

| Inhaltsverzeichnis | | Seite |
|---------------------------|---|--------------|
| 1 | Einleitung | 3 |
| 1.1 | Ausgangslage | 3 |
| 1.2 | Projektanstoß und Absichten | 4 |
| 1.3 | Planungsperimeter | 5 |
| 2 | Verfahren und Bestimmungen | 6 |
| 2.1 | Auftraggeberin/Veranstalterin | 6 |
| 2.2 | Organisation und Vorprüfung | 6 |
| 2.3 | Verfahrensart | 6 |
| 2.4 | Beurteilungsgremium | 6 |
| 3 | Zielsetzung und Aufgabenstellung | 7 |
| 4 | Fragenbeantwortung | 7 |
| 5 | Vorprüfung | 8 |
| 6 | Schlusspräsentation und Beurteilung | 9 |
| 6.1 | Ergebnis der Beurteilung, Empfehlung und Dank | 9 |
| 7 | Genehmigung | 10 |
| 8 | Projekte | 11 |
| 8.1 | Atelier Arpagaus Sommer Zarn GmbH | 11 |
| 8.2 | Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten GmbH | 17 |
| 8.3 | Grigo Pajarola Architekten GmbH | 22 |
| 8.4 | Isa Stürm Urs Wolf SA Architekten ETH BSA | 27 |
| 8.5 | Ruch & Partner Architekten AG | 32 |

Das Grundstück mit der geschützten Baute «Chesa Caviezel» an der Vietta Stredas 1 (Vers.-Nr. 109) ist umgeben von Wohnbauten. Mit der Überbauung des Grundstücks soll das Quartier komplettiert werden.



Abb. 2: Ansicht «Chesa Caviezel» von der Via Maistra – Bild: Google Street View, Sept. 2014

1.2 Projektanstoss und Absichten

Die Auftraggeberin hat beschlossen, ein zweistufiges Verfahren mit Präqualifikation und anschliessender Projektstudie mit maximal 5 Architekturbüros durchzuführen mit dem Ziel, zu einem bestmöglichen Resultat zu kommen.

Mit dem Neubau sollen unter vollständiger Inanspruchnahme der auf der Parzelle noch vorhandenen Ausnutzung gemäss der aktuell in Revision befindlichen Baugesetzgebung kostengünstige und für die einheimische Bevölkerung erschwingliche Mietwohnungen nach dem Gesetz über die Förderung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung der Gemeinde Celerina erstellt werden.

1.3 Planungssperimeter

Der Planungssperimeter umfasst das Grundstück Parzelle Nr. 820 mit 2'142 m² Fläche mit der geschützten Baute «Chesa Caviezel» (Gebäude 109) an der Vietta Stredas 1 und die Entsorgungsstelle (Gebäude 109-A). Die Entsorgungsstelle muss aufgrund des neuen Abfallsammelkonzepts nicht erhalten oder ersetzt werden. Der Abbruch des bestehenden Garagenanbaus der Chesa Caviezel ist grundsätzlich möglich. Bei einem Rückbau sind insgesamt 5 unterirdische Parkplätze für die Chesa Caviezel zusätzlich zu planen.



Abb. 4: Planausschnitt – geogr.ch - © Quellen: swisstopo, Kanton GR

2 Verfahren und Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin/Veranstalterin

Gemeinde Celerina/Schlarigna
 Via Maistra 97
 7505 Celerina

2.2 Organisation und Vorprüfung

Die Vorbereitung, Organisation und Vorprüfung der Projektstudie erfolgte durch die ImmoPro AG, Alderstrasse 40, 8034 Zürich.

2.3 Verfahrensart

Es wurde eine Projektstudie mit optionalem Folgeauftrag im selektiven Verfahren ausgeschrieben. Das Verfahren untersteht dem Staatsvertragsbereich. Die SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge gelangte nicht zur Anwendung.

Mit der Präqualifikation (Stufe 1) wurden 5 geeignete Architekturbüros durch das Beurteilungsgremium für die Teilnahme an der Projektstudie (Stufe 2) ausgewählt. Durch eine Fragerunde während der Stufe 2 und einer persönlichen Präsentation mit der Erläuterung der Ergebnisse vor dem Beurteilungsgremium am Schluss der Stufe 2 konnten die Überlegungen und Lösungsansätze zielgerichtet vermittelt werden.

2.4 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium wurde von der Auftraggeberin für das ganze Verfahren eingesetzt. Dieses setzte sich paritätisch aus zwei Vertretern der Gemeinde als Grundstückseigentümerin und zwei Fachexperten zusammen.

Sachpreisrichter mit Stimmrecht:

- Brigitte Büeler (Gemeindevorstand, Vorsitz)
- Riet Ganzoni (Bürgergemeinde)

Fachpreisrichter mit Stimmrecht:

- Mischa Spoerri, Architekt ETH SIA BSA
- Marco Giuliani, Architekt ETH SIA SWB

Berater ohne Stimmrecht:

- Beat Gruber (Gemeindeschreiber)
- Marco Rogantini (Leiter Bauamt)
- Reto Gansser (Gestaltungsberater Gemeinde, Ersatzfachpreisrichter)
- Lino Andreazzi (Gemeindevorstand, Ersatzsachpreisrichter)
- Tiziano Menghini, Immopro AG (Bauherrenberatung)
- Melanie Flaiz, Immopro AG (Stv. Bauherrenberatung)

3 Zielsetzung und Aufgabenstellung

Im Planungssperimeter soll eine architektonisch hochwertige und ortsbaulich gute Wohnüberbauung geplant und erstellt werden, die sich in das bestehende Dorfbild integriert. Die geschützte Baute «Chesa Caviezel» ist als harmonischer Bestandteil in die Gesamtüberbauung einzubeziehen und darf durch diese in ihrem Erscheinungsbild und der Stellung im Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Überbauung sollen kostengünstige, bedarfsgerechte und effiziente Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz Celerina (WRFG) erstellt werden.

4 Fragenbeantwortung

Die Gelegenheit, schriftlich Fragen zu stellen, wurde von den teilnehmenden Büros genutzt. Alle Fragen und Antworten wurden jedem Teilnehmer via simap.ch schriftlich zugestellt.

5 Vorprüfung

Die Vorprüfung und die Vorbereitung der Beurteilung der Projektstudie erfolgten durch die Immopro AG, Alderstrasse 40, 8034 Zürich, vertreten durch Melanie Flaiz und Tiziano Menghini.

Die eingereichten Projekte wurden durch die Immopro AG einer wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Baurechtliche Fragen wurden mit der Gemeinde Celerina und einem Fachanwalt abgeklärt.

Die Vorprüfung der eingereichten Projektstudien erfolgte nach formellen und materiellen Kriterien und umfasste die Kontrolle der Erfüllung der wichtigsten Programmbestimmungen:

- Termineinhaltung der eingereichten Projektunterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben
- Erfüllung Raumprogramm und Funktionalität

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden in einer tabellarischen Übersicht festgehalten. Diese wurde sämtlichen Mitgliedern des Beurteilungsgremiums am Tag der Jurierung präsentiert und für die Beurteilung abgegeben.

Alle eingereichten Projekte wurden vollständig und fristgerecht eingereicht. Die Vorprüfung beantragte beim Beurteilungsgremium, dass alle fünf Projekte zur Beurteilung als auch zur Ausrichtung der Entschädigung zugelassen werden.

6 Schlusspräsentation und Beurteilung

Das Beurteilungsgremium trat am 8. Dezember 2023 in der Mehrzweckhalle Celerina, Giassa da Scoula, 7505 Celerina/Schlarigna, vollzählig zur Beurteilung der Projekte zusammen.

Nach einer freien Sichtung der eingereichten Projekte nahm das Beurteilungsgremium Kenntnis vom Ergebnis der Vorprüfung und liess sämtliche fünf Projekte zur Beurteilung zu.

Im Anschluss erfolgten die Präsentationen der einzelnen Teams. Jedem Team standen für die Erläuterung des Projektvorschlags und Fragen 30 Minuten zur Verfügung.

Im Anschluss an die fünf Präsentationen haben die Fachexperten die ihnen zugeteilten Projekte nochmals vorgestellt und aufgrund der folgenden, im Programm aufgeführten, Beurteilungskriterien eingehend erörtert und beurteilt (Reihenfolge ohne Wertung):

- Einordnung und Aussenraum
- Umsetzung, Gestaltung und Organisation
- Wirtschaftlichkeit und Konstruktion

6.1 Ergebnis der Beurteilung, Empfehlung und Dank

Die Projekte von Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten, Grigo Parajola Architekten und Isa Stürm Urs Wolf Architekten schieden nach eingehender Prüfung und Auseinandersetzung im ersten Wertungsrundgang aus. In der zweiten Wertungsrunde wurden die zwei Projekte von Atelier Arpagaus Sommer Zarn Architekten und Ruch und Partner Architekten in der engeren Auswahl nochmals intensiv diskutiert und die Qualität der Projekte fundiert erörtert. Nach einem letzten Kontrollrundgang hat das Beurteilungsgremium der Auftraggeberin den Projektbeitrag des Teams Ruch und Partner Architekten AG einstimmig zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen.

Es ist explizit hervorzuheben, dass alle Teams engagiert und überzeugend auftraten und dem Beurteilungsgremium einen sehr guten Einblick in ihre kreative Entwurfswelt gewährten. Alle Projekte zeugen davon, dass die Teams sich mit der Aufgabenstellung intensiv auseinandergesetzt haben. Die Fülle und Unterschiedlichkeit an Themen und Ideen waren die Basis für die anregende Diskussion sowie für die Entstehung vieler wichtiger Erkenntnisse und Einsichten, die innerhalb des Beurteilungsgremiums gewonnen werden konnten und zum einstimmigen Resultat führten.

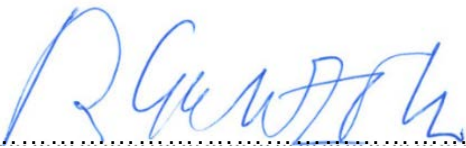
Die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium bedanken sich bei allen Teams für ihr grosses Engagement und die wertvollen Beiträge.

7 Genehmigung

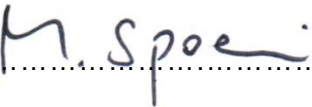
Die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium haben den vorliegenden Beurteilungsbericht zur Projektstudie am 20.12.2023 genehmigt und bestätigen dies mit der nachfolgenden rechtsgültigen Unterzeichnung.



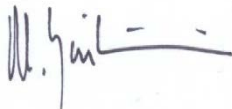
Brigitte Büeler, Gemeindevorstand



Riet Ganzoni, Bürgergemeinde



Mischa Spoerri, Architekt ETH SIA BSA



Marco Giuliani, Architekt ETH SIA SWB

8 Projekte

8.1 Atelier Arpagaus Sommer Zarn GmbH

Einordnung und Aussenraum

Zwei unterschiedlich grosse Bauten ergänzen die Chesa Caviezel zu einem Ensemble und spannen einen gemeinschaftlichen Aussenraum auf. Die kleinere punktförmige Chesa Pitschna an der Vietta Stredas setzt den Kontrapunkt zur Chesa Caviezel und lässt sich auch in Bezug zu den gegenüberliegenden Häusern an der Kreuzung zur Vietta Spinel Giat lesen. Die längere Chesa Granda schliesst die Situation gegen Osten ab und leitet zu den Bauten entlang des Bachlaufes über. Trotz dieser unterschiedlichen Lesbarkeit der Gebäudesetzung, wird die Situation sehr schön zusammengehalten über den räumlichen Bezug des Ensembles, auch über die Vietta Stredas hinweg zur Baselgia Cresta. Die Neubauten sind strassenseitig direkt erschlossen. Die Garagenzufahrt mittels Autolift liegt etwas zu prominent an der besagten Strassenkreuzung. Auch müsste die Zufahrt zu Gunsten einer Rampe überdenkt werden, da ein Autolift für 16 Parkplätze betrieblich für die winterlichen Verhältnisse im Engadin ungeeignet erscheint. Die effiziente Tiefgarage erstreckt sich zwischen den zwei Neubauten, ohne Anschluss an die Chesa Caviezel.

Die sorgfältige Umgebungsgestaltung zeugt von einer vertieften Auseinandersetzung und schlägt Gemeinschaftsflächen und -gärten vor. Das erdgeschossige Wohnen profitiert von Gartenzugängen über die Loggien. Wo möglich wird die Bestockung erhalten.

Durch den Abbruch der Garagenanbauten bei der Chesa Caviezel und den Rückbau von Asphaltflächen wird zusätzlicher Grünraum gewonnen.

Umsetzung, Gestaltung und Organisation

Die beiden Häuser weisen interessante unterschiedliche Wohnungstypen und Grössen aus. In der Chesa Granda sind die grösseren Familienwohnungen zusammengefasst. Der querliegende, ungedämmte Treppenhausraum teilt das Langhaus auf und bildet eine innere Fassade aus. Über die Loggien und grosszügige Entrées erschliessen sich die zwei kreuzartigen Wohnungsgrundrisse mit zentralen hallenartigen Räumen, wobei sich im südlichen Hausteil das Wohn-Esszimmer zur Sonne ausdreht. Die Wohnungen sind schön proportioniert und weisen spannende räumliche Bezüge und eine gute Möblierbarkeit aus. Im kleineren punktartigen Haus befinden sich die kleineren Wohnungstypen, die sich dreiseitig den Fassaden entlang entwickeln und schöne Raumfolgen bieten. Insgesamt sind die Wohnungen sehr ökonomisch und gut zugeschnitten. Die Aufsplittung der Wohnungstypen auf die beiden Häuser wird als wenig hilfreich für eine soziale Durchmischung der Wohnbebauung beurteilt.

Wirtschaftlichkeit und Konstruktion

Für die Konstruktion wird ein tragendes verputztes Einsteinmauerwerk vorgeschlagen und Holzrippendecken, die auch unverkleidet belassen werden können. Die einheitlichen Grundrisse und durchgehende Statik unterstützen diese direkte Materialisierung, allerdings drückt die Kleinteiligkeit und relativ starke Perforierung der Baukörper die Wirtschaftlichkeit des Projektvorschlages. Die Verfasser reagieren mit differenzierten Fenstertypen auf die Anforderungen der Räume und schaffen damit spannungsvolle Fassadenabwicklungen, ohne sich an die traditionellen Häuser des Engadins anbieten zu wollen. Speziell ausgezeichnete Eingangsportale und Erdgeschoss-Loggien sowie das sichtbare Dachgebälk runden die sorgfältige Gestaltung der Baukörper ab. Die Fotovoltaikanlage im Firstbereich des Daches ist gut positioniert aber bedingt wintertauglich.

Das Projekt erreicht die maximale Ausnutzung nicht ganz, was sich auch in einer geringeren Hauptnutzfläche ausdrückt, aber korrigierbar scheint.

Gesamthaft überzeugt der Projektvorschlag durch sehr feinfühlig und kohärente Entschiede vom Städtebau bis zur Fassadengestaltung auf hohem Niveau. Schlussendlich vermögen diese Qualitäten aber leider nicht ganz die ökonomischen Nachteile einer grossen Hüllfläche und zweier Erschliessungen aufzuwiegen.



Visualisierung



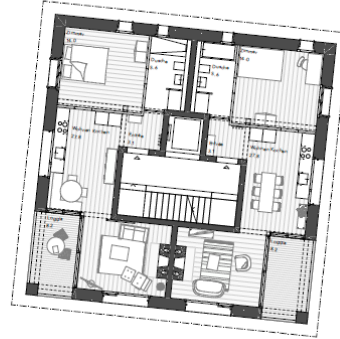
Situation



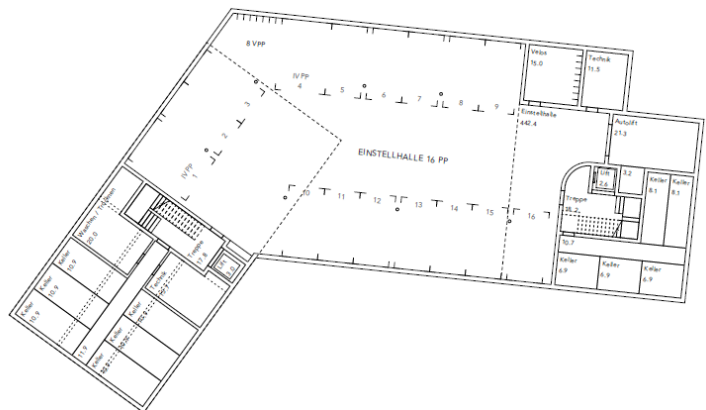
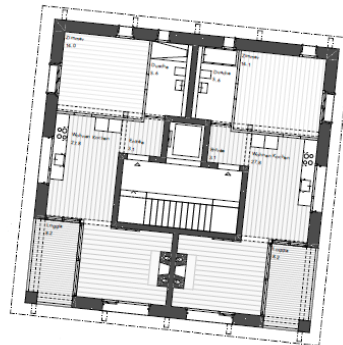
Erdgeschoss / Umgebung



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Untergeschoss



Ansicht Ost Chesa Caviezel und Chesa Pitschna



Ansicht Südost Chesa Pitschna



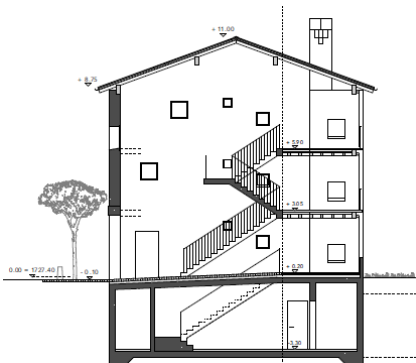
Querschnitt Chesa Pitschna



Ansicht Südwest Chesa Granda



Ansicht Nordwest Chesa Granda

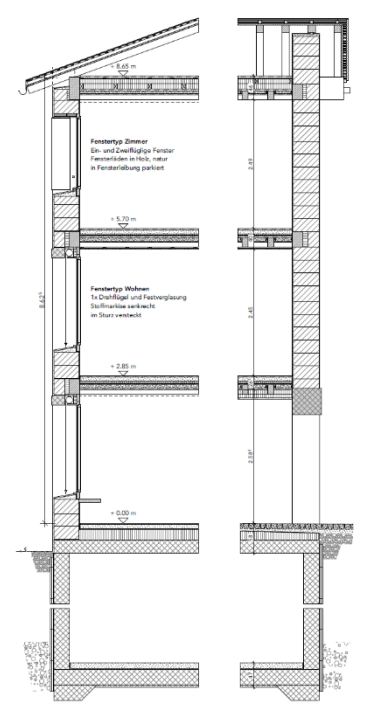


Schnitt Chesa Granda



Ansicht Südost Chesa Granda

| | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Außenputz , 20° Neigung | |
| Dachstuhl "Kornit", Doppeldeckung | 28 mm |
| Lattung | 60 mm |
| Hinterlüftung/Kornitleitung | 28 mm |
| Wendelblech gemäß Bewehrung | 28 mm |
| Dachstuhl | 140 mm |
| Spann 140 x 140 | 140 mm |
| Dachstuhl, lack | |
| Deckenaufbau ZOG | 460 mm |
| Deckensockel, Formstabil | 20 mm |
| Wärmedämmung | 200 mm |
| Mehrschichtige Massivholzplatte | 180 mm |
| Rippen aus Vollholz 140 x 180 | mit Spaltbewehrung 40 mm |
| Deckenaufbau | 400 mm |
| Vorlaufparkett | 20 mm |
| Unterlagsboden | 80 mm |
| Spannlage | 20 mm |
| Wärmedämmung 2 x 20 mm | 40 mm |
| Mehrschichtige Massivholzplatte | 20 mm |
| Rippen aus Vollholz 140 x 180 | 180 mm |
| mit Spaltbewehrung 40 mm | |
| Gipsdecke, inkl. Latung | 40 mm |
| Wandaufbau | 520 mm |
| Anstrich, Kalkfarbe | 20 mm |
| Kalkputz Scheibputz cm 55 ab Terras | 400 mm |
| Einsparputzweiss | 15 mm |
| Grund-Deckputz | |
| Deckenaufbau UG | 580 mm |
| Vorlaufparkett | 20 mm |
| Unterlagsboden | 80 mm |
| Spannlage | 20 mm |
| Wärmedämmung | 200 mm |
| Betonplatte | 200 mm |
| Wandaufbau UG | 345 mm |
| Sockelputz | 40 mm |
| Abdichtung | 5 mm |
| Betonwand, roh | 300 mm |
| Sodenaufbau UG | 470 mm |
| Hinterbau | 100 mm |
| Trittschall | 20 mm |
| Betonplatte, flach fundiert | 300 mm |
| Magerbeton | 50 mm |



Fassadenschnitt

8.2 Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten GmbH

Einordnung und Aussenraum

Aus der Analyse der historischen Dorfstruktur Cresta - Celerina folgern die Verfasserinnen die gewachsene Bedeutung der Vietta Stredas, insbesondere als Fusswegverbindung zum Bahnhof von 1903. Heute wird diese alte Dorfstruktur durch „bezugslos“ stehende Neubauten beeinträchtigt. Der neue gemeindeeigene Wohnbau soll hier eine Klärung bringen, in dem er sich auf die Vietta Stredas bezieht und sie neu räumlich fasst. Zur Chesa Caviezel knickt das Volumen in der Tradition der Engadinerhäuser ab und spielt deren markante Seitenfassade frei. Die westliche Grundstückshälfte wird durch die konzentrierte Bebauung maximal freigespielt und soll durch einen Weiher, der durch den benachbarten Bach Foss Mulin gespiesen wird, eine spezielle Attraktion erhalten. Das Areal wird neu gänzlich vom Verkehr befreit und die Garagenanbauten bei der Chesa Caviezel zu Gunsten einer gemeinschaftlichen Nutzung umgebaut.

Die strassenbegleitende Setzung des Neubaus ist verständlich, wenn auch nicht zwingend, war doch die Vietta Stredas nie im Dorfzentrum und baulich gefasst. Auch vermag der Weiher mit seinen Qualitäten als Aufenthaltsort für die Bewohnerinnen nicht ganz zu überzeugen und für dessen doch eher öffentlichen Charakter scheint der rückwärtige Garten zu abseits. Die Umgebungsgestaltung schlägt sodann unterschiedliche Nutzungen und Aneignungsmöglichkeiten für die Bewohnerinnen vor und eine umfassende Bestockung. An der Grundstücksecke zur Vietta Stredas werden sowohl die Tiefgaragenzufahrt wie der Hauseingang situiert. Letzterer muss etwas umständlich um den Autolift geführt werden. Da ein Autolift betrieblich für 14 Parkplätze und die winterlichen Verhältnisse im Engadin ungeeignet erscheint, müsste die Tiefgaragenzufahrt zu Gunsten einer gedeckten Rampe überdenkt werden.

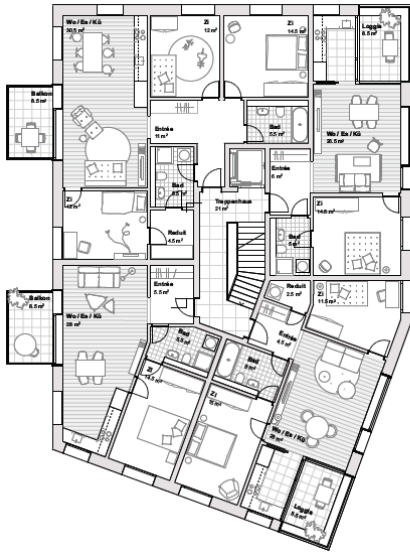
Umsetzung, Gestaltung und Organisation

Ein mittiges Treppenhaus erschliesst effizient vier Wohnungen pro Geschoss. Die gut proportionierten Grundrisse entwickeln sich zwiebelschalenartig über die Nebenräume zu den Wohn- und Schlafräumen entlang den Fassaden. Türfolgen bei den Bädern und den Fassaden schaffen schöne Durchblicke und Rundläufe in den Wohnungen. Mittelpunkt der Wohnungen sind die gut belichteten Wohn-Essräume, deren Möblierbarkeit zum Teil unter den vielen Öffnungen leidet. Die strassenseitigen Wohnungen verfügen über Eckloggien mit schöner räumlicher Verbindung zu den Küchen. Die Wohn-Essräume zur westlichen Gartenseite vermögen mit den eingestellten Küchen weniger zu überzeugen. Auch wirkt der Wechsel an der Westfassade zu ausgestellten Balkonen fremd für den reduzierten Baukörper. Im Dachgeschoss ergänzen attraktive Duplexwohnungen das Wohnungsangebot. Wohnungsmix und -grössen sind gut eingehalten.

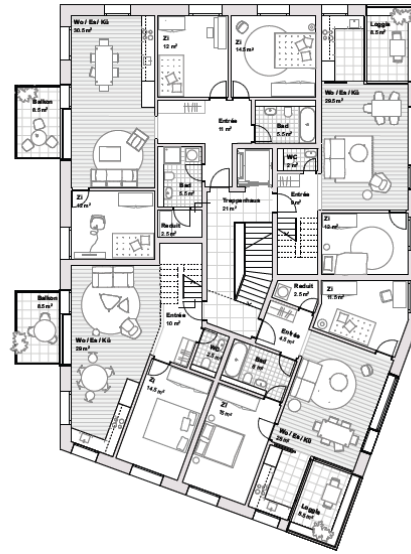
Wirtschaftlichkeit und Konstruktion

Das verputzte Einsteinmauerwerk der Fassadenkonstruktion wird in den tiefen Fensterleibungen und springenden Fensterebenen ausgespielt, in Anlehnung an die traditionellen Engadinerhäuser. Zusammen mit den grossen Verglasungen und dem bündigen Dachrand erreicht der kompakte Baukörper eine Abstraktheit und Monumentalität die, insbesondere gegenüber der benachbarten Chesa Caviezel, kritisch beurteilt wird. Die massiven Loggiaauskragungen verstärken diesen Eindruck noch und werfen auch konstruktiv im Zusammenhang mit dem tragenden Einsteinmauerwerk Fragen auf. Im Übrigen ist das Gebäude konventionell konstruiert mit massiven Decken. Modern interpretierte Sgraffito gestalten die Fassaden zusätzlich. Die eher aufwändige und hochwertige Fassade wird kostenmässig durch die effiziente Erschliessung, kompakte Bauweise und den sehr guten Faktor bei der Hauptnutzfläche relativiert. Die Indach-Fotovoltaikanlage funktioniert im Winter nur eingeschränkt.

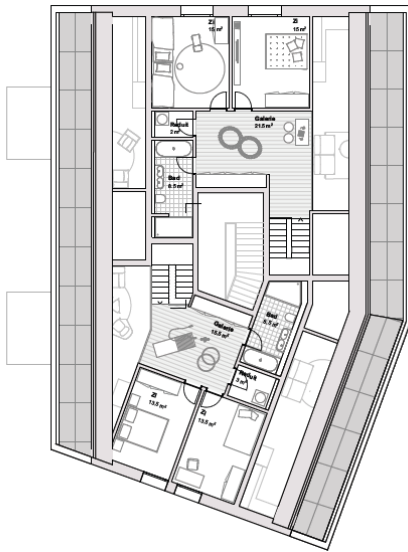
Gesamthaft ist der Projektvorschlag schlüssig und gekonnt mit guten Qualitäten bei den Wohnungen. Zweifel bestehen in erster Linie über die Angemessenheit des Bauvolumens zur Chesa Caviezel und dem architektonischen Ausdruck. Die Umgebungsgestaltung bedürfte bezüglich des Weihers und der Differenzierung der Aussenraumflächen einer Überarbeitung.



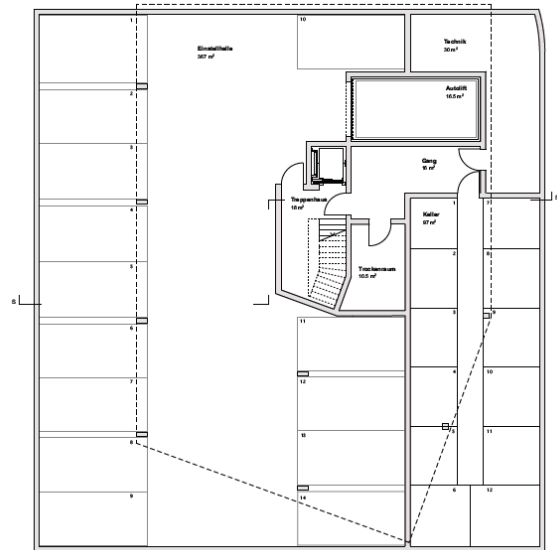
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss



Ansicht Ost

8.3 Grigo Pajarola Architekten GmbH

Einordnung und Aussenraum

Das Team Grigo Pajarola Architekten schlagen eine städtebauliche Setzung aus zwei ähnlich grossen, dreigeschossigen, rechteckigen Baukörpern vor, welche in die Nord-Ost Ecke an der Kreuzung Vietta Stredas / Vietta Spinel Giat und Süd-West Ecke des Areals an der Vietta sur Crasta platziert werden. Durch diese Setzung wird auf der einen Seite eine quartiersübliche Massstäblichkeit gesucht und andererseits ein mittiger Freiraum mit der Chesa Caviezel aufgespannt, welcher gemäss den Verfassern hauptsächlich der Gemeinschaft dienen soll.

Dies ist aufgrund der äusserst schematisch angedeuteten und unverständlicher Weise durch die Abparzellierung zerschnittene Aussenraumgestaltung jedoch leider nicht sicht- und erkennbar.

Umsetzung, Gestaltung und Organisation

Auch dass die Erschliessung des westlich gesetzten Gebäudes über diesen mittigen Freiraum ausgebildet wird, ist aus Sicht des Beurteilungsgremium nicht nachvollziehbar, wenn dieser der Gemeinschaft dienen soll. Eine Erschliessung über die Vietta sur Crasta wäre wohl die konsequentere und konzeptionell klarere Haltung gewesen und hätte auch zu einer Klärung des zentralen Freiraumes und zu einer harmonischeren Terraingestaltung um das Haus Caviezel geführt.

Die Erschliessung der Tiefgarage wird an der Kreuzung Vietta Stredas / Vietta Spinel Giat über einen im Gebäude integrierten Autolift vorgeschlagen. Diese platzsparende Idee ist zwar aus Sicht des Freiraums nachvollziehbar und verständlich, wird aber im Engadin aus Sicht des Unterhalts und der Wartung für eine Anlage mit ca. 12-17 Parkplätzen als schlecht "praktikabel" beurteilt. Der Erhalt der zwei Garagen- und drei Aussenparkplätze der Chesa Caviezel führt wie bereits oben beschrieben zu einer ungewollten Zerstückelung des Aussenraumes; diese 5 Parkplätze müssten zugunsten einer gesamtheitlicheren Freiraumlösung in die neue Tiefgarage integriert werden.

Im Inneren sind die beiden Wohnhäuser durch einen klaren, kammerartigen Grundriss geprägt.

Vom zentralen Treppenhaus aus werden pro Geschoss jeweils 2 Wohnungen erschlossen, die sich jeweils über die Längsseite der Gebäude erstrecken und von einer dreiseitigen Orientierung profitieren. Durch die leichte Asymmetrie der Treppenposition und dem hinteren Schaltzimmer kann die gewünschte Einteilungsflexibilität erreicht und der Zielwohnungsspiegel nachgewiesen werden. Die Wohnungen selbst sind durch ein mittig angeordnetes Entrée, der offenen Küche und dem an der Längsfassade ausgebildeten Wohn-/Essraum geprägt. Die Schlafzimmer liegen jeweils an der Nordseite der Gebäude und verfügen über kurze Wege zum Bad. In der Süd-Ost oder Süd-West

Ecke der Gebäude werden eingezogene Loggias als geschützte Aussenräume ausgebildet, welche dem Wohn-Essraum einen gut belichteten Abschluss bieten und ein weiteres Zimmer als Raumerweiterung abgrenzen. Dieses südliche Zimmer funktioniert jeweils sehr gut als Wohnraumerweiterung und/oder als Arbeitsplatz, ist aber leider nicht ideal als weiteres Schlafzimmer zu nutzen, welches beim gewünschten Segment von preisgünstigen Wohnungen durchaus als Hauptszenario der Fall sein wird.

Wirtschaftlichkeit und Konstruktion

Konstruktiv wird eine wertige, robuste und nachhaltige Bauweise vorgeschlagen. Die Aussenwände bestehen aus verputztem Einsteinmauerwerk, die Decken sind als Holz-Beton-Verbunddecken und das Dach als Satteldach mit Blechabdeckung und integrierten PV-Elementen im Firstbereich ausgebildet. Betreffend Wirtschaftlichkeit ist aufgrund der städtebaulichen Setzung zweier Gebäude und aufgrund des relativ grossen, unwirtschaftlich ausgebildeten Untergeschosses eine durchschnittliche Performance zu erwarten. Zudem ist das Projekt leider «übernutzt» und müsste noch etwas verkleinert werden.

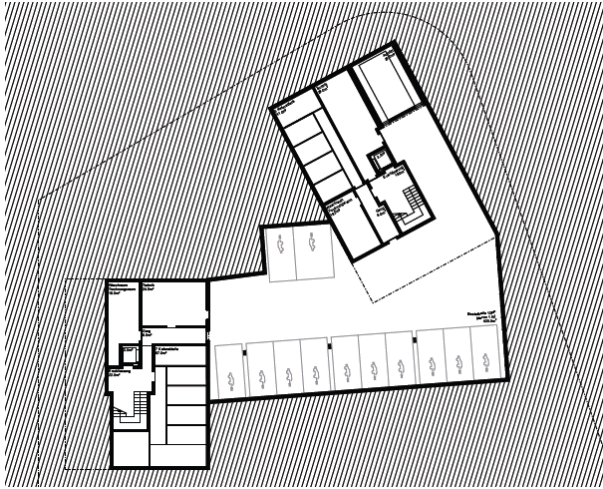
Gesamthaft handelt es sich beim Projekt des Teams Grigo Pajarola um einen auf der Ebene der primären städtebaulichen Setzung und der Grundrissqualität gut ausgearbeiteten Vorschlag. Die Schwächen der Aussenraumgestaltung und der Adressierung des westlichen Gebäudes führen jedoch dazu, dass der Gesamtentwurf nicht in allen Belangen überzeugen kann.



Situation



Erdgeschoss / Umgebung



Unterschoss



Obergeschosse / Dachgeschoss

8.4 Isa Stürm Urs Wolf SA Architekten ETH BSA

Einordnung und Aussenraum

Das Team Isa Stürm Urs Wolf Architekten schlägt mit dem Projekt "Crescher insembel" eine überraschende städtebauliche Setzung vor, die sich an ortsbaulich in Crasta vorgefundene, zusammengewachsene Baustrukturen orientiert. Zwei eigenständige, dreigeschossig ausgebildete Baukörper mit Satteldach berühren sich und spannen als zusammengewachsene Struktur einen grosszügigen Raum in Richtung Süd-Osten auf. Bezüglich Stellung und Massstäblichkeit orientieren sich die zwei Längskörper an der bestehenden Dorfkörnung und bilden zusammen mit der Chesa Caviezel ein Ensemble mit eigenem Brunnenplatz als soziales Zentrum. Im Winkel zwischen den zwei Baukörpern wird ein zentraler Erschliessungsraum nach Vorbild des Engadiner Sulèrs ausgebildet, welcher gemeinschaftlich genutzt werden kann und alle Wohnungen auf allen Geschossen effizient erschliesst. Mit dieser geschickten Ausformulierung eines durchgesteckten Sulèrs entsteht eine interessante, zweiseitige Adressierung des Neubaus, die auf Erdgeschosebene eine schöne Durchlässigkeit für die Bewohner und Besucher zulässt.

Mit der übergeordneten Umgebungsgestaltung werden vorhandene ortstypische Freiraumkonzeptionen mit der Abfolge von öffentlichen Plätzen, halbprivaten Aussenräumen und privaten Gärten übernommen und weitergebaut. Während die zwei öffentlichen Plätze - der Brunnenplatz und der Bachplatz - als Orte der Begegnung und des sozialen Austauschs ausgebildet werden, erhalten die Grünflächen um die Häuser herum eine Einfriedung und verleihen den Wohnungen die gewünschte Privatsphäre.

Umsetzung, Gestaltung und Organisation

Die Erschliessung der Tiefgarage wird am Bachplatz im Nord-Westen des Areals über einen im Gebäude Pizzatsch integrierten Autolift vorgeschlagen. Diese platzsparende Idee ist zwar aus Sicht des Freiraums nachvollziehbar und verständlich, wird aber im Engadin aus Sicht des Unterhalts und der Wartung für eine Anlage mit ca. 17 Parkplätzen als schlecht «praktikabel» beurteilt.

Im Inneren sind die beiden Wohnhäuser durch einen klaren, kammerartigen Grundriss geprägt. Vom Sulèr aus werden pro Gebäude jeweils zwei und pro Geschoss jeweils 4 Wohnungen erschlossen. Die Wohnungseingänge führen jeweils in ein längliches Entree mit Sicht über die Raumdiagonale in den kompakten Wohnbereich, der aus einer mittig angeordneten Wohnküche, einer eingezogenen Loggia und einer quadratischen Stube besteht. Die Zimmer liegen jeweils an den Giebelseiten und verfügen über einen nahen Anschluss ans Bad. Durch diese intelligente Grundrissausbildung entstehen weitestgehend korridorlose Wohnungen, die trotz kompakter Grösse einen hohen Wohnwert aufweisen. Leider gilt dies aber nur für die Chesa Talvih, denn bei der Chesa Pizzatsch sind aufgrund der Gebäudestellung alle 6 Wohnungen nach Norden

ausgerichtet, was aus Sicht des Beurteilungsgremiums für das Engadin als äusserst kritisch gewertet wird.

Wirtschaftlichkeit und Konstruktion

Konstruktiv wird eine wertige, robuste und nachhaltige Bauweise vorgeschlagen. Die Aussenwände bestehen aus Einsteinmauerwerk mit weissem Kalkputz und eingestreutem Flusssand, die Decken sind als Brettstapeldecken in Holz und das Dach als Kaltdach mit Kupferabdeckung ausgebildet. Betreffend Wirtschaftlichkeit ist aufgrund der grossen Abwicklung der thermischen Hülle und aufgrund des grossen unterirdischen Fussabdruckes eine durchschnittliche Performance zu erwarten. Zudem ist das Projekt leider «übernutzt» und müsste noch wesentlich verkleinert werden.

Gesamthaft handelt es sich beim Projekt «Crescher insembel» um einen äusserst interessanten und sorgfältigen Vorschlag, welcher durch eine klare Grundidee geprägt ist. Der Nachteil der 6 nordausgerichteten Wohnungen wiegt aber zu schwer und führt schlussendlich dazu, dass der Gesamtentwurf trotz interessanten Ansätzen nicht vollends zu überzeugen vermag.



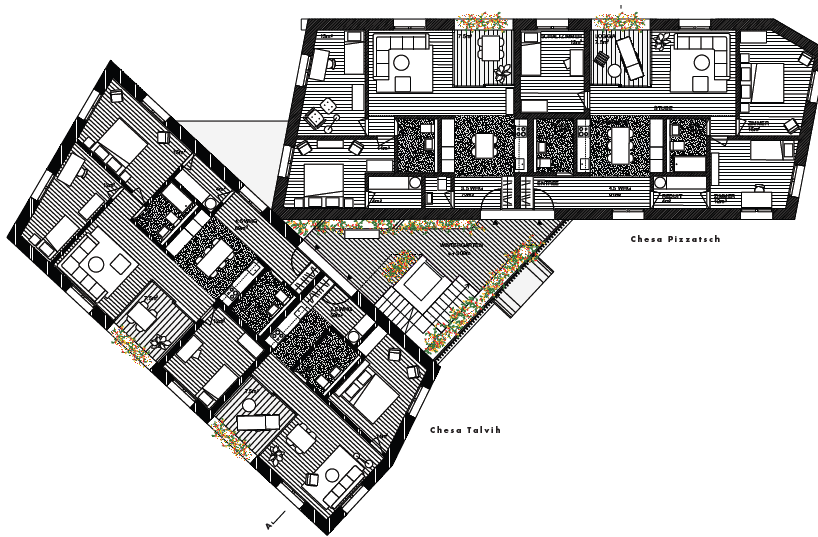
Visualisierung



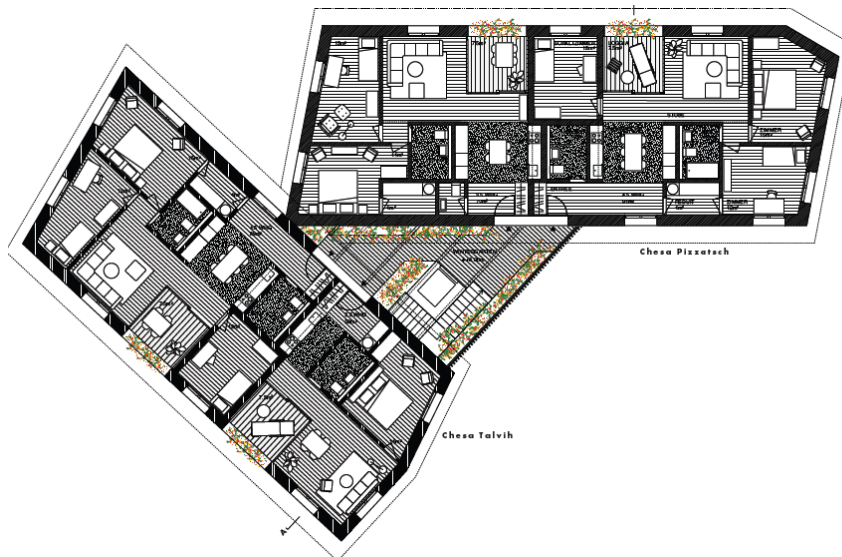
Situation



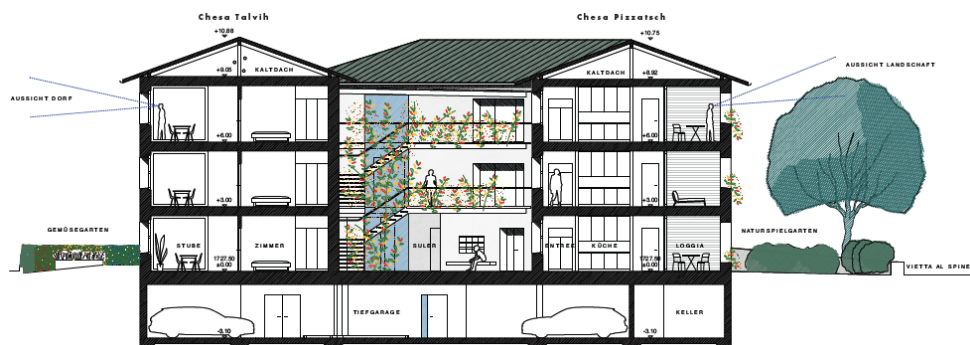
Erdgeschoss / Umgebung



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



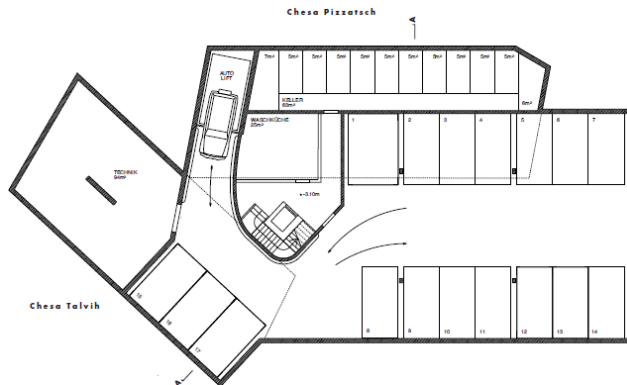
Schnitt



Ansicht Ost



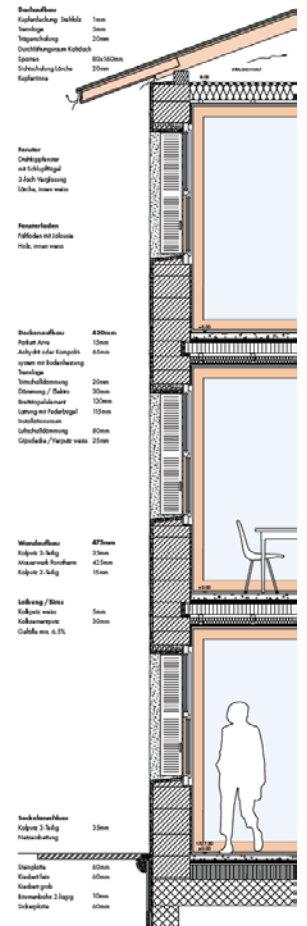
Ansicht West



Untergeschoss



Visualisierung Bachplatz



Fassadenschnitt

8.5 Ruch & Partner Architekten AG

Einordnung und Aussenraum

Die Projektverfasser gründen ihren Entwurf auf einer sorgfältigen Bestandesaufnahme. Die Baumgruppe bei der Entsorgungsstelle und die beiden Espen bei der Chesa Caviezel sollen den Auftakt zu einem eindrücklichen Gartenraum im Osten des Areals zusammen mit der Bestockung entlang des freigelegten Baches bilden. Mit der Aufhebung des Parkplatzes und den Abbruch des Garagenanbaues bei der Chesa Caviezel wird sodann der Garten erweitert und die Präsenz dieser historischen Baute gestärkt. Die gut integrierte Entsorgungsanlage kann mit einfachen Massnahmen zu einem Nebengebäude umgebaut werden, das der Nutzung des Gartens durch die Bewohnerinnen dient. Weitere punktuelle Bestockungen und ein Pflanzbeet ergänzen das Umgebungskonzept, das mit stimmigen Massnahmen den Erhalt und die Stärkung der bestehenden Umgebungsqualitäten vorsieht.

Folglich schlägt der Entwurf ein Wohngebäude vor, das sich auf die deutlich weniger bestockte, westliche Arealhälfte, beschränkt. Die gedeckte Zufahrtsrampe zur Parkierung wird sodann auf der rückseitigen Nordwestecke angeordnet, von wo aus auch das Gebäude direkt von der Vietta Spindel Giat erschlossen wird. Die effiziente Tiefgarage mit 17 Plätzen nimmt auch die Parkplätze der Chesa Caviezel auf und kann direkt von dieser über eine neue Verbindungstreppe betreten werden. Diese pragmatische und winteraugliche Parkierungslösung wird sehr begrüsst.

Umsetzung, Gestaltung und Organisation

Eine geschickte 3-spännige Anordnung der Wohnungen um ein zentrales Treppenhaus erlaubt, unter Einbezug des Dachgeschosses, ein kompaktes Bauvolumen mit durchwegs gut orientierten Wohnungen. Die 4.5-Zimmer-Familienwohnungen folgen dem effizienten Prinzip eines mittleren Wohn- und Essraumes, der alle Zimmer direkt erschliesst. Das mittlere Küchenmöbel zoniert geschickt den Hauptraum und trennt den Eingangsbereich ab. Die durchgehenden Wohn-Essräume sind gut orientiert: gegen Südosten orientieren sich die Loggien zum grosszügigen Garten, gegen Nordwesten lockt der Ausblick zum Piz Padella. Die dazwischen gespannten Kleinwohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss sind ohne privaten Aussenraum. Diese Einschränkung wird in der Beurteilung diskutiert und schlussendlich als Entscheid zu Gunsten der klaren Gliederung des Baukörpers verstanden und in Kauf genommen. Die durchgesteckten Wohn-Essräume finden auch in den 3.5-Zimmer-Dachwohnungen in den markanten Dachlukarnen ihre Fortsetzung und erlauben eine einfache und konsequent durchlaufende Grundrisslösung über alle Geschosse. Auf Grund der Ausnützung des Baukörpers über vier Geschosse entstehen relativ knappe Raumhöhen, die bei der Weiterbearbeitung zu überprüfen sind. Im Erdgeschoss ergänzt neben der 3.5-Zimmer-Wohnung ein Studio das Raumprogramm.

Wirtschaftlichkeit und Konstruktion

Durch die Wahl einer Holzkonstruktion in Elementbauweise wird dem Gebot einer kurzen Bauzeit im Engadin und der Nachhaltigkeit entsprochen. Die Brettstapeldecken bleiben sichtbar und die hinterlüftete Holzfassade prägt das äussere Erscheinungsbild. Die bis ins Dachgeschoss geführte Loggientürme gliedern den Baukörper. Dank der sehr direkten Fassadengestaltung und Materialwahl entsteht das Bild eines zurückhaltenden Hauses im Garten, im Kontrast zur Chesa Caviezel. Vielleicht dürfte die Fassade noch etwas an Feingliedrigkeit und Raffinesse gewinnen. Geschickt wird die Integration einer wintertauglichen Fotovoltaikanlage in die stirnseitige Südfassade vorgeschlagen. Bei der rückseitigen Garageneinfahrt scheint die Rampenüberdeckung noch wuchtig und eine Prüfung einer leichteren Konstruktion wird erwünscht, auch in Zusammenhang mit der Situation des Hauseinganges.

Der Projektvorschlag wählt die richtigen und adäquaten Mittel für einen zahlbaren Wohnungsbau der Gemeinde an der Vietta Stredas. Das Verständnis für die bereits vorhandenen Qualitäten und die zurückhaltenden Massnahmen werden im Sinne einer kostengünstigen und nachhaltigen Realisierung sehr begrüsst. Die gut proportionierten und zweckmässigen Wohnungen profitieren in grossem Masse von der Setzung des Gebäudes, von der Belichtung und Aussicht. Trotz seiner Direktheit ist der Vorschlag sehr stimmig und ortsspezifisch.



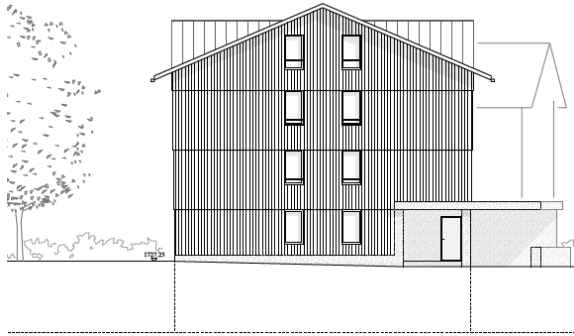
Visualisierung



Situation



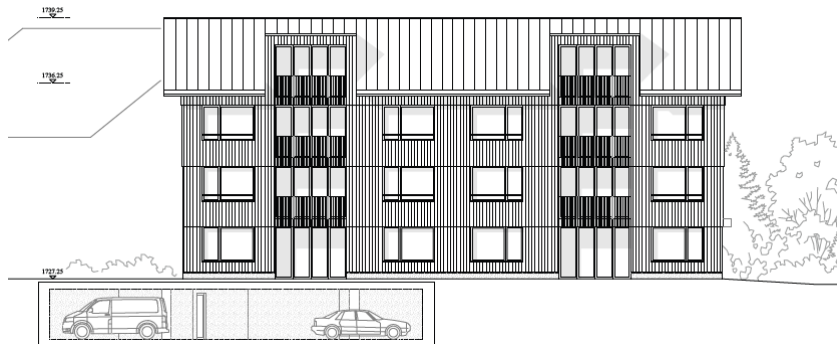
Erdgeschoss / Umgebung



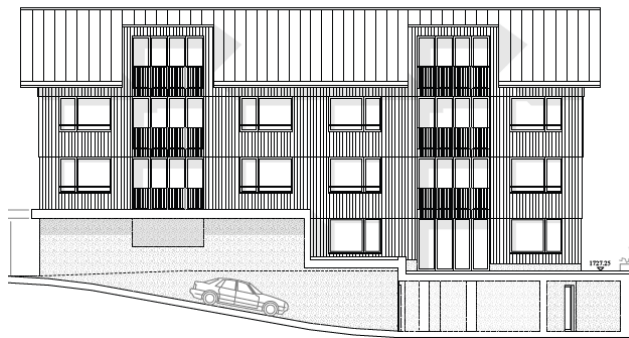
Ansicht Nord



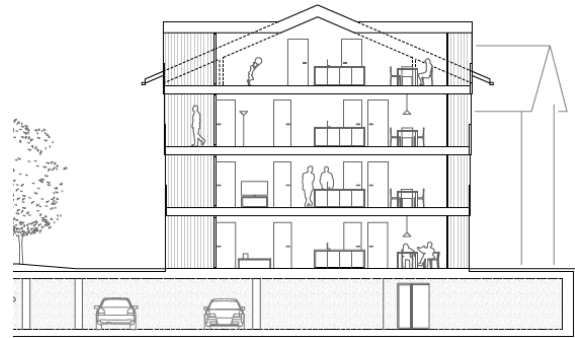
Visualisierung



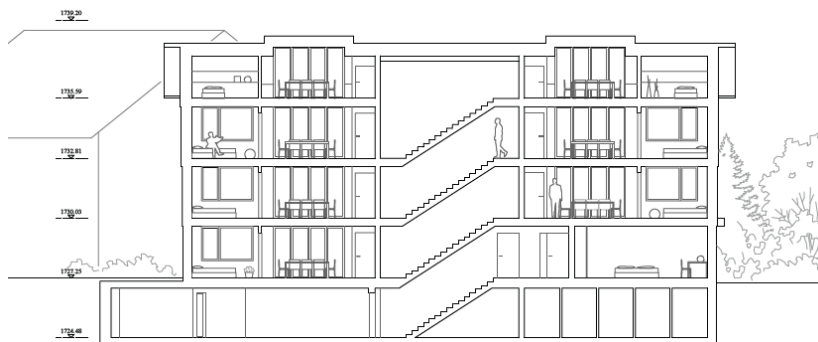
Ansicht Ost



Ansicht West



Querschnitt



Längsschnitt