

FLAWA AG / HRS Real Estate AG

«FLAWA-Areal, Flawil»

Einstufiger Studienauftrag im Einladungsverfahren
in Anlehnung nach SIA-Ordnung 143

Bericht des Beurteilungsgremiums Entwurf
(Rohtext)

Flawil, 04. August 2022



1 Einführung, Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die FLAWA AG benötigt das rund 7'000 m² grosse Areal des leerstehenden Werk I nicht mehr als Produktionsstandort. Die teils bis zu 70-jährige Bausubstanz ist für die neuen betrieblichen Anforderungen nicht mehr tauglich. Die Grundeigentümerschaft strebt daher die Errichtung von Neubauten mit Schwerpunkt Wohnen auf dem zentrumsnahen und firmeneigenen Areal an.

Die neue Nutzung erfordert eine Umzonung der Gewerbe-Industriezone in eine Wohn-Gewerbezone. Der im August 2017 vom Gemeinderat Flawil genehmigte **Teilzonenplan «FLAWA-Areal Ost»** (TZP) sieht entsprechend eine Umzonung in die Wohn-Gewerbezone (WG4) vor. Gegen den TZP wurden Einsprachen eingereicht, welche die Gemeinde abgewiesen hat. Während der öffentlichen Auflage des TZP wurde das Referendum ergriffen. An der Referendumsabstimmung vom November 2018 sprach sich die Bevölkerung für die Umzonung aus. Gegen die Ablehnung der Einsprachen wurde Rekurs erhoben. Im Zuge des anschliessenden Rekursverfahrens hat der Kanton St. Gallen eine sogenannte Genehmigungsprüfung durchgeführt. Die Prüfung zeigte, dass (noch) nicht alle Voraussetzungen für die Umzonung laut Koordinationsblatt S12 des kantonalen Richtplans erfüllt wurden. Im Besonderen wurde festgehalten, dass (noch) keine konkrete Projektidee vorliegt und eine angemessene Dichte nicht sichergestellt sei. Die entsprechenden Nachweise sind Voraussetzung für die Genehmigung des TZP.

Um die Machbarkeit der Entwicklung innerhalb der gesetzten Rahmenbedingungen zu erhärten und offene Fragen zu klären, wurde 2021 durch Scheitlin Syfrig Architekten, Luzern eine **Machbarkeitsstudie** erstellt. Angesichts der ortsbaulich herausfordernden Situation mit der angrenzenden kleinmassstäblichen Überbauung und dem bedeutenden Ortsbild einerseits sowie der ortsplannerischen Bedeutung des grossflächigen Areals im heterogenen Siedlungszentrum von Flawil andererseits wurde gestützt auf die Erkenntnisse und Grundlagen aus der Machbarkeitsstudie der vorliegende einstufige **(Projekt-)Studienauftrag (mit Folgeauftrag) nach SIA-Ordnung 143** im Einladungsverfahren durchgeführt. Einerseits sollte im Verfahren geklärt werden, wie und mit welcher Dichte das Areal einer hochwertigen Überbauung zugeführt werden kann, d.h. gesucht ist ein qualitätsvolles und wirtschaftlich tragfähiges, etappierbares ortsbauliches **Richtprojekt / Projektidee** mit einer angemessenen Dichte. Andererseits soll mit dem Verfahren die geeigneten **Planungspartner** für die Umsetzung evaluiert werden.

Gestützt auf die Ergebnisse / das Siegerprojekt des vorliegenden Studienauftrages soll in einem **1. Schritt** (Basisbebauung) ein **Sondernutzungsplan «FLAWA-Areal Ost»** zur Gewährleistung einer angemessenen Dichte und Sicherung der Projektidee auf Grundlage der heute geltenden baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Flawil erlassen, die **Genehmigungsverfügung des TZP** erwirkt und mit der Realisierung zeitnah gestartet werden. Abweichungen von den Regelbauvorschriften der WG4 sind – unter Vorbehalt einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität – gestützt auf den Sondernutzungsplan möglich (max. +20%).

Nach der Anpassung der heute geltenden baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Flawil an das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), welches z.B. auf die Regelung der Ausnutzungsziffer oder der Geschossigkeit verzichtet, im Zuge einer ordentlichen **Ortsplanungsrevision** soll in einem **2. Schritt** (Zukunftsperspektive) wiederum gestützt auf die Ergebnisse / das Siegerprojekt des vorliegenden Studienauftrages der **Sondernutzungsplan «FLAWA-Areal Ost»** zur Förderung einer weiteren Siedlungsentwicklung nach Innen (SEIN) und stärkeren Zentrumsstützung angepasst und die Ergänzungsbauten realisiert werden (Zeithorizont +7-10 Jahre).

2 Perimeter und Wesen der Aufgabe

2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter

Das Werk I bzw. FLAWA-Areal Ost (Grundstücke Nr. 82, 302, 303, 310 und 976) liegt westlich des Zentrums von Flawil. Das Areal ist im Osten abgegrenzt durch die Weideggstrasse, im Süden durch die Badstrasse, im Westen durch die Oberbotsbergstrasse und im Norden durch die Wilerstrasse. Auf der gegenüberliegenden Seite der Oberbotsbergstrasse steht das Werk II der FLAWA AG, in welchem die gesamte Produktion konzentriert ist. Beide Werke der FLAWA AG gehören gegenwärtig noch der Gewerbe-Industrie-Zone an. Die angrenzenden Parzellen gehören im südlichen Teil zur Wohn-Gewerbezone, im nördlichen Teil zur Kernzone. Der **Projektperimeter** war zwingend einzuhalten.

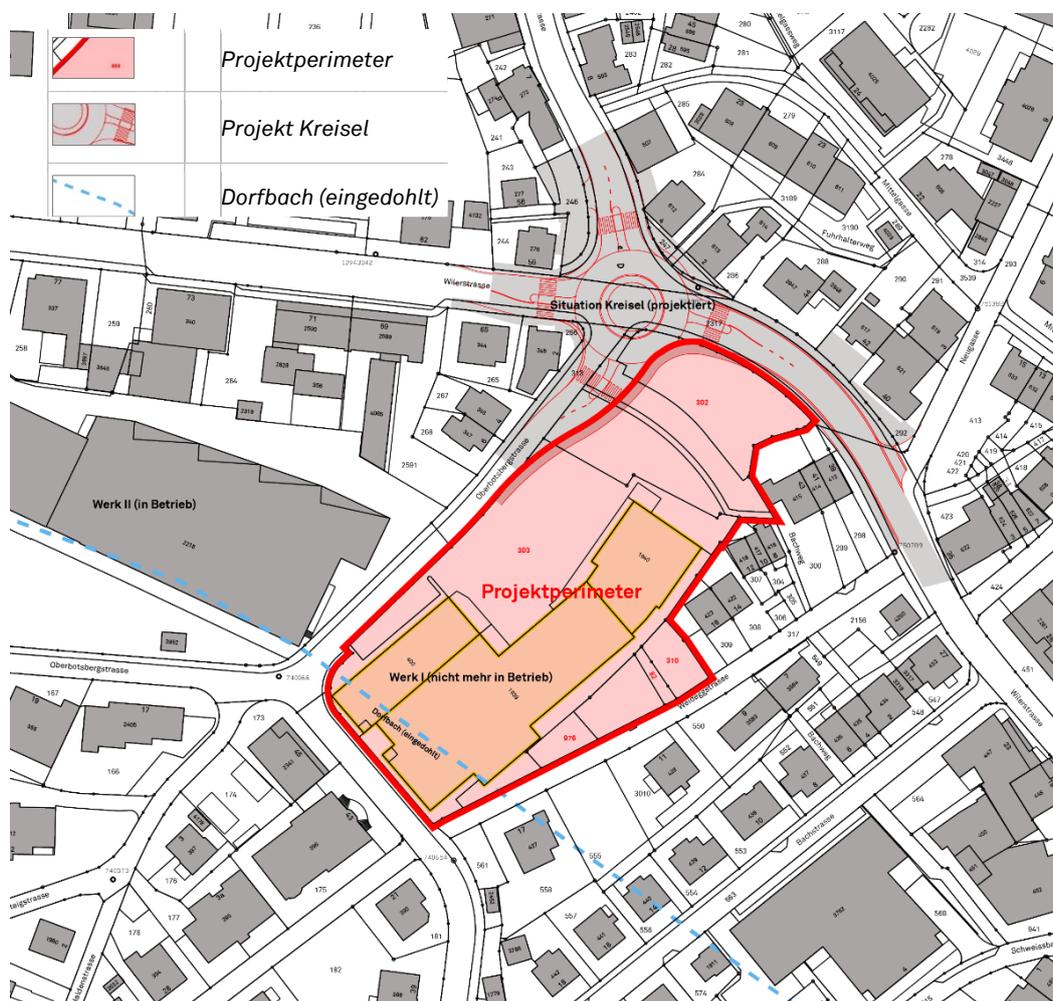


Abb. 1: Darstellung Projektperimeter

Der **Betrachtungsbereich** und -Raum umfasste je nach Fachbereich – z.B. Mobilität, Höhenentwicklung, Nutzungsverteilung auf Stadtebene – das Gebiet, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant war. Dabei waren im Besonderen unterschiedliche Bezüge und Zusammengehörigkeitsverhältnisse über die Areal- und Strassengrenzen hinaus zu suchen sowie eine zukunftsfähige Ortsentwicklungsperspektive ausgehend von der künftigen Neubauung und Funktion des FLAWA-Areals als wesentlicher Siedlungsbaustein im Zentrum von Flawil mitzudenken.

2.2 Wesen der Aufgabe

Nachfolgende Beschreibung legte die Erwartungen und somit die Anforderungen an die zu erarbeitenden Projektstudie dar:

Das FLAWA-Areal ist sowohl hinsichtlich seiner Nutzungsdichte als auch seines ortsbaulichen und architektonischen Erscheinungsbildes („Gesicht“ zur Wilerstrasse) von hervorgehobener Bedeutung für die Gemeinde Flawil.

Der vorliegende Studienauftrag hatte entsprechend zum Ziel, für den Projektperimeter auf Basis eines vorgegebene Nutzungsprofils und des Bauprojektes zur Umgestaltung des Verkehrsknotens Wilerstrasse / Oberbotsbergstrasse realisierbare und qualitätvolle **Projektvorschläge** hervorzubringen, welche die Vorgaben aus der Ortsplanung und dem kantonalen Richtplan (Projektidee und Dichte) ortsbaulich, architektonisch und betrieblich überzeugend umsetzen, den ortsbaulichen Belangen und Perspektiven, insbesondere an den Schnittstellen mit dem umgebenden Kontext, besonders Rechnung tragen sowie zeitgemässen Wohnungsbau und nachgeordnet publikumsorientierte, gewerbliche Zusatznutzungen zeigen. Unter Einbezug des ortbildrelevanten Umfeldes und möglicher Ortsentwicklungsperspektiven und allenfalls von Bestandsgebäuden im Projektperimeter galt es weiter den öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiraum aufzuwerten, den Umgang mit dem eingedolten Dorfbach zu klären sowie zukunftsfähige Lösungen für Erschliessung und Parkierung zu finden.

Die Projektvorschläge mussten zudem dem gewählten bau- und planungsrechtliche Vorgehen vollauf entsprechen und eine künftige, qualitätsvolle Nachverdichtung im Sinne einer weiteren Siedlungsentwicklung nach Innen mit vorzüglichem Zwischenzustand ermöglichen (Basisbebauung und Zukunftsperspektive).

3 Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens

Veranstalterin war die **HRS Real Estate AG, Frauenfeld** (nachfolgend Veranstalterin) im Auftrag der **FLAWA AG, Flawil** als Grundeigentümerin / Investorin.

Es handelte sich um einen einstufigen (**Projekt-)Studienauftrag** für Planungsteams im Einladungsverfahren **in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143** (2009). Ziel des Studienauftrags war es, mittels eines geeigneten qualitätssichernden Verfahrens architektonisch-städtebaulich überzeugende und wirtschaftlich tragfähige Lösungen zu erarbeiten, welche eine belastbare Grundlage für die Genehmigung des Teilzonenplans sowie für die Erarbeitung eines Sondernutzungsplanes (Gestaltungsplan) mit den nötigen Nachweisen als Realisierungsvoraussetzung bildet. Es fand ein Startkolloquium (mit Begehung), eine Fragenbeantwortung, eine Zwischen- und eine Schlussbesprechung statt.

Das Verfahren unterstand weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT / WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Der Studienauftrag wurde in deutscher Sprache durchgeführt.

3.2 Beurteilungsgremium und Experten

Der Studienauftrag erfolgte im Dialog mit folgendem Beurteilungsgremium sowie Expertinnen und Experten.

Sachmitglieder (stimmberechtigt)

Nicolas Härtsch	Verwaltungsratspräsident FLAWA AG
Markus Morant	Verwaltungsratspräsident KiMo AG
Elmar Metzger	Gemeindepräsident Flawil
Michael Breitenmoser	Leiter Entwicklung, HRS Real Estate AG

Fachmitglieder (stimmberechtigt)

Bruno Bossart	Dipl. Arch HBK SIA BSA
Werner Binotto	Dipl. Arch. HBK SIA BSA
Mauritius Carlen	MA Arch. ZFH SIA
Stefan Rotzler	Landschaftsarchitekt BSLA

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

René Bruderer	Abt. Hochbau / Siedlungsentwicklung und Abt. Tiefbau / Verkehr Gemeinde Flawil
Božana Kovačević	Abt. Baubewilligungen Gemeinde Flawil
Julia Armbruster	Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen (Lärm)
Marco Zumkehr	Ribi + Blum AG, Frauenfeld (Mobilität / Verkehr)
Tobias Wetzler	Wälli AG Ingenieure (Wasserbau)
Clemens Bühler	HRS Real Estate AG (Wirtschaftlichkeit / Baukosten)
Jaël Dölker	HRS Real Estate AG (Immobilienentwicklung)
Manuel Hutter	Kontur AG (Verfahrensbegleitung & Moderation)
Basil Stadelmann	Kontur AG (Verfahrensbegleitung)

3.3 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Es wurden die nachstehenden fünf qualifizierten **Planungsteams** zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen. Die Zusammensetzung der Teams musste die Fachrichtungen Städtebau / Architektur (Federführung) und Landschaftsarchitektur umfassen.

01 Bollhalder Eberle Architekten ASP Landschaftsarchitekten AG	St. Gallen Zürich
02 Schällibaum Ingenieure + Architekten Brunner Landschaftsarchitekten GmbH	Wattwil St. Gallen
03 Pfister Klingenfuss Architekten AG BÖE studio	St. Gallen / Zürich Zürich
04 Tom Munz Architekten AG Mettler Landschaftsarchitektur	St. Gallen Gossau
05 Baumschlager Eberle Architekten SIMA BREER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR	St. Gallen Winterthur

Für die Bearbeitung der Aufgabe war der Beizug weiterer Fachrichtungen (bspw. Bauingenieur, Haustechnik, Brandschutz) möglich, aber nicht vorgeschrieben. Mehrfachbeteiligungen dieser fakultativ beigezogenen Fachleute waren zulässig.

3.4 Beratung

Die von der Veranstalterin beigezogenen Experten und Expertinnen **«Mobilität + Verkehr»** und **«Lärm»** standen jedem Planerteam je maximal 8 Stunden für Besprechungen und / oder für telefonische Auskünfte sowie für einzelne Machbarkeitsprüfungen während dem Verfahren beratend zur Verfügung.

3.5 Beurteilungskriterien

Die Projektstudien wurden anhand folgender **Beurteilungskriterien** aus einer Gesamtsicht heraus beurteilt. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine **Gesamtwertung** vor.

- › **Planungsidee/Gestaltung:** Ortsbauliche und volumetrische Qualität der Gesamtlösung und Projektidee; Qualität der architektonischen Lösung; Umgang mit der historischen Substanz; Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume; Identität und Ausstrahlung, Qualität der Basisbebauung und Zukunftsperspektive.
- › **Nutzung/Funktionalität:** Qualität der Umsetzung des Nutzungsprofils (z. B. Anordnung, Zusammenspiel; Wohnqualität); Eignung hinsichtlich einer hohen sozialen Nachhaltigkeit / Erzeugung guter Nachbarschaften; möglichst hohe Dichte bei gleichzeitig hoher Wohn- und Freiraumqualität; gute Adressbildung und Auffindbarkeit; Zweckmässigkeit der Erschliessung, Parkierung und Anlieferung; innovative Lösung der Lärmproblematik.
- › **Wirtschaftlichkeit:** Hohe Flächeneffizienz; Effizienz und Angemessenheit des statischen und technischen Konzeptes; Potenzial bezüglich Marktfähigkeit und Adaptionsfähigkeit an geänderte Marktbedürfnisse; Umsetzbarkeit und Flexibilität.
- › **Ökologie/Nachhaltigkeit:** Hohe Effizienz in Bezug auf den Material-, Energie-, Wasser- und Bodenverbrauch; Zweckmässigkeit der Ver- und Entsorgung; ökologisch wertvolle und naturnahe Bepflanzung; Zweckmässigkeit der Ver- und Entsorgung.

4 Ablauf des Studienauftrags

4.1 Versand des Programms und der Unterlagen

Das **Programm und sämtliche Unterlagen** wurden den teilnehmenden Teams am **Freitag, 11. Februar 2022** per Mail zugestellt. Die Modellgrundlage konnte von den Teams ab **Montag, 25. Februar 2022** gegen Abgabe des Modellgutscheins direkt beim Modellbauer bezogen werden.

4.2 Startkolloquium und Begehung

Am **Freitag, 25. Februar 2022** wurde ein **Startkolloquium** zur Erläuterung der Aufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Grundeigentümerin / Investorin und der Veranstalterin durchgeführt. Anschliessend fand eine Arealbegehung statt.

4.3 Fragenbeantwortung

Die Teilnehmenden konnten bis am **Montag, 28. Februar 2022** schriftlich **Fragen** zum Programm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen. Die **schriftliche Fragenbeantwortung** erfolgte durch das Beurteilungsgremium am **Montag, 07. März 2022** als verbindliche Ergänzung zum Programm.

4.4 Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechungen wurden am **Freitag, 01. April 2022** und **Montag, 04. April 2022** mit den teilnehmenden Teams einzeln durchgeführt. Die Aufgabe der Teams bis zur Zwischenbesprechung bestand darin, auf Basis des Nutzungsprofils und der Vorgaben des TZP FLAWA-Areal Ost ein skizzenhaftes ortsbauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, welches die Grundsätze bezüglich Bebauung, Freiräume, Erschliessung und Nutzungsanordnung enthält.

Anlässlich dieser Zwischenbesprechungen konnte das Beurteilungsgremium die Potentiale und Risiken der Herangehensweisen / Entwurfsansätze der einzelnen Teams beurteilen, Richtungsentscheide fällen sowie **allgemeinverbindliche als auch individuelle Empfehlungen pro Team zur Weiterbearbeitung** formulieren. Das Beurteilungsgremium war erfreut über die in der kurzen Zeit geleisteten Analysen und konzeptionellen Entwurfsarbeiten der Teams. Gewürdigt wurde besonders, dass sich die Teams auf unterschiedliche Art und Weise mit dem Kontext (Ortsbild, ISOS und Schutzobjekte), dem Nutzungs- und Anforderungsprofil sowie dem Bestand auseinandergesetzt sowie verschiedene Zugänge zur Aufgabe gewählt haben. Auf dieser Grundlage konnte das Beurteilungsgremium fundierte Richtungsentscheide für die Weiterbearbeitung der Projektvorschläge treffen. Hervorzuheben ist, dass die verschiedenen Entwürfe / Projektideen gezeigt haben, dass einerseits die baurechtlichen Vorgaben aus dem TZP und den sich mittels der geplanten Sondernutzungsplanung eröffnenden Spielräumen sowohl für die Basisbebauung als auch für die Zukunftsperspektive tragfähig sind und insgesamt qualitativ hochstehende und ausgewogene städtebauliche Lösungen mit einer angemessenen Dichte ermöglichen. Andererseits haben die Entwürfe der Teams gezeigt, dass ein Teilerhalt der Identität stiftenden Bestandesbauten dringend angezeigt ist und daher aus städtebaulicher Perspektive eine Offenlegung des Dorfbaches zum aktuellen Zeitpunkt – vorbehaltlich der Ausscheidung des gesetzlichen Gewässerraums und Sicherung einer späteren Offenlegung – als nicht sinnvoll erachtet wird.

4.5 Vorprüfung

Die **wertungsfreie Vorprüfung** erfolgte von **Mittwoch, 15. Juni 2022 bis Donnerstag, 23. Juni 2022**. Sie umfasste die formellen Rahmenbedingungen (Fristen, Vollständigkeit) sowie

Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der inhaltlichen und reglementarischen Randbedingungen usw.).

4.5.1 Formelle Vorprüfung

Alle **Projektdossiers und Modelle** wurden bis zum **Eingabeschluss am Montag, 13. Juni 2022** (Projektdossiers) bzw. **Freitag, 24. Juni 2022** (Modelle) **termingerecht** eingereicht. Sämtliche Projektdossiers waren vollständig und entsprachen den verlangten Darstellungsvorgaben.

4.5.2 Materielle Vorprüfung

Die Projekte wurden wertungsfrei bezüglich Einhaltung der gesetzten **materiellen Anforderungen und Rahmenbedingungen** geprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch die beteiligten Expertinnen und Experten sowie die Verfahrensbegleitung.

4.6 Schlusspräsentationen

Die **Schlusspräsentationen der Teams** fanden am **Montag, 27. Juni** und am **Dienstag, 28. Juni 2022** statt. **Pro Team** standen **je 1 Stunde** für die **Präsentation und Diskussion der Arbeiten** zur Verfügung. Die Art der Präsentation war frei. Sie boten dem Beurteilungsgremium die Möglichkeit, die Projektstudien besser kennen zu lernen und offene Fragen im Gespräch mit den Teams zu klären. Vor und nach den Präsentationen erläuterten die Expertinnen und Experten dem Beurteilungsgremium die Feststellungen der Vorprüfung und die Erkenntnisse aus der Expertenbeurteilung.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden nur Verstösse festgestellt, die aus Sicht des Beurteilungsgremiums keinen Ausschluss einer Projektstudie rechtfertigten. Es genehmigte den Vorprüfungsbericht und beschloss einstimmig, sämtliche Projektstudien zur Schlussbeurteilung zuzulassen, da sich keines der Teams durch die festgestellten Verstösse einen wesentlichen Vorteil erwarbte oder aber die Verstösse als korrigierbar beurteilt wurden. Die Verstösse flossen jedoch in die Beurteilung mit ein.

4.7 Beurteilung Studienauftrag

Die **Schlussbeurteilung** der Projektstudien fand im Anschluss an die Schlusspräsentationen am **Dienstag, 28. Juni 2022** statt. Die Beurteilung erfolgte gemäss den im Programm Studienauftrag beschriebenen Kriterien. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor.

4.7.1 Beschlussfähigkeit

Die **Beschlussfähigkeit** des Beurteilungsgremiums war an beiden Tagen gegeben.

4.7.2 Beurteilung

Nach einem Rückblick auf die fünf Schlusspräsentationen und der gemeinsamen Diskussion der Beurteilungsgrundsätze wurden alle Projektstudien im Plenum eingehend besprochen und anhand der vorgegebenen Kriterien aus einer ganzheitlichen Sicht heraus beurteilt. Das Beurteilungsgremium stellte bei allen Projektstudien im Rahmen eingehender Begutachtung unterschiedliche Vor- und Nachteile sowie interessante Aspekte sowohl auf den Ebenen Städtebau und Freiraum, dem Umgang mit dem Bestand als auch bei den Einzelbauten fest. Sämtliche Projektstudien werden der Aufgabenstellung in zahlreichen Punkten gerecht und zeugen von einer äusserst intensiven Auseinandersetzung aller Teams mit der komplexen Aufgabenstellung, den zahlreichen Rahmenbedingungen sowie Fragestellungen.

Das Beurteilungsgremium beurteilte die Projektstudien im Rahmen mehrerer Durchgänge eingehend. Nach Abschluss der intensiven und engagierten Diskussionen und in Abwägung aller Beurteilungskriterien **empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig die Projektstudie des:**

- **Team 03:** Pfister Klingenfuss Architekten, St. Gallen und BÖE studio, Zürich

zur Weiterbearbeitung gemäss den Ausschreibungsbedingungen. Die Projektstudie des Teams 03 überzeugt, einerseits vollauf durch die grosse Bearbeitungstiefe, die hervorragende Eingliederung in den örtlichen Kontext sowie die grosse Selbstverständlichkeit und Robustheit der ortsbaulichen Entwicklung des Areals ausgehend vom Erhalt der erste Bauetappe des Produktionsgebäudes und den daraus entstehenden Möglichkeitsräumen an der Oberbotsberg- und Weideggstrasse. Andererseits bietet die Projektstudie mit ihrer örtlich angemessenen Dichte, Setzung und Geschossigkeit, ihrem schlüssigen, siedlungsgerechten Freiraum- und Erschliessungssystem mit unterschiedlichen Typologien (Höfen, Plätzen, Parks und Gassen) sowie guter sozial-räumlicher Aneignbarkeit und Nutzbarkeit, ihrer überdurchschnittlich hohe Vielfalt an Bau- und Wohntypologien mit hoher Wohnqualität und -Komfort, ihren Antworten auf die Herausforderungen des Klimawandels und zur Biodiversität sowie ihrer überzeugenden Etappierung eine robuste Grundlage von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität für den beabsichtigten Sondernutzungsplan «FLAWA-Areal Ost» und eine etappierte Umsetzung (Basisbebauung und Zukunftsperspektive).

Die ausgeschiedenen Projektvorschläge vermögen – trotz interessanter, überraschender und qualitätsversprechender Ansätze – insbesondere aufgrund von Mängeln bezüglich der ortsbaulichen Konzeption, der Einordnung in den Kontext, des architektonischen Ausdrucks und / oder der Umsetzung des Nutzungsprofils nicht in gleichem Umfang zu überzeugen.

Weiter beschloss das Beurteilungsgremium aufgrund der Erfüllung der Aufgabe sowie der vollständigen Abgabe allen Teams die feste Pauschalentschädigung von je CHF 20'000.-- (inkl. NK und MwSt.) auszuzahlen.

5 Würdigung und Empfehlung des Beurteilungsgremiums

5.1 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Grundeigentümerin / Investorin und der Veranstalterin einstimmig, die **Projektstudie des Teams 03: Pfister Klingenfuss Architekten, St. Gallen und BÖE studio, Zürich** mit der Weiterbearbeitung und Ausführung des Projektes (mind. Basisbebauung) gemäss den Ausschreibungsbedingungen zu beauftragen.

Bei der Weiterbearbeitung der Projektstudie und dem Entwurf des Sondernutzungsplan «FLAWA-Areal Ost» sind die **im Projektbescrieb des Beurteilungsgremiums enthaltenen sowie die nachfolgend aufgeführten Punkte** zu beachten respektive vertieft zu bearbeiten:

- Die sehr hohe Qualität und Differenziertheit sowie die Kaskade der verschiedenartigen Freiräume innerhalb des Areals und die Vorzonen zur Oberbotsberg- und Weideggstrasse sind zwingend beizubehalten. In der Basisbebauung ist der vorne an der Wilerstrasse geschaffene **Vorhalteraum mit Pavillon** hinsichtlich der (temporären) Freiraumnutzung aufgrund des grossen georteten Potenzials für das Areal aber auch die ganzen Gemeinde Flawil weiter zu präzieren. Die Bespielung dieser Fläche soll informeller bleiben und nicht von festen Bauten – wie in den Plänen und mit den Referenzen dokumentiert – geprägt werden.
- Während **Konstruktion, Gestaltung und Materialität der Fassaden** des historischen Produktionsgebäude – mit seinem muralen Charakter – und des Reihenhaus – als Holzbau mit Bezug auf die angrenzenden Toggenburgerhäuser – bereits überzeugen, gelingt dies bei den Baukörpern entlang der Oberbotsbergstrasse noch nicht in gleichem Mass. Bei der Weiterbearbeitung sind – unter Beibehaltung der Gliederung der Baukörper in Sockel, Gesims und Dach sowie der Differenzierung der Farbigkeit – die (zu) grosse Vertikalität durch die Holzschalungen der Fassadierung sowie die Materialität (Holz nicht zwingend!) zwingend zu prüfen.
- Das Projekt umfasst ein qualitätvolles Wohnungsangebot mit sehr unterschiedlichen und vielfältigen Grundrissen. Durch den Teilerhalt des Werk 1 und die Vorgabe in Bestandesbauten Eigentumswohnungen anzuordnen ist der **Mietwohnungsanteil** nach Abschluss der Zukunftsbebauung unter dem geforderten Anteil. Dies muss in der weiteren Weiterbearbeitung überprüft und ggf. angepasst werden.
- Bezüglich dem Thema **Mobilität und Verkehr** sind folgende Punkte bei der Weiterbearbeitung noch zu optimieren: Gewährleistung Befahrbarkeit der Tiefgaragenrampe für Velos, Gewährleistung Sichtverhältnisse bei der Tiefgaragenausfahrt, die Trennung der Abstellplätze für Besucher/Bewohner in der Tiefgarage und Ausschluss Anlieferverkehr via Wilerstrasse.
- Im Hinblick auf eine **Realisierung über mehrere Jahre** hinweg sind im Rahmen der bau- und planungsrechtlichen Sicherung der konstituierenden und qualitätsbestimmenden Elemente der Projektstudie robuste und tragfähige Spielregeln im Sondernutzungsplan «FLAWA-Areal Ost» zu formulieren (Reduktion auf das Notwendige!). Bereits im 1. Schritt ist zudem auf das grosse geortete Potential der Zukunftsperspektive zur weiteren Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen und stärkeren Zentrumsstützung hinzuweisen.

5.2 Würdigung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium, die Gemeinde Flawil, die Grundeigentümerin und die Veranstalterin sind überzeugt, dass sich die Durchführung des Dialogverfahrens in Form eines Studienauftrages mehr als gelohnt hat. Das Verfahren hat bestätigt, dass die umfangreichen planerischen

Vorarbeiten und der TZP «FLAWA-Areal Ost» eine sinnvolle und taugliche Grundlage für eine zukunftsfähige und qualitätsvolle Transformation des ehemaligen Produktionsstandorts in einen lebendigen, dichten und vielfältigen Quartierbausteinen darstellen. Mit der Projektstudie des Teams 03 konnte ein vorzügliches ortsbauliches und freiräumliches Richtprojekt (Projektidee) von besonderer Siedlungs- und Projektqualität mit angemessener und ortsverträglicher Dichte (Basisbebauung: Ausnützungsziffer 0.84; Zukunftsperspektive: Ausnützungsziffer 1.15) gefunden werden. Damit konnte der Grundstein für eine erfolgreiche Überführung in einen Sondernutzungsplanung sowie eine qualitätsvolle Realisierung mitten in der Gemeinde Flawil gelegt werden.

Das Beurteilungsgremium ist sich bewusst, dass die Schaffung einer qualitätsvollen, diversen und identitätsstiftenden Überbauung, welche dem historischen industriellen Erbe und der Bedeutung der FLAWA für die Gemeinde gerecht wird, die Integration in den ortsbaulichen Kontext (Ortsbild, ISOS und Schutzobjekte), der Umgang mit der Vielzahl an Anforderungen (bspw. Wasserbau / Gewässerraum, Mobilität, Klimaadaptation) sowie der Umgang mit den beiden zeitversetzten Zuständen sehr anspruchsvoll war. Zusammen mit der Grundeigentümerin und der Veranstalterin schätzt es daher besonders die hohe Qualität und Vielfalt der Beiträge aller fünf Teams.

Sämtlichen teilnehmenden Teams gebührt für die Abgabe ihrer Beiträge und für die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe entsprechend ein grosser Dank. Alle Teams haben dazu beigetragen, intensive und wertvolle Diskussionen und eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung, dem Ort, seiner Identität und dem industriellen Erbe der FLAWA sowie dem Nutzungsprofil im Beurteilungsgremium zu ermöglichen und haben damit massgeblich zum sehr positiven Ergebnis des Verfahrens beigetragen.

6 Genehmigung

Vom **Beurteilungsgremium** genehmigt: **Flawil, XX. August 2022**

Nicolas Härtsch

Markus Morant

Elmar Metzger

Michael Breitenmoser

Bruno Bossart

Werner Binotto

Mauritius Carlen

Stefan Rotzler

7 Projektbeschriebe Studienauftrag

Team 03

EMFPEHLUNG ZUR WEITERBEARBEITUNG

Städtebau und Architektur
Pfister Klingenfuss Architekten AG
Teufener Strasse 15
9000 St. Gallen
Andreas Pfister, Simon Rieder

Landschaftsarchitektur
BÖE studio
Wengistrasse 31
8004 Zürich
Johannes Heine, Alexander Hette, Karen Morris

Der Entscheid, nicht die «Alte Spedition» zu erhalten, sondern die erste Bauetappe des Produktionsgebäudes, erweist sich als Schlüssel für die selbstverständliche städtebauliche Entwicklung des Areals. Das zuerst gebaute Produktionsgebäude, steht in der Flucht des historischen Geschäftshauses und fügt sich damit gut in die bestehende Geometrie der Siedlungsstruktur. Gleichzeitig wird damit der Weg frei für eine neue Entwicklung an der Oberbotsbergstrasse. Zuletzt wird gegenüber den kleinmassstäblichen alten Toggenburgerhäusern genügend Raum für eine adäquate Reaktion bzw. den Übergang zu diesen freigespielt. Entlang der Weideggstrasse entsteht damit die Möglichkeit alte, vertraute Bilder zu erhalten und gleichzeitig die Situation zu entspannen. Folgerichtig wird hier ein kleines Bauvolumen vorgeschlagen, das den Massstab der niedrigen, historischen Gebäude aus der Nachbarschaft übernimmt. Dabei spielt der Massstabsprung zum historischen Produktionsgebäude keine Rolle, weil er vertraut und historisch belegt ist. Insgesamt entsteht damit eine kluge und in sich kohärente abschliessende Ausbildung des Strassenraumes und des benachbarten Quartiers. Zusammenfassend ist dieses städtebauliche Konzept von schlagender Einfachheit. Auch die Vorstellung zur künftigen Entwicklung (Zukunftsperspektive) wirkt ortsbaulich überlegt und gut vorgetragen. Ein etwas niedriger Winkelbau schliesst die Basisbebauung gekonnt ab und formt damit einen grosszügigen offenen Raum, der ein abschliessendes Gesicht erhält und einer Zwischennutzung zugeführt werden kann, ohne dass dabei die Idee aufkommt, dass hier nicht noch weiter gebaut werden sollte. Vor diesem Hintergrund ist der vorgeschlagene Pavillon mit festen Einrichtungen zu ambitioniert. Hingegen ist der Umgang mit der Tiefgarage, bzw. den darüberliegenden Grünflächen ausserordentlich gut. Mit der vorgeschlagenen Langzeitentwicklung wird der Bereich zu den benachbarten historischen Gebäuden in der Nachbarschaft bereits in der Basisbebauung abschliessend geklärt.

Die vorgeschlagenen Freiräume besitzen eine hohe räumliche und gestalterische Qualität. Sie sind einerseits aus dem inneren Konzept heraus erarbeitet, andererseits vermitteln sie nach aussen auch mit den benachbarten Strukturen. Entsprechend sind sie thematisch besetzt: die «Grüne Mitte» im Anschluss des benachbarten Grünraumes entlang des Dorfbaches, als «Hof» zwischen den Neubauten und als grosszügiger «Spielplatz» im Übergang zu den benachbarten historischen Gebäuden. Exemplarisch zeigt sich das bei der «Grünen Mitte», die das Haus an der Badstrasse 45 als abschliessendes Gebäude der neuen Bebauung an der Oberbotsbergstrasse aktiv ins Spiel bringt. Aber auch bei den zentralen sozialen Einrichtungen, die im Brennpunkt zwischen den unterschiedlichen Freiräumen selbstverständlich untergebracht sind. An der Weideggstrasse werden die bestehenden Gartenstrukturen aufgenommen und ergänzt. Bei der Oberbotsbergstrasse wird unter Ausnutzung der verkehrstechnischen Restflächen ein neuer Gehsteig vorgeschlagen. Er ermöglicht eine Längsparkierung und öffnet sich zu der vorgeschlagenen neuen, gut positionierten Bushaltestelle. Unmittelbar beim Kreisel widerstehen die Verfassenden der Versuchung auf ein (untergeordnetes) Verkehrsbauwerk zu reagieren und schliessen die Strassenbebauung folgerichtig ab.

Die architektonische Umsetzung der verschiedenen Teile entsteht wie selbstverständlich aus dem Ort: das historische Produktionsgebäude soll in seinem muralen Charakter erhalten bleiben und das neue Reihenhaus nimmt als Holzbau die Sprache der alten Toggenburgerhäuser auf. Entlang der Oberbotsbergstrasse kann eine neue architektonische Umsetzung erfolgen. Auch hier schlagen die Verfassenden eine interessante Ausformulierung der grossen Bauvolumen vor. Nämlich ein hochliegendes Gesims, das den Horizont der benachbarten, bestehenden Bebauungen aufnimmt. Unabhängig von der Materialisierung kann hier eine interessante neue Strassenfront entstehen, die vielfältige Möglichkeiten und Anknüpfungspunkte für die gegenüberliegende Strassenseite offenlässt.

Durch den teilweisen Erhalt des markanten Produktionsgebäudes des Werks 1 wird über die Nordfassade ein baumbestandener, kleiner Platzraum gefasst. Die dreieckige Wiese am Bach setzt sich fort und findet hier ihren würdigen Abschluss in einem stimmungsvollen Pocket-Park. Die Kaskade der Freiräume setzt sich im gemeinschaftlichen Hof, im Naturspielplatz und in der kleinteilig strukturierten Vorgartenzone an der Weideggstrasse fort. Der Hof wird zum

gemeinschaftlichen Fokuspunkt und Treffpunkt unter Bäumen. Hier kann auch mal ein Quartierfest oder eine Tavolata stattfinden. Der Naturspielplatz ist grosszügig und bildet mit seiner ungezwungenen Gestaltung einen Ort des Austauschs und der Aktivität für alle Generationen. Der Vorgartenbereich an der Weideggstrasse nimmt die kleinteilige Struktur der Stickerhäuser mit ihren Handtuchgärten auf. Zentriert wird die ganze Freiraumabfolge durch die Wohngasse. Sie ist Raumkontinuum, Hauptwegachse und innere Adressierung zugleich. Im Bereich des winkelförmigen Baukörpers wird sie zum überdeckten Freiraum mit angrenzenden, gemeinschaftlichen Nutzungen. Flankierende Sitzmauern machen die Wohngasse zu einem langen Ort des Aufenthalts. Die Tiefgarage ist auf zwei halbgeschossig versetzte Niveaus organisiert. Durch den Höhenversatz werden im Hof grosskronige Baumpflanzungen möglich. In der ersten Etappe entsteht vorne an der Wilerstrasse ein «Vorhalteraum» für eine noch weiter zu präzisierende Freiraumnutzung. Sie hat das Potential zu einem gut genutzten und begehrten Raum für Flawil zu werden. Der Vorschlag mit dem ovalen, festen Pavillonbau überzeugt nicht, wird aber als Platzhalter verstanden, an dem weitergedacht werden kann. Das gesamte Freiraumkonzept überzeugt durch die hervorragende Integration in den örtlichen Kontext, durch seine Vielfalt und gute sozialräumliche Aneignbarkeit, sowie die massvolle Dimensionierung der einzelnen Vorschläge. Bezüglich seiner Reaktion auf die Herausforderungen des Klimawandels wird das Projekt als sehr gut gewertet: die Biodiversität ist hoch, die Böden sind weitgehend durchlässig, der Anteil beschatteter Fläche gross.

Nutzungsprofil & Funktionalität

Hinsichtlich der Umsetzung des Nutzungsprofils weist das Projekt die geforderten Segmente auf und es entsteht durch das vielfältige Gebäudeensemble ein sehr breites Wohnungsangebot, was eine hohe sozial Durchmischung verspricht. Die Erschliessungen der Wohnungen erfolgt ab dem für Flawil typischen inneren Hofweg bzw. der Wohngasse. Dabei werden alle Freiräume durchschritten, wodurch eine Belebung dieses Freiraumes gewährleistet ist und die Bildung guter Nachbarschaften gefördert wird. Die Schwellenräume zwischen Innen und Aussen sind gut ausgestaltet und laden zur Aneignung ein. Weiter sind die Eingangsbereiche gut adressiert und einfach auffindbar.

Die Wohnungen weisen einen hohen Wohnwert und Qualität der Grundrissen für verschiedene Zielgruppen auf und sind gut durchgearbeitet. Besonders interessant und hervorzuheben ist die überdurchschnittlich hohe Vielfalt der angebotenen Wohntypologien, die attraktiven Loftwohnungen, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen an zentraler Lage umfassen. Durch den Erhalt des Werk 1 und die Absicht, dort Eigentumswohnungen anzugliedern, fällt der Mietwohnungsanteil in der Zukunftsperspektive jedoch unter den geforderten Anteil. Sämtliche Wohnungen verfügen über eine mehrseitige Ausrichtung, was zusätzliche Marktpotenziale schafft. Es entsteht ein angemessenes und sinnvoll platziertes Angebot an Gemeinschafts- und Gewerbeflächen für niederschwellige Nutzungen.

Erschliessung & Mobilität

Das Projekt überzeugt verkehrlich in allen Bereichen. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt ab der Oberbotsbergstrasse. In der normkonformen und komfortabel befahrbaren und übersichtlich organisiert Tiefgarage wird die Vertikalgeometrie gut und rationell ausgenutzt. Ausreichend und attraktive Veloabstellflächen sind im Erdgeschoss und Untergeschoss vorhanden. Die Lösung für den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Es gibt nur wenige Punkte, zu optimieren: so z.B. die Befahrbarkeit der Tiefgaragenrampe für Velos, die Sicht bei der Ausfahrt, die Trennung Besucher/Bewohner in der Tiefgarage sowie der Anlieferverkehr.

Lärm- & Immissionsschutz

Für das lärmbelastete Gebäude am Kreisverkehr können die Grenzwerte durch die gewählte Grundrissorganisation und die Platzierung von Loggien eingehalten werden. Die am stärksten belastete Wohnung weist ein Gleichgewicht zwischen lärmbelasteten Fassaden und lärmberuhigten, resp. stark lärmberuhigten Bereichen auf.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt weist eine überdurchschnittliche Nutzfläche und die höchste Anzahl Wohnungen sowie eine durchschnittliche Flächeneffizienz aus. Insgesamt wird das Ertragspotential pro Quadratmeter als leicht überdurchschnittlich eingeschätzt. Die einzelnen Baukörper sind

effizient erschlossen und weisen eine leicht überdurchschnittliche Gebäudehüllziffer auf. Die Anordnung der Maisonettewohnungen im Bestand ist äusserst effizient und ermöglichen mit wenig Anpassungen an der Grundstruktur ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis. Die Erstellungskosten sind aufgrund der geschickten Integration des Bestands, konventionellen Neubaukonstruktionen in Stahlbetonweise sowie hinterlüfteten Holzfassaden leicht unterdurchschnittlich. Mit der Anordnung des Parkings in der Basisbebauung zu den benachbarten Grundstücken und einer davon abgesetzten Erweiterung ist eine optimale Voraussetzung für die spätere Erweiterbarkeit / Etappierung geschaffen.

Die Voraussetzungen für eine angemessene Eigenstromproduktion mittels Photovoltaik und für eine erfolgreiche Umsetzung des MINERGIE®-P-Standards sind gegeben. Die Kombination von tiefem Fensterflächenanteil und kompakter Gebäudehülle versprechen eine gute Energiekennzahl. Das kompakte unterirdische Gebäudevolumen und die vorgeschlagene Konstruktion tragen ihrerseits zur Nachhaltigkeit bei.

Nachhaltigkeit

Das bestehende Produktionsgebäude wird teils erhalten und im Dachstock ausgebaut und kann somit aufgrund der Bestandes- und Erweiterungsgarantie im Gewässerraum bleiben. Es ist folgerichtig keine Offenlegung geplant. Im übrigen Gewässerraum ist die „Grüne Mitte“ vorgesehen, welche aus einem Platz und begrünten Flächen besteht. Dadurch ist der Zugang zur Eindolung des Gewässers gegeben.

Wasserbau

Zusammenfassend überzeugt die vorliegende Arbeit in jeder Beziehung und ermöglicht das städtebaulich prominente Areal – sowohl in der Basis- als auch Zukunftsbebauung - einer dichten und dennoch städtebaulich wie auch architektonische qualitativ hochstehenden und Identität stiftenden Überbauung zuzuführen. Sie schliesst einerseits ein altes Quartier ab und eröffnet gleichzeitig den Auftakt für künftige Entwicklung an der Oberbotsbergstrasse. Die Geschichte des Ortes wird unter Berücksichtigung des Bestandes weitergeschrieben und neuen Möglichkeiten zugeführt. Chapeau!

Würdigung

Team 01

Städtebau und Architektur

Bollhalder Eberle Architektur

Feldlistrasse 31a

9000 St. Gallen

Raphael Bollhalder, Markus Bollhalder, Christian Walser, Barbara Waltert, Robin Pfyffer, Frederik Moest

Landschaftsarchitektur

ASP Landschaftsarchitekten AG

Limmattalstrasse 38

8049 Zürich

Kaspar Hartmann, Lukas Ramseier

Visualisierungen

Maars architektur visualisierungen

Binzstrasse 23

8045 Zürich

Thomas Merz

Das Projekt «Der Hase und der Igel» positioniert sich im Spannungsfeld zwischen den Flawil prägenden drei bis viergeschossigen Solitärbauten und den vorliegenden Infrastruktur- und Industriegebäuden. Daraus entwickeln die Projektverfassenden eine den Strassenverläufen folgende Bebauung, die mittels Punktbau im Norden und Querbau im Süden ihren individuellen Abschluss findet. Die bestehenden Bauten aus dem Ortsbildschutz vervollständigen die Randbebauung. Im Zentrum des Areals entsteht ein grosszügiger, qualitätsvoller Freiraum, der sowohl für den Aufenthalt als auch zur Erschliessung der Gebäude dient.

Die industrielle Vergangenheit des Areals wird durch den Erhalt und die Umnutzung des bestehenden Speditionsgebäudes an der Oberbotsbergstrasse gut in die neue Bebauung integriert. Folgerichtig zur städtebaulichen Entwicklung des Ortes verzichtet man in der ersten Etappe auf den Punktbau. Dies ermöglicht von Anfang an eine qualitätsvolle Planung und Realisierung der Frei- und Erschliessungsräume. Städtebaulich kritisch beurteilt werden die Gebäude entlang der Weideggstrasse sowie die geometrische Ausformulierung des Punkthauses. Der angeschlossene Querbau wirkt in der Gesamtsituation zu undefiniert. Sowohl die geschlossene Fassade gegenüber dem Speditionsgebäude wie auch die schmale Erschliessung an einer der Hauptdurchwegungsachsen sind wenig einladend. Trotz der guten und präzisen Höhenstaffelung der einzelnen Gebäudevolumen wirkt auch das Längsgebäude im unmittelbaren Kontext zu den bestehenden Liegenschaften etwas fremd. Aus der Umgebung richtig abgeleitet sind die Erschliessungen aus dem Binnenraum. Die aussenliegenden Treppenkerne bilden ein wichtiges Kommunikation-Element für die sozialräumliche Identität der neuen Überbauung und erweitern den Freiraum gekonnt in die Vertikale. Die darauf aufbauenden Wohntypologien sind klar strukturiert, besitzen teils jedoch eher Miet- als Eigentumscharakter. Besonders positiv wird der Umgang mit dem Speditionsgebäude gewertet.

Vorgeschlagen wird ein Hofraum als mittige Parksetzung und Längsverbindung durch das Areal. Die Vorstellung der Nutzung ist integrativ und gemeinschaftlich. Zur Stimmung im Raum tragen die vielen Bäume in bunter Mischung wesentlich bei. Sie bilden einen Archipel von kleinen, grünen Inseln. Die Bauten sollen konzeptionell in einem Park stehen. Deshalb wird – folgerichtig – die Vorzone der Gebäude als grüner Gartensaum mit Sträuchern und Bäumen ausgebildet. Am Kreisel entsteht ein Pocket-Park mit kleinem Pavillon. Im Bereich des unterirdischen Bachverlaufs entsteht ein kleiner Platz mit Gemeinschaftsgarten und berankter Pergola. Der halböffentliche hofseitige Parkraum wird schon in der Basisbebauung erstellt und damit zum «Vorabdruck» des ganzen künftigen Quartierbausteins. Er hat den Charakter eines grünen Archipels mit mannigfaltigen (gefassten) Grüninseln. Die Zugänge in den Park erfolgen über die aussenliegenden Treppenabgänge: Sie verbinden die Laubengänge direkt mit der Hofebene: Diese dichte Abfolge von Freiraumschichten und Architektur bildet die eigentliche Substanz des Projektansatzes. Damit die Bäume im langen Hof heranwachsen können, ist über der Tiefgarage eine modellierte Topografie vorgesehen. Der Lösungsansatz ist denkbar – allerdings eher kritisch in der Querrichtung und allzu knapp bezüglich der Dimensionierung der Erdüberdeckung. Der Vorschlag bildet eine gute Basis für ein zusammenhängendes, artenreiches Setting mit ökologisch wertvollen Gehölzen und hoher Biodiversität. Dachbegrünungen und Fassadengrün ergänzen die Palette der vorgesehenen Mittel einer insgesamt klimaadaptierten Gestaltungsweise. Der Grad der Unterbauung des Hofes und der Anteil an Hartbelage (wenn auch sickerfähig) sind allerdings verhältnismässig hoch.

Das Projekt erfüllt alle Anforderungen an die unterschiedlichen Nutzungsprofile gemäss Anforderungsprofil und ist auf Quartieranbindung und Langfristigkeit ausgelegt. Die soziale Nachhaltigkeit und Erzeugung guter Nachbarschaften werden durch die hofseitige Erschliessung resp. Adressierung der Wohnungen und die dort angesiedelten Aktivitäten gestärkt. Die Gewerbeflächen wiederum werden strassenseitig erschlossen, wodurch der Hof weniger öffentlich wird und vor allem den Bewohnenden bzw. der Gemeinschaft dient.

Der geforderte Anteil der Mietwohnungen in der Basisbebauung wurde eingehalten und wird in der Zukunftsetappe gemäss Anforderung erhöht. Die Diversifikation in den unterschiedlichen

Segmenten ist gegeben. Der Schwerpunkt des Wohnungsmixes wurde auf grössere Familienwohnungen gesetzt. Einen Grossteil der Grundrisstypen erlaubt ein «Durchwohnen», was unterschiedliche Ausblicke ermöglicht, dafür aber die gesuchte Grundrissdiversifikation wenig widerspiegelt. Die Grundrisse weisen jedoch eine gute Wohnqualität auf und sorgen auch auf der Innenhofseite (Erschliessung) für ausreichend Privatsphäre. Das Projekt weist den höchsten Anteil an Gewerbe in der Basis- und Zukunftsbebauung aus. Die offenen Strukturen der Gewerbeflächen lässt gekonnt unterschiedliche Nutzungen zu. Die Anordnung der Gewerbeflächen ist nachvollziehbar, dennoch besteht die Frage, ob die Erdgeschossnutzung gegen Innenhof in der Basisbebauung nicht auch für Wohnnutzungen möglich wäre.

Erschliessung & Mobilität

Die verkehrliche Erschliessung und Parkierung werden als noch ungenügend beurteilt. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze wird um zirka 20% unterschritten. Die Räume für Aussen-Parkplätze fehlen. Die Tiefgaragenrampe ist wenig tauglich, weil zu kurz und nur einspurig befahrbar. Zudem ist sie für Velos nicht befahrbar. In der Einstellhalle selbst werden die Normanforderungen gut umgesetzt. Aussagen zur Bushaltestelle und den Veloabstellflächen fehlen.

Lärm- & Immissionsschutz

Für den Neubau am Kreisverkehr besteht eine relevante Lärmbelastung. Die Grenzwerte werden durch eine Kombination aus der Zimmeranordnung und der Anordnung von Loggien grundsätzlich eingehalten. Die nördliche Wohnung am Kreisel liegt jedoch fast ausschliesslich im Lärm und weist sehr viel Fassadenfläche mit Grenzwertüberschreitung auf.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt schafft im Durchschnitt die geringste Anzahl Wohnungen, weist im Gegenzug jedoch eine leicht überdurchschnittliche Effizienz auf. Die vorgeschlagenen Baukörper sind äusserst effizient und kompakt, sodass davon auszugehen ist, dass diese sich in weiteren Planungsphasen in Bezug auf ihre Wirtschaftlichkeit nur noch begrenzt, optimieren lassen würden. Die Tiefgarage ist kompakt, lässt jedoch aufgrund der verschnittenen Anordnung leicht höhere Kosten erwarten. Aufgrund der gewählten Holzkonstruktionen und Recyclingbeton sowie den im Verhältnis grösseren Aussengeschoßflächen in Stahl- / Betonbauweise sind im Durchschnitt höhere Erstellungskosten zu erwarten. Die Etappierung ist durch ein eigenständiges Gebäude möglich, im Untergeschoss kann durch die gemeinsame Zufahrt eine einfache Erweiterung realisiert werden.

Nachhaltigkeit

Die Voraussetzungen für eine angemessene Eigenstromproduktion mittels Photovoltaik durch meist grossflächig zusammenhängende Dachflächen sowie für eine erfolgreiche Umsetzung des Standards MINERGIE®-P sind gegeben. Geschlossene Wandflächen stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den (verglasten) Öffnungen und lassen damit auf eine gute Energiekennzahl schliessen. Kompakte Bauformen, unbeheizte Erschliessungsmöglichkeiten über Laubengänge, vorgelagerte Balkonschichten zur Eigenverschattung sowie die vereinzelter Konstruktionen als Holz-Beton-Hybride tragen ihrerseits zur Nachhaltigkeit bei.

Wasserbau

Auch hier wird auf eine Offenlegung des Gewässers verzichtet. Im Gewässerraum bleibt das Speditionsgebäude der FLAWA bestehen, welches das Recht der Bestandesgarantie nutzt. Im restlichen Gewässerraum ist ein kleiner Platz geplant. Dadurch ist die Zugänglichkeit zum Kanal gegeben, falls dieser saniert werden muss.

Würdigung

Gegenüber der Zwischenkritik hat das Projekt eine grosse und begrüßenswerte Kehrtwende erfahren. Im Zentrum liegt nicht mehr eine Häuserzeile, sondern ein Freiraum. Dessen Vielfalt, Nutzung und Ausformulierung bringt dem Areal eine hohe Qualität und Identität. Die aussenliegenden Treppenanlagen bringen eine hohe Effizienz in den Grundrissen, beschränken jedoch die Diversifikation der Wohntypologien. Das Projekt «Der Hase und der Igel» ist sehr sorgfältig ausgearbeitet und leistete einen wichtigen Beitrag im Rahmen des Studienauftrages.

Team 02

Städtebau und Architektur

Schällibaum AG Ingenieure und Architekten

Ebnaterstrasse 143

9630 Wattwil

Florian Schällibaum, Patrick Wiesner, Ben Hedley

Landschaftsarchitektur

Brunner Landschaftsarchitekten GmbH

Feldlistrassen 31A

9000 St. Gallen

Nadine Brunner, Martin Brunner

Der Projektvorschlag basiert auf einer Analyse der Dorfstrukturen von Flawil. Erkannt wird die Qualität der Stickerhausquartiere und der Bürgerhäuser an der Wilerstrasse sowie am Weidegg. In einer genauen Schlussfolgerung aus der Analyse würde bereits der Ansatz zur Lösung liegen. Jedoch birgt eine allzu direkte Transformation des Vorgefundenen in eine Entwurfsidee gewisse Gefahren in sich. Hier liegt das Problem des Entwurfs: Die kompakten klaren Volumina der Stickergebäude führen in der Umsetzung bei der Basisbebauung zu zwei Solitärgebäuden, die zu isoliert an der Oberbotsbergstrasse situiert werden. Die beiden Wohngebäude wirken auch in ihrer Ausdrucksweise im Strassenbild fremd. Positiv beurteilt wird der Erhalt des Speditionsgebäudes, denn es trägt viel zur Identität des Quartiers an der Strassenkreuzung bei. Im Gebäude werden dreigeschossige, grosszügige Eigentumswohnungen eingebaut, die über einen Vorgarten ab der Oberbotsbergstrasse erschlossen sind. Das Potential des Speditionsgebäudes wurde in der Durchbildung der Grundrisse noch zu wenig ausgeschöpft, wie beispielsweise der Eingangsbereich mit fehlender Vorzone, der Durchgang zum Wohnen durch die Küche oder der Zugang zur Tagestoilette direkt vom Wohnen her zeigen. Anstelle des östlichen Produktionsgebäudes wird entlang der Weideggstrasse ein in der Höhe und im Grundriss gestaffeltes 4-geschossiges Wohnhaus vorgeschlagen. Dem Gebäude vorgesetzte, praktisch ungeschützte Balkonbauten prägen das Strassenbild allzu dominant, wirken fremd und stehen im Widerspruch zu den Eigenheiten der Dorfstruktur. Ausserdem engt die vorgeschlagene Bebauung den Strassenraum zu stark ein. Die Erschliessung erfolgt richtigerweise ab der Weideggstrasse über die Vorgärten, aber auch vom Hof her. Im Haus werden unterschiedlich grosse und gut durchgebildete Wohnungen angeboten. Im Gegensatz zu den Miet-Wohnbauten an der Oberbotsbergstrasse, die in Massivbauweise vorgeschlagen sind, wird dieses Haus in einer Holzkonstruktion vorgestellt. Dies erhöht die Wertigkeit der Eigentumswohnungen und ist zugleich ein Beitrag zur ortsbaulichen Einpassung. Der geschosshohe nördliche Gebäudeabsatz soll den baulichen Massstab auf die im Ortsbildschutz stehenden Gebäude-Gruppen «herunterbrechen» - er wirkt volumetrisch etwas erzwungen. Die Wohnungen an der Oberbotsbergstrasse entsprechen einem herkömmlichen Standard für Mietwohnungen. Ein gewisser innovativer Esprit für die Gestaltung der Wohnungen wird hier vermisst. Das Potential der Überbauungs-Struktur mit dem schönen Hof wird zu wenig ausgeschöpft. Die Gebäude werden von der Oberbotsbergstrasse und über den Hof als Zweiteingang erschlossen. Die Zugänge zum innenliegenden Treppenhaus sind eng und weisen leider wenig räumliche Qualitäten auf. Die Querstellung des Gebäudes an der Oberbotsbergstrasse schafft in der ersten Bauphase einen akzeptablen räumlichen Abschluss zur Freifläche an der Wilerstrasse-Kreuzung. Über das später zu erstellende Eckgebäude wird keine klare Aussage gemacht – es ist deshalb schwer zu beurteilen.

Freiraum

Die Freiraumgestaltung hat sich seit der Zwischenpräsentation stark entwickelt und zeigt ein tragendes, vielfältiges Gesamtbild mit variantenreichen Raumbildern und Episoden. Strukturelles und gestaltprägendes Muster für die Hofgestaltung sind die Fasern der Baumwollpflanze. Ihre polygonalen Brechungen führen zur Formgebung der Wege und zum Zuschnitt der Grünflächen. Die Wahl der Bepflanzung ist artenreich und naturnah. Der Hof präsentiert sich als zusammenhängend aktivierter, pulsierender Grünraum mit verschiedenen Fokuspunkten: Pergola, Hain, Spielplatz. Gebäudenah sind private Aneignungen des Freiraums möglich. Die Tiefgarage unterbaut das Areal vollflächig. Die Überdeckung ist mit generell 50 cm zu knapp bemessen, auch wenn bei Bäumen das Terrain aufgeschüttet wird. Wenig attraktiv sind die beiden Parkierungsbuchten, die in den Hof hineinragen. Zur Wilerstrasse hin wird ein provisorischer Parkplatz angelegt. Er versteht sich als Zwischennutzung der Brache. Im Sinne einer «Baumschule» werden Bäume in polygonalen Holzkisten vorgeschlagen. Diese werden dann Teil der definitiven Gestaltung mit einem markanten Baukörper an der vorderen Grundstücksecke. Bezüglich ökologischer und klimatologischer Aspekte schneidet das Projekt verhältnismässig gut ab: das Ausmass der Hartflächen ist massvoll und der Belag hell. Die Biodiversität der Pflanzungen und die Beschattung des Raumes werden ebenfalls positiv gewertet. Insgesamt beunruhigten allerdings die weitgehende Unterbauung und die geringe Erdüberdeckung im Hofraum. Generell wird bei der Basisbebauung als auch der Zukunftsperspektive die Verknüpfung Richtung Kreisel und damit Richtung Dorf als zu schwach taxiert.

Die Nutzungsverteilung folgt einer konsequenten Umsetzung. Nutzungen mit Öffentlichkeitsbezug befinden sich an der stark befahrenen Wilerstrasse, die Wohnnutzungen sind von dieser zurückversetzt. Die Zugänge sind sowohl strassenseitig wie auch hofseitig angeordnet. Aufgrund dieser durchgestossenen Erschliessungsbereiche (gegen Strasse und gegen den Hof) wird viel Fläche für die Erschliessung genutzt, gleichzeitig werden dadurch nachbarschaftliche Interaktionen verstreut. Weiter können Flächen nicht anderweitig aktiviert werden und laufen Gefahr, als Abstellplatz genutzt zu werden. Auf positive Resonanz stösst hingegen die klare Trennung von privaten Aussenbereichen und (halb-)öffentlichen Aussenbereichen.

Nutzungsprofil & Funktionalität

Das Projekt weist die geforderten und unterschiedlichen Wohnsegmente – Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und Gewerbeflächen – auf, hat jedoch nach Abschluss der Zukunftsperspektive einen zu hohen Anteil Mietwohnungen. Die Grundrisse wurden entsprechend den Anforderungen aufgezeigt und sind denkbar. Die vorgeschlagenen Gebäudetiefen ermöglichen dabei bewährte, teils jedoch wenig innovative Grundrissstypologien, welche noch flexibel auf sich veränderten Anforderungen bezüglich Wohnungsmix anpassbar sind und eine angemessene Wohnqualität aufweisen.

Das Projekt überzeugt durch die flächeneffiziente, normgerechte Einstellhalle mit guter Erweiterungsoption sowie dem gesamthaft sehr hohen Komfort für Velofahrende; so werden beispielsweise die Langzeit-Velostellplätze im Untergeschoss über eine separate Velorampe erschlossen. Es gibt aber auch Mängel, welche in einer Weiterbearbeitung zu lösen wären: Der Zwischenbau über der Tiefgaragenrampe ist zu kurz geplant. Die Befahrbarkeit der Aussenparkplätze ist mehrheitlich ungenügend.

Erschliessung & Mobilität

Hinsichtlich der lärmbelasteten Umgebung am Verkehrsknoten Oberbotsbergstrasse / Wilerstrasse versäumte es das Team bedauerlicherweise, bewertbare Grundrisse zu liefern. Entsprechend bleibt die Frage der Gewährleistung des Lärmschutzes unbeantwortet.

Lärm- & Immissionsschutz

Das Projekt liegt im Quervergleich unter dem Durchschnitt der eingereichten Projekte, was die Ausnutzung sowie die Flächeneffizienz betrifft. Die Anlagekosten pro m² als auch gesamthaft sind deutlich die höchsten aller Projekte. Um die Wirtschaftlichkeit und einen effizienten Materialeinsatz herzustellen, wäre einerseits eine starke Kostenreduktion notwendig (Konstruktion, Materialisierung, Abwicklung und teils auch gezielte Reduktion des gestalterischen-tektonischen Repertoires. Andererseits wäre die Flächeneffizienz zu erhöhen, Gebäudehüllzahl und Fensteranteil zu reduzieren sowie Gesamtausnutzung zu optimieren.

Wirtschaftlichkeit

Eine Umsetzung von MINERGIE®-P dürfte – unter anderem aufgrund des Potenzials zur Eigenstromproduktion – möglich sein. Den Hauptbeitrag zur Nachhaltigkeit auf Ebene Erstellung leisten einfache Baukörper mit kurzen Spannweiten und skaliertem Bauteileinsatz. Zusätzlich wird auf vereinzelte auf Bauten respektive Elemente aus Holz gesetzt. Demgegenüber stehen gewichtige Herausforderungen in der Flächeneffizienz, der Gebäudehüllzahl sowie im Fensterflächenanteil.

Nachhaltigkeit

Das Speditionsgebäude wird belassen und es ist keine Offenlegung des Dorfbachs vorgesehen. Im restlichen Gewässerraum sind ein Fussgängerweg und eine Grünfläche vorgesehen. Die Zugänglichkeit zum Kanal ist gegeben. Die Gewässerabstände sind ebenfalls eingehalten.

Wasserbau

Gesamthaft gesehen hat sich das Projekt aufgrund der Zwischenkritik gut weiterentwickelt. Praktikable Planungsansätze werden im Projekt aufgezeigt, die anerkannt und gewürdigt werden. Nicht ganz überzeugen konnten die ortsbauliche Umsetzung der Erkenntnisse aus der Analyse und teilweise auch die Grundrissvorschläge sowie die Fassadengestaltung. Der eingereichte Projektvorschlag war ein wichtiger Beitrag in der Beurteilung aller eingereichten Projekte.

Würdigung

Team 04

Städtebau und Architektur

Tom Munz GmbH
Hintere Poststrasse 18
9000 St. Gallen
Lukas Meier, Sahra Khan, Eva Schulthess, Tom Munz

Landschaftsarchitektur

Mettler Landschaftsarchitektur
Oberwattstrasse 7
9200 Gossau
Rita Mettler, Marek Langner

Ingenieurwesen

Borgogno Eggenberger + Partner AG
Güterbahnhofstrasse 6
9000 St. Gallen
Thomas Eggenberger

Brandschutz

Meile + Hollenstein AG
Cholwis 1023
9613 Mühlrüti
Paul Meile

Bauphysik

Studer + Strauss AG
Schokoladenweg 6
9011 St. Gallen
Stefan Laule

Das Projekt «Masche um Masche» referenziert auf die strukturprägenden Momente und die baulichen Charakteristiken des Ortes. Die präzise, analytische Herleitung zeugt von einer tiefen Auseinandersetzung mit den bestehenden Bebauungsstrukturen von Flawil. So liegt dem Entwurf eine aneinandergereihte Punktbauten-Struktur zugrunde, die sich in zwei unterschiedlichen Massstäben entlang der Oberbotsbergstrasse und der Weideggstrasse situiert. Kleinere, rückwärtige Anbauten vermitteln geschickt entlang der inneren Haupterschliessungsachse zwischen den Neubauten und den teils bestehenden, geschützten Wohnbauten. Als Reminiszenz an die frühere Arealnutzung lassen die Verfassenden das westliche Speditionsgebäude stehen. Das feinmaschige Wegenetz aus primären und sekundären Achsen erschliesst die einzelnen Gebäude situationsgerecht mehrheitlich über den Binnenraum und verknüpft das Areal an den wesentlichen Punkten mit dem Quartier.

Mit der Ausformulierung der einzelnen Gebäudetypen verliert die Grundidee leider etwas an Stärke und Klarheit. So wirken die drei nördlichen Punktbauten aufgrund der in den Zwischenräumen eingeschobenen Erschliessungs- und Aussenraumzonen trotz der subtilen Höhenstufung, wie ein zusammenhängendes Gebäude. Zusammen mit den drei grösseren Punktbauten, welche volumetrisch präzise und harmonisch ausgearbeitet sind, wirkt das Bestandsgebäude dafür in der Situation zu klein und mit den angefügten Elementen im Ausdruck etwas fremd. Die Qualität und die Proportionen des hofartigen Freiraumes werden teils kritisch beurteilt und kontrovers diskutiert. Die volumetrische Teilung der Bauphasen ist aufgrund der städtebaulichen Situation folgerichtig, jedoch bezüglich Dichte zu hinterfragen.

Durch die Fokussierung auf die Ränder entsteht ein inneres Freiraumkontinuum, das die gesamte Länge des Areals bespielt. Es hat drei Fokuspunkte des gemeinschaftlichen Austausches: Hof, Spielplatz, Baumplatz. Das Mass der Unterbauung ist hoch; trotzdem fehlen noch Parkplätze. Allenfalls müssten die Keller in ein zweites Untergeschoss verlegt werden. Kritisch ist die sich daraus ergebende sehr knappe Überdeckung, die höchstens für Büsche und kleinkronige Bäume ausreicht. Insgesamt misstraut das Beurteilungsgremium den Qualitäten des stark komprimierten Freiraums und befürchtet nachbarschaftliche Konflikte. Diese könnten beim Fehlen einer kräftigen Begrünung (Bäume, Fassadenbegrünung) dazu führen, dass der Raum als unwirtlich und zu eng empfunden wird.

Freiraum

Auch bezüglich seiner ökologischen Qualitäten und der Tauglichkeit, den verschärften klimatischen Bedingungen standzuhalten (Hitze! Trockenheit!) wird das Projekt aufgrund der allzu geringen Überdeckungshöhe der Tiefgarage kritisch gesehen. In der Basisbebauung bleibt ein (allzu) grosser Raum zur Wilerstrasse hin als Ruderalfläche offen. Die Vorstellung der Verfasser geht in Richtung einer feuchten Mulde, mit einem «Birds-Nest» aus Holz der rückgebauten Bestandesgebäude und einem querenden Steg als räumlichen Attraktoren. Wie weit eine so wenig definierte, kaum programmierte und wenig angebundene Fläche im Herzen von Flawil angenommen und akzeptiert würde, wird kritisch beurteilt und infrage gestellt.

Das Projekt fasst sich aus fünf resp. sechs unterschiedlichen Gebäuden, welche die einzelnen geforderten Nutzungssegmente der Bestellung abdecken können. Die Erdgeschosse schaffen ein dichtes Geflecht aus Wohnraum, Erschliessungsräumen, privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen. Daraus entstehen vielfältige Schwellenräume. Durch die hofseitige Adressierung der Gebäude werden Interaktionen zwischen den Bewohnenden auf natürliche Weise gefördert. Ebenso positiv bewertet werden die offenen Erschliessungen der Gebäude entlang der ruhigen Weideggstrasse. Dass eine grosse Anzahl der privaten Aussenräume strassenseitig ausgerichtet ist, stösst hingegen auf weniger Zustimmung.

Nutzungsprofil & Funktionalität

Bereits die differenzierten Treppen- und Erschliessungsanlagen weisen auf ein gut diversifiziertes Wohnangebot hin. Obwohl gewisse Einheiten nur über einen Nord-West orientierten Aussenraum und einige Wohnungen über längere Korridore verfügen, beinhaltet das Projekt gut funktionierende und abwechslungsreiche Grundrisse, die sowohl dem Miet- als auch dem

Eigentumsstandard entsprechen. Der geforderte Anteil der Miete wird in der Basisbebauung eingehalten, überschreitet diesen jedoch in der Zukunftsbebauung. Die Zukunftsbebauung enthält eine grosse Anzahl an Kleinwohnungen. Hier stellt sich die Frage, ob dieser Nutzungsmix sinnvoll gewählt ist. Die gekonnt gewählte Wohnungstypologie führt zu gut belichteten und attraktiven Wohnräumen. Die Zonierung aller Wohnungen ist klar und verständlich. Hervorzuheben sind die klar durchdachten und attraktiven Grundrisse, welche geschickt auf die unterschiedlichen Situationen reagieren. Die abgetrennten Koch- und Essbereiche überzeugen hingegen weniger. Der Gewerbeanteil ist entsprechend der Vorgaben geringgehalten, was gewürdigt wird. Nichtsdestotrotz stellt sich die Frage, ob die Wohnnutzung im Erdgeschoss der Zukunftsbebauung aufgrund der Setzung und der Freiraumgestaltung marktfähig ist. Allenfalls müsste hier der Anteil an Gewerbe erhöht werden.

Erschliessung & Mobilität

Das Erschliessungs- und Mobilitätskonzept kann gut nachvollzogen werden. Die verkehrliche Situation weist ein paar Mängel auf. Insbesondere fehlen 20% der erforderlichen Parkplätze, was jedoch als korrigierbar beurteilt wird. Im Erdgeschossgrundriss ist der Raum für die Tiefgaragenrampe unzureichend. Die Geometrie der Parkflächen ist bis auf wenige Ausnahmen normgerecht und sehr flächeneffizient. Bei der Tiefgaragen-Ausfahrt wird die Sicht durch Längsparkplätze beeinträchtigt. Für den Velo-Verkehr ist der Benutzerkomfort durch das grosszügige Angebot im Erdgeschoss sehr hoch.

Lärm- & Immissionsschutz

Für die am stärksten mit Lärm belastete Gebäudeecke ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Für die danebenliegende Wohnung ist der Grundriss im Schwerpunkt an den lärmberuhigten Fassadenbereichen gut ausgerichtet. Bestehende Restrisiken müssten im Falle einer Baueingabe mit der Bewilligungsbehörde frühzeitig abgeglichen werden.

Wirtschaftlichkeit

Im Quervergleich weist das Projekt eine überdurchschnittliche Ausnützung aus. Aufgrund der hohen Eingriffstiefe im Bestandesbau, den im Verhältnis geringeren Anteil von Eigentum und im Bedarfsfall einem 2. Untergeschoss sind leicht erhöhte Baukosten zu erwarten und die Wirtschaftlichkeit im Quervergleich nur knapp erreicht. Die konventionelle Konstruktionsart in Stahlbeton ist zwar einfach und kostengünstig. Zur Erhöhung der Baukosten trägt jedoch auch die in verschiedenen Baukörpern gewählte Fassadenkonstruktion bei. Die gewählte Etappierung, welche überdurchschnittlich in der Wohnungsanzahl und in der Kubatur ist, ist im Bereich der Untergeschosse nur wenig effizient umsetzbar.

Nachhaltigkeit

Die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung des MINERGIE®-P-Standards sind gegeben. Die Möglichkeiten zur Eigenstromerzeugung werden als ausreichend eingestuft. Auf Ebene Erstellung werden die gestellten Nachhaltigkeitsanforderungen gekonnt durch die Konstruktionsart, lokal verfügbare Materialien sowie naturbelassene Oberflächen in den Innenräumen positiv unterstützt. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang auch die bereits weit fortgeschrittenen Überlegungen zur thermischen Behaglichkeit, Raumklima und Akustik in den Wohneinheiten.

Wasserbau

Das Speditionsgebäude in der westlichen Ecke des Areals bleibt bestehen und auf eine Offenlegung wird auch hier folgerichtig verzichtet. Im übrigen Gewässerraum ist ein Fussgängerweg und ein Parkplatz vorgesehen, welche bewilligungsfähig sind. Die Zugänglichkeit zum Kanal ist gegeben. Die Gewässerabstände sind eingehalten.

Würdigung

Das Projekt «Masche um Masche» zeugt von einer sehr präzisen Auseinandersetzung mit dem Ort. Die städtebauliche Grundhaltung bietet einen erfolgsversprechenden und möglichen Lösungsansatz für die gestellte Aufgabe. Die einzelnen Bausteine weisen differenzierte und eigenständige Konzepte auf, die eine Vielzahl von unterschiedlichen, qualitativollen Wohnformen ermöglichen. Im Gesamtkontext verliert die Ausarbeitung jedoch an Klarheit und vermag letztlich nicht restlos zu überzeugen.

Team 05

Städtebau und Architektur

Baumschlagel Eberle Architekten

Davidstrasse 38

9000 St. Gallen

Hans Ulrich Grassmann, Tanja Sprünken, Franziska Hauser, Fatma Graca, Jürgen Oswald,
Balázs Mórocz

Landschaftsarchitektur

SIMA | BREER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Lagerplatz 21

8400 Winterthur

Rolf Heinrich Breer, Cinzia Capalbo

Städtebau & Architektur

Die neue Bebauung entwickelt sich aus sich selbst heraus: Deutliche Bezüge zu den umliegenden Strassenräumen fehlen und die einzelnen, teilweise mit Zwischenbauten verbundenen, Gebäude stehen unabhängig von äusseren Einwirkungen auf dem Areal. Ortstypische Strassen- und Gebäudetypologien aus der unmittelbaren Umgebung des Areals, die sich als kleine Solitärbauten akkurat entlang den Strassenzügen aufreihen und damit den Freiraum und die Siedlung strukturieren, werden ignoriert. Obwohl die Verfassenden eine umfassende ortsbauliche Analyse vorgenommen haben, scheinen diese im ganzen Ort vorhandenen Strukturen, Übergängen worden zu sein. Der städtebauliche Ansatz «irritiert» deshalb vorerst.

In der vertieften Betrachtung ist die Absicht hofartiger Freiräume zwischen den Bauten jedoch erkennbar. Obwohl im Ansatz gut angedacht, bleiben die Höfe und Raumaschen, vermutlich auf Grund des städtebaulichen Konzeptes, letztlich zu zaghaft und zwischen den hohen Bauten auch etwas eng. Die solitären Bauten erweisen sich als verhältnismässig gross, weil die einzelnen Baukörper durch Zwischenbauten verbunden sind. In diesen Zwischentrakten befinden sich grosszügige, jedoch aufwändige Erschliessungen. Dieses Konzept führt weiter zu teilweise grossen Wohnungen mit langen internen Korridoren.

Die architektonische Umsetzung der Gebäude lehnt sich an historische Vorbilder und entsprechen der ortsbaulichen Intention. Sie sind in diesem Sinne gut umgesetzt. Auch der Vorschlag für den Umbau des alten Speditionsgebäudes ist überzeugend einfach und klar. Das sieben (!) Stockwerke hohe Gebäude vor dem historischen Geschäftshaus in der Zukunftsperspektive wird aus städtebaulichen Gründen als zu massiv beurteilt. Auch fehlt der Bezug zur unmittelbaren Umgebung, letztlich auch zum markanten Bestandesbau.

Freiraum

Die Bebauung mit leicht tanzenden, frei gesetzten Baukörpern gibt dem Freiraum eine pulsierende, in einzelne Raumaschen und Höfen gegliederte Identität. Das innenliegende «Gartenband» mit integriertem Siedlungsweg wird zur gestaltgebenden Verbindungsachse und Nabelschnur des Areals. Staudenbeete mit stark jahreszeitlichem Wandel gliedern den Raum in kleine Gartenzimmer und sorgen für die nötige Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen. Dies überzeugt allerdings nicht vollends, da das Gartenband beim östlichsten Gebäudepaar unvermittelt abbricht und nicht bis zur Wilerstrasse fortgesetzt wird. Am Kreisel ist die Freiraumgestaltung platzartig. Einzelne der vorgeschlagenen, polygonalen Belagsschollen sind mit Bäumen bepflanzt. Platzhalter für die Überbauung in der Zukunftsperspektive ist ein dichter, kubischer Baumkörper. Er ist als temporäre «Baumschule» gedacht, die den Vorabdruck des künftigen Gebäudes vorzeichnet. Die Tiefgarage ist so angelegt, dass in ausgesparten Erdkörpern grosse Bäume wurzeln können. Dies ist aus freiraumplanerischer Sicht zwar begrüssenswert, trägt aber dazu bei, dass Abstellplätze fehlen. Zudem ist die Unterbauung unter der Baumschule wenig zweckmässig.

Die Ansätze zum Umgang mit Fragen des Klimawandels und Stadtklimas sind insgesamt überzeugend. Die vorgeschlagene kleinteilige Freiraumgestaltung zeigt gute Möglichkeiten der Durchlässigkeit für Wasser und einer Pflanzenwahl mit grosser Biodiversität. Beim vorgeschlagenen Wasserbecken im Westen des Areals wird jedoch nicht ganz klar, ob es mehr der Zierde oder der Retention und Versickerung dient.

Nutzungsprofil & Funktionalität

Das Projekt weist im Grundsatz eine gute Umsetzung der Bestellung auf. Die Treppenhäuser erschliessen jeweils zwei Gebäude, was zu spontanen Begegnungen einlädt. Weniger schlüssig ist die vorgesehene zweiseitige und / oder wechselnde Erschliessung der Baukörper, was die Adressierung teils etwas diffus wirken lässt und die Bildung von Nachbarschaften vermindert.

Alle geforderten Wohnsegmente wurden berücksichtigt. Die Vielfalt der Wohnungstypologien hält sich jedoch in Grenzen. Die Anzahl Wohnungen in der Basisbebauung ist im Vergleich zu den anderen Projekten am geringsten. Ein möglicher Grund hierzu dürfte die (zu) grossen Erschliessungs- und Verkehrsflächen innerhalb der Wohnungen sein. Die Nutzung der privaten Freiräume der Reihenfamilienhäuser wird aufgrund der rückwärtigen Haupterschliessung beeinträchtigt und müsste zugunsten einer grösseren privaten Aussenfläche überdacht werden.

Die vorgeschlagenen Gewerbeflächen für niederschwellige oder kommerzielle Nutzungen sind sinnvoll angeordnet. Die Gewerbefläche in der Zukunftsperspektive weist jedoch eine eher geschlossene Struktur auf und lässt nur eine geringe Nutzungenflexibilität zu. Die Zukunftsbebauung ist mittels Ergänzungsbauten verteilt über das Areal angedacht, wodurch während einer gewissen Zeit die Nutzung des Freiraumes inmitten des Areals allenfalls (zu) stark eingeschränkt ist. Durch die vollflächige Bebauung in der Basisbebauung wird jedoch bereits zu Beginn ein lebendiges Areal geschaffen.

Das Erschliessungs- und Mobilitätskonzept kann im Grundsatz gut nachvollzogen werden. Viele Anforderungen werden jedoch (noch) nicht ausreichend erfüllt. Es fehlen zirka 20% der erforderlichen Parkplätze. Ausserdem beginnt die Tiefgaragenrampe in der Strasse und ist zu steil für Velos. Die Tiefgarage ist in verschiedenen Punkten nicht normkonform und nur bedingt etappierbar. Die meisten Besucher-Parkplätze erfordern eine unzulässige Ausfahrt rückwärts über das Trottoir und der Nachweis von Langzeit-Velostellplätzen fehlt.

Erschliessung & Mobilität

Für das lärmbelastete Gebäude am Kreisverkehr wurden zwei Grundrissvarianten dargestellt. Bei der Variante «Zweispänner» liegen alle Zimmer im Lärm. Es wurden zwar Loggien platziert, diese sind zum Teil jedoch nicht ausreichend, um eine bewilligungsfähige Lösung zu gewährleisten. Bei der Variante «Dreispänner» liegt die Eckwohnung am Kreisel vollständig und ausschliesslich im Lärm und kann nur über die Loggia belüftet werden. Beide Varianten sind in ihrer aktuellen Ausgestaltung nicht bewilligungsfähig.

Lärm- & Immissionsschutz

Die Umnutzung der Speditionshalle ist in Hinblick auf die Baukosten, durch die im Quervergleich grosse Eingriffstiefe, nicht die kostengünstigste der gezeigten Lösungen. Trotz der konventionellen Bauweise in Stahlbeton und einfachen Fassadengestaltung entstehen im Zusammenspiel von aufwendiger Gruppierung der Baukörper und der grossen Fassadenabwicklung leicht überdurchschnittliche Erstellungskosten. Dies und die überdurchschnittliche Wohnungsgrösse sowie tiefe Flächeneffizienz tragen dazu bei, dass das Projekt im Vergleich hinsichtlich Wirtschaftlichkeit Defizite aufweist. Die Etappierung ist klar und kann in einer späteren Ausbaustufe einfach umgesetzt werden.

Wirtschaftlichkeit

Die Voraussetzungen für eine ausreichende Eigenstromproduktion sowie eine angemessene Kompaktheit der Baukörper und damit für eine erfolgreiche Umsetzung von MINERGIE®-P sind gegeben. Zusätzlich wird auf vereinzelte Bauten als Holz-Beton-Hybridkonstruktionen respektive Elemente aus Holz gesetzt. Das Cradle-to-Cradle-Prinzip mit klarer Trennung der Baustoffe für spätere Wiederverwertbarkeit und die Verwendung von Recycling-Baustoffen unterstützen die Nachhaltigkeit des Projektvorschlags zusätzlich.

Nachhaltigkeit

Das Speditionsgebäude in der westlichen Ecke der Parzelle bleibt bestehen und auf eine Offenlegung wird auch hier folgerichtig verzichtet. Im übrigen Gewässerraum ist eine Retentionsanlage vorgesehen. Diese ist innerhalb des Gewässerraums nur schwer bewilligbar. Die Abstände zum Gewässer gut eingehalten.

Wasserbau

Zusammenfassend verunsichert der städtebauliche Ansatz, der auch nach geführter Diskussion nicht vollumfänglich nachvollzogen werden kann. Die einzelnen Gebäudevolumen stehen ohne Bezug zu benachbarten Strukturen und bilden damit eine «Insel», was für zukünftige Entwicklungen in der Nachbarschaft sowie für das Areal nicht vorteilhaft ist. Auch die Wohnungen vermögen in der Gesamtschau nicht zu überzeugen. Die angestrebte innere Lebendigkeit der neuen Bebauung ist zwar im Ansatz spürbar. Sie kann sich auf Grund der städtebaulichen Entscheidungen leider nicht im gewünschten Mass entfalten.

Würdigung