Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 29 (2016)
Heft: [5]: Besser planen und günstig bauen

Artikel: Im Dorf wohnen
Autor: Pfeifer Steiner, Martina
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-632906

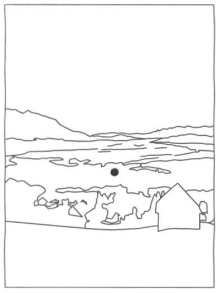
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch



Landschaftsbild zu Grabs, siehe Umschlagrückseite.

Grundriss Regelgeschoss und Umgebungsplan mit der Piazzetta im Zentrum der Neubauten.

Im Dorf wohnen

Grabs im St. Galler Rheintal entwickelt mit Pensimo vier Mehrfamilienhäuser mit bezahlbaren Mietwohnungen. Eine gute Basis für die Zukunft des Dorfs.

Text:
Martina Pfeifer Steiner

Gesäumt von der Bergkulisse des Alpsteins erstreckt sich die stetig wachsende Gemeinde Grabs weit ins obere St. Galler Rheintal. An die 7000 Einwohnerinnen und Einwohner, darunter viele Zuzüger, schätzen die ländliche Umgebung, das milde Klima, gute Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten und die Nähe zu den regionalen Zentren. Eigentlich entspricht Bauen in Grabs nicht der Anlagestrategie der Pensimo Gruppe, die ihre Investitionen auf möglichst zentrale Lagen in Metropolitanregionen konzentriert. Wie kam es dennoch zur Zusammenarbeit mit der örtlichen Behörde?

Gemeindepräsident Rudolf Lippuner holt aus: Schon vor mehreren Jahren habe die Gemeinde begonnen, strategisch wichtige Grundstücke zu kaufen. Das Haus gegenüber dem Rathaus tauschte sie mit einer Liegenschaft im Gewerbegebiet. In diesem Haus im Dorfzentrum, einem der ältesten des Ortes, war ein Betrieb untergebracht, der besser ins Gewerbegebiet passte. Nach der Renovation wurde das altehrwürdige Holzhaus zum Schmuckstück, genutzt als Begegnungsort und mit Eigentumswohnungen an zentraler Lage. Auch das Grundstück ‹An der Wassergasse› erwarb die Gemeinde, um hier zahlbare Mietwohnungen und Wohnen im Alter anzubieten.

Wie so oft bei guten Lösungen spielten auch in Grabs informelle Vernetzung und persönliche Kontakte eine wichtige Rolle. Dem Gemeindepräsidenten waren die Prinzipien der Pensimo-Gruppe bekannt, und er fand dort die richtigen Gesprächspartner für das Projekt ‹Wohnen an der Wassergasse›. Pensimo gefiel die Idee, günstige Mietwohnungen zu schaffen, einerseits für jene Einwohner, die sich noch kein Eigenheim leisten können, andererseits für Ältere, die ihre Häuser verlassen wollen, um im Zentrum selbstbestimmt zu wohnen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das interessante Einzugsgebiet bis nach Liechtenstein waren ein zusätzliches Plus.

Wie ein Ensemble individueller Wohnhäuser

Die Gemeinde entwickelte für das Areal einen Überbauungsplan als Grundlage für einen Architekturwettbewerb, den Pensimo danach ausschrieb. Das Grundstück sollte im Baurecht durch die Anlagestiftung Turidomus bebaut und in das Immobilien-Anlageportfolio der Stiftung aufgenommen werden. Vorgegeben war die Zahl von zirka dreissig Zwei- bis Vierzimmerwohnungen.

Fünf Architekturbüros wurden zum Wettbewerb eingeladen. Die Jury beurteilte sowohl die Wohnungskonzepte als auch die ortsbaulichen Ansätze und die Wegführung. Diese sind wichtig, weil das Grundstück zwischen grösseren Gebäuden mit öffentlichem Charakter und einer kleinteiligen Wohnbebauung liegt. Das siegreiche Projekt

Die vier Häuser entstehen im Dorfzentrum nahe der Kirche, unten rechts.

In den grossen Wohnungen sind Küche und Wohnzimmer nach Süden und zum Balkon gerichtet.

Die Überbauung besteht aus einem Ensemble von vier ähnlichen Wohnhäusern.

Wohnüberbauung Wassergasse, 2016 / 2017
Wassergasse, Grabs SG
Bauherrschaft: **Anlagestiftung Turidomus, vertreten durch Pensimo Management**
Architektur: **Deon Architekten, Luzern**
Auftragsart: **Wettbewerb auf Einladung**
Totalunternehmer: **Renespa, St. Gallen**
Statik: **Gruner Wepf, St. Gallen**
Landschaftsarchitektur: **Neuland Architektur Landschaft, Zürich (Entwurf, Vor- und Bauprojekt); plan-bau-grün, Winterthur (Ausschreibung und Ausführung)**
Investitionsvolumen: **Fr. 11,7 Mio. (ohne Land, da im Baurecht)**
Anzahl Wohnungen: **32**
Mietpreis 4½-Zimmer-Wohnung (94 m²): **Fr. 1900.– mtl. inkl. NK**

von Deon Architekten, Luzern, reagiert mit vier plastisch geformten Baukörpern besonders gut auf die Körnigkeit der Bebauung in der Umgebung. Eine Sequenz von Plätzen mit unterschiedlicher Stimmung verbindet die bestehenden Wege, leitet die Fussgänger bis zur Kirche und wird der zentralen Lage im Dorf gerecht. Der grosszügige Zugangsplatz, auf dem, wie bei historischen Stadt- oder Dorfkernen, die Besucherparkplätze unter Baumkronen angeordnet sind, öffnet sich zur Wassergasse. Ein bemerkenswerter Aspekt ergibt sich durch Einschnitte in die Dachflächen. Diese wurden nötig, um die erlaubte bauliche Dichte einzuhalten. Die so entstehenden Dachterrassen sind nicht etwa exklusiven Penthouses zugeordnet, sondern je zwei kleinen Wohnungen.

Die Anlage erinnert an ein Ensemble individueller Wohnhäuser. Die sonst vielerorts anzutreffenden grossen Volumen mit additiven Elementen werden hier vermieden. Allerdings verlangte das Budget Abstriche bei der Konstruktion und der Materialisierung. Die Holzfenster aus dem Wettbewerbsentwurf, teilweise über Eck angeordnet und mit Rahmen aus vorgefertigten Betonelementen, sowie das monolithische Einsteinmauerwerk – aussen mit Kalk-, innen mit Lehmputz – wurden aus Kostengründen geopfert. Der ‹Luxus› des Projektes steckt in den kleinvolumigen Gebäudekörper.

Intensive Diskussionen über Wohnqualität

Der Kostendruck ist bei solchen Projekten oft gross, denn günstigen Wohnraum schaffen heisst, das Geld bewusst einzusetzen. Daraus ergaben sich intensive Diskussionen, wie Astrid Heymann, Projektleiterin seitens Pensimo, und Martin Schuler, Projektleiter bei Deon Architekten, übereinstimmend feststellen. Für beide Seiten galt jedoch das Ziel, für die Mieterinnen und Mieter eine bestmögliche Qualität zu schaffen.

Aufgrund ihrer Erfahrung als Bauherrschaft und im Portfoliomanagement versucht Pensimo die Kosten dort zu optimieren, wo dies langfristig am meisten bringt. Darum verzichtet man hier – im Unterschied zum Projekt ‹Schönberg-Ost› siehe Seite 12 – auf Dekoration oder aufwendige Oberflächen im Innern und installiert stattdessen eine automatische Bewässerung des Grundstücks, damit der Garten später ohne viel Wartungsaufwand blüht und wächst. Hilfreich beim Einhalten des Budgets war auch, dass Pensimo die Ausführung einem kleineren, qualitätsbewussten Totalunternehmer übertrug, der vorwiegend lokale Handwerker beauftragt und damit auch zur regionalen Wertschöpfung beiträgt.

Die Gemeinde gibt bei dieser Konstellation das Projekt zwar aus den Händen – allerdings an Partner, deren Unternehmensphilosophie mit den formulierten Zielen der öffentlichen Hand übereinstimmt. Grabs verzichtet also nicht auf Weichenstellungen zugunsten einer stabilen Gemeindeentwicklung. Eine Wohnung im Erdgeschoss, zugänglich über die Piazzetta, wird die Gemeinde mieten. Geplant ist dort ein Shared-Space-Modell, das sich nach drei Jahren selbst tragen soll. Angebote wie Reinigung, Blumengiessen, Therapien, Ernährungsberatung etc. sollen hier gebucht werden können. Ein Projekt, das Erfolg verspricht – auch deshalb, weil die Gemeinde damit tatkräftig und vorausschauend Möglichkeiten für eigenverantwortliches Leben im Alter eröffnet. Dass Wohnen an der Wassergasse den Bedürfnissen entspricht, zeigt die bereits lange Liste der Interessenten. ●