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 ausgediente Industriegelände langsam in einen neuen Stadtteil von Arbon am Bodensee. Im Jahr 2012 hat HRS Real Estate AG das gut 200 000 m^2 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 20 000 m^2 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

©Architekturbau.ch

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-

©Architectes.ch

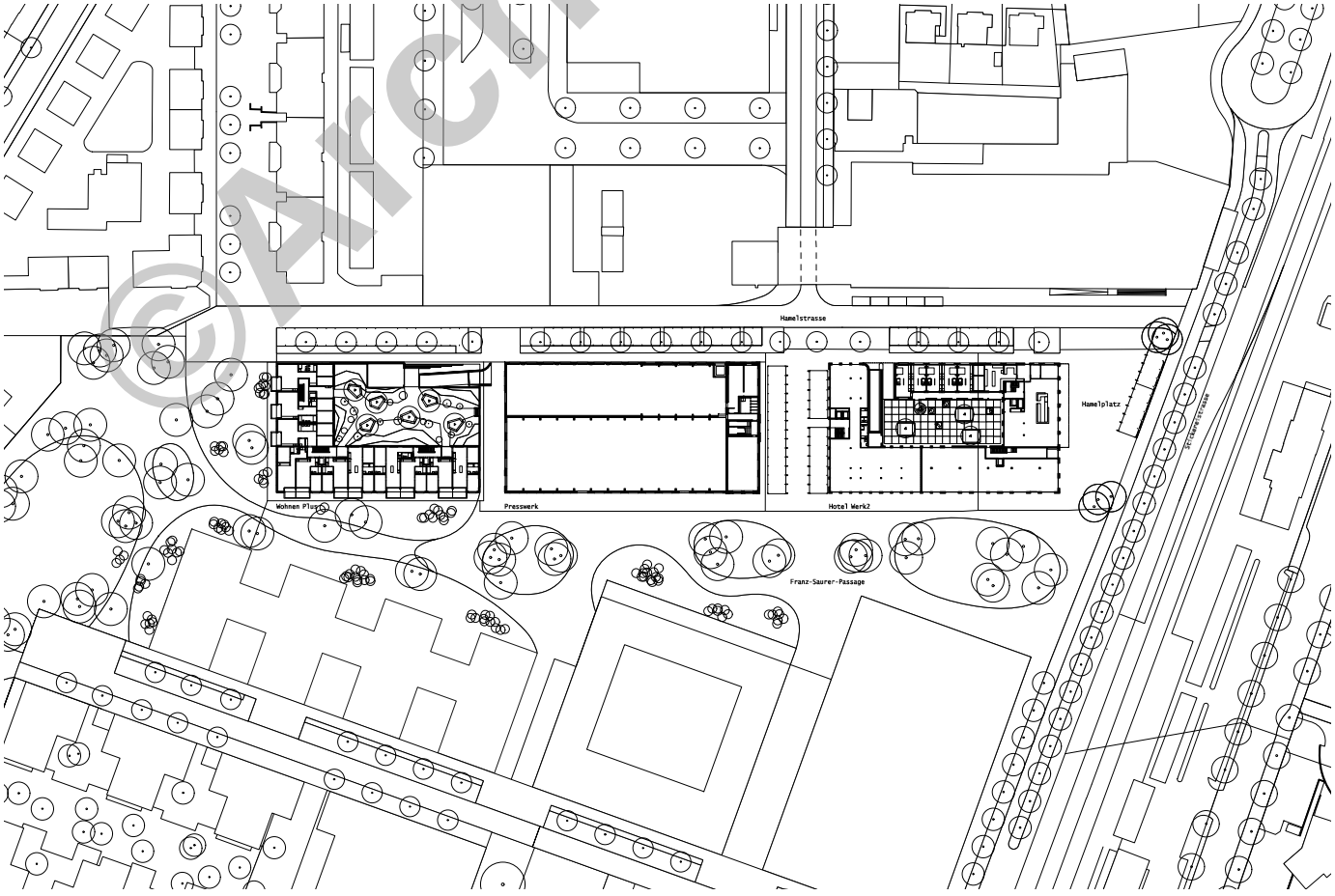
küchen. Gehwege aus Buntstein, mehrere Sitzgelegenheiten, Bäume, hohe Sträucher, Rasenflächen und Blumen verschönern den Innenhof.

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

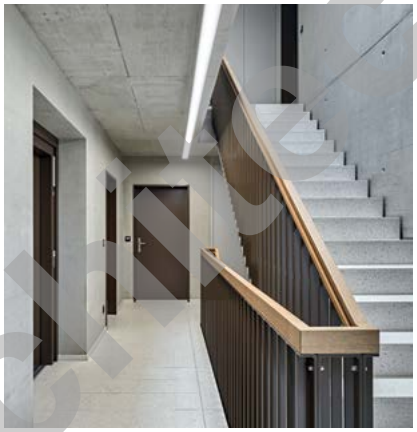
©Architekturforum

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 m³**
Grundstücksfläche:	**2204 m²**
Bruttogeschossfläche:	**6990 m²**
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**

©Architectes.ch

Architekturbau CRP Sàrl 1020 Renens – © P. Guillemin Februar 2019
8136 / RZ – Gedruckt auf zertifiziertem FSC-Papier aus vorbildlicher Waldwirtschaft – Fotos: HRS