



MEHRFAMILIENHAUS KÜHNIS

NEUBAU MIETWOHNUNGEN
GRABS – SG

Nr. 12077D

Bauherrschaft
Garage Kühnis AG
Staatsstrasse 57
9472 Grabs

Totalunternehmer
HRS Real Estate AG
Heiligkreuz 44
FL-9490 Vaduz

Architekt
Berger & Partner
Architekten SIA BSA
Oberstüdtlistrasse 7
9471 Buchs

Bauingenieur
Silvio Wille Ingenieurbüro
Zweistäpfl 26b
FL-9496 Balzers

Elektroingenieur
Gregor Ott AG
Sägastrasse 62
FL-9485 Nendeln

HLKS-Ingenieur
HSH Installationstechnik AG
Langäulistrasse 35
9470 Buchs

Bauphysik
Buri Bauphysik & Akustik AG
Prapafier 6
9477 Trübbach

Lage des Bauobjektes
Staatsstrasse 57
9472 Grabs SG

Planung
2015

Ausführung
2016 – 2017



LAGE/ GESCHICHTE

Das Dorf Grabs (SG) liegt im Rheintal, rund drei Kilometer nördlich der Stadt Buchs (SG). Am östlichen Rand von Grabs fliesst der Rhein vorbei, der die Landesgrenze zum Fürstentum Liechtenstein bildet. Grabs zählt rund 7000 Einwohnerinnen und Einwohner und ist über die A13 und dank guten Busverbindungen nach Buchs verkehrstechnisch hervorragend erschlossen.

Der Familienbetrieb der Garage Kühnis AG befindet sich mitten im Dorf an der Staatsstrasse 57, der wichtigsten Verkehrsachse durch Grabs. Gleich neben der Garage auf einer brachliegenden Wiese hat die HRS Real Estate AG im Auftrag der Garage Kühnis AG einen Neubau mit insgesamt zehn 2,5- bis 5,5-Zimmer-Mietwohnungen im Eigentumsstandard erstellt.



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

KONZEPT / ARCHITEKTUR

Das benachbarte bestehende Mehrfamilienhaus, das auch der Bauherrschaft gehört, diente als Denkanstoss für den vierstöckigen Neubau. So stehen die beiden Gebäude nun wie Senior und Junior beisammen. Beide kommen in einer Erdtonfarbe daher, wobei sich der Junior durch eine gebänderte Fassade abhebt. Auf der Höhe der Fenster umflessen Fassadenbänder mit einer Kratzputz-Technik den Neubau und heben sich vom Rest der Fassade ab, die in glattem Putz ausgeführt wurde.

Der Neubau mit Tiefgarage wurde in Massivbauweise in Stahlbeton und Mauerwerk erstellt und mit einer verputzten Aussenwärmedämmung versehen. Wie es die Bauherrschaft gewünscht hat, entspricht der Ausbau der Mietwohnungen einem hohen baulichen und materiellen Standard, der mit Eigentumswohnungen vergleichbar ist. Dazu gehören die Fenster aus massivem Schweizer Eichenholz und das Treppenhaus aus sandgestrahltem Sichtbeton.

BESONDERHEITEN

Für die Kratzputz-Technik an den Fassadenbändern hat ein Metallbauer extra einen Chromstahlkamm angefertigt. Der Abstand der Zähne des Kamms musste mehrmals geändert werden, bis der ausführende Gipser und der Architekt mit der wellenförmigen Struktur der Fassadenbänder zufrieden waren.

Die Herausforderung bestand darin, einen hohen Baustandard zu gewährleisten und gleichzeitig die Kosten tief zu halten. Dank der lokalen Verankerung und sehr guten Kontakten zum einheimischen Gewerbe ist dieser Spagat gelungen. Da die HRS Real Estate AG in der Region gleichzeitig mehrere vergleichbare Projekte realisierte, konnte sie

eine Synergien mit anderen Baustellen nutzen. Auf Wunsch der Bauherrschaft und wegen der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen wurde das qualitativ hochwertige Haus einen Monat früher fertiggestellt – und es gelang der HRS Real Estate AG sogar, die offerierten Kosten zu unterschreiten.

ENERGIEKONZEPT / NACHHALTIGKEIT

Der Neubau entspricht den Vorgaben des Minergie-Labels. Das Gebäude wurde an das bestehende Fernwärmenetz der Kehrichtverbrennungsanlage (KVA) Buchs angeschlossen. Über eine Bodenheizung wird das heisse Wasser aus der KVA in die Wohnungen verteilt.

PROJEKTDATEN

Gesamtkosten (CHF):	4,8 Millionen
Grundstücksfläche:	1700 m ²
Bruttogeschossfläche:	1050 m ²
SIA-Volumen	7391 m ³
Anzahl Wohnungen	
Total:	10
2½-Zimmer-Wohnungen:	2
3½-Zimmer-Wohnungen:	3
4½-Zimmer-Wohnungen:	4
5½-Zimmer-Wohnungen:	1
Anzahl Etagen:	1 UG + 4 OG
Parkplätze	
Aussen:	10
Innen:	22

