HAFENSTADT ROMANSHORN

Fatzer AG

Schlussbericht

15. Oktober 2014

Studienauftrag Areal Fatzer AG Salmsacherstrasse

Strittmatter Partner AG

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 3
1.1 Ausgangslage 3
1.2 Konkurrenzverfahren 4
1.3 Bearbeitungsgebiet 4
1.4 Aufgabenstellung 6

2 Organisation Studienauftrag 7
2.1 Verantwortung 7
2.2 Verfahren 7
2.3 Teilnehmende Büros 7
2.4 Beurteilungsgremium 7
2.5 Entschädigung 8

3 Ergebnis Zwischenbesprechung 9
3.1 Ziel der Zwischenbesprechung 9
3.2 Ergebnisse 9
3.3 Empfehlungen 10

4 Vorprüfung 11
4.1 Zweck 11
4.2 Formelle Prüfung 11
4.3 Baurechtliche Prüfung 11
4.4 Materielle Prüfung 12
4.5 Kenntnisnahme 12

5 Beurteilung 13
5.1 Vorgehen 13
5.2 Beurteilung Projektstudien 13
5.3 Wertung 14
5.4 Ausstellung 15

6 Genehmigung 16
6.1 Genehmigung 16

7 Projektbeschriebe 17
7.1 BDE Architekten GmbH Weiterbearbeitung 17
7.2 Stutz Bolt Partner Architekten 22
7.3 Bob Gysin + Partner BGP Architekten ETH SIA BSA 26
7.4 ARCHPLAN AG 30
7.5 Dachtler Partner AG 35
7.6 Antoniol + Huber + Partner 39

Impressum 44

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Situation

Das Planungsgebiet «Areal Fatzer» ist sehr zentral gelegen. Es ist direkt gegenüber vom Primarschulhaus Pestalozzi und östlich der evangelisch-reformierten Kirche situiert. Das Areal ist dreiecksförmig zwischen der Salmsacherstrasse, der Friedhofallee und der Bebauung an der Kindergartenstrasse aufgespannt.

Das Einkaufszentrum «Hubzelg» und der Coop liegen innerhalb eines Umkreises von 500 Metern. Der Geltungsbereich ist über die Salmsacherstrasse verkehrstechnisch sehr gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden. In einer Entfernung von 260 Metern liegt die Bushaltestelle «Salmsacherstrasse». Der Bahnhof liegt rund 500 Meter vom Bearbeitungsgebiet entfernt.

Das Gelände steigt in Richtung Westen um wenige Meter an.

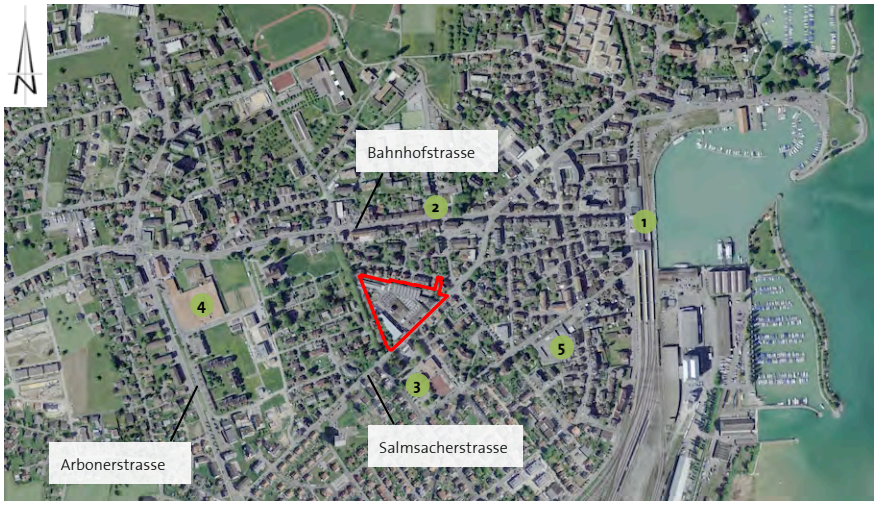


Abb. 1 Perimeter im Ort (Orthofoto 2011, unbestimmter Massstab)

Legende:
① Bahnhof
② Gemeindeverwaltung
③ Schulhaus Pestalozzi
④ Einkaufszentrum «Hubzelg»
⑤ Coop

1.1.2 Aussiedlung Fatzer AG

Bereits im Jahre 2010 hat die Firma Fatzer AG einen Teil der Drahtseilproduktion in das Industriegebiet Hof – Gärtliszelg, am westlichen Siedlungsrand von Romanshorn verlegt. In einer zweiten Etappe soll nun der gesamte Betrieb an diesen Standort ausgesiedelt werden. Damit wird das bestehende zentrumsnahe Betriebsareal an der Salmsacherstrasse frei für eine innerstädtische Entwicklung.

1.1.3 Arealentwicklung

Im Zuge der Arealentwicklung wurden bereits Workshops durchgeführt. Rahmenbedingungen und wichtige Erkenntnisse aus diesem Verfahren sind in den Studienauftrag eingeflossen.

1.2 Konkurrenzverfahren

1.2.1 Studienauftrag im Dialogverfahren

Innerhalb des Planungsgebietes war eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Wohnüberbauung gefordert, die langfristig Akzente setzt, Eigenständigkeit schafft und sich zugleich abhebt und integriert.

Da die Aufgabe architektonisch und gestalterisch anspruchsvoll ist, sollte der Lösungsvorschlag über ein Wettbewerbsverfahren in Form eines Studienauftrags entwickelt werden.

Für solche Aufgabenstellungen bringen erfahrungsgemäss Wettbewerbsverfahren unter mehreren teilnehmenden Fachbüros, welche für die gestellte Aufgabe die entsprechenden Referenzen ausweisen, die besten Lösungen. Deshalb kam das selektive Verfahren zur Anwendung.

Dialog bedeutet in diesem Verfahren die geregelte, nicht anonyme, mündliche Kommunikation zwischen dem Beurteilungsgremium und den Teilnehmern während der Durchführung. Der Dialog ermöglichte es, Fragen während des Studienauftrags zu klären und die Aufgabenstellung zu präzisieren.

1.2.2 Zielsetzung

Mit dem Studienauftrag sollten durch verschiedene Projektteams unterschiedliche Projektstudien parallel entwickelt werden. Daraus war mit dem Beurteilungsgremium der Konsens für das am besten geeignete Projekt zu erreichen.

Die massgeblichen Ergebnisse der favorisierten Projektstudie sollen in einem nächsten Schritt in einem Gestaltungsplan festgeschrieben und anschliessend zur Baureife gebracht werden.

1.3 Bearbeitungsgebiet

Der Planungsperimeter umfasst insgesamt fünf Grundstücke (vgl. Abb. 2, Perimeter), wobei die Parzelle Nr. 1964 mit einer Fläche von 1'274 m² (vgl. Abb. 2, separate Etappe) nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Tab. 1 Grundstücke, verfügbar

Parzellen Nr.	Eigentümer	Fläche (m²)
626	Fatzer AG Drahtseilfabrik	10'717
629 [1)]	Kurt Zingg und Hjordis Zingg-Jensen	518
630 [1)]	Evangelische Kirchgemeinde Romanshorn-Salmsach	1'517
3083	Fatzer AG Drahtseilfabrik	826
Total:		**13'578**

1) Verträge (Kaufrecht) für Übernahme vorhanden

Bei konzeptionellen Überlegungen musste die Parzelle Nr. 1964 einbezogen werden. Ein Einbezug des Grundstücks Nr. 1964 musste als separate „Etappe" erfolgen.

Abb. 2 Perimeter
(ThurGIS, unbestimmter Massstab)

Legende:
- Perimeter
- separate Etappe
- Erhalt zwingend
- Erhalt möglich (nicht zwingend)

Abb. 3 Perimeter
(ThurGIS, unbestimmter Massstab)

Legende:
- Perimeter

1.4 Aufgabenstellung

Mit dem Studienauftrag sollten architektonisch und gestalterisch hochwertige Bebauungsstudien für das Planungsgebiet erarbeitet werden. Es war auf einen respektvollen Umgang mit den Ortsbildschutzgebieten, den Kultur- und den Naturobjekten zu achten. Zudem waren Lösungen für die interne Verkehrserschliessung ab der Salmsacherstrasse und für die Parkierung aufzuzeigen. Gleichzeitig war eine qualitativ gute Freiraumgestaltung zu gewährleisten.

1.4.1 Abweichungen von der Regelbauweise

Gemäss § 24 Abs. 2 PBG kann mit einem Gestaltungsplan von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

Die Sicherstellung des Ergebnisses aus dem vorliegenden Studienauftragsverfahren und dessen ausgewiesenen Qualitäten soll mit einem Gestaltungsplan erreicht werden.

1.4.2 Aufgabe

Die Klärung der folgenden Punkte stand für den vorliegenden Studienauftrag im Vordergrund (ohne Gewichtung und Rangierung):

- Architektonische Umsetzung, Ausdruck
- Volumenverteilung und Bebauungsdichte
- Umgang mit dem Immobilienbestand, Umgebungsbezug
- Zukunftsweisender Umgang mit Zentrumsgrundstücken, Prägung des und Einbindung ins Ortsbild
- Funktionalität und Qualität der Grundrisse
- Umgebungsgestaltung
- Erschliessungskonzept, Parkierung
- Wirtschaftlichkeit, Energie, Nachhaltigkeit
- Splitting Wohneigentum und Miete mit Möglichkeit zur gestaffelten und zeitlich etappierten Realisierbarkeit (2-stufige Etappierung)

2 Organisation Studienauftrag

2.1 Verantwortung

2.1.1 Veranstalterin

Für die Veranstaltung des Studienauftrags war die Fatzer AG, Salmsacherstrasse 9, 8590 Romanshorn, als flächenanteilsmässig grösste private Grundeigentümerin des Planungsgebietes, verantwortlich.

2.1.2 Organisation

Für die Vorbereitung, Organisation und Durchführung des Verfahrens war das Planungsbüro Strittmatter Partner AG, St. Gallen / Stettfurt eingesetzt.

2.2 Verfahren

2.2.1 Studienauftrag im Dialogverfahren

Der Studienauftrag wurde im Einladungsverfahren, in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 für Studienaufträge (Ausgabe Mai 2009) durchgeführt.

2.3 Teilnehmende Büros

Die folgenden Büros hatten die Einladung gestützt auf eine Präqualifikation zur Teilnahme angenommen:

- ARCHPLAN AG, St. Gallen
- BDE Architekten GmbH, Winterthur
- Bob Gysin + Partner BGP Architekten ETH SIA BSA, Zürich
- Dachtler Partner AG, Zürich
- Antoniol + Huber + Partner, Frauenfeld
- Stutz Bolt Partner Architekten, Winterthur

2.4 Beurteilungsgremium

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

Das Gremium setzte sich aus den nachstehend erwähnten Personen zusammen:

2.4.1 Grundeigentümer

- Bernhard Eicher, Geschäftsführer, Fatzer AG *
- Philipp Sidler, CFO Ropes Division, Fatzer AG *
- Hans Britschgi, beigezogener Berater der Firma Fatzer AG *

2.4.2 Vertretung der Stadt

- David H. Bon, Stadtammann *
- Danilo Clematide, Vize-Stadtammann *
- Patrick Sieber, Abteilungsleiter Bau und Verkehr *

2.4.3 Fachexperten

- Bernard Roth, dipl. Architekt FH / SIA, Kreuzlingen (Vorsitz) *
- Heinz Fugazza, dipl. Arch. ETH / SIA, Wettingen *
- Thomas Lehmann, dipl. Arch. ETH / SIA, St. Gallen *

2.4.4 Organisation, Moderation

- Woodtli Hanspeter, dipl. Ing. FH Raumplaner, Stettfurt (Ersatz) *
- Rudolf Samuel, BSc FH in Raumplanung, Romanshorn (Protokoll)

* stimmberechtigt

2.5 Entschädigung

Die beauftragten Architekturbüros erhielten für ihre Teilnahme und ihre Arbeiten je eine pauschale Entschädigung von Fr. 15'000.– exkl. Mehrwertsteuer. Diese Summe wurde nach Abschluss des Studienauftrags ausbezahlt. Die Kosten für allfällig beigezogene Spezialisten und die aus ihren Arbeiten entstandenen Nebenkosten trugen die Teilnehmer selber.

3 Ergebnis Zwischenbesprechung

3.1 Ziel der Zwischenbesprechung

3.1.1 Inhalt

Die teilnehmenden Büros präsentieren dem Begleitgremium einzeln ihre Leitidee, städtebauliche Konzeption und ihre grundsätzlichen Überlegungen. Sie konnten Fragen zur Aufgabenstellung und zu den Vorgaben und Grundlagen stellen. Die bisherigen Ergebnisse der Bearbeitung der folgenden Bestandteile der Aufgabe mussten präsentiert werden:

- Analyse der Aufgabe;
- Städtebauliche Überlegungen (Bautypologie, mögliche Baudichten, Nutzungen, Freiräume);
- Klar erkennbare architektonische Projektidee mit groben Grundrissstudien;
- Prinzip der Verkehrserschliessung und Parkierung;
- Arbeitsmodell.

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

Das Beurteilungsgremium diskutierte die verschiedenen Konzepte, prüfte sie mit der Aufgabenstellung und legte ergänzende Bearbeitungsschwerpunkte fest. Diese wurden schriftlich festgehalten, mittels eines allgemeinen Teils und separater Hinweise pro Projekt.

3.1.2 Ziel

Klar definierte und möglichst präzise Projektidee zu Städtebau, Wohnungstypologien, Wirtschaftlichkeit, Erschliessung und Freiraumgestaltung für eine möglichst präzise Beurteilung und als Basis der Weiterbearbeitung.

3.2 Ergebnisse

Die an der Zwischenbesprechung vorgestellten Ergebnisse wurden als sehr erfreulich beurteilt. Es wurden sechs Projekte vorgestellt, welche alle auf einer städtebaulichen Analyse basieren und zu unterschiedlichen Lösungsansätzen und Typologien geführt haben. Die Lösungsansätze und die informativen Präsentationen ergaben eine gute Grundlage für die anschliessende Diskussion.

3.3 Empfehlungen

Die Aufgabenstellung wurde u. a. durch folgende Programmergänzungen und Empfehlungen präzisiert:

- Mit dem Bebauungsvorschlag musste eine Ausnützungsziffer von 1.1 (+ / - 5 %) ausgewiesen werden, wobei für die Erweiterung auf der Parzelle Nr. 1964 dieselbe Ausnützungsziffer angestrebt werden musste.
- Es wurde empfohlen auf Hochhäuser mit mehr als 8 Geschossen, aus städtebaulicher Sicht, zu verzichten.
- Auf dem Areal musste eine Wohnbebauung ohne Gewerbenutzungen realisiert werden, wobei entlang der Salmsacherstrasse nicht störende Dienstleistungsnutzungen zugelassen wurden.
- Ein mehrgeschossiger Reihenhaustypus wurde für das Areal ausgeschlossen.
- Der Bebauungsvorschlag musste unter Gewährleistung des Erhalts des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. 1560 erfolgen.
- Der geforderte Wohnungsspiegel musste eingehalten werden, wobei als Richtwert ein Minimum von 100 Wohnungen vorgeschrieben wurde.
- Im Bereich zwischen der nördlichen Parzellengrenze des Grundstücks Nr. 626 und den Gebäuden entlang der Kindergartenstrasse wurde empfohlen, keine öffentlichen Wege vorzusehen.
- Für die Differenzierung von Eigentums- und Mietwohnungen und aufgrund von feuerpolizeilichen Überlegungen wurden Parkierungslösungen mit zwei separaten Tiefgaragen empfohlen.
- Für die Entsorgung wurde die Einplanung eines Unterflursystems (Molok) vorgeschrieben.

4 Vorprüfung

4.1 Zweck

Die Vorprüfung umfasste eine wertungsfreie technische Überprüfung auf die Erfüllung der Programmbedingungen und der gestellten Anforderungen.
Als Grundlage der Vorprüfung dienten die Anforderungen und Hinweise der folgenden Unterlagen:

– Studienauftragsprogramm vom 14. März 2014;
– Fragenbeantwortung vom 11. April 2014;
– Ergebnissen der Zwischenbesprechung vom 23. Mai 2014.

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

Durchgeführt wurde die Vorprüfung vom beigezogenen Fachbüro Strittmatter Partner AG, St. Gallen. Die Ergebnisse wurden den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums nach den Schlusspräsentationen erläutert und abgegeben.

4.2 Formelle Prüfung

4.2.1 Abgabe der Projekte | Unterlagen und Erläuterungen

Innerhalb der gesetzten Frist bis zum 15. August 2014 bis 17 Uhr wurden die Pläne fertiggestellt und die Modelle bis zum 29. August 2014 abgegeben.

Die abgegebenen Projekte umfassten die im Programm verlangten Unterlagen und erfüllten somit die formellen Anforderungen. Einzig die Nebennutzflächen wurden teilweise nicht oder nicht vollständig ausgewiesen.

4.3 Baurechtliche Prüfung

Aufgrund des geforderten Gestaltungsplans wurde in den Projekten eine Abweichung von der Regelbauweise erlaubt. Die Projekte weisen folgende Kennwerte auf:

Tab. 2 Übersicht Projektkennwerte

Projekt	Gesamthöhe	Anzahl Vollgesch.	Gebäudelänge	Geschossfläche | AZ
Stutz+Bolt+Partner	bis 15.15 m	bis 5	bis 43 m	21'366 m² | 1.13
Bob Gysin Partner BGP	bis 19.40 m	bis 6	bis 78 m	21'470 m² | 1.13
Archplan AG	bis 16.60 m	bis 5	bis 93 m	21'995 m² | 1.07
BDE Architekten GmbH	bis 19.40 m	bis 6	bis 77 m	18'847 m² | 1.02
Dachtler Partner AG	bis 13.10 m	bis 3 + Attika	bis 80 m	22'342 m² | 1.09
Antoniol+Huber+Partner	bis 14.50 m	bis 5	bis 60 m	19'983 m² | 1.01

Der Grenzabstand gegen Dritte ist kein Thema, da beim künftigen Gestaltungsplan sämtliche Grundstücke im Bereich zwischen der Kindergarten- und der Salmsacherstrasse sowie der Friedhofallee einbezogen werden und folglich keine dritten Grundeigentümer an das Planungsgebiet angrenzen. Relevant ist zudem der Strassenabstand, welcher teilweise minimal unterschritten wurde.

4.4 Materielle Prüfung

Im Rahmen der Vorprüfung wurden die einzelnen Projekte auf die Einhaltung der nachfolgenden Anforderungen überprüft:

- Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben und der Vorgaben hinsichtlich der angestrebten Dichte
- Einhaltung von Wohnungsmix, -grössen und -spiegel sowie von geforderten Räumlichkeiten (grobe Grössenprüfung + / - 20 %)
- Einhaltung Verhältnis Miete zu Eigentum
- Beachtung der Vorgaben hinsichtlich Bebauung, geschütztem Gebäude, Verkehrserschliessung (inkl. Parkierung) und Aussenraum
- Ergänzende Vorgaben aufgrund Ergebnis Zwischenbesprechung
- Plausibilitätskontrolle der Volumen- und Flächenberechnung

4.5 Kenntnisnahme

4.5.1 Anträge der Vorprüfungsinstanz

Alle sechs abgegebenen Projekte erfüllten mit einzelnen Abweichungen die wichtigsten Programmbestimmungen. Deshalb beantragte die Vorprüfungsinstanz dem Beurteilungsgremium, die sechs abgegebenen Projekte zur Beurteilung zuzulassen und allen Büros die volle Entschädigung auszurichten.

4.5.2 Abnahme der Vorprüfung

Das Beurteilungsgremium war mit der Prüfung und den Ergebnissen einverstanden und folgte den Anträgen.

5 Beurteilung

5.1 Vorgehen

5.1.1 Sitzung Beurteilungsgremium und Schlusspräsentation

Das Beurteilungsgremium trat am 12. September 2014 vollständig zur Beurteilung der eingereichten Projekte in Romanshorn zusammen.

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

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

5.1.2 Projektprüfung

Der Einstieg in die Projektbeurteilung erfolgte durch die Fachexperten. Dabei wurden die Arbeiten nach den Beurteilungskriterien detailliert untersucht und je ihre spezifischen Qualitäten hervorgehoben. Gleichzeitig erfolgte die Präsentation der Vorprüfungsergebnisse. Gestützt auf diese Erkenntnis konnte sich das Beurteilungsgremium vor allem auf die städtebaulichen und architektonischen Aspekte konzentrieren.

Die Auswahl erfolgte auf der Basis einer umfassenden Diskussion und Bewertung der Projekte. Das Ziel bestand darin, das in ortsbaulicher, architektonischer, funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht beste Projekt für die Weiterbearbeitung auszuwählen.

5.2 Beurteilung Projektstudien

5.2.1 Beurteilungskriterien

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

Städtebauliche und freiräumliche Qualität
- Eigenständigkeit und Integration, Zukunftsorientierung und Adaption
- Volumenverteilung und Bebauungsdichte
- Prägnanz der städtebaulichen Idee
- Umgebungsgestaltung
- Etappierbarkeit

Architektonische und funktionale Qualität
- Architektonische Umsetzung, Ausdruck
- Räumliche Konzeption und Wirkung
- Innere Organisation
- Möglichkeit zur separaten und zeitlich etappierten Realisierbarkeit Miete / Eigentum

Wirtschaftlichkeit
- Nutzungskonzept
- Wirtschaftliche Konstruktions- und Bauweise, Nachhaltigkeit durch konstruktiven Bautenschutz
- Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt (Lebenszykluskosten)

Verkehrs- und Erschliessungsqualität
- Anbindung an das übergeordnete Strassennetz
- Ruhender Verkehr (Parkierung)

5.3 Wertung

5.3.1 Allgemeine Würdigung

Das Beurteilungsgremium konnte feststellen, dass die Projektverfasser auf Grund ihrer eingehenden und sorgfältigen Analysen zu unterschiedlichen Schlussfolgerungen für die städtebauliche Lösung der Neuüberbauung gekommen sind.

Die sechs eingeladenen Architekturbüros haben eine gute und wertvolle Arbeit geleistet, wofür sich das Beurteilungsgremium, insbesondere die Firma Fatzer AG herzlich bei allen Teams bedanken möchte.

Alle Projekte zeigen interessante städtebauliche Lösungsansätze und architektonisch gute Bauten auf. Durch die unterschiedlichen Grundrisse der Wohnungen entstanden attraktive, gut funktionierende Wohnräume für eine neue Siedlung.

5.3.2 Keine Rangfolge

Bei einem Studienauftrag ergibt sich keine Rangfolge der Projekte. Vielmehr wird auf Grund der Beurteilungskriterien das für die Aufgabenstellung am besten geeignete Konzept gesucht und für die Weiterbearbeitung ausgewählt.

5.3.3 Entscheid des Beurteilungsgremiums

Die Jury, mit Vertretern der Bauherrschaft, der Stadt Romanshorn und drei unabhängigen Fachleuten, konnte sechs unterschiedliche Bebauungskonzepte an Hand von detailliert ausgearbeiteten Projektunterlagen ausführlich diskutieren. Dank einer Zwischenbesprechung konnten wichtige Anliegen der unmittelbar Beteiligten in den Prozess eingebracht werden. Mit dem Instrument des Studienauftrags ist es damit einmal mehr gelungen, private und öffentliche Anliegen zugunsten einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu bündeln und eine verbindliche Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte zu schaffen.

Die Stärken der Projekte zeichnen sich durch qualitativ hochstehende Wohnungen, ortsangepasste Bauten, qualitätsvolle Aussenräume sowie spannend

wirkende Ausstattungen der Fassaden aus. Es gestaltete sich als ausserordentlich schwierig, eine Auswahl für das für die Aufgabenstellung am besten geeignete Projekt zu treffen.

Nach einer eingehenden Diskussion und Interessenabwägung über die städtebauliche Situation sowie einer detaillierten Untersuchung der Entwicklungspotenziale fiel die Auswahl auf das Projekt „Dock“ der BDE Architekten GmbH. Das Projekt der BDE Architekten GmbH wurde einstimmig zur Weiterarbeit empfohlen und überzeugte das Beurteilungsgremium in vielen Punkten.

Mit diesem klaren Entscheid zugunsten einer städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Grossform konnte der Studienauftrag erfolgreich abgeschlossen werden.

5.4 Ausstellung

Die Firma Fatzer AG lädt wie folgt zur Orientierung über die Projektstudien ein:

Presseorientierung:	Mittwoch, 3. Dezember 2014	17.00 Uhr
Öffentliche Ausstellung:	Samstag, 6. Dezember 2014	09.30 – 11.30 Uhr

6 Genehmigung

6.1 Genehmigung

Das Beurteilungsgremium erklärt sich mit dem Beurteilungsbericht einverstanden, hat diesen am 12. September 2014 im Grundsatz genehmigt und redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen auf dem Korrespondenzweg nach der Beurteilung gutgeheissen:

Romanshorn, 12. September 2014

Bernhard Eicher .....

Philipp Sidler .....

Hans Britschgi .....

David H. Bon .....

Danilo Clematide .....

Patrick Sieber .....

Heinz Fugazza .....

Thomas Lehmann .....

Bernard Roth .....

Hanspeter Woodtli .....

7 Projektbeschriebe

7.1 BDE Architekten GmbH Weiterbearbeitung

7.1.1 Architektur | Städtebau

Die Verfasser docken an, schaffen mit ihrem Projekt einen Dialog zum Ort und zu Romanshorn. Der Entwurf basiert auf zwei winkelförmigen Häusern, die sich wie Passstücke in die zukünftigen Lücken der bestehenden Solitäre an der Salmsacherstrasse und der Friedhofallee eingliedern. Das bestehende und stehen gelassene Verwaltungsgebäude der Fatzer AG, wie auch das unter Denkmalschutz stehende Pfarrhaus bilden die Eckpunkte dieser neuen Überbauung.

Abb. 4 Situation

Abb. 5 Schnitt | Ansicht in Richtung Nordosten

Abb. 6 Schnitt | Ansicht Innenhof (in Richtung Norden)

Die städtebauliche Setzung schliesst in einem sehr verträglichen Massstab die Strassenräume des Grundstücks und schafft im Innern einen überraschend grossen Siedlungsplatz mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Die unterschiedliche Massenverteilung reagiert sowohl nach aussen auf die gewachsene Struktur, ganz besonders auch auf die im Norden liegende Häuserzeile an der Kindergartenstrasse, wie auch nach innen, indem sie fürs gesamte Geviert spannende Durchblicke und Sichtbezüge zulässt. Das höhere Haus in der Mitte bildet den räumlichen Ankerpunkt der Wohnbebauung, schafft einen visuellen Bezug über die Grundstücksgrenzen hinweg und dient auch als Reminiszenz zum heutigen Fatzerturm.

Die beiden neuen Gebäudekörper reagieren auch mit ihrer Geschossigkeit auf die unterschiedlichen umliegenden Strukturen. Der Körper entlang der Salmsacherstrasse ist als fünfgeschossiger Baukörper geplant, wobei die beiden oberen Geschosse durch Einschnitte zu gestaffelten Attikageschossen ausgebildet werden. Diese Differenziertheit im Volumen schafft eine virtuelle Traufhöhe über dem dritten Obergeschoss und somit eine verträgliche Massstäblichkeit zu den gegenüberliegenden Häusern. Der zweite Baukörper ist entlang der Friedhofallee viergeschossig, davon das obere Geschoss mit Terrasseneinschnitten, und wächst dann zu einem Turm aus sechs Geschossen.

Abb. 7 Visualisierung

7.1.2 Aussenraum | Erschliessung

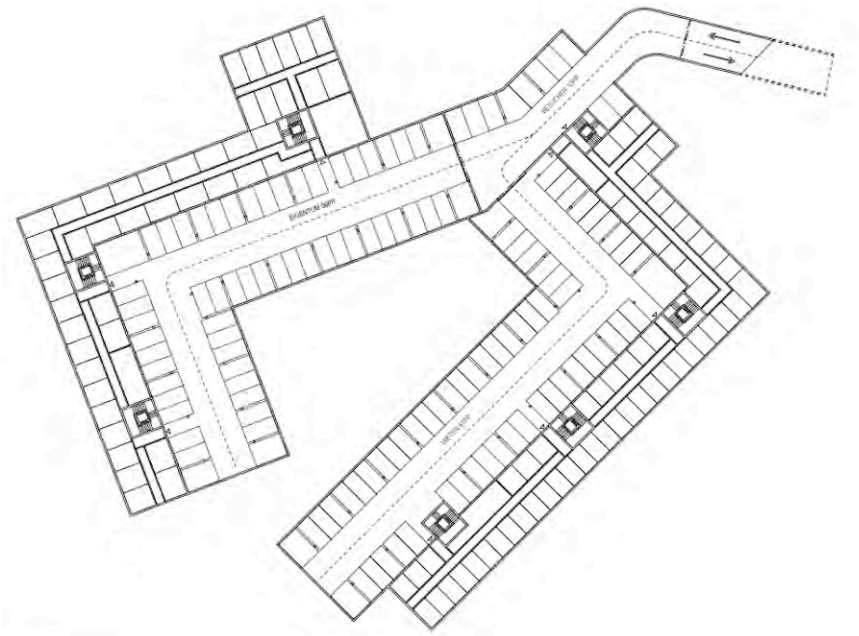
Der Hofraum der Siedlung ist das Herz des Areals und dient somit neben der Funktion als Aufenthaltsraum auch als zentraler Ort der Erschliessung aller Wohnungen. Ein Hauptportal an der südlichen Spitze des Grundstückes erschliesst als räumlicher Auftakt den Hofraum von der Salmsacherstrasse aus und schafft eine eindeutige Adressierung. Zusätzlich zu diesem Hauptzugang gibt es Trampelwege zur Friedhofallee und einen zweiten halböffentlichen

Durchgang an die Salmsacherstrasse, die die Wohnsiedlung auf einer untergeordneten Ebene mit dem Umfeld und dem Stadtkern vernetzen. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich selbstverständlich und unaufdringlich nördlich des Verwaltungsgebäudes und somit in einer sicheren Distanz vom Schulbetrieb. Dort befinden sich auch die oberirdischen Besucherparkplätze. Ob diese durch ihre Abgewandtheit einen genügend starken funktionalen Bezug zur Wohnüberbauung haben, muss sicher nochmals diskutiert werden.

Der Hofraum, der auf Grund der gewachsenen Topografie leicht terrassiert ist, bietet mit seinen organischen Formen und seiner Bepflanzung eine Vielfalt an Ruhe- und Spielflächen und schafft einen Mehrwert für die zukünftigen Bewohner und das gesamte Geviert.

Abb. 8 Aussenraum und Erdgeschoss

Abb. 9 Tiefgarage



REGELGESCHOSS

ATTIKA 1

7.1.3 Wohnungsangebot

Die Baukörper weisen auch auf Grund der Verbreiterung der Bauvolumen an den Kopfteilen ein vielfältiges Angebot an Wohnungen auf. Entlang der Salmsacherstrasse befinden sich die Mietwohnungen, ausgebildet mit einem Hochparterre und mit einer klaren Abgrenzung von halböffentlich zu privatem Aussenraum. Die Eigentumswohnungen sind im Baukörper entlang der Friedhofallee und im höheren Bauvolumen situiert und haben zum Innenhof hin ebenfalls ein Hochparterre.

Der Verfasser hat sich auf drei Typen von Wohnungen festgelegt. In der Körpermitte im Regelgeschoss gibt es ein Durchwohnen in Ost-West mit je einer Loggia auf beiden Seiten. In den Kopfteilen der Baukörper sind die Wohnungen übereck aufgespannt und profitieren von zweiseitigen Ausblicken und je einer Loggia. Die obersten zwei Geschosse sind als Attikageschosse mit teils zweigeschossigen Terrassenräumen gestaltet. Das spannend organisierte Raumkontinuum der Wohnungen, ausgerichtet auf die Besonnung und den Ausblick, erwecken den Eindruck, dass sie speziell für diesen Ort entwickelt wurden.

Bei der weiteren Bearbeitung muss aber nochmals ein grosses Augenmerk auf den Wohnungsmix gelegt werden, weil der Anteil an 2.5 Zimmer-Wohnungen überdurchschnittlich hoch ist und noch nicht den Vorstellungen der Bauherrschaft entspricht. Zudem schneidet dieser Projektentwurf bezüglich Anzahl Wohnungen und Ausnützungsziffer im unteren Mittelfeld ab.

Der Projektentwurf muss deshalb in der Wirtschaftlichkeit optimiert werden, was aber bei dieser klaren Konzeption und Struktur möglich sein sollte.

Abb. 10 Grundrisse Attikageschoss

7.1.4 Materialisierung

Der architektonische Ausdruck der Baukörper baut auf der Geschichte des Ortes und der Hafenstadt Romanshorn auf. Der Verfasser schlägt eine Bandfassade aus Wellblechen vor, die sich fein strukturiert und farbig differenziert über die gesamten Fassaden ziehen. Dadurch entsteht eine Eigenständigkeit, die einen Bezug zur Industrie auf diesem Areal schafft und sich vom vielfältigen Umfeld abhebt. Das äussere Erscheinungsbild ist für das Expertengremium verständlich und nachvollziehbar. Ob dies aber in seiner Kompromisslosigkeit auch für das angesprochene Klientel und die Nachbarschaft so ist, wird stark bezweifelt.

7.1.5 Gesamteindruck

Der Verfasser BDE Architekten geht feinfühlig mit der vorhandenen Struktur und der Geschichte des Ortes um. Die Baukörper sind klar positioniert, die Adressierung und Erschliessung ist eindeutig und die Organisation der Wohnungen auf den Ort angepasst und logisch. Das Projekt Dock zeigt klar eine hohe Lebens- und Wohnqualität für diesen speziellen Ort auf und lässt sich durch seine Eigenständigkeit im weiteren Planungsprozess weiterentwickeln.

Mit diesem Vorschlag wird auf dem Fatzer-Areal ein neuer wichtiger Akzent für die Zukunft gesetzt.

7.2 Stutz Bolt Partner Architekten

7.2.1 Architektur | Städtebau | Aussenraum

Der Entwurf basiert auf zwei Typologien von Baukörpern, die sich in einer grossen Ausgewogenheit übers ganze Areal verteilen. Entlang der Salmsacherstrasse reihen sich drei längliche, in sich leicht abgeknickte Baukörper auf, während sich entlang der Friedhofallee und im Grundstücksinnern Punkthäuser mit regelmässigen Abständen zueinander verteilen.

Abb. 11 Situation | Aussenraum und Erdgeschoss

Abb. 12 Schnitt und Stirnfassaden Salmsacherstrsse

Abb. 13 Schnitt und Stirnfassaden (in Richtung Nordwest)

Durch die Setzung der Bauten entstehen Zwischenräume, die allen Wohnungen eine optimale Ausrichtung nach Süden und Westen erlauben und auch eine gute Besonnung ermöglichen. Diese Freiräume erstrecken sich bis an die Grundstücksgrenzen und Nachbarsgebäude und beziehen diese ins vorgeschlagene Siedlungsmuster mit ein. Dadurch entstehen auch für die gewachsene Struktur, insbesondere für die Häuserzeile an der Kindergartenstrasse, neue Aussenräume und Weitblicke.

Das Fatzer-Areal verwandelt sich zum „Wohnen im Park“ und die Bebauung erzeugt einen Mehrwert fürs gesamte Wohnquartier. Einzig die Gebäudeabstände zum alten Pfarrhaus sind sehr gering und wirken für dieses geschützte Haus störend. Zudem scheint es in dieser Konzeption wie übrig geblieben und vergessen gegangen. Die drei zur Salmsacherstrasse hin abgedrehten Wohngebäude rhythmisieren die Strassenflucht und schaffen durch ihre städtebauliche Setzung Freiräume, die einen durchlässigen und spannenden Blick ins Arealinnere erlauben. Diese aufgelöste Reihung passt sich trotz ihrer Dichte der Massstäblichkeit der gegenüberliegenden Häuserzeile an und gestaltet eine attraktive Strassenflucht mit Platz für Bäume und Grünflächen.

Abb. 14 Visualisierung

Das gewählte Bebauungskonzept erlaubt auch einen subtilen Umgang in der Höhenentwicklung. Die viergeschossigen Baukörper mit Attikageschoss passen sich in ihrer Höhenlage dem gewachsenen Terrain an und sind sehr verträglich mit der Nachbarschaft. Die Reduktion um ein Geschoss bei den beiden Punktbauten an der Friedhofallee ist somit eine logische Reaktion.

7.2.2 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt mehrheitlich über ein kreisförmiges Wegenetz, angebunden an die Salmsacherstrasse. Die Adressierung ist übersichtlich. Einzig die beiden Punktbauten an der Friedhofallee sind direkt von dieser aus erschlossen und profitieren nicht von diesem klaren Konzept, was etwas befremdend wirkt.

Die Einfahrt in die Tiefgarage und die Besucherparkplätze sind gut und übersichtlich platziert und werden den Anforderungen an den MIV gerecht. Der Aussenraum um die Punktbauten wie auch entlang der Strasse ist vielfältig gestaltet und schafft eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Es gibt eine klare Abgrenzung zwischen dem öffentlichen Wegenetz mit angrenzenden Spielflächen und den höherliegenden Privaträumen für die Erdgeschosswohnungen.

Abb. 15 Tiefgarage

7.2.3 Wohnungsangebot

Die Wohnungen sind entsprechend den beiden Baukörpertypen klar strukturiert und bieten eine Vielzahl an Wohnungen. Die Erdgeschosse sind als Hochparterre ausgebildet und ermöglichen dadurch den oben beschriebenen privaten Aussenraum.

In den länglichen Wohngebäuden entlang der Salmsacherstrasse befinden sich die Mietwohnungen mit Loggias in den Regelgeschossen.

Abb. 16 Grundrisse Eigentumswohnungen

Abb. 17 Grundrisse Mietwohnungen

Die fünf Grundrisse pro Geschoss sind sehr unterschiedlich konzipiert und zeigen eine grosse Kompaktheit auf, was sich dann leider in der Qualität der Wohnungen niederschlägt. Teils sind sie sehr schmal und tief oder haben nur eine Ausrichtung nach Osten.

Die Punktbauten für die Eigentumswohnungen sind Zweibünder mit vernünftigen dreiseitigen Wohnungen und grossen auskragenden Balkonen. Diese lassen die Volumen skulptural und verspielt erscheinen und wirken dadurch in der Gesamtkonzeption mit den länglichen und schlichten Baukörpern eher fremd. Zudem entstehen unerwünschte Schattenwürfe auf die darunter liegenden Wohnungen. Beides wirft Fragen auf, die auch im Modell und in der Visualisierung erkennbar sind. Bezüglich Wohnungsmix und Ausnützungsziffer schneidet das Projekt gut ab und entspricht den Vorgaben der Bauherrschaft.

7.2.4 Materialisierung

Die architektonische Gestaltung der Fassaden baut auf einer Dreiteiligkeit mit Sockel aus Keramikplatten, mit Strukturputz in den Regelgeschossen und mit Attikageschossen aus vorbewitterten Kupfer-Titan-Zinkblechen auf und wirkt passend.

7.2.5 Gesamteindruck

Das Projekt von Stutz Bolt Architekten und Heinrich Landschaftsarchitektur leistet einen wertvollen Beitrag zur Auseinandersetzung mit diesem speziellen Ort. Es fügt sich ruhig und selbstverständlich in die gebaute Umgebung ein und scheint auf den ersten Blick wie immer schon da gewesen. Doch genau diese Unaufdringlichkeit vermag nicht diesem wichtigen zentrumsnahen Areal den nötigen Impuls für seine Weiterentwicklung zu geben.

7.3 Bob Gysin + Partner BGP Architekten ETH SIA BSA

7.3.1 Architektur | Städtebau

Das Projekt bespielt das Planungsareal mit drei polygonalen Grossformen, welche einen zentralen Innenhof mit halböffentlichem Charakter umschliessen.

Die Bedeutung des zentralen Innenhofs wird dadurch unterstrichen, dass sämtliche Hauszugänge auf diesen ausgerichtet sind. Folgerichtig wird der Ausrichtung der Zugänge zum zentralen Innenhof besonderes Augenmerk gegeben. Diese sind so angeordnet, dass arealübergreifend Bezüge zur Kirche, zum Schulhaus und zum Stadtzentrum geschaffen werden.

Abb. 18 Situation

Abb. 19 Schnitt | Ansicht A (in Richtung Nordwesten)

Abb. 20 Schnitt | Ansicht B (in Richtung Nordosten)

Das gewählte Bebauungskonzept mit drei Grossformen ermöglicht eine haushälterische Nutzung des Areals und gleichzeitig eine grosszügige Dimensionierung der Freiräume.

Abb. 21 Visualisierung

7.3.2 Aussenraum | Materialisierung

Gegenüber den direkt benachbarten Bauten im Planungsareal werden angemessene Abstände vorgegeben. Diese parkähnlichen Freiflächen ermöglichen ein ungestörtes Nebeneinander. Leider ist mit dem Weglassen des ursprünglich vorgesehenen Gewerbesockels entlang der Salmsacherstrasse auch ein wichtiges Bindeglied zur umgebenden Bebauung entfallen. Die Gesamtanlage wirkt dadurch, trotz aller gestalterischen Qualitäten, etwas inselhaft und wenig mit dem Stadtkörper verbunden.

Auf Fussgängerebene wird die Wirkung der grossen Baukörper durch die gut durchgrünten Freibereiche und die strukturierte Fassade abgemindert, so dass der Massstabssprung nicht störend in Erscheinung tritt.

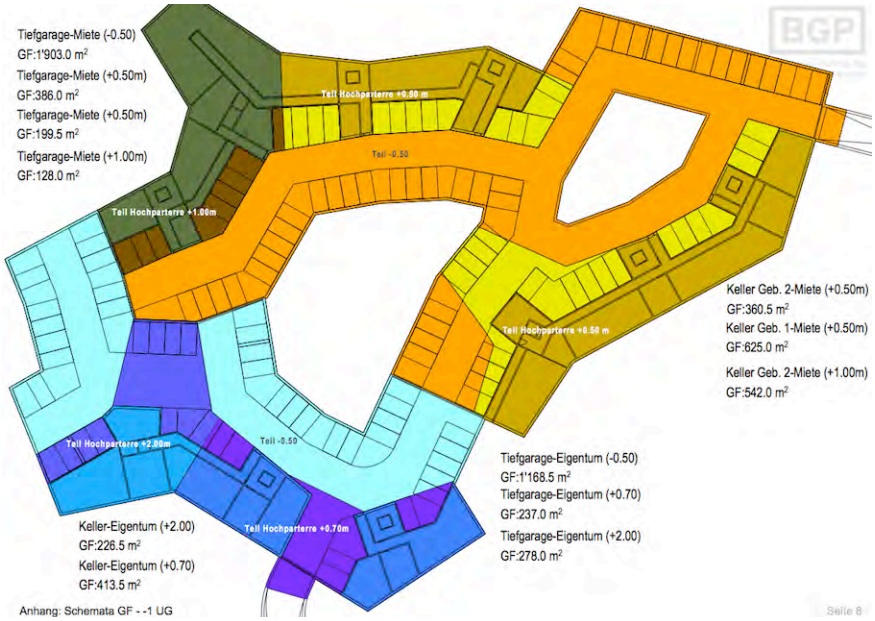
Die Gesamtanlage schafft ein harmonisches und identitätsbildendes Ensemble und damit eine hervorragende Adressbildung. Die grossen, polygonalen Bauvolumen sind formal differenziert ausgestaltet. Mit den vorgeschlagenen 4 Geschossen plus Attika ist jedoch bezüglich der Höhenentwicklung ein Maximum erreicht. Die Aussenräume sind sorgfältig und differenziert ausformuliert und schaffen eine angenehme Atmosphäre sowie eine gute Übersichtlichkeit und damit ein hohes Sicherheitsgefühl.

Abb. 22 Aussenraum und Erdgeschoss

7.3.3 Erschliessung

Die zwei Zugänge zur Tiefgarage ermöglichen eine getrennte Erschliessung für Eigentumswohnungen und Mietwohnungen und damit auch eine einfache Etappierung in der Realisierung. Das Tiefgaragenkonzept bietet auch Gewähr für eine intensive Begrünung der Freiflächen mit Hochstammbäumen.

Abb. 23 Tiefgarage



7.3.4 Wohnungsangebot

Die Wohnungen sind klar strukturiert und bieten eine grosse Vielzahl an verschiedenen, qualitativ hochwertigen Wohnungstypen. Die Erdgeschosswohnungen sind als Hochparterre ausgebildet und gewährleisten damit ein Maximum an Privatheit. Alle Wohnungen ermöglichen ein Durchwohnen und sind sowohl zum Innenhof als auch zum umgebenden Freiraum orientiert. Das vorgeschlagene Statik- und Schachtkonzept ermöglicht darüber hinaus eine hohe Planungs- und Nutzungsflexibilität. Das „weggesparte“ Gewerbegeschoss liesse sich daher bei Bedarf einfach wieder einfügen.

Abb. 24 Grundrisse Miet- und Eigentumswohnungen

7.3.5 Gesamteindruck

Das Projekt von Bob Gysin + Partner BGP Architekten ETH SIA BSA zeigt einen einzigartigen und überzeugenden Lösungsansatz auf. Die Bebauung wirkt jedoch als Insel im Stadtgefüge und vermag daher aus städtebaulichen Überlegungen nicht zu überzeugen.

7.4 ARCHPLAN AG

7.4.1 Architektur | Städtebau | Aussenraum

Die Projektverfasser situieren je einen Längsbau entlang der Salmsacherstrasse und der Friedhofallee, begrenzen so nach Südosten und Südwesten das Planungsareal und bilden einen ruhigen Innenhof. In diesen Hof werden zwei dreigeschossige Winkelbauten platziert, welche einen kleineren Zugangshof räumlich definieren. Der Zugang zu diesem Hof erfolgt über eine interne Wegachse, an der auch die zwei bestehenden Gebäude (Halle, Mutterhaus) angebunden werden. So wird im Norden des Areals mit der angrenzenden Häuserzeile der Kindergartenstrasse der Dialog gesucht.

Bei den Pavillonbauten im Hof ist das Einsichtsproblem an den Südköpfen nicht gelöst. Die vorgeschlagenen Spiel- und Aufenthaltsflächen vor den Wohnbereichen werden bezüglich Störung der Privatheit als problematisch angesehen.

Abb. 25 Situation

Abb. 26 Ansicht Fassade Pavillon Innenhof

Abb. 27 Ansicht Fassade Salmsacherstrasse

Abb. 28 Visualisierung

Abb. 29 Aussenraum und Erdgeschoss

7.4.2 Erschliessung

Zu den Längsbauten gelangt man sowohl strassenseitig wie hofseitig, was die Adressbildung verunklärt. Dies widerspiegelt sich auch im Wegnetz, welches die Höfe zerschneidet.

Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt an der Nordostecke des Areals ab der Salmsacherstrasse. Die Lage an dieser Stelle ist verkehrstechnisch wohl richtig gewählt, aber für die direkt daran liegenden Wohnungen ist es bezüglich Immissionen ungünstig. Die Tiefgarage wird so unter den Wohngebäuden organisiert, dass alle Treppenhäuser direkt angeschlossen sind. Dies ergibt ein kompliziertes Aneinanderreihen von Einstellhallen, lässt aber den Innenhof frei für die Bepflanzung.

Abb. 30 Tiefgarage

7.4.3 Wohnungsangebot

Die Wohnungsgrundrisse sind auf den Regelgeschossen von beiden Gebäudetypen auf dem gleichen Rasterprinzip aufgebaut: Eine Achse ist für den Wohn-Essbereich als Durchwohnen vorgesehen und in zwei Achsen sind der Schlafbereich mit den Nasszellen und die Vertikalerschliessung organisiert. Die Grundrisse erhalten so eine einfache und lesbare Struktur. Aber man handelt sich teilweise komplizierte Zimmererschliessungen ein und die Zimmergrössen sind nicht ausgewogen. Aufgrund der übergrossen Gebäudetiefen sind im Innenbereich das Entrée und die Küche schlecht belichtet. Die vorgeschlagenen Grundrisse der 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen auf den zwei Attikageschossen der Längsbauten sind so nicht möglich.

Die Wohnungen auf den Regelgeschossen der Längsbauten sind jeweils auf zwei Seiten nach dem Park- und Strassenraum hin orientiert. Dieses Konzept wurde an der Friedhofsallee entwickelt und an der Salmsacherstrasse weitergeführt. Deshalb wird vorgeschlagen, dass die Salmsacherstrasse ebenfalls eine Baumallee erhält, was aber als quartierfremd angesehen wird. Bemängelt wird auch das Nichtreagieren an den Südköpfen der Längsbauten mit einem speziellen Wohnungstyp, der von der Südorientierung profitieren würde.

Der Grundsatz, mit dem Höhenversetzen und den Vor- und Rücksprüngen im Grundriss den Massstab der angrenzenden Wohnbauten aufzunehmen wird begrüsst. Der gewählte architektonische Ausdruck mit den 5-geschossigen Turmbauten, welche einen industriellen Charakter aufweisen, wird für diesen Ort als nicht geeignet beurteilt.

Abb. 31 Regelgeschoss (Wohnungen entlang der Salmsacherstrasse)

Abb. 32 Regelgeschoss Pavillon

7.4.4 Gesamteindruck

Das vorgeschlagene Bebauungskonzept von der ARCHPLAN AG mit der Randbebauung und den innenliegenden Pavillonbauten ist an diesem Ort städtebaulich ein möglicher Ansatz. Leider ist es nicht gelungen, diese Idee konsequent umzusetzen und einen einheitlichen Siedlungscharakter zu erhalten, der dem speziellen Ort seine Identifikation geben könnte. Die Randbebauung mit der stark vertikal rhythmisierten Höhenentwicklung steht im grossen Gegensatz zu den ruhigen 3-geschossigen horizontal gegliederten Hofbauten. Die städtebauliche Setzung der vier Wohnbauten wirkt zufällig. Ebenso wird der Bezug zu den beiden Eckbauten, dem geschützten Pfarrhaus und dem stehen gelassenen Verwaltungsgebäude vermisst.

7.5 Dachtler Partner AG

7.5.1 Architektur | Städtebau

Das Projekt nimmt Bezug auf das dreieckförmige, durch die Salmsacherstrasse, die Friedhofallee und die Kindergartenstrasse begrenzte Planungsareal. In drei neuen konzentrischen Ringen wird eine neue städtische Struktur entworfen, welche, in Ergänzung der Häuserzeile entlang der Kindergartenstrasse, im Schwarzplan wie selbstverständlich wirkt. Die damit definierte Grossform nimmt die Achsen der anschliessenden Strassenfluchten auf und lässt sich damit, scheinbar wie von selbst, zu einer arealübergreifenden städtischen Struktur ergänzen.

Innerhalb des Planungsareals ermöglicht das gewählte Bebauungskonzept moderate Höhenstaffelungen, welche die gegebene Topografie präzis aufnehmen und sinnvoll weiterführen.

Abb. 33 Situation

Abb. 34 Schnitt

Abb. 35 Ansicht Süd

Die durch das ringförmige Bebauungskonzept definierten neuen arealinternen Strassenräume werden, entgegen der ersten Vermutung, nicht beidseitig durch Strassenfassaden begrenzt. Die strassenraumbegrenzende Bebauung wird vielmehr im Sinne einer Reihenhausbebauung ausgebildet; der Strassenraum wird damit, jeweils wechselweise, durch Vorder- und Rückfassaden begrenzt. Dieses Konzept wird insofern logisch weitergeführt, indem auch die Wohnungsgrundrisse so gegliedert werden, dass die Wohnräume jeweils nach vorne und die Schlafräume nach hinten orientiert werden.

Mit der Ausbildung von drei ausgeprägten Gebäudeköpfen, entlang der Salmsacherstrasse, wird das Bebauungskonzept auch auf Fussgängerebene massstäblich richtig umgesetzt. Der Bezug zu den benachbarten Bauten wirkt auch hier selbstverständlich.

Gegenüber den Häusern an der Kindergartenstrasse zeigt sich die neue Bebauung mit einer, lediglich durch einen schmalen Durchgang unterbrochenen Rückfassade mit den Zugängen zu den einzelne Treppenhäusern. Der Übergang der bestehenden Bebauung zu den neuen 4-geschossigen Bauten wirkt hier abrupt und teilweise abweisend. Der Abschluss zur Friedhofallee wird pragmatisch mit einem simplen Schnitt ausgebildet. Dies ist aufgrund der Gesamtausrichtung nachvollziehbar. Hier ist jedoch die Nähe zur Strassenkante und damit zur quartierbestimmenden Allee zu hinterfragen. Der Bezug zum alten Pfarrhaus erscheint etwas zufällig, dank der grossen Abstände jedoch nicht störend.

Abb. 36 Visualisierung

7.5.2 Aussenraum

Das Konzept der ringförmigen „Reihenhausbebauung“ definiert Aussenräume, welche insgesamt eine gute Besonnung und eine gute Aufenthaltsqualität ermöglichen. Diese Aussenräume werden jedoch im Projekt undifferenziert ausgebildet. Insbesondere ist nicht klar ersichtlich, welche Flächen halböffentlichen Charakter haben, und welche eher den Wohnungen als Abstandsflächen oder Vorgärten zugeordnet werden müssen. Die ungleiche Darstellung in Plänen und Visualisierung erschwert diesbezüglich die Lesbarkeit.

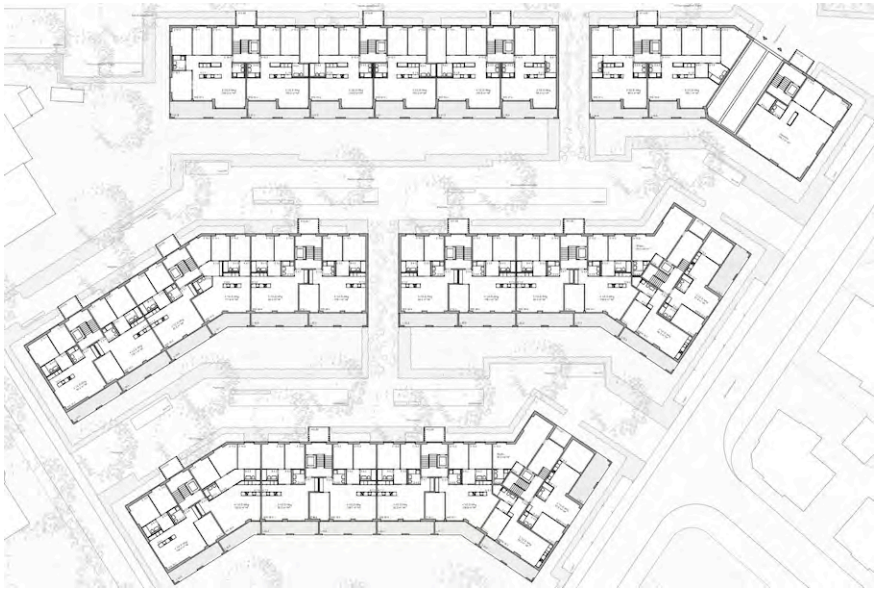


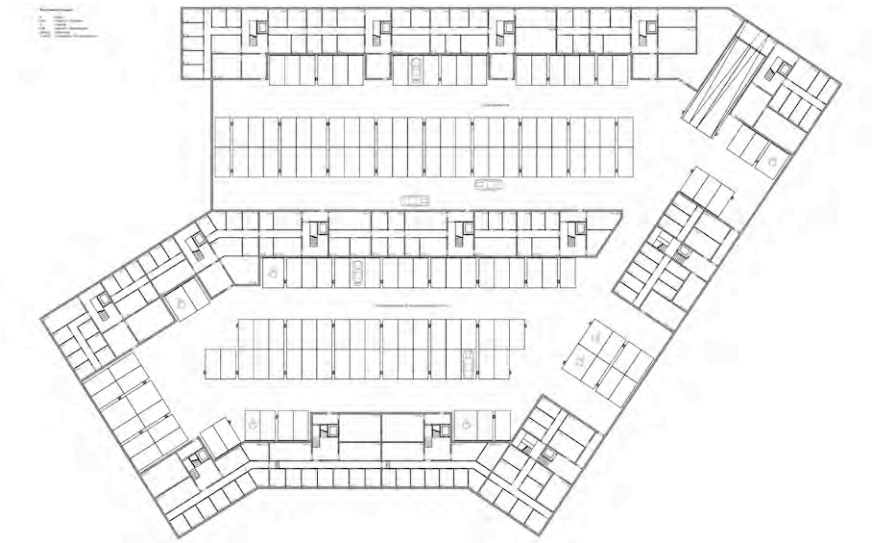
Abb. 37 Aussenraum und Erdgeschoss (nicht genordet)

7.5.3 Erschliessung

Die Tiefgarage erscheint überdimensioniert und lässt, infolge der flächigen Ausbildung, wenig Raum für eine angemessene Begrünung des Gesamtareals.

Für eine etappierte Umsetzung des Projekts wären in diesem Bereich grössere Vorleistungen notwendig. Die einzige Zufahrt zur Tiefgarage ist in die Hochbauten integriert und beansprucht die bestehenden Quartierzufahrten.

Abb. 38 Tiefgarage (nicht genordet)



Die Verkehrsflächen beanspruchen viel Platz, die geforderten Flächen für Kinderspielplätze sind nicht ausgewiesen. Die Anpflanzung der dargestellten Hochstammbäume über der Tiefgarage ist so nicht gewährleistet.

7.5.4 Wohnungsangebot

Die vorgeschlagenen Grundrisslösungen sowie die Fassadengestaltung sind einfach und wirtschaftlich. Trotz gleichförmiger Bautypologie werden doch unterschiedliche Wohnungstypen in guter Qualität vorgeschlagen.

Insgesamt sind viele Schlafräume mit Nordorientierung festzumachen.

7.5.5 Gesamteindruck

Das Projekt der Dachtler Partner Architekten zeigt einen gesamtheitlich sehr guten und kreativen Lösungsansatz auf, vermag aber bezüglich des Umgangs mit dem Aussenraum nicht in allen Punkten zu befriedigen.

7.6 Antoniol + Huber + Partner

7.6.1 Architektur | Städtebau

Das vorliegende Projekt orientiert sich am städtebaulichen Modell der offenen Blockrandbebauung mit innenliegenden Hofbauten. Konsequenterweise wird das dreieckige Planungsfeld konzeptionell bis an die Kindergartenstrasse erweitert. Das heisst, es wird sowohl entlang der Salmsacherstrasse, wie an der Friedhofallee eine offene Struktur mit winkelförmigen Stadthäusern vorgeschlagen, die mäanderartig gesetzt werden. Den nördlichen Abschluss bildet die bestehende Häuserzeile an der Kindergartenstrasse. In diesem Hofraum wird ein 5-geschossiges Hofgebäude parallel zu den bestehenden Häusern der Kindergartenstrasse situiert. Damit wird aber das Grundkonzept, eine grossräumige offene Blockrandbebauung zu erhalten, gestört. Mit dem Zurückversetzen des Hofgebäudes wird wohl die bestehende Häuserzeile im Norden respektiert, aber gleichzeitig die Grosszügigkeit des neu geschaffenen Quartierplatzes stark eingeschränkt.

Abb. 39 Situation

Abb. 40 Ansicht Salmsacherstrasse

Abb. 41 Schnitt Innenhof (in Richtung Nordwest)

Das verbindende Element aller Gebäude ist der dreigeschossige Gebäudesockel mit den Regelgeschossen. Aufgesetzt sind jeweils ein bis zwei Attikageschosse zwischen denen jeweils grosszügige Dachgärten liegen. Mit dieser Rhythmisierung in der Vertikalen und dem Versetzen der Winkelbauten soll der Massstab der Nachbarbauten aufgenommen werden. Die Bauten an der Friedhofallee haben nur ein Attikageschoss und ermöglichen so eine optimale Besonnung des Innenhofes.

Abb. 42 Visualisierung

7.6.2 Aussenraum

Die freistehenden Stadthäuser erlauben interessante Durchblicke mit denen der Bezug von den Erschliessungsstrassen zum begrünten Hofraum hergestellt wird. Diese Durchlässigkeit ermöglicht auch die Fusswegerschliessung des innenliegenden Quartierplatzes.

Die Eingänge zu den Treppenhäusern sind jeweils von der Strassenseite und der Hofseite her erreichbar. Dieses Erschliessungskonzept verunklärt leider eine übersichtliche Adressbildung.

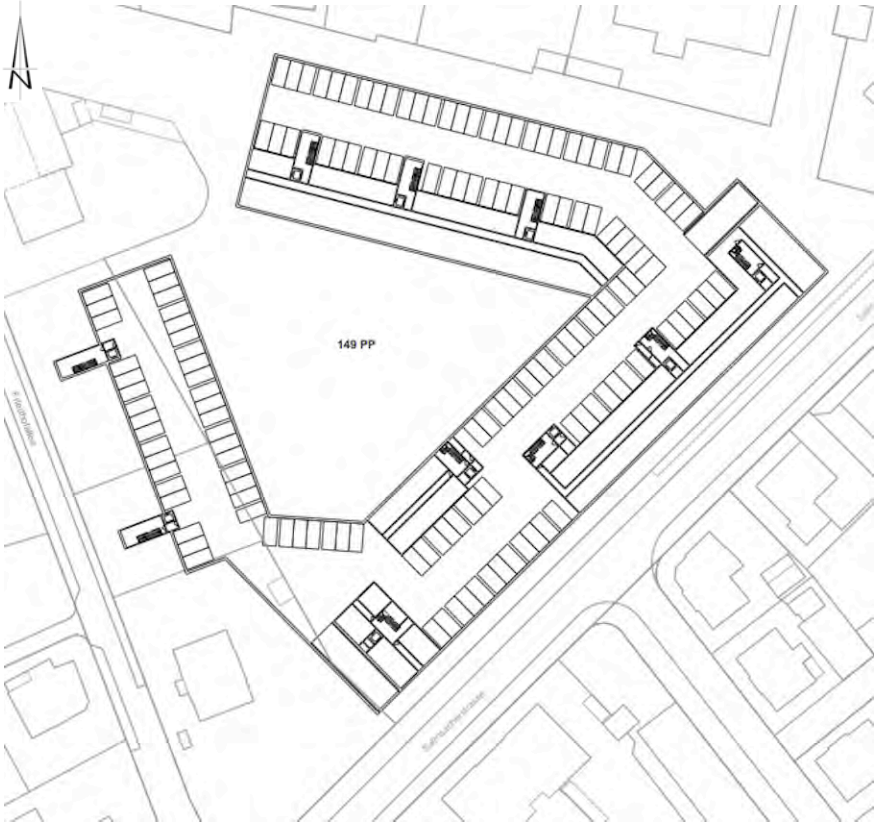
Abb. 43 Aussenraum und Erdgeschoss

7.6.3 Erschliessung

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über zwei Zu- und Wegfahrten von der Salmsacherstrasse her. Damit ist es auf einfache Art möglich die Eigentumsplätze von den Mieterplätzen zu trennen. Die Einfahrten sind jeweils in die Gebäude integriert, was gestalterische Vorteile, aber auch Nachteile für die angrenzenden Wohnungen bringt.

Die Garage ist übersichtlich organisiert und erschliesst direkt alle Gebäude. Aufgrund der Lage unter den Gebäuden, bleibt der Innenhof frei für eine grosszügige Bepflanzung. Das Grünraumkonzept übernimmt das architektonische Bebauungskonzept und zeigt auf interessante Art auf, wie der Wechsel von privaten Vorgärten und den Gemeinschaftsbereichen gelöst werden kann.

Abb. 44 Tiefgarage



7.6.4 Wohnungsangebot

Die Grundrisse auf den Regelgeschossen sind entweder auf dem Prinzip des Durchwohnens organisiert oder haben um Loggien angeordnete Wohn-Essbereiche.

Aufgrund der Winkellösungen der Stadthäuser und der Nähe der Baukörper zueinander entstehen leider grosse Beschattungs- und Einsichtsprobleme. Diese Probleme verstärken sich noch bei der sehr aufgelösten Attikalandschaft. Aufgrund des gewählten Bebauungsmusters können leider viele Wohnungen nicht von der Süd- und Westlage profitieren. Die Qualität der Wohnungsgrundrisse ist je nach Gebäudetyp sehr unterschiedlich. Die Attikawohnungen haben teilweise übergrosse Dachterrassen die ebenfalls Besonnungs- und Einsichtsprobleme aufweisen.

Abb. 45 Grundrisse Reihe A (entlang der Salmsacherstrasse)

7.6.5 Gesamteindruck

Der Entwurf von Antoniol + Huber + Partner ist in der städtebaulichen Lösung mit der offenen Randbebauung und einem innenliegenden Hofbau ein interessanter Vorschlag. Leider vermag er in einigen Belangen nicht zu überzeugen.

Das Thema Stadthäuser als offene Randbebauung mit Durchblicken und Schaffen von Querbezügen und abwechslungsreichen Aussenräumen scheiterte an der Einschränkung durch die Grundstückgrösse und der vorgegebenen Bebauungsdichte. Gesamthaft gesehen ist es ein wertvoller Beitrag zum Thema „Wohnen im Quartier“ im städtischen Kontext.

Impressum

Strittmatter Partner AG
Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung
Hanspeter Woodtli
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Mitglied der Geschäftsleitung

Fachbearbeitung
Samuel Rudolf
BSc FHO in Raumplanung

442:704:14:9:S-Bericht_141015.doc