



Stadtverwaltung

Stadtentwicklung

Bahnhofstrasse 25

9200 Gossau

Tel. +41 71 388 43 22

www.stadtgossau.ch



Arealentwicklung Bischofzellerstrasse/ Nelkenstrasse, Grundstück 3335

Investorenwettbewerb Stadt Gossau
Bericht Beurteilungsgremium



Gossau, 12. Juli 2022

Impressum

Verfasserin und Herausgeberin
Stadt Gossau

Kontakt
Stadtentwicklung Gossau
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau
Tel.: +41 71 388 43 22
E-Mail: rene.haefeli@stadtgossau.ch

Inhalt

1	Einleitung.....	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Aufgabenstellung.....	1
1.3	Eckdaten Planungsparzelle	1
1.4	Perimeter	2
2	Organisation und Verfahren	2
2.1	Veranstalterin.....	2
2.2	Verfahrensart	2
2.3	Verfahrensablauf.....	3
2.4	Beurteilungsgremium	3
3	Vorprüfung	3
4	Beurteilung	4
4.1	Vorgehen	4
4.2	Bewertungskriterien	4
4.3	Bewertete Projekte.....	4
5	Bewertungen	5
5.1	Bewertung «Wir sind Stadtgarten – Nipkov – Stuecheli»	5
5.2	Bewertung «Lark Hill – Steiger Konzept»	7
5.3	Bewertung «Team Metter2Invest AG»	9
6	Empfehlung des Beurteilungsgremiums.....	11
7	Würdigung	11
8	Genehmigung.....	11

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Gossau will das in ihrem Besitz befindliche Grundstück Nr. 3335 im Baurecht einer Baurechtsnehmerin abgeben. Auf der heute ungenutzten Parzelle von rund 5'400 m² soll eine Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil entstehen. Mittels einem Baurecht will die Stadt der Baurechtsnehmerin das Recht erteilen, während mehreren Jahrzehnten auf ihrem Grundstück Bauten und Anlagen zu erstellen und zu betreiben.

Die Stadt hat ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Investorenwettbewerbes durchgeführt. Grundlage ist das Wettbewerbsprogramm vom 21. Juli 2021.

1.2 Aufgabenstellung

Gesucht wird eine attraktive und innovative Lösung für eine zukünftige Grundstücksnutzung, welche das Quartier stärkt und bereichert und ein Wohnungsangebot im mittleren und höheren Preissegment anbietet. Dabei werden zukunftsfähige Konzepte für eine verdichtete Überbauung mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen erwartet.

1.3 Eckdaten Planungsparzelle

Adresse	Bischofzellerstrasse / Nelkenstrasse
Parzelle Nr.	3335
Landfläche	5'407 m ²
Zonierung	Wohn- und Gewerbezone WG3
Bauliche Ausnützung	Ausnützungsziffer 0.65



Abb. Ausschnitt Zonenplan, Parzelle orange eingrahmt, Quelle: Geoportal SG, ergänzt Stadtentwicklung

1.4 Perimeter

Das Grundstück liegt in einer Wohn- und Gewerbezone an der Bischofzellerstrasse im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Gossau. Es wird im Westen durch die Bischofzellerstrasse und im Süden durch die Nelkenstrasse begrenzt. Die Parzelle stösst östlich an ein Wohngebiet. Im Süden setzt sich die Wohn- und Gewerbezone fort.



Abb. Ausschnitt Katasterplan, Perimeter rot eingrahmt, Quelle: Geoportal SG, eingefärbt Stadtentwicklung

2 Organisation und Verfahren

2.1 Veranstalterin

Der Investorenwettbewerb wurde von der Stadt Gossau, Abteilung Stadtentwicklung, organisiert und begleitet.

Stadtentwicklung Gossau

Bahnhofstrasse 25

9200 Gossau SG

Tel.: +41 71 388 43 22

E-Mail: rene.haefeli@stadtgossau.ch

2.2 Verfahrensart

Der Investorenwettbewerb wurde im zweistufigen, selektiven nicht anonymen Verfahren durchgeführt. Das Bau-recht soll an den Entwickler gemäss Empfehlung des Beurteilungsgremiums übertragen werden. Vorbehalten bleibt die Zustimmung von Stadtrat und Stadtparlament.

Die Abgabe von Grundstücken des städtischen Finanzvermögens untersteht als Desinvestition nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Um ein faires Verfahren zu gewährleisten, werden, wo möglich und sinnvoll, die Verfahrensgrundsätze des öffentlichen Beschaffungsrechts herbeigezogen. Rechtsansprüche können hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

2.3 Verfahrensablauf

In Phase 1 wurde 2021 ein Präqualifikationsverfahren durchgeführt. Für die Bewerbung erarbeiteten die Entwickler eine grobe Nutzungsidee. Es haben sich sechs Bewerberteams für eine Präqualifikation beworben.

Vier Bewerberteams wurden für die Weiterbearbeitung zugelassen, ein Bewerberteam hat sich später zurückgezogen.

In der Phase 2 haben die verbleibenden drei Teams ihre Nutzungsidee zu einer Projektstudie verfeinert, die Typologie, Aussenraumgestaltung und die Erschliessung vertieft und mögliche Nutzungen aufgezeigt. Das Beurteilungsgremium hat am 6. April 2022 separate Zwischenbesprechungen mit den Teams geführt.

Im Wettbewerbsprogramm war u.a. die verlangt, dass eine optimierte Verkehrserschliessung für die Parzelle 3335 und die nördlich benachbarten Grundstücke Nr. 754, 755, 1613 und 3653 aufzuzeigen sind. Im Verlauf des Verfahrens zeigte sich, dass eine Verbindungsstrasse zwischen der Nelkenstrasse und den Parz. 754, 755 und 3653 für die Entwicklung eines attraktiven Freiraumes für die geplante Wohnsiedlung eine zu grosse Einschränkung ist. Die Abklärungen haben ergeben, dass eine Erschliessung der drei Parzellen direkt ab der Bischofzellerstrasse möglich ist. Damit entfällt diese Bedingung und entlastet damit die Parzelle 3335. Es wurde den Teams überlassen, ob sie an dieser Erschliessungsstrasse festhalten oder nicht.

2.4 Beurteilungsgremium

Personen mit Stimmrecht

- Wolfgang Giella, Stadtpräsident, Departementsvorsteher Inneres Finanzen Kultur (Vorsitz)
- Oya Atalay, Architektin, Direktorin ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
- Werner Binotto, Architekt, Altstätten
- Yvo Lehner, Leiter Hochbauamt
- René Haefeli, Leiter Stadtentwicklung

Personen ohne Stimmrecht (beratende Stimme)

- Heinz Loretini, Leiter Finanzamt
- Toni Inauen, Projektmitarbeiter Stadtentwicklung

3 Vorprüfung

Die Teams haben alle Planunterlagen und Modelle fristgerecht und vollständig eingereicht. Alle Projekte halten die Vorgaben des Wettbewerbsprogramms ein und wurden zur Bewertung zugelassen.

4 Beurteilung

4.1 Vorgehen

Das Beurteilungsgremium trat zur Beurteilung der drei Projekte am 29. Juni 2022 zusammen. Die Teams stellten ihre Projekte vor und haben Fragen des Beurteilungsgremiums beantwortet.

4.2 Bewertungskriterien

Die Projekte wurden vom Beurteilungsgremium namentlich nach den folgenden Kriterien bewertet:

- Einfügung und ökologische Nachhaltigkeit im städtebaulichen Kontext, Raum- und Adressbildung, architektonische Qualität
- Innovationsgehalt
- Qualitätsvolle und vielfältig nutzbare, teils naturnahe, teils urbane, private und gemeinschaftsfördernde Aussenräume
- Gewährleistung der haushälterischen Nutzung der verfügbaren Flächen, insbesondere durch eine effiziente Feinerschliessung
- Fortschrittliches Energiekonzept mit möglichst hohem Anteil erneuerbarer Energieträger
- Sozialräumliche Aspekte: Nutzungsvielfalt, Begegnungs- und Aufenthaltsqualität. Hindernisfreie Gestaltung der Wohnbauten und Aussenräume

4.3 Bewertete Projekte

Die Jury hat folgende Projekte bewertet:

Name Bewerberteam	Mitglieder Bewerberteam
Wir sind Stadtgarten – Nipkov – Stuecheli	Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten, 9000 St.Gallen Stücheli Architekten AG, 8045 Zürich Nipkow Landschaftsarchitekten, 8008 Zürich
Lark Hill – Steiger Konzept	Lark Hill AG, 9535 Wilen b. Wil Steiger Concept 8045 Zürich Mettler Landschaftsarchitekten 9200 Gossau
Team Metter2Invest AG	Metter2Invest AG, 9016 St.Gallen K&L Architekten AG, 9012 St.Gallen Hager Partner AG, 8032 Zürich Blumer-Lehmann AG 9200 Gossau

5 Bewertungen

5.1 Bewertung «Wir sind Stadtgarten – Nipkov – Stuecheli»



Die insgesamt gute städtebauliche Konzeption wird nach der Zwischenbesprechung weiter konkretisiert. Die Innenhöfe erhalten ein klares Profil. Die privaten Bereiche sind prägnanter herausgearbeitet und der Hof mit einer homogenen öffentlichen Fläche und grossen Bäumen gut gestaltet. Auch in diesem Vorschlag können die Bäume alt werden. Um die Bebauung herum ist ein vielfältiger grüner Gürtel vorgesehen. In den Erläuterungen wird von einer «Insel» gesprochen, was im Hinblick auf die Integration der Überbauung ins Quartier nicht angestrebt ist.

Städtebaulich ist der Verzicht auf ein Attikageschoss nachvollziehbar. Während die Aussenräume mit drei Baukörpern in der vorgeschlagenen Form im Hinblick auf eine gute Belichtung noch verträgliche Proportionen aufweisen, würde ein weiteres Geschoss diese massgeblich beeinträchtigen, was wiederum einen negativen Einfluss auf den Wohnwert hätte.

Nach wie vor sind die Wohnungen, namentlich im Erdgeschoss, gut angedacht, und die vorgeschlagenen differenziert hohen Räume werden positiv besprochen. Hingegen überzeugen die innere Wohnungsorganisation und Einteilungen noch nicht in allen Belangen. Die verhältnismässig geringen Schottenabstände generieren keine günstigen Proportionen für die Wohnzimmer. Auch fehlen teilweise die Garderobenbereiche bei den Zugängen. Die Vielfalt der Wohnungstypologien ist zwar recht gross, aber insgesamt stark von der inneren baulichen Struktur geprägt. Diese teilweise beengten Verhältnisse werfen im Hinblick auf Eigentumswohnungen (und deren Wiederverwertung) einige Fragen auf. Die Erschliessung über Loggien in der vorgeschlagenen Form wirkt recht forciert. Doch auch wenn der Vorschlag den Laubengang als Begegnungszone neu entdeckt und als interessante Lösung präsentiert, geht der Verzicht auf einen privaten Aussenbereich zu weit, zumal der vorgeschlagene Aussenbereich auch noch durch den allgemeinen Durchgang beschnitten wird. Der ursprüngliche Genossenschaftsgedanke hätte hier allenfalls Entlastung gebracht. Die grosse Anzahl gleicher Wohnungstypen wäre allerdings auch in jenem Fall in der Vermarktung anspruchsvoll gewesen; bei «normalen» Eigentumswohnungen ist dies kaum realistisch. Hier wäre in Bezug auf den privaten Aussenraum eine Korrektur angezeigt gewesen.

An der Ecke Bischofzellerstrasse/Nelkenstrasse ist nun ein Gemeinschaftsraum vorgesehen. In der ursprünglichen Fassung kam diesem Bereich noch eine grössere Bedeutung zu. In der vorliegenden Fassung fragt man sich, ob dieser Raum an der richtigen Stelle liegt. In seiner Grösse entspricht er der Neubebauung, schafft aber kein darüberhinausgehendes Angebot. Für diese begrenzte Nützlichkeit ist er an der vielbefahrenen Bischofzellerstrasse etwas deplatziert.

Die Erschliessung der Wohnungen im Erdgeschoss ist unterschiedlich und variabel, was positiv bewertet wird. In den Obergeschossen erfolgt sie über eine zentrale Lift- und Treppenanlage und die bereits erwähnten Laubengänge. Diese sind grosszügig angedacht und als Laubengänge durchaus attraktiv gestaltet. Die Erschliessung der

Tiefgarage erfolgt über eine offene Rampe an erschliessungsmässig guter, jedoch auch räumlich prominenter Stelle. Die Tiefgaragen sind knapp bemessen, aber gut platziert. Der Aushub ist klein. Insgesamt leistet der Vorschlag einen guten Beitrag zu einer innovativen konzeptionellen Nachhaltigkeit.

Die Erstellungskosten lassen, zusammen mit dem Baurechtszins, attraktive Wohnpreise erwarten. Dazu trägt auch die vorgeschlagene und nachvollziehbare Hybridbauweise zu. In wie weit ein konsequenter Holzbau verfolgt werden kann oder soll, bleibt offen. Jedenfalls dürfte die vorliegende Lösung sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch nachhaltig sein.

Zusammenfassend bedauert das Beurteilungsgremium, dass mit dem nachvollziehbaren Entscheid weg von einer Genossenschaft hin zu Stockwerkeigentum, keine Reaktion in der inneren Organisation der Wohnungen erfolgt ist. Unabhängig davon zeigt sich jedoch auch, dass das mit drei Baukörpern besetzte Areal keine weitere Erhöhung der Baukörper zulässt, ohne dass dadurch die Innenhöfe beträchtlich beeinträchtigt werden. Der ökonomische Spielraum auf der Basis der vorgeschlagenen Konzeption ist damit doch erheblich eingeschränkt.

5.2 Bewertung «Lark Hill – Steiger Konzept»



In der Weiterbearbeitung nach der Zwischenbesprechung hat das Projekt insbesondere entlang der Bischofzellerstrasse eine interessante Wende genommen. Die geteilte Strassenbebauung wirkt sowohl homogener als auch flexibler, als der ursprünglich vorgeschlagene, etwas schroffe Baukörper. Die architektonische Umsetzung dieser beiden Baukörper nimmt nun den Dialog mit der REFH-Siedlung auf. Die ortsbauliche Idee wurde insgesamt erfolgreich weiterbearbeitet.

Es bleiben aber konzeptionelle Fragen offen. Beispielsweise erstaunt der Vorschlag von drei Atelierhäusern an guter Lage, obwohl es entlang der Bischofzellerstrasse freie Gewerbefläche gibt. Nicht nur die niedrigste angebotene Dichte würde sich dadurch verbessern, sondern auch das Angebot der REFH vergrössern und damit als Struktur stärken. Mit einer besseren Nutzung des Grundstückes hätte in der weiteren Bearbeitung möglicherweise ein grösseres Angebot an REFH realisiert werden können. Vielleicht ist aber das Grundstück letztlich doch zu klein, um das vorliegende Konzept ausgewogen umsetzen zu können.

Irritierend bleibt jedenfalls der gewählte REFH-Typus an sich. Das Muster ist nicht unbekannt. Die Möglichkeiten der räumlichen Gestaltung mit gegenseitig stark versetzten Volumen bleiben jedoch weitgehend ungenutzt. Die Gebäude bleiben schlichte, tiefe Schottenbauweise, die zwar viel Aussenfläche generieren. Diese kann jedoch nicht für die Belichtung genutzt werden, da ansonsten die Privatsphäre gestört würde. Das ist aber nicht der einzige Grund, weshalb der Grundrissvorschlag wenig überzeugt. Es ist nachvollziehbar, dass eine grosse Individualität angestrebt wird. Es wäre jedoch von Vorteil gewesen, zwei, drei typische Grundrisse vorzulegen.

Die Wohnungen in der Strassenrandbebauung sind demgegenüber gut angedacht, vor allem bezüglich der Vermeidung aufwendiger Lärmschutzmassnahmen. Auch die Duplex-Wohnungen leisten dazu einen Beitrag, wenngleich sie eher als Spielerei und nicht als zwingend notwendig erachtet werden. Etwas unglücklich proportioniert sind die vorgeschlagenen Gewerberäume im Erdgeschoss. Sie besitzen zu wenig Tiefe, um vielfältig genutzt werden zu können.

Nicht in allen Punkten befriedigend ist auch die architektonische Umsetzung. Bei den strassenbegleitenden Bauten ist sie nachvollziehbar, bei den REFH wirkt sie hingegen zu schematisch und schlecht proportioniert. Vor allem ist nicht nachvollziehbar, weshalb für beide doch sehr unterschiedlichen Typologien die gleiche Sprache gewählt wurde.

Die verhältnismässig niedrigen Erstellungskosten trotz aufwendiger Bauweise überraschen. Die vorgeschlagene Holzbauweise überzeugt nicht, zumal es gerade in den beiden Strassenbauten recht komplexe Volumenüberschneidungen innen und aussen gibt. Bei der Schottenbauweise ist das eher denkbar. Hier dürfte jedoch der Brandschutz einen erheblichen Einfluss auf die Konstruktionsweise haben. Vor diesem Hintergrund wird das wirtschaftliche Angebot kritisch besprochen.

Das angedachte, rigorose Mobilitätskonzept mit nur 12 Autoabstellplätzen wird bezweifelt. Es ist fraglich, ob es im Kanton St.Gallen überhaupt bewilligungsfähig ist. Unabhängig davon ist es für die Region letztlich zu pro-

gressiv, auch wenn die Ausstattung mit Fahrradabstellplätzen sehr gut ist. Bei einer (wohl notwendigen) Erweiterung der Tiefgarage, wie sie im Entwurf auch bereits angedacht ist, würde sich die bereits kritisch beurteilte Wirtschaftlichkeit des Überbauungsvorschlages weiter verschlechtern.

Die wirtschaftliche Tragbarkeit überzeugt nicht durchgehend, zumal die 12 Autoabstellplätze zu wenig sein werden und hier eine weitere Investition zu berücksichtigen ist. Der geplanten Gesamtinvestition von 19'460'000 CHF (inkl. MWST) stehen Bruttoeinnahmen von 450'880 CHF gegenüber, also 2.32 % Bruttorendite. Die Fremdkapitalisierung beträgt mit 70 % 13'622'000 CHF, welche aktuell zu mindestens 1.5 % zu kapitalisieren ist, hinzu kommt noch der Baurechtszins. Nicht gerechnet sind laufende Betriebskosten und die Zusatzinvestition der Erweiterung der Tiefgarage, welche mit mindestens 500 CHF/m³ zu rechnen ist. Fazit: Finanziell ist dies nach derzeitigen Berechnungsgrundlagen eine altruistische Investition.

Insgesamt bleibt der Bebauungsvorschlag ein interessantes Versprechen. Er besitzt ein Potential, das in verschiedener Hinsicht noch nicht ausgereizt ist. Auch wenn das Konzept intensiv weiterbearbeitet und wenn wesentliche Verbesserungen erreicht wurden, bleibt der Vorschlag ein Experiment mit fraglicher Rentabilität.

5.3 Bewertung «Team Metter2Invest AG»



Das an der Zwischenbesprechung vorgestellte Konzept wurde weiterverfolgt und vertieft. Wesentliches neues Element sind die beiden Pavillons im Innenhof. Sie fassen den grosszügigen Hof und geben ihm eine gewisse Intimität. Neu ist ebenfalls die Gestaltung entlang der Bischofzellerstrasse, da das Retentionsbecken nicht im Strassenabstand vorgesehen werden kann.

Trotzdem bleibt die Bebauung gerade so weit von der Strasse abgerückt, dass keine aufwendigen Lärmschutzmassnahmen getroffen werden müssen. Der Raum zwischen Gebäude und Strasse wird mit grossen Bäumen bestückt. Die Erdgeschosse werden mit Pergolen geschützt und räumlich bereichert. Der in städtebaulicher Hinsicht nicht unproblematische Raum kann mit einer nördlichen Fortsetzung des Grünraums bis zu den Industriegebäuden und einer zukünftigen Strassenbebauung an der westlichen Seite der Bischofzellerstrasse zu einer schlüssigen Stadteinfahrt werden. In diesem Sinne kann der spezielle Raum sowohl thematisch wie räumlich interessant werden.

Die Erschliessung der Anlage erfolgt über den Innenhof. Beim Zugang wird die Tiefgarageneinfahrt in einen einstöckigen Pavillon integriert. Die Tiefgarage selbst ist gut zwischen die beiden Bauten gelegt. Der anfallende Aushub ist minimal gehalten. Die hohe Qualität dieser Lösung ist, dass sie einen grossen Teil des Innenhofes un bebaut lässt, was im Hinblick auf dessen Gestaltung von zentraler Bedeutung ist. Pro Wohnung ist ein Abstellplatz vorgesehen. Genügend gut erschlossene Fahrradabstellräume sind zwar vorhanden, doch zu viele sind im UG vorgesehen. Wünschenswert wäre ein zusätzliches Angebot für Mietwagen oder Parkplätze dafür. Prüfenswert wäre in der Weiterbearbeitungsphase allenfalls die Berücksichtigung bestehender Parkplatzkapazitäten im benachbarten Quartier.

Die zwei viergeschossigen Baukörper fassen einen grosszügigen Hof, dessen Potential ohne die ursprüngliche Durchfahrtstrasse nun herausgearbeitet werden konnte. Über diesen Innenhof erfolgt die Erschliessung der Wohnungen, was in Bezug auf die Belebung des Raumes positiv ist. Er wird damit Begegnungszone und Erholungsraum gleichermaßen. Im westlichen Bereich des Hofes können die Bäume gross und alt werden. In einem Gemeinschaftspavillon ist dort die Infrastruktur für verschiedene Anlässe untergebracht. Der östliche Bereich des Hofes, unter dem die Tiefgarage liegt, ist offener gestaltet, während der Zugang bei der Nelkenstrasse wieder mit grossen Bäumen eingefasst wird. Die in diesem Bereich vorgeschlagenen Besucherparkplätze sind gut positioniert, beeinträchtigen jedoch die rückwärtige Wohnung. Insgesamt wird diese differenzierte Freiraumgestaltung sehr positiv gewertet. Mit der Chance auf (dereinst) grosse, alte Bäume zeichnet sich eine spezielle und ausserordentliche Wohnqualität rund um den neuen, grosszügigen Innenhof ab.

Begrüsst werden die gut proportionierten Wohnungen in beiden Häusern. Zwar weisen sie alle dieselben, eher konservativen Strukturen auf und bieten wenig Vielfalt. Sie sind jedoch in sich gut organisiert, sehr praktikabel und weisen einen hohen Wohnwert auf. Sie besitzen eine angenehme Privatheit in der ansonsten offenen neuen Bebauung. Auch der Wohnungsmix ist gut gelöst.

Der Zone zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Wohnungen kommt besondere Bedeutung zu. Mit den vorgeschlagenen baulichen Massnahmen und der Zonierung der Aussenraumgestaltung ist sie konzeptionell bereits gut strukturiert. Trotzdem kann man sich in diesem Bereich noch weitere Massnahmen vorstellen.

Der Holzbau ist glaubwürdig dargestellt und wird begrüsst. Dass der Holzbauunternehmer bereits in dieser Projektierungsphase beigezogen wurde und Teil des Teams ist, unterstreicht die Absicht nachhaltig. Vor diesem Hintergrund und der einfachen und klaren Gebäudestruktur lassen sich auch die vergleichsweise moderaten Anlagekosten erklären.

Die architektonische Umsetzung entwickelt sich aus der inneren Gebäudestruktur und ist konsequent als Holzbau umgesetzt. Die Fassaden sind geprägt von Loggien oder Balkonen, die nicht zuletzt im Hinblick auf einen nachhaltigen Unterhalt der Fassaden und der Bewirtschaftung des Innenraumklimas vorteilhaft sind. Darüber hinaus besitzen sie auf Grund der einfachen Gestaltung eine grosszügige und wohnliche Atmosphäre. Noch etwas zurückhaltend ist die Gestaltung der Stirnfassaden. Besonders an der Nelkenstrasse würde eine Fassade mit Fensteröffnungen einen angemessenen Auftritt ermöglichen.

Insgesamt überzeugt der Entwurf mit einem robusten, einfachen Konzept. Der Entscheid, mit zwei Bauten einen grosszügigen zentralen Innenhof zu formen, ergibt einen hohen Identifikationswert für die neue Bebauung. Es ist die angemessene Reaktion auf das vorhandene Grundstück und seine Dimensionen. Von ausserordentlicher Qualität ist die Möglichkeit der grossen Bäume, die dereinst zu einem ausserordentlichen Wohngefühl in der gesamten Anlage beitragen werden. Zusammen mit der Gestaltung des Hofes und dem vorgeschlagenen Mobilitätskonzept leisten sie einen wertvollen Beitrag zum Wohnungsangebot in der Region Gossau.

6 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium schlägt einstimmig das Team mettler2invest zur Weiterbearbeitung vor. Es weist mit einem robusten und klaren Konzept eine nachhaltige Bebauungsmöglichkeit auf. Mit dem vorgeschlagenen Innenhof, zusammen mit dem alternativen Mobilitätskonzept, entsteht eine Wohnbebauung von hoher Qualität. Auch besitzt die Bebauung entlang der Bischofzellerstrasse das Potential für eine interessante städtebauliche Lösung des Stadteinganges.

7 Würdigung

Die Ausschreibung für den Investorenwettbewerb wurde mit der Vision lanciert, eine innovative Wohnüberbauung und neue, nachhaltige Lösungen für das Wohnen und Arbeiten zu finden. Bereits bei den Zwischenbesprechungen hatte es sich gezeigt, dass es diese eine innovative Lösung vermutlich nicht gibt. Die Innovation als Erneuerung findet vielmehr in vielfältiger Weise bereits statt. Es zeichnete sich rasch ab, dass es stattdessen um die Kombination bereits bekannter, jedoch teilweise noch wenig umgesetzter baulich-gestalterischer Ansätze zu einer spezifischen Lösung gehen würde. Alle drei Teams haben gezeigt, dass pragmatische, machbare und nachhaltige Lösungen möglich sind. Der Umgang mit reduzierten Untergeschossen zur Reduktion der Aushubmengen ist ein Aspekt dieser Lösungen, die Formung von Aussenräumen und deren Gestaltung zur Sicherstellung einer guten mikroklimatischen Kühlung ein anderer. Die drei Teams haben mit ihren fundierten Beiträgen wesentliche Inputs zur Lösung der gestellten Aufgabe geliefert.

Es hat sich allerdings gezeigt, dass das Grundstück 3335 zwar gute Proportionen aufweist, dass aber auf Grund der doch eher geringen absoluten Grösse die Möglichkeiten der Bebauung eher limitiert sind. Schliesslich hat es sich auch gezeigt, dass die ursprünglich vorgesehene Durchquerung des Areals bei allen Lösungen zu einer Minderung der Wohnqualität geführt hätte.

8 Genehmigung

Das Bewertungsgremium erklärt sich mit diesem Beurteilungsbericht einverstanden.

Gossau, 12. Juli 2022

Wolfgang Giella



Oya Atalay



Werner Binotto



Yvo Lehner



René Haefeli

