

Bruag AG

Schlussbericht

18. August 2020

Studienauftrag Areal Bruag Göttingen

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

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

info@strittmatter-partner.ch
www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Hanspeter Woodtli

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A

Fachbearbeitung

Alex Christel

Zeichner Fachrichtung Architektur EFZ

Red_final_mk_200717
528\701\350\SBer_200818.docx

Inhaltsverzeichnis

Bruag AG

Studienauftrag Areal Bruag Göttingen

Schlussbericht

Das Wichtigste in Kürze	4
1 Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Zielsetzung	5
1.3 Bearbeitungsgebiet	6
1.4 Aufgabenstellung	7
2 Organisation Studienauftrag	8
2.1 Verantwortung	8
2.2 Verfahren	8
2.3 Teilnehmende Teams	8
2.4 Beurteilungsgremium	9
3 Zwischenbesprechung	10
3.1 Ablauf	10
3.2 Resultat	10
3.3 Empfehlungen	10
4 Vorprüfung	12
4.1 Prinzip	12
4.2 Formelle Prüfung	12
4.3 Baurechtliche Prüfung	12
4.4 Materielle Vorprüfung	13
4.5 Kenntnisnahme	13
5 Beurteilung	14
5.1 Vorgehen	14
5.2 Wertung Projektstudien	14
5.3 Projektausscheidung	14
6 Dank	16
6.1 Würdigung	16
6.2 Ausstellung	16
7 Genehmigung	17
7.1 Genehmigung	17
8 Projektbeschriebe	18

Das Wichtigste in Kürze

Vorgehen

Die anhand einer Präqualifikation ausgewählten Teams hatten die Aufgabe, eine Studienarbeit gemäss Programm zum Areal Bruag Göttingen zu konzipieren.

Erkenntnis

Nach der Zwischenbesprechung mussten aufgrund der präsentierten Projektstudien ergänzende Angaben zur zulässigen Baudichte und gewünschten Nutzung gemacht werden. Dadurch wurden die Anforderungen und Wünsche bei der Schlussabgabe sehr gut erfüllt.

Resultat

Die Ergebnisse der Teams wiesen eine hohe Qualität auf und führten zu einer spannenden, aber schwierigen Entscheidungsfindung.

Dank

Herzlichen Dank gebührt den teilnehmenden Teams, die mit viel Einsatz eine anspruchsvolle Aufgabe zu lösen hatten.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Situation

An zentraler Lage, an der Bahnhofstrasse 8 in Göttingen, besitzt die Firma Bruag AG ein Grundstück. An diesem Standort produziert sie in ihrem Werk verschiedene Elemente für die Bauindustrie. Zur Produktion werden Lasertechnologien und modernste Oberflächenbehandlungen eingesetzt. Bei der Herstellung entstehen Lärm- und Geruchsemissionen, welche sich aber innerhalb der zulässigen Grenzwerte bewegen. Dennoch fallen regelmässig Immissionsklagen aus der Nachbarschaft an. Aus betrieblicher Sicht stehen in näherer Zukunft Investitionen an. Aus diesen Gründen wird eine Verlegung des Betriebes an einen geeigneteren Standort angestrebt und das heute besetzte Grundstück wird frei für eine Neuüberbauung.

Aus ortsplanerischer Sicht unterstützt die Gemeinde Göttingen dieses Vorhaben, da die Parzelle im Zentrum von Göttingen eine «Gewerbeinsel» darstellt. Alle umliegenden Grundstücke entsprechen der dörflichen Struktur oder der reinen Wohnnutzung. Ebenso zeigt die Entwicklung der Gemeinde der letzten Jahre, dass sich das Zentrum mit Dienstleistung und Wohnen um den Kreisel und entlang der Bahnhofstrasse ausdehnen wird.

Umzonung

Die Neuüberbauung bedingt eine Umzonung. Das Grundstück wird seit Jahren gewerblich-industriell genutzt und ist nach dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Göttingen der Arbeitszone Gewerbe zugewiesen. Mit der Umnutzung wird eine dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht angestrebt. Mit dem Gestaltungsplan sollen einerseits die geforderte ortsbauliche und architektonisch gute Qualität und andererseits eine attraktive Umgebungsgestaltung erreicht werden.

1.2 Zielsetzung

Studienauftrag

Um die geforderte Qualität an dieser zentralen Lage zu erreichen, haben sich die Grundeigentümer und die Gemeinde Göttingen dazu entschieden, einen Studienauftrag mit Präqualifikation auf Einladung durchzuführen. Es wurden fünf Architekturbüros aus den Bewerbern ausgewählt und zum Studienauftrag eingeladen.

1.3 Bearbeitungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich auf der Parzelle Nr. 170, an der Bahnhofstrasse 8 in Güttingen. Die Parzelle umfasst eine Fläche von 6'184 m² und ist umgeben von Wohnnutzungen. Rund um den Kreisel haben sich ein Volg mit Tankstelle und integrierter Poststelle angeordnet sowie weitere Dienstleistungsbetriebe. Das Gebiet wird mit einem Bus bedient. Ebenfalls, in rund 500 m Entfernung, liegt der Bahnhof von Güttingen. Südwestlich der Parzelle, auf dem Grundstück des ehemaligen Schulhauses (Nr. 6), wurde im Jahr 2015 anhand eines Investorenwettbewerbs eine Neuüberbauung evaluiert (Pläne siehe Grundlagen).

Abb. 1 Orthofoto, ThurGIS Nov. 2019

1. Bruag AG
2. Gemeindeverwaltung
3. Volg, Post
4. Bushaltestelle
5. Bahnhofstrasse (Richtung Bahnhof)
6. Neue Wohnüberbauung



1.4 Aufgabenstellung

Studienauftrag

Die Aufgabe umfasste die Projektierung einer Wohnüberbauung mit kleinem Anteil an Gewerbenutzung. Die ausgewählte Projektstudie soll als Basis für den notwendigen Gestaltungsplan resp. der erforderlichen Umzonung dienen.

Zeitlicher Ablauf des Wettbewerbs

Der Studienauftrag wurde im Februar 2020 mit der Ausgabe der Studienunterlagen gestartet. Die Zwischenpräsentation fand Mitte April 2020 statt. Die Abgabe der Arbeiten erfolgte Mitte Juni und die Modellabgabe zwei Wochen später.

2 Organisation Studienauftrag

2.1 Verantwortung

Veranstalterin

Veranstalterin des Studienauftrags ist die Bruag AG, Bahnhofstrasse 8, 8594 Göttingen.

Organisation

Die Organisation und Administration des Studienauftrags, die allgemeine Vorprüfung der eingereichten Projekte sowie die gesamte Begleitung lag beim nachfolgenden Planungsbüro.

Strittmatter Partner AG
Raumplanung & Entwicklung
Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen
Tel 071 222 43 43 | Fax 071 222 26 09
info@strittmatter-partner.ch
www.strittmatter-partner.ch

2.2 Verfahren

Selektiver Studienauftrag im Dialogverfahren

Die Aufgabenstellung wurde mit einem nicht öffentlichen, privatrechtlichen Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009, des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins durchgeführt (nicht bindend). Die Architekturbüros wurden zur Präqualifikation angeschrieben.

Entschädigung

Die beauftragten Architekturbüros erhielten für ihre Teilnahme am Studienauftrag und ihre vollständigen Arbeiten je eine pauschale Entschädigung von CHF 15'000.- exkl. Mehrwertsteuer. Diese Summe wurde nach Abschluss des Studienauftrags ausbezahlt. Die Kosten für die beigezogenen Spezialisten und die aus ihren Arbeiten entstehenden Nebenkosten trugen die Teilnehmer selber.

2.3 Teilnehmende Teams

Die folgenden Architekturbüros und Arbeitsgemeinschaften wurden anhand der Präqualifikation unter 16 Bewerbungen zur Teilnahme ausgewählt und hatten die Einladung angenommen:

- air architekten ag, Kreuzlingen
- RLC Architekten AG, Rheineck

- ARGE Adank & Partner AG Architektur und maerz ag, Amriswil
- ARGE Mirlo Urbano und Brühlmann Loetscher, Zürich
- Carlos Martinez Architekten AG, Berneck

2.4 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium wählte die teilnehmenden Teams gemäss den Eignungskriterien aus, diskutierte die einzelnen Projektschritte, legte die jeweiligen Korrekturvorgaben fest und beurteilte die abgegebenen Arbeiten und schlugen das am besten geeignete Bebauungskonzept vor.

Sachexperten

- Urs Rutishauser, Gemeindepräsident Güttingen
- Manuel Züllig, Mitglied der Geschäftsleitung Bruag AG
- Markus Brühwiler, Geschäftsführer Bruag AG

Fachexperten

- Roger Mantel, Architekt, Herisau*
- Raphael Künzler, Architekt FH, Arbon*
- Raphael Gloor, Landschaftsarchitekt, Rapperswil*
- Attila Wohlrab, Immobilienspezialist, Kreuzlingen*

Ersatz

- Markus Hochuli, Gemeinderat Güttingen
- Nina Züllig, Mitglied der Geschäftsleitung Bruag AG

Mitglieder mit beratender Stimme

- Birgit Denk, Bauverwaltung Gemeinde Güttingen

Fachbegleitung / Moderation

- Hanspeter Woodtli, Dipl. Ing. FH, Raumplaner SIA FSU, St. Gallen
- Alex Christel, Zeichner Fachrichtung Architektur EFZ, St. Gallen

* unabhängige Fachexperten nach SIA 143

3 Zwischenbesprechung

3.1 Ablauf

Die teilnehmenden Teams präsentierten dem Begleitgremium einzeln den Zwischenstand ihrer Projektstudie, namentlich anhand von Plänen und Konzeptskizzen. Auf die Präsentation am Arbeitsmodell wurde aus Rücksicht auf die Corona-Distanzvorschriften verzichtet. Die Teams konnten Fragen zur Aufgabenstellung und zu den Vorgaben und Grundlagen stellen, während von Seite des Beurteilungsgremiums Verständnisfragen gestellt werden konnten.

Anschliessend wurden die Vorschläge im Beurteilungsgremium diskutiert. Dabei wurden die Konzepte mit der Aufgabenstellung verglichen und ergänzende Bearbeitungsschwerpunkte zum Programm allgemein sowie teamspezifische Hinweise in einem Protokoll festgelegt.

3.2 Resultat

Die vorgestellten unterschiedlichen Konzeptionen wurden begrüsst und zeigten die Vielfalt der Bebauungsmöglichkeiten. Trotz den Corona bedingten Einschränkungen waren die verlangten Inhalte weitgehend erkennbar. Die Lösungsansätze und die informativen Präsentationen ergaben eine sehr gute Diskussionsgrundlage und bildeten eine wichtige Basis für die Erkenntnisse zur gestellten Aufgabe.

Im Weiteren zeigten die Vorstellungen, dass trotz Ergänzungen in der Fragenbeantwortung in Bezug auf die Berechnung der zulässigen Baudichte und das Angebot von Gewerberäumen, zwingend ergänzende Angaben zur Aufgabe notwendig wurden.

3.3 Empfehlungen

Die Aufgabenstellung wurde in Absprache mit dem Beurteilungsgremium nach der Zwischenbesprechung u. a. durch Empfehlungen für die Weiterarbeit präzisiert.

Baudichte

- Zu der maximalen Geschossflächenziffer von 1.05 konnte für unterirdische Parkieranlagen ein Zuschlag von 10 % der GFZ angerechnet werden. Die Differenz der GFZ mit Garage zu der GFZ ohne Garage konnte ebenfalls als Bonus zugerechnet werden.
- Für energieeffizientes Bauen konnte zusätzlich ein Zuschlag von 10 % der GFZ angerechnet werden.

Bahnhofstrasse

- Diese Strasse ist in Göttingen eine wichtige Verkehrsachse. Sie ist sehr heterogen bebaut und nicht auf eine städtische Betonung des Strassenraums ausgerichtet. Aus ortsbaulicher Sicht wurde Wert auf eine angemessene Körnung von Neubauten gelegt. Die Bahnhofstrasse wird eine dörfliche Strasse, mehrheitlich gesäumt mit Wohnbauten, bleiben.

Öffnung Otmarsbach

- Die offene Führung dieses Bachs wurde begrüsst. Dadurch wird das neue Quartier gestalterisch aufgewertet und ist für das erwähnte bessere Siedlungsergebnis sicher ein wertvoller Pluspunkt. Aus wirtschaftlicher Sicht war dabei wichtig, dass der Gewässerabstand von 6 m ab zukünftiger Bachachse nicht wesentlich erhöht wurde.

Nutzung Gewerbe

- Der Bedarf an Flächen für Gewerbe und Dienstleistung wurde von allen zu gross eingeschätzt. Für klassische Gewerbenutzungen ist das Bruag-Areal nach der Umzonung auch verkehrstechnisch nicht besonders geeignet.
- Das auszuweisende und entsprechend zu gestaltende Gewerbe- und Dienstleistungsangebot war auf eine Gesamtfläche von rund 150 m² zu beschränken. Weiterhin wurde eine flexible Unterteilung gewünscht.

4 Vorprüfung

4.1 Prinzip

Umfang

Die Vorprüfung umfasste gemäss Art. 15 der SIA-Ordnung 143 eine wertungsfreie technische Überprüfung auf die Erfüllung der Programmbedingungen und der gestellten Anforderungen.

Als Grundlage der Vorprüfung dienten die Anforderungen:

- des Studienauftragsprogramms vom 5. Februar 2020;
- der Fragenbeantwortung vom 26. Februar 2020;
- der Ergebnisse der Zwischenbesprechung vom 16. April 2020.

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.

Inhalt

Die Arbeiten wurden in Bezug auf folgende Parameter bis zur Schlusspräsentation vorgeprüft:

- Kontrolle der formellen Vorgaben und Darstellung
- Erfüllung der Aufgabenstellung inkl. Raumprogramm
- Kontrolle der speziellen Anforderungen
- Prüfung durch Immobilienspezialist
- Kostenüberprüfung durch Architekten

4.2 Formelle Prüfung

Abgabe der Projekte

Alle Projekte wurden innerhalb der gesetzten Frist bis zum 12. Juni 2020 und das Modell bis zum 24. Juni 2020 abgegeben.

Unterlagen und Erläuterungen

Alle abgegebenen Projekte enthielten die im Programm verlangten Unterlagen vollständig und erfüllten somit die formellen Anforderungen. In der Darstellung sind die Pläne weitestgehend korrekt und in allen Fällen beurteilbar.

4.3 Baurechtliche Prüfung

Abstände und Höhen

Durch den vorgesehenen Gestaltungsplan kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die in den Projekten festgestellten Abweichungen von der Regelbauweise befinden sich innerhalb der Möglichkeiten eines Gestaltungsplanes.

4.4 Materielle Vorprüfung

Baudichte

Die maximal zulässige Geschossflächenziffer wurde trotz der angewendeten Zuschläge und Boni von vier der fünf Projekte im Bereich von rund 180 m² bis 550 m² überschritten. Die Abweichungen wurden einzeln festgehalten.

Parkierung

Die geforderten Autoabstellplätze für die Wohnungen in der Tiefgarage wurden mehrheitlich eingeplant. Bei allen Projekten fehlt es hingegen an genügend oberirdischen Besucherparkplätzen.

Weiteres

Abweichungen bei einzelnen Projekten, wie zu grosse Gewerbeflächen oder eines angepassten Wohnungsspiegels, wurden in der Vorprüfungstabelle ergänzt.

Kosten und Erträge

Die von den Teams erstellten Kosten- und Ertragsberechnungen wurden auf ihre Plausibilität überprüft und im Quervergleich aller Projekte beurteilt.

4.5 Kenntnisnahme

Antrag der Vorprüfungsinstanz

Die Vorprüfungsinstanz beantragte dem Beurteilungsgremium, die fünf abgegebenen Projekte zur Beurteilung zuzulassen und an alle Büros die volle Entschädigung auszurichten.

Abnahme der Vorprüfung

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

5 Beurteilung

5.1 Vorgehen

Schlusspräsentation und Beratung Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium trat am 29. Juni 2020, vollständig zur Beurteilung der eingereichten fünf Projekte in der Ausstellungshalle der Firma Bruag Göttingen zusammen.

Die teilnehmenden Büros präsentierten einzeln ihre eingereichten Projektstudien dem Beurteilungsgremium und zeigten, wie sie die Vorgaben aus der Zwischenbesprechung umgesetzt hatten. Danach wurden alle Projekte für die Beurteilung durch das Beurteilungsgremium übersichtlich ausgestellt.

Projektprüfung

Der Einstieg in die Projektbeurteilung erfolgte durch das Vorstellen der Vorprüfungsergebnisse. Danach wurden die Arbeiten von den Fachexperten detailliert untersucht und je ihre spezifischen Qualitäten hervorgehoben. Anschliessend wurden sie dem Beurteilungsgremium vorgestellt.

5.2 Wertung Projektstudien

Beurteilungskriterien

Folgende Beurteilungskriterien waren für die Beurteilung ausschlaggebend, wobei die Reihenfolge weder einer Hierarchie noch einer Gewichtung in der Bewertung entsprach:

Situation und architektonische Konzeption

- Integration des Baukörpers in die Umgebung
- Architektonischer Ausdruck
- Umgebungsgestaltung

Wirtschaftlichkeit und Ökologie

- Wirtschaftlichkeit in Erstellung, Betrieb und Unterhalt
- Ökologische Aspekte der Baumaterialien
- Energiekonzept
- Markttauglichkeit

Gesamteindruck

5.3 Projektausscheidung

Wertungsrundgang

Die Projekte wurden nach den Beurteilungskriterien einzeln auf ihre Qualitäten verglichen. Dabei spielten die ortsbauliche Situierung und die architekto-

nische Integration ins Siedlungsbild eine grosse Rolle, die wirtschaftlichen Aspekte hatten aber eine gleichwertige Bedeutung, zumal der Betrieb nur dann den Standort verlassen kann, wenn für das gesamte Areal eine erfolgreiche Umnutzung gelingt.

Das Beurteilungsgremium hat dabei entschieden, auf eine Rangfolge der Projektstudien zu verzichten. Einerseits wird das für die Weiterentwicklung an diesem Ort beste Bebauungskonzept gesucht und andererseits erhalten alle Architekturbüros für ihre Arbeit dieselbe Entschädigung des Studienauftrags.

Entscheid des Beurteilungsgremiums

Aufgrund der Beurteilungskriterien wurde das geeignetste Konzept gesucht. Dieses wurde für die Weiterbearbeitung ausgewählt.

Nach einer intensiven Diskussion und einem umfassenden Abwägungsprozess zeigte sich, dass das nachfolgende Projekt die gesuchte Aufgabenstellung am besten umsetzt und am meisten Potenzial zur Umsetzung im Gestaltungsplan aufweist.

– Projekt: Carlos Martinez Architekten AG, Berneck

Empfehlung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt grossmehrheitlich das Projekt von Carlos Martinez Architekten AG zur Weiterbearbeitung. Das Konzept konnte mit seinem architektonischen Ausdruck und der Eingliederung der Volumen überzeugen. Die verschiedenen Gebäudetypologien mit differenzierten Materialien sorgen für ein abwechslungsreiches Bild, das trotzdem einheitlich daherkommt und sich in das Dorf- und Strassenbild einfügt. Zudem werden gute Aussichtslogen mit einem wertigen Projekt geschaffen, welches auch marktauglich bleibt.

6 Dank

6.1 Würdigung

Das Beurteilungsgremium konnte feststellen, dass die Projektverfasser auf Grund ihrer eingehenden und sorgfältigen Analysen zu fünf eigenständigen, interessanten Lösungsansätzen gekommen sind. Die Projekte sind prägnant, mit einem eigenständigen, architektonischen Ausdruck und erfüllen weitgehend die gestellte Aufgabe. Aufgrund der Zwischenpräsentation konnten die Anforderungen präzisiert werden, was für die Teams wichtige Weiterbildungsschwerpunkte setzte.

Das Beurteilungsgremium dankt allen Teams ganz herzlich, dass sie auf diese Anforderungen reagiert und ihr Projekt mit Elan weiterentwickelt haben, um auf eine optimale Lösung zu zielen. Das Verfahren hat insgesamt einen wertvollen Beitrag für die Ortsentwicklung von Göttingen gebracht.

6.2 Ausstellung

Die Projektstudien können im Ausstellungsraum der Bruag AG an folgenden Terminen besichtigt werden:

Öffentliche Ausstellung:	Freitag, 28.8.2020	17.00 – 19.00 Uhr
	Samstag, 29.8.2020	09.00 – 12.00 Uhr

7 Genehmigung

7.1 Genehmigung

Das Beurteilungsgremium erklärt sich mit dem Beurteilungsbericht einverstanden, hat diesen am 29. Juni 2020 im Grundsatz genehmigt und redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen auf dem Korrespondenzweg nach der Beurteilung gutgeheissen:

Göttingen, 29.06.20

Urs Rutishauser



Manuel Züllig



Markus Brühwiler



Roger Mantel



Raphael Künzler



Raphael Gloor



Attila Wohlrab



Markus Hochuli



Nina Züllig



Hanspeter Woodtli



8 Projektbeschriebe

8.1 Carlos Martinez Architekten AG, Berneck (Weiterbearbeitung)

Projektleitung: Carlos Martinez
Mitarbeit: Matthias Waibel |
Tobias Haefelin | Rahel
Baumann
Spezialist: parbat Landschaftsarchitek-
tur GmbH, St. Gallen, Mar-
tin Inauen

Ortsbauliche Qualität und architektonisches Konzept

Das Hauptthema des Überbauungskonzepts ist das Anbauen. Ein Grundkörper wird durch Nebenbauten ergänzt und übernimmt so das klassische ländliche Entwicklungskonzept von Hofbauten. Neu könnte man von einem Cluster sprechen, der sehr eng miteinander verwoben ist. In Volumen und Höhe übertrifft es die traditionellen Bauten, kann aber so die geforderte Verdichtung erfüllen und behält trotzdem den ländlichen Charakter. Mit einer ausgeprägten Bepflanzung der Fassade und den begehbaren Dachflächen, so wie es in den Visualisierungen bereits angedeutet ist, können die Volumen durch die Abtreppungen sogar als gebaute Landschaft wahrgenommen werden.

Durch eine geschickte Anordnung der ausgreifenden Baukörper entstehen im Zentrum zwei kleine Höfe, welche sich für eine gemeinsame Nutzung sehr gut anbieten.

Die Verzahnung der Bauvolumen im Osten zum Otmarsbach ist qualitativ gelöst und verhilft den Wohnungen zu einem echten Mehrwert.

Entlang der Bahnhofstrasse ist die orthogonale Zuwendung der Strassenbebauung eine gute Anbindung zum Strassenkörper und definiert ihn klar. Die unterschiedlichen Grenzabstände lockern die Situation auf und regieren gleich wie die bestehende Bebauung. Die Dichte der Strassenzeile trennen den grünen Kern der Überbauung wirksam vom Strassenraum. Bei einer Weiterentwicklung des Projekts fällt der Volumengliederung und der Fassadengestaltung ein grosses Gewicht zu.

Dem Projekt gelingt es durch die ähnliche, aber nicht gleiche Ausgestaltung der Bauten in Formensprache und differenzierter Materialisierung einen inneren Zusammenhang zu vermitteln, ohne stereotypisch zu wirken. Die teilweise eingelegten, teilweise auskragenden Balkone lockern die Fassade auf. Durch diese differenzierten Volumen mit den verschiedenen Tiefen und aufgelockerten Volumen ist ein nahes Zusammenbauen sehr erträglich. Die hinterlüftete Fassade nimmt durch die stehenden, ungleich schmalen Profile das Thema Holzbau auf. Dies gibt dem Projekt den gewünschten ländlichen Charakter, ohne sich anzubiedern.

Die Wahl der Materialisierung ist hochwertig. Die hinterlüftete Fassade, die Holz-Metallfenster, versprechen eine lange unterhaltsarme Lebensdauer. Bei den Balkonkonstruktionen aus Holz muss der Detailausarbeitung viel Gewicht beigemessen werden.

Aussenraum

Die Freiraumgestaltung zeigt eine parkartige Umgebung, in welche die Bauten scheinbar eingestreut sind. Die ambitionierte Abfolge von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen, überlagert von Haupt- und Nebenerschliessungen, sowie die Bachöffnung sind detailliert ausgearbeitet. Die

Dichte der eng verwobenen Freiraumelemente widerspiegelt die enge Setzung der Baukörper. Die eher knapp gehaltenen gemeinschaftlich nutzbaren Spiel- und Aufenthaltsflächen ergeben sich aus der Negativform der grosszügig angelegten privaten Aussenräume. Leider fehlt eine gemeinsame Adressbildung. Die innere Wegverbindung birgt jedoch das Potenzial, verstärkt als zentrales und identitätsstiftendes Freiraumelement entwickelt zu werden.

Organisation

Die Wegführung auf das Areal ist differenziert. Die beiden Haupterschliessungen führen östlich direkt an den Gebäuden vorbei. Durch die Stufung und die gebäudenahen Anordnungen der Zugänge ergeben sich grössere zusammenhängende Grünflächen und es verhindert zugleich den Fremdverkehr. Die entstehenden Grünflächen sind sinngemäss als Begegnungsorte wie Spielplatz oder Grillstelle ausgebildet.

Zugleich ist eine sekundäre Erschliessung geplant. Locker gestreute Gartenplatten unterstreichen die naturnahe Ausgestaltung des umgebenden Gartens und erlaubt den Bewohnern gekürzte Wege ins Innere der Anlage oder auch an den Otmarsbach.

Eine Optimierung der Erschliessung könnte erreicht werden, wenn die strassenseitig ersten Gebäude auch eine direkte Erschliessung nach Westen erhielten, zumal beim ersten Wohnhaus keine planerischen Anpassungen nötig sind.

Die Gebäudezugänge sind klar situiert und verfügen über direkt zugängliche Veloabstellplätze. Die Tiefgarageneinfahrt führt gut kaschiert durch das dritte, der Strasse zugewandte Gebäude. Vorgelagerte sind Gästeparkplätze. Die fest vermietete Parkierung ist durch ein Tor geschützt. Die Anordnung der Keller und Parkflächen ist sehr zweckmässig und entspricht den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner.

Die aufgezeigten Wohnungsgrössen sind sehr angemessen. Die räumliche Einteilung befriedigt sowohl Mieter wie auch Eigentümer. Die Ausrichtung der Balkone ist gemäss der Möglichkeiten optimiert und sind den Grössen der Wohnungen sinnvoll angepasst.

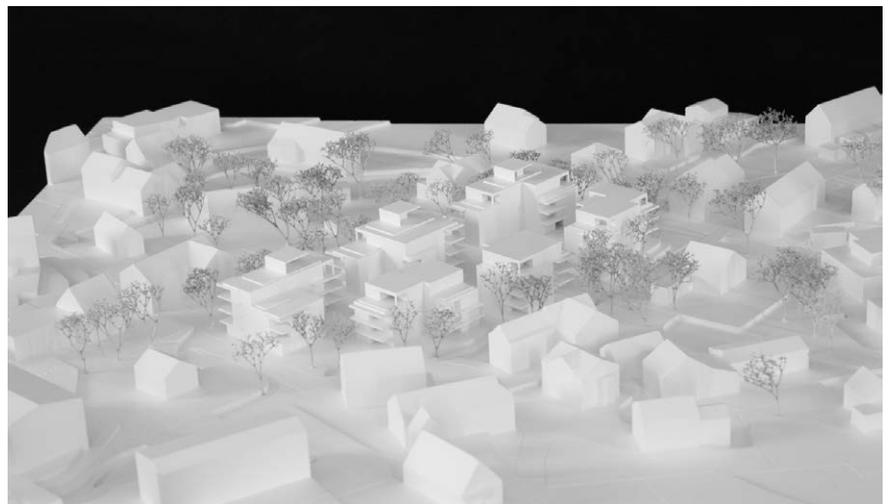
Wirtschaftlichkeit

Die Überbauung erfüllt die Aufgabenstellung einer marktfähigen Lösung und bildet somit auch aus Sicht der Wirtschaftlichkeit eine realisierungsfähige Lösung. Gemäss der verschiedenen, ineinander verzahnten Bauvolumen ist auch der ausgewiesene Kubikmeterpreis angemessen. Der Wohnungsmix entspricht im Grossen und Ganzen den Vorgaben des Studienauftrags. Die kalkulierte Jahresmiete pro Quadratmeter ist etwas zu hoch gegriffen und wurde

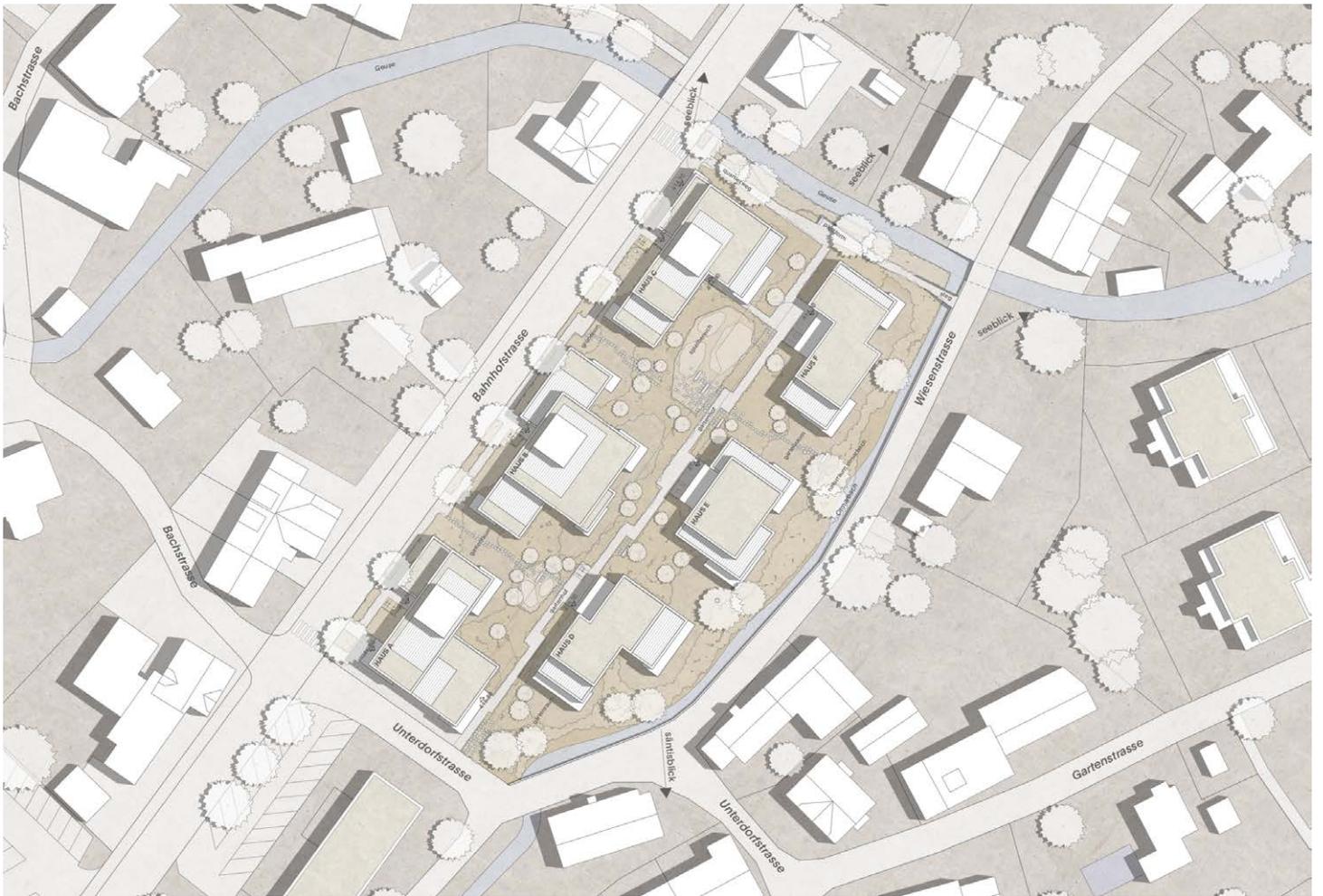
im Vergleich normalisiert. Die Ausnützung des Geländes muss mit einem Gestaltungsplan geprüft und abgesichert werden.

Fazit

Das Projekt übernimmt in vielen Details die Vorgaben des Baugrundes und der Dorfstruktur. Der sorgfältige Umgang mit der begrünten Umgebung bettet das Projekt selbstverständlich in die Landschaft. Die differenzierten und subtil gestalteten Bauvolumen garantieren ein individuelles Wohnen. Die Kosten- und Renditeberechnung ist aus Sicht der Jury realistisch und transparent.



Modellfoto



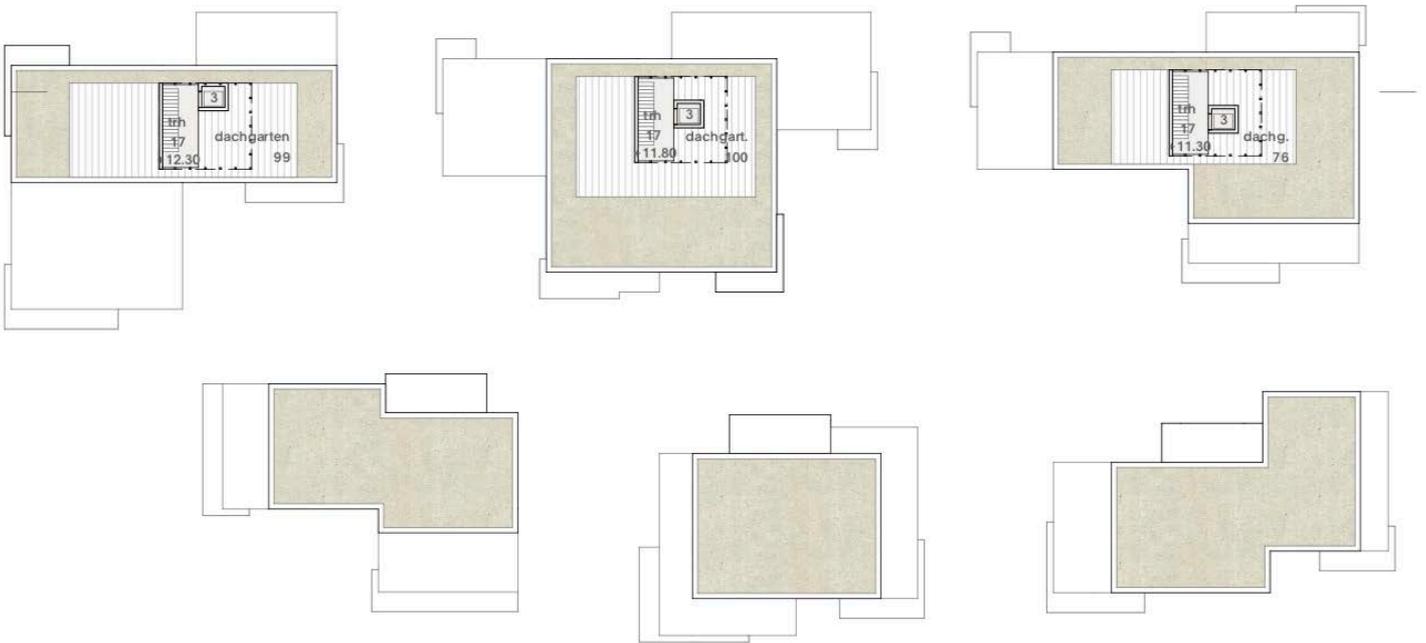
Situation



Erdgeschoss mit Umgebung



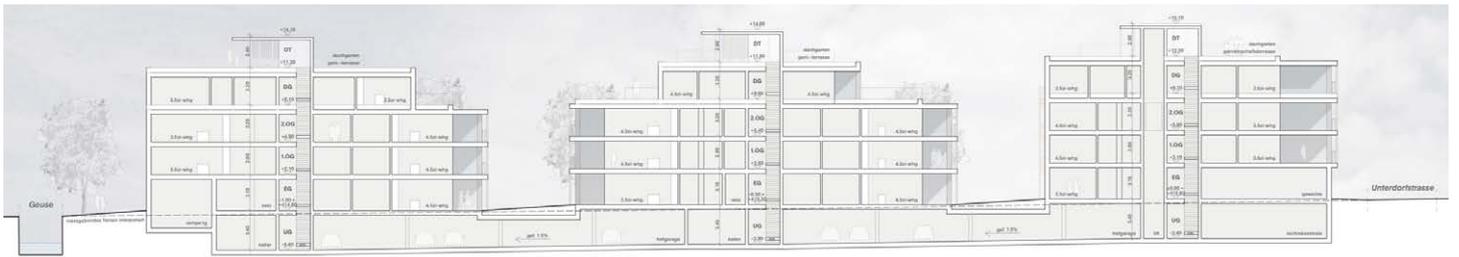
1. + 2. Obergeschoss



Dachterrasse



Untergeschoss



Längsschnitt



Ansicht Südost Hof



Ansicht Südost



Visualisierung von der Wiesenstrasse



Visualisierung Innenhof

8.2 air architekten ag, Kreuzlingen

Projektleitung: Imhof Andreas
Aliberti Fabio

Mitarbeit: Ritschard Manuel

Spezialist: PR Landschaftsarchitektur
GmbH, Arbon, Paul Rutis-
hauser | David Muxel

Forster & Burgmer Architek-
ten + GU AG, Kreuzlingen,
Philipp Klay

Ortsbauliche Qualität und architektonisches Konzept

Nach der Zwischenbesprechung wurde das Projekt formal und organisatorisch positiv verändert. Diverse kritische Punkte wie Arkaden und die Attikageschosse wurden verbessert resp. weggelassen.

Die Verfasser teilen das Projekt in fünf, eher grosse Gebäudekörper auf, entlang der Bahnhofstrasse werden drei gleich grosse Bauten mit Ost- West-Ausrichtung angeordnet. Entlang dem Otmarbach werden zwei Gebäudekörper eingeplant. Diese Anordnung bildet entlang dem Bach einen leichten Bogen, was dem südlicheren Gebäude nicht zugutekommt, da die Bauten auf den langgezogenen Innenhof ausgerichtet sind, wendet sich der südliche Bau am Otmarbach gegen Nordwesten ab. Dies wirkt sich negativ auf die Besonnung aus. Insgesamt wirkt das Projekt sehr urban, was nicht dem Charakter der dörflichen Umgebung in Göttingen entspricht.

Aussenraum

Die Umgebungsgestaltung besticht durch die innere Erschliessung der Wohnbauten. Dies ermöglicht allen Wohnungen eine gemeinsame Adresse. Der hofartige Innenraum ist geprägt durch eine geknickte Hauptachse, auf welche die differenzierte Durchwegung des Areales ausgerichtet ist. Entlang der Bahnhofstrasse, durchaus klassisch eingesetzt, stehen die präzise gefassten privaten Aussenräume im inneren der Anlage, auch in der erwähnten Anlehnung an die frühere Arbeitersiedlung, in einem Missverhältnis zu den gemeinschaftlich nutzbaren Flächen. Auch wenn der Bach in seiner Wirkung eventuell etwas überbewertet wird, ist die Bachöffnung und punktuelle Zugänglichkeit doch plausibel gelöst.

Organisation

Eine gute Qualität hat die Erschliessung, welche von der Bahnhofstrasse in Ost-West-Richtung unter den Bauten über den Innenhof zum Otmarbach führen. Der Grosse Innenhof, der von der Südspitze der Parzelle bis ans nördliche Ende führt, ist gut nutzbar und bildet die Adressierung der Überbauung. Auf der Nordseite gegen den Geusebach führt eine Treppe hinunter zur Einfahrt der Tiefgarage, welche ähnlich der heutigen Situation ausgearbeitet wurde. Problematisch ist allerdings, dass dadurch die Einstellhalle nicht komplett unter Terrain ist. Was dazu führt, dass die Tiefgarage komplett gerechnet werden muss, dadurch wertvolle Geschossflächenziffer verloren geht. Die Einstellhalle weist eine eher geringe Überdeckung auf, was sich auf die Bepflanzung insbesondere auf die grossen Bäume, welche auf dem Plan ersichtlich sind, negativ auswirkt.

Mit 43 Wohnungen liegt das Projekt im unteren Mittelfeld aller eingereichten Projekte. Umso mehr erstaunen die grossvolumigen Gebäudekörper.

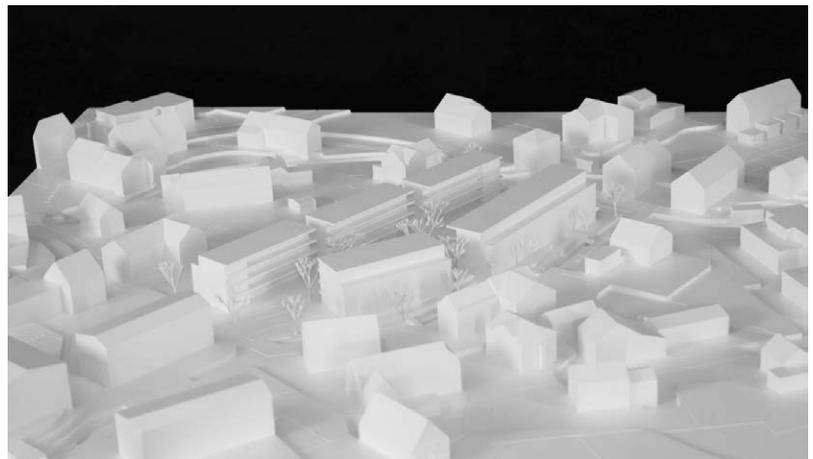
Bei genauerem Analysieren stellt man fest, dass jeweils zwei Wohnungen über ein Treppenhaus erschlossen werden. Pro Gebäude gibt es zwei Erschliessungen, somit vier Wohnungen pro Geschoss.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt überzeugt mit einem hochwertigen Ausbaustandard, der eine Langlebigkeit garantiert. Die angegebenen Anlagekosten scheinen trotzdem plausibel und sind im Quervergleich im oberen Mittelfeld. Aufgrund der verhältnismässig tiefen Gesamtzahl der Wohnungen scheint die Finanzierbarkeit des Projekts herausfordernd. Dies ist insbesondere auf die marktunübliche durchschnittliche Wohnungsgrösse von 112 m² und der damit verbundenen Kosten der grossen Bauvolumen zurückzuführen.

Fazit

Die Verfasser haben eine klare Linie verfolgt und solide geplant. Die repetitive Gebäudeanordnung entlang der Bahnhofstrasse betont diese zu stark und wirkt für Göttingen zu streng. Hingegen weist der grosse Innenhof eine hohe Qualität für die Bewohner der Überbauung auf. Durch die nicht ganz unterirdische Einstellhalle hätte sich die Geschossflächenziffer korrigiert, was sich auf die Anzahl der Wohnungen eher negativ ausgewirkt hätte.



Modellfoto



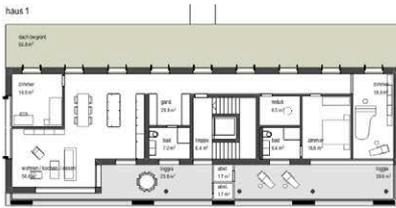
Situation



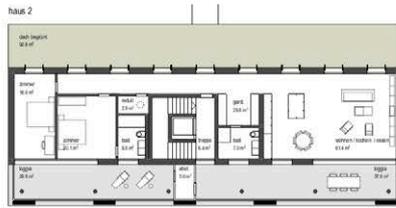
Erdgeschoss mit Umgebung



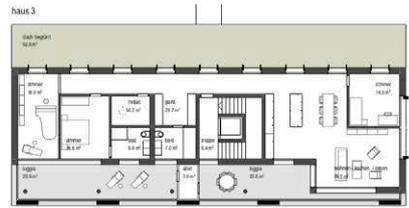
1. + 2. Obergeschoss



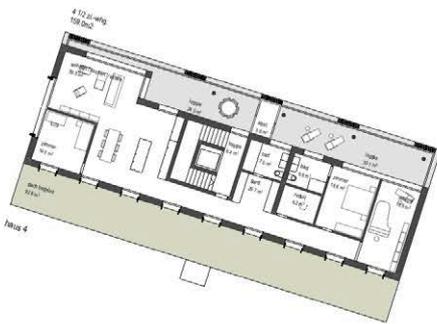
haus 1
4 1/2 z.-wfhg
199.3 m²



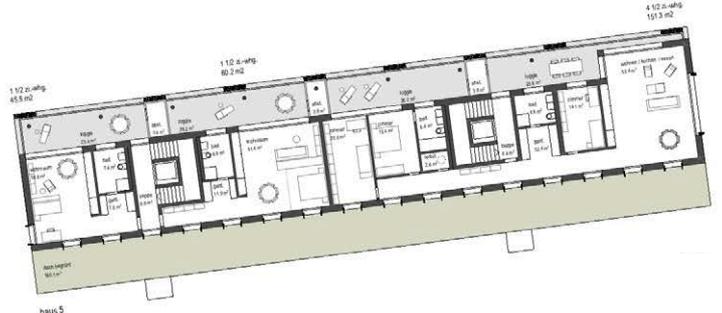
haus 2
3 1/2 z.-wfhg
146.6 m²



haus 3
4 1/2 z.-wfhg
199.0 m²

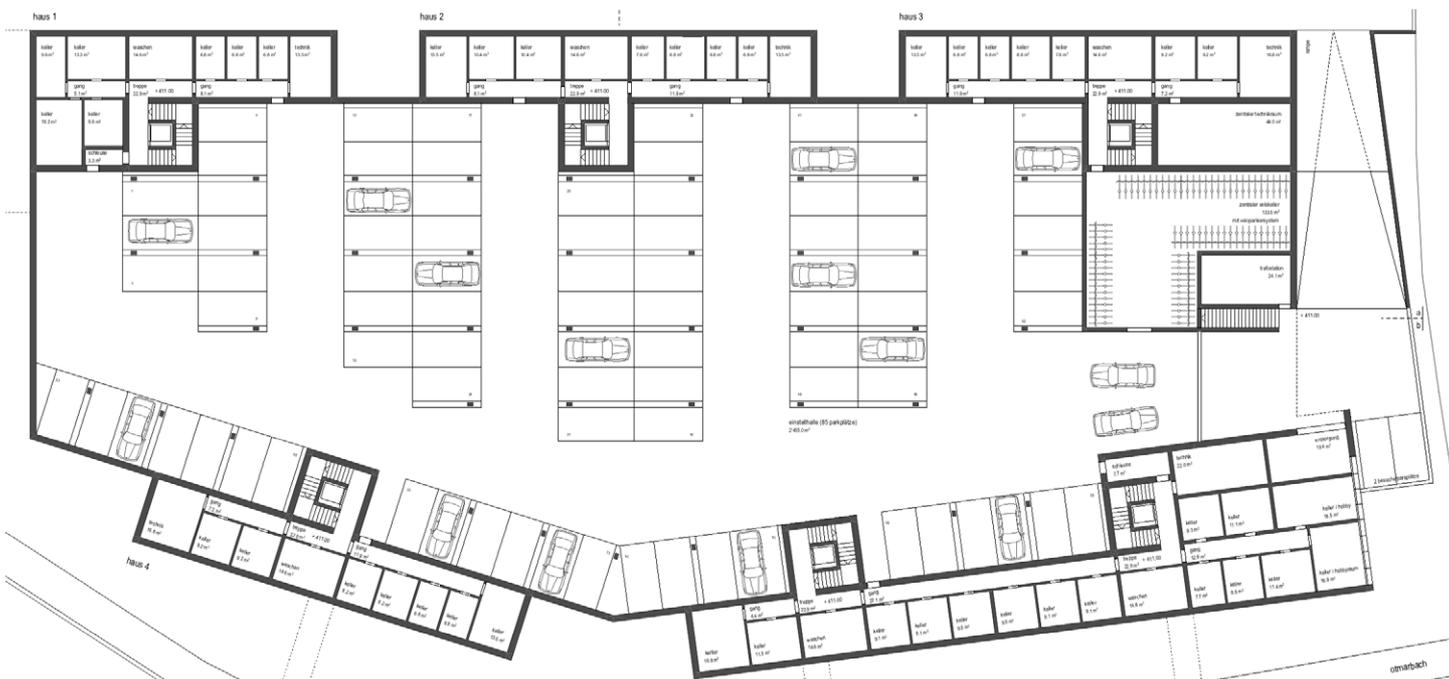


haus 4
4 1/2 z.-wfhg
199.0 m²



haus 5
1 1/2 z.-wfhg
45.8 m²

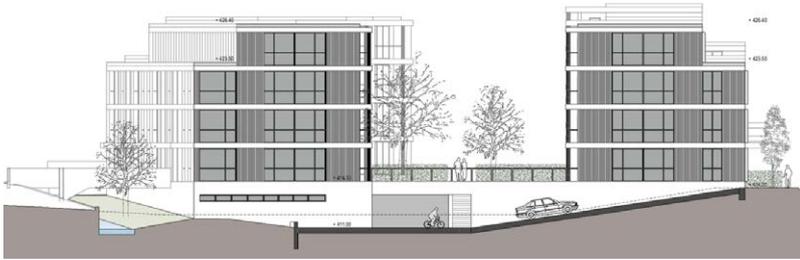
Attikageschoss



Untergeschoss



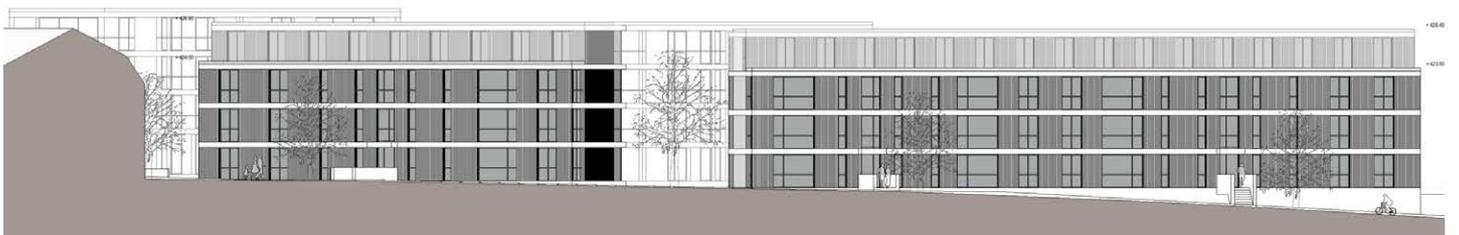
Querschnitt



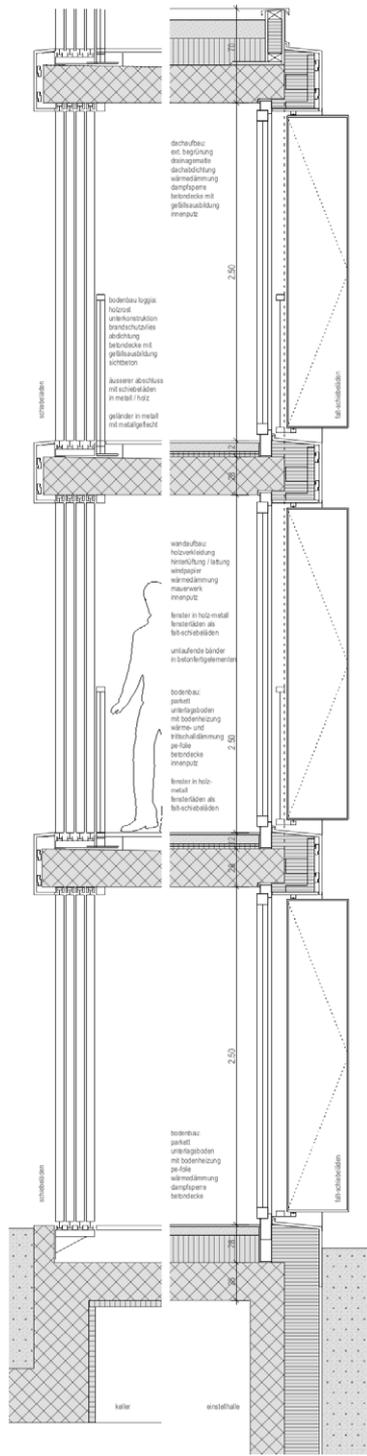
Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Ansicht Südost



Fassadenschnitt



Visualisierung von der Unterdorfstrasse



Visualisierung Begegnungsachse

8.3 RLC Architekten AG, Rheineck

Projektleitung: Victor Olmos
Spezialist: a3s GmbH, Wil, Andrea
Schwörer

Ortsbauliche Qualität und architektonisches Konzept

Die geplanten Baukörper orientieren sich an der südlich gelegenen und geplanten Zentrumsüberbauung und übernehmen in etwa die Grösse der Volumen. Der erste Baukörper steht quer zur Zufahrt und übernimmt die Adressbildung der Überbauung. Folgerichtig ist dort auch der Gewerbeteil angeordnet. Die restlichen Bauten reihen sich entlang der Strasse bzw. dem Otmarsbach auf. Die Öffnung des eingedolten Otmarsbachs bildet auf der Ostseite einen natürlichen Abschluss mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Westseite schmiegt sich eng an die Bahnhofstrasse und übernimmt die Bildung des Strassenkörpers, wie es der Bestand auch vorgibt. Die dabei entstehenden Innenräume teilen sich sehr regelmässig auf. Eine Schwergewichtsbildung wie ein zentraler Innenhof ist nicht erkennbar. Die angedachten Aussenplätze südlich der Häuser D und E sind räumlich zu wenig differenziert zum Rest der Aussenräume. Die Erschliessung zwischen den Häuserzeilen ist sehr zentral gelegt, erschliesst aber nur die östlichen Häuser. Dabei wird die zentrale Grünfläche nochmals zerschnitten. Bewohner der Obergeschosse auf der Westseite haben nur Sichtbezug auf die Grünfläche, eine direkte Verbindung gibt es nicht.

Die Baukörper sind einfach und sehr klar definiert. Durch die innenliegenden Loggien werden die Fassaden nur bescheiden aufgerissen und das Volumen bleibt kompakt. Aufgrund dieser Massnahmen wirken die Baukörper sehr ruhig und nehmen Bezug zur archetypischen Bebauung des Dorfes. Die Wahl des Fassadenmaterials mit grossflächigen, fast weissen Verkleidungspplatten, hat eher einen städtischen Charakter und schafft eine Diskrepanz zwischen Formensprache und Materialisierung.

Im Grundsatz sind die Bauvolumen gleich. Durch die leicht abgedrehten Anordnungen bekommen sie individuellen Charakter. Dieser genügt aber nicht, die Volumen erscheinen trotzdem repetitiv. Dies widerspricht der ortsbaulichen Entwicklungstypologie des ländlichen Umfeldes. Ähnlich verhält es sich mit der Anordnung entlang der Bahnhofstrasse. Die in das Steildach eingefügten Glaskörper betonen die Aufgliederung der Bauvolumen in mehrere Baukörper, was wünschbar ist, aber durch das wiederholende Erscheinungsbild wirken sie stereotyp.

Aussenraum

Durch die Staffelung der Bauten hintereinander dient die innere Erschliessung bedauerlicherweise nur drei der fünf Bauten. Die Adressbildung an der Bahnhofstrasse bleibt zusammen mit der Tiefgarageneinfahrt gestaltlos. Um Störungen vor den Erdgeschosswohnungen zu vermeiden, wird der innere Freiraum vor allem in die Zwischenräume entwickelt und kann nur wenig Kraft entfalten. Die Problematik der Bepflanzung auf einer wenig überdeckten

Tiefgarage ist erkannt und in die Gestaltung eingeflossen. Die Bachöffnung ist plausibel gelöst, wobei der Spiel- und Aufenthaltswert der zwei anliegenden Gewässer allenfalls überbewertet wurde.

Organisation

Die Einfahrt in die Tiefgarage ist zweckmässig und offen geführt. Die Einteilung der Parkierfelder ist rationell. Grundsätzlich sind genügend Parkplätze vorhanden. Oberirdisch sind nur sechs vorgesehen, gemäss der Nutzung sollten es aber 15 sein. Die Zersplitterung der Wohnungskeller auf das ganze Untergeschoss ist problematisch und wird von den Bewohnern schlecht akzeptiert.

Die Durchwegung ist grosszügig und ohne Hindernisse. Allenfalls könnte die breite Erschliessung zu unerwünschten Durchfahrten von «Fremden» führen.

Die Gestaltung der Eingangsbereiche ist sehr zweckmässig und gut organisiert. Die Überdachung vor dem Gebäudeeintritt wirkt einladend und die direkt angegliederten Veloräume sind optimal angeordnet. Bei den Häusern B und C fehlt der Durchgang zum Gartenbereich.

Die Einteilung der Bauvolumen ist als Zweispänner gegeben. Bei sehr kleinen Wohnungseinheiten besteht allenfalls die Möglichkeit eines Dreispanners.

Die Ausrichtung der Balkone ist vor allem für die Morgen- bis Mittags-sonne gedacht. Die sehr geschätzte Abendsonne ist für mehr als die Hälfte der Wohnungen nicht gegeben.

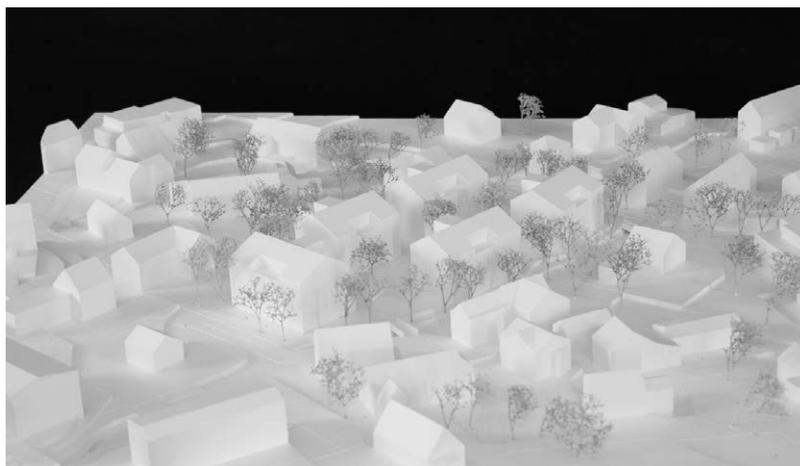
Wirtschaftlichkeit

Die Ausführung ist in Materialwahl und Konstruktion wertig und verspricht eine lange Standzeit. Die hinterlüftete Fassade mit grossformatigen Platten, der Holzunterkonstruktion, der Holz-Metallfenster und der Elektro-Installebene in den Innenräumen unterstreicht dies.

Im Gegenzug ist der angenommene Kubikmeterpreis sehr sportlich und würde eine äusserst rationelle Ausführung erfordern. Die Jury ist bezüglich dieser Differenz etwas verunsichert.

Fazit

Das Projekt ist sorgfältig geplant. Die Ortsbauliche Eingliederung ist in vielem gelungen. Die kaum variierenden Bauvolumen und wenig akzentuierten Aussenräume distanzieren das Projekt etwas vom Bauort. Die Differenz zwischen der technischen und materiellen Ausgestaltung zum eingesetzten Kubikmeterpreis kann die Jury nicht nachvollziehen.



Modellfoto



Situation



Erdgeschoss mit Umgebung

GEBÄUDETYP A
 HAUS A



GEBÄUDETYP B
 HAUS B
 HAUS D



GEBÄUDETYP C
 HAUS C
 HAUS E

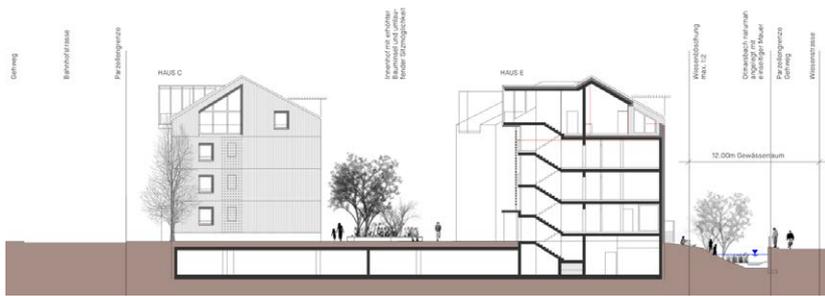


1. + 2. Obergeschoss

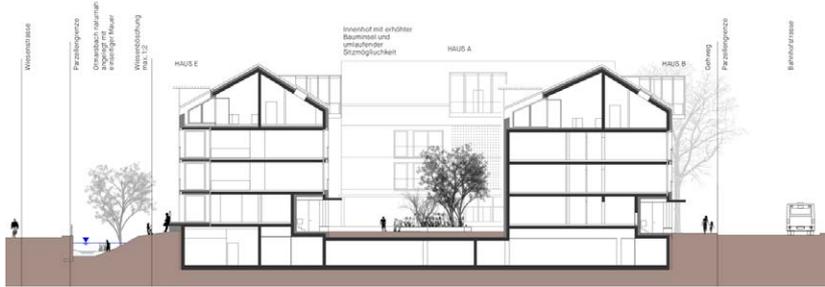
Dachgeschoss



Untergeschoss



Querschnitt 1



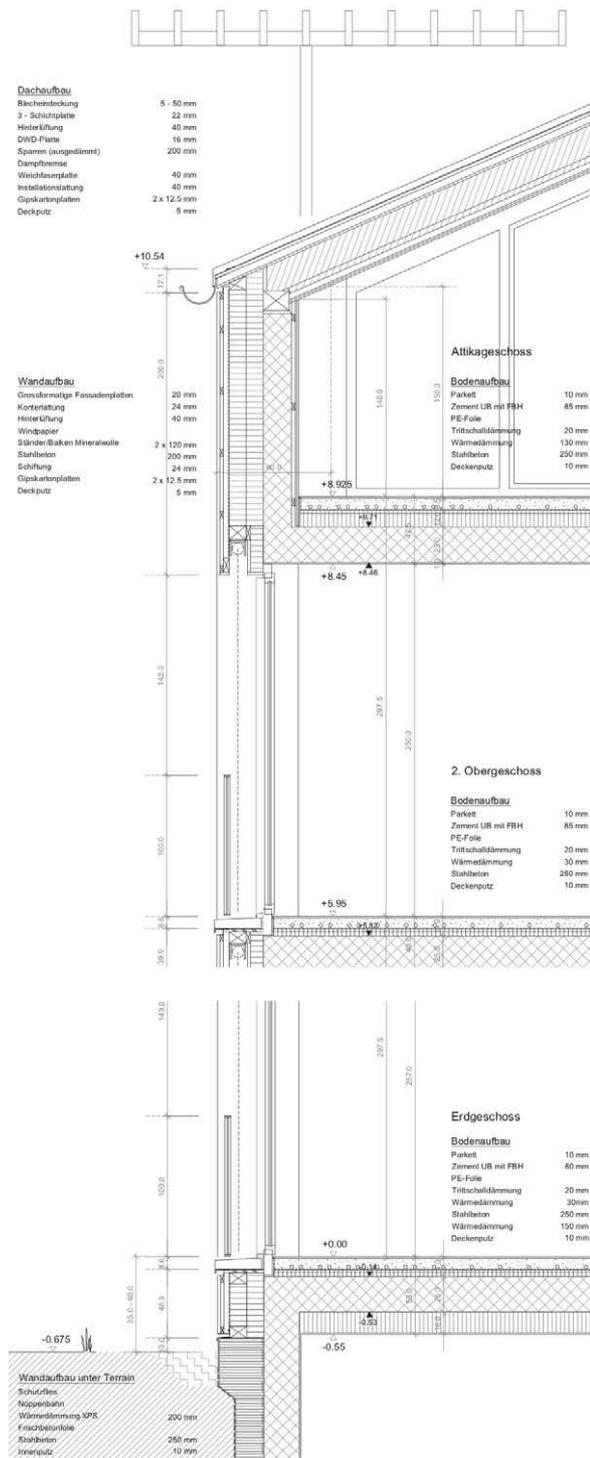
Querschnitt 2



Längsschnitt



Ansicht Nordwest



Fassadenschnitt



Visualisierung von der Bahnhofstrasse



Visualisierung von der Wiesenstrasse

8.4 ARGE Adank & Partner AG Architektur und maerz ag, Amriswil

Projektleitung: Philipp Adank
Mitarbeit: Michael Gugg
Spezialist: Alge Landschaftsarchitek-
ten, Widnau, Nik Alge

Ortsbauliche Qualität und architektonisches Konzept

Die Projektverfasser haben die Situation der ländlich geprägten Siedlungsstruktur von Güttingen analysiert und haben sich dabei zum ortsbaulichen Ansatz «Weiterbauen» entschieden. Das Konzept baut deshalb auf Elementen und Proportionen auf, welche diesen Ort ausmachen, d. h. es werden traditionelle Stellungen, Volumetrien und Formen neu interpretiert. Diese Zielsetzung und Einschätzung gelingt im Grundansatz, dennoch weist die Bebauung mit sechs ähnlich erscheinenden Baukörpern einen eigenen Charakter auf.

Vom Dorfzentrum her wird ein markanter viergeschossiger Kopfbau mit Hauptausrichtung auf die Einmündung der Unterdorfstrasse den Auftakt der Siedlung prägen. In diesem Bau sind im Erdgeschoss folgerichtig auch die verlangten Gewerberäume mit einem angemessenen Vorplatz untergebracht. Zwei Wohnbauten begleiten die Bahnhofstrasse, wobei das nordöstlichere wohltuend mehr von der Strasse zurücksteht und damit optisch den Raum des Gäusebachs öffnet. Entlang der Wiesenstrasse werden nochmals zwei Wohnbauten platziert. Die südliche steht parallel und die nördliche quer zum geöffneten Otmarsbach. Die Begründungen für diese Abdrehung lassen sich allerdings nur bedingt nachvollziehen, zumal dadurch die Hauptwohnseiten voll auf die beidseitigen Frei- und Spielräume ausgerichtet sind. Die reinen Wohnbauten sind dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss konzipiert und entsprechen damit der vorgesehenen Regelbauweise.

Der architektonische Ausdruck mit den massiv erscheinenden Stirnfassaden und Sockelpartien sowie den an Riegelbauten oder Scheunen erinnernden Hauptfassaden mit Loggien vermittelt eine «dörfliche Atmosphäre», entsprechen aber neuzeitlichen Mehrfamilienhäusern. Die Dachwohnungen sind vollständig in die Dachflächen eingeschnitten und weisen als Aussenraum offene Dacheinschnitte auf. Obwohl die Bauten eine vergleichbare Erscheinung haben, variieren die Fensterteilungen je nach Lage und Grundrisseinteilung und geben differenzierte Fassadenbilder. Die Verkehrserschliessung erfolgt über eine zentrale Tiefgarage mit der Rampenanlage im mittleren Haus an der Bahnhofstrasse. An diesem Zufahrtshof sind auch die Mehrheit der Besucherabstellplätze für die Bewohner angeordnet.

Aussenraum

Die Freiraumgestaltung stützt sich stark auf die vermutete Attraktivität der zwei Bäche und richtet sich nach diesen aus. Die propagierte Renaturierung kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass mit der dargestellten Überdeckung der Tiefgarage keine Kiesbeläge, geschweige denn eine Vegetation im dargestellten Rahmen realisierbar ist. Die Zugänge auf Seite Bahnhofstrasse bleiben weitgehend gestaltlos, die Freiraumnutzungen entwickeln sich ohne

ersichtlichen Zusammenhang in den jeweiligen Zwischenräumen. Die Tiefgaragenzufahrt an zentraler Lage ist vorbildlich gelöst. Zusammen mit den Besucherparkplätzen läge hier das Potenzial für eine gemeinsame Ankunftssituation.

Organisation

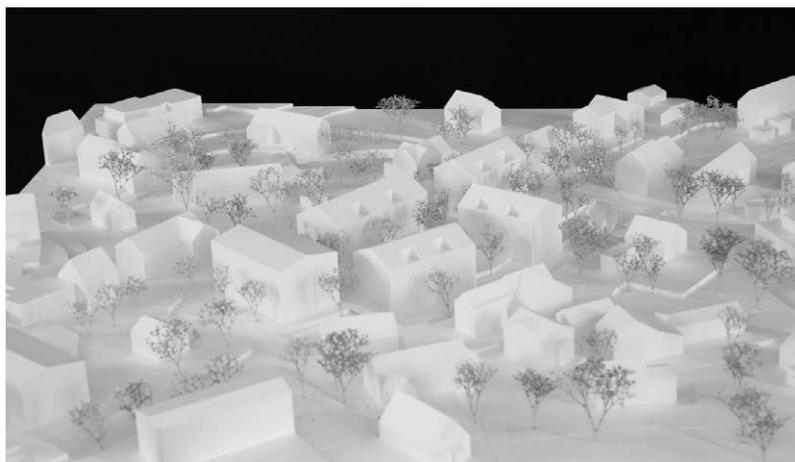
Alle Bauten sind als Zweibünder mit einem grosszügigen Treppenhaus aufgebaut und weisen grosszügige Eingänge und Treppenhäuser auf. Unverständlich sind die durchgehend schmalen Loggien, welche keinen Platz für einen Esstisch aufweisen und sowohl bei Miete oder Eigentum nicht vertreterbar sind. Besonders unglücklich erscheint der Vorschlag für die offenen Dachbalkone. Dieser lässt weder die ganzjährige Nutzung zu, noch wird die Aussichtslage richtig genutzt. Die Gewerberäume sind im Kopfbau möglichst nah zum Zentrum am richtigen Ort platziert. Die Detailanordnung um den Veloraum und Ausrichtung zum internen Fussweg müssen allerdings überprüft werden. Das zusätzliche Angebot zur Unterdorfstrasse wird kaum benötigt werden.

Wirtschaftlichkeit

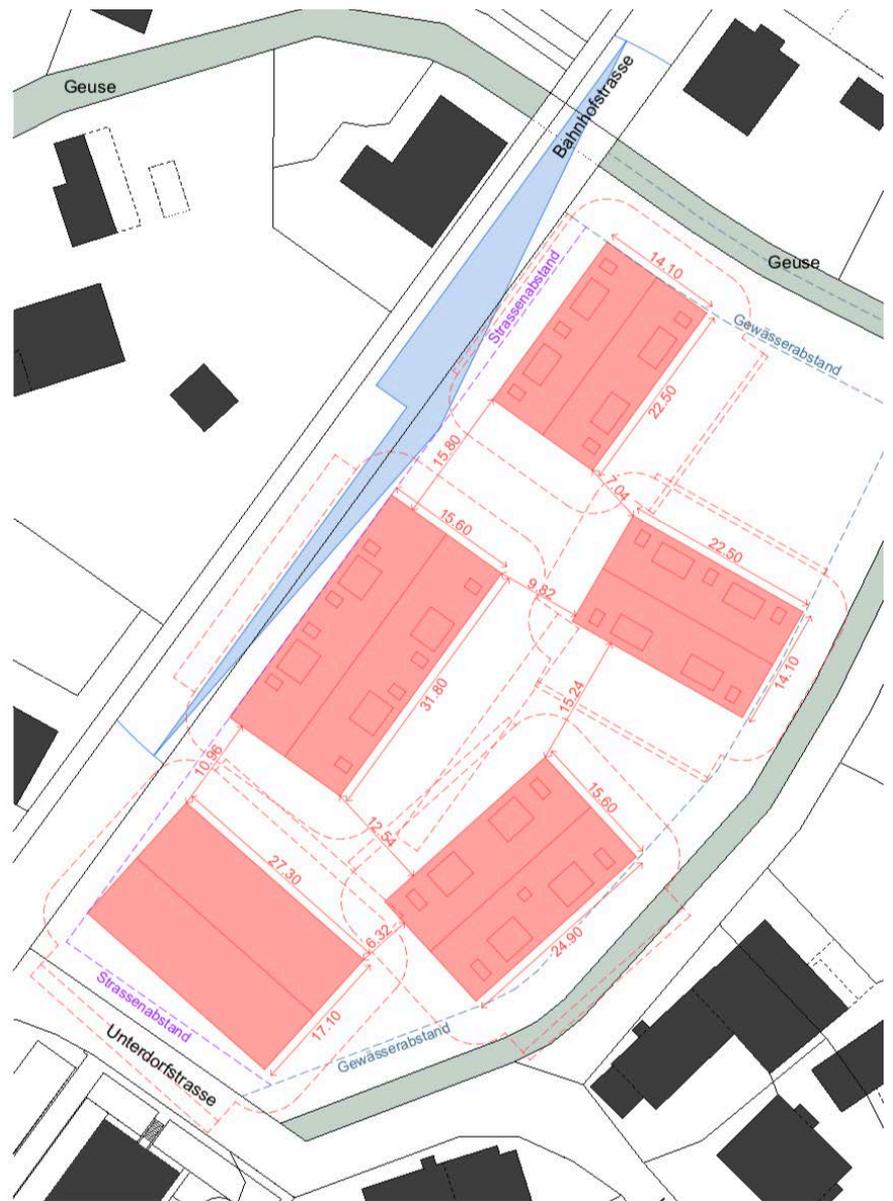
Der Vorschlag ist in wirtschaftlicher Hinsicht umsetzbar. Die massgeblichen Kennwerte zeigen, dass sowohl die Vermietbarkeit wie der Verkauf im Quervergleich hohe Chancen haben. Die vorgeschlagenen Konstruktionen und Materialien sowie die Aussenraumgestaltung weisen eine Wertigkeit auf.

Fazit

Den Projektverfassern gelingt ihr selbst gesetztes Ziel des Weiterbauens in verschiedener Hinsicht recht gut. So zeigt sich im «Schwarzplan» eine verträgliche Körnung und die Abweichungen zur Regelbauweise sind minimal. Diese Entwicklungsidee des Bruag-Areals lässt sich mit einigen Anpassungen und Verbesserungen vorstellen. Dabei unterscheidet sich diese Bebauung leider wenig von den bereits gebauten oder im Bau befindlichen Siedlungen.



Modellfoto



Situation



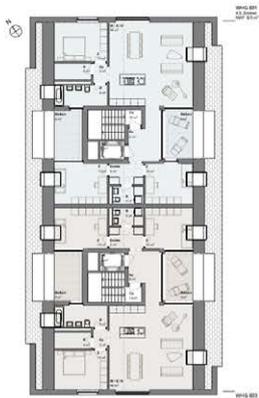
Erdgeschoss mit Umgebung

Haus A



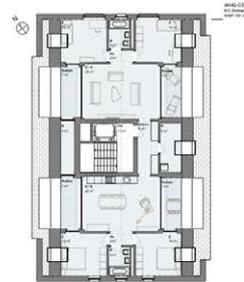
1 - 3. OG — 1:200

Haus B



DG — 1:200

Haus C



DG — 1:200

Haus D



1 + 2. OG — 1:200

Haus E



DG — 1:200



1 + 2. OG — 1:200



1 + 2. OG — 1:200

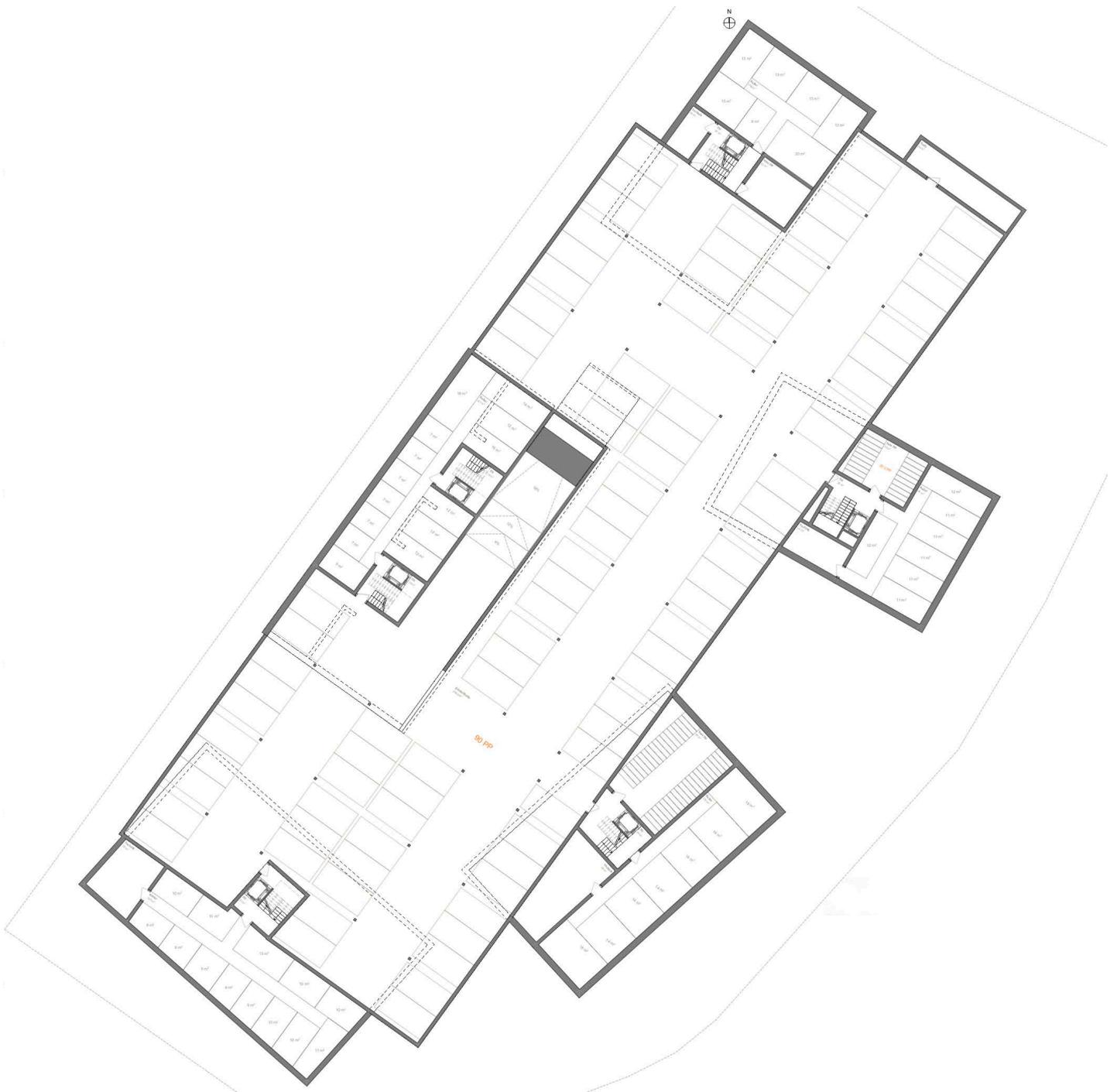


1 + 2. OG — 1:200

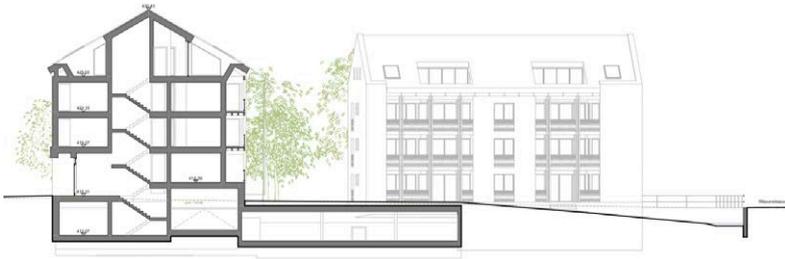


1 + 2. OG — 1:200

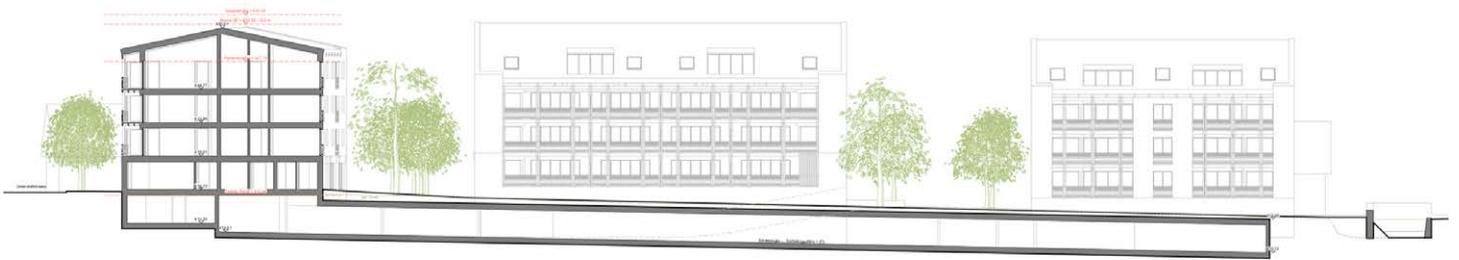
Obergeschosse und Dachgeschoss



Untergeschoss



Querschnitt



Längsschnitt



Ansicht Nordwest



Visualisierung von der Bahnhofstrasse



Visualisierung von der Wiesenstrasse

8.5 ARGE Mirlo Urbano und Brühlmann Loetscher, Zürich

Projektleitung: Christoph Loetscher
Matthias Amsler
Mitarbeit: Mathias Brühlmann | Fa-
bian Stettler | Thomas
Klinkhammer | Amanda
Köpfli | Rina Nagel | Michael
Beerli | Alexandra Schwarz
Spezialist: Lorenz Eugster Landschafts-
architektur & Städtebau,
Zürich, Lorenz Eugster |
Anna Domeniconi

Ortsbauliche Qualität und architektonisches Konzept

Es ist den Projektverfassern mit diesem Projekt bereits in der ersten Zwischenbesprechung gelungen, die Jury rein konzeptionell zu überzeugen, wobei schon damals die Wirtschaftlichkeit bezweifelt wurde.

Das fertige Projekt unterscheidet sich deutlich von allen anderen eingereichten Projekten, es fällt durch seine feine Körnung und die gute Integration in die ländliche Umgebung auf. Jeweils drei einzelne Baukörper bilden einen Cluster, welcher über ein aussenliegendes Treppenhaus erschlossen wird. Insgesamt gibt es sechs Cluster, daher ergeben sich eher enge Aussenräume, die aber trotzdem für Bewohner eine hohe Qualität aufweisen. Die Wohnungen weisen gradlinig geschnittene Grundrisse auf. Die jeweils im Eck angeordneten Loggien bringen viel Licht in die Grundrisse und bieten, trotz der dichten Anordnung der Gebäude, eine hohe Privatsphäre.

Aussenraum

Der Freiraum wird mit der Setzung der Bauten in höchstem Masse definiert als anregende Abfolge von hof- und gassenartigen Aussenräumen. Die Überlagerung der Nutzungen, Spiel, Aufenthalt, Erschliessung, Veloabstellplätze und weiterer versprechen eine attraktive und wohnliche Atmosphäre. Die zurückhaltende Materialisierung, verbunden mit einer differenzierten Bepflanzung, sind überzeugender Beleg für eine ganzheitliche Gestaltungsabsicht. Innen- und Aussenräume sind zukunftsweisend verknüpft. Die Bachöffnung wirkt pragmatisch und angemessen.

Organisation

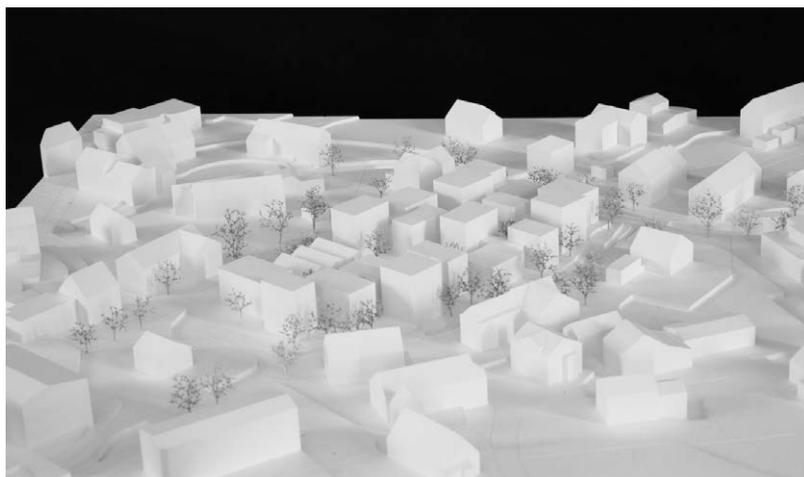
Die Anlage wird von der Südecke über die Tiefgarage erschlossen, was durchaus Sinn macht, jedoch fehlen in der Einstellhalle zu viele Parkplätze. Der Jury ist ebenfalls aufgefallen, dass die Überdeckung der Tiefgarage zu gering ist und der Begrünung nicht zuträglich ist. Eine Anpassung der Einstellhalle, um die Überdeckung zu verbessern, ist nicht zu unterschätzen und mit hohen Kosten verbunden. Die Architekten haben entlang der Bahnhofstrasse einen Teil der alten Fabrikhallen mit den typischen Sheddächern als Gemeinschaftsraum erhalten wollen, die Jury hat aber Zweifel, ob und wie die Bewohner einen solchen Raum nutzen werden. Die Adressierung der Anlage ist klar von der Bahnhofstrasse her ersichtlich. Einerseits birgt die Dichte der Bauten eine Qualität für Eigentümer und Mieter, andererseits lässt es sich nicht vermeiden, dass Zugänge und Wege dicht vor den Zimmern der Erdgeschosswohnungen vorbeiführen, was die Privatsphäre dieser Wohnungen beeinträchtigt. Hingegen kann durch die Anordnung bei jeder Wohnung ein Einfamilienhauscharakter erzeugt werden, was Mieter und Käufer bestimmt positiv bewertet hätten.

Wirtschaftlichkeit

Das Konzept der Clusterbildung mit einer äusseren Erschliessung resultiert in einer verhältnismässig sehr hohen Fassadenabwicklung. Das Team hat sich hierzu Gedanken gemacht und mit einem Einsteinmauerwerk die kalkulatorischen Anlagekosten im Rahmen gehalten. Ob diese eingehalten werden können ist unsicher. Die Jury hat grosse Zweifel, dass die zu erwartenden Mehrkosten in der Erstellung aufgrund von rund 30 fehlenden Tiefgaragenparkplätzen und die hohen Unterhaltskosten der äusseren Zugänge durch die erwarteten Einnahmen gedeckt sind. Insbesondere, da das Projekt bereits die grösste GFZ-Überschreitung aller eingereichten Projekte aufweist. Das Konzept "Urban Village" mit unterdurchschnittlichen Wohnungsgrössen ist durchdacht und stimmig, trifft aber die Marktnachfrage im Raum Göttingen nur bedingt. Die limitierte Marktnachfrage in Göttingen für 60 spezielle Wohneinheiten gepaart mit den Anpassungen der Anlagekosten schränken die Wirtschaftlichkeit ein. Zudem versteht sich das Konzept als Alternative zum Eigenheim. Die Ausgestaltung der Grundrisse und die vielen gemeinschaftlichen Räume und Terrassen verlangen jedoch eine zentrale Verwaltung/ Eigentümerschaft über das gesamte Areal, um Konflikte zu vermeiden. Diese Aspekte stehen etwas im Widerspruch.

Fazit

Es ist den Architekten gelungen ein Konzept, welches sich von allen eingereichten Projekten unterscheidet und abhebt, zu kreieren. Ein Projekt, das eine hohe Qualität aufweist und sich gut in die kleinrahmige ländliche Umgebung von Göttingen einpasst. Wie anfangs erwähnt, konnte die Wirtschaftlichkeit des Projektes nicht überzeugen.



Modellfoto



Situation



Erdgeschoss mit Umgebung



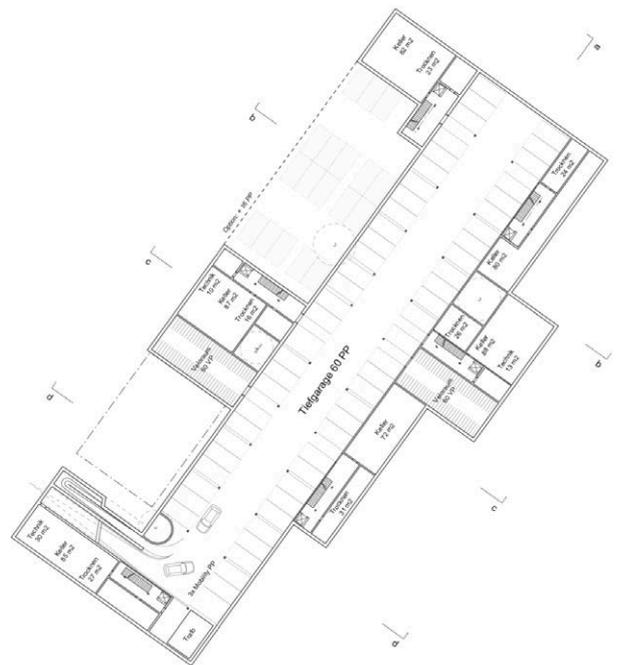
1. Obergeschoss



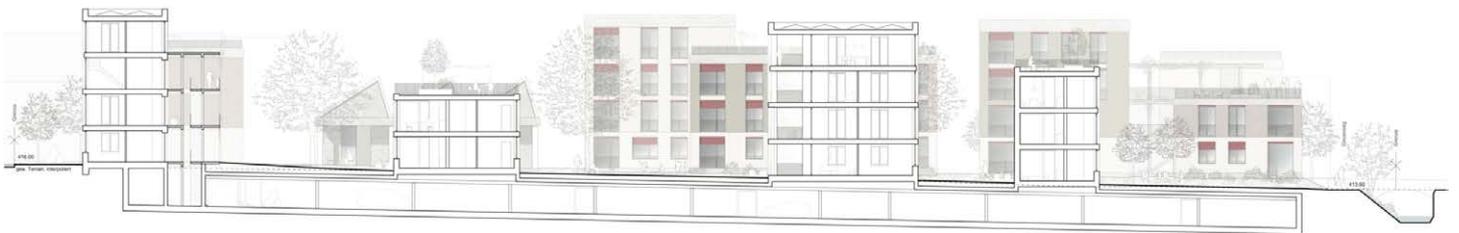
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Untergeschoss



Längsschnitt



Querschnitt 1



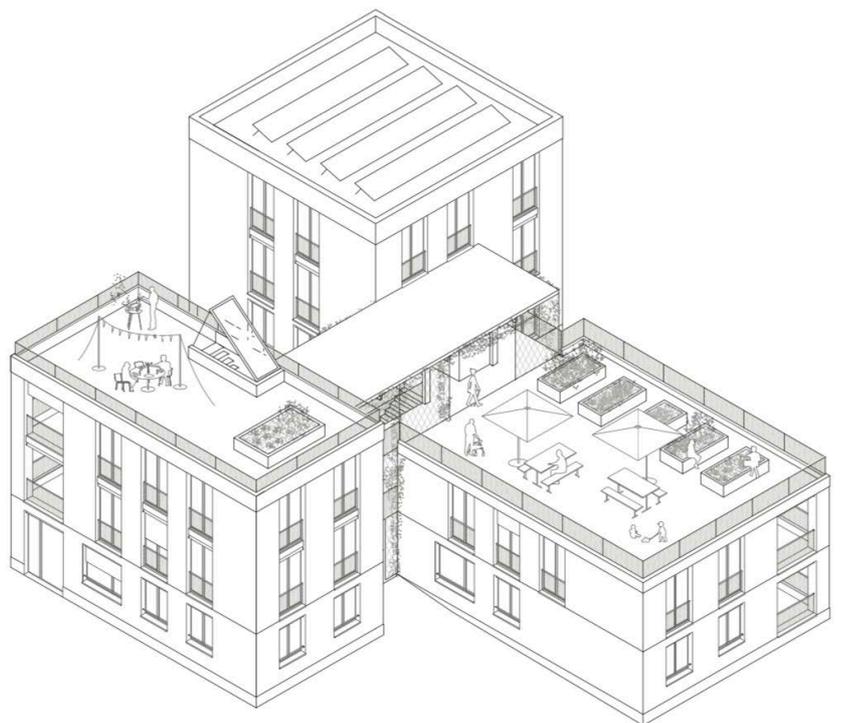
Querschnitt 2



Fassadenschnitt mit Visualisierung



Visualisierung von Terrasse



Perspektivzeichnung Cluster