

Von der Staudengärtnerei zur Wohnsiedlung «Im Farnen»

In Abtwil, am «Sonnenhügel» der Stadt St.Gallen, entsteht eine Minergie-P Wohnsiedlung mit insgesamt 31 Wohneinheiten in Holzbauweise. Das Besondere daran? Eine private Bauherrschaft wollte Ökologie, Architektur, Bewohnerfreundlichkeit sowie «verdichtetes Bauen» vereinen, um ein möglichst gutes, nachhaltiges Gesamtergebnis zu erzielen.

Brigitte Kühne

Seit etwas mehr als eineinhalb Jahren laufen die Bauarbeiten auf Hochtouren. Dem Spatenstich im November 2012 ging eine sorgfältige Planungs- und Projektentwicklungsphase voraus. Die Bauherrschaft wollte sicherstellen, dass auf dem Areal der ehemaligen Staudengärtnerei Kühne eine Wohnsiedlung von hoher Qualität entsteht, nachdem das Grundstück mehr als 70 Jahre in Familienbesitz war.

Im Februar 2012 bewilligte der Kanton St.Gallen den eingereichten Gestaltungsplan und würdigte ihn als «ortsbaulich qualitätsvolle Wohnsiedlung nach den Grundsätzen des verdichteten Bauens». Doch was ist eine «ortsbaulich qualitätsvolle Siedlung» und ist sie wirklich verdichtet? Die zwei Hauptkriterien des Architekturwettbewerbes lauteten: möglichst alle Wohneinheiten sollten Sicht auf das Alpsteingebirge geniessen können und die neue Siedlung soll sich so gut wie möglich in das bestehende Quartier integrieren. Ersteres wurde durch die Setzung der Gebäude und eine Terrassierung des Geländes erreicht, letzteres durch die Erkenntnis, dass das Areal eine Scharnierfunktion zwischen den bestehenden Mehrfamilienhäuser im Westen, der Primarschule im Süden und den Einfamilienhäuser im Osten und Norden übernimmt. Daraus resultierte der gewählte Mix zwischen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden wurden zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls entsprechend gewählt. Die neue Architektursprache sollte sich so gut wie möglich mit den vorhandenen Häusern im Quartier verstehen.



Modell der Wohnsiedlung

Ursprünglich war das Gelände als Wohn-Gewerbe-Zone mit zwei Vollgeschossen taxiert. Die Gemeinde sah einen Mehrausnutzungs-Bonus von 25 Prozent vor, wenn die Bauherrschaft besondere Anstrengungen zur Erreichung einer hohen Siedlungsqualität unternimmt. Somit konnte auf diesem Grundstück an bester Lage ein Maximum an Verdichtung, durch die Setzung der Häuser jedoch gleichzeitig genügend Freiraum zwischen den einzelnen Baukörpern erreicht werden.

Die Wohnsiedlung mit gemischten Wohnformen besteht aus 10 Reiheneinfamilienhäusern, sowie drei Mehrfamilienhäusern. Insgesamt 14 Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern werden als Eigentumswohnungen verkauft, die 7 Wohnungen des dritten Mehrfamilienhauses werden vermietet. Alle Wohneinheiten sind Minergie-P

zertifiziert, mit einer autonomen, kontrollierten Lüftung, einer Erdsonden-Heizung sowie einer Solaranlage ausgerüstet und wurden in Holzelementbauweise erstellt – die Mehrfamilienhäuser in Holz-Betonverbundkonstruktion, die Reiheneinfamilienhäuser in Ständerbauweise. Die Vorzüge von Holz als Baumaterial passten ideal in das Anforderungsprofil an die Wohnsiedlung: gutes Wohnklima, Energieeffizienz sowie Nachhaltigkeit.

Die hellen 3.5 bis 5.5 Zimmer Eigentums- und Mietwohnungen überzeugen durch grosszügige Grundrisse und einen hohen Ausbaustandard. Die Wohnungen verfügen über Reduits mit Waschmaschine und Tumbler, zwei Nasszellen sowie eine moderne Wohnküche. Durch die Süd-Ausrichtung der Gebäude sind die Wohnungen entweder nach Südwest oder Südost ausge-



Visualisierung der ganzen Wohnsiedlung



Visualisierung des Attikazimmers mit Terrasse eines Reiheneinfamilienhauses

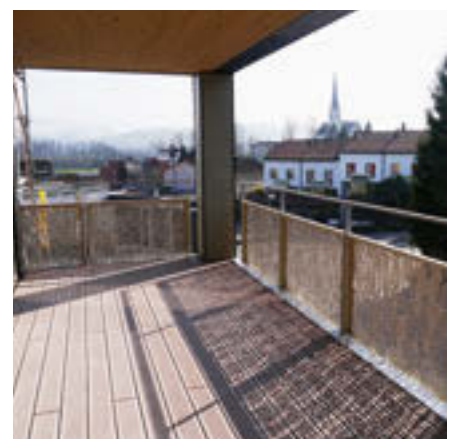
richtet. Der Wohn- und Essraum kann durch die grosszügigen Loggias (gedeckte Balkone) erweitert werden. Die Anordnung der Loggias über Eck schafft die gewünschte Privatsphäre, was aufgrund der verdichteten Bauweise von besonderer Wichtigkeit ist.

Die exklusiven 5.5-Zimmer Attika-Wohnungen verfügen über 160m² Wohnfläche sowie 4 Terrassen mit insgesamt 136m² und können somit als die Perlen der Wohnsiedlung bezeichnet werden. Die Eigentumswohnungen sind alle mit einem rollstuhlgängigen Personenlift direkt mit der Tiefgarage verbunden. Einzelne Eigentumswohnungen sind noch verfügbar. Käufer können auch



noch zum jetzigen Zeitpunkt den Ausbau der Küche, der Nasszellen sowie die Bodenbeläge bestimmen.

Das Corporate Identity-Konzept der Siedlung inklusive der Website wurde von der Bauherrschaft bestimmt und bewusst anders gestaltet als dasjenige von anderen Überbauungsprojekten. Interessierte sollen realisieren, dass diese Siedlung kein übliches Investorenprojekt ist, sondern ein Projekt mit Vergangenheit und Geschichte, das durch die Bauherrschaft sorgfältig und mit viel Engagement bis ins Detail zu einem Wohnsiedlungsprojekt weiter entwickelt wurde. So hat zum Beispiel der Namen «Im Farnen» eine doppelte Bedeutung. Farn wurde in der Staudengärtnerei speziell kultiviert; ausserdem ist der Flurname des Gebietes «Farnen». Im Weiteren diente der Farn auch als Inspiration für die Balkongeländer der Mehrfamilienhäuser sowie für die Trennwände der Einfamilienhäuser. Ein speziell für dieses Projekt entwickeltes, abstrahiertes Farnmuster wurde in die Metallpanelen geätzt und dient als Sichtschutz von aussen, der innen jedoch trotzdem licht- und blickdurchlässig ist.





Die Siedlung eingebettet ins Quartier (copyright Gaby Indermaur)

Auf die Umgebungsgestaltung hat die Gärtnersfamilie natürlich besonderen Wert gelegt. Durch die leichte Terrassierung des Geländes entstanden gut nutzbare Freiflächen, die durch einheimische Blütenhecken und Blütenstauden nicht zu pflegeintensiv und trotzdem abwechslungsreich bepflanzt werden. Ein dichtes, überwiegend rollstuhlgängiges Wegnetz erschliesst die Gebäude. Begegnungs- und Spielflächen bieten Möglichkeit zum Knüpfen von sozialen Kontakten und verhelfen der Wohnsiedlung zu einer eigenen Identität.

Die Auftragserteilung für die Baukostenplanung an Implenia, erfolgte im Oktober 2011. Exakt ein Jahr später wurde Implenia der Auftrag als Generalunternehmerin erteilt. Nach den Abrucharbeiten sowie dem Baugrubenaushub wurde Ende März 2013 mit den Rohbauarbeiten und Ende Mai 2013 mit dem Holzbau begonnen. Mitte November 2013 konnte mit allen Beteiligten in der neuerstellten Tiefgarage das

Aufrichtefest gebührend gefeiert werden. Der Bezug aller Einfamilienhäuser ist per Ende Juli 2014 erfolgt, im September 2014 werden die Eigentums- sowie Mietwohnungen übergeben.

Die Planungs- sowie die Ausführungsprozesse wurden von qualifizierten Fachpersonen im Hintergrund begleitet, um entstehende Herausforderungen sofort zu erkennen, respektive Probleme zu vermeiden. Zum Einen war eine Bauherrenbegleitung sowie ein Immobilienspezialist unverzichtbar, zum Anderen beriet ein Rechtsanwalt mit Schwerpunkt Bau- und Immobilienrecht die Bauherrschaft bei Unsicherheiten. Im Weiteren unterstützte die Bauherrschaft ein strategischer Berater mit Kenntnis der örtlichen Baubranche sowie punktuell die Projektentwicklung von Implenia. Die wohl grösste Herausforderung war, diese Berater und Fachpersonen sowie die Fachplaner zu finden und sie im richtigen Mass im richtigen Moment am richtigen Ort einzusetzen.

Weitere Informationen zur Wohnsiedlung «Im Farnen» sind auf der projekteigenen Website www.imfarnen.ch zu finden. Fotos der Gärtnerei sowie der Entstehung der Wohnsiedlung unter www.imfarnen.ch/impressionen.

Kontakt:

Brigitte Kühne



Projektleitung Bauherrschaft
Interior Design BA (Hons)

Im Farnen Projektentwicklungs GmbH

Winkelstr. 6
9100 Herisau

078 815 95 51
bkuehne@imfarnen.ch
www.imfarnen.ch