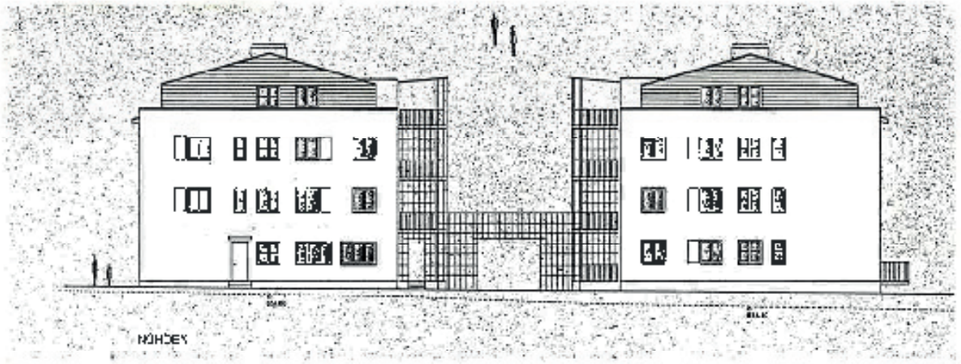
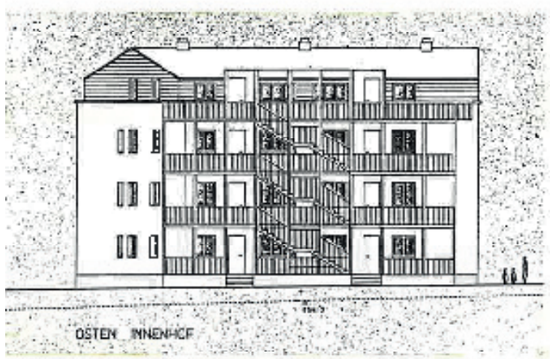
Objekt:	2 Mehrfamilienhäuser in der Remishueb Imbodenstr. 27 + Cunzstr. 32, 9016 St.Gallen
Auftraggeberin:	BewohnerInnengenossenschaft Achslenblick
Projekt + Ausführung:	Altherr + Traber, Architekturbüro Bahnhofstr. 2, 9000 St.Gallen





Ausgangslage
Für die BewohnerInnengenossenschaft Achslenblick erstellten wir innerhalb der Siedlung Remishueb am Ostrand der Stadt St.Gallen 2 Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohnungen.

Der ‚Achslenblick' ist als BewohnerInnengenossenschaft organisiert. Mitglieder sind ausschliesslich Mieterinnen der Genossenschaftswohnungen. Die Verwaltung besteht aus 4-5 Mieterinnen. Es ist vereinbart, die aktive Verwaltungszeit auf 3 Jahre zu begrenzen, um alle Mieterinnen in die Entscheidungsprozesse einzubinden. Durch diese Organisationsform wächst die Verantwortlichkeit aller für die gemeinsamen Ideen, Einrichtungen und Umfelder.

Während der Bauphase lagen alle Entscheide in den Händen des Architekturbüros, da auch Mitglied der Verwaltung ist (war). Dadurch konnten die Gestaltung und die Kosten in Griff gehalten werden. Bezugstermin war der Sommer 1992.

Die zwei Gebäude, von denen der östliche Block 7 Wohnungen und den Gemeinschaftsraum und der westliche 8 Wohnungen enthält, sind einander über den Hof zugewandt. Der Innenhof ist von zentraler Bedeutung. Sämtliche halbprivaten und halböffentlichen Innen- und Aussenräume orientieren sich zum gemeinschaftlichen Hof.

Das Raumprogramm umfasst eine 3-Zimmerwohnung, zwei 4-Zimmerwohnungen, neun 5-Zimmerwohnungen und drei 6-Zimmerwohnungen.

Im Erdgeschoss Ost sind im Nordteil der Gemeinschaftsraum (50 m2) mit Office und WC sowie 3 einzeln zu den Wohnungen zumietbare Zimmer untergebracht. Im Untergeschoss befinden sich pro Haus eine Waschküche, ein Bastelraum sowie ein Schutzraum, im Ostblock zusätzlich ein grosser Keller mit Abteilen für alle Wohnungen und im Westblock der Velokeller (120 m2) für die ganze Genossenschaft. Die Nutzung aller Nebenräume ausser der Separatzimmer ist gemeinschaftlich und im Mietzins inbegriffen. Dieser Anfangsmietzins beträgt WEG-grundverbilligt für eine 5-Zimmerwohnung (114 m2) ca. Fr. 1300.--. Der SIA-m3-Preis (BKP 2) kommt gemäss Bauabrechnung auf Fr. 379.--.

Grundsätze zum kostengünstigen Wohnungsbau
Einige der Mittel, die zum kostengünstigen Wohnungsbau führen, sind eine hohe Ausnutzungsziffer, rationelle Grundrisse, Schnitte und Fassaden. Das Überdenken aller Ausführungsdetails, die Schichtenreduzierung auf allen Oberflächen, Etagenwohnungen statt Maisonettewohnungen gehören ebenso dazu wie das Verwenden grosser Mengen von gleichen Materialien. Die Reduktion des heute sogenannt üblichen Standards ist ein Muss und wird von vielen Mieterinnen nicht nur akzeptiert, sondern gewünscht. Die Wohnungen sind als ‚Blankowohnungen' konzipiert. Auf modische Details wurde verzichtet. Umso einfacher ist es für die Mieterinnen, ihre Wohnungen nach eigenen Vorstellungen einzurichten und deren Ausdruck mitzuprägen.

Grundrisse
Vom offenen Treppenhaus führt ein eigener ‚Hauseingang' mit Windfang in die Wohnung. Im Innern sind alle Räume entlang des L-förmigen Ganges angeordnet und individuell nutzbar.
Die meisten Zimmer haben dieselbe Grösse. Es sind keine Kinder- oder Elternzimmer definiert. Die nichttragenden Wände aus Gipsplatten konnten durch die Erstmieterinnen gewünscht oder weggelassen werden, sofern sie nicht für Installationen gebraucht wurden. Durch dieses Angebot entstanden 15 individuelle Wohnungsgrundrisse ohne Mehrkosten zu verursachen. Der Gebäudegrundriss ist ökonomisch geplant, alle Hausinstallationen befinden sich in der mittleren Längsachse zwischen den tragenden Innenwänden. Bad, WC und Küche liegen in dieser Zone oder sind aus ihr erschlossen.

Fassaden
Die Gartenseiten verkörpern das ruhige Leben. Sie umschliessen die grossenteils als Schlafzimmer genutzten Räume. Im Gegensatz zu den garten- und stirnseitigen Lochfassaden öffnen sich die Hoffassaden mit den tiefegebenden Laubengängen und Treppenläufen zum Hof. Sie sind als durchlässige, den sozialen Kontakt fördernde Seiten konzipiert. Als grundsätzliches Gestaltungsprinzip wurden die Fensterlichtmasse einheitlich gerastert. Sie machen in ihrer Detailausbildung die dahinterliegende Nutzung ablesbar: die Küchenfenster sind mit hochliegendem Lüftungsflügel versehen, die Balkontüre mit einer Milchglasbrüstung, das Badezimmertenster mit einem Pyramidenglas als Sichtschutz.

Konstruktion
Die Gebäudehülle wurde in Massivbauweise erstellt. Die verputzten Porith-Aussenwände ohne zusätzliche Isolationsschichten genügen den Anforderungen des Wärmeschutzes mit einem k-Wert von 0.4 W/m2K. Die Betondecken mit Trittschall-isolation und Unterlagsboden ergeben einen guten Schallschutz zwischen den Stockwerken. Das in der Längsrichtung zurückgesetzte Dachgeschoss wurde in traditioneller Zimmermannsbauweise erstellt, mit Steinwolle isoliert und aussen mit Chaletschalung verkleidet. Die Eternit-Dachwellplatten wurden als kostengünstige und ästhetisch befriedigende Lösung in der gesamten Siedlung verwendet. Der Laubengang mit den Erschliessungstreppen und den Balkonen ist als Mischkonstruktion ausgeführt. Die Balkonplatten und Treppenläufe aus rohem Beton sind von verzinkten Stahlstützen getragen. Zwischen die Stützen sind Geländerelemente aus Holz montiert.

Oberflächen
Der naturweisse Innenputz wurde direkt auf die rohen Wände abgerieben. Alle nicht notwendigen Schichten wurden weggelassen. Es wurde Wert gelegt auf die Verwendung von gesunden Materialien. Für die Zimmertüren wurde Tannenmassivholz, für die Böden Parkett und Linoleum verwendet. Farbe ist sparsam angewendet. Dem Ostblock wurde mit gelben, dem Westblock mit blauen Eingangstüren und Jalousie-läden ein individueller Ausdruck gegeben. Im Dachgeschoss, das sich mit der Holzfassade vom unteren massiven, hellgrau verputzten Block abhebt, sind die Fensterläden grün gestrichen. Als Akzent zum Naturholzgeländer bekam der Treppenhandlauf eine rote Farbe. Die übrigen Holzteile wurden nicht gestrichen und werden mit den Jahren, je nach Einfluss der Witterung, silbergrau bis schwarz.

Kostenzusammenstellung

BKP	Arbeitsgattung	Total		Prozent
DV	Tiefgarage Dachverband	Fr.	259.207,00	5,85%
0	Grundstück	Fr.	144.562,70	3,26%
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	154.226,30	3,48%
2	Gebäude	Fr.	3.318.901,45	74,86%
20	Baugrube	Fr.	107.081,95	
21	Rohbau 1	Fr.	1.156.302,30	
22	Rohbau 2	Fr.	362.109,05	
23	Elektroanlagen	Fr.	137.251,45	
24	Heizungs- und Lüftungsanlage	Fr.	168.209,90	
25	Sanitäranlagen, Küchen	Fr.	296.610,15	
27	Ausbau 1	Fr.	430.571,50	
28	Ausbau 2	Fr.	235.488,60	
29	Honorare	Fr.	401.320,20	
4	Umgebung	Fr.	102.192,85	2,30%
5	Nebenkosten	Fr.	398.909,85	9,00%
9	Ausstattung	Fr.	55.632,45	1,25%
Total	Bauabrechnung	Fr.	4.433.632,60	100,00%

Gebäudekosten
Der m3 Preis wurde gemäss der SIA Norm 116 für kubische Berechnungen von Hochbauten ermittelt.

NGF 1 beheizte Flächen	1.823,40 m2
NGF 2 alle Flächen	2.745,60 m2
BKP 1 - 9	4.289.069,90 Fr.
Rauminhalt	8.748,00 m3
Kosten BKP 2	3.318.901,45 Fr.
Kubikmeterpreis	379,40 Fr./m3
Baukosten der beheizten Flächen	2.210,10 Fr./m2
Baukosten aller Flächen	1.467,75 Fr./m2