



ROSENGARTEN

ZENTRUMSÜBERBAUUNG, ARBON

Thurgau – TG

Bauherrschaft

Berninvest AG
Immobilien-gesellschaft
Manuela AG
Morgenstrasse 83a
3018 Bern

Totalunternehmer

Implenia Schweiz AG
Buildings
Fürstenlandstrasse 99
9014 St. Gallen

Architekt

Max Dudler Architekten AG
Kasernenstrasse 97
8021 Zürich

Bauingenieur

Grünenfelder und Lorenz AG
Vadianstrasse 35
9000 St. Gallen

Technische Büros

HLKKS:
3-Plan Haustechnik AG
8280 Kreuzlingen

Elektro:

R + B Engineering AG
7320 Sargans

Akustik:

Braune Roth AG
9404 Rorschacherberg

Geotechnik:

Andres Geotechnik AG
9016 St. Gallen

Sicherheit:

Brütsch Elektronik AG
8248 Uhwiesen

Geometer:

Wälli AG Ingenieure
9320 Arbon

Lage des Bauobjektes

Geschäfte:
St. Gallerstrasse 6
9320 Arbon

Häuser 1, 3 und 5:
Rebhaldestrasse 6, 8 und 10
9320 Arbon

Häuser 2, 4 und 6:
Rosengartenstrasse 1, 3 und 5
9320 Arbon

Planung

2007 – 2009

Ausführung

2010 – 2012



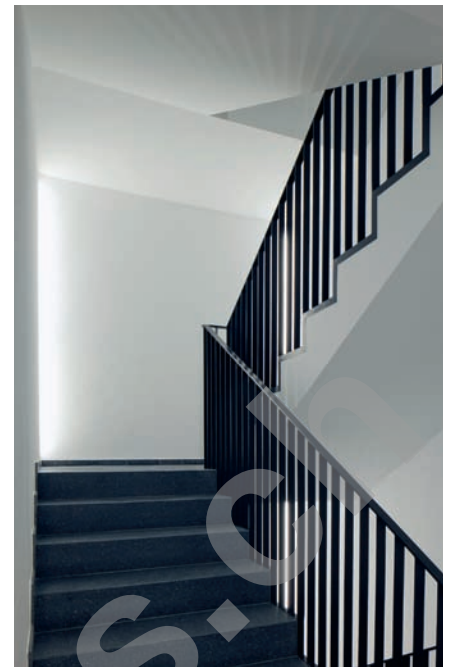
LAGE

Wo einst Velos und später Dampfkessel produziert wurden, blühen heute Rosen: Im Zentrum der Kleinstadt Arbon in unmittelbarer Nähe zum Bodensee entstand auf dem schadstoffsanierten Areal einer Industriebrache die Zentrumsüberbauung «Rosengarten» mit Wohnungen, Büros, Dienstleistungsflächen sowie Läden.

Das Potenzial des Geländes war durch einen Studienwettbewerb evaluiert worden. Das prämierte Projekt des

Architekten Max Dudler überzeugte durch ein zusammenhängendes Sockelgeschoss mit sechs darüber stehenden Wohntürmen, die den städtischen Massstab der direkten Umgebung aufnehmen und gleichzeitig der Scharnierfunktion des zentral gelegenen Geländes zwischen der Altstadt und dem Bahnhof gerecht wurden. Damit dieses vielversprechende Projekt realisiert werden konnte, war die Stadt Arbon bereit das Areal zur Zentrumszone mit hoher Baudichte umzuzonen.





PROJEKT

Das Sockelgeschoss auf Strassenebene wurde zum grossflächigen Einkaufsbereich ausgestaltet und über eine offene Arkade fussgänglich erschlossen. Das Gebäude ruht auf zwei Untergeschossen mit Zubringer- und Lagerräumen sowie einer Tiefgarage für Kunden, Bewohner und Besucher der Stadt. Auf dem Dach des kommerziellen Sockelgeschosses, vom Lärm der Strasse abgehoben, entstand ein halböffentlicher Raum, der sogenannte Rosengarten. Der mit 8'000 bodendeckenden Rosen beplante Dachgarten steht den Bewohnern der Wohntürme als Begegnungs- und Erholungsraum und den Kindern als Spielplatz zur Verfügung.

Die sechs Turmhäuser wurden im Minergie-Eco-Standard ausgeführt. Mit ihren an den Ecken eingeschnittenen Loggien stehen die Häuser zueinander versetzt und leicht abgedreht an den Rändern des Sockels. Sie staffeln sich nach Norden von sechs auf fünf und vier Geschosse herunter und halten je nach Lage die Sicht frei auf den See, die Altstadt oder die Alpen. Die einzelnen Wohnungen sind grosszügig bemessen und mit raumhohen Fenstern ausgestattet, was die Räume optisch zusätzlich vergrössert.

Das regelmässige Rahmenwerk der durchgehend hinterlüfteten Fassaden fasst den Sockel und die Wohnhäuser zu einem Ganzen zusammen. Je nach Raumnutzung füllen raumhohe Holzmetallfenster oder Ausfachungen aus eingefärbtem Beton mit grober Oberflächenstruktur das glatte Fassadenraster aus demselben eingefärbten Kunststein. Die dezente Farbgebung und der zurückhaltende Materialeinsatz verleihen der Anlage eine ruhige und doch charakteristische Ausstrahlung.



HERAUSFORDERUNG

Die Überbauung setzt auf Nachhaltigkeit. Einerseits kann mit dem Bau attraktiver Wohnungen im Stadtzentrum der Zersiedelung entgegengewirkt werden. Andererseits werden mit der Nutzung erneuerbarer Energie aus dem Seewasser für Heizung, Kühlung und Warmwasserversorgung natürliche Ressourcen gespart.

Trotz dem schlechten Baugrund infolge Seenähe, der eine komplexe Sicherung der Baugrube voraussetzte, trotz der schwierigen Baustelleneinrichtung zwischen Bahnlinie und stark befahrenen Strassen, sowie trotz der anspruchsvollen Architektur, die im Minergie-Standard umgesetzt wurde, konnte der eng ange-setzte Terminplan sogar unterboten werden. Unter anderen effizienzsteigernden Massnahmen erlaubte die Etappierung der Wohnhäuser den Bauablauf vom Rohbau bis zum Innenausbau zu optimieren. Die Übergabe erfolgte schliesslich mängelfrei vier Monate vor dem vereinbarten Termin.



Projektdaten

Grundstücksfläche:	7'675 m ²
Gebäudegrundfläche:	6'145 m ²
Bruttogeschossfläche:	23'035 m ²
davon:	
Wohnungen	7'583 m ²
Büros	324 m ²
Geschäfte	4'775 m ²
Tiefgarage (280 Parkplätze)	8'535 m ²
Technikräume/Lager	1'818 m ²

Wohntürme:	74 Wohnungen
1 x 1 ½ Zi-Whg.	57.10 m ²
24 x 2 ½ Zi-Whg.	52.70 – 87.80 m ²
32 x 3 ½ Zi-Whg.	80.40 – 108.60 m ²
17 x 4 ½ Zi-Whg.	110.30 – 136.10 m ²

Volumen SIA 416:	99'926 m ³
Gesamtbaukosten:	51.3 Millionen
Kosten m ³ SIA (BKP 2)	440 CHF/m ³
inkl. Honorare, ohne Innenausbau Geschäfte	