

Kanton Graubünden  
Gemeinde Arosa



## Projektwettbewerb Wohnüberbauung Wätterweid

### Jurybericht



# Impressum

Projekt:  
Projektwettbewerb Wohnüberbauung Wätterweid  
Gemeinde Arosa  
Projektnummer:  
S2022-313

Dokument:  
Jurybericht

Quelle Titelbild:  
Gemeinde Arosa

Auftraggeberin:  
Gemeinde Arosa

Bearbeitungsstand:  
Stand: Jurierung

Bearbeitungsdatum:  
09. März 2023

Bearbeitung:  
STW AG für Raumplanung, Chur  
Benjamin Aebli

z:\4\_arosas2022-  
313\_projektwettbewerb\_waetterweid\01\_rap\07\_verfahren\06\_jurierung\jurybericht\20230322\_arosapw\_waetterweid\_jurybericht.docx

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1	Einleitung	5
1.2	Wettbewerbsverfahren	5
1.3	Wettbewerbsperimeter	5
1.4	Aufgabenstellung	6
<b>2.</b>	<b>Organisation und Jury</b>	<b>6</b>
2.1	Auftraggeberin / Ausloberin	6
2.2	Jury	6
2.3	Organisation / Wettbewerbssekretariat	7
<b>3.</b>	<b>Präqualifikation</b>	<b>7</b>
3.1	Bewerbungen	7
3.2	Qualifizierung Teilnehmende	7
3.3	Genehmigung	8
3.4	Rekursfrist	8
3.5	Rückzug und Ersatz	8
<b>4.</b>	<b>Projektwettbewerb</b>	<b>9</b>
4.1	Teilnahmeberechtigung	9
4.2	Begehung	9
4.3	Fragenstellung / Fragenbeantwortung	9
4.4	Einreichung Wettbewerbsbeiträge	9
4.5	Vorprüfung	9
4.6	Vorbemerkungen Jurierung	10
4.7	Vorstellung Vorprüfungsergebnisse	10
4.8	Beurteilungskriterien Jurierung	10
4.9	Sichtung und Vorstellung Wettbewerbsbeiträge	11
4.10	Jurierung – 1. Beurteilungsrundgang	11
4.11	Jurierung – 2. Beurteilungsrundgang	12
4.12	Jurierung – Kontrollrundgang	12
4.13	Jurierung – Vorstellung weitere Überprüfungen / Erkenntnisse	13
4.14	Jurierung – 3. Beurteilungsrundgang	13
4.15	Jurierung – Kontrollrundgang	13
4.16	Rangfolge und Preisfestsetzung	13
<b>5.</b>	<b>Würdigung / Dank</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Empfehlungen</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Projektverfassende</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Projektbeschriebe</b>	<b>17</b>

9.1	DREI RÖSLI	17
9.2	Quartett	23
9.3	Abusitz	28
9.4	ZAI	32
9.5	JELEN	36
9.6	SCROTTA DA NAIV	39
9.7	TIC TAC TOE	42
9.8	z'Hengert gan	45
9.9	TRIO	48

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Einleitung

Die touristische Nutzung gehört für die Gemeinde Arosa zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen. Allerdings nimmt der Druck auf das Wohnungsangebot in der Ortschaft Arosa im Vergleich mit den Talortschaften noch viel stärker zu. Wichtige Fachkräfte, welche in Arosa arbeiten und sich das ganze Jahr in Arosa aufhalten, finden immer weniger preisgünstigen Wohnraum vor Ort.

Die Gemeinde Arosa will dem steigenden Druck auf preisgünstige Wohnungen entgegenwirken und zusätzliche Kapazitäten schaffen. Mit der Parzelle Nr. 1941 befindet sich noch eine grössere Bauzonenreserve im Grundeigentum der Bürgergemeinde Chur an bester Wohnlage. Die Parzelle Nr. 1941 befindet sich im Zentrum von Arosa, unweit vom Kongresszentrum und dem Untersee entfernt. Die Bürgergemeinde Chur und die Gemeinde Arosa haben einen Baurechtsvertrag unterzeichnet. Darin wird festgehalten, dass die Gemeinde Arosa die Parzelle Nr. 1941 im Baurecht einer Wohnüberbauung zuführen soll.

Die Qualitätssicherung für die Wohnüberbauung auf der Parzelle Nr. 1941 wird mittels Durchführung eines Projektwettbewerbs erreicht. Die Wohnungen sollen als preisgünstige Mietwohnungen für Erstwohnungsnutzer auf dem Markt angeboten werden.

## 1.2 Wettbewerbsverfahren

Für die Wohnüberbauung an der Erschliessungsstrasse «Wätterweid B» wird ein anonymer Projektwettbewerb nach SIA Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe mit Präqualifikation (Selektion) durchgeführt.

## 1.3 Wettbewerbsperimeter

Der Wettbewerbsperimeter umfasst die Parzelle Nr. 1941 und misst eine Grundfläche von 3'139 m<sup>2</sup>.



Abb. 1 Übersicht Wettbewerbsperimeter (Mst. 1:2'000)

## 1.4 Aufgabenstellung

Gesucht wird ein funktional überzeugender Überbauungsvorschlag mit Wohnbauten, Nebennutzungen und einer unterirdischen Parkieranlage, welcher sich ins Ortsbild von Arosa und die bestehende Bausubstanz in der unmittelbaren Umgebung einfügt. Die Wohnüberbauung soll aus sozialer, ökologischer und ökonomischer Sicht möglichst effizient und nachhaltig erstellt werden können. Die Gemeinde Arosa tritt dabei als Bauherrschaft auf und nimmt sowohl bei der Durchführung des Projektwettbewerbs als auch im Umgang mit erneuerbaren Energien für die geplante Überbauung eine Vorbildfunktion ein. Die Gemeinde Arosa verfolgt die Stossrichtungen einer haushälterischen Nutzung des Bodens, sowie der inneren Verdichtung. Die Wohnüberbauung darf einen eigenständigen Charakter aufweisen. Die Aussenräume sollen nicht nur Mittel zum Zweck sein, sondern ebenfalls eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Für die Wohnbevölkerung innerhalb des Wettbewerbsperimeters aber auch in der unmittelbaren Nachbarschaft soll mindestens ein zentraler Begegnungsbereich vorgesehen werden.

# 2. Organisation und Jury

## 2.1 Auftraggeberin / Ausloberin

Gemeinde Arosa  
Rathaus  
Poststrasse 168  
Postfach 85  
7050 Arosa

Tel.: +41 81 378 67 57  
[kanzlei@gemeindearosa.ch](mailto:kanzlei@gemeindearosa.ch)

## 2.2 Jury

Sachjury (stimmberechtigt):

- Yvonne Altmann, Gemeindepräsidentin Arosa
- Patric Iten, Gemeindevorstand, Departement Tourismus, öffentliche Sicherheit

Fachjury (stimmberechtigt):

- Conradin Clavuot, Architekt, Chur (Jurypräsident)
- Annette Spiro, Architektin, Zürich
- Robert Albertin, Architekt und Gestaltungsberater der Gemeinde Arosa

Beratende (nicht stimmberechtigt):

- Paul Schwendener, Gemeindevorstand, Departement Hochbau, Planung
- Roman Kühne, Liegenschaftsverwaltung Gemeinde Arosa
- Renato Weilenmann, Architekt / Betriebsingenieur, Arosa
- Marc Gisler, Parlament Gemeinde Arosa
- Hans Keel, Vertretung Nachbarschaft
- Beat Hotz-Hart, Vertretung Nachbarschaft

Ersatz / Erweiterung Berater / Experten (nicht stimmberechtigt):

- Rüst Bernhard, (bauökonomische Überprüfung)

### 2.3 Organisation / Wettbewerbssekretariat

STW AG für Raumplanung  
Gäuggelistrasse 7  
7000 Chur  
vertreten durch

Benjamin Aebli, [benjamin.aebli@stw.swiss](mailto:benjamin.aebli@stw.swiss), Tel. +41 81 254 38 24

## 3. Präqualifikation

### 3.1 Bewerbungen

Insgesamt wurden 20 Bewerbungen fristgerecht bis Freitag, 19. August 2022 beim Wettbewerbssekretariat digital und analog eingereicht. Davon haben sich 4 Teams als «Nachwuchsbüro» beworben.

### 3.2 Qualifizierung Teilnehmende

Am Mittwoch, 31. August 2022 traf sich die beschlussfähige Jury des Projektwettbewerbs im Kongresssaal / Kongresszentrum von Arosa zur Präqualifikation.

Die beschlussfähige Jury hat die eingegangenen Bewerbungen in mehreren Durchgängen nach den Kriterien im Wettbewerbsprogramm beurteilt. Die Bewerbenden wurden mit dem Ziel ausgewählt, dass der Projektwettbewerb ein genügend breites Spektrum von Lösungsmöglichkeiten hervorbringt.



Abb. 2: Foto Präqualifikation

Es wurden die folgenden 10 Teams zur Teilnahme am Projektwettbewerb qualifiziert (Reihenfolge nach Eingang der Bewerbungen):

Federführendes Architekturbüro	Firmensitz	Nachwuchsbüro
Atelier Sik AG	Zürich	
Atelier Arpagaus Sommer Zarn	Zürich	x
ARGE Gross Loewensberg	Zürich	
hhplus AG	Zürich	
Garbizu Collar Architecture KLG	Basel	x
Grigo Pajarola Architekten	Chur	
Blaas Architekten GmbH	Zürich	
Schmidlin Architekten ETH SIA	Zürich	
Schwander & Sutter Architekten	Chur	
Gredig Walser Architekten	Chur	

### 3.3 Genehmigung

In der Folge spricht die Jury allen Bewerbenden seinen Dank aus für deren Bereitschaft zur Teilnahme am Projektwettbewerb sowie das dadurch bezugte Interesse an dieser Aufgabenstellung. Mit der Unterzeichnung des definitiven Wettbewerbsprogramms wird die Phase der Präqualifikation als abgeschlossen erklärt.

### 3.4 Rekursfrist

Die Ergebnisse aus der Präqualifikation wurden den bewerbenden Teams mit einem anfechtbaren Entscheid mitgeteilt. Die anschliessende Rekursfrist von zehn Tagen verstrich ungenutzt.

### 3.5 Rückzug und Ersatz

Zum Bedauern der Wettbewerbsausloberin und der Jury musste sich das federführende Architekturbüro Atelier Arpagaus Sommer Zarn (Nachwuchsbüro), Zürich, aus Kapazitätsgründen aus dem Wettbewerbsverfahren zurückziehen. Die Mitteilung erfolgte am Mittwoch, 14. September 2022 mit E-Mail-Schreiben an die Gemeindekanzlei von Arosa.

Anstelle dieses Büros wurde das an der Präqualifikation vom Mittwoch, 31. August 2022 definierte Ersatz-Team mit Federführung durch das Büro Patriarche Architekten AG aus Basel nachnominiert. Mit E-Mail-Schreiben vom Donnerstag, 15. September 2022 an das Wettbewerbssekretariat hat das Büro Patriarche Architekten AG ihre Teilnahme am Projektwettbewerb bestätigt.

Patriarche Architekten AG	Basel
---------------------------	-------

## 4. Projektwettbewerb

### 4.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind die federführenden Architekturbüros, welche im Rahmen der Präqualifikation durch die stimmberechtigten der Jury selektioniert wurden (vgl. Kap.3).

### 4.2 Begehung

Am Donnerstag, 22. September 2022 wurde die obligatorische Begehung durchgeführt. An der Begehung hatte mindestens eine Person des Werbeteams anwesend zu sein. Das Modell wurde den Teilnehmenden am Tag der Begehung gegen Unterschrift übergeben.

An der Begehung fehlte eine Vertretung des Büros Garbizu Collar Architecture KLG (Nachwuchsbüro) aus Basel. Demnach hätte das bewerbende Büro aufgrund nicht-Einhaltung einer obligatorischen, formellen Vorgabe aus dem Wettbewerbsprogramm vom Verfahren ausgeschlossen werden müssen. Auf telefonische Nachfrage durch das Wettbewerbssekretariat wurde mitgeteilt, dass die zuständige Person während der Zeit der Mitteilung und auch noch während dem Termin, an welchem die obligatorische Begehung durchgeführt wurde, nicht in der Schweiz weilte. Gleichzeitig wurde dem Wettbewerbssekretariat auch mitgeteilt, dass sich das Büro ohnehin aus Ressourcen-Gründen aus dem Verfahren zurückziehen möchte.

Somit verbleiben neun (9) Wettbewerbsteilnehmende.

### 4.3 Fragenstellung / Fragenbeantwortung

Nach der obligatorischen Begehung hatten die Bewerbenden die Möglichkeit, bis zum 21. Oktober 2022 Fragen zum Projektwettbewerb beim Wettbewerbssekretariat einzureichen. Die Fragenbeantwortung erfolgte innert Frist am Donnerstag, 20. Oktober 2022.

### 4.4 Einreichung Wettbewerbsbeiträge

Sämtliche Wettbewerbsbeiträge der Teilnehmerteams sind fristgerecht bis spätestens Freitag, 27. Januar 2023 beim Wettbewerbssekretariat eingereicht worden.

Sämtliche Modelle der Teilnehmerteams sind fristgerecht bis spätestens Freitag, 10. Februar 2023 beim Wettbewerbssekretariat eingereicht worden.

### 4.5 Vorprüfung

Vom 30. Januar 2023 bis zum 02. März 2023 wurde die Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge durchgeführt.

Die bauökonomische Überprüfung hat zwischen dem 03. März und dem 09. März 2023 stattgefunden.

Die Vorprüfung wurde in eine formelle sowie in eine materielle Prüfung unterteilt. Die Ergebnisse wurden in einem Vorprüfungsbericht und in Tabellen festgehalten.

#### 4.6 Vorbemerkungen Jurierung

An der Jurierung vom 03. März 2023 und dem 09. März 2023 wurde daran erinnert, dass es die Anonymität des Verfahrens unbedingt zu respektieren gilt und dass aufgrund der gebotenen Vertraulichkeit eine Schweigepflicht besteht und demnach selbst Einzelheiten der Beurteilung bis zur offiziellen Bekanntgabe der Resultate Dritten nicht zugänglich gemacht werden dürfen. Zudem wurden Mitglieder der Jury in Bezug auf eine mögliche Befangenheit nochmals sensibilisiert. Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnisse gemäss Ordnung SIA Art. 12.2 lit. b wurden keine festgestellt.

Zudem hat die Jury vom Umstand, dass anstelle des Büros Atelier Arpagaus Sommer Zarn (Nachwuchsbüro), Zürich, das Büro Patriarche Architekten AG aus Basel nachnominiert wurde und sich das Büro Garbizu Collar Architecture KLG (Nachwuchsbüro) aus Basel ebenfalls vom Verfahren zurückziehen musste, Kenntnis genommen.

Die Wettbewerbsausloberin und die Jury bedauern den Wegfall der beiden an der Präqualifikation ausgewählten zwei Nachwuchsbüros vom Projektwettbewerb, nehmen aber gleichzeitig mit Genugtuung zur Kenntnis, dass dagegen das Team um das Büro Patriarche Architekten AG aus Basel gewonnen werden konnte.

Nach erfolgter Erörterung des Ablaufs des Verfahrens werden der Jury die Ergebnisse aus der Vorprüfung unterbreitet.

#### 4.7 Vorstellung Vorprüfungsergebnisse

Im Rahmen der Vorprüfung zeigte sich, dass einige der Teilnehmenden Mühe bekundeten, die maximalen Höhen (insbesondere die maximale traufseitige Fassadenhöhe) einzuhalten. Aufgrund des Drucks, möglichst preisgünstige Wohnungen anbieten zu können, wurde die maximale Überbauungsziffer von 0.3 teilweise nur knapp eingehalten oder sogar überschritten. Zudem wurde teilweise die maximale Gebäudelänge – gemessen an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks – überschritten. Vereinzelt wurden einengende Verhältnisse in der Parkierungsgarage oder in den Wohnräumen festgestellt.

Das Wettbewerbssekretariat hat die Überschreitungen der baurechtlichen Vorgaben im weiteren Konkretisierungsprozess als «korrigierbar» beurteilt und gegenüber der Jury den Antrag gestellt, sämtliche eingereichten Wettbewerbsbeiträge zur Beurteilung zuzulassen.

Im Rahmen der Jurierung folgte die Jury dem Antrag des Wettbewerbssekretariats und entschied, sämtliche Wettbewerbsbeiträge zur Beurteilung zuzulassen. Die Überschreitungen der baurechtlichen Aspekte wurden als «korrigierbar» taxiert, ohne dass eine Redimensionierung der Wettbewerbsbeiträge zur Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben die Qualität dieser wesentlich geschmälert hätte.

#### 4.8 Beurteilungskriterien Jurierung

Für die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge kamen die untenstehenden Beurteilungskriterien gemäss Wettbewerbsprogramm zur Anwendung. Von den eingereichten Projektentwürfen sollte derjenige Wettbewerbsbeitrag den Zuschlag erhalten, welcher die Kriterien gesamthaft am besten erfüllt (Reihenfolge der Aufzählung ohne Gewichtung).

Ortsbild und Freiraum

- Gesamtidee
- Städtebauliche Integration
- Aufenthalts- und Freiraumqualitäten (Wahrnehmung)

#### Architektur

- Architektonische Qualität hinsichtlich Gestaltung und Ausdruck
- Innere Raumwirkung und Qualität der Wohnungen (Materialisierung und Konstruktion)
- Nachhaltigkeit (Materialisierung)

#### Funktionalität

- Flexibilität der Raumstruktur
- Funktionalität des Raumkonzeptes und der Abläufe
- Qualität, Klarheit und Übersichtlichkeit der Erschliessung (Adressfindung)

#### Nachhaltigkeit

- Energiekonzept
- Energie / Ökologie und Architektur im Zusammenspiel
- Ökologische Aspekte

#### Wirtschaftlichkeit, Bauökonomie und Nachhaltigkeit

- Wirtschaftlichkeit und Flexibilität der Gebäudestruktur, Flächeneffizienz
- Erstellungs- und Betriebskosten
- Betriebs- und Unterhaltskosten (Materialisierung)

### 4.9 Sichtung und Vorstellung Wettbewerbsbeiträge

Im Rahmen der Jurierung wurde in einem ersten Schritt eine individuelle Besichtigung durchgeführt. Dabei konnten sich alle Mitglieder der Jury einen Überblick über die eingereichten Wettbewerbsbeiträge verschaffen.

Anschliessend an die freie Besichtigung wurden drei Gruppen erstellt und die eingereichten Wettbewerbsbeiträge auf die drei Gruppen aufgeteilt. Dabei hatten die Mitglieder der Jury die Möglichkeit, sich in die Projekte einzulesen. Zudem wurden die Wettbewerbsbeiträge in den Gruppen besprochen.

Anschliessend fand eine gemeinsame wertungsfreie Vorstellung der eingereichten Wettbewerbsbeiträge in den Gruppen statt.

Die generelle Sorgfalt, mit welcher die Wettbewerbsbeiträge ausgearbeitet wurden und die überraschende Variation derselben wurde mit grosser Genugtuung zur Kenntnis genommen.

### 4.10 Jurierung – 1. Beurteilungsrundgang

Nach dem Vorstellungsrundgang wurde ein erster Vorstellungsrundgang durchgeführt. Dabei wurden gestützt auf die Beurteilungskriterien (gemäss Kap. 4.8) die Vor- und Nachteile der Wettbewerbsbeiträge im Plenum besprochen.

Zum Abschluss des ersten Rundgangs wurde eine erste Einstufung der Projekte vorgenommen. Dabei wurden Wettbewerbsbeiträge, welche gestützt auf die besprochenen Vor- und Nachteile zu überzeugen vermochten, für einen nächsten Rundgang ausgewählt.

Nach dem 1. Beurteilungsrundgang werden folgende Wettbewerbsbeiträge definitiv aus dem Projektwettbewerb ausgeschieden und kommen somit nicht mehr für eine Preiserteilung/Rangierung in Frage:

Nr. 02 TIC TAC TOE

Nr. 06 z'Hengert gan

Nr. 07 TRIO

#### 4.11 Jurierung – 2. Beurteilungsrundgang

In einem zweiten Beurteilungsrundgang wurden die ausgewählten Wettbewerbsbeiträge weiter vertieft überprüft und diskutiert. Die Jury kam zum Schluss, folgenden Wettbewerbsbeitrag aus dem weiteren Verfahren auszuscheiden:

Nr. 01 SCROTTA DA NAIV

Dieser Wettbewerbsbeitrag kommt somit nicht mehr für eine Preiserteilung/Rangierung in Frage.

#### 4.12 Jurierung – Kontrollrundgang

Nach einem abschliessenden Kontrollrundgang werden folgende Wettbewerbsbeiträge in der engeren Auswahl bestätigt:

Nr. 03 DREI RÖSLI

Nr. 04 Quartett

Nr. 05 Zai

Nr. 08 Abusitz

Nr. 09 JELEN

Die verbleibenden fünf Wettbewerbsbeiträge wurden den Fachpersonen in der Jury zum Verfassen eines Projektbeschriebs und zur erneuten Überprüfung zugeteilt. Zudem wurden die ausgewählten Wettbewerbsbeiträge der Fachperson für die Kostenüberprüfung übergeben, damit eine bauökonomische Überprüfung durchgeführt werden konnte. Damit endet der erste Tag der Jurierung erfolgreich.



Abb. 3: Foto Jurierung vom 03. März 2023

#### 4.13 Jurierung – Vorstellung weitere Überprüfungen / Erkenntnisse

Am zweiten Tag der Jurierung vom 09. März 2023 wurden zunächst die inzwischen gewonnenen Erkenntnisse aus der vertieften Überprüfung der Fachpersonen aus der Jury und der Kostenüberprüfung vorgestellt.

#### 4.14 Jurierung – 3. Beurteilungsrundgang

Anschliessend wurde der dritte Beurteilungsrundgang durchgeführt. Dabei wurden die in der engeren Auswahl stehenden Wettbewerbsbeiträge noch einmal eingehend überprüft und diskutiert. Die nachfolgenden Wettbewerbsbeiträge wurden aufgrund der geführten Diskussionen vom Verfahren ausgeschieden:

Nr. 04 Quartett

Nr. 05 Zai

Nr. 08 Abusitz

Nr. 09 JELEN

#### 4.15 Jurierung – Kontrollrundgang

In einem letzten Kontrollrundgang wurden die besprochenen Aspekte bestätigt.

#### 4.16 Rangfolge und Preisfestsetzung

Einstimmig legte die Jury die Rangfolge fest. Für Entschädigungen und Preise im Rahmen des Projektwettbewerbs standen dem Preisgericht CHF 130'000.- (exkl. MwSt.) zur Verfügung.

Nach Abzug des gemäss Wettbewerbsprogramm zugesicherten Sockelbeitrags von CHF 8'000.- für die vollständig eingereichten 9 Wettbewerbsbeiträge verbleibt eine Preissumme in der Höhe von CHF 58'000.-. Diese wird wie folgt zugewiesen:

Rangfolge	Beitrag Nr. / Kennwort	Preisgeld (CHF 58'000.- exkl. MwSt.)
1. Rang / 1. Preis	Nr. 03 DREI RÖSLI	CHF 20'000.-
2. Rang / 2. Preis	Nr. 04 Quartett	CHF 13'000.-
3. Rang / 3. Preis	Nr. 08 Abusitz	CHF 11'000.-
4. Rang / 4. Preis	Nr. 05 ZAI	CHF 9'000.-
5. Rang / 5. Preis	Nr. 09 JELEN	CHF 5'000.-
nicht rangiert	Nr. 01 SCROTTA DA NAIV	-
nicht rangiert	Nr. 02 TIC TAC TOE	-
nicht rangiert	Nr. 06 z'Hengert gan	-
nicht rangiert	Nr. 07 TRIO	-

## 5. Würdigung / Dank

Die gestellte Wettbewerbsaufgabe mit den umfassenden Anforderungen an die Wohnbauten und die Umgebung erwies sich als schwierig. Die Herausforderung, möglichst preisgünstige Wohnungen anbieten zu können, ist an einigen Wettbewerbsbeiträgen ablesbar. Diese zielen teilweise auf eine Maximierung der Überbaumungsmöglichkeiten und überschreiten dadurch teilweise die maximal zulässigen Masse gemäss Baugesetz. Bei einigen Wettbewerbsbeiträgen wird die maximal mögliche Überbauungsziffer eingehalten, bei einigen Wettbewerbsbeiträgen genau erreicht und bei einigen Wettbewerbsbeiträgen überschritten. Auch bei der Einhaltung der maximal möglichen traufseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe bekundeten einige Wettbewerbsteilnehmende Mühe.

Die Jury war sich bewusst, dass im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens nicht alle Anforderungen abschliessend gelöst werden können und noch bei allen Wettbewerbsbeiträgen Fragen offenbleiben werden, welche im Folgeverfahren konkretisiert werden müssen. Die Jury hat sich darauf konzentriert, die Grundhaltung der Projektvorschläge in architektonisch / städtebaulicher, funktionaler / betrieblicher sowie wirtschaftlicher / nachhaltiger Hinsicht zu würdigen sowie die Attraktivität der Gesamtanlage für die künftigen Bewohnenden herauszuarbeiten. Schwachpunkte in den Wettbewerbsbeiträgen wurden dahingehend überprüft, ob sie im Rahmen des vorgelegten Projektes behoben werden können.

Die Verfassenenden des Wettbewerbsbeitrags Nr. 03 DREI RÖSLI haben die Aufgabenstellung gesamthaft am besten erfüllt.

Die Jury bedankt sich bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die geleistete Arbeit und die eingereichten Wettbewerbsbeiträge. Die grosse Vielfalt der aufgezeigten Lösungsmöglichkeiten hat der Jury bei ihrer Entscheidung geholfen.

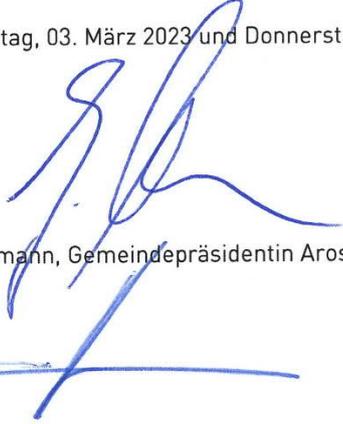
## 6. Empfehlungen

Das Preisgericht empfiehlt der Bauherrschaft einstimmig das Projekt Nr. 03 DREI RÖSLI unter Berücksichtigung der Hinweise im Projektbescrieb und der nachfolgenden Empfehlungen zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

## 7. Genehmigung

Die Jury hat den vorliegenden Bericht genehmigt:

Arosa, Freitag, 03. März 2023 und Donnerstag, 09. März 2023

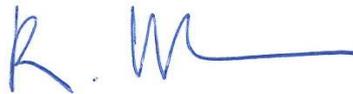


Yvonne Altmann, Gemeindepräsidentin Arosa

Patric Iten, Gemeindevorstand, Departement Tourismus, öffentliche Sicherheit



Annette Spiro, Architektin



Robert Albertin, Architekt und Gestaltungsberater der Gemeinde Arosa



Conradin Clavuot, Architekt

(Jurypräsident)

## 8. Projektverfassende

Nach der Formulierung der Empfehlungen an die Ausloberin sowie nach der Unterzeichnung des Juryberichts hat die Jury die Anonymität der 9 eingereichten Wettbewerbsbeiträge aufgehoben.

Rangfolge	Beitrag Nr. / Kennwort	Projektverfassende (federführendes Architekturbüro)
1. Rang / 1. Preis	Nr. 03 DREI RÖSLI	ARGE Gross Loewensberg, Zürich
2. Rang / 2. Preis	Nr. 04 Quartett	Grigo Pajarola Architekten, Chur
3. Rang / 3. Preis	Nr. 08 Abusitz	Blaas Architekten GmbH, Zürich
4. Rang / 4. Preis	Nr. 05 ZAI	Architekturbüro hhplus AG, Zürich
5. Rang / 5. Preis	Nr. 09 JELEN	Schmidlin Architekten ETH SIA, Zürich
nicht rangiert	Nr. 01 SCROTTA DA NAIV	Architekturbüro Sik AG, Zürich
nicht rangiert	Nr. 02 TIC TAC TOE	Patriarche Architekten AG, Basel
nicht rangiert	Nr. 06 z'Hengert gan	GREDIG WALSER ARCHITEKTEN AG, Chur
nicht rangiert	Nr. 07 TRIO	Schwander & Sutter Architekten, Chur

## 9. Projektbeschriebe

### 9.1 DREI RÖSLI

Projekt Nr. 03  
DREI RÖSLI

1. Rang / 1. Preis  
CHF 20'000.-

Architektur  
ARGE Gross Loewensberg  
Clea Gross Architekten GmbH, Zürich  
Gret Loewensberg Architekten GmbH, Zürich

weitere  
Fachplaner  
Dr. Lüchniger + Meyer Bauingenieur AG, Zürich  
3-Plan Haustechnik AG, Winterthur



Abb. 4: Situationsplan DREI RÖSLI (massstabslos)



Abb. 5: Modellfoto DREI RÖSLI

#### Ortsbauliche Gesamtsituation, Freiraum und Ausgangslage

Drei gleichartige, rhythmisch abgetrepte Häuser fügen sich in den Steilhang entlang der «Wätterweidstrasse» ein. Der Autolift an der Kreuzung zur «Neubachstrasse» erlaubt eine nahezu autofreie Quartierstrasse. Die Vorzonen der Hauszugänge weiten sich zwischen den Häusern aus und bieten Nutzungsflächen im Aussenraum. Ergänzt wird dieser Bereich mit Veloabstellplätzen und drei Aussenparkplätzen entlang der Strasse.

Die fast identischen Häuser sind auch im Grundriss ähnlich konzipiert und weisen die notwendige Flexibilität der Wohnungsgrößen auf. Durch die Gliederung der Volumina in den zwei oberen Geschossen ergeben sich andere Grundrisstypen. Mit dem Autolift wird eine einfache und funktionale Tiefgarage erschlossen. Im erdüberdeckten Bereich liegen die Nebenräume wie Keller, Technik, Ski- und Kinderwagenräume.

Durch die orthogonale Setzung der drei Volumen bilden sich gleiche und fast parallele Zwischenräume. Die Häuser stimmen im Schnitt konsequent bis in die Tiefgarage überein. Die abgetreppten Volumen wirken fein und nehmen sich in der Wahrnehmung zurück. Sie betonen den Strassenraum und übernehmen in der Schnittfigur das abfallende Gelände. Eine schöne Idee, welche aber etwas wenig räumliche Spannungen aufbaut. Die drei Gebäude können dafür auch als Ganzes gelesen werden, was in diesem Kontext denkbar ist. Die Aussenräume gewähren einen schönen Blick in die Ferne und laden zum Aufenthalt ein. Die geschwungene Angrenzung zu den unteren Geschossen, wie auch die Möblierungen der Freiflächen haben noch Potenzial für spielerischere und gemütlichere Aufenthaltsbereiche. Die Idee des Autoliftes frequentiert die Quartierstrasse tatsächlich weniger. Der Preis für die notwendigen Hangsicherungen und die höheren Unterhaltskosten hinterfragen den Aufwand bei der Erstellung. Der Vorraum zur Strasse wird wahrscheinlich bei starker Frequenz so nicht funktionieren. Die Kombination als Aufenthaltsort und in Verbindung zur Bushaltestelle ist jedoch ein interessanter Ansatz und definiert die Schnittstelle an der Kreuzung.



Abb. 6: Visualisierung DREI RÖSLI von der «Wätterweidstrasse»

### Architektur und Funktionalität

Die drei Volumen sind in der Grundrissstruktur ähnlich aufgebaut. Ein Treppenhaus direkt von der Quartierstrasse erschlossen ist so platziert, dass die Brandschutzaufgaben gelöst sind und im Erdgeschoss Tageslicht in den Treppenkern scheint. Ein Treppenhaus mit Tageslicht wird begrüsst und gleichzeitig bedauert, dass es in den oberen Geschossen keine Fortsetzung findet. Ganz grob werden die Geschosse in eine Ost- und in eine Südwestwohnung eingeteilt. Dies bietet den Vorteil, dass alle Wohnungen von der schönen Aussicht und der Besonnung profitieren. In diesem Kontext weniger verständlich sind die Balkonanordnungen und deren Grösse. Um das Gerüst der Grundrisstypologie ergeben sich verschiedene Lösungen für den gewünschten Wohnungsmix. Bei der 4.5-Zimmerwohnung fällt das grosse Eckzimmer auf, das im Verhältnis zur übrigen Wohnung eine zu grosse Fläche aufweist. Die Jury erkennt, dass sich das Elternzimmer in der Wohnung anders zuteilen lässt, trotzdem ist die Anordnung dieses Zimmers ungünstig und

scheint eine Konzeptübernahme des Studiogrundrisses zu sein. Zum Teil entstehen durch die Grundrissvariationen unproportionierte Räume. So ist z.B. das Entrée einmal zu gross, dann wieder zu klein. Der Wohnraum liegt im EG und 1.OG im Sandwich zwischen Eingang und Küche/Essen. Spannend ist jedoch der Vorschlag für die Küche und den Essbereich an der Südfront. Ein schöner Gedanke, der den Tagesablauf anders gewichtet. Durch die ebenfalls im Süden gelegenen Zimmer verbleibt aber zu wenig Platz für die Küche und der Essbereich ist räumlich nicht gefasst. Die aufgezeigten Variationen zeigen noch Schwächen bei den funktionalen und räumlichen Qualitäten auf. Auch sind die Fenster teilweise nicht im Einklang mit dem Grundriss.

Die Gliederung des Volumens generiert in den obersten zwei Geschossen eine andere Grundriss-typologie. Obschon diese Geschosse eine Ostwest-Orientierung suggerieren, wird hier die ganze Südfassade für den Wohn- und Essbereich genutzt. Die Aufteilung der Funktionen im Grundriss offenbart räumliche Mängel. So tritt man vom Treppenhaus unvermittelt ins Wohnzimmer, Essraum mit Küche verlieren sich zwischen Grosszügigkeit und Enge. Die grosse Terrasse ist eine spannende Idee, von der aber nur das 2. Obergeschoss profitiert. Zudem sollte diese gemäss den Bestimmungen im Baugesetz entsprechend verkleinert werden. Das Dachgeschoss weist keinen Südbalkon auf. Dieser muss behelfsmässig an die Seitenfassaden verlegt werden. Die Fenster und Grundrisse sind hier ebenfalls noch nicht im Einklang.

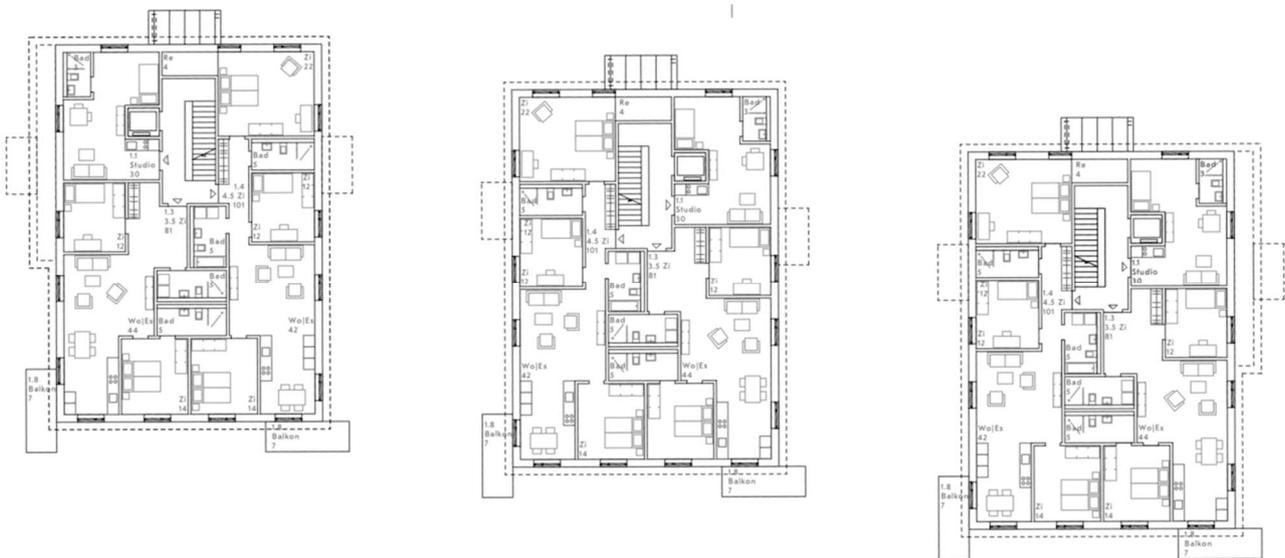


Abb. 7: Grundriss Regelgeschoss (1. OG) DREI RÖSLI (massstabslos)

Die Organisation und die Anordnung der Nebenräume in den Untergeschossen wirken teilweise etwas zufällig verteilt. Der Veloraum im 2. Untergeschoss und der Abstellraum für die Kinderwagen im 1. Untergeschoss sind unpraktisch positioniert.

### Konstruktion und Ausdruck

Auf einem massiven Betonsockel sitzt eine Holzkonstruktion, die so denkbar ist. Sie erfüllt die Ansprüche an eine zeitgemässe Materialisierung und den bauphysikalischen Auflagen, wie z.B. Schall und Brandschutz. Die Details erlauben in Zukunft auf die verschiedenen Bauzyklen zu reagieren und versprechen eine kostengünstige Umsetzung. Optimierungsbedarf ergeben sich bei den Steigzonen und den tragenden Innenwänden. Die Aussenwände führen statisch sinnvoll bis auf ein Haus konsequent ins unterste Geschoss. Gesamthaft wirken die Fassaden jedoch zu bescheiden. Der spürbare Wille einer orthogonalen Anordnung der Fenster unterstützt weder den Grundriss noch den äusseren Eindruck.



Abb. 8: Visualisierung DREI RÖSLI von aussen Richtung Osten

### Gesamtwürdigung

Die abgetreppten Volumina sind eine adäquate Antwort auf die Topografie und den Kontext. Die drei Häuser wirken feingliedrig und weisen genügend Freiraum auf. Sie sind klar adressiert und alle Wohnungen profitieren von der Südorientierung. Die grosszügigen Aussenbereiche können gut möbliert werden. Der gewünschte Wohnungsmix ist umsetzbar und lässt eine gewisse Flexibilität zu. Das Konzept der Tiefgarage ist funktional und übersichtlich. Der Autolift bringt einige Vorteile, generiert aber gleichzeitig hohe Kosten bei der Erstellung und im Unterhalt. Die Anordnungen der Fenster im Zusammenspiel mit dem Grundriss stimmen teilweise noch nicht überein, und der äussere Eindruck ist noch zu wenig auf den Ort abgestimmt und wirkt etwas zurückhaltend.



Abb. 9: Ansicht Südwest DREI RÖSLI (massstabslos)

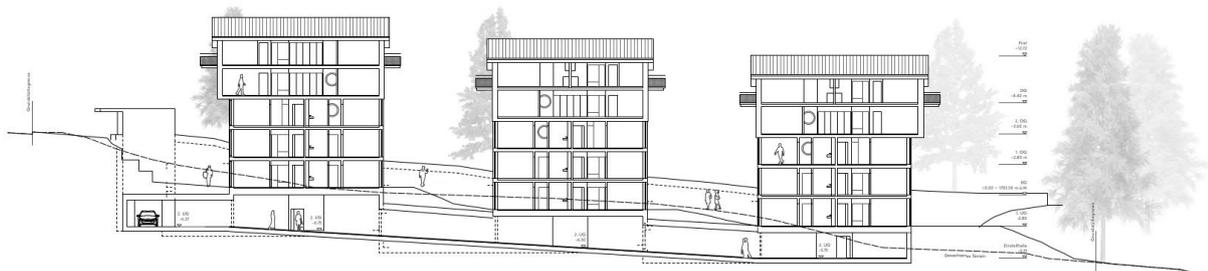


Abb. 10: Längsschnitt DREI RÖSLI (massstabslos)



Abb. 11: Querschnitt DREI RÖSLI (massstabslos)

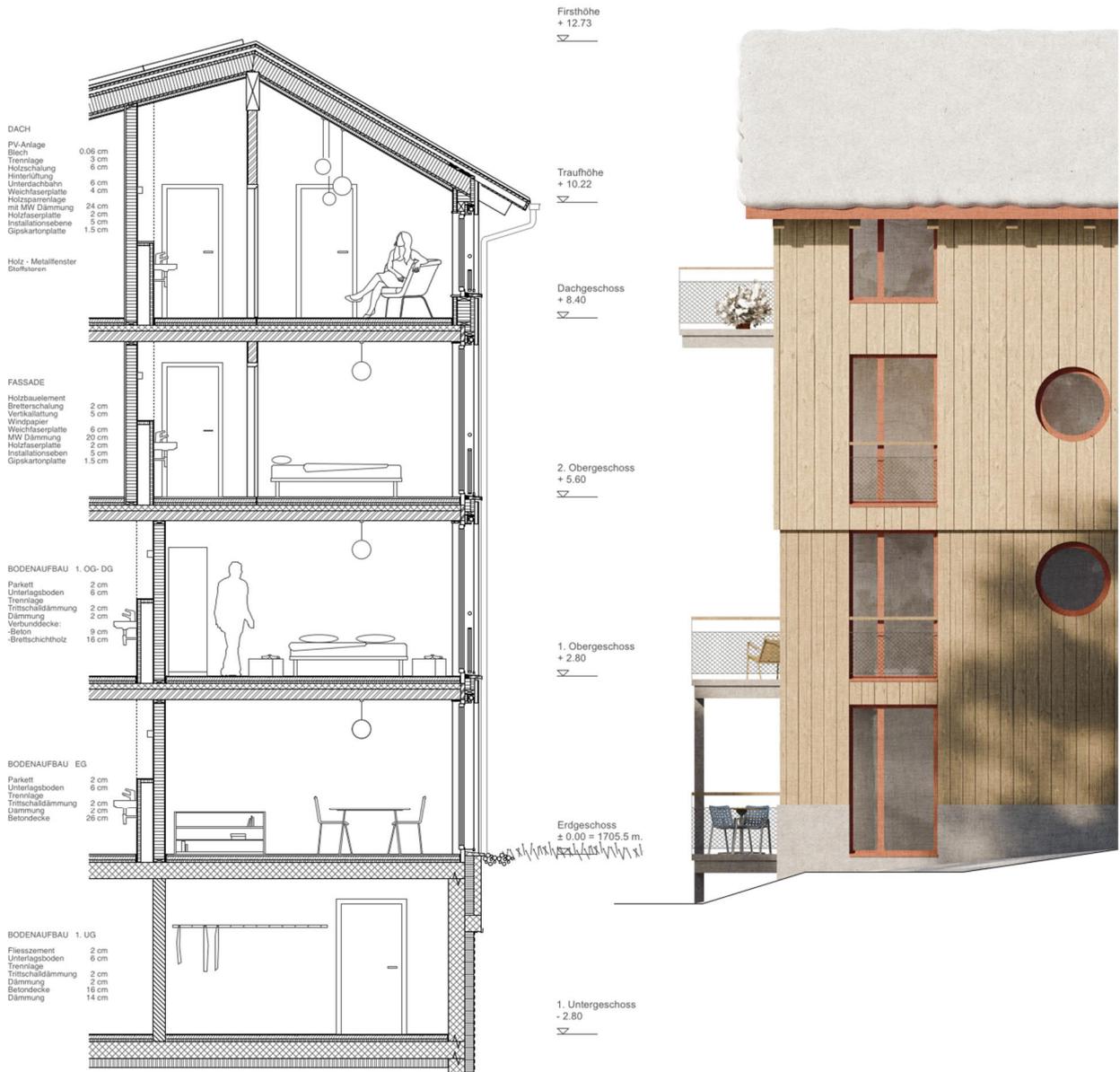


Abb. 12: Fassadenschnitt DREI RÖSLI (massstabslos)



Abb. 13: Grundriss Erdgeschoss DREI RÖSLI (massstabslos)



Abb. 14: Ansicht / Querschnitt DREI RÖSLI (massstabslos)

## 9.2 Quartett

Projekt Nr. 04  
Quartett

2. Rang / 2. Preis  
CHF 13'000.-

Architektur  
Grigo Pajarola Ar-  
chitekten, Chur

weitere  
Fachplaner  
Peter Vogt Land-  
schaftsarchitekten,  
Vaduz  
Emch+Berger Grau-  
bünden AG, Chur  
Enerpeak AG,  
Dübendorf  
Balzer Ingenieure  
AG, Chur



Abb. 15: Situationsplan Quartett (massstabslos)



Abb. 16: Modellfoto Quartett

### Ortsbauliche Gesamtsituation, Freiraum und Ausgangslage

Das Projekt Quartett setzt vier unterschiedlich grosse Baukörper längs zum Hang und nimmt damit Bezug zur vorgefundenen Quartierstruktur mit unterschiedlich grossen Einzelbauten. Die Bauten fächern sich zur Strasse hin auf, lassen Durchblicke von der Strasse zur Talseite frei und öffnen die Aussenräume zwischen den Häusern zur Eingangsseite. Diese wird als Ort der Begegnung verstanden, mit gedeckten Vorzonen vor den Hauseingängen, einem Spielplatz und einem öffentlichen Platz mit Bushaltestelle an der Strassenkreuzung. Der Grünraum zwischen den Häusern beherbergt Pflanzgärten und hat einen privateren Charakter.

Der gesamte Aussenraum weist verschiedene Nutzungen auf und ist differenziert und sorgfältig gestaltet. Die Einfahrt zur Tiefgarage ist kurz und führt direkt ins dritte Haus in der Reihe. Dadurch wird Nutzfläche im Erdgeschoss hergegeben, dafür bleibt der Garten zwischen den Häusern intakt. Die Terrainbewegungen sind gering und die Positionierung der Tiefgarage erlaubt zudem eine einfache Etappierung.



Abb. 17: Visualisierung Quartett von aussen

### Architektur und Funktionalität

Die vier Baukörper sind kompakt, auf jedem Geschoss sind zwei Wohnungen angeordnet. Dies erlaubt, dass jede einzelne Wohnung einen Anteil an der Talseite mit Aussicht hat. Alle Wohnungen sind längs ausgerichtet und haben eine Loggia nach Süden. Der Grundriss ist ökonomisch und effizient, für die Erschliessung wird kaum Platz verbraucht, jeder Quadratmeter wird optimal genutzt. Dadurch entsteht trotz knappem Zuschnitt ein Eindruck von Grosszügigkeit, unterstützt noch durch die langen Achsen, welche Durchblicke von der Strassenseite bis zur Loggia auf der Talseite erlauben. Die Räume sind gut proportioniert und sehr gut möblierbar. Eine Raumfolge verbindet die strassenseitigen Zimmer, Küche, Essen und Wohnen bis zum Südzimmer. Die Küche ist direkt mit dem Entrée verbunden. Dies ist ein praktisches, platzsparendes und zugleich räumlich schönes Detail. Die halbabgetrennte Küche bleibt offen zum Wohnen, ohne dabei den gesamten Wohnraum zu dominieren. Die Platzierung eines Zimmers anstelle des Wohnraums auf der «kostbaren» Südseite unterläuft die gängigen Erwartungen, schafft dafür aber Raum für vielfältige Nutzungen.

Der Preis für die vorteilhafte Anordnung und die durchgehend hohe Qualität der Wohnungen ist eine vergleichsweise sehr knappe Wohnungszahl.



Abb. 18: Regelgeschoss (1. OG) Quartett (massstabslos)

### Konstruktion und Ausdruck

Die vier Häuser bestehen aus einem Holzskelettbau mit einem massiven Kern. Die einfache und effiziente Bau- und Raumstruktur bietet gute Voraussetzungen für den Holzbau. Die Konstruktion bleibt auch im Innern sichtbar, die Holzbalkendecken sind nicht verkleidet und geben den Räumen zusätzlich Struktur. Die Fügung der Holzelemente ist so gedacht, dass möglichst viele Teile wiederverwendet werden können. Die Fassaden sind mit unterschiedlich grossen Faserzementplatten verkleidet. Die Materialisierung und das durchgehende Raster verleihen den Häusern einen unaufgeregten und dem Ort angemessenen Ausdruck.



Abb. 19: Visualisierung Quartett von aussen Richtung Osten

### Gesamtwürdigung

Das Projekt hat grosse Qualitäten, schöne Wohnungsgrundrisse und eine effiziente und auf den Holzbau abgestimmte Struktur. Auch das Erscheinungsbild und die Einbettung ins Quartier wird von der Jury gelobt. Leider bleibt die Anzahl Wohnungen aber so weit unter den Anforderungen der Ausloberin, dass die daraus erwachsenden Vorteile und die gute Gestaltung nicht wettgemacht werden können.



Abb. 20: Visualisierung Quartett von innen



Abb. 21: Längsschnitt Südwest Quartett (massstabslos)



Abb. 22: Grundriss Obergeschoss Quartett (massstabslos)

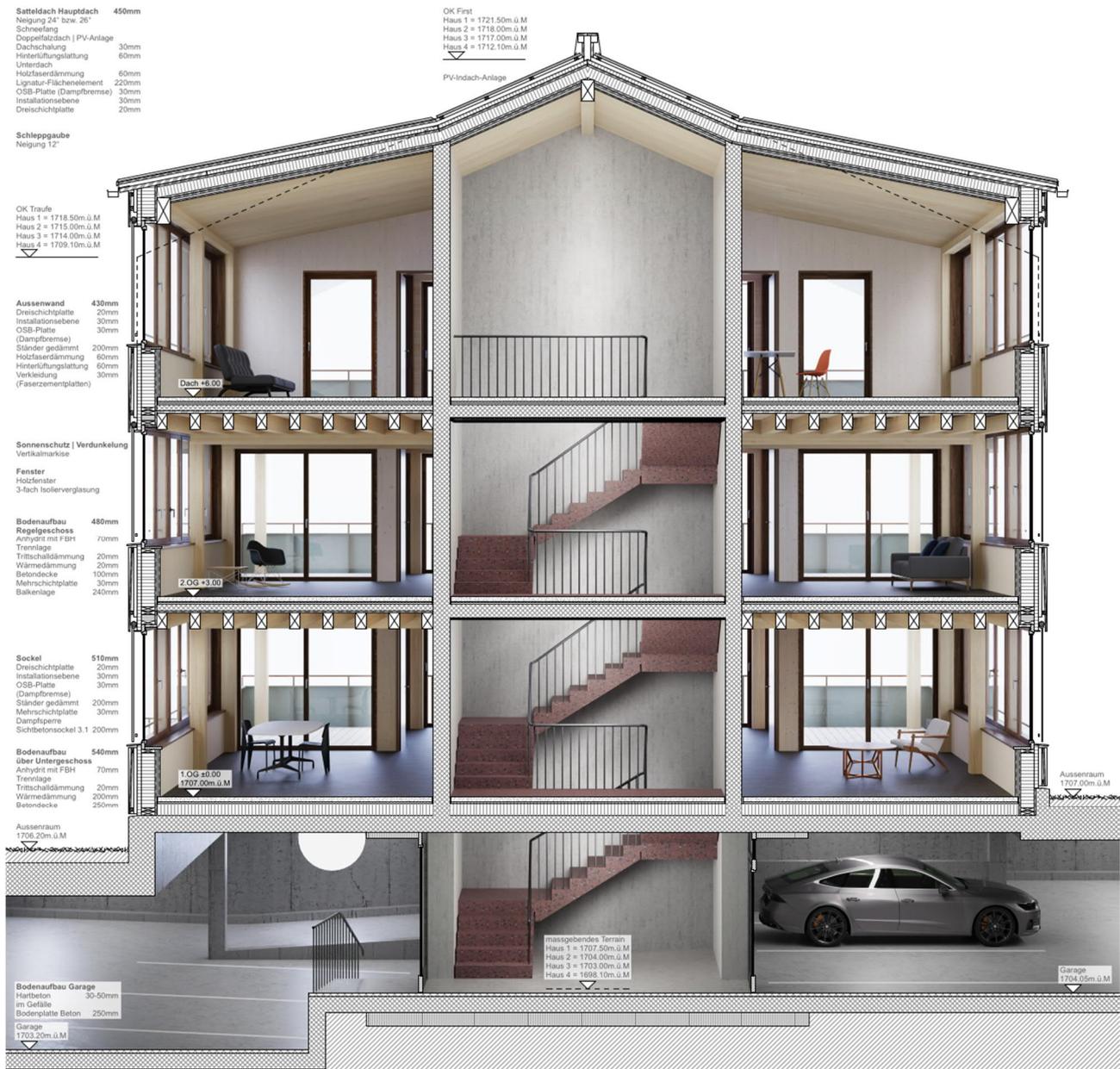


Abb. 23: Querschnitt Quartett (massstabslos)

### 9.3 Abusitz

Projekt Nr. 08  
Abusitz

3. Rang / 3. Preis  
CHF 9'000.-

Architektur  
Blaas Architekten  
GmbH, Zürich

weitere  
Fachplaner  
BÖE GmbH Land-  
schaftsarchitektur,  
Zürich  
Egeter & Partner AG  
Bauingenieure / Pla-  
nung, Haag  
s3-engineering  
GmbH, Dübendorf



Abb. 24: Situationsplan Abusitz (massstabslos)



Abb. 25: Modellfoto Abusitz

#### Ortsbauliche Gesamtsituation, Freiraum und Ausgangslage

Das Projekt «Abusitz» spielt mit der Auslotung der Grenzen des Baugesetzes. Wir erkennen 3 Einzelbauten, die so nahe beieinanderstehen, dass sich keine eigentlichen Bautentrennungen, sondern nur noch Zwischenspalten erkennen lassen. Die Bauten stehen übereck in so knappen Abständen, dass schon von leichter Schrägeinsicht der Eindruck eines einzigen, grossen Hauses entsteht. Die Südfassade besteht aus lauter Erkern, aus auskragenden Zimmern. Diese stehen nun bisweilen so nahe zueinander, dass kaum mehr Distanz besteht.

Die 3 einander nahestehenden Bauten bilden im Grundsatz einen Strassen- und einen Waldraum. Diese Aussenräume sind sinnvoll vorgeschlagen: der nicht als Nutzbereich geplante Waldboden wird nur sporadisch durch die Hauszugänge unterbrochen und es entsteht eine Grosszügigkeit, die sich mit Wald und Nachbarbauten vereint.

Gebäudeabwinklungen und Versätze der Bauten zueinander generieren aber einen nicht klar definierten Distanzraum in Form von schattigem und durch die Auskragungen überbautem und nicht begrünbarem Waldboden. Es entstehen so zu viele Aussenräume, die nicht wirklich zur Betrachtung einladen. Die 2 Aussenbilder zeigen die schönen Bereiche des Projektes. Die schwierigeren Bereiche liegen ausserhalb derselben.



Abb. 26: Visualisierung Aussenplatz von aussen Richtung Osten

### Architektur und Funktionalität

Die Häuser sind identisch aufgebaut: eine seitliche Eingangszone erschliesst den mittig liegenden Treppenkern. Die Wohnungen sind – die Vorteile von langen und schmalen Bauten ausnützend – mit allen Wohnbereichen gegen die Aussicht und Sonne gerichtet. Schlafzimmer und Nebenräume erhalten weniger grosse Fenster und finden sich in den seitlichen und bergseitigen Gebäudebereichen. Die Grundrisse sind klar und logisch strukturiert.

Die Wohnungen sind interessant, ideenreich präsentiert und sie bieten unterschiedlichste Nutzungsoptionen und Variabilitäten. Man muss aber auch anmerken, dass gewisse Bereiche und Ecken noch unklar in ihrer Benutzbarkeit sind und dass die auskragenden Schlafzimmer – und als solche werden sie zumeist möbliert – in ihrer dargestellten Offenheit kaum nutzbar sind, jedoch einfach dazu umformbar. Sie sind aber auch als Arbeitsbereiche oder als Lounge gezeigt. Dies wiederum wäre eine zur Architektur adäquate Nutzung. Die grossen Schlafzimmer gegen Süden bieten manchmal zu viel Raum (29 m<sup>2</sup>) und dabei zu tiefe, dunkle Raumzonen. Es wäre besser gewesen, wenn die Raumflächen ausgewogener angeboten worden wären. Dann hätte z.B. der offene Raumbereich zur Strasse hin als richtiger Essbereich gelten können oder als Zimmer abgetrennt (Schiebewände) oder mit dem daneben liegenden Raum zu einem grosszügigeren Zimmer verbunden werden können. Solche Projektoptimierungen erscheinen aber durchaus als möglich.

Die Grundrisse würden erlauben, dass die meisten Nassräume Fenster erhalten könnten.

Alle Wohnungen erhalten einen Balkon, der gut ausgerichtet und windgeschützt ist und eine passende Grösse bietet. Das Innenbild zeigt die interessante Raumkonstellation sehr schön.



Abb. 27: Visualisierung Abusitz von innen

### Konstruktion und Ausdruck

Die Bauten erscheinen in ihrem Äusseren mit ihren ungleich grossen, naturbelassenen Holzschindeln als beinahe romantisch und erinnern an Holzarchitektur des Tourismuszeitalters zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Eine solche Ausbildung würde in Arosa bestimmt angenehm und gewohnt wirken. Im Inneren werden die Holzflächen in verschiedener Art bearbeitet, belassen und aber auch abgedeckt. Die innere Ausgestaltung erscheint unnötigerweise als zu aufwändig.

### Gesamtwürdigung

Das Projekt zeigt ideenreiche und qualitätsvolle Wohnungen und nutzt für deren Ausbildung die versteckten Möglichkeiten der neuen Gesetzgebung. Da die auskragenden Gebäudeteile – und hier sind es alle Eckzimmer – nicht in den Fussabdruck eingerechnet werden, sind sie so gewonnene Zusatzflächen. Die Erschliessungsflächen werden minimiert und die Wohnungsgrössen sind am unteren Limit. Resultat daraus ist eine Wohnungszahl, die weit über diejenige der anderen Projektvorschläge herausgeht (39 Wohnungen statt deren 26 - 32). Bedingung einer solchen Maximierung und Verdichtung ist aber, dass überall qualitätsvolle Räume generiert werden. Und dies gilt nicht nur für die eigenen Bedürfnisse, sondern auch für diejenigen der Nachbarschaft oder für die Öffentlichkeit. Gerade was die engen Räume zwischen den Bauten betrifft, wird diese Forderung nicht eingelöst.

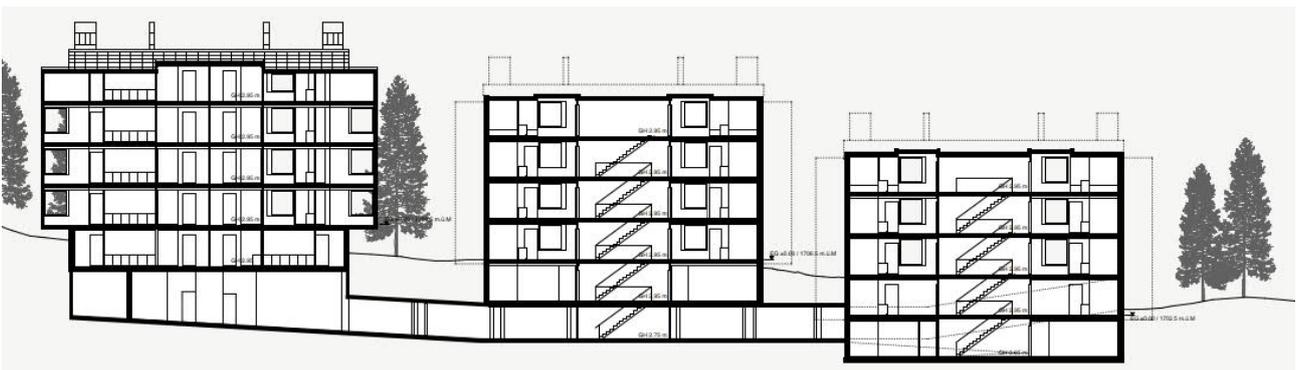


Abb. 28: Längsschnitt Abusitz (massstabslos)

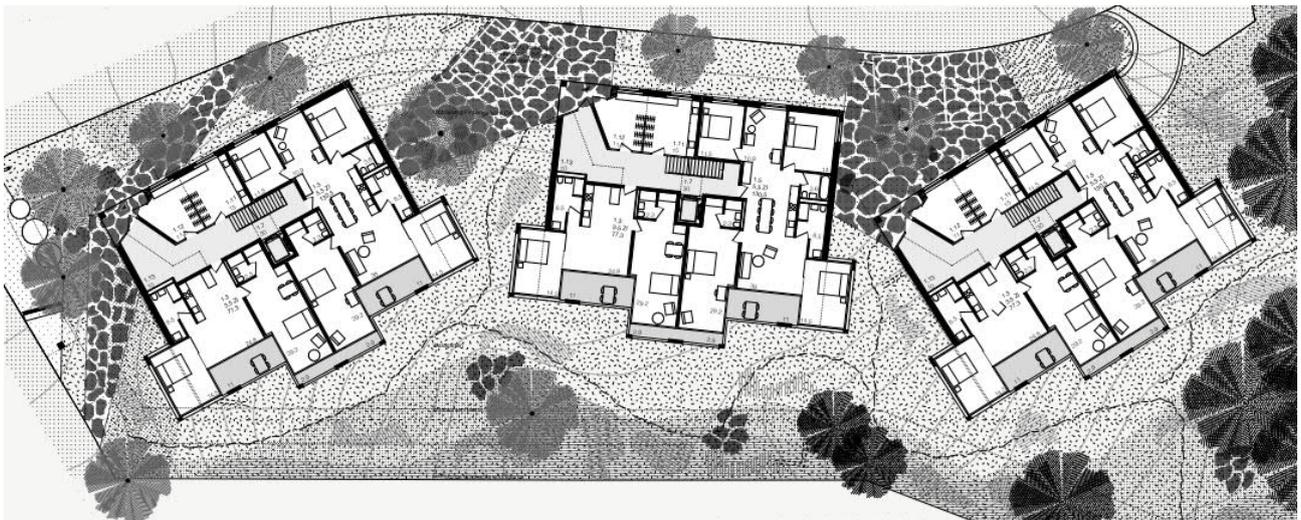


Abb. 29: Regelgeschoss (EG) Abusitz (massstabslos)



Abb. 30: Ansicht Nord Abusitz (massstabslos)

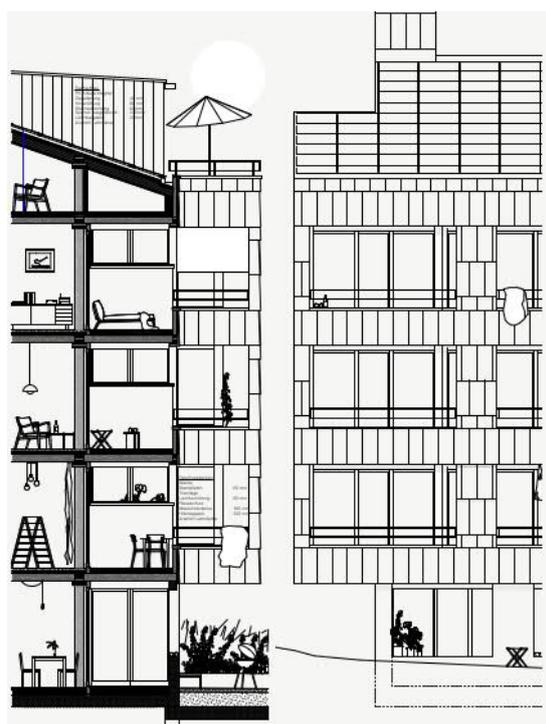


Abb. 31: Fassadenschnitt Abusitz (massstabslos)

## 9.4 ZAI

Projekt Nr. 05  
ZAI

4. Rang / 4. Preis  
CHF 9'000.-

Architektur  
Architekturbüro  
hhplus AG, Zürich

weitere  
Fachplaner  
Steven Della Betta  
(Brandschutz)  
Ingenieurbüro  
Zobrist und Räbsamen,  
Zürich



Abb. 32: Situationsplan ZAI (massstabslos)



Abb. 33: Modellfoto ZAI

#### Ortsbauliche Gesamtsituation, Freiraum und Ausgangslage

Die Setzung der drei Gebäude im Beitrag «ZAI» orientiert sich an der Erschliessungsstrasse und an den Höhenlinien. Die dadurch entstehenden leichten Verdrehungen der Baukörper verhindern, dass sich die Fassaden frontal gegenüberstehen. Dies verbessert die Aussicht aus den West- und Ostfassaden und reduziert die gegenseitige Einsicht. Die Giebelfassaden sind Richtung Berge und Hauptbesonnungsseite (Süd-West) ausgerichtet.

Die Hauszugänge sind direkt von der Erschliessungsstrasse aus erreichbar. Die Zufahrt zur Einstellhalle ist dem Terrain entsprechend naheliegend im unteren Bereich der Stichstrasse vorgesehen. Die ausholende Einfahrt ermöglicht eine direkte Zufahrt ohne Benutzung des Wendehammers. Die halböffentlichen Freiräume sind talseits der Gebäude vorgesehen.

Die vertikale Erschliessung der Häuser ist mit einem an der Nordfassade gelegenen Treppenhaus und einer einläufigen Treppe organisiert. Durch das tiefe Treppenhaus mit der einläufigen Treppe gelangt man ins Zentrum des Baukörpers. Pro Geschoss werden zwei oder drei Wohnungen erschlossen. Die Tag- und Nachtzonen der Wohnungen sind direkt über den Eingangsbereich erschlossen. Reine Erschliessungskorridore sind auf ein Minimum reduziert.

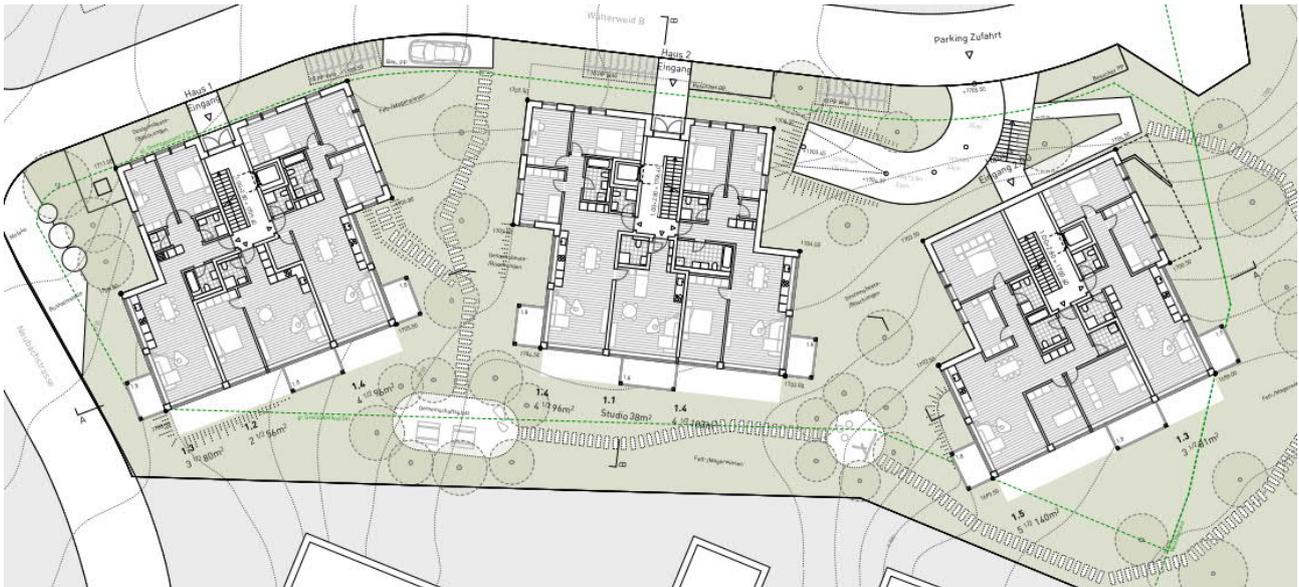


Abb. 34: Regelgeschoss (1. OG) ZAI (massstabslos)

### Architektur und Funktionalität

Die drei Baukörper sind in einen Süd-West Teil mit den Tagesräumen und Nord-Ost Teil mit den Nachträumen aufgeteilt. Diese Gliederung wird durch eine horizontale Verschiebung der Gebäudeteile akzentuiert. Diese Massnahme lockert das Gebäudevolumen auf, ermöglicht von den hinten liegenden Räumen «Guckfenster» in die Berge und schafft Flexibilität in der Höhe im bergseits liegenden Nord-Ost Teil. Im Haus 3 kann dadurch eine Wohnung in einem zusätzlichen Geschoss gewonnen werden. Der Übergang der unterschiedlichen Dachneigungen ist grundsätzlich an der Grenze der Tag- und Nachträume.

Mit dieser einfachen horizontalen Verschiebung der beiden Gebäudeteile entstehen spannende Raumbezüge im Innern und zusätzliche Sichtbezüge nach aussen.



Abb. 35: Visualisierungen ZAI

Die Raumhöhen in den Dachwohnungen sind an der Traufseite teilweise unangenehm tief.

Küche, Essen und Aufenthalt sind in einem eher schmalen Rechteck ohne Gliederung und mit wenig Spannung organisiert. Diese Einfachheit wird durch die grosszügige Verglasung und den Weitblick in die Berge nur begrenzt verbessert. Die privaten Aussenräume sind wenig attraktiv und dem Wetter zu stark ausgesetzt. Einige Schlafzimmer und die Wohnzimmer wirken gedrun-gen und schmal. Der Eingangsbereich in den Häusern ist zu klein und die Veloräume und Kinder-wagenräume sind nicht auf dem Eingangsgeschoss vorgesehen.

Die Einstellhalle ist vom Haus 3 nur über eine Treppe in einem Verbindungskorridor erreichbar. Allgemein sind viele Zugänge nicht behindertengerecht. Die Kellerräume des Haus 2 sind im Haus 1 integriert. Diese können vom Haus 2 nur über die Einstellhalle erreicht werden.

Die tiefe Setzung der Einstellhalle ergibt am Westende der Parzelle eine hohe und unwirtschaftliche Überdeckung. Die Statik der Häuser korrespondiert nicht mit der Tragstruktur der Tiefgarage.



Abb. 36: Längsschnitt ZAI (massstabslos)

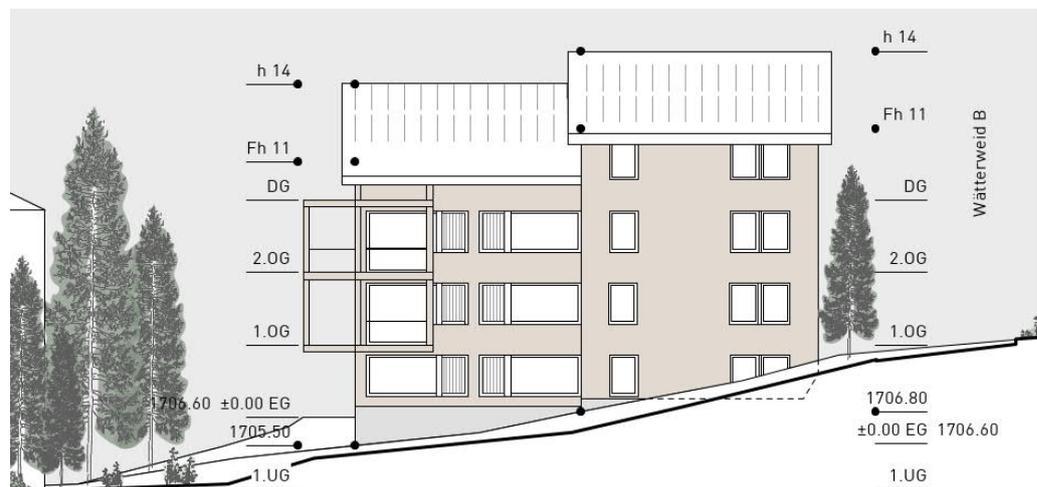


Abb. 37: Ansicht Ost ZAI (massstabslos)

### Konstruktion und Ausdruck

Die Konstruktion besteht aus einem Sockel in Ortsbeton und einer darüberliegenden Holzbaukonstruktion. Die Fassade wird spartanisch mit horizontalen Holzbrettern ohne weitere Gliederungen verkleidet. Die Pragmatik wird mit einer technisch einfachen Behandlung des Holzes (gebrannt und gebürstet) betont. Die grossen Verglasungen in der Giebelfassade Richtung Südwest ergibt einen willkommenen Beitrag zur passiven Energiegewinnung durch die Sonne.



Abb. 38: Fassadenschnitt ZAI (massstabslos)

### Gesamtwürdigung

Der Ansatz mit den verschobenen Baukörpern ergibt spannende Raumbeziehungen und die tal-seits orientierten Giebelfassaden ermöglichen gute Aussicht und Besonnung.

Die gewählte Typologie mit den tal-seits orientierten Giebelfassaden ergibt jedoch Nachteile, welche in diesem Projekt kaum korrigierbar sind. Die teils kritisch schmalen Räume, die tiefen Kniestöcke mit tiefen Fensterstürzen im Dachgeschoss und Erdgeschosswohnungen mit berg-seits ungenügendem Tageslicht können mit den baurechtlichen Rahmenbedingungen nicht befriedigend korrigiert werden. Das mit dem Projekt vorgeschlagene Näherbaurecht für das Haus 1 entspricht nicht den Planungsvorgaben und wird von der Jury skeptisch beurteilt.

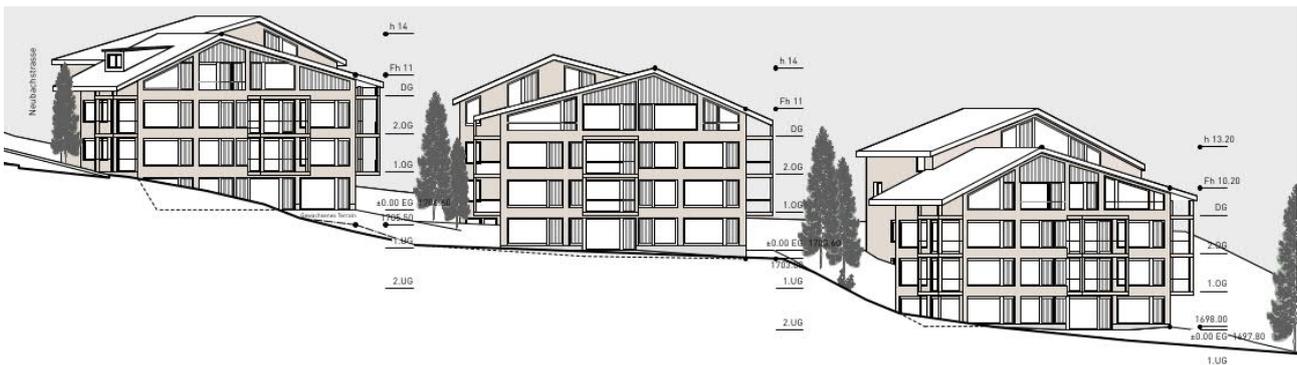


Abb. 39: Ansicht Südwest ZAI (massstabslos)

## 9.5 JELEN

Projekt Nr. 09  
JELEN

5. Rang / 5. Preis  
CHF 5'000.-

Architektur  
Schmidlin Architek-  
ten ETH SIA, Zürich

weitere  
Fachplaner

-



Abb. 40: Situationsplan JELEN (massstabslos)



Abb. 41: Modellfoto JELEN

Beginnen wir mit der Setzung der drei Bauten: die Bauten sind so in die Topografie gelegt, dass sie damit möglichst konfliktfrei umgehen können. Folge daraus ist, dass die Bauten in zu sich selbst abgewinkelten Stellungen stehen und daraus auch Vorteile für die Wohnungen generieren.

Diese Abwinkelungen zueinander und auch zur Zufahrtstrasse hin ergeben jedoch kaum einen bestimmten und bewussten Bezug innerhalb der Bauten selbst oder eine Raumbildung gegen aussen. Dies widerspiegelt sich auch in den Plänen, wo kaum eine klare Aussage zu Nutzungen und Bepflanzungen der Aussenräume gemacht wird.

Die Projektverfasser schreiben, dass sie in Form eines «aufgelockerten Haufendorfes» eine Einbettung in das Ortsbild und die Nähe zum Wald anstreben. Beides ist schwerlich in den Plänen nachvollziehbar umgesetzt.

Wald ist klar von Bau abgetrennt, Ortsbild ist mehrheitlich Volumenresultat. Der vorgeschlagene Städtebau und die Materialisierung führen das bestehende, auch beliebige und durch Einzelinterventionen hervorruhende Bebauungsmuster weiter. Die Chance einer klareren Bestimmung wurde kaum angepackt.

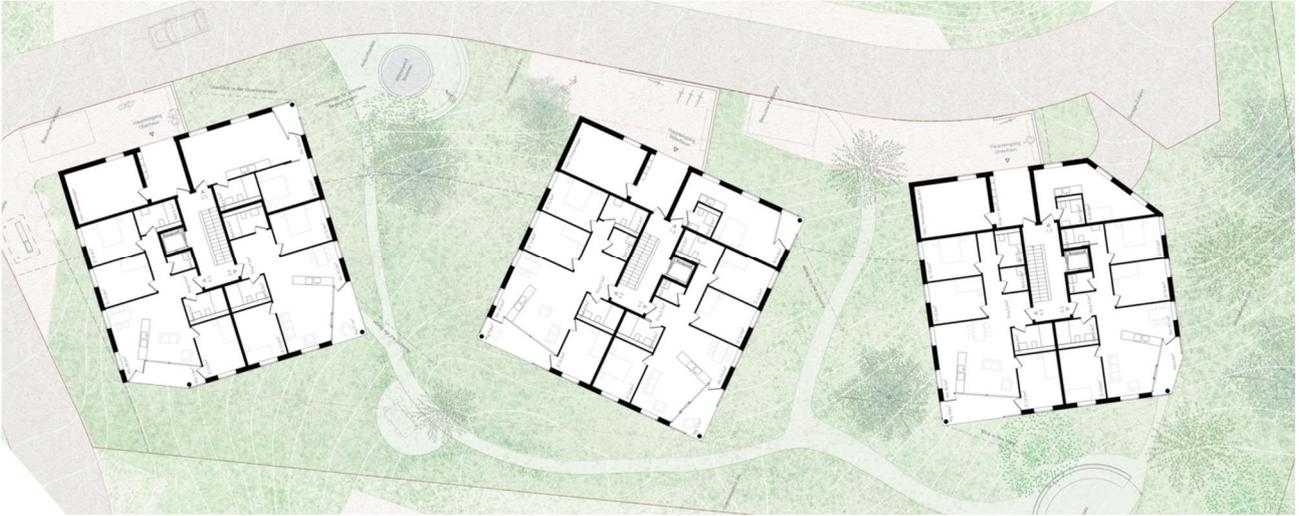


Abb. 42: Eingangsgeschoss JELEN (massstabslos)

Um die gesetzlichen Gebäudehöhen einzuhalten erhalten die 3 Bauten einen bergseitig gelegten Längsfirst. Dies ist eine schöne Geste, um die Häuser mit der Topografie zu vereinen, um die Geländestufen mit dem Haus nachzuformen. Diese Giebellage ergibt Wohnungen im obersten Dachbereich, die sich vorab – und damit eher ungünstig – nach Nordosten orientieren.

Die Bauten sind auch zur Strasse hin mit Loggien ausgestattet. Dies verhindert die Ausbildung von Rückseiten und lockert die Gebäudeecken auf.

Die Bauten sind im Grundsatz als Holzkonstruktionen vorgeschlagen. Die Fassade erhält eine weiss getünchte Vertikalschalung, welche Naturholzfenster und Loggien einfasst. Diese Ausgestaltung der Häuser erscheint als angenehm, als möglich, als im positiven Sinn akzeptabel.



Abb. 43: Visualisierung JELEN von aussen Richtung Nordosten

Die Häuser zeigen noch keinen Bezug zur Umgebung. Sie enden an ihrem Übergangsbereich zur Erde. Die Sockelbereiche sind zumeist fensterlos. Verbindungen von Innen- zu Aussenraum sind nicht wirklich zu finden. Die im Wettbewerbsprogramm gewünschten Bereiche, wo sich

Bewohner treffen können oder wo Bau sich mit Umgebung zusammnut (z.B. Gärten für die Erdgeschosswohnungen), sind nicht nachgewiesen.

Die Ausgestaltungen der Innenräume darf als sehr angenehm, als dem Bauen in den Bergen adäquat beurteilt werden: alle Flächen zeigen Massivholz und leben von genügend Tageslicht.

Die Konstruktion und die Materialisierung erscheinen als nachhaltig und rationell angedacht.

Die Baukörper sind rationell und straff strukturiert aufgebaut. Daraus ergeben sich durchgehend identische Typen gerade bei den grösseren Wohnungen. Diese können einfach um 1 Zimmer vergrössert oder aber z.T. auch verkleinert werden. Die Restflächen im Unter- und im Dachgeschoss sind dann für die kleineren Wohnungen gedacht. Fazit daraus ist, dass es etwas zu wenige der kleinen Wohnungen gibt. Die Grundrisse zeigen typische, gewohnte und wenig neuartige Aufteilungen. Die Abwinklungen der 3 Bauten zueinander bringen hier Vorteile für die Aussicht und Besonnung der jeweiligen Wohnungen. Die Loggien sind intelligent angedacht, jedoch noch etwas zu klein. Die Treppenhäuser – auch diese wären eine Chance als Kleintreffpunkt in der Siedlung – sind eher dunkel und unattraktiv.

Die Nachhaltigkeit wird durch die Materialwahl, durch die serielle Rationalität der Struktur, durch die eher unterhaltsarmen Oberflächen nachgewiesen. Es fragt sich aber, ob Holzwerkstoffplatten im Mietwohnungsbau bei allfälligen Reparaturen eine gute Wahl darstellen.

Die kompakten Baukörper mit den vielfach geschlossenen Gebäudeteilen nach Norden und den grösseren Öffnungen vorab gegen Süden versprechen gute Energiewerte und wenig Verluste.

Betrachtet man das Projekt, dann erscheint alles möglich. Aber es sind viele relevante Aussagen noch nicht gemacht. Vieles ist zu interpretieren. Das Projekt zeigt sich in entscheidenden Bereichen in einem noch modellartigen Planungsstand.



Abb. 44: Ansicht Südwest JELEN

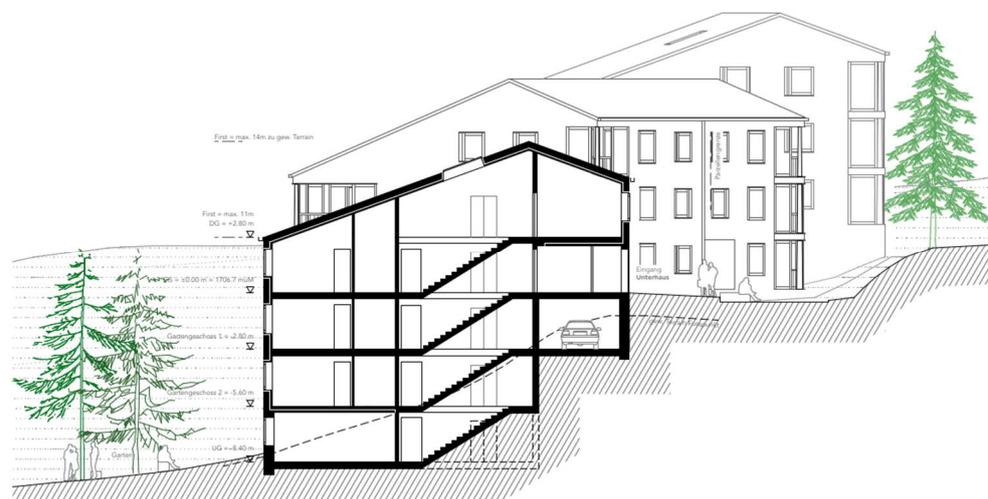


Abb. 45: Querschnitt «Unterhaus» JELEN

## 9.6 SCROTTA DA NAIV

Projekt Nr. 01  
SCROTTA DA NAIV

nicht rangiert

Architektur  
Architekturbüro Sik  
AG, Zürich

weitere  
Fachplaner

-



Abb. 46: Situationsplan SCROTTA DA NAIV (massstabslos)



Abb. 47: Modellfoto SCROTTA DA NAIV

Das Projekt «SCROTTA DA NAIV» setzt zwei grosse vieleckige Baukörper in den Hang. Die beiden Grossformen setzen sich aus drei ineinander geschobenen Hausfragmenten zusammen. Dies ermöglicht eine allseitige Ausrichtung und für jede Wohnung einen angemessenen Fassadenanteil mit einer Überecksituation. Der Aussenraum erscheint im Vergleich zur Erläuterung im Projektbeschrieb schematisch und die Garagenzufahrt dominiert und zerschneidet durch ihre gekurvte Form den gesamten Aussenraum zwischen den beiden Häusern.

Die Vierbänder sind effizient und benötigen insgesamt nur zwei Treppenhäuser und Lifte. Allerdings ergeben sich durch diese Anordnung qualitativ sehr unterschiedliche Wohnungen was den Ausblick und die Besonnung betrifft. Die hangseitigen Wohnungen erhalten im Winter teilweise kaum Sonne und können durch ihre Ausrichtung mit den Loggien auf die Strassenseite mit den auf Süden und das Tal ausgerichteten Wohnungen nicht konkurrieren.



Abb. 48: Eingangsgeschoss SCROTTA DA NAIV (massstabslos)

Die Wohnungsgrundrisse in sich sind jedoch von hoher Qualität. Das jeweilige Dreigespann von Wohnraum, grosszügiger Wohnküche und Loggia verspricht eine schöne Wohnatmosphäre, interessante Durchblicke und grosse räumliche Qualitäten.

Etwas weniger überzeugt ist die Jury von den Schnittstellen der drei Hausteile im Dachbereich. Die Dächer übergreifen sich unschön und wirken dadurch etwas zusammengeschustert. Im Grundriss mit der vielgestaltigen Geometrie sind die drei Häuser nicht ablesbar und würden eher auf ein Flachdach schliessen lassen. Ähnliches gilt für die allseitige Ausrichtung der Wohnungen, welche der Hanglage nicht gerecht zu werden vermag.

Die insgesamt sorgfältige Gestaltung und die grossen innenräumlichen Qualitäten der Wohnungen können die erwähnten Nachteile, insbesondere die teilweise nachteiligen Wohnungsorientierungen leider nicht wettmachen.



Abb. 49: Ansicht Südwest SCROTTA DA NAIV

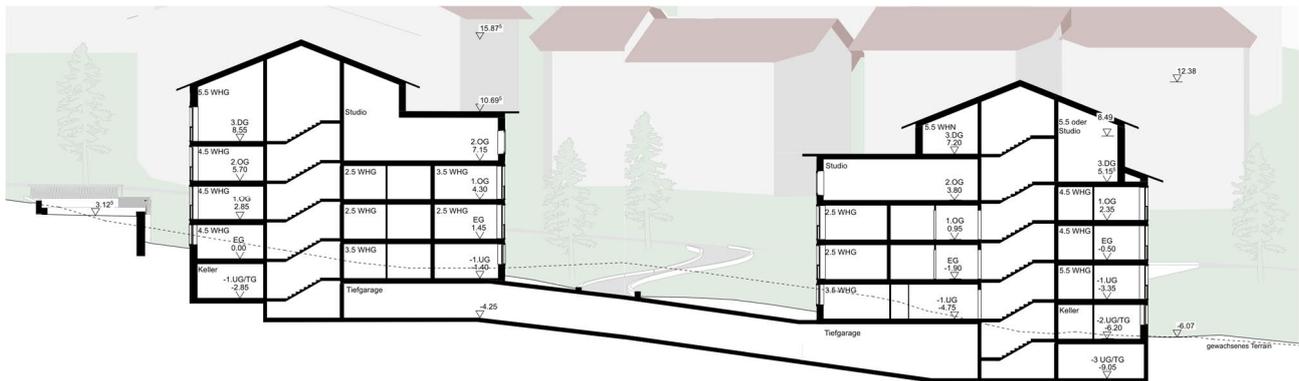


Abb. 50: Längsschnitt SCROTTA DA NAIV (massstabslos)



Abb. 51: Visualisierung von aussen Richtung Norden SCROTTA DA NAIV



Abb. 52: Visualisierung von innen SCROTTA DA NAIV

## 9.7 TIC TAC TOE

Projekt Nr. 02  
TIC TAC TOE

nicht rangiert

Architektur  
Patriarche Architek-  
ten AG, Basel

weitere  
Fachplaner

-



Abb. 53: Situationsplan TIC TAC TOE (massstabslos)



Abb. 54: Modellfoto TIC TAC TOE

Die Verfasser assoziieren ihre Entwurfsgedanken mit drei Felsen, die in ihrer unterschiedlichen Form aus dem Grünen ragen. Zwei der drei Volumina orientieren sich nach Süden, resp. deren Grenze. Das dritte Haus liegt leicht abgedreht und sucht die Nähe zum Wald. Die Volumina wirken mächtig und sprengen die Körnigkeit des Quartiers. Die Abschrägung der Firste wirkt ortsfremd und bringt keine Vorteile für die Dachwohnungen. Das Kleid aus Holz ist denkbar und eine mögliche Materialisierung am Ort. Durch das fehlende Vordach und die Übergänge zum Terrain im Spiel mit den versetzten Fenstern wirkt es dennoch zu städtisch. Die Garagenzufahrt ist am Ende der Strasse platziert was gut funktioniert. Hingegen mit einer zu schmalen Zufahrtsrampe, die zudem den Aussenbereich einengt.

Die Grundrisse sind mit dem Treppenhauskern im Zentrum gut bespielbar und erlauben Nutzflächen entlang der Fassaden. Der Preis wird aber im Erdgeschoss bezahlt, wo die Eingänge nicht einladend, eng und dunkel sind. In den oberen Geschossen wird das Potenzial der freigespielten

Fassaden nicht genutzt, und einige Wohnungen liegen ungünstig bezüglich Besonnung und Aussicht. Durch die verschiedenen Wohnungsanordnungen, entsteht ein Grundrisskonzept, dass nicht für Holzbau geeignet ist und eher für einem Massivbau sprechen, obschon Nasszellen richtigerweise übereinander angeordnet sind.

Die drei Volumina entsprechen in ihrer Setzung und auch in ihrem Ausdruck nicht den gewünschten Anforderungen einer ortstypischen Integration. Teile der Wohnung sind ungünstig im Grundriss verortet und scheinen sich dem Gestaltungswillen einer spielerischen Fassade unterzuordnen. Konstruktiv ergibt sich durch das Grundrisspiel keine optimale Ausgangslage für einen Holzbau.

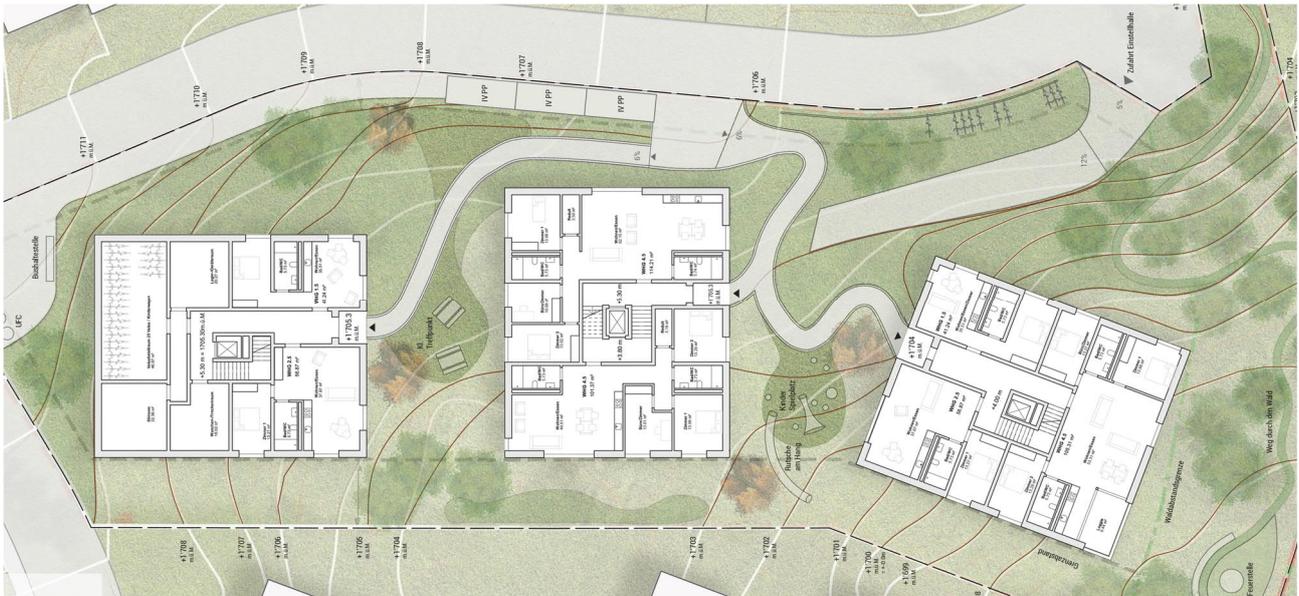


Abb. 55: Erdgeschoss TIC TAC TOE (massstabslos)



Abb. 56: Ansicht von Südwesten und Längsschnitt TIC TAC TOE (massstabslos)



Abb. 57: Visualisierung TIC TAC TOE von aussen



Abb. 58: Visualisierung TIC TAC TOE von aussen

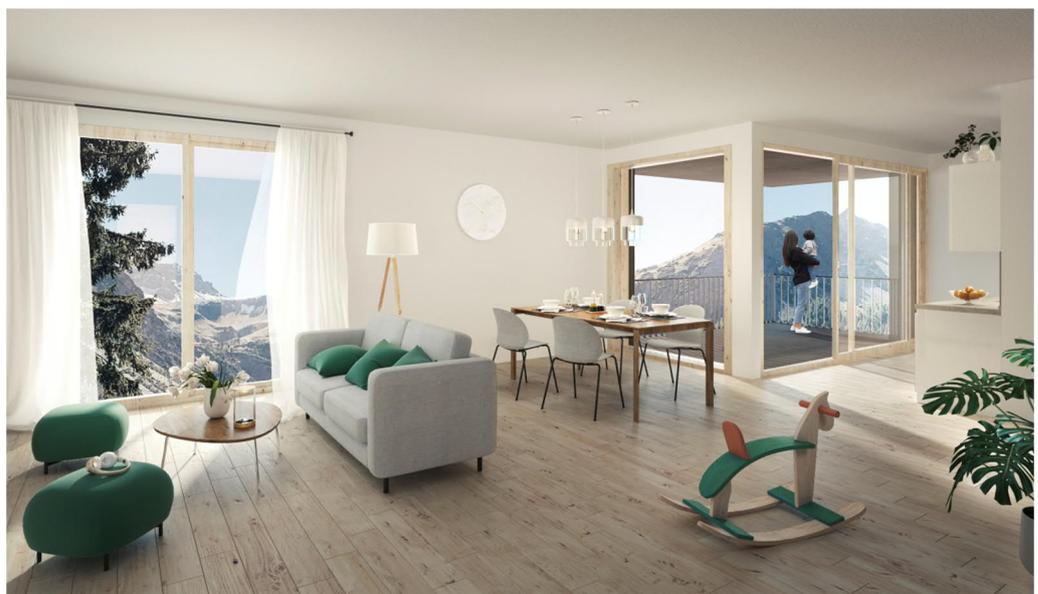


Abb. 59: Visualisierung TIC TAC TOE von innen

### 9.8 z'Hengert gan

Projekt Nr. 06  
z'Hengert gan

nicht rangiert

Architektur  
GREDIG WALSER  
ARCHITEKTEN AG,  
Chur

weitere  
Fachplaner  
Casutt Wyrsch  
Zwicky AG, Chur  
Kalberer + Partner  
AG, Chur



Abb. 60: Situationsplan z'Hengert gan (massstabslos)



Abb. 61: Modellfoto z'Hengert gan

Was sich im Modell, auf dem Situationsplan und im Referenzbild der Abgabe zeigt, ist eine gute Ausgangslage für ein gelungenes Projekt: 4 unterschiedlich grosse Chalets bilden klar zuteilbare und grosszügige Aussenräume. Die Bauten in ihren Verschiebungen zueinander selbst haben das Potential für Wohnungen mit guter Aussicht und Besonnung. Die Vorplätze verbinden die Hauseingänge und kreieren gemeinschaftlich gut nutzbare Zonen.

Die 4 unterschiedlichen Baugeometrien generieren unterschiedliche Möglichkeiten für die Grundrisse der Wohnungen. Hier finden sich unerklärlicherweise neben guten auch viele sehr unökonomische und schwerlich nutzbare Angebote. Lange Korridore, zu tiefe und somit dunkle Räume, im Verhältnis zur Wohnungsgrösse zu kleine Essbereiche, unnötigerweise innenliegende Nasszellen etc. zeigen sich zu oft.

Das Haus D ist nicht direkt an die Tiefgarage angeschlossen und bietet so Nachteile betreffend die Erreichbarkeit (im Plan nur via Vorplatz), nicht zuletzt in Bezug auf die Behinderten-Gängigkeit. Im Haus D fehlen die Kellerräume. Der Garagenbereich im Haus A ist kaum benutzbar.

Die Etappierung ist nicht ideal vorgeschlagen, da sich für die erste Etappe (Häuser B, C, D) so zu wenige Parkplätze ergeben.

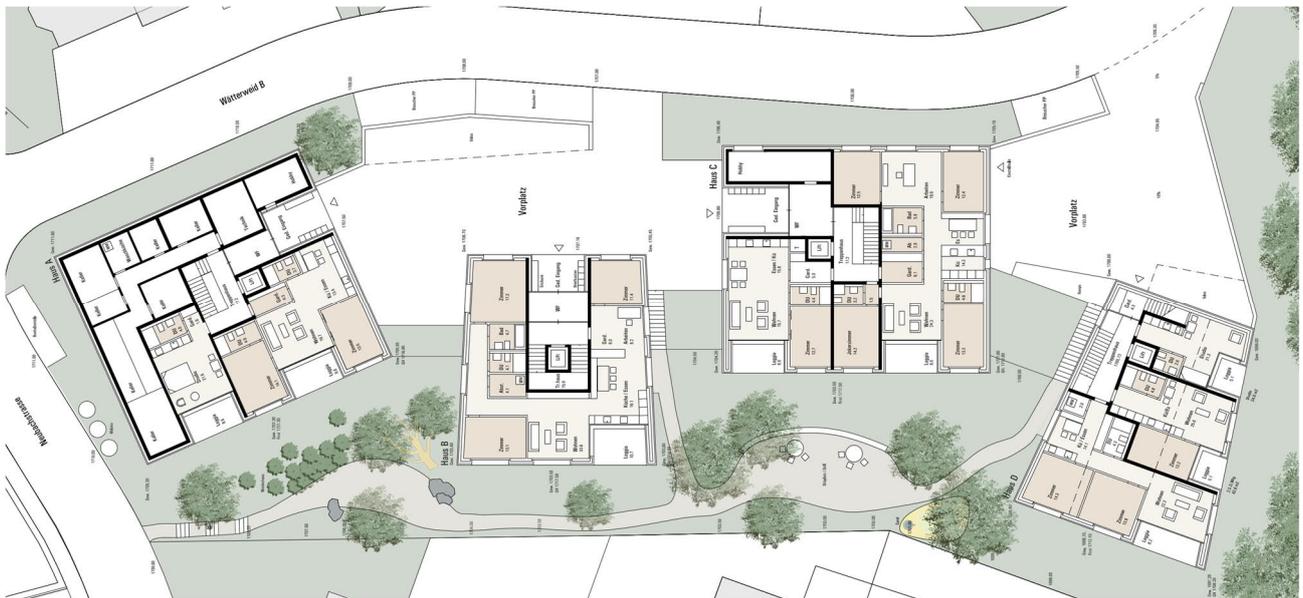


Abb. 62: Grundriss Eingangsgeschosse z'Hengert gan (massstabslos)



Abb. 63: Ansicht Südwest z'Hengert gan

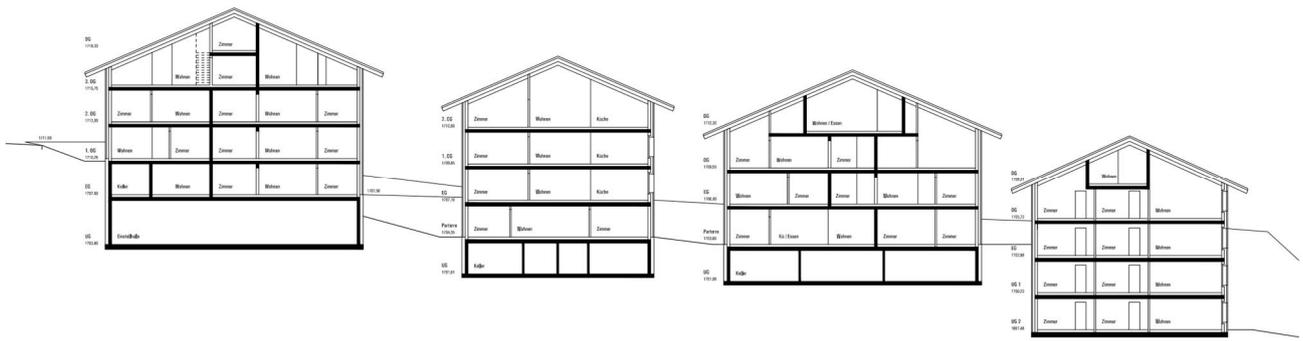


Abb. 64: Längsschnitt z'Hengert gan (massstabslos)



Abb. 65: Ansichten z'Hengert gan



Abb. 66: Visualisierter z'Hengert gan von innen



Die Struktur der Grundrisse mit dem innenliegenden Treppenkern ermöglicht den Geschossversatz und zugleich eine effiziente Anordnung der Infrastruktur. Allerdings ist das Treppenhaus ohne Licht und mit dem mittigen Lift relativ gross, ohne davon räumlich zu profitieren.

Die Wohnungsgrundrisse sind funktional ausgelegt und in einen Schlaf- und Wohnbereich geteilt. Die Entrées in den Schlafzonen liegen teilweise weit weg von Wohnraum und Küche und in den Grosswohnungen weisen die Erschliessungen trotz Fenster zur Fassade keine besonderen räumlichen Qualitäten auf. Dennoch funktionieren die Grundrisse gut und die Räume sind gut möblierbar. Die abgewinkelte Fassade ist für den Innenraum zwar kein besonderer Gewinn, verhindert aber eine direkte Konfrontation mit dem Gegenüber.

Die drei Häuser bestehen aus einem Holzelementbau mit einem massiven Kern. Die effiziente Grundrisstruktur ermöglicht einen guten und teilweise sogar flexiblen Wohnungsschlüssel.

Gegenüber den erwähnten Qualitäten in Struktur und Anordnung der Wohnungen fällt hingegen das Erscheinungsbild ab. Die Baukörper wirken trotz abgewinkelter Geometrie im Verhältnis zu den umliegenden Häusern massiv, dazu kommt eine für den Ort untypische Ausrichtung der Dachfirste auf die Breitseite der Häuser die wohl ungewollt an übergrosse Chalets erinnert. Die Gestaltung der Fassaden erscheint insgesamt unspezifisch und die Überdachung des Dachversatzes fremd. Diese Nachteile können die insgesamt effiziente Struktur und die gut funktionierenden Wohnungsgrundrisse leider nicht aufwiegen.



Abb. 69: Grundriss TRIO Niveau 0 (massstabslos)



Abb. 70: Ansicht Südwest TRIO

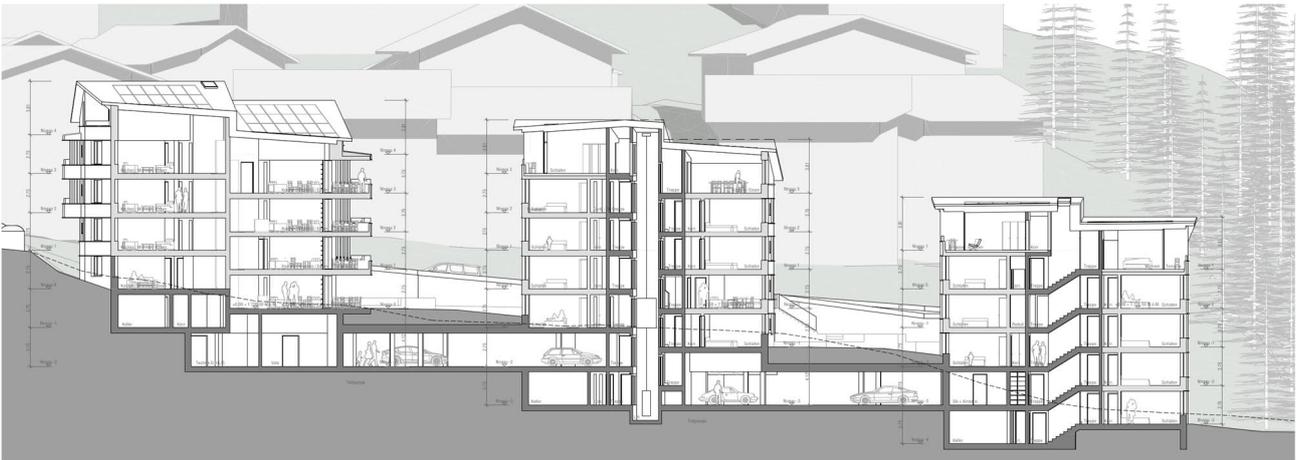


Abb. 71: Längsschnitt TRIO (massstabslos)



Abb. 72: Visualisierung TRIO von aussen



Abb. 73: Visualisierung TRIO von innen