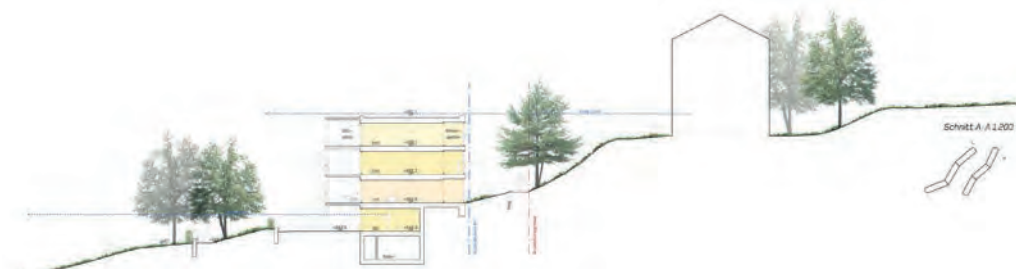
14_HOLTS



Eingangsgeschoss und Sockelgeschoss



Blick Richtung Nordost



Schnitt

Projektbeschreibung

Städtebauliche Gesamtlösung / Konzeptidee

Die Projektverfasser verstehen das Baufeld als Teil des landschaftlichen Grünzuges. Die zwei langen, geknickten Baukörper werden der Topografie folgend an den Hang gelegt, wodurch ein paralleler, relativ breiter, baumbestandener Zwischenraum ausgebildet wird. Die bewusst offen ausformulierten Enden unterstreichen die fließende Beziehung zur Landschaft und den visuellen Dialog mit dem Tröckneturm. Obwohl sich die Morphologie und Anordnung der Bauten städtebaulich offensichtlich vom Prinzip der angrenzenden Siedlung unterscheidet, schaffen die sorgfältige und natürliche Setzung, die Höhenstaffelung im Terrain und die geknickte Geometrie eine erstaunlich harmonische und massstäblich abgestimmte Beziehung.

Der organisatorisch und sozial überraschende Aspekt des Projektes ist, dass die Baukörper nicht „hintereinander“ stehen, sondern, dass sie zueinander gerichtet sind: der Binnenraum dient als öffentlicher Zugang, an die einmal südöstlich und einmal nordwestlich eine klimatisch offene Erschliessungsschicht angelegt ist. Diese architektonisch sehr attraktiv ausformulierte Geste der Treppen mit Veranda-Erschliessung verspricht dem gemeinsamen Aussenraum eine natürliche Belebung zu verleihen, die ohne überinstrumentierte Aussenanlagen auskommt. Allerdings verlangt diese kollektive Erschliessungszone von den Bewohnern ein Bedürfnis nach sozialem Austausch und Offenheit, sowie die Kompetenz zu einer gewissen Disziplin des Zusammenwohnens.

Architektonisch-gestalterische Qualität des Projektvorschlages

Die gesamte Anlage ist als Holzbau konzipiert, dessen Schottenbauweise sich durch konsequent gleichmässige Spannweiten auszeichnet. Die ausgelagerten Treppenhäuser und das unveränderte Achsmass von 3.80 Metern kommen dem Prinzip des Holzbaus und einer rationellen Bauweise sehr entgegen. Diese repetitive Stringenz wirkt sich jedoch auf das Angebot von unterschiedlichen Wohnungstypen limitierend aus und erscheint bezüglich der Wohnungsgrössen arg ausgereizt.

Diese kritischen Aspekte des Entwurfs werden jedoch durch die gekonnte architektonisch-gestalterische Ausformulierung des Holzbaus aufgewogen. Die Fassaden mit den Loggien, wie auch mit den inneren Erschliessungs-Veranden zeichnen sich durch eine ruhige, gleichförmige Abwicklung aus, die im Kontext der Landschaft und der Schutzobjekte zurückhaltend wirkt. Der Holzbau zeichnet sich damit auf verschiedenen Ebenen als wesentliches, identitätsstiftendes Element der Anlage aus.

Funktionalität / Wohnqualität

Die relativ geringe Baukörpertiefe erlaubt in südost- bzw. nordwest-Richtung durchgesteckte Wohnräume, was grundsätzlich eine recht gleichwertige Qualität der Wohnungen generiert. Dem Erschliessungsprinzip entsprechend sind die privaten Aussenräume als geschützte Loggien gegengleich zum Hang und zum Tal ausgebildet. Dieser Wechsel der Ausrichtung der privaten Aussenräume, einmal zum Hang und einmal zum Tal, verspricht in Kombination mit der leicht variierenden Orientierung infolge der Knicke der Baukörper, trotz der strukturellen Einfachheit und Repetition der Wohnungen, eine gewisse Differenz der Wohnqualität. Während im oberen Baukörper der Lift je Seite zwei Wohnungen erschliesst und damit die Veranda je Seite nur einmal von Durchgangsverkehr tangiert wird, funktioniert diese minima-

le Überschneidung von privatem Aufenthaltsraum und nachbarlicher Wohnungerschliessung beim unteren Baukörper nicht.

Das talseitige und Teile des oberen Sockelgeschosses werden als Duplex-Wohnen ausgebildet, um den Wohnungen eine zweiseitige Orientierung zu bieten. Die Kleinwohnungen im Sockelgeschoss des oberen Baukörpers weisen jedoch eine fragliche Qualität bezüglich Belichtung und Privatheit auf. Im südlichen Ankunftsbereich drängt sich die Frage nach gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss auf, die anstelle von nachteiligen Wohnungen den Aussenraum positiv beleben würden.

Freiräumlich-landschaftlicher Anspruch

Die Einmündung des Binnenraums an der Ahornstrasse wirkt als Auftakt der Wohnüberbauung räumlich unklar. Das Entflechten von Fussgänger-, Velo- und Autoerschliessung ist nicht ganz befriedigend gelöst und die Tiefgaragenabfahrt liegt zu prominent am südlichen Eingang. Dass der zentrale Bereich des Zwischenraums als Wiese ausgebildet wird, die die leichte Höhendifferenz der Gebäudezugänge natürlich aufnimmt, ist im landschaftlichen Konzept sehr überzeugend. Die Formulierung eines gemeinschaftlichen Platzes wird allerdings vermisst.

Wirtschaftlichkeit des Überbauungsvorschlags

Die Gebäude sind in ihrer Struktur sehr wirtschaftlich konzipiert. Mit 113 Wohnungen bietet das Projekt „holts“ eine hohe Anzahl an, deren Flächen jedoch sehr knapp bemessen sind. Trotz der hohen Investitionskosten lässt der Vorschlag eine gute Wirtschaftlichkeit (Rendite) erwarten.

Die relativ hohe Bebauungsdichte bedeutet eine gute Wertschöpfung des Grundstücks, was zusammen mit dem Holzbau gesamthaft zu einer hohen Nachhaltigkeit des Projektvorschlags führt.

Fazit

Das Projekt besticht durch eine, trotz der langen Baukörper, präzise justierten städtebaulichen Setzung und ein dem Ort verhaftetes, schlichtes Verständnis des Aussenraumes. Die Idee der inneren Veranda-Erschliessung gibt dem einfachen Holzbau nicht nur eine starke gestalterische und soziale Identität, sondern entfaltet im Projekt eine Reichhaltigkeit und feine Differenzen der Wohnqualität, die mit dem Aspekt der Nachhaltigkeit zu einem überzeugenden Ganzen führt.

9 Anhang B: Projekte engere Auswahl

04_Grünzug

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft

Investor:

Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft

Architekt:

mazzapokora GmbH

Landschaftsarchitekt:

Mettler Landschaftsarchitektur AG



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

82

Anlagekosten:

CHF 28'403'421

Landwert:

CHF 9'232'090

Baurechtszins p.a.:

CHF 300'000



Projektbeschreibung

Städtebauliche Gesamtlösung / Konzeptidee

Aus der Analyse des Orts - insbesondere zum Thema Landschaftsbezug - über das Austreten von hangquerenden und hangparallelen Baukörpern wurde für „Grünzug“ eine verschobene bikonkave Figur, gebildet aus zwei langen Baukörpern, gewählt. Diese Form ermöglicht das Hineinfließen der Landschaft in die Siedlung wie auch Aussicht aus vielen Wohnungen auf die reiche Hügellandschaft des Fürstenlands. Bezug zur den identitätsstiftenden Bauten Kapelle Maria Einsiedeln und Tröckneturm wird aus dem siedlungsinternen Freiraum heraus geschaffen.

Die Setzung der beiden langen, mehrfach geknickten Bauten im bewegten Gelände ist nachvollziehbar, die teilweise orthogonale Bezugnahme zur alten Waldacker-Wohnsiedlung ist jedoch kaum wahrnehmbar. Die abgeschrägten Kopfsituationen an den Enden des höher liegenden Baukörpers richten sich auf den Waldackerweg aus. Diejenigen des tieferliegenden Hauses orientieren sich an der Perimetergrenze, was strukturell nicht zwingend erscheint, jedoch positiv bewertet wird. Die unterschiedlichen Längen der den Hangbewegungen folgenden je vier Schenkel wirken nachvollziehbar und spannungsvoll. Nur der südliche Schenkel, der entlang der Ahornstrasse hinunter angeordnet ist, tritt in Konkurrenz zur Hügelzunge und wirkt im Siedlungskontext etwas abgehängt. Dies vor allem, weil trotz des dem Projekt beigelegten Vorschlags noch kein abschliessendes Wissen über das zukünftige Vis-à-vis besteht.

Architektonisch-gestalterische Qualität des Projektvorschlages

Die langen Baukörper werden bei den teilweise durch Lisenen betonten Knicken durch leichte Höhenversätze weiter gegliedert. Mit den etwas gesucht wirkenden Stilmitteln, zu denen auch die Dachgesimse und die balustradenartigen Gestaltung der Balkongeländer gehören, wird versucht, klassische, eher innerstädtische Elemente mit der modernen freien Setzung der Bauten zu verbinden (Zitat „stolze Wohnbauten“). Mit diesen Vorgaben würde erwartet, auch symmetrische Gliederungen innerhalb der Fassadenschenkel zu finden, diese Vermutung wird aber durch das Verwenden unterschiedlich vieler, schmal hochstehender Fensterelemente - deren Ausformulierung durch das verwendete, grundsätzlich positiv gewertete Einsteinmauerwerk geprägt ist - mit vereinzelt verschobenen Anordnung nicht erfüllt. Insgesamt wirkt die Gliederung abwechslungsreich, aber auch etwas zufällig. Die Anordnung der Attika vermag grundsätzlich zu überzeugen, betont aber die Unruhe in der Höhenabwicklung. Die vorgeschlagene dezente Farbgebung wird begrüsst.

Funktionalität / Wohnqualität

Das Projekt bietet eine Vielfalt von grösstenteils zweiseitig ausgerichteten Wohnungen in der Grösse von 1.5 bis 5.5 Zimmern an. Wohnungen ab 3.5 Zi weisen meistens zwei Balkone auf, deren grösserer hangabwärts angeordnet ist. Acht Treppenhäuser, von denen drei an der Aussenwand liegende mit Tageslicht versehen sind, erschliessen pro Etage drei Wohnungen. Im Erdgeschoss des östlichen Baukörpers wird eine Vielzahl von ergänzenden Nutzungen angeboten (Kita, Ateliers, Gemeinschaftsraum, Velo- und Kinderwagenräume). Besonderheiten wie die kommunikationsfördernde Anordnung von Waschen / Trocknen jeweils bei den Hauseingängen im Erdgeschoss überraschen angenehm, nicht ganz nachvollziehbar ist das zusätzliche Angebot von Waschen / Trocknen im Untergeschoss.

Eine stringent über alle Wohnungsgrössen entwickelte Typologie lässt sich nicht ablesen.

Dies führt zu einem äusserst vielfältigen, teilweise flexibel nutzbaren Angebot, das im Durchschnitt eine gute Qualität aufweist. Mit 82 Wohnungen liegt „Grünzug“ im Durchschnitt aller Projekte.

Freiräumlich-landschaftlicher Anspruch

Die gelungene Einbettung in die vorgefundene Topografie führt zu einer bewegten, nur partiell überformten Angrenzung des Terrains an die Bauten. Die Abgrabung im Innern der östlichen Figur überzeugt hingegen weniger, weil sich eine ab mittags verschattete, als Kita-Spielplatz wenig geeignete Mulde bildet. Begleitend zum gewählten städtebaulichen Muster wird ein knappes, funktional angelegtes Wegenetz geschaffen. Die meisten Hauseingänge liegen kontaktfördernd an der - schön auch durch die Verwendung unterschiedlicher Beläge gegliederten - siedlungsinternen Erschliessungsachse. Mit einem hangparallelen Fussweg via einen Aufenthaltsplatz wird eine Verbindung bis zur Kapelle und damit in Richtung der Schulhäuser aufgezeigt. Die vorgeschlagene lockere Bestockung, abwechselnd bestehend aus mittelhohen und grosskronigen Bäumen sowie der ohne feste Weganbindung in den Hang gelegte Grillplatz unterstützen den Landschaftsbezug zum Burgweiherbach und damit die Eingliederung in den Grünzug West. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist möglich, das Trennen vom fussläufigen Siedlungszugang grundsätzlich sinnvoll. Sehr störend wirkt aber die Anordnung der Besucherparkplätze am Quartierplatz.

Wirtschaftlichkeit des Überbauungsvorschlages

Die Fassadengestaltung mit den Lisenen und den vorgeschobenen Dachrändern wirkt vermutlich vertuernd. Diese Dekore können jedoch nicht weggelassen werden, weil sie den angestrebten stolzen Charakter prägen. Die durch die vielen eingeschobenen, gut nutzbaren Balkone generierte lange Fassadenabwicklung schlägt ebenso zu Buche wie die leichten Höhenversätze (Split Level im Treppenhaus) zwischen den jeweiligen Schenkeln. Aus Sicht der Ausloberin wird die gesicherte Umsetzung der vielen Drittnutzungen im Erdgeschoss hinterfragt. Die Anordnung der PP in der Tiefgarage ist übersichtlich, etwas eigenartig wirkt nur die Abfahrt, die den unteren Baukörper anschneidet. Der SNBS wird angestrebt, der Minergie P-Standard werde erreicht.

Fazit

Insgesamt ist das Projekt trotz seiner logisch im Gelände liegenden Form komplex und lässt sich auch mit den vorhandenen Bildern nicht einfach erfassen. Ob das der Absicht der Autoren entspricht, bleibt offen. Es soll ein edler, urbaner Charakter vermittelt werden, der jedoch nicht genügend im Projekt verankert ist und im Widerspruch zur ortsgerechten landschaftlichen Setzung der Baukörper steht.

05_ZITRONENFALTER

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

Stücheli & Mobimo

Investor:

Mobimo Management AG

Architekt:

Stücheli Architekten AG

Landschaftsarchitekt:

Nipkow Landschaftsarchitektur BSLA SIA



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

90

Anlagekosten:

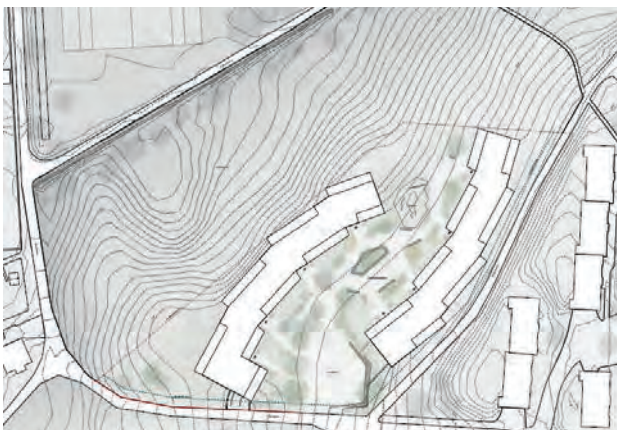
CHF 33'300'000

Landwert:

CHF 8'800'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 264'000



Projektbeschreibung

Städtebauliche Gesamtlösung / Konzeptidee

Entlang der natürlichen Topografie werden zwei gegeneinander konkav abgeknickt gekrümmte längliche Baukörper gesetzt. Diese spannen dabei einen attraktiven innenliegenden Raum auf, der gleichzeitig an beiden Enden selbstverständlich in den natürlich belassenen Umgebungsraum der Freiflächen übergeht. Wie zwei «natürlich gebogene Äste» (Zitat Verfasser) liegen die Gebäude auf den Höhenkurven und lassen die Landschaft durch den neu geschaffenen Ort hindurchfliessen. Dadurch entstehen ein fließender Kontrast zu den geschützten Punktbauten (Kapelle und Tröckneturm) und ein Dialog zur bestehenden Wohnüberbauung.

Der Zugang zum Areal erfolgt ganz selbstverständlich an einem zentralen Ankunftsort im Süden. Von dort erschliessen sich alle Wohnungen ab dem gemeinsamen grosszügig aufgespannten inneren Landschaftsraum, aus dem frei mäandernd die Hauszugänge erreichbar sind. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt abgesetzt im westlichen Gebäude.

Architektonisch-gestalterische Qualität des Projektvorschlages

Die geknickte und gestaffelte Ausführung der Bauten markiert die Eingänge und schafft Orientierung und gleichzeitig auch Identität.

Ein Grossteil der Wohnungen profitiert vom Blick in die Landschaft und hat gleichzeitig Anteil am gemeinsamen inneren Zwischenraum.

Die Länge der Bauten wird gefasst von horizontalen Brüstungsbändern und durchgängigen Fassaden im Attikageschoss. Die vorfabrizierten geschosshohen Holzelemente der Fassaden sind aus blau gestrichenen Holzrosten mit warmtonig eloxierten Blechen für Fenstergehäuse und Brüstungen. Grosszügige Verglasungen mit teilweise niederen Brüstungen geben Aussicht und Grosszügigkeit im Ausblick wieder.

Funktionalität / Wohnqualität

Alle Wohnungen profitieren von der Aussicht nach Westen. Einzelne Wohnungen sind dreiseitig orientiert. Teilweise sind die Wohnungen von Osten nach Westen «durchgesteckt» organisiert, und durch die tragenden Kerne und Aussenfassaden lassen sich die inneren Wände flexibel verschieben oder weglassen. Die zentral in der Wohnung gelegene Küche erlaubt es, individuell Wohn- und Essbereich festzulegen resp. auszutauschen. Dies ergibt selbstverständliche Durchblicke in der Diagonalen durch die Loggien in die Umgebung und fließende Räume ohne lange Korridore. Der Wohnungsmix ist variabel und auch in den beiden Baukörpern unterschiedlich verteilt. Wohnungsgrößen und deren Lage sind sehr variabel im Angebot und im westlichen Baukörper noch durch Kleinwohnungen flexibilisierbar. Loggien, Balkone mit unterschiedlichen Ausblicken und auch die individuelle Ausgestaltung der Erdgeschossvorzonen versprechen eine hohe Wohnqualität bei adäquater baulicher Dichte. Die Besonnung einzelner Loggien ist während den Wintermonaten nachteilhaft.

Freiräumlich-landschaftlicher Anspruch

Der Versuch, in einer weiten Landschaft durch die präzise Setzung der Baukörper einen speziellen und neuen spezifischen Ort zu schaffen, gelingt. Die angemessene Massstäblichkeit und die Orientierung der Gebäude zueinander prägen einen durchlässigen, gut nutzbaren inneren Grünraum. Es entsteht eine Abfolge von drei Räumen mit unterschiedlichem Charakter (Ankunftsort - innerer Raum - offene Landschaft). Alle Wohneinheiten werden ab dem

inneren, verkehrsfreien Platz erschlossen. Die Privatsphäre in den Erdgeschosswohnungen wird durch Vorzonen zwischen dem belebten inneren Platz und den Fassaden geschaffen. Eine Wegverbindung vom inneren Raum in Richtung Kapelle wird vermisst. Die Materialisierung und Bepflanzung ist dezent und nicht ortsfremd.

Wirtschaftlichkeit des Überbauungsvorschlages

Eine eingeschossige Unterniveaugarage, leicht versetzt ins Gelände gefügt, erschliesst alle Treppenhäuser direkt und schafft eine schiefe Ebene für den Innenbereich, der gut bepflanzt werden kann. Das gute Angebot an flexiblen Wohneinheiten (Mix) liegt leicht über dem Durchschnitt der Projekte und verspricht eine gute Rentabilität. Leichte Anpassungen der baurechtlichen Fragen (grosser Gebäudeabstand, Notzufahrt, Technikräume etc.) sind in der weiteren Planung lösbar.

Fazit

Es liegt ein über alle Kriterien stimmiger und gut durchdachter Vorschlag vor. Es werden keine Experimente für neuere Wohnformen angeboten, dafür ein solider Vorschlag, konsequent und schlüssig in der topografisch, städtebaulichen Setzung, der architektonischen Gestaltung und im Einklang mit den Freiräumen.

19_ACER

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

WALDHOF

Investor:

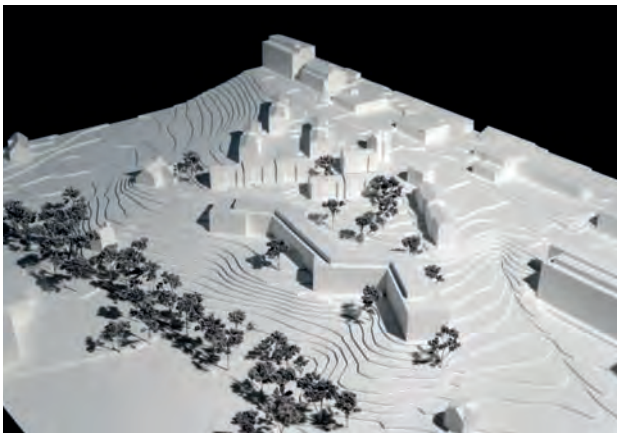
Halter AG

Architekt:

Ritter Schumacher AG

Landschaftsarchitekt:

Westpol Landschaftsarchitekten GmbH



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

98

Anlagekosten:

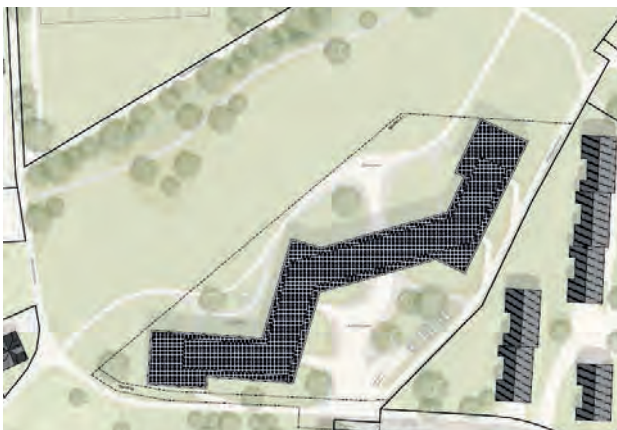
CHF 32'700'000

Landwert:

CHF 9'500'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 285'000



Projektbeschreibung

Städtebauliche Gesamtlösung / Konzeptidee

Die Architekten entwerfen eine langgezogene, mehrfach geknickte Grossform, welche als mäandernder Solitär an diesem Ort durchaus als möglicher Ansatz betrachtet wird. Diese Grossform wird an die obere Hangkante gestellt und folgt abstrahiert dem Geländeverlauf. Die horizontal durchlaufende Traufkante wurde interessiert diskutiert. Es ergibt sich dadurch eine ruhige Gesamterscheinung des Baukörpers, die Topographie zeigt sich in der unterschiedlichen Geschossigkeit. Durch diesen Ansatz wird andererseits eine etwas sensiblere Einpassung in die Umgebung, wie beispielweise im Bereich des Geländesporns im Nordwesten, nicht wahrgenommen. Durch das Abknicken des Baukörpers entsteht zum einen eine ansprechende Platzsituation im Süden zur Ahornstrasse und zum Waldackerweg als Auftakt, zum anderen erfährt das Gebäude im Norden eine Zuwendung zum Grünraum. Durch einen zweigeschossigen, angemessen proportionierten Durchgang werden diese Freiräume miteinander in Verbindung gebracht. Kritisch bewertet wird die Grossform aufgrund der Länge und Höhe des Baukörpers.

Architektonisch-gestalterische Qualität des Projektvorschlages

Das Gebäude wird als Grossform in der Fassade rasterartig strukturiert und erfährt durch den zweigeschossigen Durchstoss eine klare Akzentuierung. Die streng übereinander angeordneten Balkone und die grosszügigen Loggien akzentuieren vertikal die Fassade. Das Attikageschoss rundet die Gesamterscheinung der Fassadenabwicklung ab. Die horizontale Gliederung der Fassade durch eine Farb- und Materialabstufung betont die beiden «Sockelgeschosse» und das Attikageschoss, vermag aber nicht abschliessend zu überzeugen, um das grosse Volumen zu brechen. Die südöstliche Fassade wirkt belebt und durch die Drei- bzw. Viergeschossigkeit dem Ort angemessen. Die Nordwestfassade wirkt durch die noch homogenere Rasterung etwas seriell und zu städtisch. Auch ist die Aufenthaltsqualität auf den vorgehängten Balkonen ungenügend. Insgesamt wird eine sensiblere Gestaltung der Fassade vermisst. Die Umsetzung als Betonkonstruktion mit verputzter Aussendämmung wird der landschaftlichen Qualität und der gestellten Aufgabe nicht gerecht. Die Situation des Durchschusses in Zusammenhang mit dem Vorplatz bildet ein interessantes gesellschaftliches Zentrum, welches durch einen Gemeinschaftsraum und den Zugang zum Veloraum zusätzlich aktiviert wird. Dieses würde durch eine bessere Platzierung des Gemeinschaftsraumes aufgewertet.

Funktionalität / Wohnqualität

Der Wohnungsmix ist ausgewogen, mit einem Schwerpunkt auf 2.5 – 4.5 Zi Wohnungen. Die Treppenhäuser werden von Süden und von Norden her erschlossen. Es zeichnen sich Zwei-, Drei- und Vierspänner ab. Die Typologie des Durch- oder Übereckwohnens wird bis auf wenige Wohnungen in den Sockelgeschossen konsequent und engagiert umgesetzt. Durch die starke Strukturierung der Fassade ergeben sich intern unterschiedliche Organisationen der Raumabfolgen. Bei einigen Wohnungen wird ab dem Zugang direkt der Wohnraum betreten, bei anderen zeichnet sich deutlich ein Vorraum oder eine Gangsituation ab. Die Wohnräume werden meist zusammenhängend, ohne räumliche Verengung durchgeschossen und bieten mit jeweils südlich einer Loggia und nördlich eines Balkons attraktive Wohnformen. Im Bereich der Gebäudeköpfe wird «übereck» gewohnt. Bei den Gebäudeköpfen und Gebäudeknicken entstehen wenige nordost- bzw. nordwestausgerichtete Kleinwohnungen mit mässiger Besonnung.

Freiräumlich-landschaftlicher Anspruch

Die landschaftliche Einpassung des Gebäudevolumens ist in der grundsätzlichen Konzeption sehr stimmig. Die topographischen wie landschaftsräumlichen Aspekte wurden in den Entwurf eingewoben. Der Auftakt der Überbauung wird mit einer Platzsituation gut gelöst. Hier werden die Tiefgaragenzufahrt, Besucherparkplätze, Velostellplätze und Gebäudezugänge sinnvoll organisiert. Die übrigen südlichen Gebäudezugänge wirken dagegen etwas unmotiviert. Die räumliche Abfolge von Vorplatz, Belvedere und Spielplatz in Zusammenhang mit dem landschaftlich geschwungenen Wegenetz funktioniert und bietet eine Vielschichtigkeit an Freiräumen, welche durch den zweigeschossigen Durchgang als gedeckter Aussenraum ergänzt wird. Ein klares Zentrum wird schlüssig nicht etabliert. Die nördliche Situation der Erdgeschosswohnungen bleibt ungelöst.

Wirtschaftlichkeit des Überbauungsvorschlages

Mit sieben Treppenhäusern für 98 Wohnungen entsteht eine mittelmässige Erschliessungseffizienz. Die Tiefgarage und Kellerräume werden kompakt und effizient entworfen. Einzig die zweite Rampe für 10 weitere Stellplätze scheint etwas aufwändig. Das Wohnungsangebot wird ökonomisch in einem kompakten Gebäude angeordnet.

Fazit

Die konzeptionellen Ansätze der solitären Grossform des Gebäudes mit der landschaftlichen Einpassung und der freiräumlichen Rahmung werden grundsätzlich als mutiger und stimmiger Ansatz betrachtet. Auch die Wohnqualität ist mit den Durchwohnern klar vorteilhaft. Allerdings werden offensichtliche Mängel in der städtebaulichen Einpassung und den Fassaden erkannt. Die Grossform an sich ist vielversprechend, wird aber durch die nötige Anzahl Wohnungen massstäblich in Frage gestellt.

21_JACK & MARY

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

Sigrist-Geissmann-Flur

Investor:

SIM/SIR/SIT Beteiligungen AG

Architekt:

Architekten-Arbeitsgemeinschaft Sigrist-Geissmann-Flur

Landschaftsarchitekt:

Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

80

Anlagekosten:

CHF 28'324'391

Landwert:

CHF 10'980'900

Baurechtszins p.a.:

CHF 329'427



Projektbeschreibung

Städtebauliche Gesamtlösung / Konzeptidee

Die Verfasser schlagen zwei langgestreckte, leicht geknickte Langbauten vor, die mittels der leicht versetzten Anordnung einen schönen Ankunftsort erzeugen und sich gut in die Topografie einfügen. Die beiden Baukörper sind konzeptionell gleich, jedoch punktgespiegelt angeordnet. Die den Innenhof bildenden Gebäudeflügel sind parallel zueinander ausgerichtet. Damit nutzen die Verfasser die Chance nicht, die räumliche Hofqualität zusätzlich zu steigern. Das Projekt erscheint dadurch etwas spannungslos. Die punktsymmetrische Anordnung der Attika unterstützt diese Wirkung und entspricht nicht unbedingt dem Verlauf der Topografie. Die beiden Kopfflügel könnten etwas differenzierter und für den Ort spezifischer ausformuliert sein.

Architektonisch-gestalterische Qualität des Projektvorschlages

Die beiden Gebäude sind klar strukturiert in einen Gebäudeflügel mit Maisonette-Wohnungen (Familienwohnen) und jeweils einen Flügel mit kleineren 2.5 und 3.5 Zi-Wohnungen. So entstehen insgesamt 28 Maisonette-Wohnungen und 50 kleinere Wohnungen. Die Idee, dass jede Maisonette-Wohnung ihren eigenen ‚Haus‘-Zugang hat, überzeugt und macht die Stärke des Projektes aus. Die Geschosswohnungen ergänzen und vervielfältigen das Angebot was letztendlich einen guten Wohnungsmix zur Folge hat. Das ‚Durchwohnen‘, das an diesem Ort sicher der richtige Ansatz ist, wird leider nicht konsequent genug verfolgt, so dass nur 30 der 50 kleineren Wohnungen von dieser Qualität profitieren.

Die Fassadengestaltung trägt die innere Organisation nach aussen und belebt mit den Loggias die Fassaden. Die Kombination der hölzernen Fassade mit einer Tragstruktur aus Beton ist plausibel erläutert und entspricht der topografischen und räumlichen Situation.

Funktionalität / Wohnqualität

Die Idee der Maisonette-Wohnung wird grundsätzlich begrüsst. Die Verfasser lassen aber die Chance ungenutzt, das räumliche Potential im Schnitt einer zweigeschossigen Wohnung entsprechend zu nutzen und komplexere und spannungsvollere Wohnungen zu schaffen (z.Bsp. Blickbezüge über die Geschosse hinweg, Überhöhen). Kritisch wird beurteilt, dass sämtliche Maisonette-Wohnungen nur bedingt oder gar nicht behindertengerecht geplant sind. Ebenfalls beanstandet wird, dass aus der Tiefgarage die Maisonette-Wohnungen alleinstens nur über die Treppen/Liftanlage der ‚Kopfflügel‘ und den Aussenraum erreichbar sind.

Die vier Wohnungen im Bereich der Gebäudegelenke sind bezüglich Wohnqualität und Möblierbarkeit ungenügend. Zudem fehlt bei der östlichen Tiefgarage ein Fluchttreppenhaus (Quartierplatz).

Freiräumlich-landschaftlicher Anspruch

Das Projekt schafft einen klaren Abschluss zum Grünkorridor der in seiner Natürlichkeit einen Kontrast zum intensiv gestalteten Hofraum und den, den Ostfassaden vorgelagerten, Gärten bildet. Auch die Durchgängigkeit der Siedlung durch die Treppenanlagen in den Gebäudegelenken wirkt angemessen und selbstverständlich. Nachteilig ist das geringe Angebot an gemeinschaftlichen Freiräumen aufgrund der privaten Gärten die den Maisonetten vorgelagert sind. Die Gestaltung des Ankunftsortes mit der Parkierung und dem Wendehammer ist ungenügend, insbesondere weil der Langsamverkehr und der motorisierte Verkehr (Besucherparkplätze/TG- Ausfahrt) nicht konsequent genug getrennt werden.

Wirtschaftlichkeit des Überbauungsvorschlages

Der gesamte Projektvorschlag ist gut strukturiert und hat ein klares Wohnungskonzept, das eine vielfältige Mieterschaft anspricht. Die vorgeschlagene Konstruktion entspricht dem Ort und ist verhältnismässig. Einzig die Tiefgarageneinfahrt scheint etwas aufwändig. Der Projektvorschlag ist wirtschaftlich realisierbar.

Fazit

Das Projekt Jack & Mary fügt sich gut in die Topografie ein, nimmt auf die umliegende Bebauung Rücksicht und ist wirtschaftlich. Der insgesamt klare und gut organisierte Projektvorschlag ist ein wertvoller Beitrag. Er geht bei der Funktionalität und der Qualität der Wohnungen jedoch einige Kompromisse ein.

10 Anhang C: weitere Projekte

01_PULPO

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

Team Fortimo

Investor:

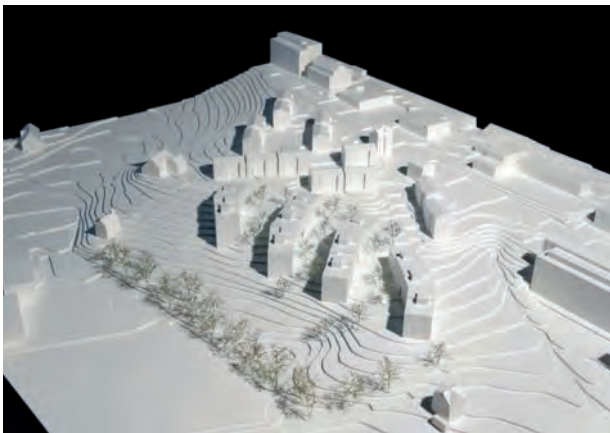
Fortimo

Architekt:

Keller Branzanti Architekten AG, Dipl. Architekten ETH SIA SWB

Landschaftsarchitekt:

PR Landschaftsarchitektur GmbH



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

79

Anlagekosten:

CHF 29'000'000

Landwert:

CHF 8'200'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 250'000



02_DICHTER

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

IMBEMI

Investor:

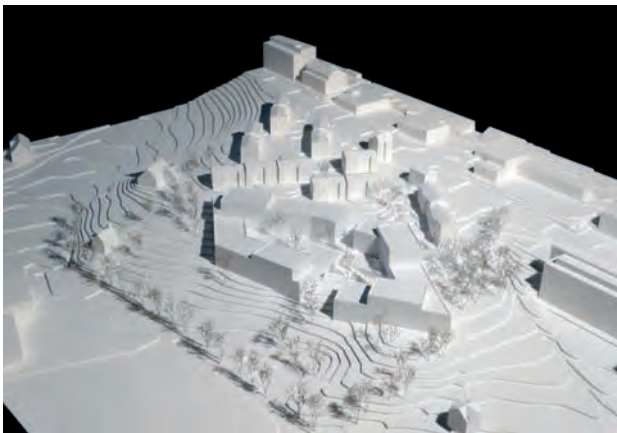
Pensionskasse der Helvetia Versicherungen

Architekt:

Baumschlager Eberle St. Gallen AG

Landschaftsarchitekt:

Müller Illien Landschaftsarchitekten



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

116

Anlagekosten:

CHF 38'072'800

Landwert:

CHF 12'500'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 499'659



03_SONNENFÄNGER

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

ARCHE

Investor:

Mettler2Invest AG

Architekt:

Bollhalder + Eberle AG

Landschaftsarchitekt:

Pauli | Stricker GmbH Landschaftsarchitekten BSLA



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

78

Anlagekosten:

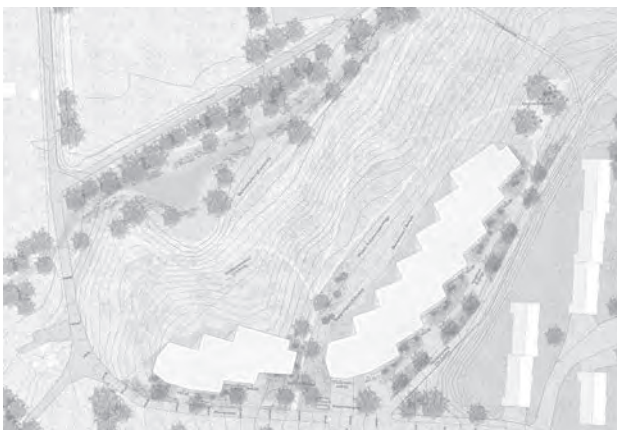
CHF 31'370'000

Landwert:

CHF 6'336'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 190'080



06_Obenabe

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

Pensimo Bfp

Investor:

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

Architekt:

Bischof Föhn Architekten ETH SIA

Landschaftsarchitekt:

parbat Landschaftsarchitekt GmbH



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

77

Anlagekosten:

CHF 29'000'000

Landwert:

CHF 5'700'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 171'000



07_Pueblo

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

Novavest

Investor:

Novavest Real Estate AG

Architekt:

Itten + Brechbühl AG

Landschaftsarchitekt:

Hager Partner AG



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

74

Anlagekosten:

CHF 29'930'000

Landwert:

CHF 6'100'500

Baurechtszins p.a.:

CHF 183'015



08_aZeris

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

Stoffel Schneider Architekten AG / BSS & M Real Estate AG / Schrämmler Landschaftsarchitektur GmbH

Investor:

BSS & M Real Estate AG

Architekt:

Stoffel Schneider Architekten AG

Landschaftsarchitekt:

Schrämmler | Landschaftsarchitektur GmbH



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

65

Anlagekosten:

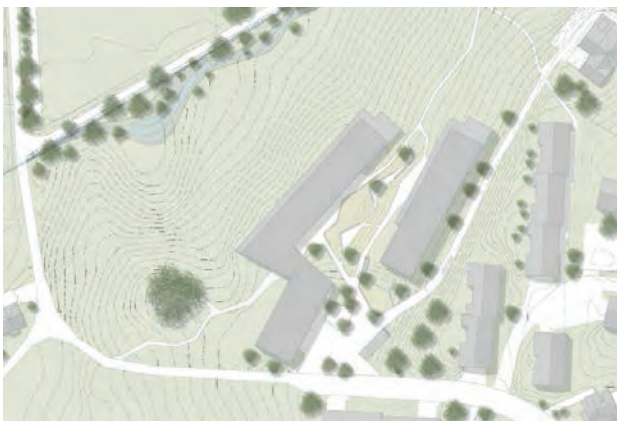
CHF 27'120'000

Landwert:

CHF 8'850'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 309'750



09_koi

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

plan b architekten / Reseda Invest AG

Investor:

Reseda Invest AG

Architekt:

plan b architekten

Landschaftsarchitekt:

planikum GmbH



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

74

Anlagekosten:

CHF 32'992'747

Landwert:

CHF 5'300'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 185'000



10_A | B | W | ohnen

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

ASGA | DUSA | HEINRICH

Investor:

ASGA Pensionskasse Genossenschaft

Architekt:

Dietrich | Untetrifaller | Stäheli Architekten AG

Landschaftsarchitekt:

Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

48

Anlagekosten:

CHF 20'000'000

Landwert:

CHF 6'760'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 205'000



11_zitter

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

alsa - zpw

Investor:

Alsa PK

Architekt:

Ziegler + Partner Architekten AG

Landschaftsarchitekt:

Graber Allemann Landschaftsarchitektur GmbH



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

76

Anlagekosten:

CHF 31'100'000

Landwert:

CHF 12'513'333

Baurechtszins p.a.:

CHF 375'400



12_Tripp Trapp

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

living.SG

Investor:

motivo ag

Architekt:

Tom Munz Architekt GmbH

Landschaftsarchitekt:

vetschpartner Landschaftsarchitekten AG



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

54

Anlagekosten:

CHF 32'960'000

Landwert:

CHF 4'555'040

Baurechtszins p.a.:

CHF 182'000



13_QUARTIER

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

Waldform

Investor:

SUVA

Architekt:

Klaiber Partnership AG

Landschaftsarchitekt:

Martin Klauser Landschaftsarchitekt HTL / BSLA



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

71

Anlagekosten:

CHF 25'779'459

Landwert:

CHF 8'167'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 245'000



15_SALAMANDER

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

pk.tg

Investor:

pk.tg Pensionskasse Thurgau

Architekt:

K&L Architekten AG

Landschaftsarchitekt:

ryffel + ryffel ag Landschaftsarchitekten BSLA / SIA



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

66

Anlagekosten:

CHF 28'396'000

Landwert:

CHF 7'389'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 219'500



16_MAX UND MORITZ

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

Steiner Investment Foundation - Schwabe - Engeler

Investor:

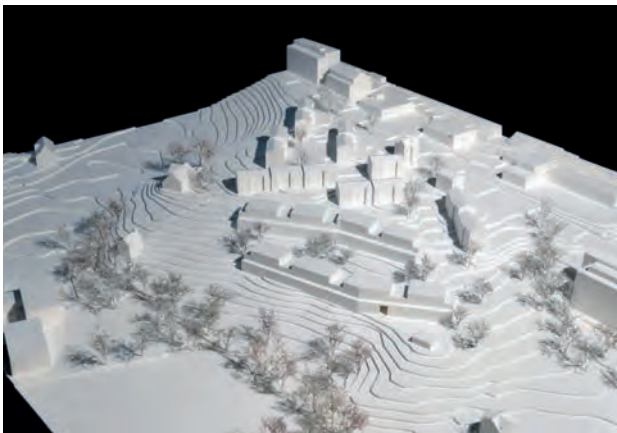
Steiner Investment Foundation

Architekt:

Schwabe Suter Architekten

Landschaftsarchitekt:

Engeler Freiraumplanung AG



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

53

Anlagekosten:

CHF 29'570'000

Landwert:

CHF 5'718'202

Baurechtszins p.a.:

CHF 202'996



17_«HERR RITTER»

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

Burggarten

Investor:

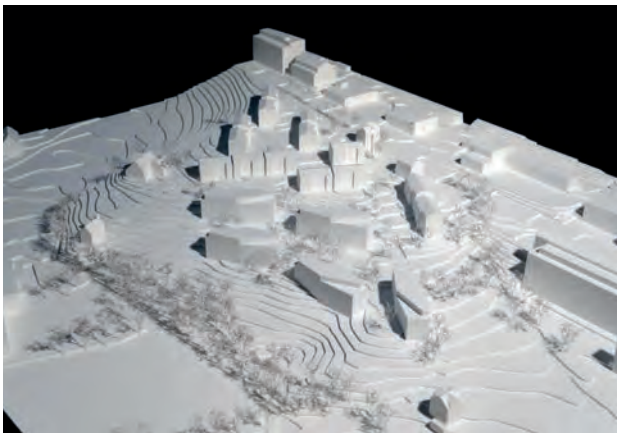
WIM AG

Architekt:

NW/A GmbH Niedermann Walti Architekten

Landschaftsarchitekt:

Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

77

Anlagekosten:

CHF 26'967'500

Landwert:

CHF 6'913'900

Baurechtszins p.a.:

CHF 207'417



18_Tranquillo

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

HRS Investment AG

Investor:

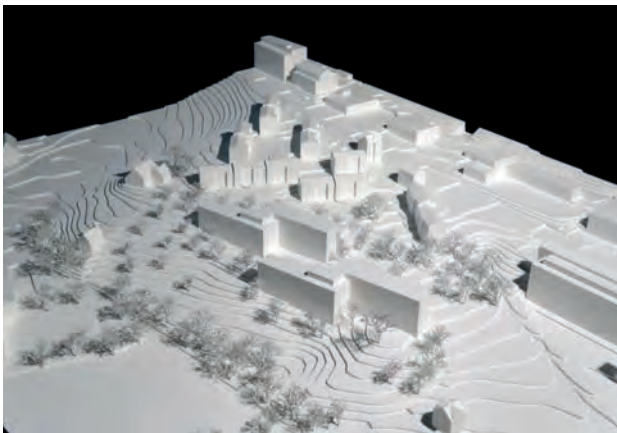
HRS Investment AG

Architekt:

ARGE Gmür & Geschwentner Architekten AG und Helle Architektur GmbH

Landschaftsarchitekt:

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

111

Anlagekosten:

CHF 41'054'000

Landwert:

CHF 12'660'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 380'000



20_ «Etappe 1»

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

Überbauung Schönenwegen

Investor:

Stiftung für Wohnungshilfe St. Gallen

Architekt:

Gemperli Stauffacher Architektur GmbH

Landschaftsarchitekt:

Brunner Landschaftsarchitekten GmbH



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

66

Anlagekosten:

CHF 27'000'000

Landwert:

CHF 8'000'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 240'000



22_hookline

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

AHORN

Investor:

AXA Leben AG Winterthur

Architekt:

Wild Bär Heule Architekten AG

Landschaftsarchitekt:

Mavo GmbH



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

83

Anlagekosten:

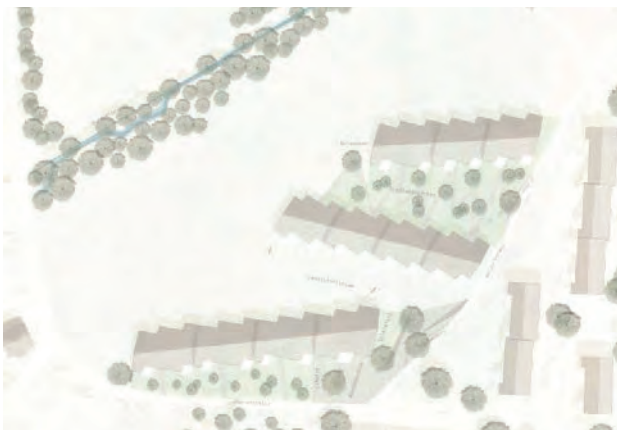
CHF 34'930'000

Landwert:

CHF 10'714'290

Baurechtszins p.a.:

CHF 375'000



23_GreenFinger

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

Helvetia Versicherungen / Züst Gübeli Gambetti / Rotzler Krebs Partner

Investor:

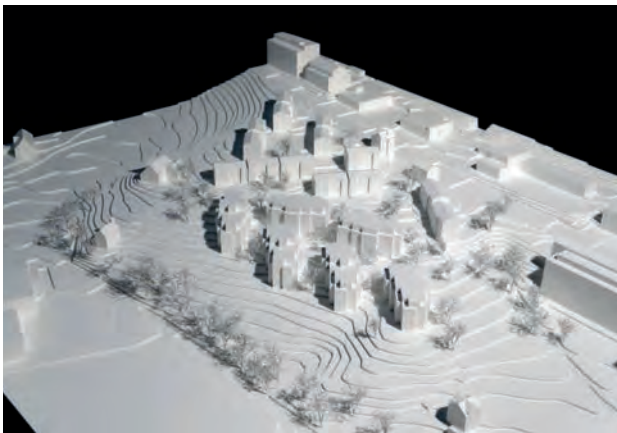
Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG

Architekt:

Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG

Landschaftsarchitekt:

Rotzler Krebs Partner GmbH, Landschaftsarchitekten BSLA



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

101

Anlagekosten:

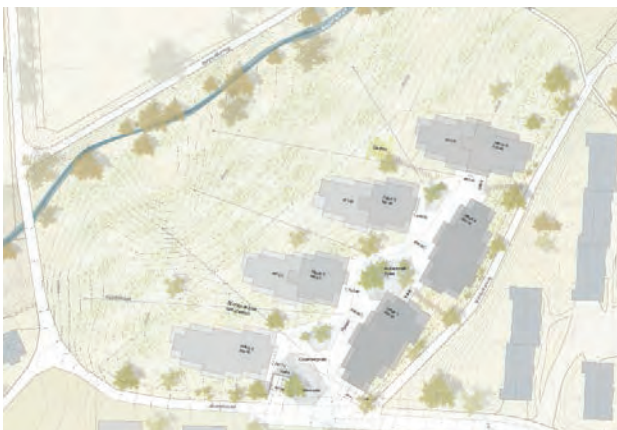
CHF 35'993'373

Landwert:

CHF 12'500'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 519'402



24_Durchblick

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

Baugenossenschaft Krüzern

Investor:

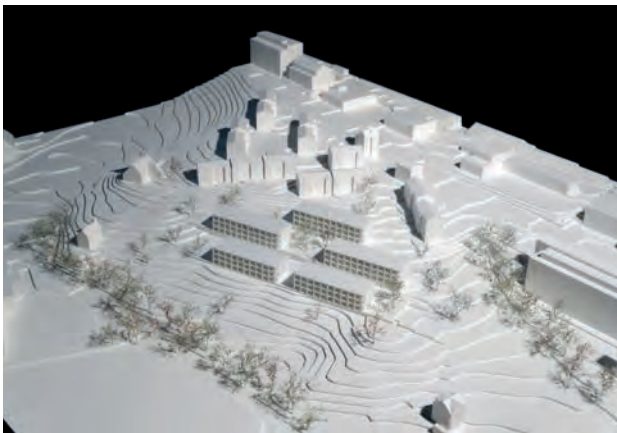
Baugenossenschaft Krüzern

Architekt:

Max Dudler Architekten AG

Landschaftsarchitekt:

Blau und Gelb Landschaftsarchitekten



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

60

Anlagekosten:

CHF 27'735'421

Landwert:

CHF 6'885'000

Baurechtszins p.a.:

CHF 206'550



25_Triptychon

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft:

N Architekten

Investor:

KIMO AG

Architekt:

Niedermann Architekten AG

Landschaftsarchitekt:

Kollektiv Nordost GmbH



Projektkennwerte

Anzahl Wohnungen:

72

Anlagekosten:

CHF 27'082'500

Landwert:

CHF 6'913'900

Baurechtszins p.a.:

CHF 207'417

Sovereignität. Hangaufwärts betonen die
 igitlich dreigeschossig in Erscheinung. Mit
 den Terrain entwickeln sie bis zu fünf
 Die präzise Stellung der Baukörper erhöht
 ng in das gewachsene Terrain.

