



# WOHNEN PLUS

NEUBAU MIETWOHNUNGEN  
ARBON – TG

Nr. 12064D

#### Bauherrschaft

Basler Versicherung AG  
Geschäftsstelle für Immobilien  
Birmensdorferstrasse 55  
8036 Zürich

#### Totalunternehmung

HRS Real Estate AG  
St. Leonhardstrasse 76  
9000 St. Gallen

#### Architekt

Züst Gübeli Gambetti  
Architektur und Städtebau AG  
Limmatstrasse 65  
8005 Zürich

#### Bauingenieur

Ingenieurbüro Wälli AG  
Schuppisstrasse 7  
9016 St. Gallen

#### Elektroingenieur

IBG Engineering  
Flurhofstrasse 158d  
9000 St. Gallen

#### HLKS-Ingenieur

Kempter + Partner AG  
Schuppisstrasse 3  
9016 St. Gallen

#### Altlastensanierung

Magma AG  
Spitalstrasse 27  
8200 Schaffhausen

#### Geotechnik

Andres Geotechnik AG  
Schuppisstrasse 7  
9016 St. Gallen

#### Bauphysik

Kopitsis Bauphysik AG  
Zentralstrasse 52a  
5610 Wohlen

#### Lage des Bauobjektes

Hamelstrasse 17, 19, 21  
9320 Arbon

#### Planung

Januar 2015 bis Juli 2015

#### Ausführung

September 2015  
bis Januar 2017



## LAGE/ GESCHICHTE

Für das Areal der früheren Lastwagenfabrik von Saurer in Arbon (TG) besteht seit 2007 ein Gestaltungsplan. Unter dem Namen «Saurer Werk Zwei» verwandelt sich das ausgedehnte Industriegelände langsam in einen neuen Stadtteil von Arbon am Bodensee. Im Jahr 2012 hat HRS Real Estate AG das gut 200000 m<sup>2</sup> grosse Areal westlich des Bahnhofs von Arbon gekauft, um es kontinuierlich zu entwickeln. Neben Wohn- und Geschäftsbauten

entstehen auf dem ehemaligen Industriegelände ein Hotel sowie Gebäude für kulturelle Anlässe, aber auch Raum gebende Grünanlagen – zum Beispiel ein 20000 m<sup>2</sup> grosser Stadtpark und eine Passage, die nach dem Saurer-Gründer Franz Saurer benannt ist.

Am westlichen Rand des Geländes, angrenzend an das «Presswerk Arbon», wurde im Februar 2017 der Neubau



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION





«Wohnen Plus» übergeben. Dieses Projekt war die erste Wohnüberbauung auf dem Areal «Saurer Werk Zwei». Die Totalunternehmerin HRS Real Estate AG hat den Bau der 51 Mietwohnungen im Auftrag der Basler Versicherung (Baloise Group) realisiert. Im Rahmen einer Investorenausschreibung hat Basler Versicherung AG das Grundstück Ende 2014 erworben.

Bereits 2016 konnte HRS Real Estate AG auf dem Areal «Saurer Werk Zwei» erste Meilensteine setzen: Eröffnet wurden das Projekt «Hamel» mit Geschäften und Loftwohnungen sowie ein neuer Jumbo-Markt. Anfangs 2017 folgten «Wohnen Plus» im September 2017 ging das Kunst- und Kulturzentrum «Presswerk Arbon» in Betrieb. Ende 2017 konnte die Überbauung «Wohnen am Park» mit 18 Eigentums- und 63 Mietwohnungen eröffnet werden. Das Areal wird von HRS Real Estate AG mit weiteren innovativen Projekten weiterentwickelt.



## KONZEPT/ARCHITEKTUR

Die Überbauung «Wohnen Plus» besteht aus einem L-förmigen, rostroten Haus mit drei verschiedenen Eingängen und Treppenhäusern. Die insgesamt 51 modernen, 2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen sind in vier Etagen und einem Attikageschoss untergebracht.

Die Erdgeschosswohnungen bieten viel Privatsphäre, da sie als Hochparterre angelegt wurden. Die Aussenflächen der Wohnungen sind als vorspringende Balkone konzipiert, im Attikageschoss befinden sich geräumige Südterrassen oder Terrassen mit Seeblick. Grosse Fensterfronten und Balkons hin zum Stadtpark schaffen eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Der Ausbaustandard ist hochwertig: Sämtliche Zimmer und Wohnräume sind mit Böden aus Eichenparkett ausgestattet; die Fenster sind dreifach isolierverglast. Zudem verfügen die Wohnungen über Schweizer Qualitäts-





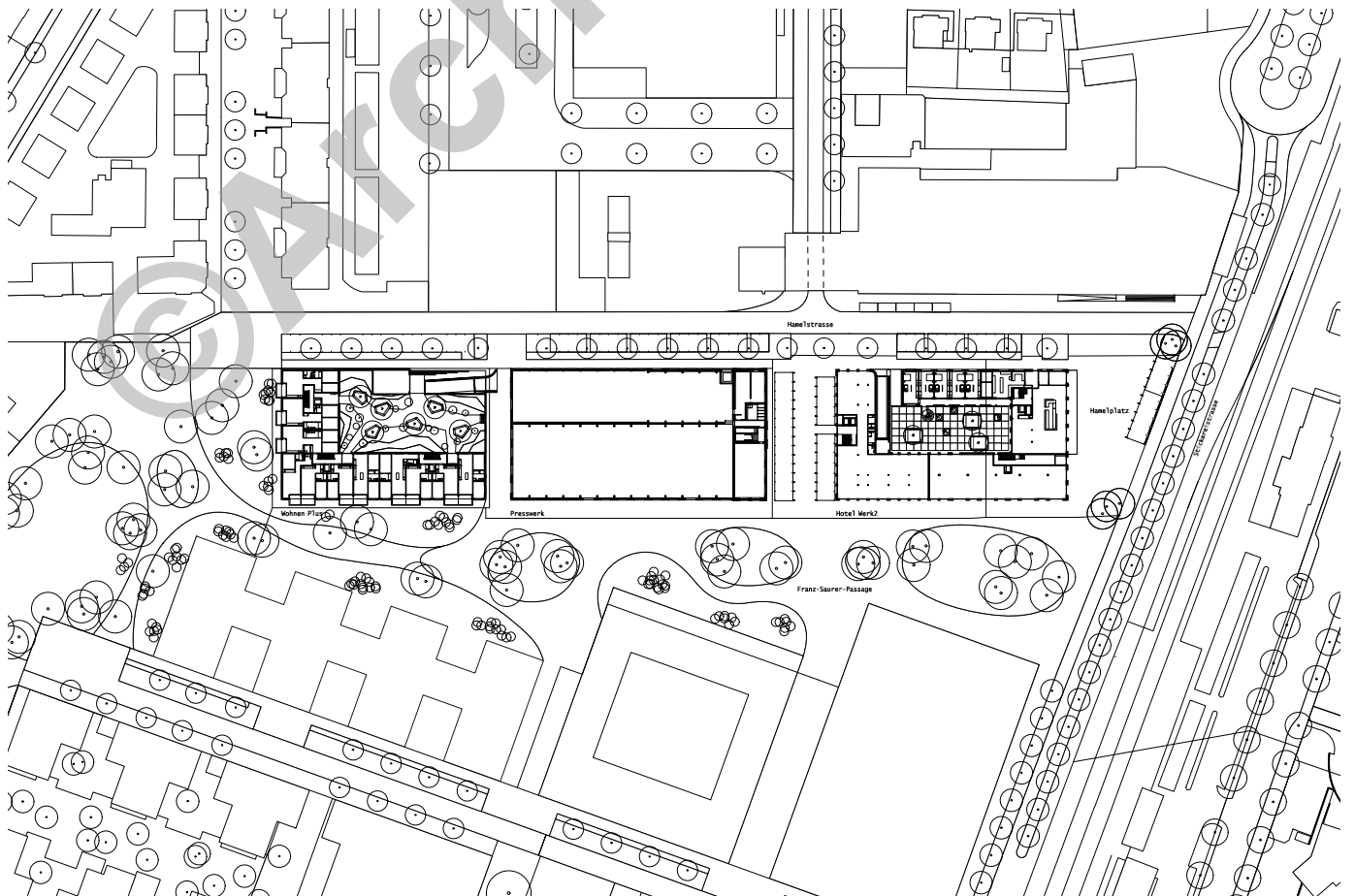
küchen. Gehwege aus Buntstein, mehrere Sitzgelegenheiten, Bäume, hohe Sträucher, Rasenflächen und Blumen verschönern den Innenhof.

Die Überbauung wurde als klassischer Massivbetonbau erstellt. Das Untergeschoss mit der Autoeinstellhalle nimmt die gesamte Fläche des Grundstücks ein. Zur Erschliessung der Tiefgarage wurden im Innenhof zwei eingeschossige Gebäude erstellt, in denen auch die Veloeinstellplätze untergebracht sind.

## BESONDERHEITEN

Auf dem Baugelände mussten tiefe, alte Fundamente einer früheren Halle herausgespitzt werden. Der Neubau wurde mit total 200 Pfählen bis zu 36 Meter tief auf einer Moräne verankert, wobei eine grosse Bohrmaschine zum Einsatz kam. Die Ankerpfähle mit einem Durchmesser von 600 mm wurden vor Ort geschalt und betoniert.

Wegen des ständigen Zuflusses von Grundwasser waren aufwändige bauliche Massnahmen nötig. Am Rand der Baugrube wurde eine Drainage mit Sickerbeton angelegt, um immer wieder Wasser abpumpen zu können. Trotz diverser Herausforderungen konnte die Überbauung einen Monat früher als geplant übergeben werden.



Situationsplan





## ENERGIEKONZEPT / NACHHALTIGKEIT

Das Projekt «Wohnen Plus» wurde nach den Richtlinien des Labels Minergie erstellt, ohne aber eine Zertifizierung zu beantragen. Als Kernstück der Energieversorgung dient eine eigene Heizzentrale. Von dort wird die Wärmeenergie sternförmig über eine Bodenheizung in die Wohnungen geleitet und über Raumthermostate gesteuert.

Die Heizzentrale ist an den Energiepark Morgental angeschlossen. Der von der Elektra Birseck Münchenstein (EBM) betriebene Wärmeverbund produziert umweltfreundliche Fernwärme, die vor allem aus Klärgas, aus dem Abwasser der ARA Morgental sowie aus Altholz stammt.

Als weiterer Beitrag zur Nachhaltigkeit wurden die Flachdächer der Überbauung extensiv begrünt. Und die Dächer sind so konstruiert, dass das Regenwasser mit einer Verzögerung in die Kanalisation fließt.



### PROJEKTDATEN

Gesamtkosten (CHF):	20 Millionen
SIA-Volumen:	22026 m <sup>3</sup>
Grundstücksfläche:	2204 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche:	6990 m <sup>2</sup>
Anzahl Etagen:	1 UG/EG/3 OG
Aufteilung der Mietwohnungen	
Total:	51
2½-Zimmer-Wohnungen:	23
3½-Zimmer-Wohnungen:	22
4½-Zimmer-Wohnungen:	6
Parkplätze	
Aussen:	22
Innen:	42

