

Projekt Nr. 1.003.6.021

21. Mai 2019

Bericht des Beurteilungsgremiums

Studienauftrag für Bietergemeinschaften von Architekten, Landschaftsarchitekten und Investoren, Areal Stadtsäge St.Gallen

Nicht-anonymer Studienauftrag im selektiven Verfahren



Quelle Titelbild

www.google.ch/maps

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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

6 Erkenntnisse, Empfehlungen und Würdigung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die Bietergemeinschaft «Previs-GalliRudolf-Westpol-Häring-Halter» mit der Weiterbearbeitung und Realisierung ihres Beitrages «KLAFTER» zu beauftragen und mit ihr den Baurechtsvertrag abzuschliessen. Bei der Weiterbearbeitung des Projekts sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Der Quartierladen verspricht eine attraktive Aufwertung für das Quartier zu werden. Es ist zu prüfen, ob weitere Nutzungen mit einer Ausstrahlung auf den Aussenraum im Sockelbereich eingeplant werden können.
- Die Situation entlang der Steingrüblistrasse, die Tiefgarageneinfahrt und die Schnitzelanlieferung sollen nochmals hinsichtlich ihrer städtebaulichen, aussenräumlichen und verkehrlichen Qualität überprüft und hinterfragt werden.
- Die Erreichbarkeit und Anordnung der Veloabstellräume ist sehr gut organisiert und bildet die Basis für eine tragfähige autoarme Erschliessung.
- Für die Attraktivität und das Leben auf dem Sagiplatz ist die spannungsvolle Mischung der öffentlichen Nutzungen rund um den Platz eine wichtige Ingredienz. Diese soll in der weiteren Entwicklung beibehalten und gesichert werden.
- Die sehr gute Wohnvielfalt muss beibehalten werden. Bei der Weiterentwicklung der Grundrisse soll auf die spezifischen Bedürfnisse der einzelnen Bewohnergruppen eingegangen werden.
- Der Fassadengestaltung ist auch in der Weiterbearbeitung Beachtung zu schenken. Insbesondere der Gestaltung im Sockelbereich.
- Die attraktiven Grünelemente entlang der Sagigasse sollen noch verstärkt werden. Insgesamt werden an die Gestaltung des Aussenraumes hohe Ansprüche gestellt, auch was deren Umsetzung betrifft.
- Schutz und Erhalt der Grünspanne (Entlang der Jüchstrasse).

Voraussetzung für die Abgabe des Plangebiets im Baurecht sind die Zustimmung des Bürgerrates der OBG zur Empfehlung des Beurteilungsgremiums sowie die Einigung über den Baurechtsvertrag. Der im Programm zum Studienauftrag enthaltene Musterbaurechtsvertrag bildet die Basis für die Vertragsverhandlungen. Der Vertrag untersteht der Genehmigung durch die Bürgerversammlung.

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

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

7 Genehmigung

Der vorliegende Beurteilungsbericht ist vom Beurteilungsgremium in seiner Zusammensetzung vom 13. Februar, 4. März und 13. Mai 2019 sowie von der Ausloberin genehmigt worden.

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



Erwin Selva, Bürgerrat,
Dipl. Ing. Raumplaner FSU



Magnus Hächler, Bürgerrat
Verwalter Kath. Kirchgemeinde St.Gallen



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



Andreas Senn, Dipl. Arch. BSA/SIA,
St. Gallen



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



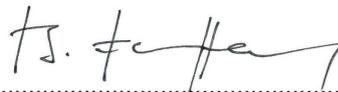
Konrad Merz, Dipl. Ing. FH
Altenrhein



Iris Tijssen, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur,
Rapperswil



Bernhard Flühler, Dipl. Arch. FH/BSA/SIA,
St. Gallen



Aldo Reibke, Dipl. Arch. ETH / Ing. FH / MREM FH,
Fachexperte Studierendenwohnen, St. Gallen



Florian Kessler, Raumplaner MAS ETH
Leiter Stadtplanung St. Gallen



Anhang 1: Empfohlener Beitrag

12_KLAFTER

Angaben Bietergemeinschaft

Name Bietergemeinschaft

Previs-GalliRudolf-Westpol-Häring-Halter

Beteiligte

Investition:	Previs Vorsorge
Architektur:	Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA
Landschaftsarchitektur:	Westpol Landschaftsarchitektur BSLA
Holzbau:	Häring AG
Entwicklung:	Halter AG

Kenndaten des überarbeiteten Beitrags

Angaben Projektstudie

Wohnraumangebot

Studierende:	184
weitere Personen:	98
Gesamkapazität:	282

Geschossfläche in m² nach SIA 416

16'257

Gebäudevolumen in m³ nach SIA 416

51'514

Anzahl Parkfelder

86

Angaben Angebot

Investitionskosten in CHF

BKP 2	29'200'000
BKP 4	1'300'000

Baurechtszins in CHF

Zins p. a.	303'000
Landwert Areal	10'100'000
Landwert m ²	824

Projektbeschreibung

Städtebauliche Gesamtlösung / Konzeptidee

Die Verfasserinnen des Projektes ‚Klafter‘ entscheiden sich für eine städtebauliche Neuordnung an der Kreuzung Steingrübli-/ Molkenstrasse. Das bestehende Restaurant Linsebühl wird abgebrochen. Drei kräftige Volumen bilden den Auftakt zum Areal und schaffen einen grosszügigen Hof. Auf Strassenniveau wird ein Quartierladen vorgeschlagen. Das neue Restaurant wird auf der Ebene des Platzes vorgesehen. Die ortsbauliche Grossform wird ergänzt mit sechs weiteren, unterschiedlich zugeschnittenen Baukörpern, die sich der Topografie folgend nach Osten entwickeln. Es resultieren zwei zentrale Aussenräume: der grosse Sagiplatz und die sich in die Tiefe entwickelnde Sagigasse. Die städtebauliche Grundidee leitet sich jedoch nicht ausschliesslich aus dem vorgefundenen städtebaulichen/topografischen Kontext ab, sondern auch aus dem Wunsch, für Studierende, Singles, Junggebliebene und Familien eine anregende und stimulierende Wohnsituation zu schaffen, die es in dieser Form in St.Gallen noch nicht gibt.

Die Sagigasse mit den längs aufgereihten schmalen Studiobauten, den vorgelagerten Lauben-/Erschliessungszonen und der gemeinsamen Mitte ist geschickt in das Grundstück und die Topografie eingebettet. Aufgrund dieser Stellung der Bauten und der sinnfällig daraus entwickelten Studio-Grundrisse profitieren alle Studios/WG's, wenn auch ungleich, von der Südorientierung. Positiv bewertet wird auch der Verzicht auf das Attikageschoss.

Der Sagiplatz erfährt eine räumliche Gliederung durch ein Grünelement, das leicht erhöht die Mitte des Platzes besetzt und die Möglichkeit schafft, den Raum gleichzeitig und multifunktional zu nutzen. Attraktiv ist die Belebung des Erdgeschosses durch die verschiedenen öffentlichen Nutzungen wie Fitness, Restaurant, Velowerkstatt und vieles mehr.

Die Erschliessung für Bewohnende und Besuchende erfolgt über die Steingrüblistrasse. Der Ansatz mit der Erschliessung der Tiefgarage über die vorgelagerte Garage für die Besuchenden ist gut gewählt und entlastet das Quartier von aussenliegenden Parkplätzen.

Die gesamte städtebauliche Komposition zeugt von einer klaren Idee und überzeugt durch die volumetrische und funktionelle Gliederung.

Architektonisch-gestalterische Qualität des Projektvorschlages

Die vorgegebene Materialisierung in Holz, kombiniert mit den Erschliessungsstegen aus verzinktem Metall und vorfabrizierten Betonplatten, wird in eine sehr einfache und kostenbewusste Materialisierung und Konstruktion übertragen. Die Materialisierung ist sowohl ökonomisch als auch ökologisch gut gewählt. Eine natürliche Verwitterung der Fassade würde das historische Erbe besser transportieren als die vorgeschlagene Vorvergrauung und entspräche auch der sehr direkten, konstruktiven Umsetzung. Die den Platz umschliessenden Fassaden überzeugen nach der Überarbeitung durch die tektonische Qualität und verweisen mit den Stoffstoren auf die Wohnnutzung.

Die Qualität der räumlichen Ausgestaltung der verschiedenen Nutzungseinheiten erlaubt einen hohen Grad an Individualität der Studierenden, welche durch die Anordnung der Baukörper in der Sagigasse einen gemeinsam beispielbaren Sozialraum gewinnen. Die Nähe von Zusammenleben und Zurückgezogenheit wird hier sehr stark spürbar. Die Konzentrierung

des pulsierenden studentischen Lebens auf den Innenraum der Überbauung und die Anordnung der ruhigen Nutzung gegen aussen kann sehr positiv für das Zusammenleben und die Bedürfnisse der angrenzenden Quartiere gewertet werden.

Mit minimalem Wendemanöver funktioniert die Anlieferung der Holzschnitzel entlang der Steingrüblistrasse. Diesem anspruchsvollen Aussenraum ist auch in der Weiterbearbeitung Beachtung zu schenken. Dasselbe gilt auch für das Konzept der Veloabstellplätze im Freien.

Funktionalität und Wohnqualität bei gleichzeitiger finanzieller Tragbarkeit für die Mieterschaft

Der sehr straff organisierte Projektbeitrag bietet kleinzellige Strukturen (Studios; Häuser D-G) an, die für die erwartete Studentenschaft ideal sind. Zudem ist Wohnen in Cluster und WG's (Häuser C+H) in verschiedenen Baukörpern möglich. Der Projektvorschlag geht von rund 180 Studierenden und ca. 100 weiteren Wohnenden aus. Im Osten und Westen (Häuser I+A) der Siedlung ist Familienwohnen angedacht. Dies ist im Sinne einer Nutzungsangleichung an die umliegenden Wohnnutzungen. Zusammen mit den sogenannten Movements (Haus B, Wohnungen mit innerer Flexibilität in Raumaufteilung und Möblierung) entsteht ein äusserst vielfältiges Angebot von verschiedenen Wohnformen. Die Grundrisse sind sehr geschickt konzipiert, so dass eine robuste Struktur entsteht, die auch für die Zukunft die nötige Anpassbarkeit verspricht.

Durch die Anordnung der Studios wird informelles Miteinander ermöglicht. Die im Erdgeschoss um den Sagiplatz angeordneten öffentlichen Räume runden das vollständige Angebot für Studierende und Quartierbewohnende ab. Die Idee, dass Dozierende, Personen mit Wochenaufenthaltsstatus oder Menschen mit temporärem Wohnsitz in den Movements einziehen könnten, ist naheliegend und auch aus konzeptioneller Sicht nachvollziehbar.

Freiräumlich-landschaftlicher Anspruch

Die Überbauung knüpft mit einem kleinen Laden mit Strassenbistro an der Steingrüblistrasse ans Quartier an. Der mit Längsbauten gefasste Sagiplatz ist über Treppenanlagen und Wege ab den umliegenden Strassen erschlossen. Ab dem Sagiplatz erstreckt sich die Sagigasse in die Tiefe der Parzelle. Zwei der vier Fassaden um den Sagiplatz und die Fassaden entlang der Sagigasse werden mit einem Laubengang bespielt und laden so die Freiräume atmosphärisch mit auf. Das aktivierte Leben findet klar innenliegend zwischen den Bauten statt und entlastet so in gewisser Weise die Umgebung von grossen Emissionen. Die bestehenden Gehölze umschliessen als grüne Spange die Bauten. Der Grünraum wird durchwandelt von einem mäandernden Weg mit kleinen Platzsituationen. Der Kontrast zwischen der belebten Innenwelt und dem zurückhaltenden Aussen wirkt konzeptionell stark und schlüssig und plausibilisiert eine studentische Wohnumgebung.

Auf dem Sagiplatz kommt eine grosszügige, erhöhte Platzintarsie zu liegen, welche mit ca. 1.0 - 1.2 m Aufbauhöhe eine Bepflanzung mit Gehölzen zulässt. Die ausreichend dimensionierten Baumgruben sind jedoch ausschlaggebend für eine nachhaltige Bepflanzung und müssen sorgfältig weiterentwickelt werden. Die Idee, in dem erhöhten Pflanzkörper mittels mehrstämmigen Kleinbäumen ein Blätterdach zu schaffen, unter dem gespielt, verweilt und diskutiert werden kann, ist eine attraktive Ergänzung zur atmosphärisch dichten Sagigasse und schafft einen zusätzlichen attraktiven Aufenthaltsort im Aussenraum. Die Vertikalbegrü-

nungen der Laubengänge beidseits der Sagigasse sind ebenso ein wesentlicher Bestandteil des Freiraumkonzeptes und sollen unter Berücksichtigung des Brandschutzes weiterentwickelt werden.

Effizienz und Nachhaltigkeit des Überbauungsvorschlages

Der Projektvorschlag besticht insgesamt durch eine hohe Effizienz, beginnend bei der angemessenen Dichte der Überbauung, der guten Stellung der Bauten, der hohen Personenbelegung, der attraktiven Durchwegung sowie nicht zuletzt durch die konsequente, einfache Konstruktion. Die Haustechnik wird minimal gehalten und die Solaranlage auf dem Dach so ausgelegt, dass ein grosser Teil des produzierten Stromes selbst genutzt werden kann. Auch der Brandschutz ist sehr effizient und mit einfachsten Mitteln gelöst.

Die Konstruktion der Gebäude in Holzrahmenbauweise entspricht dem aktuellen Stand der Technik und ist gängige Praxis. Die Anwendung eines von vielen Firmen als Standardbauweise angebotenen Systems spricht für eine wirtschaftliche Umsetzung, weil das Rad nicht neu erfunden werden muss. Das „Vorstellen“ eines eigenständigen „Traggerüsts“ für die Erschliessung wird als pragmatische, sehr wirtschaftliche und unterhaltsarme Lösung eingestuft. Durch die Minimierung der Durchdringungen der thermischen Hülle werden bauphysikalisch anspruchsvolle und schadenanfällige Details umgangen. Die Materialisierung in Stahl und Beton macht aufwendige Abdichtungen (Wasser) und Verkleidungen (Brandschutz) überflüssig.

Fazit

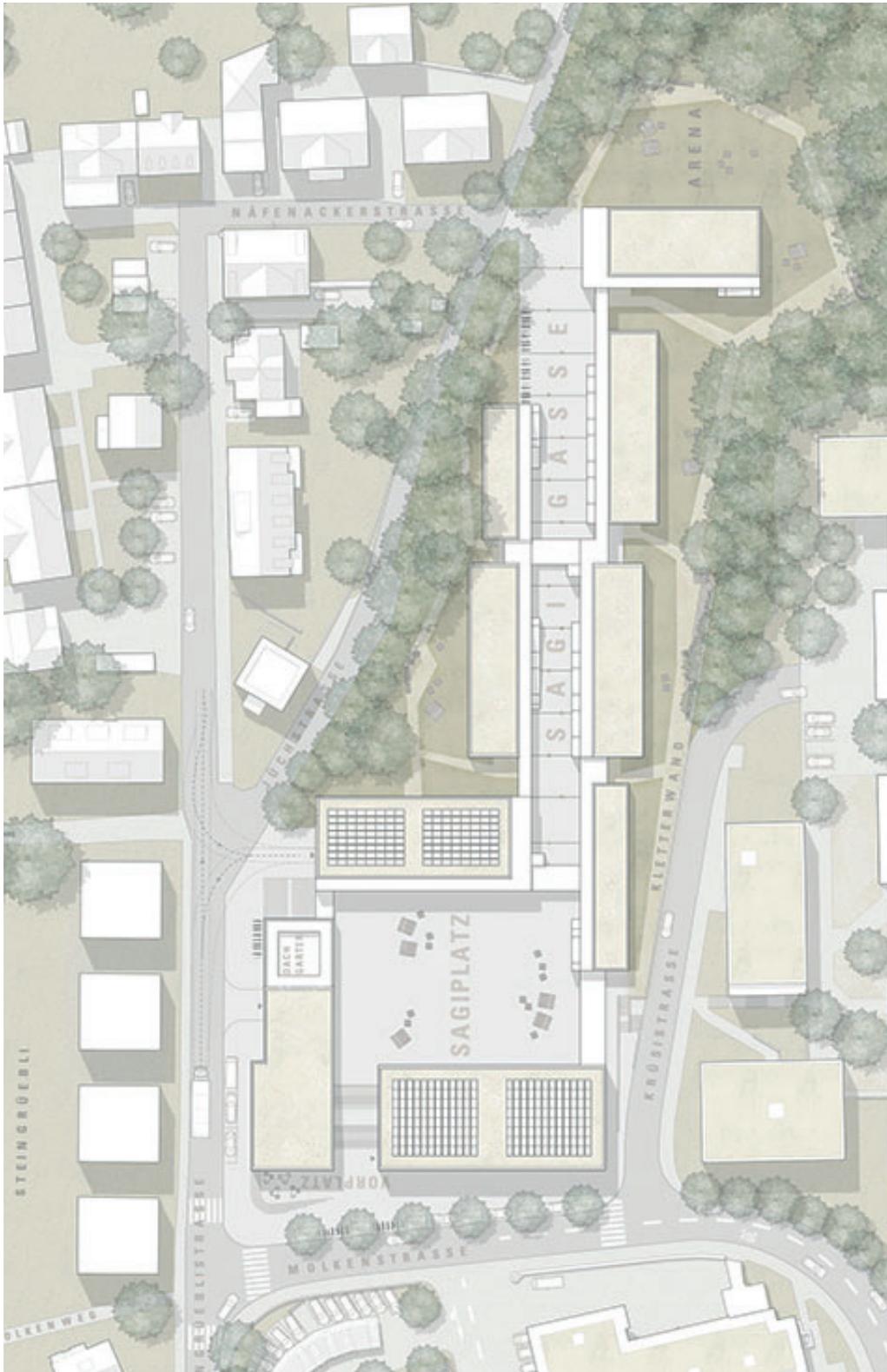
Das Projekt ‚Klafter‘ besticht durch das Zusammenwirken von ortsbaulichem, typologischem und programmatischem Konzeptansatz. Die ausserordentliche Bearbeitungstiefe, die Gedankenvielfalt und die funktionelle Präzision verweisen auf die intensive Auseinandersetzung mit studentischem und innovativem Wohnen, welche die Projektentwicklung begleitet hat. Insgesamt verspricht das Projekt eine dichte, urbane Siedlungsqualität, die dem Zeitgeist entspricht und es vermag eine Lücke im Wohnungsangebot der Stadt St.Gallen zu schliessen.



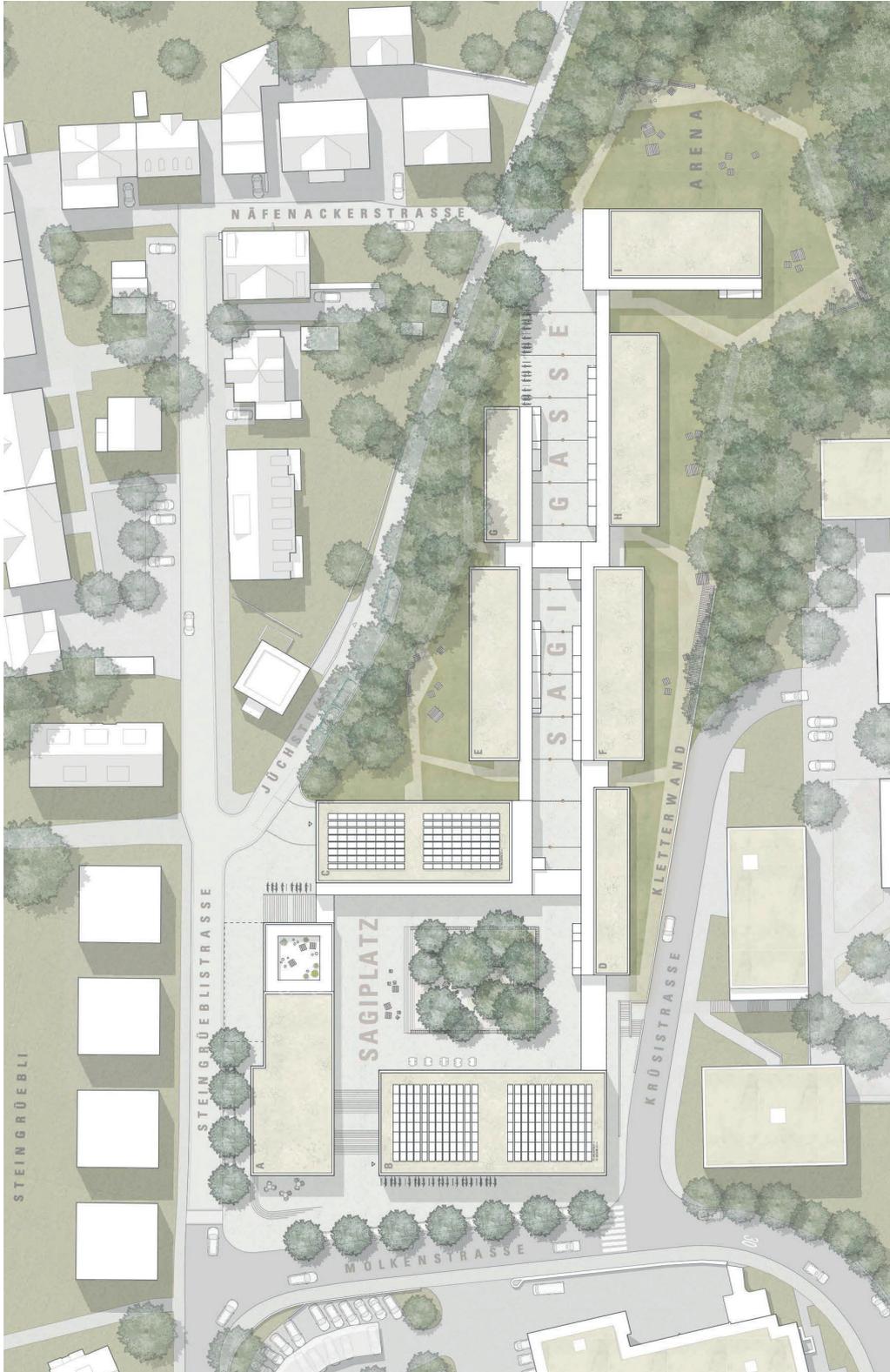
Foto
Gipsmodell -
Blick in
südöstliche
Richtung
(erste Eingabe)



Visualisierung
(erste Eingabe
= überarbeiteter
Beitrag)

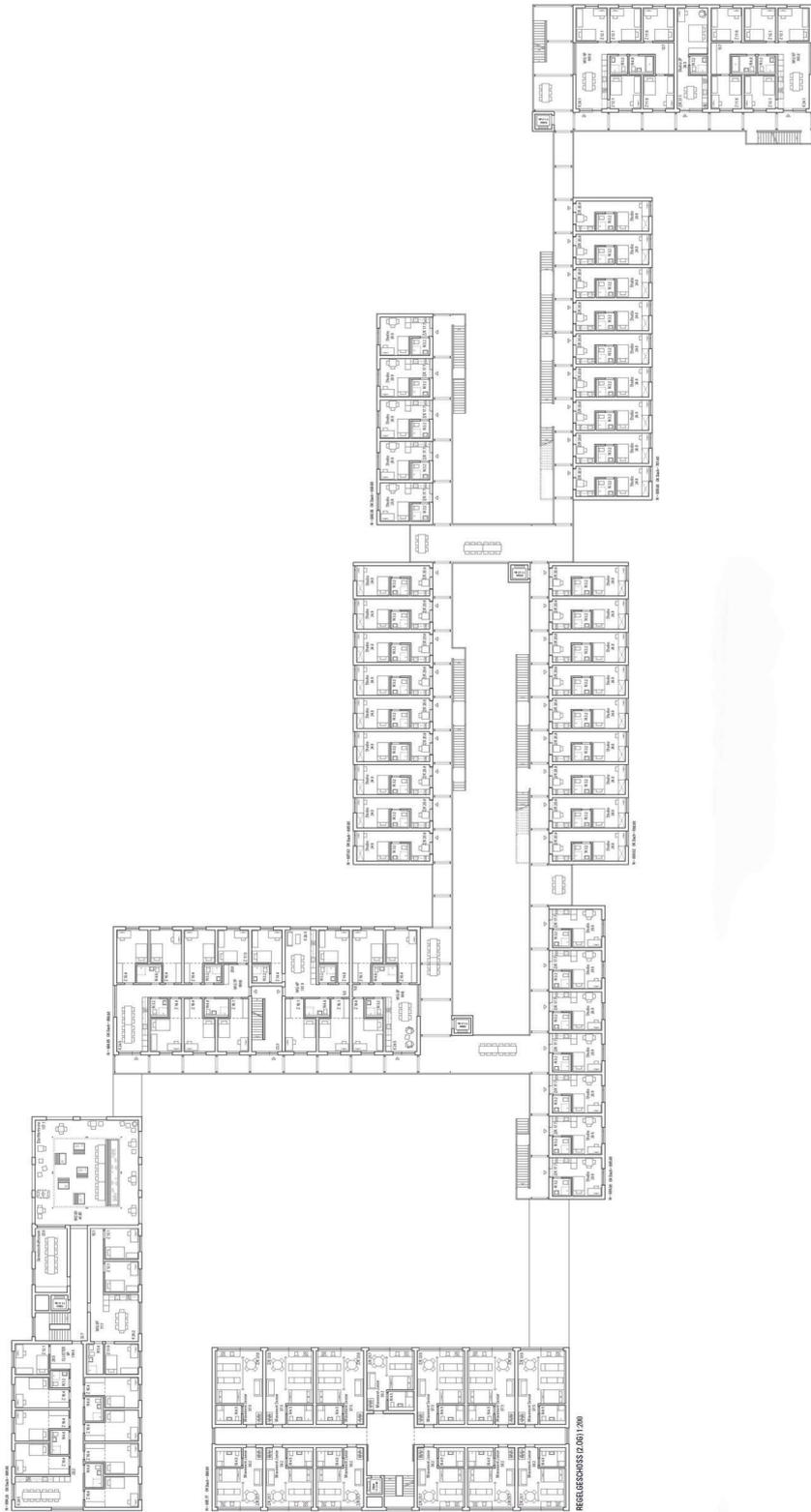


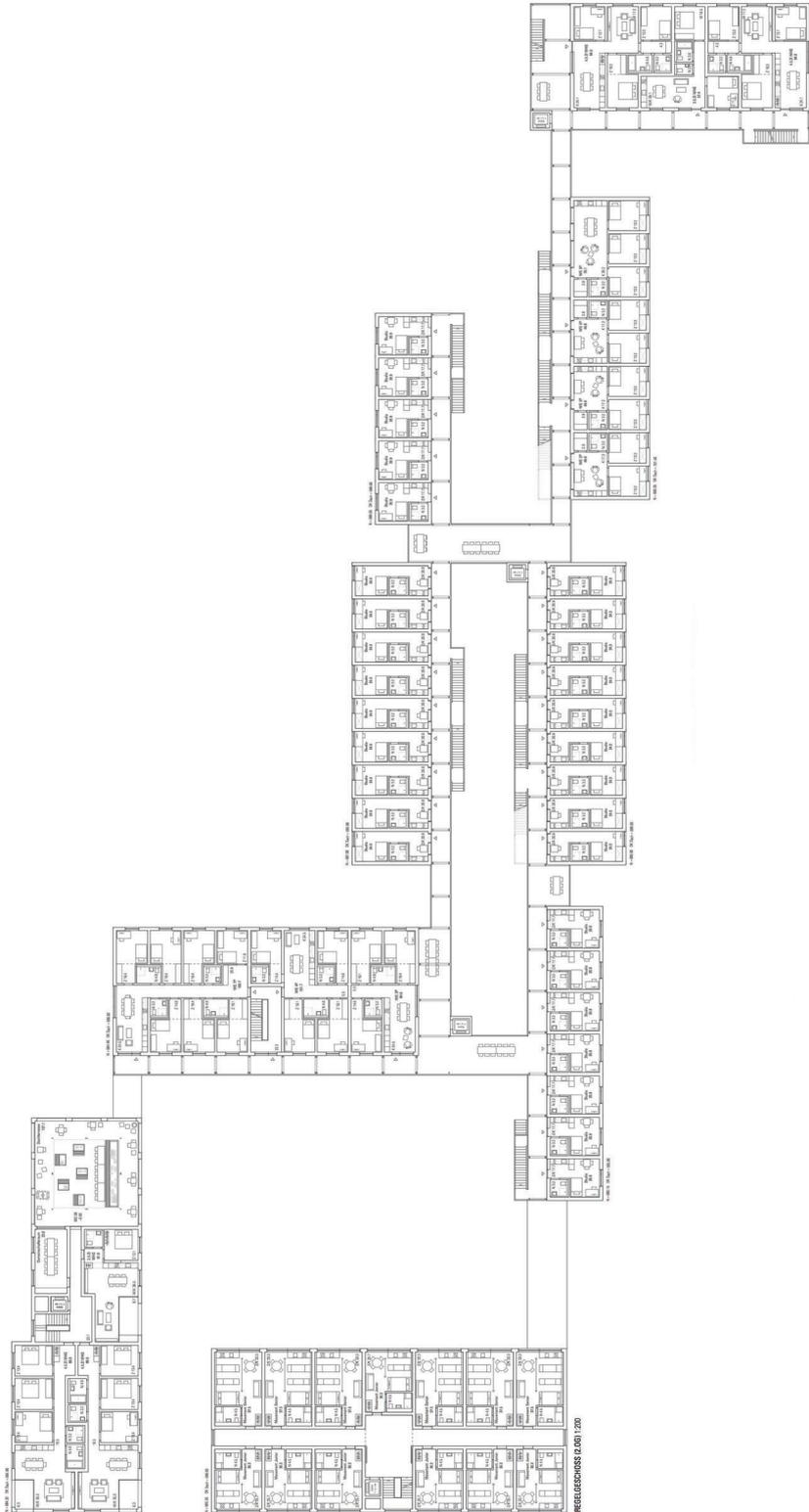
Situationsplan mit Umgebungs-gestaltung (erste Eingabe)



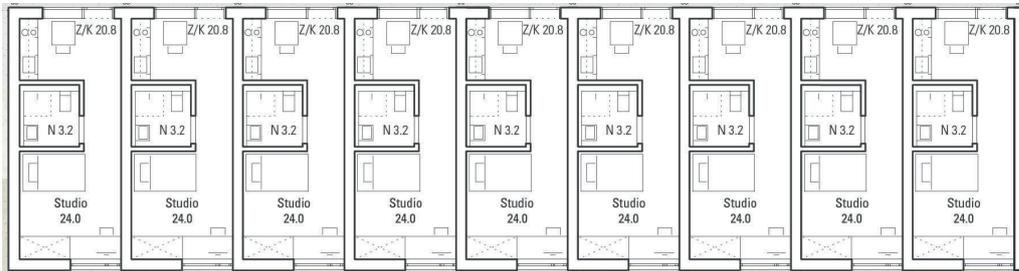
Situationsplan mit Umgebungs-gestaltung (überarbeiteter Beitrag)

Regelgeschoss
(erste Eingabe)

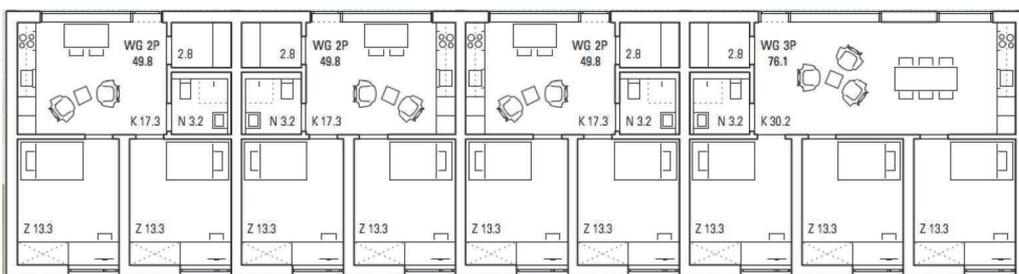




Regelgeschoss
(überarbeiteter
Beitrag)



Wohnungs-
grundriss
Studierenden-
wohnen
(erste Eingabe)



Wohnungs-
grundriss
Studierenden-
wohnen
(überarbeiteter
Beitrag)

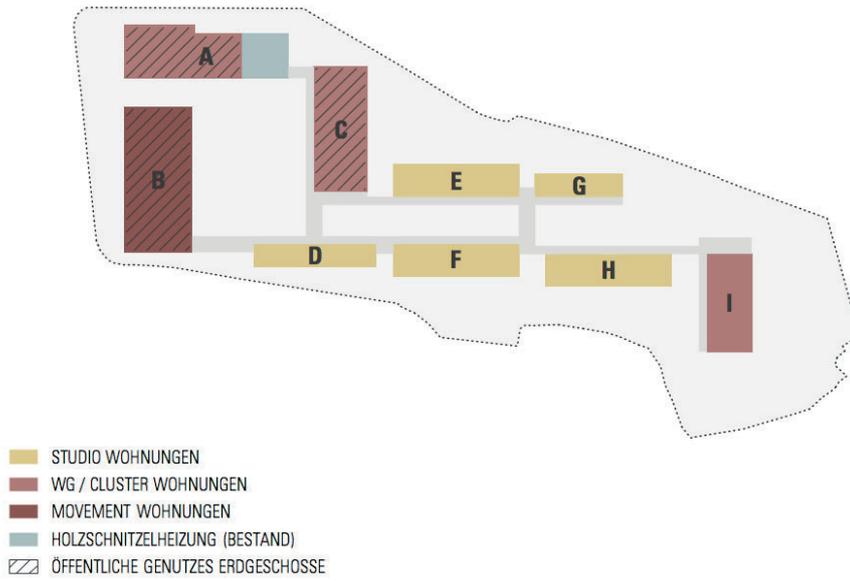


Querschnitt /
Ansicht
(erste Eingabe)



Querschnitt /
Ansicht
(überarbeiteter
Beitrag)

Angebotsmix
(erste Eingabe)



Angebotsmix
(überarbeiteter Beitrag)

