



Signal, Parzelle 442 – Wirtschaftlich tragbare
Wohnungen für Einheimische

GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB

Bericht des Beurteilungsgremium, 27. September 2024



Impressum

Auftraggeberin

Politische Gemeinde St. Moritz, Gemeindevorstand, 7500 St. Moritz

Ausschreibende Stelle:

Hochbau St. Moritz, Claudio Schmidt, Leiter Hochbau

Auftragnehmerin – Verfahrensleitung

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Marcel Anderegg, Janis Blattmann und Heinz Beiner

Auftragnehmerin – Fachbegleitung des Verfahrens

Immopro AG, Alderstrasse 40, 8034 Zürich

Bearbeitung:

Rainer Stotz

Titelbild

Axonometrie des Siegerprojektes «GIAN», vom Gesamtleisterteam um die Künzli Holz AG, Davos

Ablage Bilder

26393_13A_240000_Abbildungen

INHALT

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage und Absicht	5
1.2	Bearbeitungsperimeter	6
1.3	Raumprogramm	6
2	Organisation und Ablauf	8
2.1	Veranstalterin	8
2.2	Verfahren	8
2.3	Preisgericht	8
2.4	Teilnehmende Gesamleisterteams	9
2.5	Ablauf und Termine	10
3	Vorprüfung	11
3.1	Grundsätze	11
3.2	Organisation und Beteiligte	11
3.3	Erkenntnisse Vorprüfung und Zulassung	12
4	Beurteilung	13
4.1	Allgemeines	13
4.2	Beurteilungskriterien	13
4.3	Zulassung	14
4.4	Wertungsrunden	14
	4.4.1 Gewichtung und Bewertungsmethodik	14
	4.4.2 Beurteilung Qualitätsangebot	14
	4.4.3 Beurteilung Preisangebot	15
4.5	Gesamtbewertung und Punktzahlen	15
4.6	Rangierung / Entschädigung und Preise	15
4.7	Aufhebung der Anonymität	16
5	Würdigung	17
6	Genehmigung des Schlussberichts	18

A	Dokumentation Projektbeiträge	19
A 1	GIAN (1. Rang, Zuschlag)	20
A 2	ONEST (2. Rang)	29
A 3	Der Nachtwind des Tages (3. Rang)	38

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Absicht

Übergeordnete Absicht Die Gemeinde St. Moritz beabsichtigt, den Bestand an Wohnungen im Einflussbereich der politischen Gemeinde zu erhöhen – insbesondere für Einheimische, im preisgünstigen Segment. Als ein Standort für die Neuerstellung eines entsprechenden Wohngebäudes ist die Parzelle 442 im Signal-Areal, St. Moritz Bad definiert worden.

Die Parzelle wird heute als Abstellfläche und Parkplatz genutzt und ist gemäss Zonenplan der *Äusseren Dorfzone* zugewiesen.

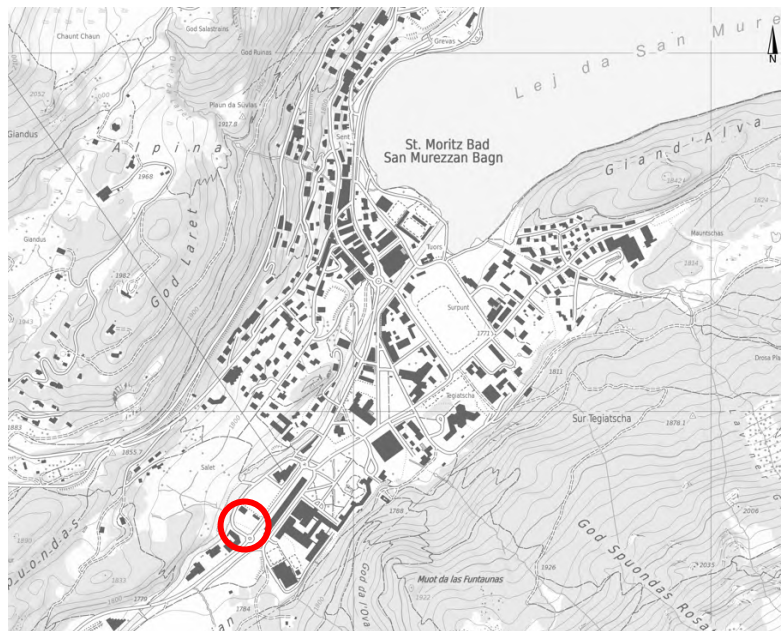


Abb. 1 Übersicht Ort und Standort Gegenstand des Verfahrens

Absicht und Ziel Die politische Gemeinde St. Moritz beabsichtigt auf der Parzelle 442 eine Bebauung mit wirtschaftlich tragbaren Wohnungen für Einheimische und Zuziehende. Bereitgestellt werden soll Wohnraum für die Hauptzielgruppe von Einzelpersonen, kinderlosen Paaren und Wohngemeinschaften aus einem eher jüngeren, sportaffinen Segment mit begrenztem Budget fürs Wohnen. Planung und Realisierung sollen in einem bezüglich Kosten- und Zeitaufwand effizienten Prozess erfolgen.

Zur Findung eines geeigneten Projekts und Realisators (Totalunternehmerleistungen) wurde ein Gesamtleistungswettbewerb durchgeführt.

Mit dem Ergebnis des Gesamtleistungswettbewerbs soll ein bewilligungsfähiges Projekt und ein Preis für dessen Realisierung bestimmt sein. Der Kosteneffizienz bei der Erstellung, im Betrieb und dem Unterhalt des Gebäudes wird ein grosser Stellenwert beigemessen.

1.2 Bearbeitungsperimeter

Studienperimeter



Abb. 2 Bearbeitungsperimeter, als Teilfläche der Parzelle 442.

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die bebaubare Fläche der Parzelle 442 und weist eine Fläche von 1482 m² auf. Die Parzelle steht im Alleineigentum der politischen Gemeinde St. Moritz, so wie auch die angrenzende Parzelle 454.

1.3 Raumprogramm

Wohnungsmix und
Wohnungsgrössen

Das Gebäude soll prioritär Wohnraum für Einzelpersonen, kinderlose Paare und Wohngemeinschaften aus einem eher jüngeren, sportaffinen Segment mit begrenztem Budget fürs Wohnen bereitstellen. Die Anzahl Wohnungen ist projektabhängig und wurde nicht vorgegeben. Vorgegeben wurde ein anzustrebender Wohnungsmix, mit einem Hauptanteil an 2 bis 3,5 Zimmer-Wohnungen (ca. 65 %), jedoch auch 1-Zimmer und 4-Zimmer-Wohnungen umfassend. Um effiziente, auf die Zielgruppen ausgerichtete Wohnungen zu erhalten, wurden die Richtgrössen für die Hauptnutzfläche zu den Wohnungstypen vorgegeben.

Ausstattung, Wohnungen,
Nebenräume, Gebäudetechnik

Zu den Wohnungen waren jeweils angemessene Stauräume vorzusehen. Diese konnten direkt in den Wohnungen angeordnet sein oder separat vorgesehen werden. An gut zugänglicher Lage

im Gebäude – das Erdgeschoss eignet sich besonders gut – war ein Abstellraum für Velos sowie Freizeit- und Sportgeräte bereitzustellen. Mit einer geeigneten Anordnung des Gebäudes beziehungsweise der Wohnräume sollte auch dem von der Via San Gian ausgehenden Lärm begegnet werden.

Für die technischen Ausstattungen der Wohnungen und Nebenräume und der Gebäudetechnik wurde eine zeitgemässe Ausstattung vorgegeben, welche dennoch dem preisgünstigen Segment angemessen ist.

Bauweise, Materialisierung und Bauökologie Das Gebäude ist nach den Vorgaben von Minergie®-P (2023) zu realisieren. Es ist keine Zertifizierung vorgesehen.

Die nachgenannten Punkte waren bei der Projektausarbeitung zu beachten und gegenüber der Bauherrschaft zu deklarieren und zu erläutern (Auswahl):

- Hoher Anteil in Holzbauweise (wo möglich Tragwerk und Hauptelemente);
- Verwendung von Materialien, deren Herkunft und Verfügbarkeit geringe Transportwege ermöglichen;
- Einsatz ökologischer Materialien und Baustoffe mit geringen indirekten Treibhausgasemissionen, Vermeidung Schadstoffe;
- Bauweise als Modul- oder Elementbau zwecks rascher Realisierung (verkürzte Bauzeiten im Oberengadin);
- Ressourcenaufwand und Betriebskosten minimieren durch eine hohe Flächeneffizienz sowie kompakte, einfach strukturierte Baukörper.

Untergeschoss Die Erstellung eines Untergeschosses war aus grundwasserrechtlichen Gründen nicht möglich und aus Gründen der Kosteneffizienz auch nicht erwünscht.

Ausnutzung und Abstände Innerhalb der vorgegebenen Grenz- und Strassenabständen stand grundsätzlich der gesamte Bearbeitungsperimeter für das Wohngebäude zur Verfügung. Die bauliche Ausnutzung – mittels Transfer vom Nachbargrundstück erhöht – sollte für das angestrebte Wohnraumangebot möglichst optimal beansprucht werden.

2 ORGANISATION UND ABLAUF

2.1 Veranstalterin

Auftraggeberin / Vergabestelle Auftraggeberin (und Vergabestelle) des Verfahrens ist die politische Gemeinde St. Moritz, vertreten durch den Gemeindevorstand.

Ausschreibende Stelle Hochbau St. Moritz, Via Maistra 12, 7500 St. Moritz
Verantwortlich: Claudio Schmidt, Leiter Hochbau

2.2 Verfahren

Gesamleistungswettbewerb, selektiv Der Gesamleistungswettbewerb wurde im selektiven Verfahren, einstufig durchgeführt. Das Qualitäts- und das Preisangebot wurden separat beurteilt (Zwei-Couvert-Methode).

Präqualifikation Im Rahmen der Präqualifikation haben sich fünf Gesamleisterteams für die Teilnahme beworben. Zwei Bewerber konnten aufgrund von unerlaubten Mehrfachbeteiligungen von Teammitgliedern nicht zum Verfahren zugelassen werden. Drei Bewerber wurden aufgrund ihrer Eignung zum Gesamleistungswettbewerb eingeladen.

Anonymität Der Gesamleistungswettbewerb wurde anonym durchgeführt.

Gesamleistungsanbieter Mit dem Verfahren wurde ein Gesamleistungsanbieter (Totalunternehmer-Leistungen) für die Projektierung und Realisierung des Objekts gesucht.

2.3 Preisgericht

Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzte die Veranstalterin folgendes Preisgericht ein:

Sachexperten/-innen

- Christian Jott Jenny, Gemeindepräsident
- Gian Marco Tomaschett, Gemeindevorstand
- Reto Matossi, Gemeindevorstand (Ersatz)

Fachexperten/-innen

- Stefan Cadosch, dipl. Architekt ETH/ SIA, Zürich (Vorsitz)
- Kurt Lazzarini, dipl. Architekt BSA/SIA, Samedan
- Arion von Meiss, dipl. Architekt ETH/SIA, St. Moritz (Ersatz)

Sachverständige und beratende Fachpersonen	<ul style="list-style-type: none">• Claudio Schmidt, Abteilung Hochbau, Architekt• Roland Stierli, dipl. HLK-Ing FH / SIA, RMB Engineering AG (Fachperson Gebäudetechnik)• Andreas Pfeiffer, brain4sustain (Fachperson Bauphysik, Energie, Nachhaltigkeit)
Verfahrensbegleitung und Vorprüfung	<p>Die Vorbereitung, die Organisation und Begleitung des Verfahrens sowie die formelle und planungs- und baurechtliche Prüfung der einzureichenden Unterlagen erfolgen durch Marcel Anderegg und Janis Blattmann, Planpartner AG, Zürich mit fachlicher Unterstützung durch Rainer Stotz, Immopro AG, Zürich.</p> <p>Die Vorprüfung erfolgt unter Beizug der Sachverständigen für Gebäudetechnik, Bauphysik und Nachhaltigkeit.</p>

2.4 Teilnehmende Gesamtleisterteams

Auftrag durch den Gemeindevorstand	<p>Der Gemeindevorstand beauftragte folgende drei, vom Preisgericht aufgrund der Präqualifikation empfohlenen Gesamtleisterteams mit der Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb:</p> <ul style="list-style-type: none">• Implenia Schweiz AG, Glattpark (Opfikon)/ Chur mit Remo Leuzinger Architetto Sagl / Borlini & Zanini SA / Rigozzi Engineering AG / Elettroconsulenze Solcà SA / Galli Engineering SA <i>Kennwort: «Der Nachtwind des Tages»</i>• Künzli Holz AG, Davos mit Eins Architekten AG / Haller Ingenieure AG / 3-Plan AG / brauneroth AG <i>Kennwort: «GIAN»</i>• ARGE MIRO Bauprojekte AG, Chur und Ritter Schumacher AG, Pontresina mit Ritter Schumacher AG (Chur) / Pini Gruppe AG / Amstein + Walthert AG / Disch Elektroplanung GmbH / Renggli AG <i>Kennwort: «ONEST»</i>
------------------------------------	--

2.5 Ablauf und Termine

Präqualifikation	
Mi, 28. Februar 2024	Ausschreibung / Publikation (www.simap.ch)
Mo, 11. März 2024 / Mo, 18. März 2024	Fragenstellung / Fragenbeantwortung (Forum www.simap.ch)
bis Mo, 25. März 2024	Einreichung der Bewerbungsunterlagen
Fr, 19. April 2024	Beurteilung und Auswahlempfehlung der Bewerbungen durch das Preisgericht.
Mo, 29. April 2024	Entscheid Gemeindevorstand über die Präqualifikation gemäss Empfehlung des Preisgerichts

Tab. 1 Terminübersicht und Ablauf Präqualifikation

Gesamtleistungswettbewerb	
Mi, 22. Mai 2024	Bereitstellung der Unterlagen
Mo, 24. Juni 2024 / Mi, 03. Juli 2024	Fragenstellung / Fragenbeantwortung (via Notariat)
Mo, 26. August 2024	Einreichung der Angebotsunterlagen
Di, 27. August 2024	Öffnung Couvert 1 Qualitätsangebot (nicht öffentlich)
Fr, 20. September 2024	Beurteilung Tag 1, Qualitätsangebot (Couvert 1)
Mo, 23. September 2024	Öffnung Couvert 2 Preisangebot (nicht öffentlich)
Fr, 27. September 2024	Beurteilung Tag 2, Preisangebot (Couvert 2); Gesamtbeurteilung und Rangierung, Aufhebung der Anonymität
Mo, 7. Oktober 2024	Entscheid Gemeindevorstand über die Zuschlagserteilung gemäss Empfehlung des Preisgerichts

Tab. 2 Terminübersicht und Ablauf Gesamtleistungswettbewerb

3 VORPRÜFUNG

3.1 Grundsätze

Grundlagen	Die Qualitäts- und Preisangebote wurden auf die Einhaltung der im Pflichtenheft vom 19. April 2024 und der ergänzenden Fragenbeantwortung vom 3. Juli 2024 formulierten Vorgaben überprüft.
Kriterien	Es wurden nur objektiv beurteilbare Kriterien vorgeprüft. Diejenigen Vorgaben des Pflichtenhefts, welche einen Beurteilungsspielraum aufweisen, waren durch das Preisgericht zu prüfen.
Plausibilitätsprüfung, Rückfragen	Die auf den Plänen angegebenen Masse und die Kostenpositionen wurden auf ihre Plausibilität hin überprüft. Zum Preisangebot wurden über das Notariat anonymisiert Verständnisfragen an alle drei Anbieter gestellt und durch diese beantwortet.

3.2 Organisation und Beteiligte

Bearbeitung Die Vorprüfung wurde durch die Planpartner AG organisiert und koordiniert. Die Vorprüfung wurde wie folgt bearbeitet:

Zuständigkeit	Prüfthemen
Ganzoni & Pedretti (als Notariat)	<ul style="list-style-type: none"> - Formelles - Einhaltung Anonymität - Bestätigung TU-Werkvertrag
Planpartner AG	<ul style="list-style-type: none"> - Formelles - Planungs- und Baurecht - Raumprogramm - Barrierefreiheit
Immopro AG	<ul style="list-style-type: none"> - Baubeschrieb, Ausstattung - Kennwerte - Wirtschaftlichkeit / Preis - Termineinhaltung
Brain4sustain	<ul style="list-style-type: none"> - Bauphysik - Energie und Nachhaltigkeit
RMB Engineering AG	<ul style="list-style-type: none"> - Energie- und Gebäudetechnik - Brandschutz - Foundation

Tab. 3 Bearbeitung Vorprüfungsthemen

3.3 Erkenntnisse Vorprüfung und Zulassung

Keine wesentlichen Abweichungen Alle teilnehmenden Planungsteams haben die Angebotsdokumente rechtzeitig eingereicht und die formellen Anforderungen erfüllt. Die vorprüfenden Stellen haben keine Verstöße oder Abweichungen festgestellt, welche die Vergleichbarkeit der Angebote beeinträchtigt hätten.

Aufgrund dieser Erkenntnis wurde von der Vorprüfungsstelle beantragt, alle Qualitäts- und Preisangebote zur Beurteilung zuzulassen.

4 BEURTEILUNG

4.1 Allgemeines

Beurteilung Qualitätsangebot	Zur Beurteilung des Qualitätsangebot traf sich das Preisgericht zu einer ersten Beurteilung am 20. September 2024 im Ausstellungssaal Serletta Süd in St. Moritz.
Beurteilung Preisangebot	Zur Beurteilung des Preisangebots, der Vornahme der Rangierung und Preisverteilung traf sich das Preisgericht am 27. September 2024 erneut gleichenorts.
Beschlussfähigkeit	Das Preisgericht war bei beiden Terminen beschlussfähig.

4.2 Beurteilungskriterien

Beurteilungskriterien	Das Gremium beurteilte die eingereichten Angebote nach den folgenden Beurteilungskriterien:
Städtebau	<ul style="list-style-type: none">• Einordnung des Projekts in die Umgebung, Setzung, Adressierung
Architektur und Gestaltung	<ul style="list-style-type: none">• Gestaltung, architektonischer Ausdruck, Materialisierung• Gestaltungsqualität der Innen- und Aussenräume
Nutzung und Funktionalität	<ul style="list-style-type: none">• Einhaltung des Raumprogramms und Wohnungsmix, Anzahl Einheiten / Zimmerzahl gesamt• Nutzungsanordnung, Funktionalität, Effizienz• Nutzwert und Attraktivität Innen- und Aussenräume
Nachhaltigkeit und Bauökonomie	<ul style="list-style-type: none">• Überlegungen / Massnahmen zur Baukostenoptimierung in der Planung, Umsetzung und Betrieb/ Unterhalt• Bauweise als Modul- oder Elementbau• Minergie®-P• Verwendung ökologischer Materialien (Schadstoffe vermeiden)• Gebäudetechnikkonzept
Realisation	<ul style="list-style-type: none">• Bauprogramm, Termine• Leistungsbeschreibung
Preis	<ul style="list-style-type: none">• Preisangebot (BKP 3-stellig)

4.3 Zulassung

Beschluss Preisgericht Basierend auf den Erkenntnissen der Vorprüfung beschloss das Preisgericht einstimmig, alle drei Preis- und Qualitätsangebote zur Beurteilung zuzulassen.

4.4 Wertungsrunden

4.4.1 Gewichtung und Bewertungsmethodik

Gewichtung Das Qualitätsangebot wurde in der Gesamtbeurteilung mit 65 % gewichtet, das Preisangebot mit 35 %.

Die Gewichtung von Preis- und Qualitätsangebot verlangt nach einer Punktebewertung beider Beurteilungen, welche dann gewichtet zur Gesamtbewertung zusammengeführt werden.

Bewertungsweise Preisangebot Die Beurteilung der Preisangebote erfolgt gemäss der in Kapitel 2.7.5 des Pflichtenhefts aufgeführten Bewertungsformel. Die Punkteverteilung erfolgt dabei linear ausgehend vom preisgünstigsten Angebot, das nicht offensichtlich ungenügend ist (Maximum von 100 Punkten) innerhalb einer Bandbreite von 170 %. Preisangebote, die über dieser Bandbreite liegen erhalten null Punkte.

Bewertungsweise Qualitätsangebot Die Bewertung der Qualitätsangebote nach den im Pflichtenheft vom 19. April 2024 aufgeführten Beurteilungskriterien wurde vom Preisgericht nach einer Skala von 1 bis 5 Punkten vorgenommen. Diese Skala wurde vom Preisgericht so angewendet, dass die besonders positiven und negativen Beurteilungen sich auch in eindeutigen Bewertungen widerspiegeln. Die Bewertung erfolgte dabei für das jeweilige Beurteilungskriterium immer auch vergleichend zwischen den drei Beiträgen.

Diese Bewertungsweise führte in der Gesamtpunktzahl zu einem aussagekräftigen Abbild der Qualitäten – so wie dies beim separat bewerteten Preisangebot der Fall ist.

Auch die Punktebewertung des Qualitätsangebots wurde im Verhältnis auf eine maximal erreichbare Zahl von 100 Punkten hochgerechnet.

4.4.2 Beurteilung Qualitätsangebot

Die Qualitätsangebote wurden vom Preisgericht am 20. September 2024 abschliessend beurteilt und bewertet.

Nach einem dem Einstieg und dem Verständnis dienenden, wertungsfreien Informationsrundgang bewertete das Preisgericht die

drei Beiträge in thematisch nach den Beurteilungskriterien gegliederten Wertungsrunden und nahm in diesen die Punktebewertung vor.

In einer weiteren Runde wurden die Bewertungen der Wertungsrunden in einer Gesamtbetrachtung plausibilisiert und mit vereinzelt Anpassungen bestätigt.

4.4.3 Beurteilung Preisangebot

Vor der Beurteilung der Preisangebote mittels Formel mussten diese hinsichtlich Vollständigkeit und Vergleichbarkeit des Leistungsumfangs plausibilisiert werden. So mussten bei allen drei Preisangeboten Anpassungen vorgenommen werden. Diese betrafen einerseits ausgewiesene Optionen, welche zur Erfüllung der Anforderungen des Pflichtenhefts miteinbezogen werden mussten. Andererseits mussten bezüglich nicht geforderter Positionen wie Altlasten und Gebühren teilweise Zuschläge und Abzüge vorgenommen werden.

Bewertet wurden die entsprechend angepassten Preisangebote.

4.5 Gesamtbewertung und Punktzahlen

Die drei Angebote erreichten in der Beurteilung der Qualitäts- und der Preisangebote folgende Punktzahlen und die gewichteten Gesamtpunktzahlen:

Angebot (Kennwort)	Qualität (65 %)	Preis (35 %)	Gesamt (gewichtet)
Der Nachtwind des Tages	45.0 Pkt.	73.7 Pkt.	55.0 Pkt.
GIAN	85.0 Pkt.	63.6 Pkt.	77.5 Pkt.
ONEST	50.0 Pkt.	100.0 Pkt.	67.5 Pkt.

Tab. 4 Erreichte Punktzahlen, gewichtete Gesamtpunktzahl

4.6 Rangierung / Entschädigung und Preise

Rangierung Aufgrund der mit 77.5 Punkten höchsten erreichten Gesamtpunktzahl für das Qualitäts- und das Preisangebot steht das Angebot mit dem Kennwort **«GIAN» als Sieger des Gesamtleistungswettbewerbs** fest (1. Rang) und erhält damit den Zuschlag für die Ausführung.

Auf dem 2. Rang folgt das Angebot «ONEST», auf dem 3. Rang das Angebot «Der Nachtwind des Tages».

Entschädigung und Preisgeld Die Anbieter erhalten eine pauschale Entschädigung von je CHF 25'000 (zzgl. MwSt.). Zusätzlich stehen dem Preisgericht CHF 100'000.- (zzgl. MwSt.) zwecks Nachvollziehbarkeit der Rangierung zur Verteilung zu. Das Preisgericht beschliesst, diese Summe im Verhältnis der erreichten Gesamtpunktzahlen aufzuteilen.

4.7 Aufhebung der Anonymität

Aufhebung der Anonymität Nach Abschluss der Beurteilung und der Verteilung des Preisgeldes wurde mit der Öffnung der Verfassercouverts die Anonymität der Anbieter aufgehoben (Zuordnung vgl. Kap. 2.4).

Das Siegerangebot «GIAN» wurde verfasst vom Team um die Künzli Holz AG, Davos.

5 WÜRDIGUNG

- Fazit Die Gemeinde St. Moritz als Veranstalterin sowie das Preisgericht sind über das Ergebnis des Gesamtleistungswettbewerbs hoch erfreut.
- Überzeugende Beiträge Die drei Anbieter haben interessante, teils unerwartete und vielfältige Lösungen für den Neubau von wirtschaftlich tragbaren Wohnungen für Einheimische und Zuziehende entwickelt. Das Preisgericht zeigte sich deshalb über die Bandbreite der Projektbeiträge, die eine fundierte Diskussion im Spannungsfeld von Architektur, Städtebau, Wohnqualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ermöglichten, sehr befriedigt.
- Dank den Verfassenden Die Veranstalterin und das Preisgericht bedanken sich bei den Projektverfasserinnen und Projektverfassern für ihre wertvollen Beiträge.
- Dank den Mitwirkenden Die Veranstalterin dankt weiter den Mitgliedern des Preisgerichts sowie den beigezogenen Fachpersonen für die geleistete Arbeit, die stets konstruktiv geführten Diskussionen und das grosse Engagement.

6 GENEHMIGUNG DES SCHLUSSBERICHTS

Der vorliegende Schlussbericht zum Gesamtleistungswettbewerb wurde vom Preisgericht am 11. Oktober 2024 genehmigt.

Christian Jott Jenny



Gian Marco Tomaschett



Reto Matossi



Stefan Cadosch



Kurt Lazzarini



Arion von Meiss



A DOKUMENTATION PROJEKTBEITRÄGE

A DOKUMENTATION PROJEKTBEITRÄGE

A 1 GIAN (1. Rang, Zuschlag)



26393_13A_240927_GIAN_Axonometrie.png

Abb. 3 Axonometrie aus Richtung Süden

Realisator, federführende Firma	Künzli Holz AG, 7260 Davos Dorf
Architektur	Eins Architekten AG, 8600 Dübendorf
Baumanagement	Künzli Holz AG, 7260 Davos Dorf
Bauingenieur	Haller Ingenieure AG, 6340 Baar / Zug
HLKSE-Ingenieure	3-Plan AG, 8404 Winterthur
Bauphysik / Akustik	brauneroth AG, 8406 Winterthur

Projektbeschreibung und Würdigung

Der klare, lange und schmale Baukörper quer zur Talrichtung definiert einen grosszügigen Zwischenraum zum Gebäudekomplex im Südwesten. Durch diese geschickte städtebauliche Setzung bildet das Volumen den Abschluss der künftigen Arealentwicklung Signal, lässt eine vielfältige Anbindung offen und erscheint der Nutzung gerecht zurückhaltend mit schmaler Fassade gegenüber der Ortseinfahrtsstrasse.

Die direkte Erschliessung des Grundstücks, ohne auf das Nachbarareal angewiesen zu sein, ist hinsichtlich Gliederung des Aussenraums und auch hinsichtlich der Unabhängigkeit einer künftigen Entwicklung des Nachbarareals vorteilhaft.

Mit der geringen Gebäudetiefe und der Platzierung nahe an der Parzellengrenze im Nordosten entsteht ein grosszügiger Vorbereich, welcher mit einer Grünfläche eine schöne Eingangssituation schafft. Durch die direkte Erschliessung ab der Zufahrtsstrasse auf die Parzelle liegt das Erdgeschoss leicht erhöht gegenüber dem dahinterliegenden Areal. In Verbindung mit der offenen Parkierung und der eingeschnittenen Eingangshalle erhält das Gebäude eine angemessene Adressierung.

Die Gebäudestruktur ist in zwei Volumenschichten zониert. Die Hauptwohnseite ist konsequent gegen Südwesten orientiert, was für alle Wohnungen eine gute Besonnung und einen guten Bezug zur Landschaft ermöglicht.

Die gewählte Gebäudestruktur wird stringent in dreiteilig gegliederte Raumschichten, in ein zweiteiliges statisches Konzept und ein schlüssiges Gebäudetechnikkonzept mit wenigen Schächten umgesetzt. Diese Basis lässt sich bis ins Materialkonzept nachvollziehen.

Im Erdgeschoss trennt die Eingangshalle die räumliche Aufteilung in Nebenräume für Fahrräder und Räume für die Haustechnik. Die Anordnung der Waschküche ist zentral, jedoch scheint diese zu klein für das ganze Haus. Hier sind in den einzelnen Wohnungen noch zusätzliche Angebote zu schaffen.

In den Obergeschossen werden die Wohnungen über einen Nordost orientierten Korridor erschlossen. Der zwar sehr lange Korridor wird geschickt mittels Integration von zwei Kopfwohnungen verkürzt. Auch erhalten die mittleren Wohnungen durch Fenster in und durch den Korridor eine zweiseitige Ausrichtung. Diese Anordnung kann durchaus soziale Kontakte schaffen und ist der Vorgabe eines jungen Wohnens angemessen.

Alle Wohnungen sind geprägt durch die dreiteiligen Raumschichten. Was teilweise etwas verschachtelt anmutet, ist bei genauerer Betrachtung durchaus reizvoll. So wird die Südwestfassade gänzlich für die Nutzung von Wohnen, Schlafen oder für Loggien freigespielt.

Die gute Gestaltung und Materialisierung der Fassade gliedert das Gebäude. Die farbliche Abstimmung von horizontalen Lisenen der Blechabdeckungen der Aussenstoren und der weiss lasierten Holzfassade verunklären den gestalterischen Ausdruck. Hier wäre es wünschenswert, das Gebäude einheitlicher erscheinen zu lassen. Die gewählte Konstruktion bildet sich im Inneren Ausdruck ab und schafft eine wohnliche Atmosphäre mit hellen Räumen.

Durch den Einsatz von Brettstapeldecken, Fassaden mit Holzmodulen, Recyclingbeton und primär einheimischen Hölzern wird die Konstruktion als ökologisch sinnvoll betrachtet. Durch die Südwestorientierung profitieren alle Wohnungen von einer solaroptimierten Ertragssituation. Die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Zuluft in allen Wohn- und Schlafräumen stellt für die Bewohner einen hohen Komfort dar. Die Platzierung der Lüftungszentrale im 4. OG ist ideal für die Verteilung, doch braucht dies eine grosse Sorgfalt in der Umsetzung bezüglich Schallübertragung.

Die Qualitäten von GIAN liegen in der prägnanten Setzung und Ausrichtung des Bauvolumens sowie in den aussen- und innenräumlich spannenden Raumabfolgen. Auch vermag das Projekt in Bezug auf die statischen, materialtechnischen, haustechnischen und ökologischen Konzepte zu überzeugen. Der Wohnungsmix erfüllt optimal die Vorgaben. Die Grundrissqualitäten versprechen eine gute Vermietbarkeit im Hinblick auf die angestrebten Zielgruppen.



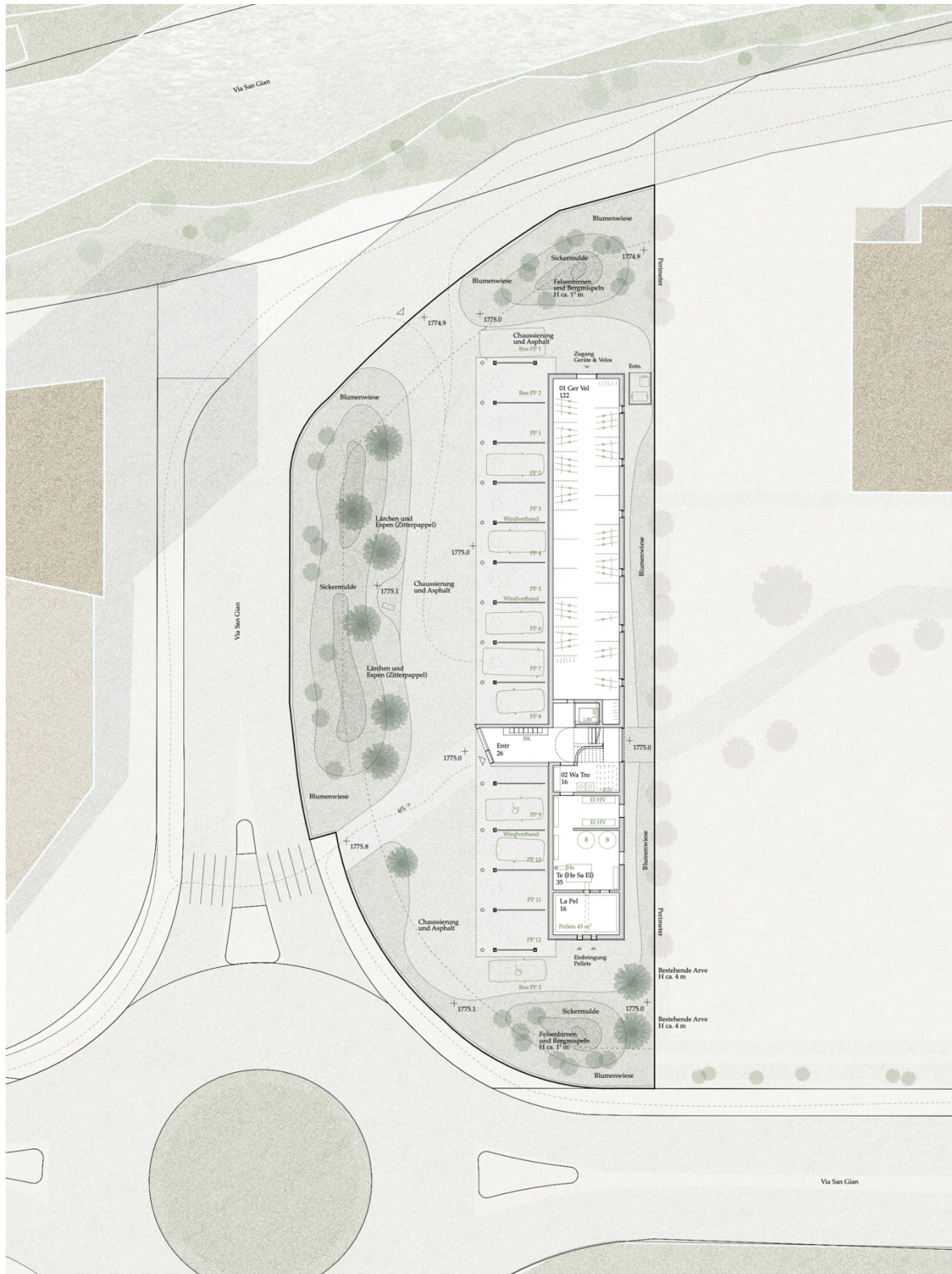
26393_13A_240927_GIAN_Schwarzplan.png

Abb. 4 Schwarzplan



26393_13A_240927_GIAN_Visualisierung.png

Abb. 5 Visualisierung



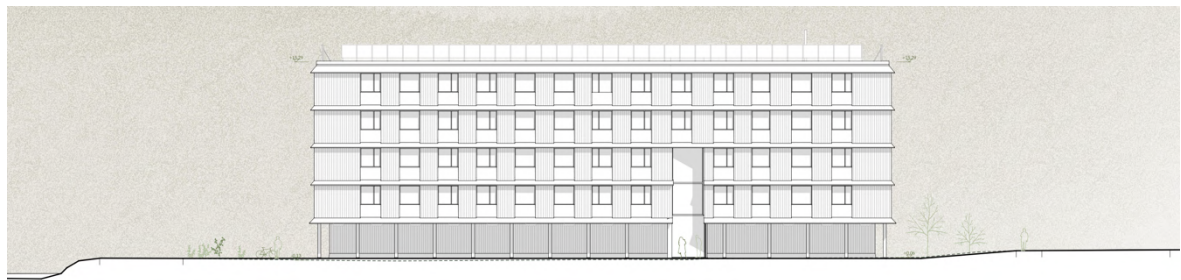
26393_13A_240927_GIAN_Situationsplan.png

Abb. 6 Situationsplan



26393_13A_240927_GIAN_An-
sicht_Südost.png

Abb. 7 Ansicht Südost



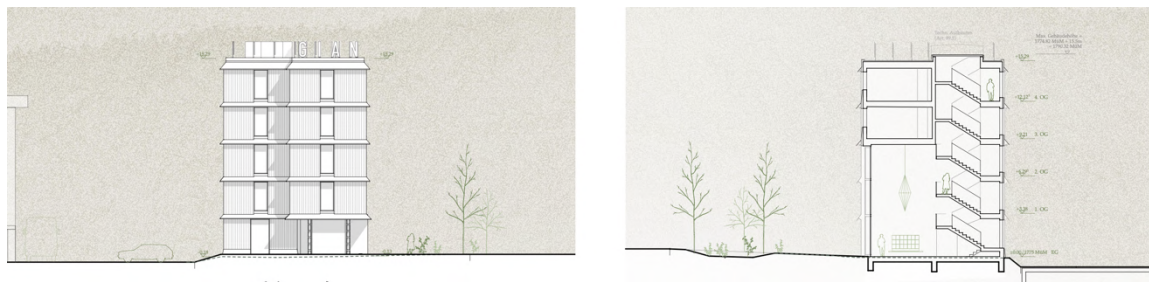
26393_13A_240927_GIAN_An-
sicht_Südwest.png

Abb. 8 Ansicht Südwest



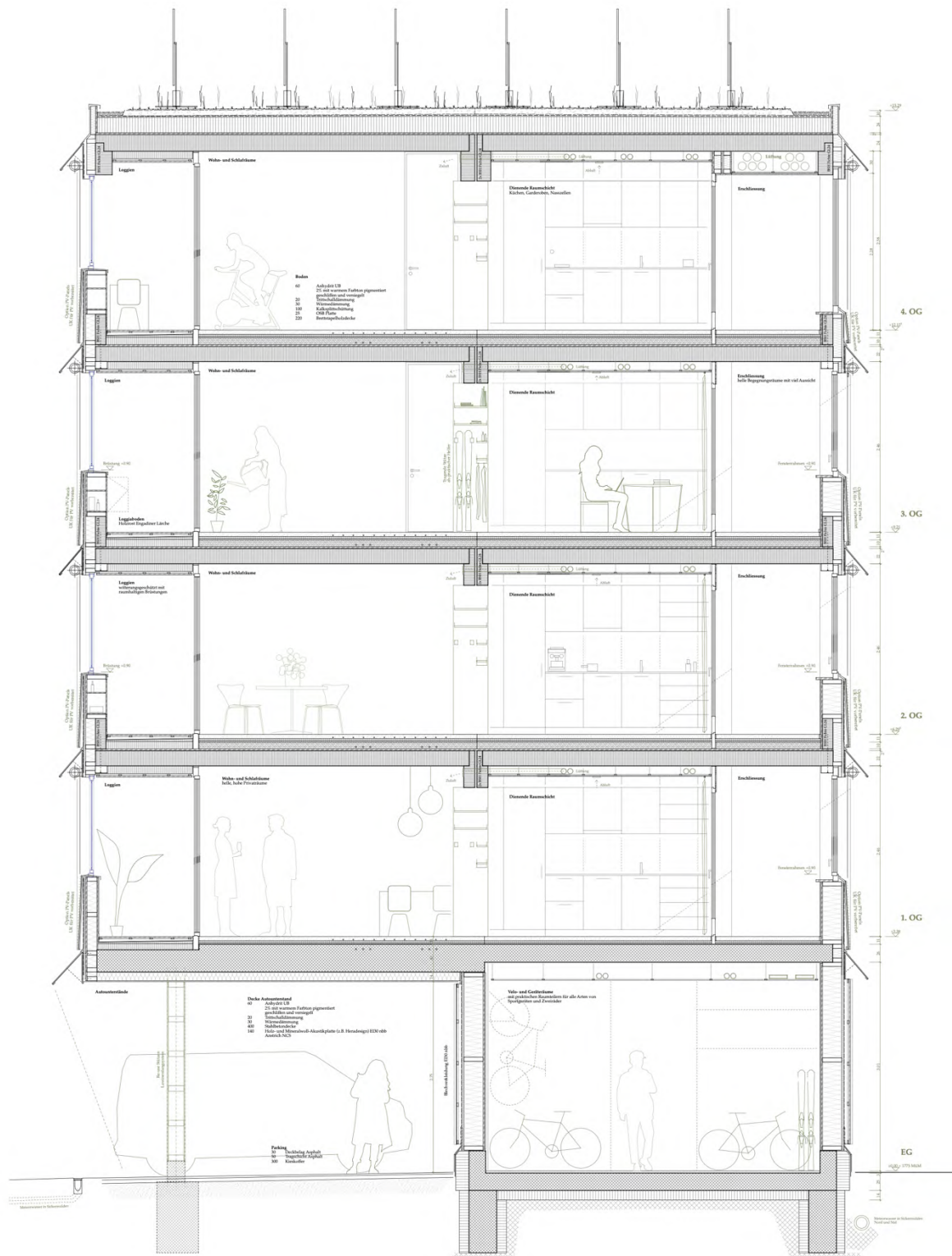
26393_13A_240927_GIAN_An-
sicht_Nordost.png

Abb. 9 Ansicht Nordost



26393_13A_240927_GIAN_A-
nsicht_Nordwest_Querschnitt.png

Abb. 10 Ansicht Nordwest und Querschnitt



26393_13A_240927_GIAN_Konstruktionschnitt.png

Abb. 11 Konstruktionschnitt

A DOKUMENTATION PROJEKTBEITRÄGE

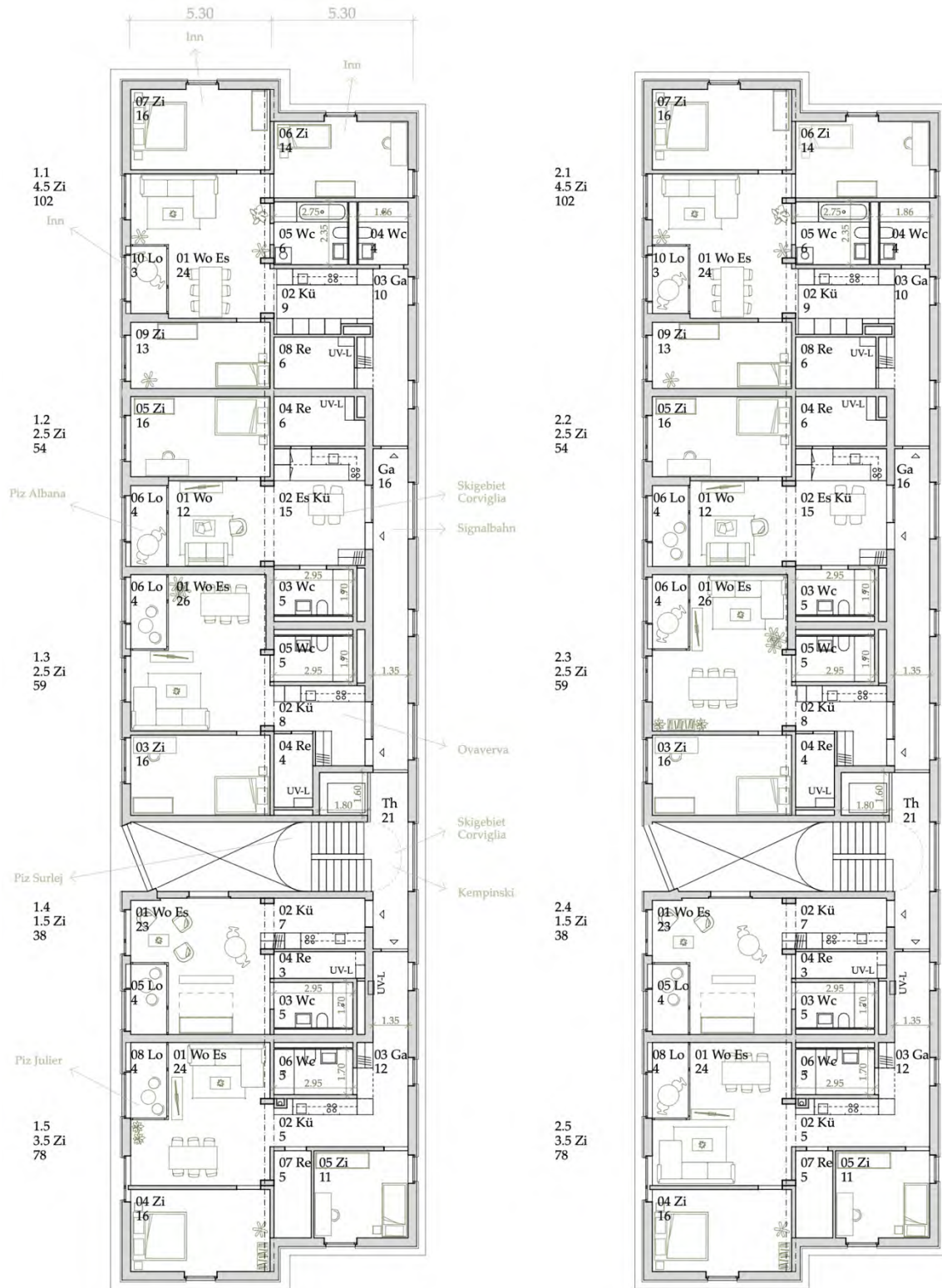


Abb. 12 Grundriss 1. und 2. OG

26393_13A_240927_GIAN_Grundriss_1_2_OG.png

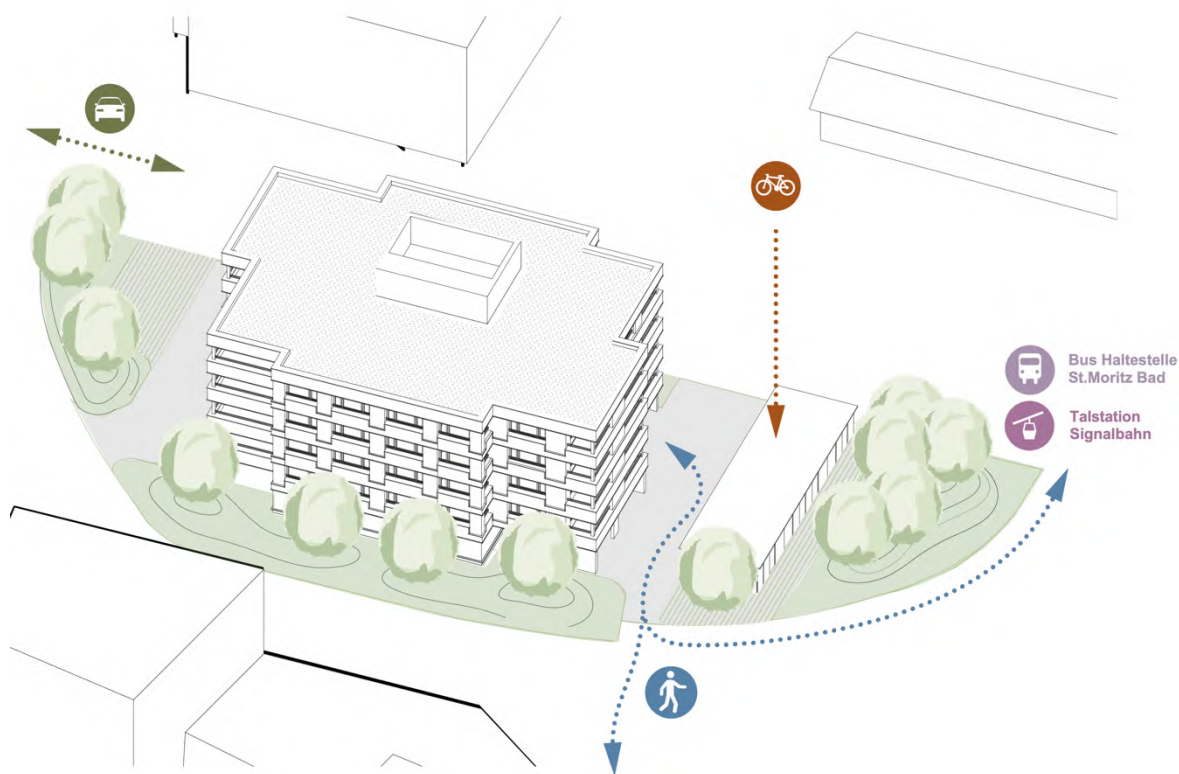
A DOKUMENTATION PROJEKTBEITRÄGE



Abb. 13 Grundriss 3. und 4. OG

26393_13A_240927_GIAN_Grundriss_3_4_OG.png

A 2 ONEST (2. Rang)



26393_13A_240927_ONEST_Axonometrie.png

Abb. 14 Axonometrie aus Richtung Südwest

Realisator, federführende Firma	ARGE MIRO Bauprojekte AG, Chur (Federführung) und Ritter Schumacher AG, Pontresina / Chur
Architektur	Ritter Schumacher AG, Chur
Baumanagement	Ritter Schumacher AG, Chur
Bauingenieur	Pini Gruppe AG, St. Moritz
HLKS-Ingenieur	Amstein + Walthert AG, Chur
Elektroingenieur	Disch Elektroplanung GmbH, Chur
Bauphysik / Akustik	Ritter Schumacher AG, Chr. Von Ballmoos, Chur
Nachhaltigkeit	Ritter Schumacher AG, Karl-Heinz Schönyan, Chur
Holzbau- / Brandschutzplanung	Renggli AG, 6247 Schötz

Projektbeschreibung und Würdigung

Die Projektverfasser schlagen vor, sich von der Strasse zurückzuziehen und ein Volumen zu schaffen, das in ähnlichen Proportionen wie das Hotel Pitsch gestaltet ist, jedoch etwas grösser. Die Positionierung des Gebäudes erfolgt so, dass ein direktes Vis-à-vis mit dem Hotel Pitsch vermieden wird und die Wohnungen im Nordwesten ungestört bleiben. Die Gliederung des Hauptvolumens zielt darauf ab, die Wahrnehmung seiner Grösse zu reduzieren. Zudem ist vorgesehen, die Fahrräder in einem separaten Volumen unterzubringen, das klar vom Hauptgebäude abgetrennt ist. Ein künstlich angelegter Hügel und die Distanz zur Kantonsstrasse sowie der Fahrradunterstand bilden zentrale Elemente des Lärmschutzkonzepts.

Es wird bedauert, dass im Areal keine klare städtebauliche Geste vorhanden ist, die Ordnung schafft. Die zukünftige Entwicklung des Quartiers wird in der vorliegenden Konzeption unzureichend berücksichtigt. Durch die Absenkung des Terrains und des Gebäudes wird die Zugänglichkeit verunklärt und die Adressbildung erschwert. Zusammen mit der Grundstückserschliessung über die Nachbarparzelle schafft dies Nachteile für die spätere bauliche Entwicklung und Nutzung des Areals. Bei baulichen Aktivitäten auf der Nachbarparzelle könnte der Zugang zum Gebäude, insbesondere für den motorisierten Individualverkehr, stark eingeschränkt oder sogar verunmöglicht werden.

Eine eindeutige Adressierung des Projekts mit einem klar definierten Eingangsbereich ist nicht erkennbar. Die gleichwertige Gewichtung aller Gebäudeseiten führt zu einem Bauwerk ohne erkennbare Ausrichtung. Der architektonische Ausdruck des Fahrradhauses erscheint inadäquat. Eine verpasste Gelegenheit, diesem Fahrradschuppen einen eigenständigen Charakter zu verleihen.

Die Gliederung des Hauptgebäudes weist eine mangelnde Hierarchie und Ordnung auf. Die Fassade erscheint übermässig verkleidet. Die Gestaltung der Innenräume entspricht nicht dem äusseren Erscheinungsbild. Die gewählte Typologie präsentiert einen zentralen Erschliessungskern mit vier bis sieben Wohnungen pro Etage. In der Konsequenz sind zahlreiche Wohnungen primär oder ausschliesslich nach Nordosten ausgerichtet, was die Qualität und den Nutzwert der Wohnungen erheblich beeinträchtigt. Die Anordnung der Balkone führt im kalten Oberengadin dazu, dass lediglich die Hälfte davon als Aufenthaltsbereich attraktiv ist.

Der Wohnungsmix erfüllt die Vorgaben. Die Grundrissqualitäten versprechen mehrheitlich eine gute Vermietbarkeit im Hinblick auf die angestrebten Zielgruppen. Jedoch sind einzelne Wohnungen in ihrer Ausrichtung und Funktionalität ungenügend, was zu unterschiedlichen Qualitäten von Wohnungen und Bewohnerschaften führen könnte. Einige 3,5-Zimmer-Wohnungen weisen eine zu grosszügige Raumgestaltung auf, was zu einer suboptimalen Flächennutzung führt.

Es ist geplant, die Heizungs- und Elektroleitungen an den Wänden aufputz zu installieren. In der vorliegenden Innenvisualisierung ist diese Ausführung nicht erkennbar, was Bedenken hinsichtlich eines fehlenden Gestaltungskonzepts aufwirft. Dadurch könnte die Attraktivität und Nutzbarkeit der Räume leiden. Die weitgehende Massivbauweise und die typischen Grundrisse für einen Betonbau lassen keinen Modulbau zu und erscheinen ineffizient.

Die Realisierung des Dachaufbaus für die Lüftungsanlage ist gemäss aktuellem Baugesetz nicht zulässig. Die vorgeschlagene Luft/Wasserwärmepumpe wird angesichts der tiefen Aussentemperaturen als sehr kritisch erachtet. Auch die Aspekte Lärmimmissionen und Schnee müssen berücksichtigt werden. Eine Alternative für eine Pelletheizung ist zwar vorgesehen, jedoch nicht ausreichend ausgearbeitet.

Das Projekt ONEST bietet im Wesentlichen eine adäquate Antwort auf die Frage, wie bezahlbarer Wohnraum für junge, einheimische Bevölkerungsschichten geschaffen werden kann. Dennoch weisen einzelne Elemente dieser Antwort Optimierungspotenzial auf, insbesondere in Bezug auf Typologie, Gebäudetechnik und Bauweise. Eine Optimierung dieser Aspekte hätte die Qualität, Nachhaltigkeit und den Nutzwert der zukünftigen Liegenschaft erheblich gesteigert.



26393_13A_240927_ONEST_Schwarzplan.png

Abb. 15 Schwarzplan



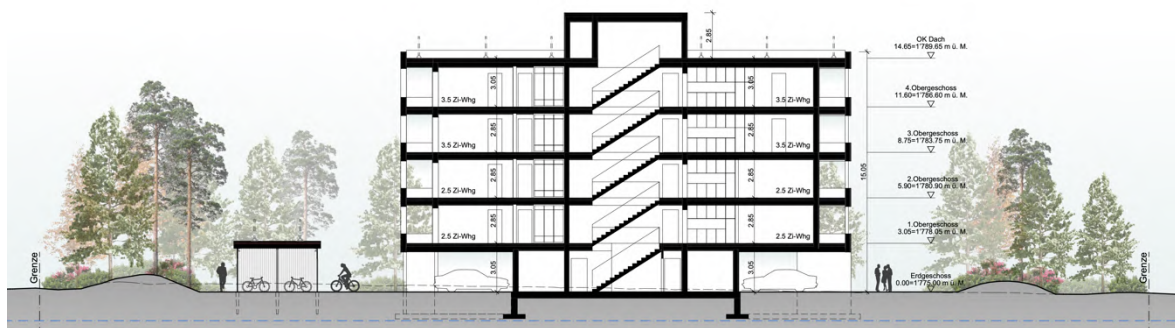
26393_13A_240927_ONEST_Visualisierung.png

Abb. 16 Visualisierung



26393_13A_240927_ONEST_An sicht_Süd-
west.png

Abb. 18 Ansicht Südwest



26393_13A_240927_ONEST_Längsschnitt.png

Abb. 19 Längsschnitt



26393_13A_240927_ONEST_An sicht_Süd-
ost_Querschnitt.png

Abb. 20 Ansicht Südost und Querschnitt



Abb. 21 Konstruktionsschnitt

A 3 Der Nachtwind des Tages (3. Rang)



Abb. 24 Axonometrie aus Richtung Süden

Realisator / federführende Firma	Implenia Schweiz AG, Chur
Architektur	Remo Leuzinger Architetto Sagl, Lugano
Baumanagement	Implenia Schweiz AG, Hochbau, Chur
Bauingenieur	Borlini & Zanini SA, Montagnola
HLKS-Ingenieur	Rigozzi Engineering AG, Giubiasco
Elektroingenieur	Elettroconsulenze Solcà SA, Lugano
Bauphysik / Akustik	Galli Engineering SA, Rivera
Fassadenplaner	Implenia Schweiz AG, Chur

Projektbeschreibung und Würdigung

Das eingereichte Projekt «Nachtwind des Tages» präsentiert interessante Ansätze, jedoch auch einige Herausforderungen. Der Baukörper weist eine kompakte Setzung mit auskragenden Vorzonen auf. Ein vorgelagerter Erdwall, der durch die maximale Abgrabung entsteht und ein gesondertes Holzschnitzelsilo, das auch zum Bouldern dient, schaffen eine halbprivate Zone, die zum Verweilen einlädt. Die architektonische Setzung und die Integration in die Umgebung werfen Fragen auf, da der ungerichtete Baukörper und die gleichwertige Gestaltung der Fassaden eine klare Orientierung vermissen lassen und die geografischen und klimatischen Voraussetzungen ausser Acht lassen. Ein hoher Anteil an rein Nordost ausgerichteten Wohnungen schafft unterschiedliche Wohnqualitäten.

Positiv hervorzuheben ist die Schaffung einer einheitlichen Ästhetik, die in der städtebaulichen Umgebung eine Konsistenz schafft. Durch die Absenkung des Terrains und des Gebäudes jedoch wird die Zugangssituation verunklärt, die Adressbildung erschwert. Zusammen mit der Ausrichtung der Wohnungen und der Grundstückerschliessung schafft dies eine Hypothek für die spätere bauliche Entwicklung und Nutzung des Nachbarareals.

Architektonisch zeigt das Gebäude mit seinen Loggien eine formal starke Geste, die allerdings die bereits stark reduzierten Wohnflächen weiter einschränkt. Die natürlichen Lichtverhältnisse durch die teilweise erhebliche Gebäudetiefe, die dem konsequent durchgezogenen Modulraster geschuldet ist, schafft dunkle Zonen im rückwärtigen Raum. Durch den hohen Grad an modularer Bauweise werden kostenwirksame Vorteile geschaffen, die in der Bauphase Zeit und Kosten sparen. Jedoch wird dieser Vorteil teilweise durch die Stapelung in der überhohen Deckenstärke wieder preisgegeben.

In puncto Nutzung und Funktionalität fällt auf, dass der vorgegebene Wohnungsmix nicht vollständig eingehalten wird und der Fokus stark auf Kleinstwohnungen beruht. Dies beeinträchtigt die Attraktivität und Vielseitigkeit des Wohnungsangebots. Der Nutzwert der Wohnungen wird auch durch die enorme Kompaktheit der Wohnungen belastet, was die Möblierung und Nutzungsflexibilität auf eine harte Probe stellt. Dies im Gegensatz zu den verhältnismässig grosszügigen Loggien, die durchaus räumliche Qualitäten aufweisen, jedoch zulasten der Wohnungsgrössen.

Das konstruktive Konzept des Projektes löst einiges Unbehagen aus. Aus bautechnischer Sicht sind einige Details, wie die offenen Übergänge von Fassade zu Loggien sowie die Dachrand- und

Leibungsanschlüsse in ihrer vorgeschlagenen Ausprägung wenig optimal auf die strengen klimatischen Bedingungen des Engadins abgestimmt. Dies wird hohe Betriebskosten zur Folge haben, indem schon nach kurzer Zeit Instandhaltungsarbeiten anfallen werden. Grossflächig eingesetzte CLT-Platten, ein Hochleistungswerkstoff, der durch den hohen Leimanteil und die weiten Transportwege einige zusätzliche Umweltbelastungspunkte aufweist, prägen das Erscheinungsbild des Bauvorhabens. Das Projekt erreicht den Minergie P Standard und erfüllt damit hohe Energie- und Nachhaltigkeitsstandards. Eine sorgfältige Materialwahl sorgt für eine harmonische Raumwirkung.

Insgesamt erfüllt das Projekt wesentliche Vorgaben, zeigt jedoch sowohl ein Potenzial als auch die Notwendigkeit für Verbesserungen, insbesondere in Bezug auf Funktionalität, innere Organisation und konstruktiver Ausformulierung, um einen hohen Wohnwert trotz ökonomischer Optimierung sowie eine langfristig orientierte Nachhaltigkeit sicherzustellen. Die notwendige Optimierung des Wohnungsmix' und der Grundrisse wird durch die starre Modulgrösse verunmöglicht.



26393_13A_240927_DNdT_Schwarzplan.png

Abb. 25 Schwarzplan



26393_13A_240927_DNdT_Visualisierung.png

Abb. 26 Visualisierung

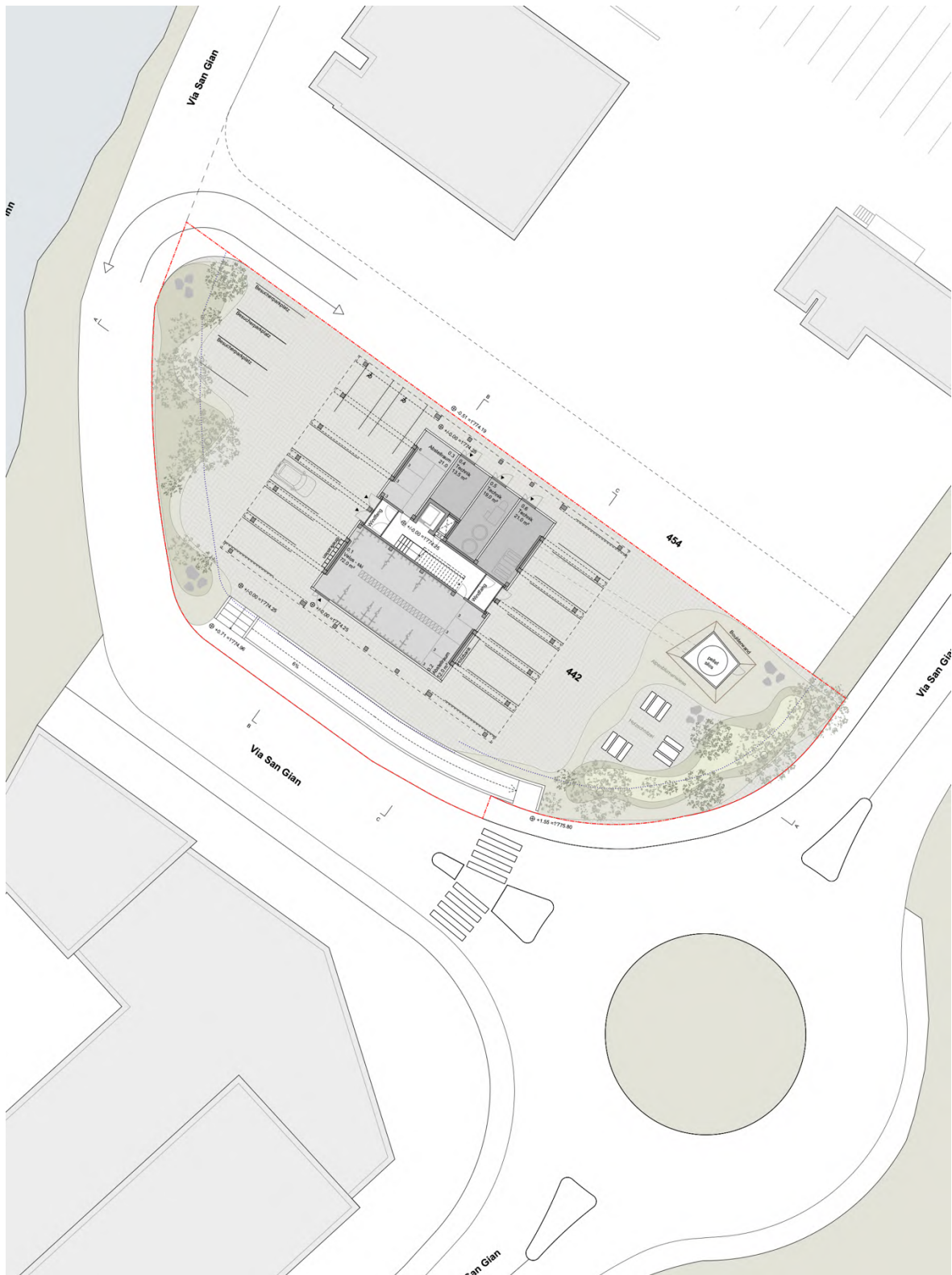
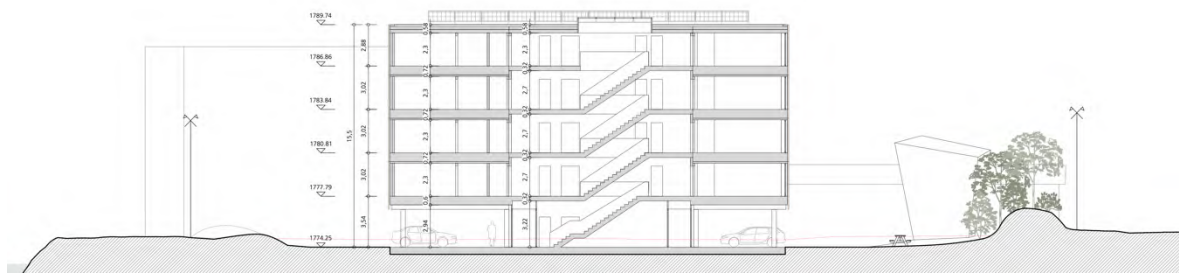


Abb. 27 Situationsplan



26393_13A_240927_DNdT_Ansicht_Nordost.png

Abb. 28 Ansicht Nordost



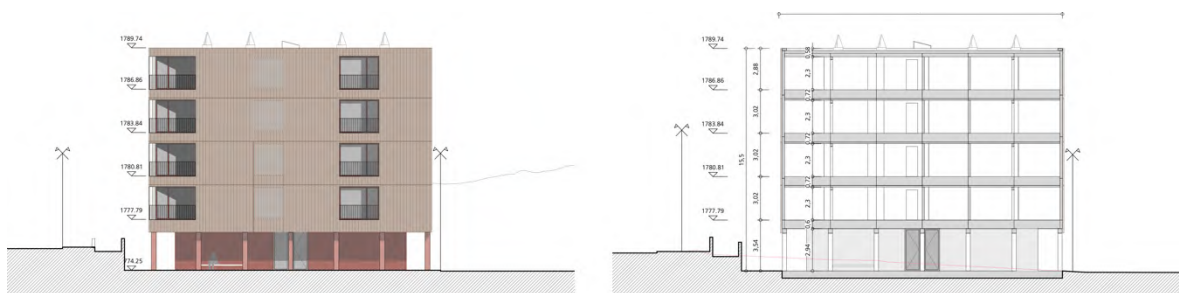
26393_13A_240927_DNdT_Längsschnitt.png

Abb. 29 Längsschnitt



26393_13A_240827_DNdT_Ansicht_Nordwest_Querschnitt.png

Abb. 30 Ansicht Nordwest und Querschnitt



26393_13A_240927_DNdT_Ansicht_Südost_Querschnitt.png

Abb. 31 Ansicht Südost und Querschnitt

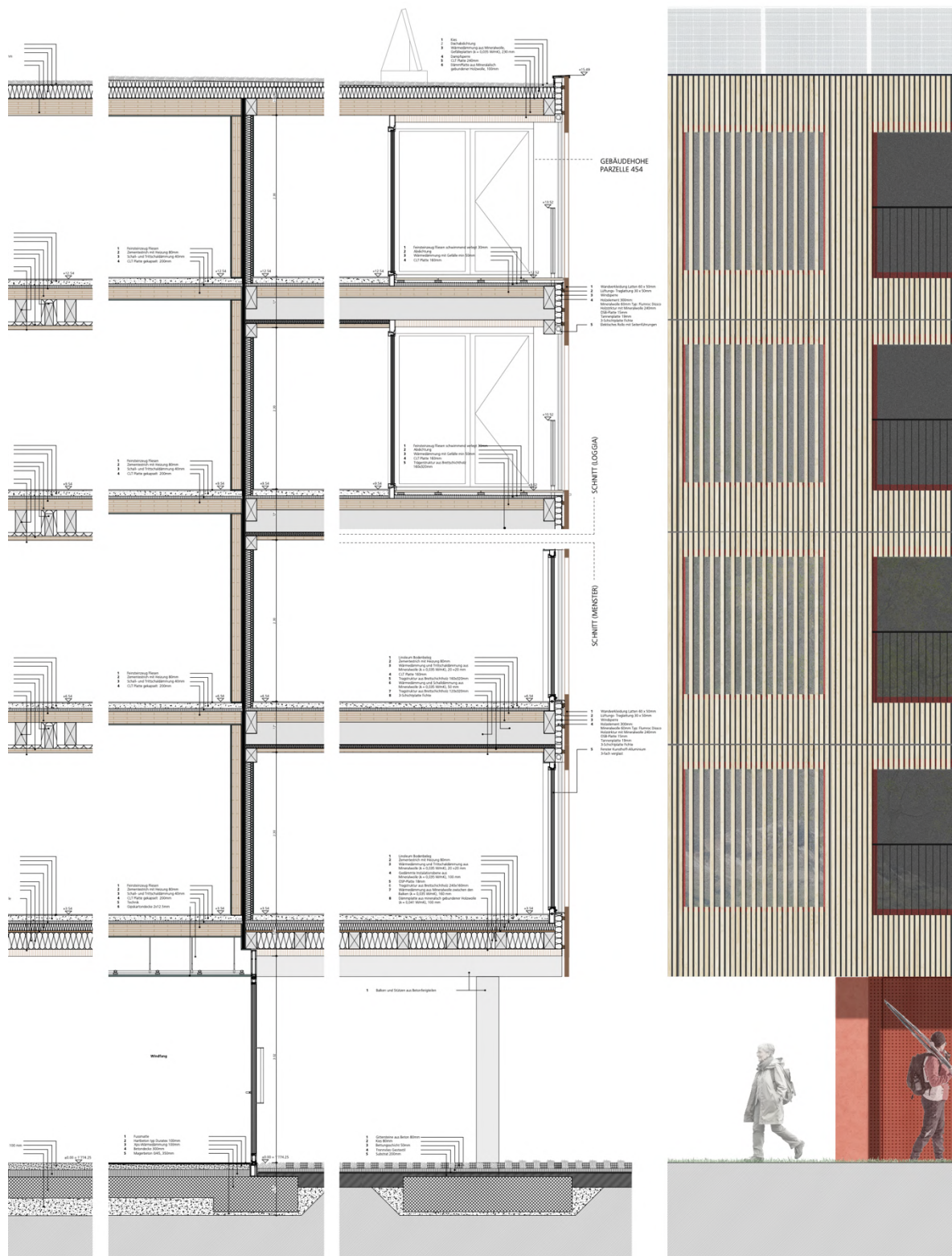


Abb. 32 Konstruktionsschnitt



Abb. 34 Grundriss 3. und 4. OG

26393_13A_240927_DNdt_Grundriss_3_4_OG.png