# Qualitätsvolles, genossenschaftliches Wohnen in St. Gallen West

## Eine Geste

Das Gebiet „im Waldacker“ zeichnet sich durch bauliche Heterogenität aus. Eine sehr diverse Körnung der Umgebungsbauten mit unterschiedlichen Bauhöhen sowie ein qualitätsvoller Grünraum definieren das Baufeld. Charakteristisch ist die Topografie mit ihrem sanften Verlauf. Der vorgeschlagene Mäander folgt einerseits dem zu erhaltenen Freiraumkorridor und schmiegt sich gleichzeitig den Höhenlinien an.

Hangseitig im Süden zum Waldackerweg hin bildet das Volumen einen geschützten, platzartig-wirkenden Aussenraum. Dieser steht im Kontrast zum talseitigen klaren Abschluss, welcher den weitläufigen Landschaftsraum aufnimmt. Eine grosszügige Öffnung im Volumen verbindet die beiden unterschiedlichen Räume miteinander und ermöglicht so ein ungehindertes Transferieren zwischen diesen Seiten.

Der Mäander zeichnet sich durch eine klare Horizontalität aus. Im Zusammenspiel mit der Topografie entstehen dadurch unterschiedliche Geschossigkeiten. So erhebt sich der Bau zur bestehenden Waldackersiedlung mit drei Vollgeschossen. Gegen Westen zu den höheren Komplexen an der Fürstenlandstrasse hin reagiert das Gebäude mit einer höheren Geschosszahl.

Eine Herausforderung hinsichtlich der Wohnungen bildet die Nordwesthanglage. Mit der vorgeschlagenen Lösung eines einzigen Baukörpers wird für jede Wohnung eine sehr hohe Qualität erreicht. Die Wohnungen besitzen jeweils eine Aussichtseite zum Grünraum hin, sowie eine Sonnenseite in Richtung Süden. Es werden Durchwohn- und Übereckтypologien angeboten. Die Zugänge sind so angelegt, dass die Treppenhäuser sowohl von der Tal-, als auch von der Hangseite her erschlossen werden können. Die Tiefgarage ist für sämtliche Wohnungen über die Treppenhäuser direkt zugänglich. Über 100 Velos finden Platz in einem abschliessbaren, ebenerdigen Raum. Die grosse gedeckte Öffnung, an welcher der Gemeinschaftsraum grenzt, kann auch als Aufenthaltsraum für Anlässe dienen.

## Moderne, preisgünstige Mietwohnungen für alle

Das Projekt «Acer» bietet einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht preisgünstige, flächeneffiziente und gleichzeitig qualitätsvolle Mietwohnungen.

Dies wird durch ein Kostenmietmodell sichergestellt. Dazu initiiert und finanziert die Bietergemeinschaft «Waldhof» die Neugründung einer Genossenschaft oder realisiert das Projekt in Zusammenarbeit mit einer bereits bestehenden Genossenschaft.

## Jeder in der «ersten Reihe»

98 Mietwohnungen mit äusserst attraktiven Stückmieten richten sich an eine breit durchmischte Mieterschaft. Menschen unterschiedlichen Alters, Familien, Paare und Singles werden hier ein neues Zuhause finden, das ihnen moderne, komfortable Wohnräume, Mitwirkungs-möglichkeiten und soziale Kontakte innerhalb der genossenschaftlichen Wohnform bietet.

Neben der sorgfältigen städtebaulichen Setzung wurde ein besonderes Augenmerk auf die Wohnungsqualität jeder Einheit gelegt. Auf die Nord-Süd-Ausrichtung wird mit «Durchwohntypologien» reagiert, wodurch praktisch alle Wohnungen von der attraktiven Aussicht ins Grüne und einer optimalen Besonnung profitieren.

Naturnah gestaltete Aussenräume mit einem fliessenden Weg-Platz-Netz, ein flexibel nutzbarer Gemeinschaftsraum und eine einzigartige Aussichtsterrasse bieten Platz für gemeinsame Aktivitäten und Erholung für den Einzelnen.

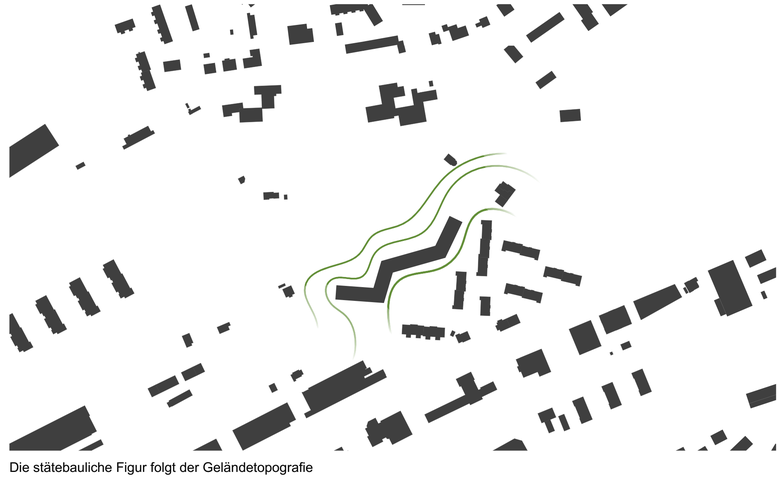
## Mehrwerte für alle

Sorgfältige Einbettung der Überbauung in die Umgebung, respektvoller Umgang mit der Freihaltezone

Attraktive Wohnungen mit preisgünstigen Mieten

Marktkonformer Baurechtszins für die Ortsbürgergemeinde St. Gallen

Schonender Umgang mit Ressourcen (Land / Energie)



Die stätebauliche Figur folgt der Geländetopografie

Regelgeschoss 1:200

## Ein Zuhause für alle

98 moderne Mietwohnungen, die alle über attraktive Aussenräume verfügen

96 Parkplätze in der kompakten Einstellhalle, grösstenteils gedeckte und ebenerdig zugängliche Fahrradabstellplätze

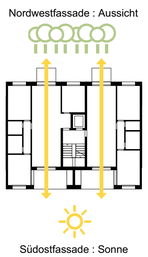
Ein Gemeinschaftsraum, der allen Bewohnern zur Verfügung steht

Spiel- und Aufenthaltsplätze, die zum Verweilen und Bewegen einladen

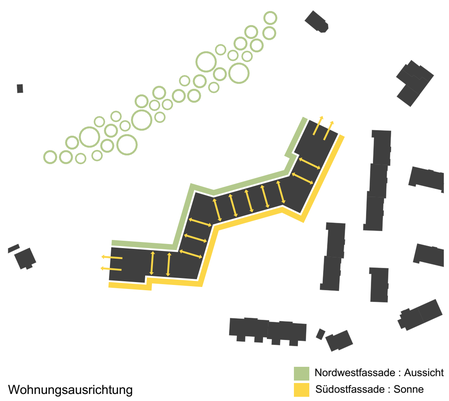
Zeitgemässe Ausstattung und Materialisierung

Nachhaltigkeit und Verantwortung gegenüber der Umwelt, das heisst schonender Umgang mit den knappen Gütern Boden (tiefer Landverbrauch pro Bewohner) und Energie (Minergie-Standard)

| | |
|---|---|
| **Kennzahlen** | Anzahl Wohnungen: **98 Whg.** |
| **Nutzfläche** | Vermietbare Nutzfläche Wohnen: 7'630 m2<br>Gemeinschaftsraum: 80 m2<br>**Nutzfläche total: 7'710 m2** |
| **Parkplätze** | Parkplätze Tiefgarage: 96 PP<br>Besucherparkplätze: 8 PP<br>Veloabstellplätze: 204 AP |
| **BGF / aGF** | 9'335.50 m² |




| Wohnungstyp | Anzahl | Anteil | Ø Grösse |
|---|---|---|---|
| 1.5 Zimmer | 2 | 2% | 45 m2 |
| 2.5 Zimmer | 27 | 28% | 54 m2 |
| 3.5 Zimmer | 32 | 33% | 76 m2 |
| 4.5 Zimmer | 34 | 35% | 97 m2 |
| 5.5 Zimmer | 3 | 2% | 115 m2 |
| **Total** | **98** | **100%** | **78 m2** |




Wohnungsausrichtung

Innenvisualisierung 1

## Wohnbaugenossenschaft bietet preisgünstigen Wohnraum

Baurechtsnehmerin und Bauherrin für die neue Wohnüberbauung ist eine Wohnbaugenossenschaft (Neugründung oder Anschluss an eine bestehende Wohnbaugenossenschaft).

Im Fall einer Neugründung erfolgt die Initialfinanzierung durch die Bietergemeinschaft «Waldhof», welche sukzessive durch Anteilsscheine und verzinste Darlehen der Genossenschafter (Mieter) abgelöst wird.

Die effektiven Stückmieten kommen durch das Kostenmietmodell deutlich unter den Marktmieten zu liegen. Eine 3 ½ Zimmer Wohnung kostet durchschnittlich ca. CHF 1'340.-/Monat netto, während die Marktmiete für eine vergleichbare Wohnung gemäss IMBAS (FPRE) im Schnitt bei ca. 1'500.-/Monat liegt.

Die Finanzierung der Anlagekosten wird mittels Darlehen genossenschaftlicher Wohnraumförderung, Anteilsscheinen und Darlehen der Genossenschafter sowie marktüblicher Hypothekarbelehnung sichergestellt.

**Investitionen Wohnbaugenossenschaft "ACER"**

| Eigenkapital / (ca. 15%) | | Fremdkapital (ca. 85%) | |
|---|---|---|---|
| Eigenkapitalähnliche Darlehen (genossenschaftliche Wohnraumförderung) | Initialfinanzierung, abgelöst durch Anteilsscheine der Genossenschafter | Hypotheken Bank | Verzinste Darlehen Genossenschafter / Dritte |

**4.5 Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen**
**Helle Wohnung mit Fernsicht und Abendsonne**
98 m² Netto-Wohnfläche

**2.5 Zimmer Wohnung mit Süd-Loggia**
**Helle Südwohnung mit Blick auf den Hof**
56 m2 Netto-Wohnfläche

**4.5 Zimmer Wohnung mit Balkon und Süd-Loggia**
**Aussicht und optimale Besonnung**
90 m² Netto-Wohnfläche

**3.5 Zimmer Wohnung mit Balkon und Loggia**
**Fernsicht und optimale Besonnung**
77 m² Netto-Wohnfläche

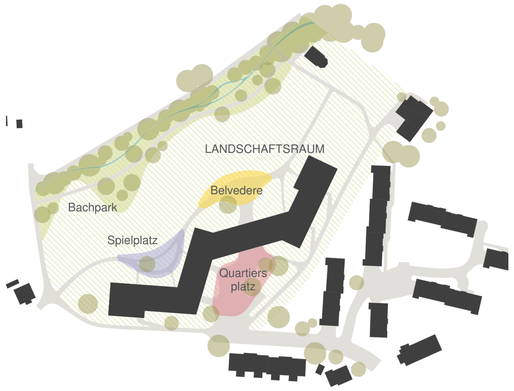
Innenvisualisierung 2

## Landschaftskonzept

### Topografie

Gebäudeform und Freiraumgestaltung sind aus der topografischen Situation entwickelt worden. So wirken Bauvolumen und Wegesystem nicht wie Fremdkörper im Landschaftsraum, sondern wie organisch daraus entwachsen.

Der Parkweg im Norden folgt den Höhenlinien und bespielt die vorgefundenen Geländemodellierungen. Niedrige, geschwungene Mauern akzentuieren die bewegte Landschaft und inszenieren die Aufenthaltsbereiche als zentrales Gestaltungselement zum Sitzen und Spielen.




### Freiraumtypologien

Ein geschwungener Parkweg verbindet Ahornstrasse, Waldackerweg und Quartiersplatz und macht den Landschaftssraum zugänglich. An zwei Stellen weitet er sich auf und macht die charakteristischen Geländeformen erlebbar: Der Spielplatz liegt introvertiert in einer Senke und nutzt die Böschung als Spielelement, während das Belvedere eine natürliche Aussichtsterrasse darstellt und mit Ausblick und Sitzbänken zum Verweilen einläd.

Im Süden entsteht zwischen Gebäudevolumen und Waldackersiedlung eine innenhofartige Situation. Durch die zentrale Lage, anliegende Gebäudeeingänge und querende Wegbeziehungen ist der Quartiersplatz ein Ort der Begegnung und nachbarschaftlichen Kommunikation.

### Erschliessung

Die Haupterschliessung für den MIV erfolgt von der Fürstenlandstrasse und wird im Südosten des Perimeters in die Tiefgarage geleitet. So können Ahornstrasse, Waldackerweg und alle weiteren Erschliessungsflächen bis auf den Anwohner- / Anlieferverkehr autofrei bleiben.

Eine Wendemöglichkeit für Lastwagen und eine Notzufahrt für die Feuerwehr wird entlang des Waldackerweges bereit gehalten.

Gedeckte Veloabstellplätze befinden sich im zentralen Veloraum auf Erdgeschossebene, sowie ungedeckte dezentral bei den Hauseingängen.

## Stimmungsbilder

Das Belvedere akzentuiert die Topografie als Aussichtsplatform.

Niedrige, geschwungene Mauern begleiten die Freiräume.

Der Spielplatz nutzt die Böschung als Spielelement.

Der Quartiersplatz ist Treffpunkt für Bewohner und Nachbarn.

## Vegetation

Verschiedene heimische Ahornarten werden als Grossgehölze verwendet.

Gräserpflazungen zonieren die Gebäudeeingänge und privaten Freiräume.

Gräser und Stauden schmücken den Quartiersplatz.

Der Landschaftsraum bleibt eine artenreiche Wildblumenwiese.

## Materialisierung

Platz- und Wegenflächen sind einheitlich aus beigem Asphalt.

Aufenthaltsbereiche und Nebenflächen sind aus sickerfähigen Chaussierung.

Situationsplan 1:500

Nordwestfassade 1:200

Ebene 1 1:200

ACER
Studienauftrag Waldacker, Baufeld A1 | Bietergemeinschaft Waldhof

Schnitt 1:200

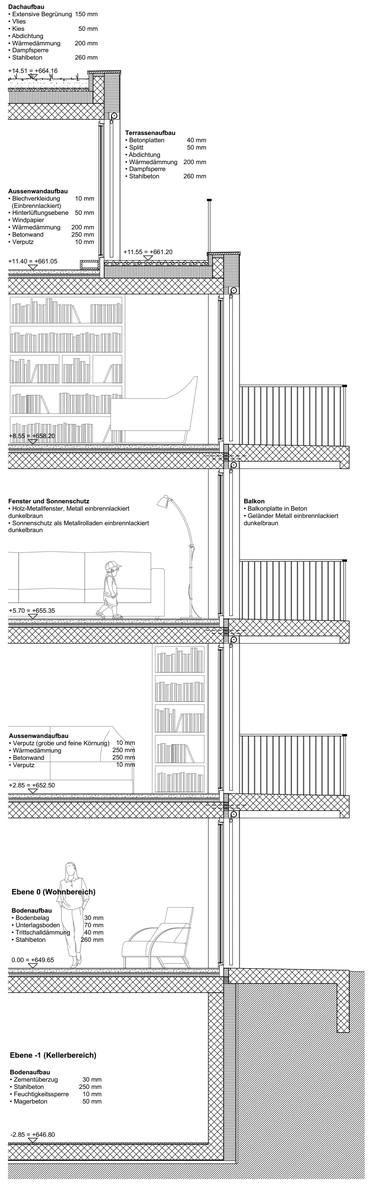
Ebene 0 1:500

Attikageschoss 1:500




Ebene -2 1:500

Ebene -1 1:500




Fassadenschnitt 1:50

Fassadenausschnitt 1:50

Vertikal Strukturierteputz Weiss - Hell Grün

Metall Einbrennlackiert Braun

Metall Rolladen Braun