
Schlussbericht

2. September 2014

Studienauftrag Neubau Alterswohnungen Blumenfeld



Inhaltsverzeichnis

Altstätten SG

Studienauftrag Neubau Alterswohnungen Blumenfeld

Schlussbericht

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Aufgabenstellung	3
2	Organisation Wettbewerb	5
2.1	Veranstalter / Organisation	5
2.2	Verfahren	5
2.3	Teilnehmende Büros	5
2.4	Beurteilungsgremium	5
2.5	Entschädigung	6
3	Zwischenbesprechung	7
3.1	Ziel der Zwischenbesprechung	7
3.2	Empfehlung	7
4	Vorprüfung	9
4.1	Vorprüfung	9
4.2	Kenntnisnahme	9
5	Beurteilung	10
5.1	Vorgehen	10
5.2	Beurteilungskriterien	10
5.3	Schlussbeurteilung	11
5.4	Empfehlung	11
5.5	Würdigung	11
6	Genehmigung	12
6.1	Genehmigung	12
	Projektbeschriebe	13
	Siegerprojekt	13
	Übrige Projekte	17
	Impressum	33

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Sachverhalt

Die evangelische Waisenguts- und Fondsgemeinde Altstätten betreibt auf der Parzelle Nr. 595 an der Heidenerstrasse 16 ein Altersheim mit 22 Plätzen. Es ist geplant, auf dem Grundstück zusätzlich Alterswohnungen zu erstellen. Die Stadt begrüsst das Engagement der Bauherrschaft und beurteilt den Standort an dieser zentralen und gut erschlossenen Lage als richtig. Zudem sind auch Synergien mit dem benachbarten Altersheim Haus VIVA möglich.

Studienauftrag

Für die Projektentwicklung hat die evangelische Waisenguts- und Fondsgemeinde einen Studienauftrag unter fünf geeigneten Architekturbüros im Dialog in Auftrag gegeben. Über eine Präqualifikation wurden die Büros mit den hierfür nötigen Referenzen selektiert.

Mit dem Studienauftrag wurden fünf Projektstudien parallel entwickelt. Daraus wurde mit dem Beurteilungsgremium der Konsens für das am besten geeignete Projekt zu erreichen. Die favorisierte Projektstudie soll im Anschluss an dieses Verfahren weiterentwickelt und zur Baureife gebracht werden.

1.2 Aufgabenstellung

Umfang

Die evangelische Waisenguts- und Fondsgemeinde beabsichtigt, auf der Parzelle Nr. 595 ca. 36 Alterswohnungen sowie die nötigen Infrastrukturen, an Stelle des heute nicht mehr genutzten Stalls im Bereich zwischen dem Haus Blumenfeld und der Bildstrasse, zu bauen. Dies ermöglicht den Bewohnern der Alterswohnungen, verschiedenste Dienstleistungen direkt im Haus beanspruchen zu können.

Auf der gleichen Parzelle steht bereits das Altersheim «Blumenfeld». Dieses Altersheim soll auch nach dem Bau der Alterswohnungen weiterbetrieben werden. Dadurch ergeben sich Synergien, auch für die Alterswohnungen.

Der eingedolte Bach im Norden des Perimeters soll geöffnet und in die Umgebungsgestaltung integriert werden. Die Stadt Altstätten hat dazu ein Bachkonzept für den Höflibach erarbeitet.

Bearbeitungsgebiet

Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum an der Ecke Heidenerstrasse und Bildstrasse. Es umfasst das Grundstück Nr. 595 mit einer Fläche von ca. 6'100 m². Das Gebiet ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und grenzt im Norden an die Wohnzone W2a.

Das Planungsgebiet ist von verschiedenen öffentlichen Einrichtungen umgeben. So befinden sich östlich des Gebiets das Altersheim «Haus Viva» sowie die Primarschule Schöntal. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das

Spital Altstätten. Zudem befinden sich noch südlich, direkt angrenzend an das Planungsgebiet, der Friedhof von Altstätten sowie die evangelische Kirche.

Abb. 1 Orthofoto, www.geoportal.ch, Juni 2012
(ohne Massstab)

Legende:

- ① Spital Altstätten
- ② Altersheim Haus Viva
- ③ Altersheim Heidenerstrasse
- ④ Friedhof Altstätten



2 Organisation Wettbewerb

2.1 Veranstalter / Organisation

Veranstalterin

Veranstalterin war die evangelische Waisenguts- und Fondsgemeinde Altstätten. Sie gilt als öffentlich-rechtliche Körperschaft und unterliegt somit dem öffentlichen Vergabeverfahren.

Organisation

Die Organisation des Wettbewerbs, die Vorprüfung der eingereichten Projekte sowie die Wettbewerbsbegleitung lagen beim Büro Strittmatter Partner AG, Raumplanung & Entwicklung, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen.

2.2 Verfahren

Studienauftrag

Der Studienauftrag wurde nach SIA-Ordnung 143 für Studienaufträge (Ausgabe Mai 2009) mit einer vorgeschalteten Präqualifikation durchgeführt.

2.3 Teilnehmende Büros

Die folgenden Büros wurden an der Präqualifikation für den Studienauftrag ausgewählt und haben die Einladung zur Teilnahme angenommen:

- Armin Benz Martin Engeler, St. Gallen
- Frei & Ehrensperger Architekten ETH SIA BSA, Zürich
- Gähler Architekten BSA/SIA, St. Gallen
- GÄUMANN LÜDI VON DER ROPP, Zürich
- Oliv Brunner Volk Architekten GmbH, Zürich

2.4 Beurteilungsgremium

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

Das Gremium setzte sich aus den nachstehend erwähnten Personen zusammen:

Vertretung Veranstalter

- Walter Gerster, evangelische Waisenguts- und Fondsgemeinde, Präsident
- Erika Buschor, evangelische Waisenguts- und Fondsgemeinde, Aktuarin
- Willi Hagger, evangelische Waisenguts- und Fondsgemeinde, Vizepräsident
- Elmar Senn, evangelische Waisenguts- und Fondsgemeinde, Berater

Fachexperten*

- Andreas Jung, dipl. Arch. ETH, Leiter Hochbau Stadt Altstätten
- Patric Allemann, dipl. Arch. ETH/SIA, Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG, Zürich
- Marion Spirig, dipl. Arch. ETH/SIA, architekten : rlc ag, Rheineck
- Hanspeter Woodtli, dipl. Ing. FH/SIA, Raumplaner FSU, St. Gallen (Ersatz)

Berater ohne Stimmrecht

- Alex Hautle, SPITEX, Vizepräsident
- Christoph Zoller, Pro Senectute, Leiter Regionalstelle

* Fachpersonen gemäss den Bestimmungen von SIA 143

2.5 Entschädigung

Die beauftragten Büros erhielten für ihre Teilnahme und ihre vollständig abgelieferten Arbeiten je eine pauschale Entschädigung von CHF 10'000.– exkl. Mehrwertsteuer.

3 Zwischenbesprechung

3.1 Ziel der Zwischenbesprechung

Zweck

An der Zwischenbesprechung konnten sämtliche Teams ihre Projekte dem Beurteilungsgremium vorstellen. Die Teams hatten zudem die Möglichkeit Fragen zur Aufgabenstellung sowie zu den Vorgaben und Grundlagen stellen. Das Beurteilungsgremium konnte konkretere Vorgaben für alle Teams respektive spezifische auf die einzelnen Projekte zu machen. Mit dieser Zwischenbesprechung konnten die Projekte genauer auf die künftigen Bedürfnisse abgestimmt werden.

Ablauf

Die Teams präsentierten dem Beurteilungsgremium einzeln ihre Leitidee, städtebauliche Konzeption und grundsätzliche Überlegungen namentlich anhand der Modellgrundlage und Konzeptskizzen. Schwerpunkt der Zwischenbesprechung waren die konzeptionellen Überlegungen. Die folgenden Bestandteile der Aufgabe mussten vorhanden sein:

- Analyse der Aufgabe
- Konzeptionelle Überlegungen (Gebäudesetzung, Volumetrie und Freiräume)
- klar erkennbare architektonische Projektidee mit innenräumlichen Überlegungen
- Prinzip der Erschliessung und Parkierung
- städtebauliches Arbeitsmodell als Einsatz im Grundlagenmodell im Massstab 1:500
- Grundrisse und Situation im Massstab 1:500

Die Form der Präsentation war den Teilnehmenden freigestellt. Sie sollte auf eine nachvollziehbare und auf die jeweiligen Anforderungen abgestimmte Art erfolgen.

Das Beurteilungsgremium diskutierte die verschiedenen Konzepte, prüfte sie mit der Aufgabenstellung und legte ergänzende Bearbeitungsschwerpunkte fest.

3.2 Empfehlung

In einem Protokoll wurden vom Beurteilungsgremium ergänzende Anforderungen zur Aufgabenstellung allgemein sowie projektspezifisch den einzelnen Teams festgesetzt. Dabei wurde weiterhin eine möglichst grosse Handlungsfreiheit offengelassen um eigenständige Lösungen nicht zu gefährden. Unter anderem waren dies (auszugsweise):

- Der Wohnungsspiegel und dessen zulässige Abweichungen wurde konkretisiert;
- Die Wohnungsausrichtung ist so zu wählen, dass möglichst alle über Direktbesonnung verfügen;

- Zu- und Wegfahrten des Planungsgebiets sind innerhalb des eigenen Grundstücks zu realisieren und müssen direkt auf die angrenzenden öffentlichen Strassen führen.

4 Vorprüfung

4.1 Vorprüfung

Allgemein

Die Vorprüfung umfasste eine wertungsfreie, technische Überprüfung auf die Erfüllung der Programmbedingungen und der gestellten Anforderungen.

Als Grundlage der Vorprüfung dienten die Anforderungen des Studienprogramms vom 20. Februar 2014 in Ergänzung mit der Fragenbeantwortung vom 13. März 2014 und dem Protokoll der Zwischenbesprechung vom 8. April 2014.

Die Vorprüfung diente dem Beurteilungsgremium zur Bestimmung allfälliger Ausschlüsse sowie zu Einschränkungen bei der Entschädigung.

Durchgeführt wurde die Vorprüfung vom beigezogenen Fachbüro Strittmatter Partner AG, St. Gallen. Die Ergebnisse wurden den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums vor der Schlusspräsentation präsentiert und abgegeben.

Formelle Prüfung

Bei der Prüfung der formellen Kriterien wurden lediglich im Bezug auf die geforderten Erläuterungen und der Plandarstellung kleinere Abweichungen festgestellt.

Materielle Prüfung

Bei der Prüfung der materiellen Kriterien wurden verschiedene Abweichungen namentlich in folgenden Bereichen festgestellt:

- es wurden zusätzliche Räume eingeplant respektive wurde auf einzelne Räume verzichtet;
- es gibt grössere Abweichungen gegenüber den geforderten Raumgrössen;
- der geforderte Wohnungsschlüssel mit Abweichungstoleranz wurde nicht eingehalten;
- der Gewässerraum ist zu schmal eingeplant oder wird durch Wege tangiert.

4.2 Kenntnisnahme

Anträge der Vorprüfungsinstanz

Die Vorprüfungsinstanz beantragte dem Beurteilungsgremium, die fünf abgegebenen Projekte zur Beurteilung zuzulassen und an alle fünf Büros die volle Entschädigung auszurichten.

5 Beurteilung

5.1 Vorgehen

Sitzungen des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium trat am 9. Juli 2014 zur Schlusspräsentation und anschliessenden Beurteilung in Altstätten zusammen.

Die teilnehmenden Büros präsentierten ihre bereinigten Projektstudien dem Beurteilungsgremium einzeln und zeigten, wie sie die Vorgaben aus der Zwischenbesprechung umgesetzt hatten.

Danach wurden alle Projekte für die Beurteilung durch das Beurteilungsgremium übersichtlich ausgestellt.

Projektprüfung und Wertungsrundgänge

Alle Projekte wurden durch die Fachpreisrichter einzeln geprüft und dem gesamten Beurteilungsgremium vorgestellt. Anschliessend wurden alle Projekte, gestützt auf die Beurteilungskriterien, diskutiert und entsprechend bewertet.

5.2 Beurteilungskriterien

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

Städtebauliche und freiräumliche Qualität

- Situierung der Bauten
- Integration der Baukörper in die Umgebung
- Umgebungsgestaltung

Architektonische und funktionale Qualität

- Räumliche Konzeption und behindertengerechte Ausführung
- architektonischer Ausdruck
- Benutzerfreundlichkeit und betriebliche Abläufe

Wirtschaftlichkeit

- Nutzungskonzept
- Kosten- / Nutzenverhältnis
- Betrieb und Unterhalt

Ökologische Qualität

- Energiekonzept
- Nachhaltigkeit der Baukörper

5.3 Schlussbeurteilung

Die fünf Projekte wurden nach allen Beurteilungskriterien detailliert beurteilt und miteinander verglichen. Alle Projekte weisen eine städtebaulich und architektonisch gute Qualität auf und zeigen interessante Ansätze mit der Aufgabenstellung.

5.4 Empfehlung

Das Projekt des Teams «GÄUMANN LÜDI VON DER ROPP Architekten AG» wird vom Beurteilungsgremium der evangelischen Waisenguts- und Fondsgemeinde einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen.

5.5 Würdigung

Durch die intensive Zusammenarbeit zwischen der Eigentümerin, dem Beurteilungsgremium und den beauftragten Architekturbüros wurden mit der vorliegenden Studie fünf unterschiedliche, jedoch allesamt hochwertige Konzepte erarbeitet. Es wurden durchgehend sehr hochwertige Arbeiten abgegeben.

Das Beurteilungsgremium sowie die Veranstalterin möchten sich hiermit bei den eingeladenen Architekturbüros für den erbrachten Einsatz bedanken.

6 Genehmigung

Altstätten SG

Studienauftrag Neubau Alterswohnungen Blumenfeld

Schlussbericht

6.1 Genehmigung

Das Beurteilungsgremium erklärt sich mit dem Beurteilungsbericht einverstanden. Der Bericht wurde auf dem Korrespondenzweg nach der Jurierung gutgeheissen.

Beurteilungsgremium

Walter Gerster

Erika Buschor

Willi Hagger

Elmar Senn

Andreas Jung

Patric Allemann

Marion Spirig

Hanspeter Woodtli

Projektbeschriebe

Siegerprojekt

Team **GÄUMANN LÜDI VON DER ROPP**
Architekten AG, Zürich
Samuel Gäumann, Projektleiter
Martin von der Ropp, Projektleiter



Zwei in ihrer Fassadenabwicklung modulierte Bauvolumen werden entlang der Bildstrasse positioniert und bilden zusammen mit dem bestehenden Altersheim die Gesamtanlage. Mit ihrer – im Grundriss auf den ersten Blick befremdende – Form vermitteln sie zwischen kleinteiligen Wohnbauten, grossformatigen öffentlichen Bauten und dem grosszügigen Grünraum des Friedhofs. Durch die schlanken, hervortretenden Gebäudeteile entsteht eine Massstäblichkeit, die mit den Kleinstrukturen kommuniziert und sich mit dem Grünraum verzahnt. Gleichzeitig verfügen die Baukörper in ihrer tatsächlichen Grösse auch über genügend Kraft, um gegenüber den öffentlichen Bauten bestehen zu können. Durch Aufnehmen der unmittelbar vor Ort vorhandenen Hauptrichtungen, werden die auf den ersten Blick ortsfremd wirkenden Volumen präzise in den städtebaulichen Kontext eingefügt.

Die Gesamtkonzeption ist geprägt vom respektvollem Umgang mit dem Bestand: Einerseits erhält das bestehende Altersheim genügend Respekt durch gebührenden Abstand und wird als eigenständiges Element mittels dem verbindenden Wandelgang konzeptionell und funktionell eingebunden. Andererseits werden die prägenden Elemente aufgenommen und ergänzt, beispielsweise der Blumengarten oder der Höflibach. Und schliesslich gewährleistet die Positionierung der Neubauten im Osten grösstmögliche Flexibilität für die Zukunft.

Die zwei Neubauten formulieren die neue Pforte an der Bildstrasse, durch welche die Anlage hauptsächlich erschlossen wird. Die Vorfahrt endet beim Wandelgang, mit dem alle Gebäude gedeckt und hindernisfrei erreicht werden können. Dieser gedeckte Aussenbereich ermöglicht jederzeit körperliche Bewe-

gung und gesellschaftliche Begegnungen. Im Erdgeschoss der Neubauten liegen die öffentlichen Räume von SPITEX RhyCare und Pro Senectute.

Abb. 2 Situation



Der Blick auf die Grundrissorganisation der Wohngeschosse offenbart schliesslich den Ursprung der speziell modulierten Baukörper: Über die zentrale Halle im Erdgeschoss und Treppe / Lift erreichen die Bewohner den ruhigeren Vorplatz im jeweiligen Geschoss und schliesslich die Nische mit der Wohnungstüre, die den endgültigen Übertritt ins Private kennzeichnet. Den Projektverfassern gelingt es, alle Wohnungen mit gleicher Qualität zu organisieren. Da in jedem gegen aussen hervortretenden Gebäudeteil eine Wohnung vorgesehen ist, verfügen sämtliche Wohnungen über drei Ausrichtungen, wovon mindestens eine gegen Süden zeigt. Die Wohnungen selbst sind geprägt von einem feinen Gespür für die zukünftigen Bewohner: Eine Halle erschliesst alle Räume und mittels einer raumhaltigen Wand können die Wohnungen platzsparend und vielfältig eingerichtet werden. Den französischen Fenstern wird eine perforierte massive Brüstung vorgesetzt, welche dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner gerecht wird. Durch die raumhohe Verglasung zur Loggia wird der Wohnraum zudem grosszügiger erlebbar. Die Fassadengestaltung orientiert sich folgerichtig am klassischen Wohnbau. Das Einsteinmauerwerk und dessen muraler Ausdruck werden den Volumen in ihrer Grösse und Form gerecht. Durch die waagrechten Einschnitte der Loggien und der vertikalen Gestaltung

der Putzstruktur werden die Volumen gegliedert und die Neubauten in ihr Umfeld eingefügt.

Bezüglich Gebäudevolumen und -flächen liegt das Projekt im Mittelfeld. Mit der vorgeschlagenen Konstruktion ist mit wirtschaftlichen Erstellungskosten und langfristig geringen Unterhaltskosten zu rechnen.

Der Vorschlag von Gäumann Lüdi von der Ropp überzeugt in der gesamtheitlichen Herangehensweise, ortsbaulich, architektonisch wie mit dem feinen Gespür für die zukünftigen Bewohner. Mit dem ortsbaulichen Konzept, der Einbindung der vorhandenen Bauten und den qualitätsvollen, raffiniert organisierten Wohnungen entsteht nicht nur eine Gesamtanlage mit architektonischem Mehrwert sondern auch mit einer eigenen Identität, die viel Lebenslust und Lebendigkeit über die Parzellengrenzen hinaus strahlt.

Abb. 3 Ansicht Ost



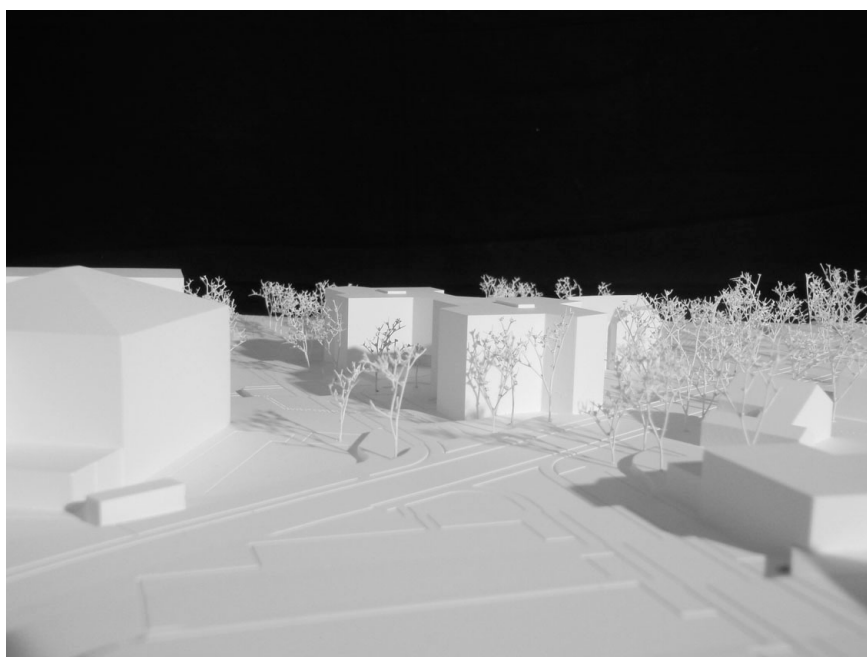
Abb. 4 Ansicht West



Abb. 5 Grundriss OG



Abb. 6 Modellfoto | Ansicht Nord



Übrige Projekte

Team **Armin Benz Martin Engeler,**
St. Gallen
Martin Engeler, Projektleiter
Jacqueline Kissling, Landschaftsar-
chitektin, Rorschach



Zwei abgestufte Einzelbauten mit 5 und 6 Geschossen bilden parallel zur Bildstrasse mit dem Altbau eine neue Hofsituation. Als wesentliche Projektteile zeigen sich darin die neu gestalteten Hofelemente; im nördlichen Teil ist dies die Offenlegung des Höflibaches und im südlichen Teil der neue Pavillon im bestehenden realen Blumenfeld sowie eine direkte Verbindung zum Wegnetz des Friedhofs. Beide Elemente zeigen eine hohe gestalterische Qualität im Aussenraum. Besonders hervorzuheben ist der sensible und äusserst sorgfältige Umgang mit dem Höflibach, der als Weiher eine neue und zusätzliche Wohnqualität bringen soll. Ob dieser kleine, wenig Wasser führende Bach einen Weiher zu bilden vermag, bleibt jedoch ungeklärt. Der Freiraum zwischen den neuen Wohnhäusern und dem «alten» Haus Blumenfeld wirkt gesamthaft sehr stimmungsvoll und einladend.

Die ortsbauliche Haltung mit der Stellung der Bauten parallel zur Bildstrasse ist nachvollziehbar.

Die dreiseitige Orientierung der aussenliegenden Wohnungen ist geschickt gelöst. Der Blick in Richtung Südwest zum Städtchen und auf den Hofbereich hin verspricht eine hohe Akzeptanz der künftigen Bewohner. Die gemeinsamen Zugänge zu den öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss wie auch zu den Wohnungen liegen auf der Strassenseite. Die Erschliessungsbereiche sind übersichtlich und im hinteren Haus sogar grosszügig. Doch stellt sich die Frage,

ob diese Erschliessungsbereiche als gemeinsamer Aufenthaltsraum wirklich genutzt werden. Lobenswert sind auch die Vorschläge der gemeinsamen Dachterrassen, einer Sauna und eines Fitnessraumes. Allerdings ergeben sich hieraus Überschneidungen zu den Dachwohnungen, die zu Konflikten führen können.

Noch wenig überzeugend ist die Fassadengestaltung, insbesondere der Seite zur Bildstrasse. Beide Häuser fallen durch die übergrosse Verglasung im Erschliessungsbereich auseinander und sind wenig kohärent. Auch widerspricht diese grosse Öffnung der konstruktiven Logik des Einsteinmauerwerks.

Das vorgeschlagene Projekt ist grundsätzlich einfach gehalten und effizient. Obwohl das Gebäudevolumen im oberen Bereich aller abgegebenen Projekte liegt, wird das Projekt mit den 36 Wohnungen als wirtschaftlich eingestuft.

Die ökologischen Aspekte werden durch das Einsteinmauerwerk und die kompakten Volumina erfüllt.

Das Projekt überzeugt trotz klarer städtebaulicher Haltung nicht vollends. Der architektonische Ausdruck zur Strassenseite vermag trotz vieler wertvoller Überlegungen und der äusserst subtilen Aussenraumgestaltung nicht vollständig zu überzeugen.

Dennoch ist es den Verfassern gelungen, ein wertvolles und sorgfältig durchdachtes Projekt zu präsentieren, das aber die erwartete Stimmigkeit zwischen Aussenraum und Architektur nicht vollends umzusetzen versteht.

Abb. 7 Situation

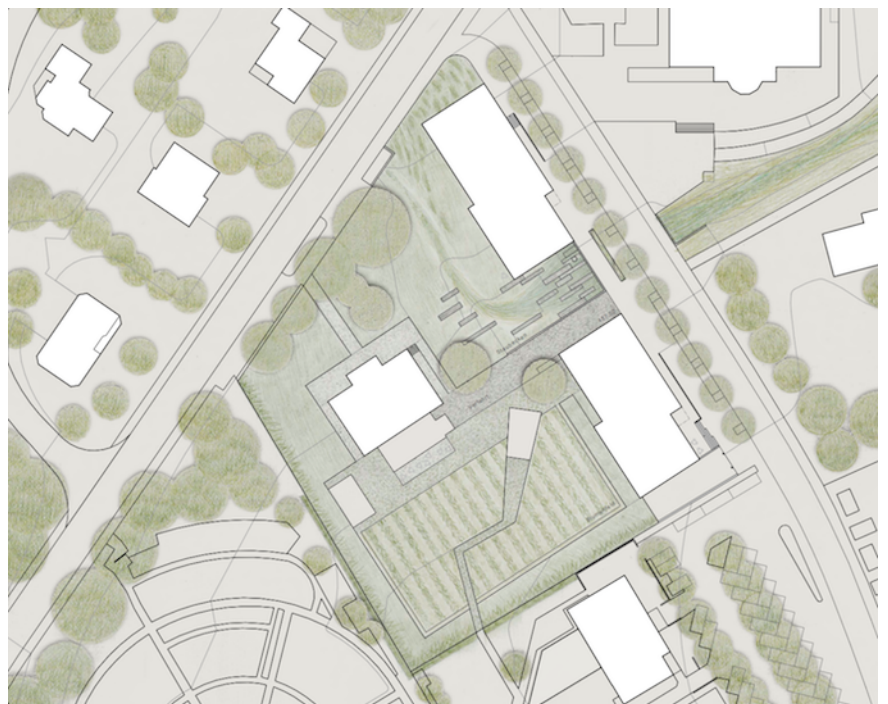


Abb. 8 Ansicht Ost



Abb. 9 Ansicht West



Abb. 10 Grundriss OG

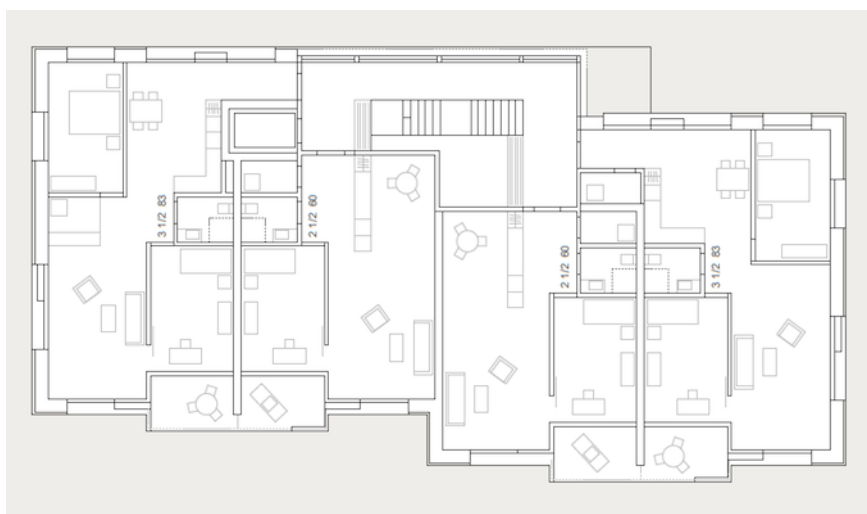
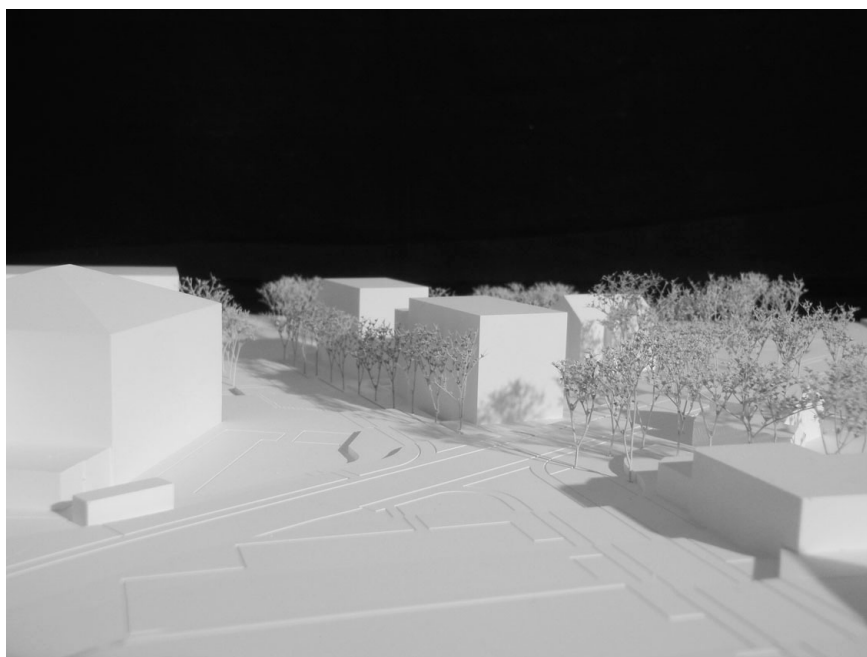


Abb. 11 Modellfoto | Ansicht Nord



Team **Frei & Ehrensperger Architekten**
 BSA, Zürich
 Roland Frei, Projektleiter



Zwei skulptural entwickelte, drei- bis fünfgeschossige Baukörper formen zusammen mit dem bestehenden Haus Blumenfeld als «Dreiklang» ein Ensemble um einen gut dimensionierten, zentralen Eingangsplatz. Den Volumes gelingt es aufgrund ihrer plastischen Qualitäten, eine plausible Schnittstelle zwischen der kleinteiligen Bebauungsstruktur im Nordwesten und den grossmassstäblichen Bauten östlich der Bildstrasse zu formulieren. Die Einbindung des bestehenden Blumenfelds als informelles Gartenparterre und der alternative Vorschlag zur Führung des Bachlaufs komplettieren zusammen mit dem Eingangshof und dem Wegenetz die Umgebungsgestaltung zu einem atmosphärisch dichten Aussenraum, welcher die urbane Qualität der Anlage sinnfällig ergänzt.

Der ortsbaulich eigenständigen Haltung entsprechend sind die Häuser auch typologisch unkonventionell und geben mit ihrer vielspännigen Erschliessungshalle eine valable Antwort auf die implizite Frage, welche spezifischen Qualitäten ein Wohnhaus für Senioren haben könnte: Neben der reinen Zirkulationsfunktion dient diese Raumfigur dank guter Belichtung und grosszügiger Dimensionierung auch als informeller Begegnungs- und Aufenthaltsort. Indem einige Küchenfenster zur Halle orientiert sind, wird der Ort zusätzlich aufgeladen und als die von den Verfassern postulierte «gemeinschaftliche Seele» des Hauses lesbar. Die Disposition sämtlicher Wohnungsgrundrisse folgt einem einheitlichen Prinzip: An einem ausreichend grossen Entrée liegen die Zugänge zu den Nebenräumen, der Küche, dem Wohnraum sowie zu einem Schlafzimmer. Bei grösseren Wohnungen ist das zusätzliche Zimmer direkt aus dem Wohnraum erschlossen. Dieses intelligente und flächeneffiziente Layout generiert je nach spezifischer Lage des Appartements im Gebäudegrundriss Woh-

nungen von höchst unterschiedlicher Qualität. Leider kann dabei weder die individuelle Raumkonstellation noch die Belichtungssituation überall restlos überzeugen. Teilweise sind auch Lage und Kombination der Loggien fragwürdig oder einem Primat der Fassade untergeordnet. Der architektonische Ausdruck ist entsprechend dem skulpturalen Habitus der Baukörper entwickelt. Die Fassaden sind folgerichtig in Sichtbeton materialisiert und evozieren durch ihren Abstraktionsgrad sowohl Faszination wie Provokation.

Abb. 12 Situation



Die Verfasser interpretieren Nachhaltigkeit in einem umfassenden Sinn und argumentieren dazu kohärent auf der ökologischen, ökonomischen und sozialen Ebene. Eine tendenziell aufwendige, da stark gegliederte Gebäudeform wird durch die im Vergleich tiefsten Kennwerte für Gebäudevolumen und -flächen kompensiert. Der kostenintensiven Bauweise in tragendem Sichtbeton wird zu Recht die Langlebigkeit einer solchen Fassade gegenübergestellt. So dürften die mutmasslich überdurchschnittlichen Erstellungskosten langfristig durch geringere Unterhaltskosten aufgewogen werden, wenngleich die konzeptbedingt zahlreichen Flachdachanschlüsse diesbezüglich ein schwer kalkulierbares Restrisiko darstellen.

Das Team Frei & Ehrensperger Architekten entwickelt mit dem vorliegenden Projekt ein vom Büro bereits gebautes und in seiner Gebrauchstauglichkeit erprobtes Konzept mit Verve weiter. Mutige Ansätze und konsequente Entscheide führen zu einem städtebaulich und architektonisch stimmigen Vor-

schlag auf hohem Niveau. Im selben Masse, wie das Projekt zu begeistern vermag, polarisiert es aber auch. Insbesondere die urbane Dichte der Grundrisse und die damit zusammenhängenden, stark variierenden Qualitäten der einzelnen Wohnungen werden für den Altstätter Wohnungsmarkt als zu diffizil taxiert. Nichtsdestotrotz stellt das sorgfältig ausgearbeitete Projekt für die Aufgabe einen angemessenen und wertvollen Beitrag jenseits herkömmlicher Wohnhaustypologien dar.

Abb. 13 Ansicht Ost



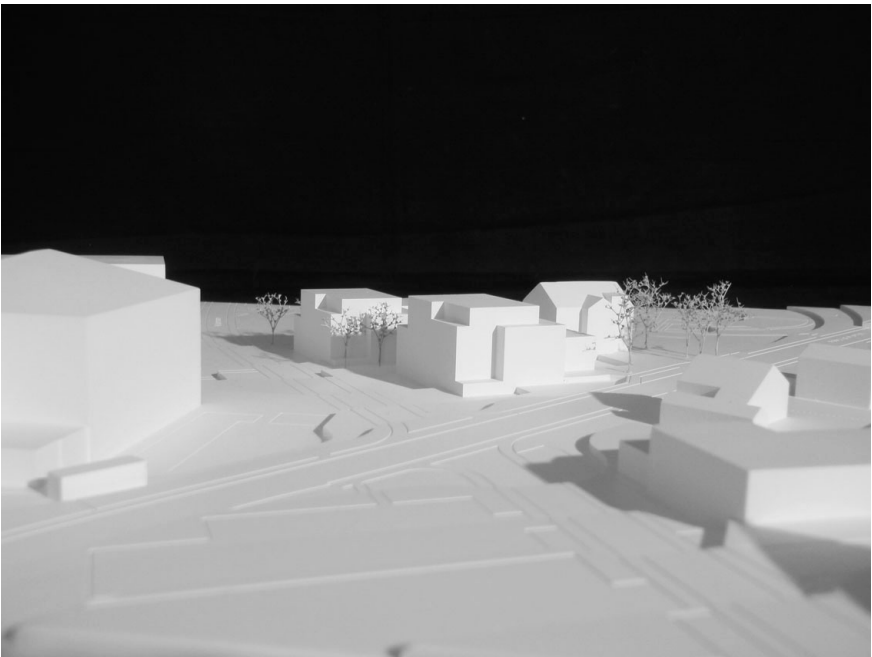
Abb. 14 Ansicht West



Abb. 15 Grundriss OG



Abb. 16 Modellfoto | Ansicht Nord



Team

**Gähler Architekten AG, Architekten
BSA/SIA, St. Gallen**
Diego Gähler, Projektleiter



Die Setzung der beiden fünfgeschossigen Neubauten folgt der Logik der dispersen Bebauungsstruktur entlang der Bildstrasse, welche von heterogenen Volumina sowie dem zufälligen Wechsel von strassenständigen und abgerückten Baukörpern geprägt ist. Zusammen mit dem bestehenden Haus Blumenfeld entsteht ein grosser Hofraum, an dem die Eingänge aller drei Häuser liegen. Die strassenseitigen Zugänge zu den Drittnutzungen sind konzeptionell plausibel, beim Haus A wird dadurch aber der Gewässerraum unzulässig tangiert. Die Verfasser postulieren eine Volumenstaffelung als adäquates Mittel, um die massigen Neubauten der Massstäblichkeit des Hauses Blumenfeld und der nordwestlichen Nachbarbebauung anzupassen. In der Umsetzung gelingt dies leider zu wenig präzise, zudem scheint der Abstand von Haus A zum Altersheim den kritischen Wert zu unterschreiten. Die Aussenraumgestaltung mit zahlreichen neuen Bäumen und geometrischen Heckenfiguren ist angenehm einfach und funktional sinnvoll zониert.

Die Erdgeschossgrundrisse sind mit den strassenseitig angeordneten öffentlichen Nutzungen gut gelöst. Auch das vier- bzw. fünfspännige Layout der Obergeschosse folgt einer situations- und aufgabenbezogenen Logik. Leider wird das durchaus vorhandene Potenzial dieser Typologie nur ansatzweise ausgelotet. Die funktionalen Wohnungsgrundrisse sind nur schematisch entwickelt und lassen räumliche Raffinesse vermissen. Am offensichtlichsten zeigt sich dies bei der unbewältigten Einsichtsproblematik in den Negativecken, wo anstelle einer intelligenten Grundrisslösung ernsthaft Scheuklappen an den Fensterleibungen vorgeschlagen werden. Wenig spezifisch ist auch der architektonische Ausdruck der beiden Häuser. Zwar entspricht das Öffnungsverhalten mehrheitlich der vorgeschlagenen Konstruktion aus verputztem Einsteinmauerwerk. Ansonsten bleiben die Fassaden aber anonym und spannungsfrei.

Abb. 17 Situation



Das Projekt liegt bezüglich den Kennwerten für Gebäudevolumen und -fläche zwar nur im Mittelfeld, weist aber mit 39 Einheiten die höchste Anzahl Wohnungen und damit eine sehr gute Effizienz aus. Aufgrund der kompakten Volumen und der optimierten, mehrspännigen Erschliessung werden wirtschaftliche Erstellungskosten prognostiziert. Die vorgeschlagene Materialisierung ist erprobt und lässt – abhängig von der konkreten Detaillausbildung – mittelfristig niedrige Unterhaltskosten erwarten.

Die Verfasser haben konzeptionell intelligente und realitätsnahe Grundsatzentscheide getroffen und somit ein grosses Potenzial für einen stimmigen Projektvorschlag geschaffen. Leider konnte dieses Potenzial nur teilweise realisiert werden. Das Projekt bleibt in vielerlei Hinsicht schematisch und lässt zahlreiche Fragen unbeantwortet.

Abb. 18 Ansicht Ost



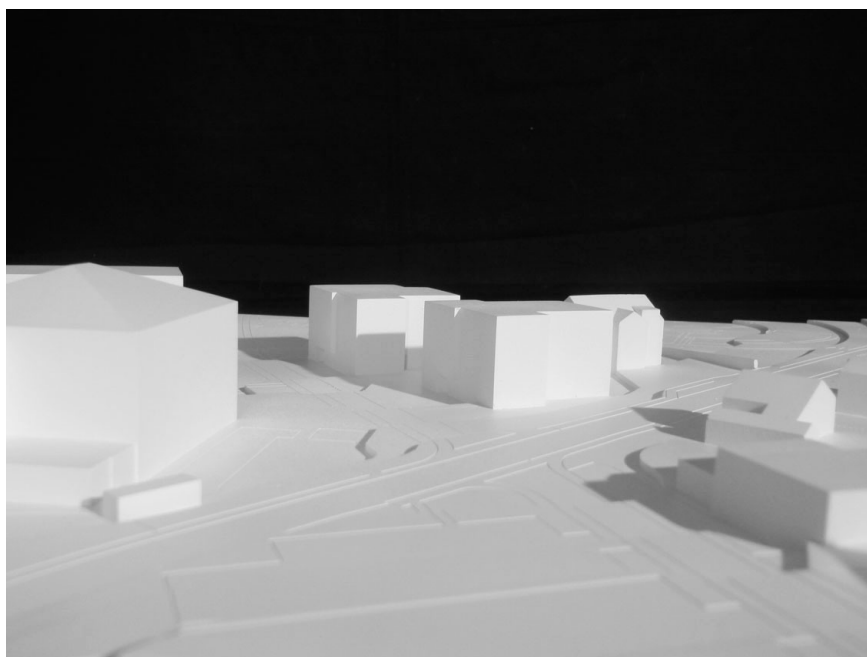
Abb. 19 Ansicht West



Abb. 20 Grundriss OG



Abb. 21 Modellfoto | Ansicht Nord



Team

**Oliv Brunner Volk Architekten
GmbH, Zürich**

Andrej Volk, Projektleiter

Mettler Landschaftsarchitektur,
Gossau



Die Oliv Brunner Volk Architekten folgen einem repetitiven, modularen Ansatz. Die beiden gleichförmigen Baukörper werden entlang der Bildstrasse positioniert. Das bestehende Altersheim behält damit genug Raum, die Parzelle wird ressourcenschonend bebaut und lässt dadurch den grössten Spielraum für die zukünftige Entwicklung offen. In der Mitte der Anlage entsteht ein neuer Platz, der als Treffpunkt für die Gesamtanlage dient und der in ein übergreifendes Wegenetz eingebunden ist. Leider bleibt dieser Zwischenraum, wenn auch mit dem Höflibach attraktiv gestaltet, spannungsarm und wenig definiert. Zwischen den beiden Neubauten entsteht die neue Hupterschliessung, doch es mangelt an einer logischen, architektonischen Wegeführung. Da die beiden Neubauten topografisch nicht gestaffelt werden, dennoch aber dieselbe Dachkote haben, verfügt der südliche Bau über ein Geschoss mehr. Damit wird ortsbaulich richtig auf die grossformatigen öffentlichen Bauten in der Nähe reagiert. Nach Norden wird dank der Reduktion der Geschossigkeit ein angenehmer fließender Übergang zur Wohnzone gebildet.

Die Erdgeschosse beherbergen die öffentlichen Nutzungen von Spitex und Rhycare und sind von der Strasse wie auch vom Platz her zugänglich. Diese Durchlässigkeit verspricht einen lebhaften Austausch unter den Bewohnern und Betreuern und bindet die einzelnen Bauten auch an die gemeinsamen Aussenbereiche an. Leider wirken diese Aussenräume eher aneinandergereiht und sind weder stimmig noch situativ auf die verschiedenen Nutzungen ausformuliert.

Abb. 22 Situation



Die Konzeption mit zwei gleichen Baukörpern ermöglicht Wohnungen von vergleichbarer Qualität. Nahezu alle Wohnungen sind zwei- oder dreiseitig orientiert, was für die Bewohner von Alterswohnungen eine grosse Bedeutung im Tagesablauf hat. Die Grundrisse sind als Vierspänner konzipiert, welche klassisch organisiert sind und unterschiedliche Wohnungstypen zulassen.

Der Projektvorschlag weist das grösste Gebäudevolumen aus. Die vorgeschlagene Holzbaukonstruktion verspricht ein sehr behagliches Innenraumklima und reduziert die Bauzeit auf ein Minimum. Die zu erwartenden Baukosten würden sich im Mittelfeld der Vorschläge einordnen. Die Fassadengestaltung mit Brettern und Deckleistenschalung in Anlehnung an Ökonomiebauten ist zwar nachvollziehbar, aber vermag in der architektonischen Ausformulierung als mehrgeschossiger Wohnbau nicht mehr zu überzeugen.

Alles in allem machen Oliv Brunner Volk einen soliden, gut überlegten Vorschlag. Das Projekt überzeugt durch eine klare Setzung der Baukörper entlang der Bildstrasse und damit mit dem Freihalten grosser Teile der Liegenschaft für die spätere Entwicklung. Durch die leichten Fassadenknicken werden die Volumen subtil verfeinert und in die Umgebung eingebettet. Die Grundrisse sind klassisch organisiert und funktionieren gut. Leider fehlt vor allem den Aussenräumen die klare Definition und Ausformulierung, welche der Gesamtanlage zu einem stimmigen und schlüssigen Gesamtbild hätten verhelfen können.

Abb. 23 Ansicht Ost



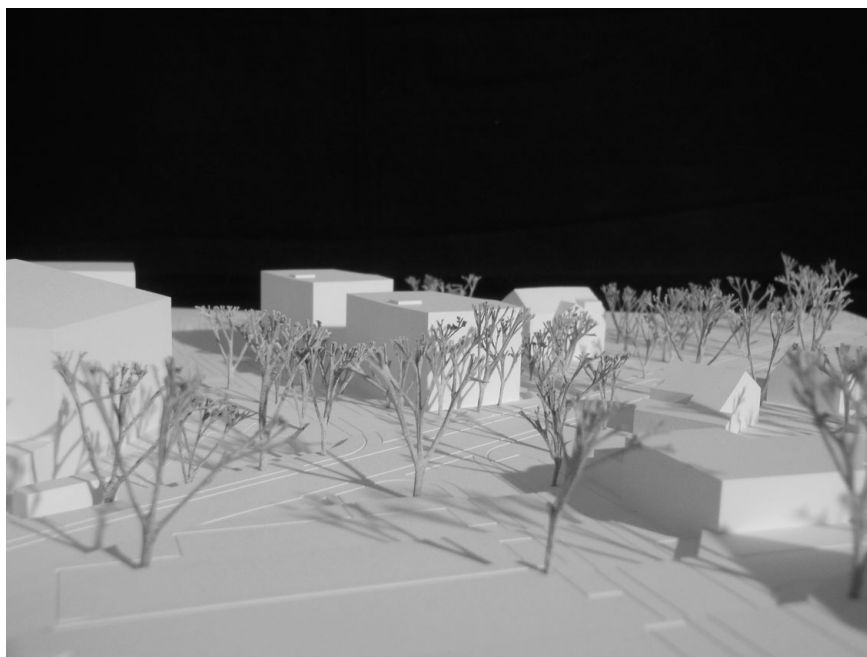
Abb. 24 Ansicht West



Abb. 25 Grundriss OG



Abb. 26 Modellfoto | Ansicht Nord



Impressum

Altstätten SG

Studienauftrag Neubau Alterswohnungen Blumenfeld

Schlussbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Hanspeter Woodtli

Dipl. Ing. FH / SIA, Raumplaner FSU

Mitglied der Geschäftsleitung

Fachbearbeitung

Adrian Cadosch

Bachelor of Science FH in Raumplanung

436.584|01|11|Schlussbericht_140902.docx