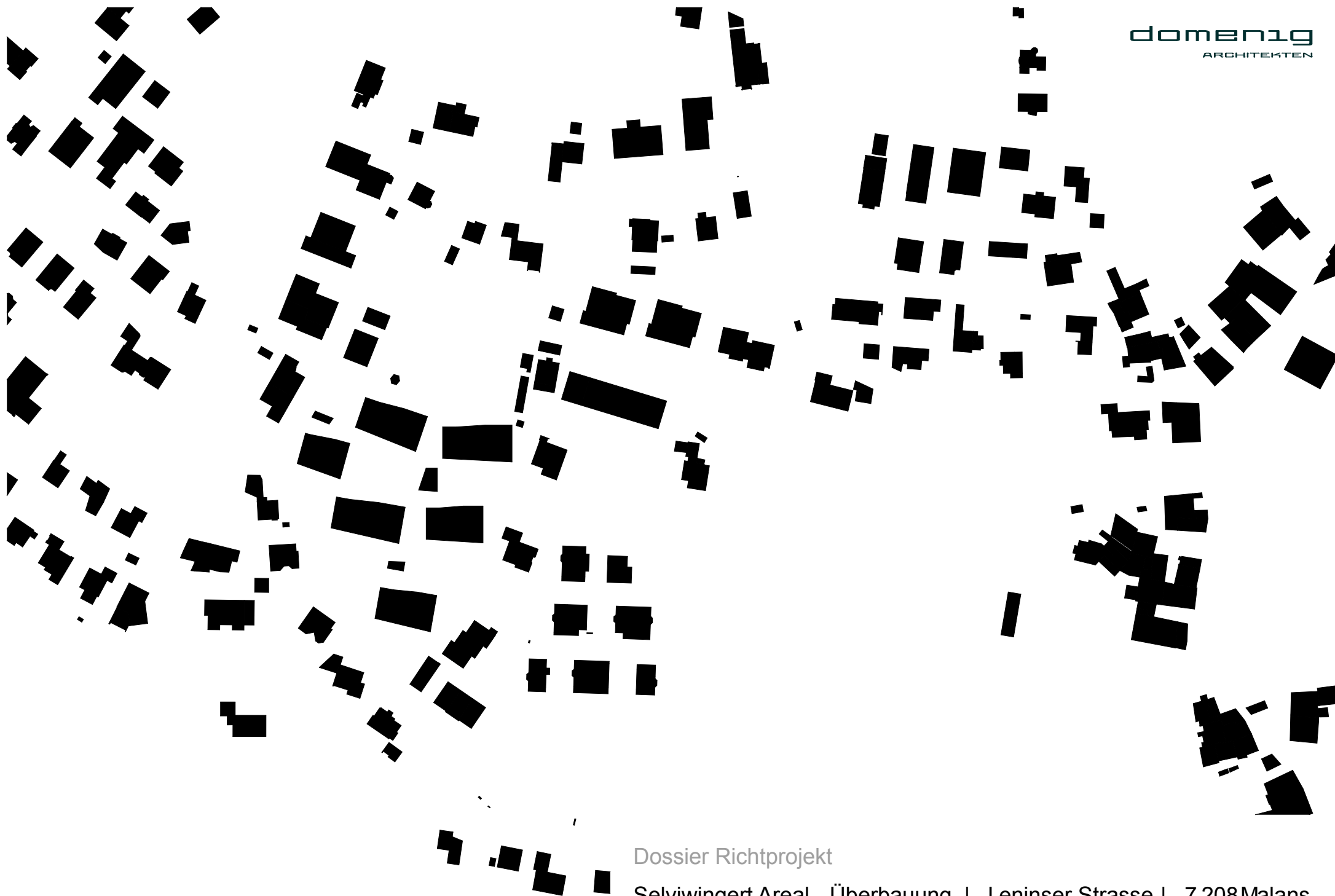




Dossier Richtprojekt

Selviwingert Areal - Überbauung | Jeninser Strasse | 7208 Malans

Analyse / Konzept Quartierplan „Selwingert“ Malans

Ort und Situation

An der historischen Verbindung „Jeninserstrasse“ zwischen Malans und Jenins liegen die Parzellen 167, 45 und 48, welche den Planungssperimeter für das vorliegende Projekt einhalten.

Ortstypisch wird der sich dort befindende Weinberg von einer Mauer umschlossen und entspricht so der Typologie des „hortus clausus“. Der Weinberg liegt sich sanft in den Hängen, welcher von Nord nach Süd fällt. Der tiefste Punkt liegt auf 580 m ü. M., der höchste auf 595 m ü. M. Die Hangneigung beträgt im Mittel ca. 13 %.

Der Jeninserstrasse abwärts folgend, gelangt man in wenigen Gehminuten ins historische Zentrum von Malans. Dieses ist geprägt von grossstädtischen Reihenhäusern, seinem Dorfplatz und der angegliederten kleineren, weitestgehend historischen Bausubstanz entlang der angrenzenden Strassen. Unter dem historischen Kern liegt sich der Gürtel der Weinberge und der Kellereien, welche auch heute noch ein prägendes Charakteristikum der Büncher Herrschaft sind.

Beginnend in den sechziger bzw. sebziger Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden zwischen den Weinbergen vor allem kleine, für diese Zeit typische heterogene Einfamilienhaus-Quartiere. Ein solches umgibt auch den Selwingert. Vom Wigerthang aus eröffnet sich ein beeindruckendes Panorama ins Rheintal.

Mit der Berücksichtigung dieser Parameter stellt sich primär die Frage nach der städtebaulichen Einbindung eines neuen Quartiers in den bestehenden gewachsenen Ort. Des Weiteren müssen funktionale, soziale, ökologische und ökonomische Aspekte untersucht werden.

Das Planungsgebiet ist frei von Invasionen durch Gewerbe, Industrie oder Durchgangsverkehr. Das Umfeld verfügt somit über eine für die Wohnnutzung optimale ländliche, naturnahe Qualität.

Der Zonenplan sieht entsprechend im Bereich Selwingert die Wohnzone W3 mit einer Grundnutzung von AZ 0.6 vor. Im Sinne einer rauplanerisch sinnvollen Verdichtung kann diese im Quartierplan mit einem fünfzehnprozentigen Bonus AZ 0.69 betragen.

Aus stadplanerischer Sicht ist eine solche Verdichtung innerhalb bestehender Siedlungen absolut wünschenswert. Bei gleichzeitig wachsender Bevölkerungszahl und dem Wunsch nach größeren und moderneren Wohneinheiten kann nur so eine weitere Zersiedelung des ländlichen Raums verhindert werden und somit die Flächen gestellt werden für den Erhalt des Landschaftsbildes, für nachhaltige Ressourcennutzung und Klimaschutz, für intakte Natur und Artenvielfalt.

Im Dialog mit dem historischen Malans soll ein neues, lebendiges Wohnquartier entstehen, das sich zureinen auf lokale Besonderheiten bezieht und diese aufgreift, zum anderen durch eine zeitgemässe architektonische Formensprache und qualitativ hochstehende Ausführung überzeugt.



Malans, Ortskern



Selwingert mit Blick ins Rheintal

Baugkonzept

Vorgesehen ist eine lockere Bebauung mit sechs parallel der Längsneigung gestaffelten Einzelbaukörpern, welche vielfältige Aus- bzw. Durchblicke eröffnen. Das Raumprogramm sieht eine ausgewogene Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen vor. Grössere Wohnungen sprechen Familien an, kleinere Wohnungen eignen sich für Paare oder alleinstehende Personen aller Altersschichten. Alle Wohnungen verfügen über grosse Loggien oder eine Terrasse mit privatem Gartenanteil.

Dabei wird zwischen vier Gebäudetypen von 19, 24, 27 und 29 Metern Länge unterschieden. Die beiden kleineren Typen besitzen zwei, der grösste Typ drei Wohnungen pro Geschoss. Alle erhalten eine Attikawohnung.

Es wird auf für die Region typische Materialien zurückgegriffen. Während die oberen Geschosse und die Brüstung der Loggien verputzt in Erscheinung treten, bildet das Erdgeschoss einen Sockel aus Naturstein. Ebenso sind an der Südfassade die Wände innerhalb der Loggien mit Naturstein bekleidet, die sich unterbrochen durch das verputzte Brüstungsband über die Südwest- und Südostecke des Gebäudes fortsetzen.

Das Erdgeschoss tritt dabei als massiver Baukörper aus dem Gelände hervor, während in den darüberliegenden Geschossen die Loggien nach innen einspringen. Das so entstehende Wechselspiel aus Masse und Geschlossenheit auf der einen und Transparenz und Leichtigkeit auf der anderen Seite verleiht der Fassade ihre Prägnanz.

Die südliche Hauptfassade erhält grosse Verglasungen, die den Innenraum fliessend zur Terrasse oder Loggia übergehen lassen. Der Bereich der Loggien wird unterbrochen durch einen Einschnitt, welcher Wohnräume enthält. Dieser tritt als vertikales Gestaltungselement in Erscheinung, während die verputzten Brüstungen über die gesamte Fassadenlänge bis über die Südwest- und Südostecke des Gebäudes horizontale betonen.

Die übrigen Fassaden werden durch eine gleichmässige Struktur aus verschiedenen Fenstertypen gegliedert. Die grossen Schlafzimerfenster sorgen für eine gute natürliche Belichtung der Räume.

An der Nordseite wird die Flucht der Fassade in den oberen beiden Geschossen durch eine Diagonale unterbrochen, während sie auf Eingangsniveaue gerade weiterverläuft und so eine klare Eingangssituation definiert.

Besonderes Augenmerk wird auf die Gestaltung der Umgebung gelegt: Durch die Verlegung der Parkplätze in eine einzige Tiefgarage können derortsch öffentlich genutzte Freiflächen und Kinderspielflächen generiert werden. Diese schaffen, vernetzt durch Fusswege, Raum zur Begegnung und Kommunikation innerhalb des Quartiers. Sie bieten sie auch die Möglichkeit, ein Gefühl der Nachbarschaft und Identität zu erzeugen.

Die Begrünung sieht regionale Pflanzen vor: Hochstamm, Hecken, Kräuter, Blumenwiesen. Der bisherige Charakter des Nutzgartens wird so erhalten bleiben.

Zur Jeninserstrasse grenzt sich das Quartier durch eine Mauer ab, welche anstelle der bestehenden Wingertrauer erstellt wird. Ein neues Trottoir verbessert die Anbindung an den Dorfkern für Fussgänger.

Die neue Typologie des Mehrfamilienhauses, welche in der näheren Umgebung ohne nennenswertes Vorbild ist, kann sich so gleichzeitig in den gewachsenen Bestand integrieren und darüber hinaus ein Zeichen setzen für eine zeitgemässe architektonische und städtebauliche Gestaltung.



traditionelle Wingertrauer am Selviwingert



typische Einfamilienhäuser entlang der Jeninser Strasse

Haus C														
Etappe 2														
Typ C														
Stockwerk	UG	EG			OG1			OG2			AT		TOTAL	
Wohnung		EG1	EG2	EG3	OG1.1	OG1.2	OG1.3	OG2.1	OG2.2	OG2.3	AT	AT		
2.5 Zi.		1	1	1		1			1				5	
3.5 Zi.					1								1	
4.5 Zi.							1	1		1			3	
5.5 Zi.											1		1	
Ges.													10	
BGF	-	-	85.05	69.53	85.45	-	118.22	65.10	127.34	-	130.30	65.10	127.34	1'032.71
HNF	-	202.94			264.31			274.40			134.35		876.00	
NNF	44.11	85.06			-			-			15.53		144.70	
VF	23.44	33.95			27.93			26.18			4.72		116.22	
FF	-	4.84			-			-			-		4.84	
NGF	67.55	326.79			292.24			300.58			154.60		1'141.76	
ANF	-	94.46			44.41			39.05			188.46		366.38	
Kubatur	1'201.23	1'243.38			1'054.67			1'058.30			716.87		5'274.45	
PP WHG		1	1	1	1	1	2	2	1	2	2		14	

Haus D1														
Etappe 2														
Typ D														
Stockwerk	UG	EG			OG1			OG2			AT		TOTAL	
Wohnung		EG1	EG2	EG3	OG1.1	OG1.2	OG1.3	OG2.1	OG2.2	OG2.3	AT	AT		
2.5 Zi.			1	1		1			1				4	
3.5 Zi.		1											1	
4.5 Zi.					1		1			1			3	
5.5 Zi.								1			1		2	
Ges.													10	
BGF	-	-	105.55	74.00	88.27	-	128.94	69.81	129.76	-	145.06	69.81	129.76	1'109.74
HNF	-	228.03			280.16			293.67			141.55		943.41	
NNF	98.64	71.79			-			-			19.49		189.92	
VF	22.95	31.50			28.39			26.59			4.95		114.38	
FF	-	18.57			-			-			-		18.57	
NGF	121.59	349.89			308.55			320.26			165.99		1'266.28	
ANF	-	101.57			53.67			45.69			198.56		399.49	
Kubatur	1'152.75	1'332.96			1'118.85			1'123.90			765.79		5'494.24	
PP WHG		1	1	1	2	1	2	2	1	2	2		15	



Haus B1										
Etappe 1										
Typ B										
Stockwerk	UG	EG		OG1		OG2		AT	TOTAL	
Wohnung		EG1	EG2	OG1.1	OG1.2	OG2.1	OG2.2	AT		
2.5 Zi.		1							1	
3.5 Zi.			1						1	
4.5 Zi.				1	1		1	1	4	
5.5 Zi.						1			1	
Ges.									7	
BGF	-	-	89.14	108.52	-	139.34	135.16	-	141.20	903.16
HNF	-	168.54		234.37		247.79		118.92	769.62	
NNF	70.46	65.72		-		-		10.71	146.89	
VF	21.13	36.15		23.98		18.43		2.80	102.49	
FF	-	19.27		-		-		-	19.27	
NGF	91.59	289.68		258.35		266.22		132.42	1'038.26	
ANF	-	80.71		36.31		31.25		160.83	309.10	
Kubatur	1'257.75	1'095.03		934.70		937.80		624.08	4'849.37	
PP WHG		1	1	2	2	2	2	2	12	

Haus B2													
Etappe 1													
Typ B													
Stockwerk	UG	EG	EG1	EG2	OG1	OG1.1	OG1.2	OG2	OG2.1	OG2.2	AT	AT	TOTAL
Wohnung													
2.5 Zi.			1										1
3.5 Zi.				1									1
4.5 Zi.						1	1			1		1	4
5.5 Zi.									1				1
Ges.													7
BGF	-	-	89.14	108.52	-	139.34	135.16	-	154.64	135.16	-	141.20	903.16
HNF	-	168.54			234.37			247.79			118.92		769.62
NNF	64.55	65.72			-			-			10.71		140.98
VF	-	36.15			23.98			18.43			2.80		81.36
FF	-	19.27			-			-			-		19.27
NGF	64.55	289.68			258.35			266.22			132.42		1'011.22
ANF	-	80.71			36.31			31.25			160.83		309.10
Kubatur	-	1'095.03			934.70			937.80			624.08		3'591.61
PP WHG			1	1		2	2		2	2		2	12



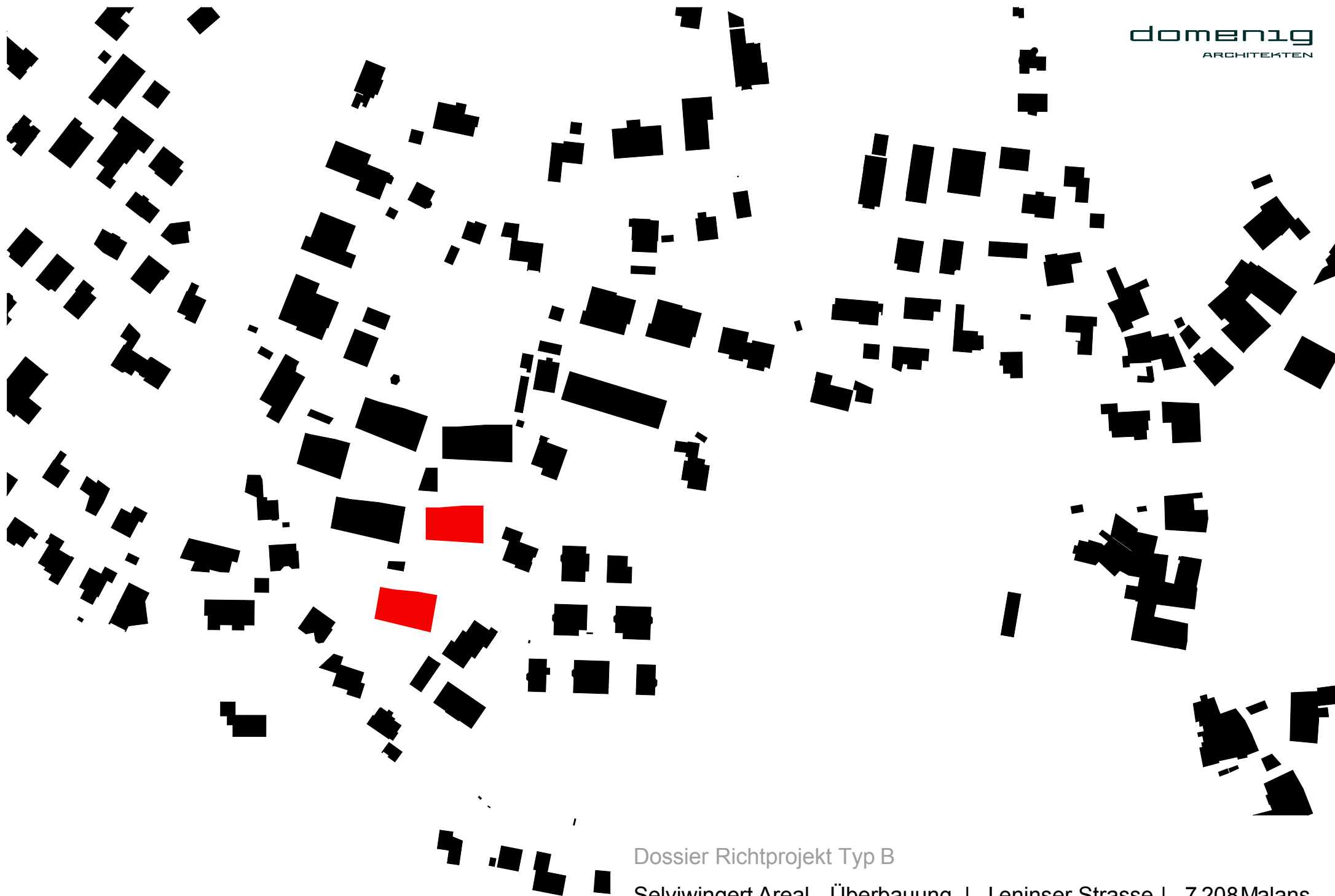
Haus D2																
Etappe 1																
Typ D																
Stockwerk	UG	EG			OG1	OG2			AT	TOTAL						
Wohnung		EG1	EG2	EG3	OG1.1	OG1.2	OG1.3	OG2.1	OG2.2	OG2.3	AT					
2.5 Zi.			1	1		1			1			4				
3.5 Zi.		1										1				
4.5 Zi.					1		1			1		3				
5.5 Zi.								1			1	2				
Ges.												10				
BGF	-	-	105.55	74.00	88.27	-	128.94	69.81	129.76	-	145.06	69.81	129.76	-	168.78	1'109.74
HNF	-	228.03			280.16			293.67			141.55					943.41
NNF	59.10	71.79			-			-			19.49					150.38
VF	23.22	31.50			28.39			26.59			4.95					114.65
FF	-	18.57			-			-			-					18.57
NGF	82.32	349.89			308.55			320.26			165.99					1'227.01
ANF	-	101.77			53.78			45.80			198.32					399.67
Kubatur	1'152.75	1'332.96			1'118.85			1'123.90			765.79					5'494.24
PP WHG		1	1	1	2	1	2	2	1	2	2					15

Haus A									
Etappe 2									
Typ A									
Stockwerk	UG	EG	OG1	OG2	AT	TOTAL			
Wohnung		EG1	OG1.1	OG1.2	OG2.1	OG2.2	AT		
2.5 Zi.								-	
3.5 Zi.			1	1	1	1	1	5	
4.5 Zi.		1						1	
5.5 Zi.								-	
Ges.								6	
BGF	-	- 139.68	- 101.81	106.42	- 116.44	106.42	- 119.93	690.70	
HNF	-	117.03	175.95		189.96		97.88	580.82	
NNF	78.29	55.61	-		-		-	133.90	
VF	33.62	33.66	22.82		18.73		3.12	111.95	
FF	-	22.31	-		-		-	22.31	
NGF	111.91	228.61	198.77		208.69		101.00	848.98	
ANF	-	65.11	34.09		28.67		128.44	256.31	
Kubatur	-	874.40	736.05		739.85		496.31	2'846.62	
PP WHG		2	1	1	1	1	1	7	



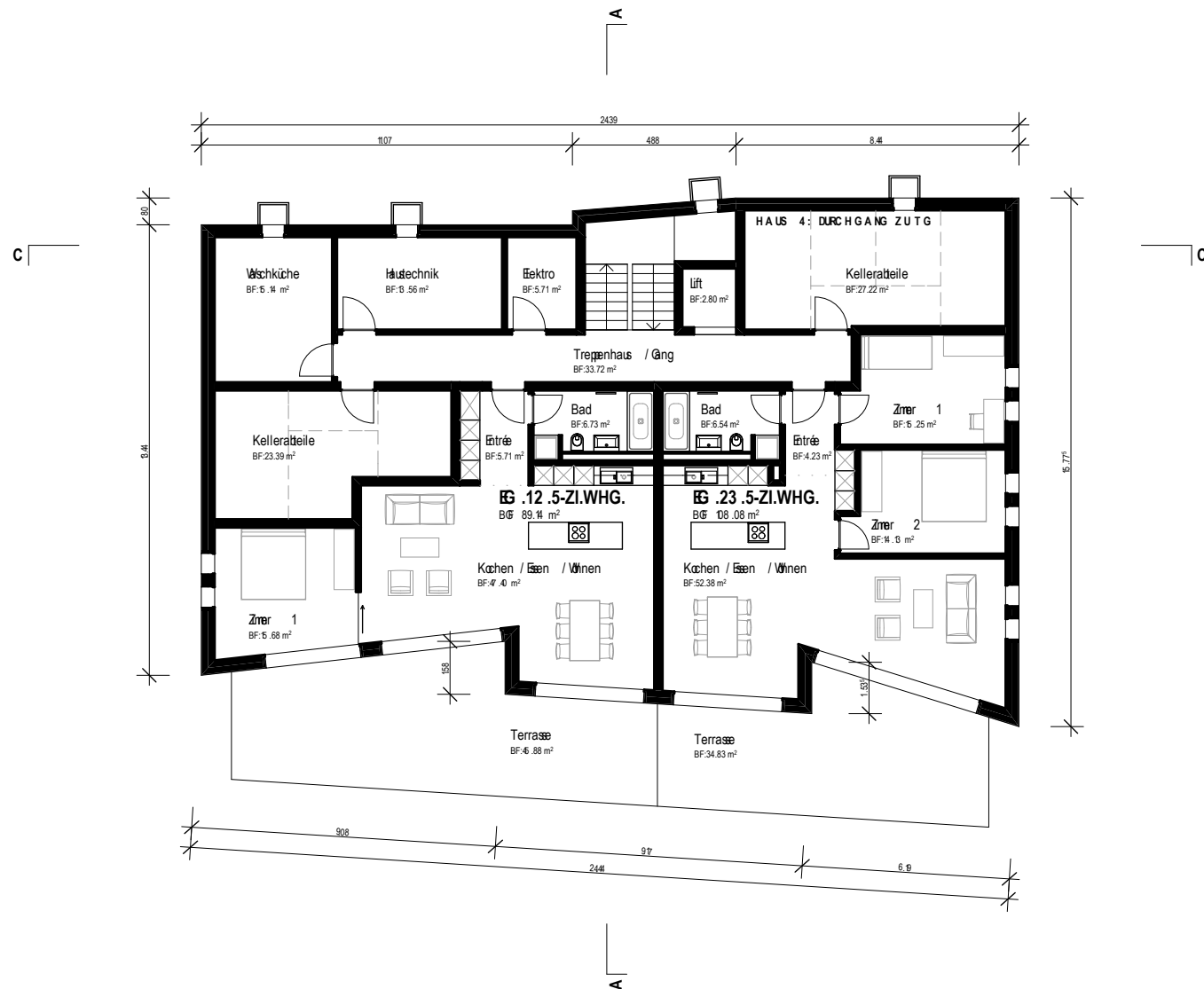
	2.5 Zi.	3.5 Zi.	4.5 Zi.	5.5 Zi.	Ges.	BGF	HNF	NNF	VF	FF	NGF	ANF	Kubatur	PP WHG	PP Gäste	PP Total
Tiefgarage	-	-	-	-	-	-	-	17.17	-	-	17.17	-	7'393.00	-	-	-
Gesamtprojekt	15	10	18	7	50	5'749.21	4'882.87	1'035.92	641.05	102.82	6'550.66	2'040.05	35'335.53	75	15	90
Gesamtprojekt Spielplätze	15 % von NGF						982.60									
Gesamtprojekt Keller + Nebenräume	10 % von HNF						488.29									





Dossier Richtprojekt Typ B

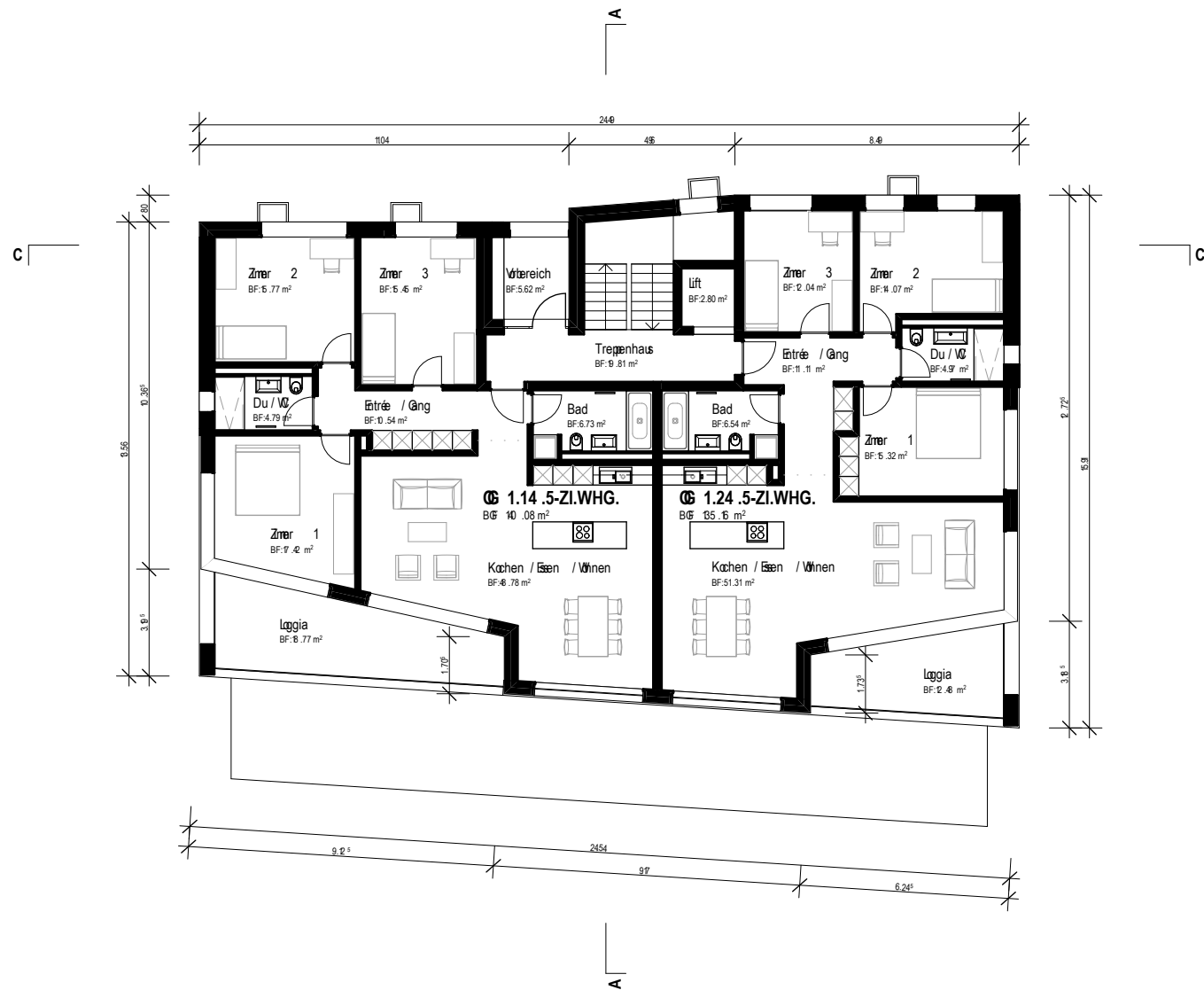
Selviwingert Areal - Überbauung | Jeninser Strasse | 7208 Malans

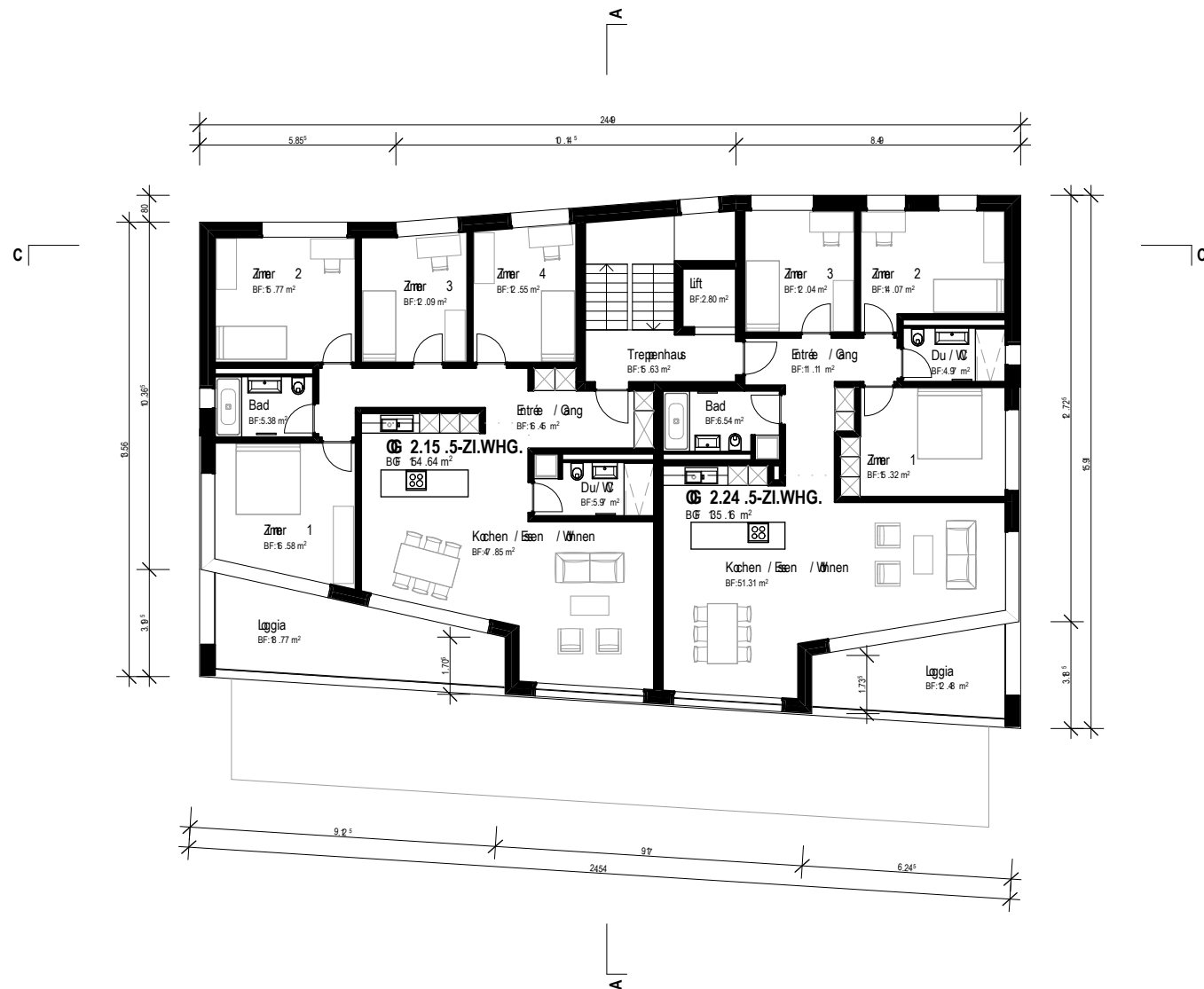


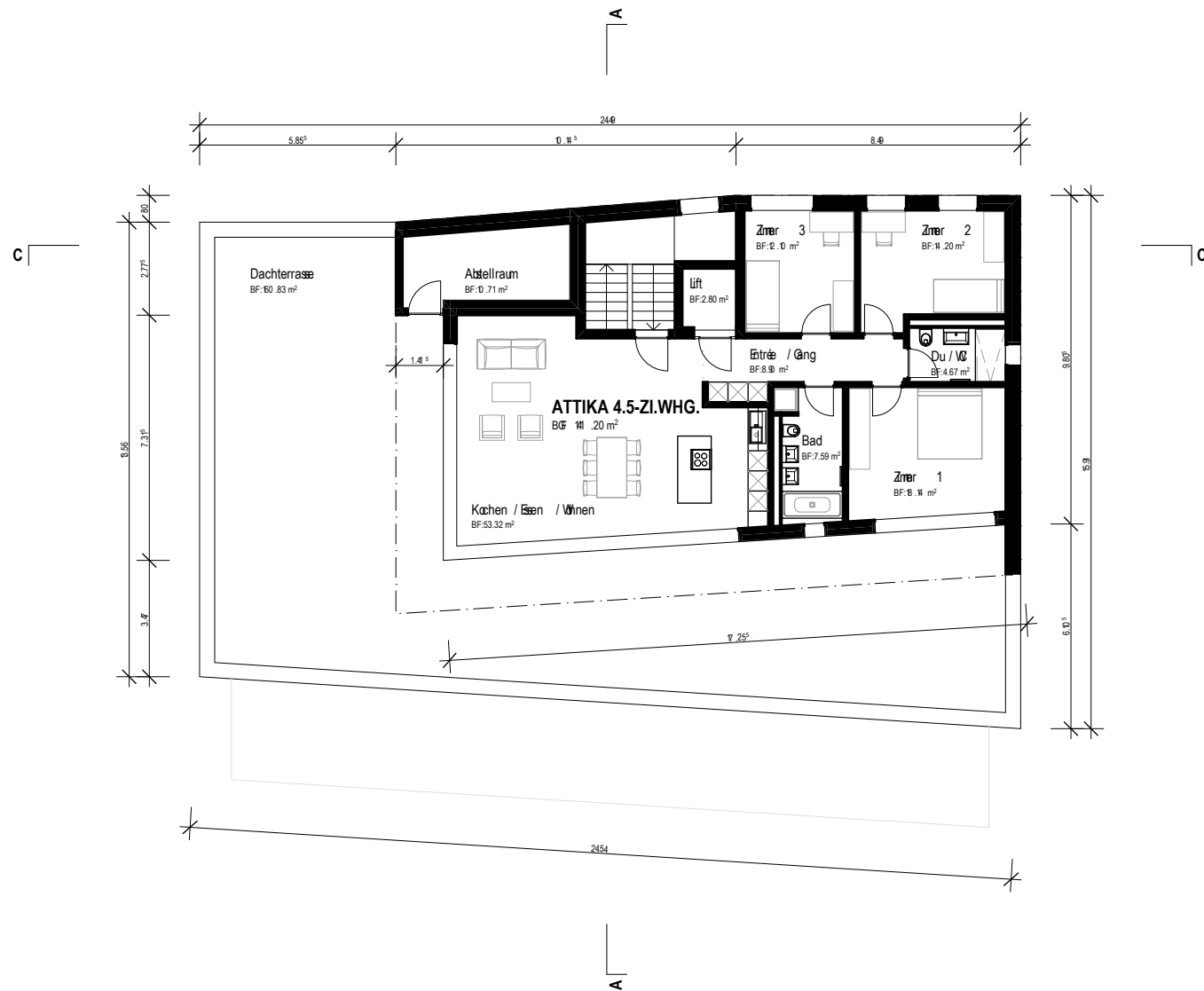
Grundrisse Typ B

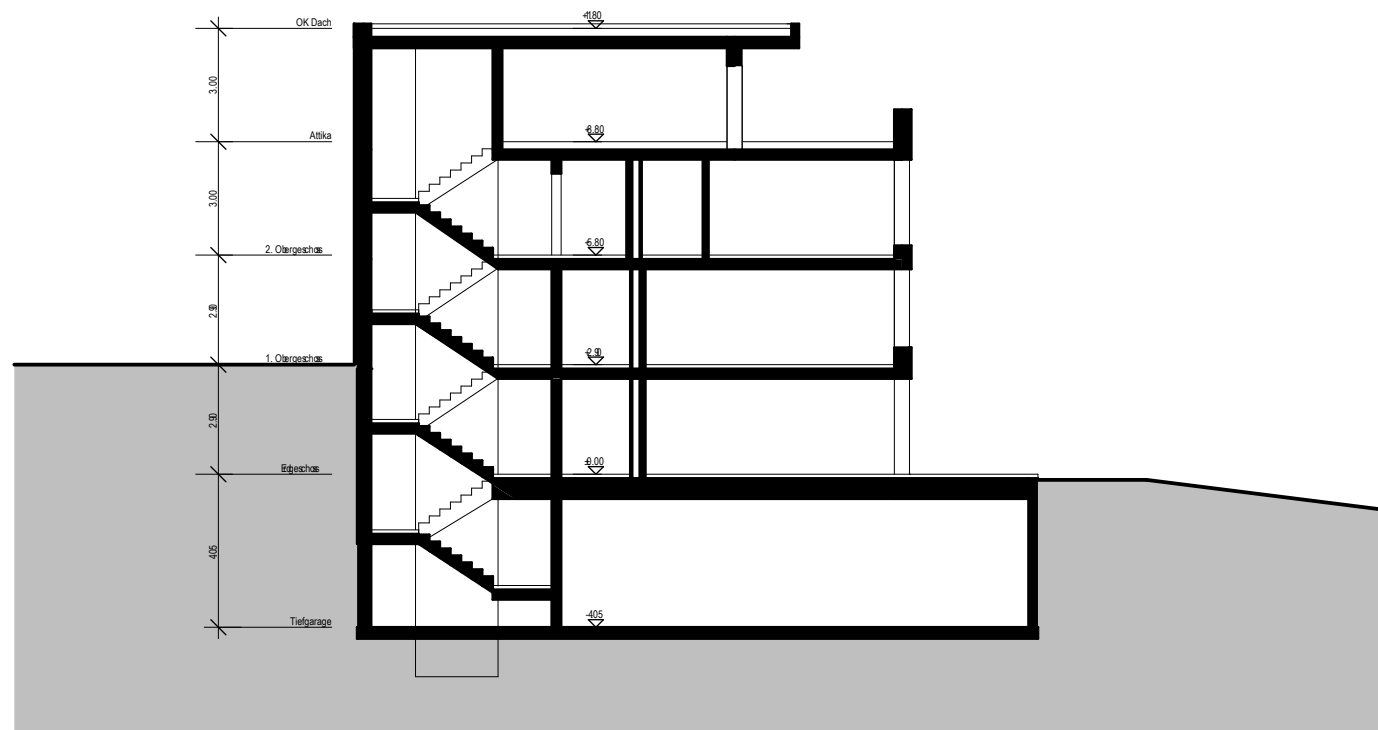
Neubau Selviwingert Areal - Überbauung | 1205/R111 | Erdgeschoss | Mst. 1:200 | Dat. 09.01.2014 fsc





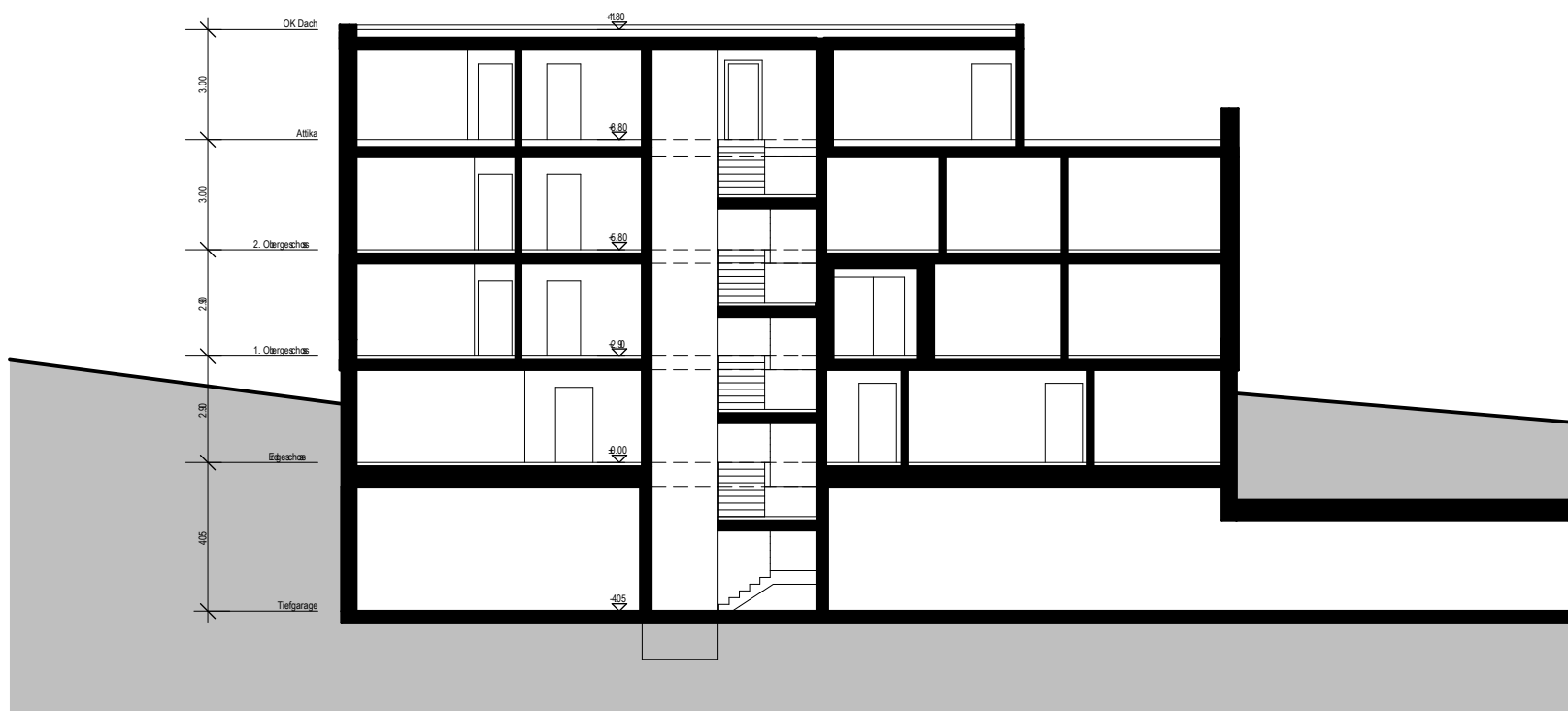






Schnitte Typ B

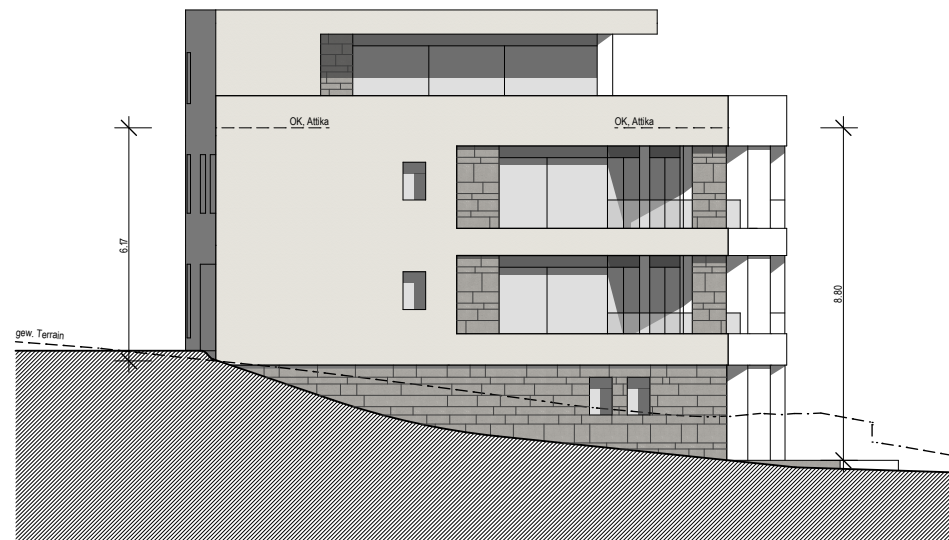




Schnitt Typ B













Perspektive Süd-West



Perspektive Nord-West



Perspektive Süd

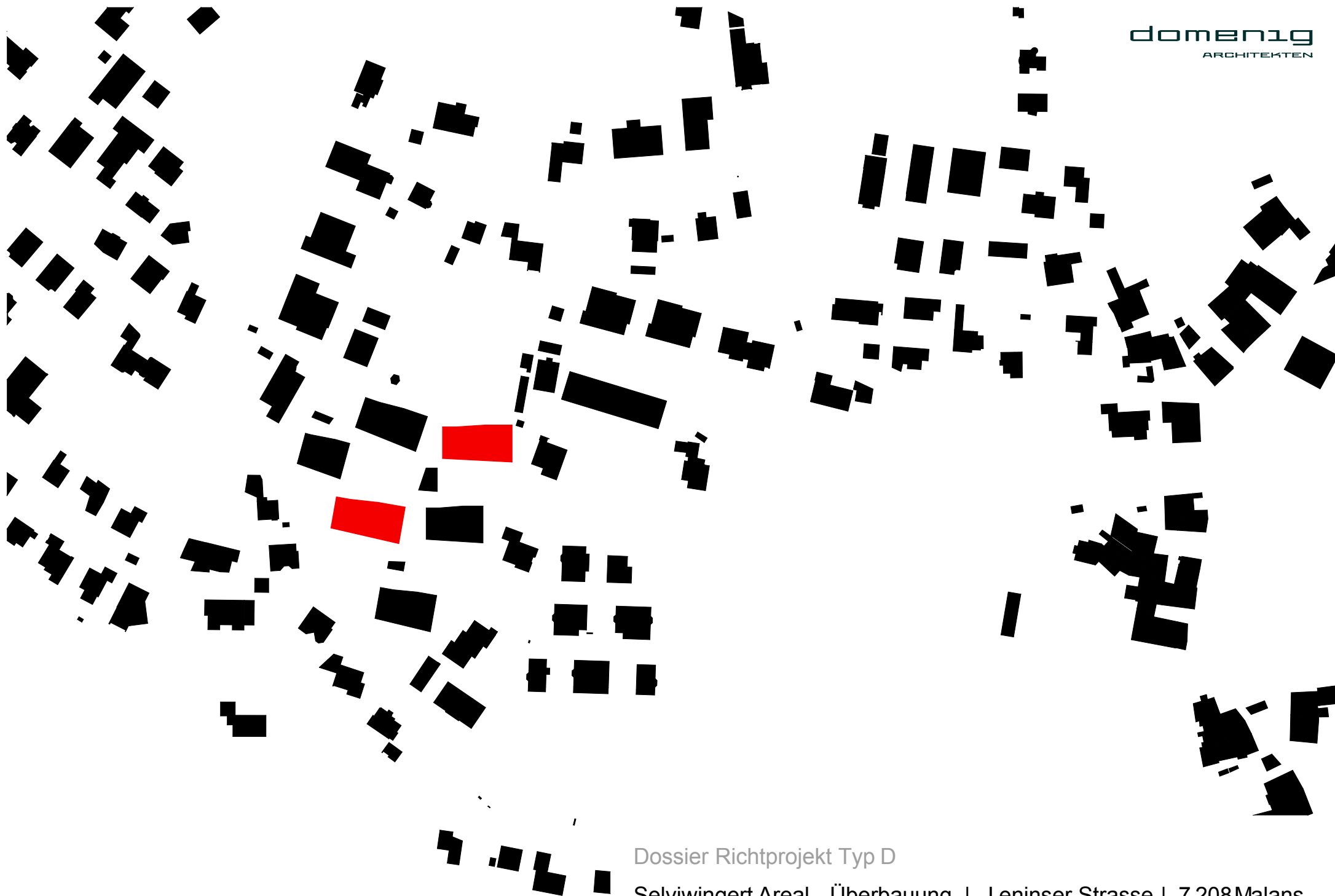


Perspektive SüdOst

Haus B1									
Etappe 1									
Typ B									
Stockwerk	UG	EG		OG1		OG2		AT	TOTAL
Wohnung		EG1	EG2	OG1.1	OG1.2	OG2.1	OG2.2	AT	
2.5 Zi.		1							1
3.5 Zi.			1						1
4.5 Zi.				1	1		1	1	4
5.5 Zi.						1			1
Ges.									7
BGF	-	89.14	108.52	139.34	135.16	154.64	135.16	141.20	903.16
HNF	-	168.54		234.37		247.79		118.92	769.62
NNF	70.46	65.72		-		-		10.71	146.89
VF	21.13	36.15		23.98		18.43		2.80	102.49
FF	-	19.27		-		-		-	19.27
NGF	91.59	289.68		258.35		266.22		132.42	1'038.26
ANF	-	80.71		36.31		31.25		160.83	309.10
Kubatur	1'257.75	1'095.03		934.70		937.80		624.08	4'849.37
PP WHG		1	1	2	2	2	2	2	12

Haus B2									
Etappe 1									
Typ B									
Stockwerk	UG	EG		OG1		OG2		AT	TOTAL
Wohnung		EG1	EG2	OG1.1	OG1.2	OG2.1	OG2.2	AT	
2.5 Zi.		1							1
3.5 Zi.			1						1
4.5 Zi.				1	1		1	1	4
5.5 Zi.						1			1
Ges.									7
BGF	-	89.14	108.52	139.34	135.16	154.64	135.16	141.20	903.16
HNF	-	168.54		234.37		247.79		118.92	769.62
NNF	64.55	65.72		-		-		10.71	140.98
VF	-	36.15		23.98		18.43		2.80	81.36
FF	-	19.27		-		-		-	19.27
NGF	64.55	289.68		258.35		266.22		132.42	1'011.22
ANF	-	80.71		36.31		31.25		160.83	309.10
Kubatur	-	1'095.03		934.70		937.80		624.08	3'591.61
PP WHG		1	1	2	2	2	2	2	12





Dossier Richtprojekt Typ D

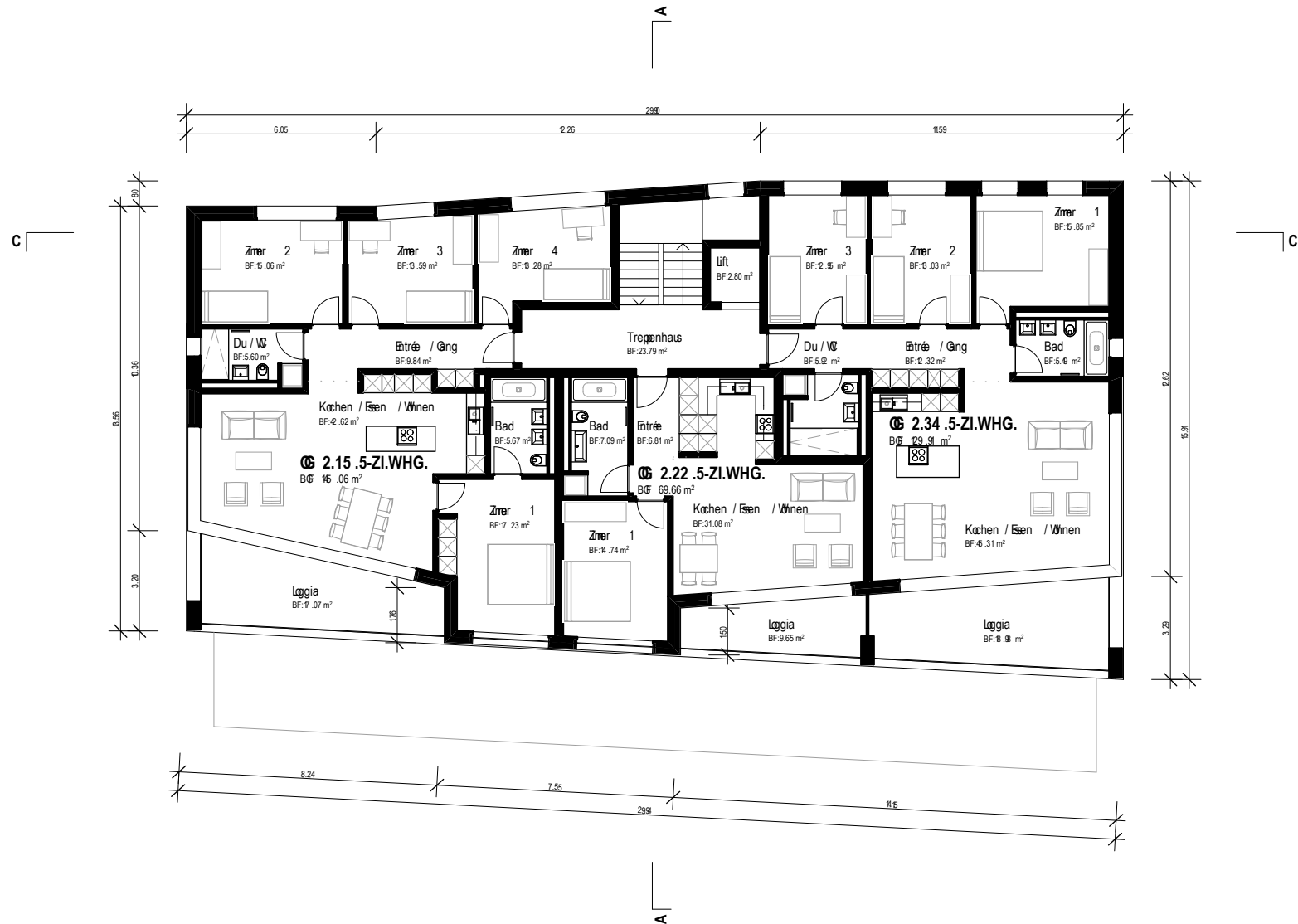
Selviwingert Areal - Überbauung | Jeninser Strasse | 7208 Malans





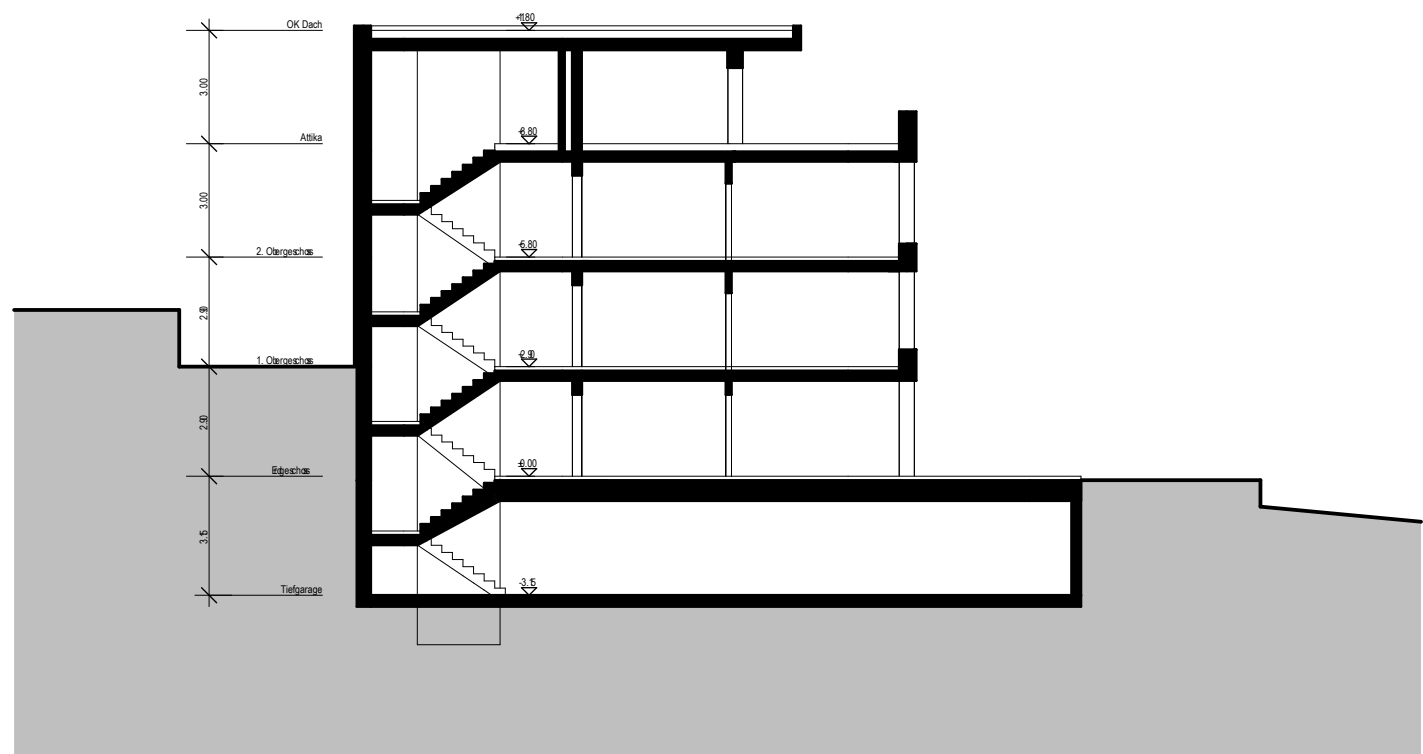
Grundriss Typ D





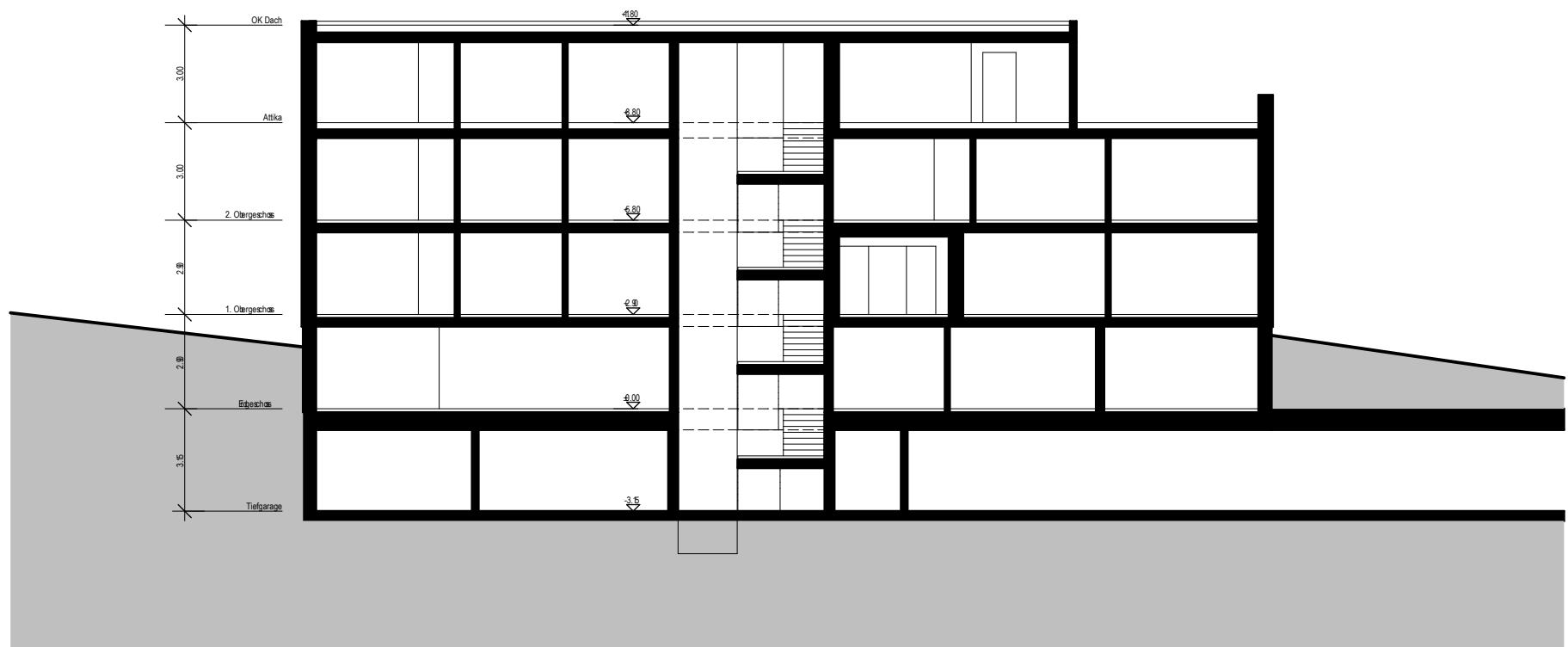
Grund risse Typ D





Schnitte Typ D

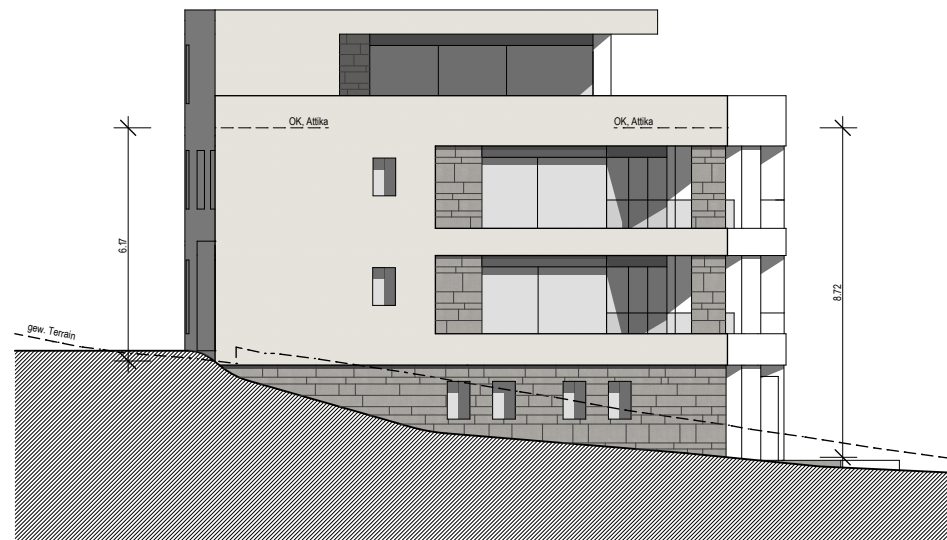


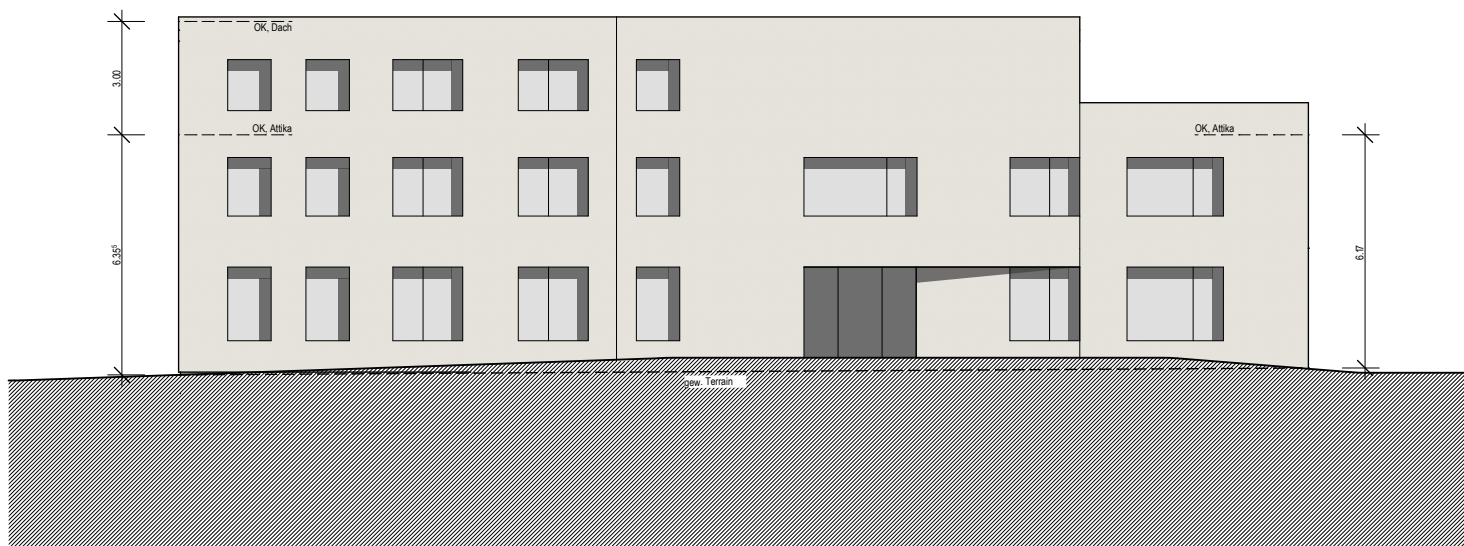


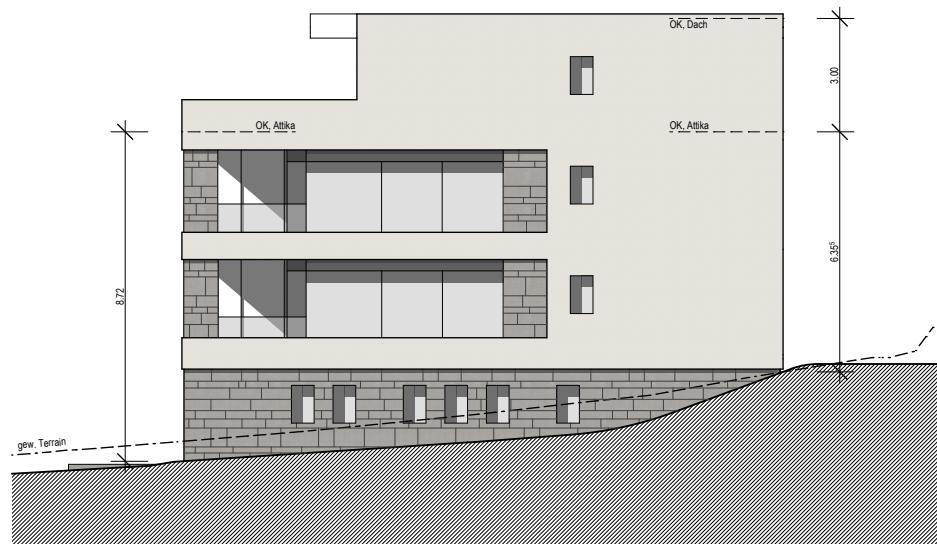
Schnitte Typ D













Perspektive Süd-West



Perspektive Nord-West



Perspektive Süd

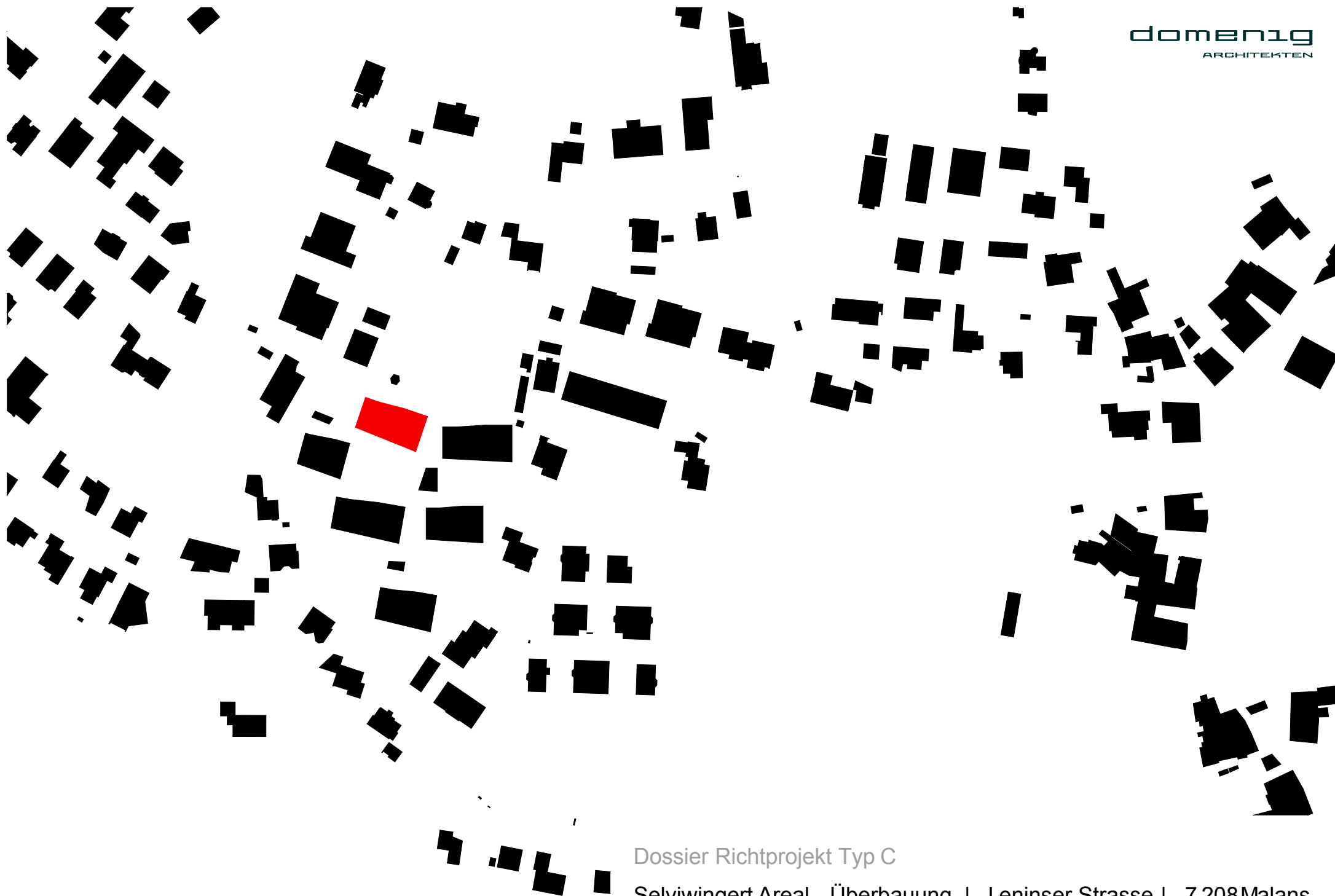


Perspektive SüdOst

Haus D1												
Etappe 2												
Typ D												
Stockwerk	UG	EG			OG1			OG2			AT	TOTAL
Wohnung		EG1	EG2	EG3	OG1.1	OG1.2	OG1.3	OG2.1	OG2.2	OG2.3	AT	
2.5 Zi.			1	1		1			1			4
3.5 Zi.		1										1
4.5 Zi.					1		1			1		3
5.5 Zi.								1			1	2
Ges.												10
BGF	-	105.55	74.00	88.27	128.94	69.81	129.76	145.06	69.81	129.76	168.78	1'109.74
HNF	-	228.03			280.16			293.67			141.55	943.41
NNF	98.64	71.79			-			-			19.49	189.92
VF	22.95	31.50			28.39			26.59			4.95	114.38
FF	-	18.57			-			-			-	18.57
NGF	121.59	349.89			308.55			320.26			165.99	1'266.28
ANF	-	101.57			53.67			45.69			198.56	399.49
Kubatur	1'152.75	1'332.96			1'118.85			1'123.90			765.79	5'494.24
PP WHG			1	1		2	1		2		2	15

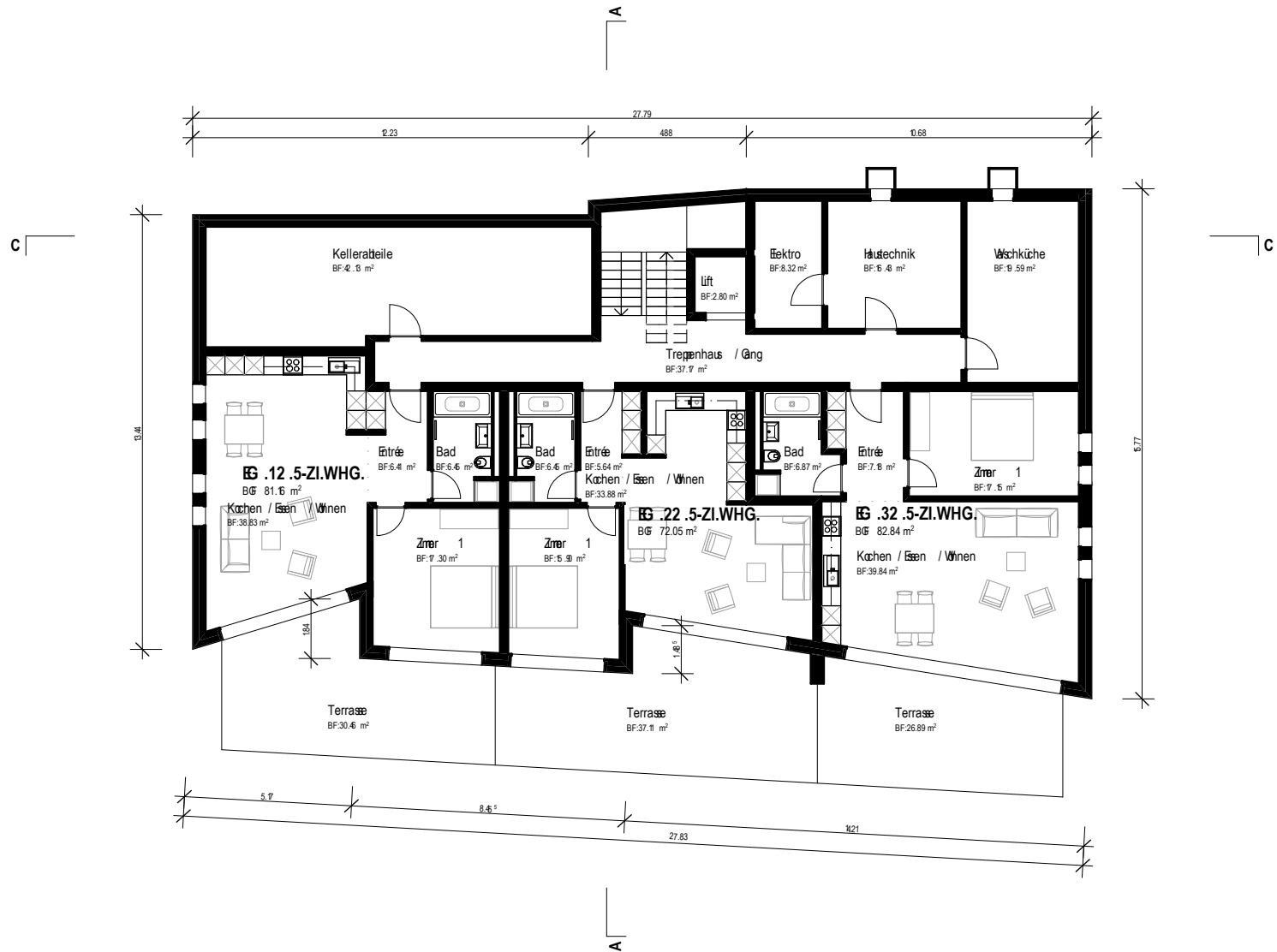
Haus D2												
Etappe 1												
Typ D												
Stockwerk	UG	EG			OG1			OG2			AT	TOTAL
Wohnung		EG1	EG2	EG3	OG1.1	OG1.2	OG1.3	OG2.1	OG2.2	OG2.3	AT	
2.5 Zi.			1	1		1			1			4
3.5 Zi.		1										1
4.5 Zi.					1		1			1		3
5.5 Zi.								1			1	2
Ges.												10
BGF	-	105.55	74.00	88.27	128.94	69.81	129.76	145.06	69.81	129.76	168.78	1'109.74
HNF	-	228.03			280.16			293.67			141.55	943.41
NNF	59.10	71.79			-			-			19.49	150.38
VF	23.22	31.50			28.39			26.59			4.95	114.65
FF	-	18.57			-			-			-	18.57
NGF	82.32	349.89			308.55			320.26			165.99	1'227.01
ANF	-	101.77			53.78			45.80			198.32	399.67
Kubatur	1'152.75	1'332.96			1'118.85			1'123.90			765.79	5'494.24
PP WHG			1	1		2	1		2		2	15

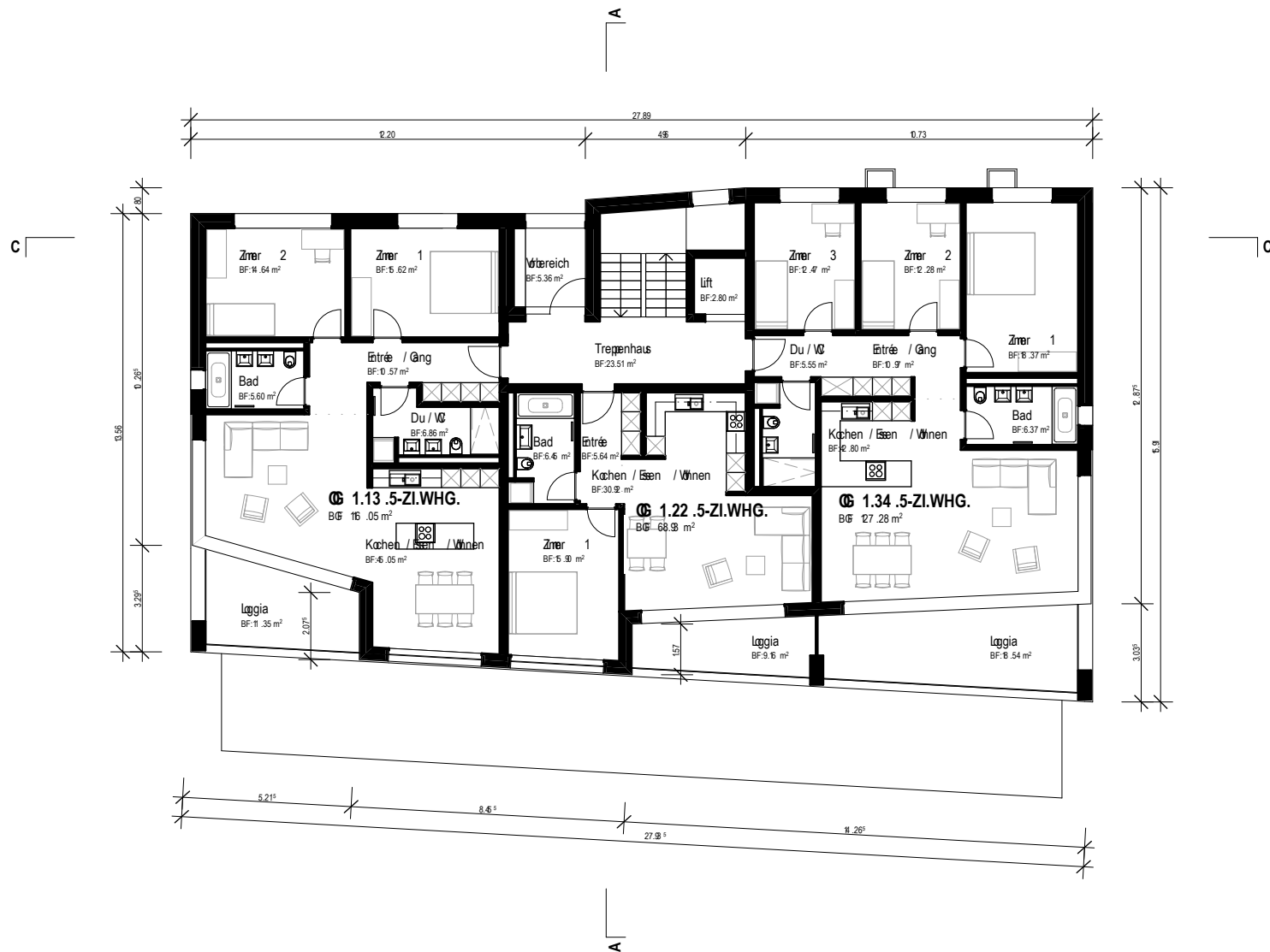




Dossier Richtprojekt Typ C

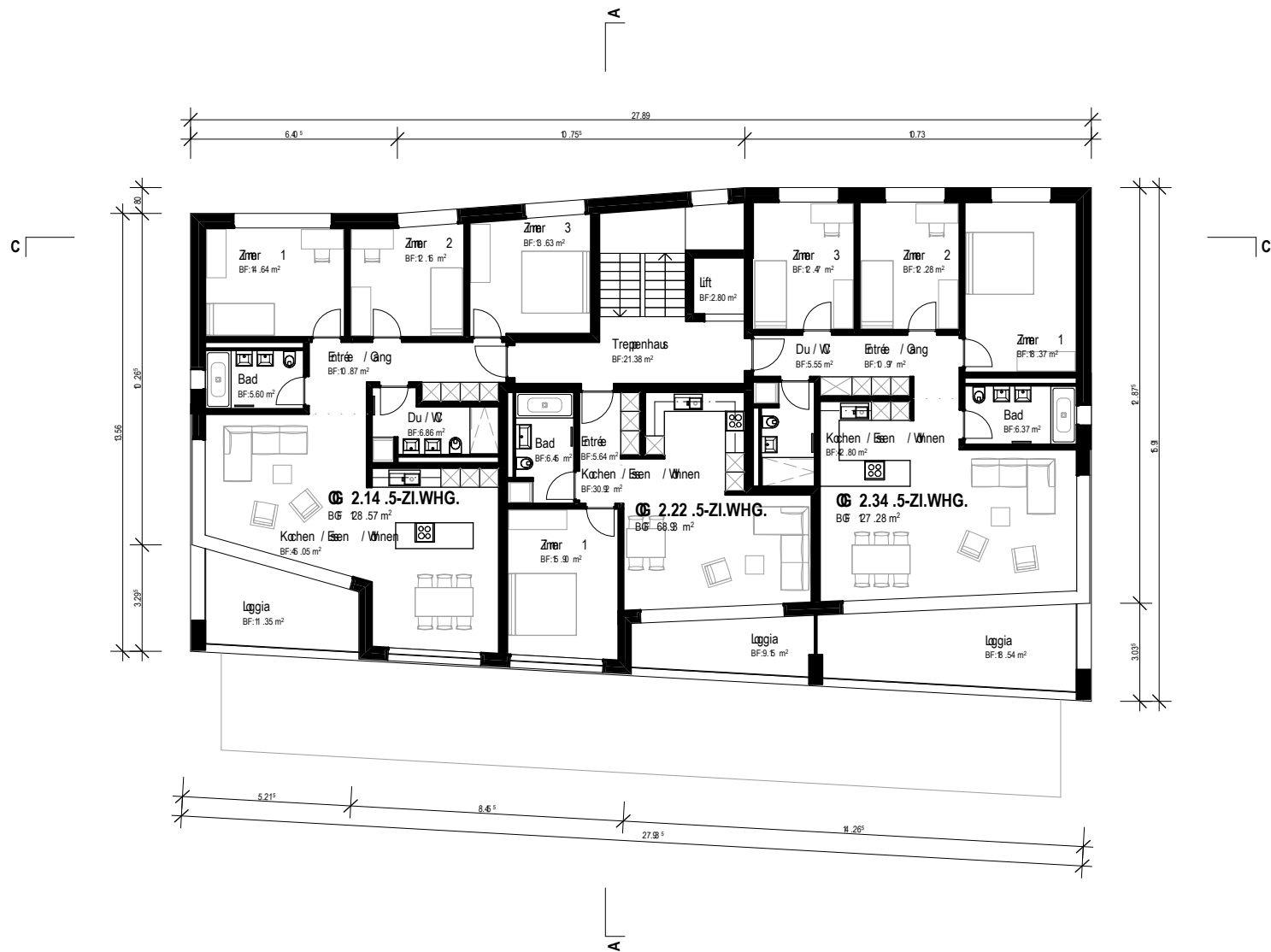
Selviwingert Areal - Überbauung | Jeninser Strasse | 7208 Malans

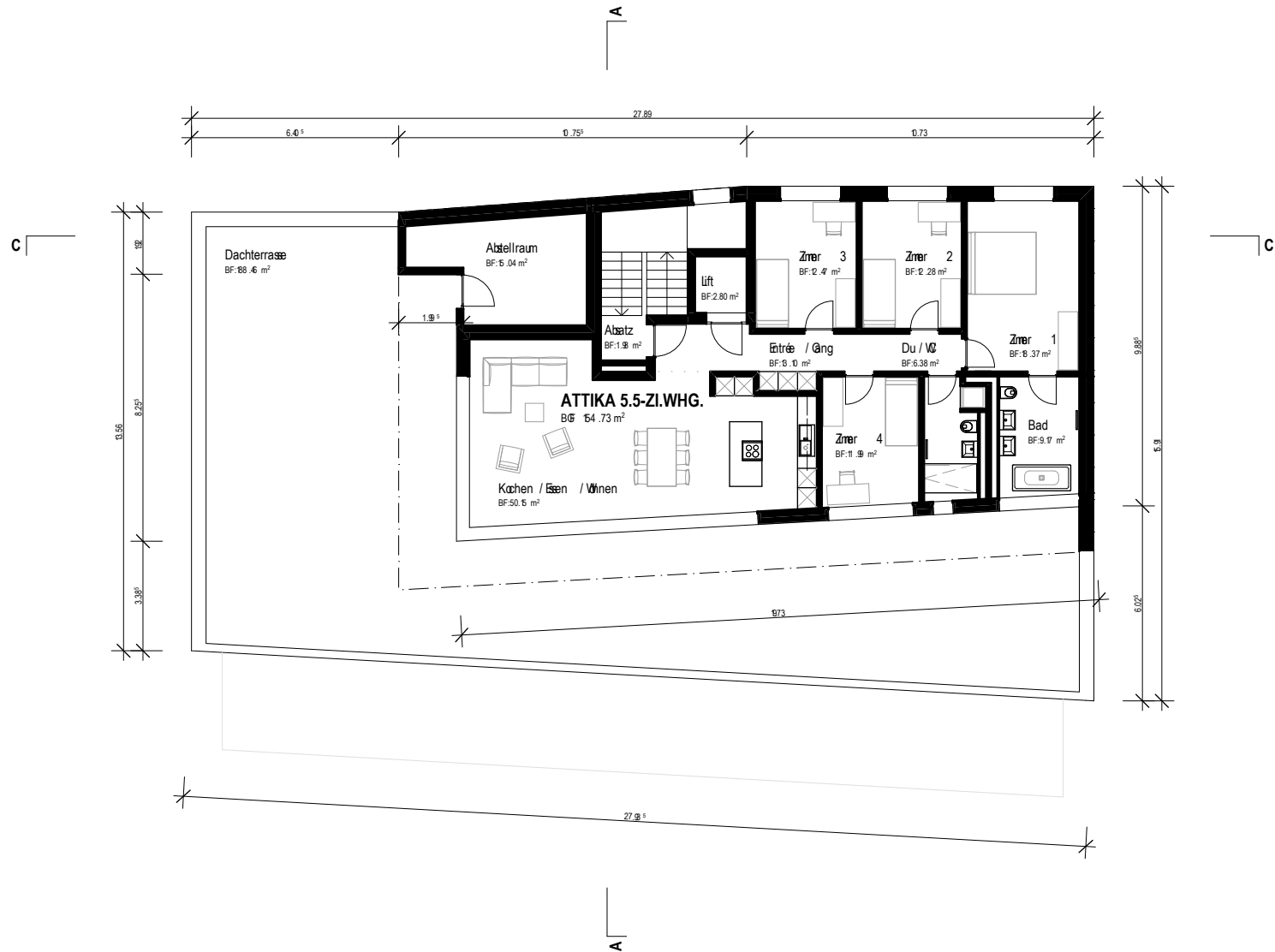


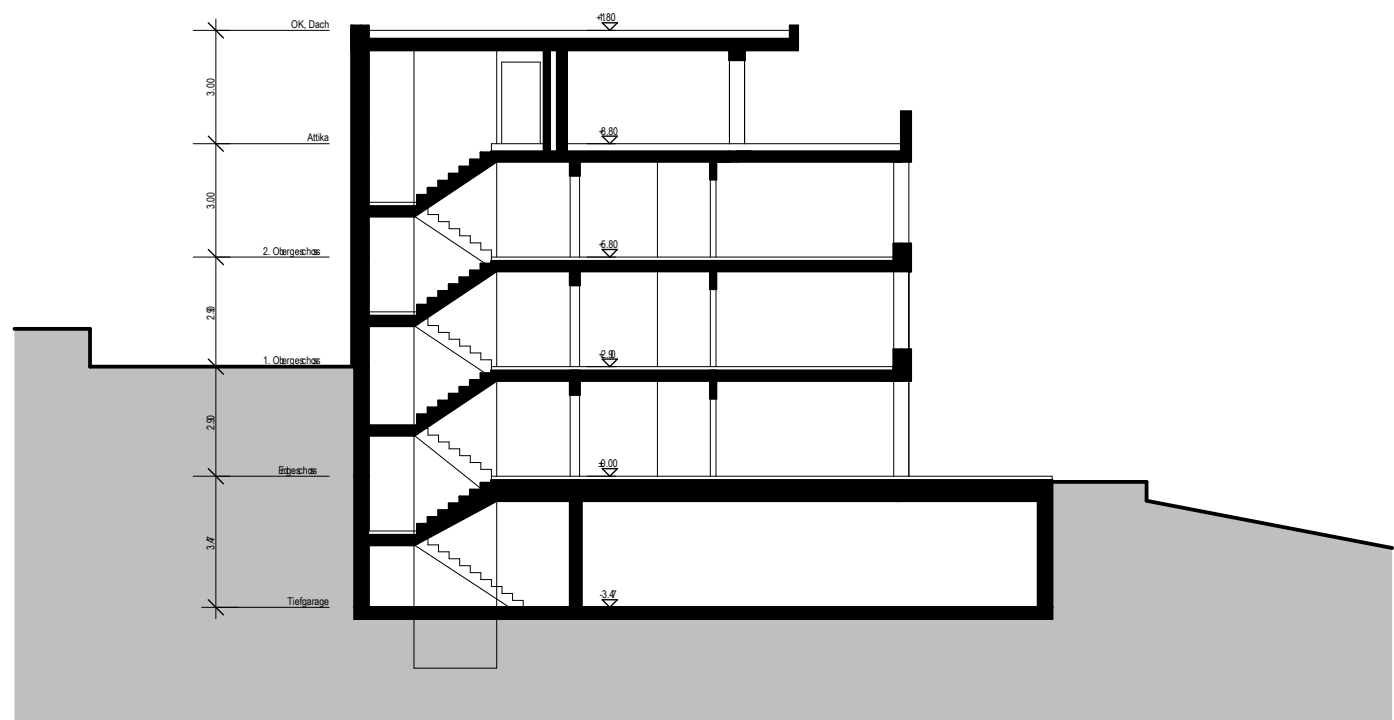


Grundriss Typ C



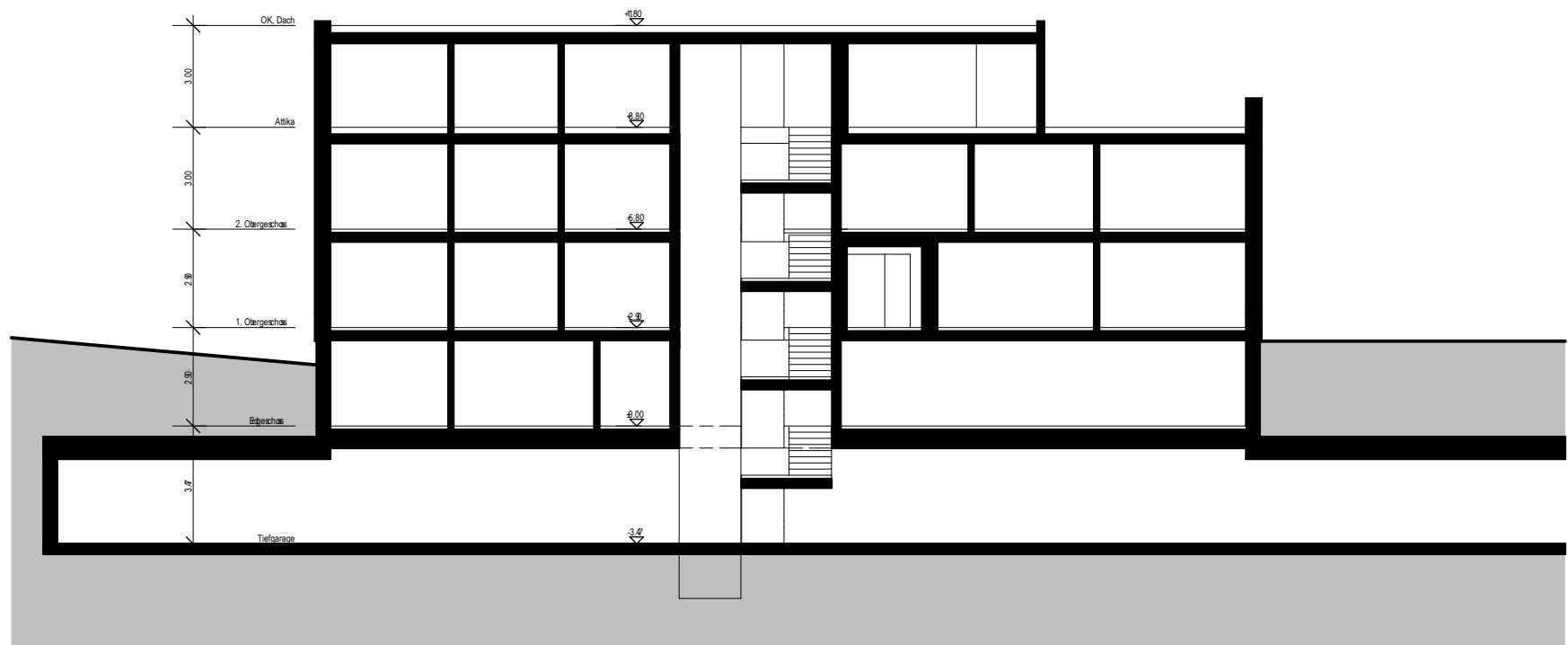






Schnitte Typ C

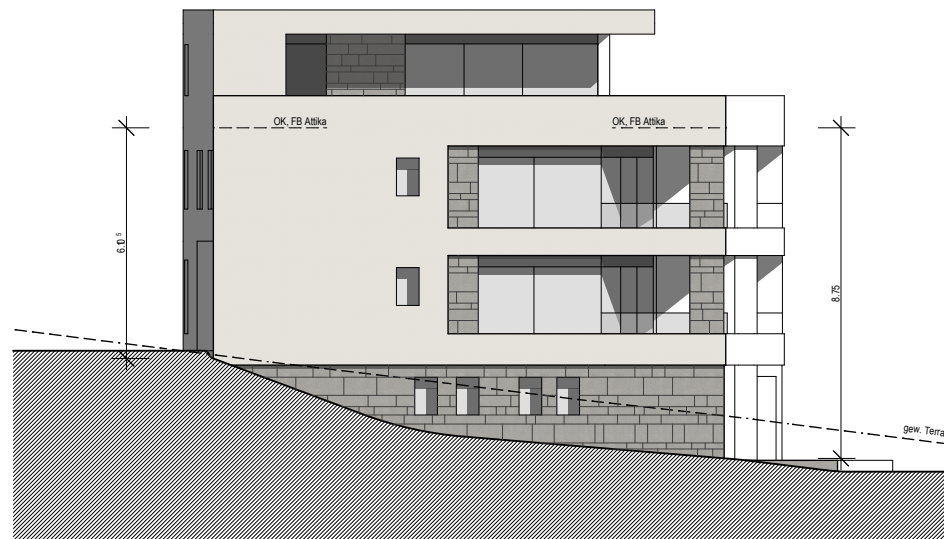


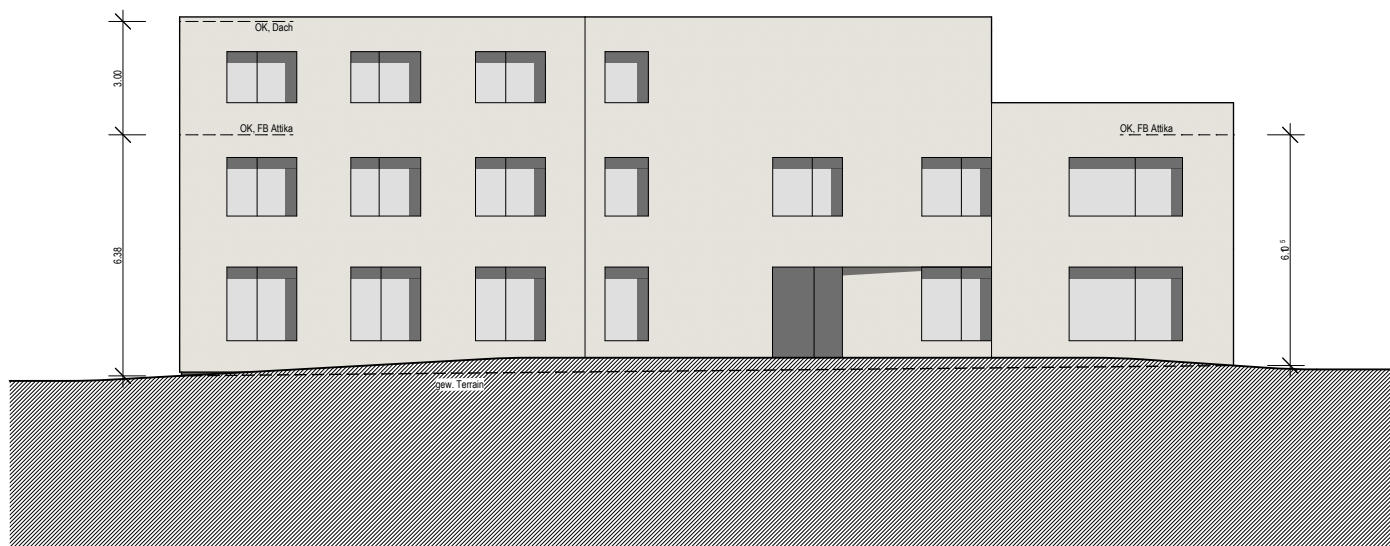


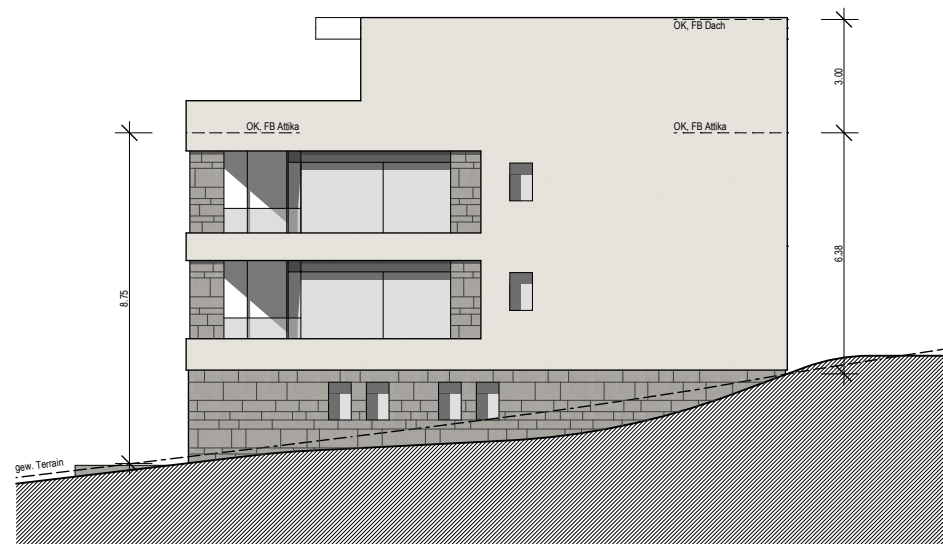
Schnitte Typ C













Perspektive Süd-West



Perspektive Nord-West



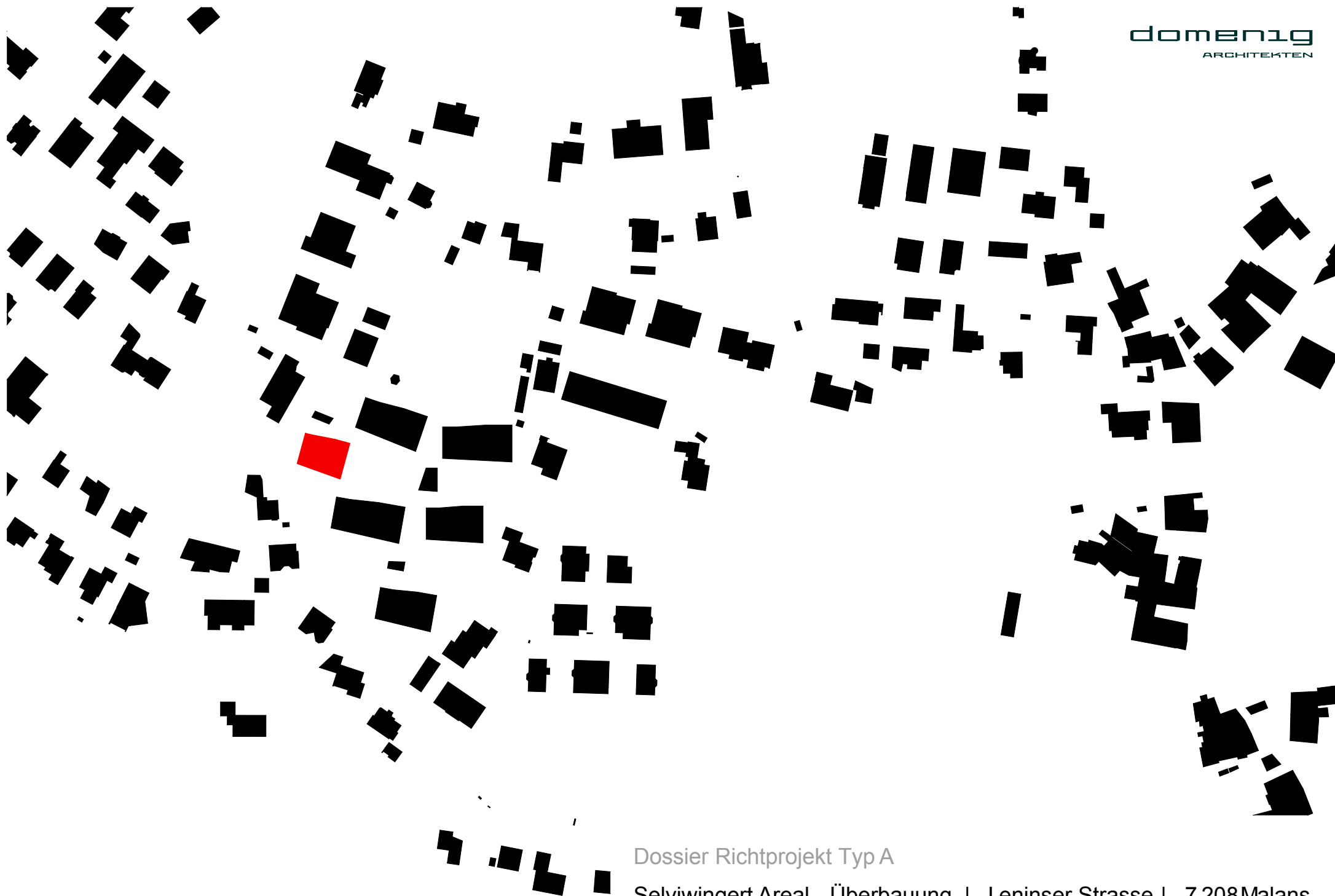
Perspektive Süd



Perspektive SüdOst

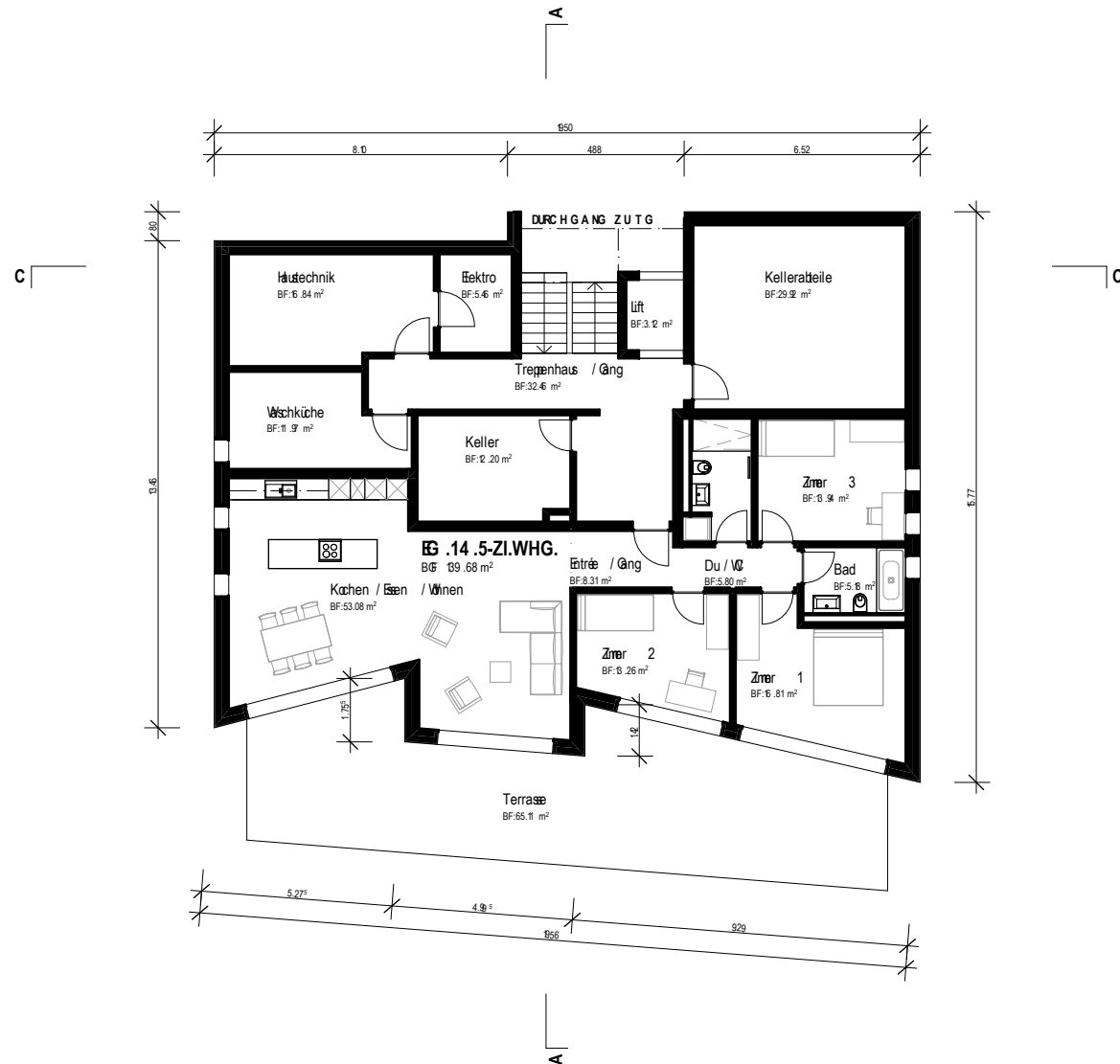
Haus C												
Etappe 2												
Typ C												
Stockwerk	UG	EG			OG1			OG2			AT	TOTAL
Wohnung		EG1	EG2	EG3	OG1.1	OG1.2	OG1.3	OG2.1	OG2.2	OG2.3	AT	
2.5 Zi.		1	1	1		1			1			5
3.5 Zi.					1							1
4.5 Zi.							1			1		3
5.5 Zi.											1	1
Ges.												10
BGF	-	85.05	69.53	85.45	118.22	65.10	127.34	130.30	65.10	127.34	159.28	1'032.71
HNF	-	202.94			264.31			274.40			134.35	876.00
NNF	44.11	85.06			-			-			15.53	144.70
VF	23.44	33.95			27.93			26.18			4.72	116.22
FF	-	4.84			-			-			-	4.84
NGF	67.55	326.79			292.24			300.58			154.60	1'141.76
ANF	-	94.46			44.41			39.05			188.46	366.38
Kubatur	1'201.23	1'243.38			1'054.67			1'058.30			716.87	5'274.45
PP WHG		1	1	1	1	1	2	2	1	2	2	14

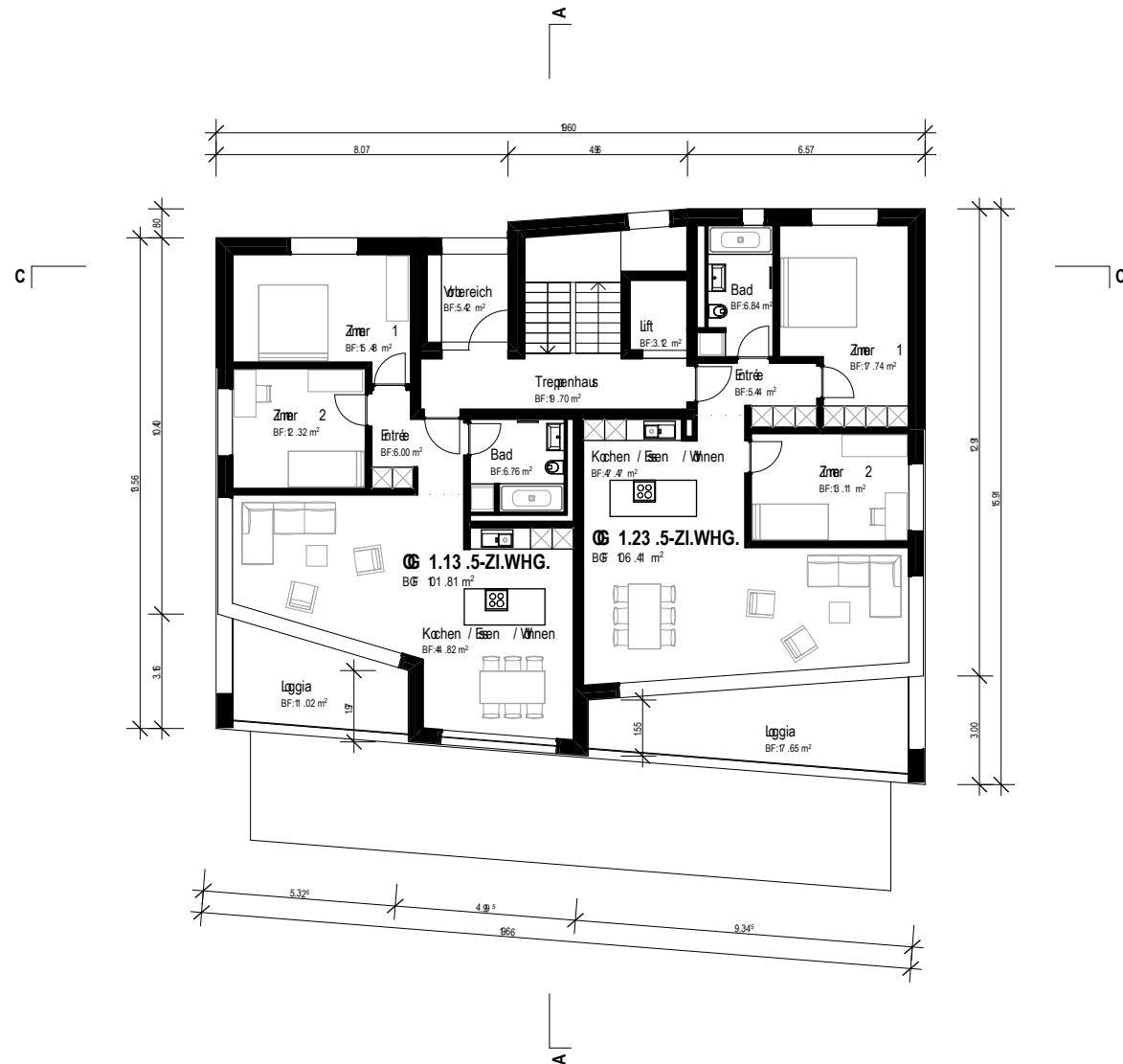


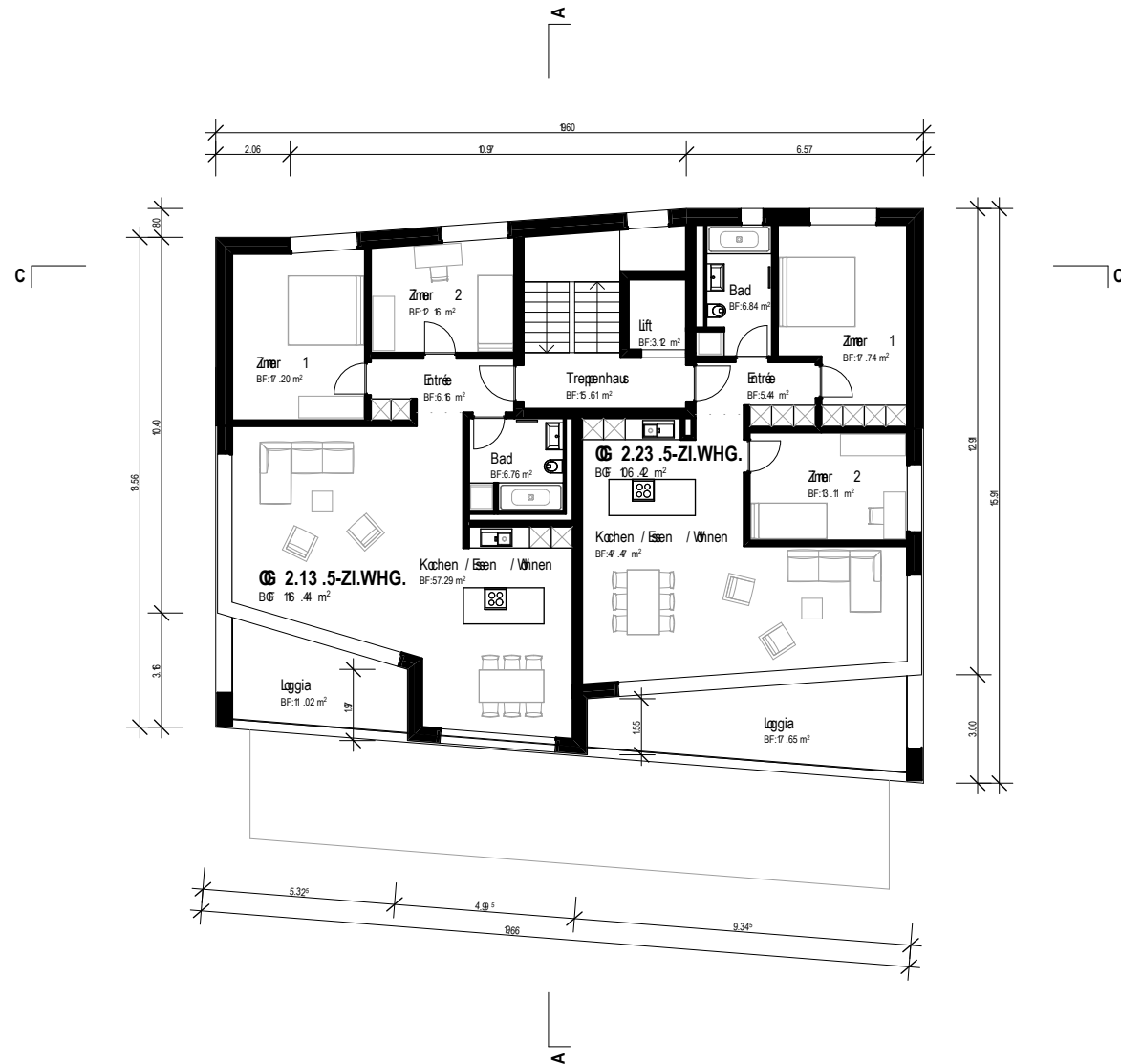


Dossier Richtprojekt Typ A

Selviwingert Areal - Überbauung | Jeninser Strasse | 7208 Malans

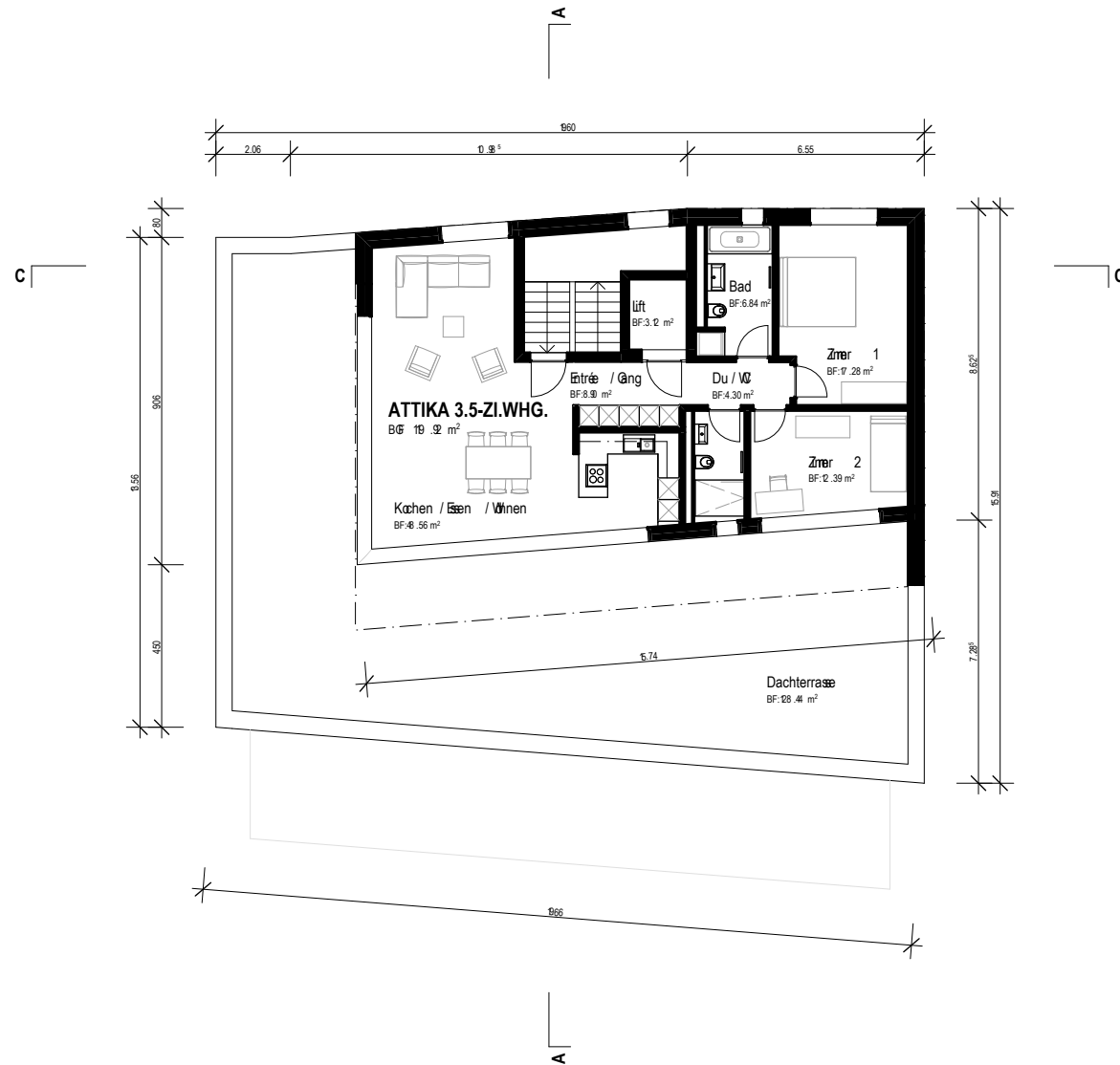


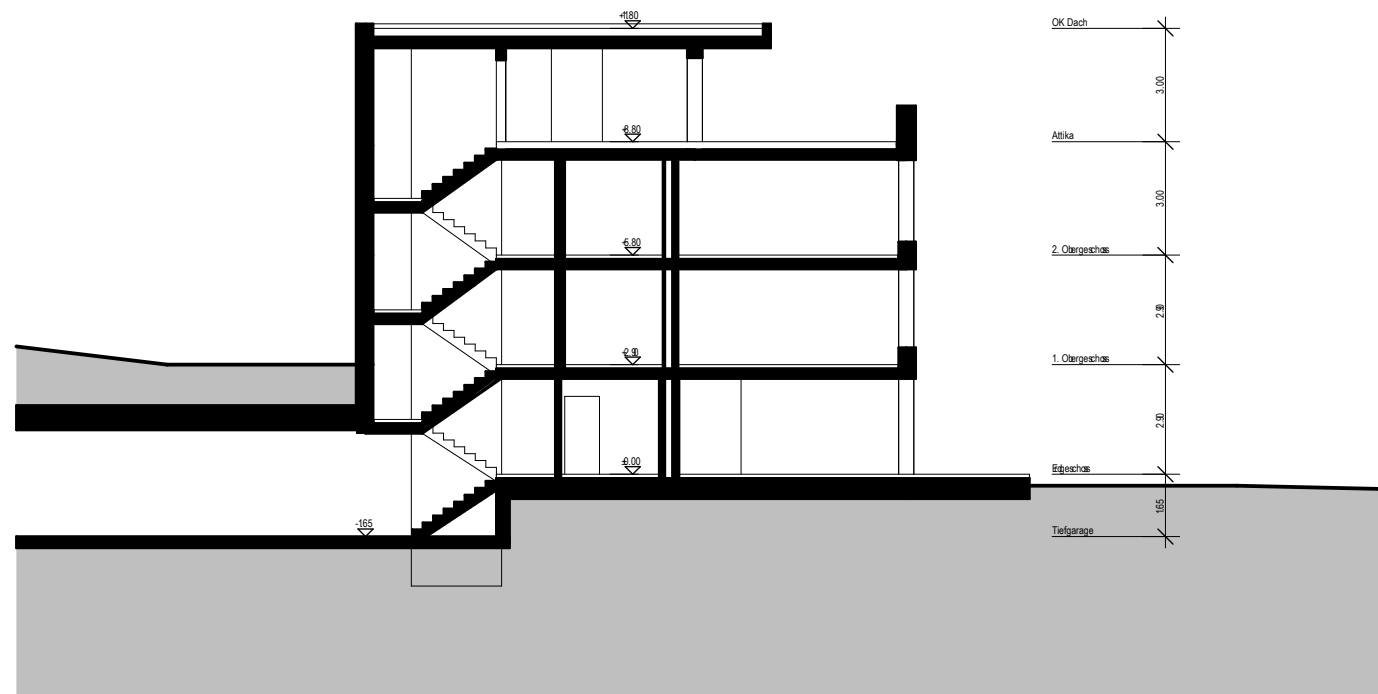




Grund risse Typ A

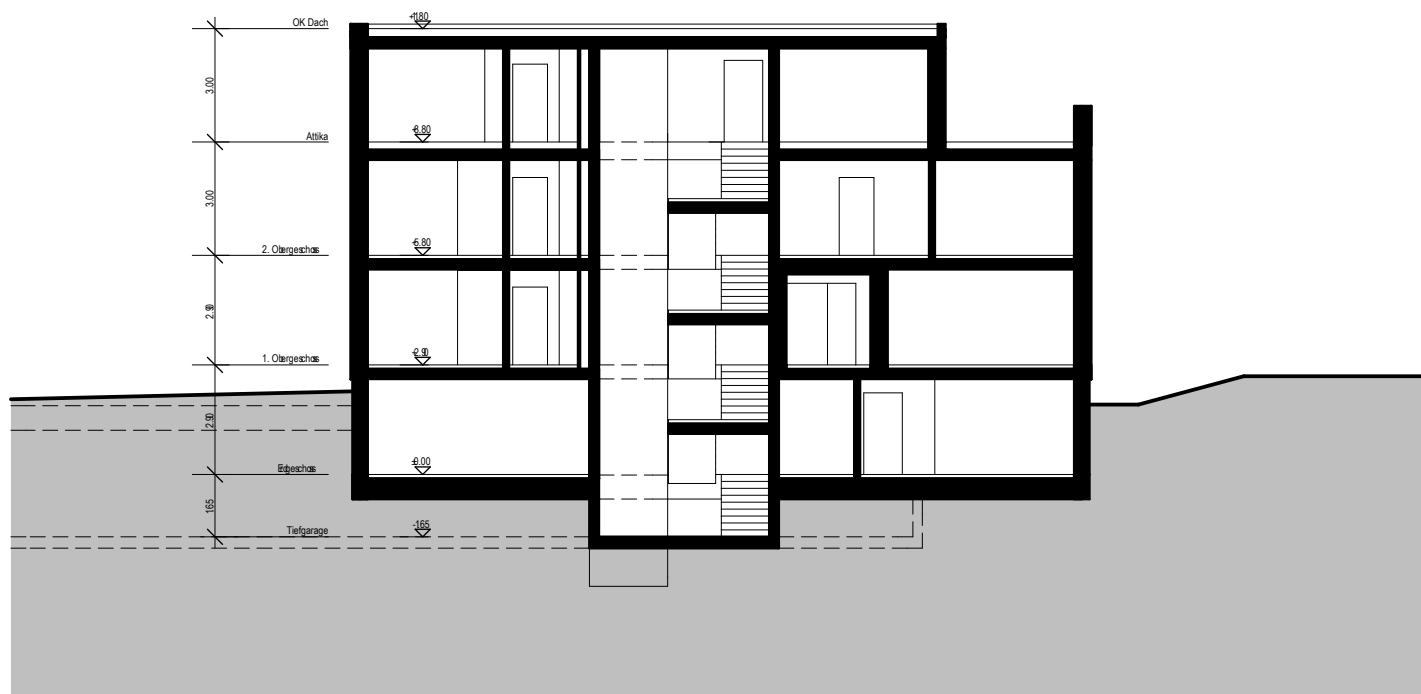






Schnitte Typ A

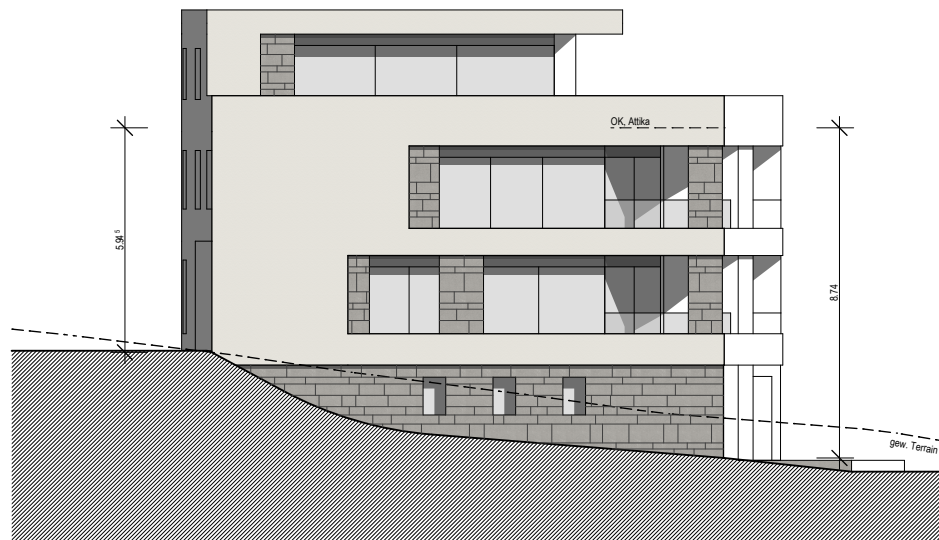


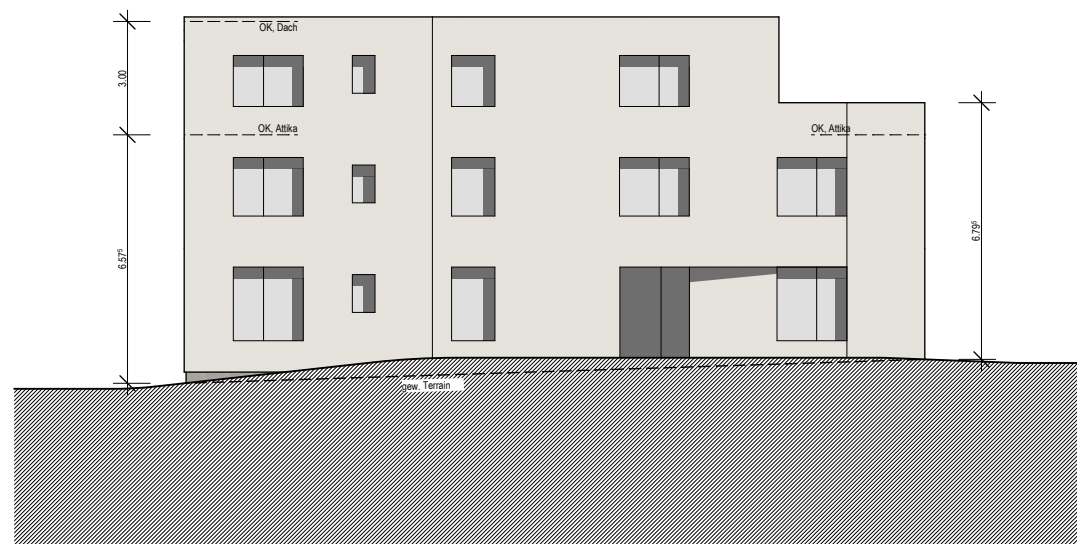


Schnitte Typ A













Perspektive Süd-West



Perspektive Nord-West



Perspektive Süd



Perspektive SüdOst

Haus A								
Etappe 2								
Typ A								
Stockwerk	UG	EG	OG1		OG2		AT	TOTAL
Wohnung		EG1	OG1.1	OG1.2	OG2.1	OG2.2	AT	
2.5 Zi.								-
3.5 Zi.			1	1	1	1	1	5
4.5 Zi.		1						1
5.5 Zi.								-
Ges.								6
BGF	-	139.68	101.81	106.42	116.44	106.42	119.93	690.70
HNF	-	117.03	175.95		189.96		97.88	580.82
NNF	78.29	55.61	-		-		-	133.90
VF	33.62	33.66	22.82		18.73		3.12	111.95
FF	-	22.31	-		-		-	22.31
NGF	111.91	228.61	198.77		208.69		101.00	848.98
ANF	-	65.11	34.09		28.67		128.44	256.31
Kubatur	-	874.40	736.05		739.85		496.31	2'846.62
PP WHG		2	1	1	1	1	1	7

