



ÜBERBAUUNG RUCHENBERG

NEUBAU EIGENTUMSWOHNUNGEN / BAD RAGAZ – SG

Nr. 12030D

Bauherrschaft
C&C SWISSINVEST AG
Hornbachstrasse 50
8008 Zürich

Vertretung Bauherrschaft
MS Bautreuhand AG
Glärnischstrasse 18
8002 Zürich

Totalunternehmer
HRS Real Estate AG
Walzmühlestrasse 48
8501 Frauenfeld

Projektleitung
HRS Real Estate AG
Heiligkreuz 44
FL-9490 Vaduz

Architekt
Jakob Ruosch
Bondastrasse 31
7000 Chur

Bauingenieur
Ingenieurbüro Flüttsch AG
Kasernenstrasse 20
7000 Chur

Technische Büros
Elektroingenieur:
Scherler AG
Wiesentalstrasse 101
7000 Chur

HLKS-Ingenieur:
Oecotec AG Landquart
Schulstrasse 35
7302 Landquart

Landschaftsarchitekt
NA Alge Landschaftsarchitekten
Fuchsgasse 21
9443 Widnau

Lage des Bauobjektes
Ruchenbergweg 1, 3, 5, 7
7310 Bad Ragaz

Ausführung 2013–2015



LAGE / GESCHICHTE

Die vier modernen Mehrfamilienhäuser der Überbauung «Ruchenberg» liegen im ruhigen Weilig-Quartier in Bad Ragaz (SG), nur wenige Gehminuten vom Dorfzentrum entfernt. Im Auftrag des Investors hat die HRS Real Estate AG relativ kurzfristig ein fertig ausgearbeitetes Bauprojekt übernommen und die 20 Eigentumswohnungen innerhalb von 16 Monaten auf einer grünen Wiese erstellt.

KONZEPT

Die Überbauung «Ruchenberg» wurde auf klassische Weise in Stahlbeton und Mauerwerk realisiert. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume sowie eine gemeinsame Tiefgarage. Die Mehrfamilienhäuser weisen eine überschaubare Grösse auf. Jedes Gebäude enthält je eine Attikawohnung sowie je vier Wohnungen mit 3½ oder 4½-Zimmern.

Das moderne Architekturkonzept sorgt für helle, lichtdurchflutete Wohnungen. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Parkettböden, die Nasszellen, Küchen und Treppenhäuser mit Keramikplatten ausgestattet. Erstklassige Einbauküchen unterstreichen den hochwertigen Ausbau. Gartensitzplätze und grosse Terrassen geben den Blick frei ins Grüne.

Zum Schutz der Privatsphäre wurden zwischen den Gebäuden und Sitzplätzen einzelne Büsche und Pflanzinseln angelegt; die Überbauung verfügt auch über einen eigenen Kinderspielplatz. Um die Zufahrt für die Feuerwehr zu gewährleisten, wurde ein Teil der Grünflächen für den Notfall befahrbar gemacht.

BESONDERHEITEN

Als kniffligste Aufgabe erwies sich ein nur 3,2 Meter breiter Engpass bei der Baustellenzufahrt, zwischen einer



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



Haus- und einer Betonwand. Umso wichtiger waren die genaue Planung und Koordination des Bauablaufs und der Logistik für die Lieferanten. Vom Baubeginn bis zur Übergabe des ersten Hauses verstrichen trotzdem nur zwölf Monate.

Die Bauübergabe erfolgte in vier Etappen. Die ersten Wohnungen waren bereits bewohnt, die Tiefgarage wurde benutzt, während der Bau der restlichen Einheiten voranschritt.

Auch die Wünsche der Wohnungseigentümer erforderten viel Flexibilität. Zum Teil wurden während der Bauphase massive planerische Änderungen vorgenommen – etwa die Zusammenlegung von zwei Wohnungen zu einer Grosswohnung oder der Einbau eines Saunaraums auf der Terrasse. Dem ziemlich kurzfristigen Wunsch nach

Whirlpools auf zwei Terrassen konnte nach genauen Abklärungen der Schallproblematik ebenfalls entsprochen werden.

ENERGIEKONZEPT/NACHHALTIGKEIT

Die Dämmwerte der Überbauung erfüllen die hohen Standards des Minergie-Labels. Auf eine Zertifizierung wurde verzichtet, weil die Bauherrschaft bewusst keine kontrollierte Wohnungslüftung wünschte.

Für die Wärmeenergie in der Überbauung sorgt eine CO₂-neutrale Wärmepumpe, die dem Grundwasser die benötigte Wärme entzieht und sie ins Heizsystem mit Bodenheizungen leitet. Das abgekühlte Wasser fliesst über eine Versickerungsanlage wieder in das Grundwasser zurück.



PROJEKTDATEN

Gesamtkosten:	rund CHF 10 Mio.
SIA-Volumen:	16200 m³
Grundstücksfläche:	3400 m²
Bruttogeschossfläche:	2915 m²
Untergeschosse:	1
Obergeschosse:	2
Attikageschosse:	1
Total Nutzfläche Wohnungen:	2910 m²
3½-Zimmer-Wohnungen:	9
4½-Zimmer-Wohnungen:	7
4½-Zimmer-Attikawohnungen:	4
Parkplätze	
Aussen:	4
Innen (Tiefgarage):	29