



# ÜBERBAUUNG VERTSCHELL

NEUBAU 6 EINFAMILIENHÄUSER  
GRABS – SG

Nr. 12075D

**Bauherrschaft**  
ImoServ AG  
Dorfstrasse 18  
9472 Grabs

**Totalunternehmer**  
HRS Real Estate AG  
Heiligkreuz 44  
FL-9490 Vaduz

**Architekt**  
atm 3 ag  
Werdenstrasse 72  
9472 Grabs

**Bauingenieur**  
Linder & Bokstaller AG  
Bauingenieure und Planer  
Schönfeldstrasse 10  
9470 Buchs

**Elektroingenieur**  
Elektrizitätswerk  
Sennwald Genossenschaft  
Hauptstrasse 3  
9466 Sennwald

**HLKS-Ingenieur**  
HSH Installationstechnik AG  
Langäulistrasse 35  
9470 Buchs

**Bauphysik**  
Buri Bauphysik & Akustik AG  
Prapafier 6  
9477 Trübbach

**Lage des Bauobjektes**  
Kerbelweg 1, 3, 5 und  
Vertschellstrasse 2, 4, 6  
9472 Grabs

**Planung**  
2017

**Ausführung**  
2017 bis 2018



## LAGE / GESCHICHTE

Die Gemeinde Grabs (SG) liegt rund drei Kilometer nordwestlich der Stadt Buchs im oberen St.Galler Rheintal. Mit Bahn und Bus über den Grenzbahnhof Buchs sowie mit dem Auto über die Nationalstrasse A13 ist das Dorf bequem und gut erreichbar. Da viele Zuzüger die Gemeinde als ideales Lebensumfeld entdeckt haben, ist das Dorf stetig gewachsen: 2018 zählte Grabs rund 7000

Einwohnerinnen und Einwohner. Die Überbauung Vertschell mit sechs Einfamilienhäusern entstand auf einer grünen Wiese an der Ecke Vertschell-/Hauptstrasse, 100 Meter südöstlich des Dorfkerns. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Verkehr liegen in Gehdistanz zu den Neubauten.



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION





## KONZEPT / ARCHITEKTUR

Mit der Überbauung Vertschell konnte der einheimische Investor ImoServ AG sechs jungen Familien den Traum vom Eigenheim erfüllen – trotz der hohen Bodenpreise. Die Grundrisse der modernen Einfamilienhäuser sind derart grosszügig gestaltet, dass sie auch einer mehrköpfigen Familie ausreichend Raum bieten. Die Käufer konnten verschiedene Ausbauwünsche anbringen – nicht nur im Innenbereich. So hat jedes Haus eine andere Farbe bekommen – in Anlehnung an die Idee der Architekten, Häuser mit Erdfarbtönen zu bauen.

Die zweistöckigen Gebäude wurden in Massivbauweise aus Stahlbeton, Ziegeln und verputzter Aussenwärmendämmung erstellt. Die Flachdächer sind begrünt. Jedes Haus hat gegen Süden einen gedeckten Sitzplatz, umgeben von Rollrasen und kleineren Bepflanzungen. Entlang der Hauptstrasse wurde eine immergrüne Hecke angelegt. Jedes Haus verfügt über eine Doppelgarage und zwei Aussenparkplätze.

## BESONDERHEITEN

Der Investor gab das Ziel vor, die Einfamilienhäuser mit sehr gutem Ausbaustandard und hochwertigsten Materialien für weniger als eine Million Franken (inklusive Grundstück) anbieten zu können. Die Herausforderung bestand erstens darin, das Grundstück bezogen auf die Ausnutzungsziffer optimal auszunutzen und auf sechs gleich grosse Parzellen aufzuteilen. Eine weitere Schwierigkeit war, verschiedene Ausbauwünsche der Käufer zu berücksichtigen. Mit der Erfahrung und dem Knowhow der Totalunternehmung HRS Real Estate AG konnte das hochgesteckte Ziel erreicht werden – auch dank der hervorragenden, jahrelang bewährten Zusammenarbeit mit Handwerkern aus der Region.

## ENERGIEKONZEPT / NACHHALTIGKEIT

Die sechs Häuser wurden nach neusten energetischen Grundlagen konzipiert und entsprechen dem Minergie-Standard, wobei auf eine Zertifizierung verzichtet wurde. Die

Überbauung Vertschell ist an das Fernwärmenetz von Grabs angeschlossen. Die Fernwärme wird über isolierte Rohrleitungen aus der Kehrlichtverbrennungsanlage Buchs zu den sechs Häusern geführt und über eine Bodenheizung in den Räumen verteilt. Mit einer Leerverrohrung vom Dach bis zum Technikraum wurden die Häuser auch für eine allfällige Installation von Photovoltaik vorbereitet.

### PROJEKTDATEN

Gesamtkosten (CHF):	5,7 Millionen
Grundstücksfläche:	2787 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche:	1080 m <sup>2</sup>
SIA-Volumen:	6600 m <sup>3</sup>
Anzahl Wohnungen:	6
Anzahl Etagen:	1 UG + 2 OG
Parkplätze pro Haus	
Aussen:	2
Innen:	2

