

## Jurybericht

### Projekt- und Investorenwettbewerb Café am See in Weesen

Anonymer Wettbewerb im selektiven Verfahren



**Quelle Titelbild**

fotoweesen.ch

---

## Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

**Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.**

ERR Raumplaner AG  
Kirchgasse 16  
9004 St.Gallen

www.err.ch  
st.gallen@err.ch  
Telefon +41(0)71 227 62 62  
Fax +41(0)71 227 62 63

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Anlass des Wettbewerbs	4
2	Verfahren	6
3	Vorprüfung	10
4	Ausschlüsse	11
5	Beurteilung	12
6	Projektverfasser und Investoren der rangierten Beiträge	16
7	Genehmigung	17
8	Anhang A: Rangierte Wettbewerbsbeiträge	18
9	Anhang B: Nicht-rangierte Wettbewerbsbeiträge	37

## 1 Ausgangslage und Anlass des Wettbewerbs

Weesen, an der Riviera des Walensees gelegen, ist aufgrund seines milden Klimas, der Nähe zu den Bergen und zum Wirtschaftsraum Zürich sowie seines guten Verhältnisses von Steuerkosten, Lebenshaltungskosten und Lebensqualität ein attraktiver Wohnort. Die Gemeinde ist geprägt von Tourismus und vom Gastgewerbe insbesondere durch Tagesgäste.



Orthophoto - Lage im Siedlungsgebiet  
Quelle: map.geo.admin.ch

An zentraler, gut erschlossener Lage nahe am Ortskern zwischen Hauptstrasse und Seepromenade gelegen, verfügt die Gemeinde Weesen über zwei noch unüberbaute Grundstücke. Von diesem Ort aus hat man direkten Blick auf den See und in die Glarner Alpen. Auf der nördlichen Parzelle (Nr. 177) befindet sich heute ein Parkplatz, der von der Hauptstrasse her erschlossen ist. Die südliche Parzelle (Nr. 176) wird teilweise als öffentlicher Spielplatz genutzt, der direkt von der Seepromenade her zugänglich ist. Die Topographie fällt zum See hin leicht ab.

Die Gemeinde strebt eine sinnvolle Bebauung und Nutzung der beiden Grundstücke an und sieht dazu eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung mit öffentlich zugänglichem Gastronomie-Betrieb an der Hauptstrasse vor. Ob dies ein Café mit Bäckerei / Konditorei oder eine andere Nutzung im Gastronomie-Bereich ist, hat der zukünftige Investor zu entscheiden. Für den Neubau steht der nördliche Teil des Wettbewerbsperimeters, welcher der Bauzone (Kernzone K3) zugewiesen ist, zur Verfügung. Aufgrund der Lage des Wettbewerbsgebietes vor dem geschützten Ortskern («Städtli») ist eine optimale Einordnung der geplanten Neubauten in den Bestand ein zentrales Anliegen.

Der südliche Bereich des Wettbewerbsgebietes entlang der Seepromenade soll auch zukünftig als Park mit öffentlichem Spielplatz der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Aufgabe ist es einerseits den Übergang von der privaten Bebauung im Norden zur öffentlichen Nutzung im Süden zu schaffen und andererseits den Park mit Spielplatz neu zu gestalten.

Da die Grundstücke direkt an die Hafepromenade angrenzen und in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle des Kursschiffes liegen, soll das Eigentum an den Grundstücken bei der Politischen Gemeinde Weesen verbleiben. Das Land, welches der Kernzone K3 zugewiesen ist und überbaut werden kann, soll im Baurecht abgegeben werden. Aufgrund dieser Ausgangslage hat sich die Gemeinde entschieden, einen Wettbewerb für Planer und Inves-

toren durchzuführen, um in einem kombinierten Verfahren gleichzeitig einen Investor für die Realisierung und ein qualitativ hochstehendes Projekt zu finden. Der Wettbewerb richtet sich dementsprechend an Bietergemeinschaften von Planern und Investoren. Ein Wettbewerbsbeitrag setzt sich aus dem Lösungsvorschlag (Projekt) und der Baurechtsofferte zusammen. Die verbleibende Fläche des Wettbewerbsperimeters ist ebenfalls Teil der Wettbewerbsaufgabe, wird jedoch nicht im Baurecht abgegeben.

---

## 2 Verfahren

### 2.1 Veranstalterin

Veranstalterin des Wettbewerbs ist die Politische Gemeinde Weesen. Die Federführung liegt beim Gemeinderat.

### 2.2 Organisation

Die gesamte Wettbewerbsbegleitung (fachliche Vorbereitung, Organisation, Moderation und Vorprüfung) erfolgte durch nachfolgendes Wettbewerbsbüro:

ERR Raumplaner AG

Marilene Holzhauser, Dipl. Ing. FH Raumplanerin

Sarina Hablützel, MSc Geographie

Melanie Germann, Praktikantin Raumplanung

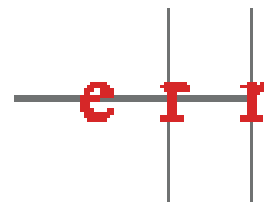
Kirchgasse 16

9004 St.Gallen

T +41 71 227 62 62

st.gallen@err.ch

www.err.ch

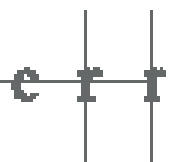


### 2.3 Gegenstand und Ziel des Verfahrens und Verfahrensart

Die Gemeinde möchte den Neubau mit Gastronomie-Betrieb und Wohnungen nicht selber bauen. Um dennoch die Berücksichtigung der öffentlichen Interessen sowie eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität sicherzustellen, wurde ein Wettbewerb als anonymer Projekt- und Investorenwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt.

Die Gemeinde Weesen beabsichtigt, die durch das Preisgericht empfohlene Bietergemeinschaft, bestehend aus Architekt, Landschaftsarchitekt und Investor, zu den in diesem Programm umschriebenen Konditionen mit der Realisierung des Neubaus mit Gewerbe- und Wohnnutzung zu beauftragen und das Land der Bietergemeinschaft im Baurecht abzugeben. Vorbehalten bleiben die Zustimmung des Gemeinderates sowie die privatrechtliche Einigung über den Baurechtsvertrag. Nachdem das Preisgericht eine Bietergemeinschaft ausgewählt und dem Gemeinderat empfohlen hat, ist vorgesehen, mit dieser das entsprechende Vertragswerk auszuarbeiten. Nach Vertragsabschluss kann das Vorprojekt ausgearbeitet und zur Baubewilligung eingereicht werden.

Im südlichen Bereich beabsichtigt die Gemeinde, den Landschaftsarchitekten der durch das Preisgericht empfohlenen Bietergemeinschaft mit der Weiterbearbeitung der Planung zu beauftragen. Dieser Bereich wird nicht im Baurecht abgegeben.



## 2.4 Preisgericht

Das Preisgericht setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Sachpreisrichter (stimmberechtigt)

- Mario Fedi, ehem. Gemeindepräsident
- Alois Bamert, Gemeinderat
- Ignaz Gmür, Gemeinderatsschreiber
- Elisabeth Baumgartner, Gemeinderätin (Ersatz, ohne Stimmrecht)

Fachpreisrichter (stimmberechtigt)

- Markus Bollhalder, dipl. Architekt ETH/FH/SIA, St.Gallen
- Katharina Stehrenberger, dipl. Architektin FH SIA, Zürich
- Bruno Huber, dipl. Architekt HTL und Gemeinderat, Weesen
- Rita Mettler, Landschaftsarchitektin, Gossau SG
- Marilene Holzhauser, Dipl. Ing. FH Raumplanerin, St.Gallen (Ersatz)

Begleitgruppe (Vertreter der Bürgerschaft mit beratender Stimme)

- Jürg Schaufelberger, Weesen
- Philippe Jolly, Weesen
- Markus Giger, Weesen
- Hans Hehli, Weesen
- Marcel Benz, Gemeindepräsident

## 2.5 Teilnehmende Teams

Im Rahmen der Präqualifikation vom 26.01.2016 hat das Preisgericht folgende 10 Teams ausgewählt und zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen:

### Team 1

Architekt	Dietrich Schwarz Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitekt	LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
Investor	SWISS PROPERTY Development Group AG, Zürich

### Team 2

Architekt	Müller Mantel Architekten GmbH, ARGE Dario Wohler, Zürich (Nachwuchs)
Landschaftsarchitekt	Ganz Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
Investor	Paland Immobilien AG, Weisslingen

### Team 3

Architekt	AMJGS Architektur AG, Zürich (Nachwuchs)
Landschaftsarchitekt	Daniel Schläpfer Landschaftsarchitekt, Zürich
Investor	Linth STZ AG, Schwanden

### Team 4

Architekt	Bee Ronner Architekten, Zürich (Nachwuchs)
Landschaftsarchitekt	Albiez de Tomasi GmbH Architektur und Landschaftsarchitektur, Zürich
Investor	Brandis Investment AG, Maienfeld

### Team 5

Architekt	raumfindung architekten eth bsa sia, Rapperswil SG
Landschaftsarchitekt	graber allemann landschaftsarchitektur gmbh, Pfäffikon SZ
Investor	azinova group AG, Murg

### Team 6

Architekt	JUNG ARCHITEKTUR GmbH, Näfels (Nachwuchs)
Landschaftsarchitekt	atelier verde by Hauser Gärten, Näfels
Investor	JUNG GENERALUNTERNEHMUNG GMBH, Näfels

### Team 7

Architekt	Lando Rossmailer Architekten AG, Ennenda (Nachwuchs)
Landschaftsarchitekt	Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur, Zürich
Investor	ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, Zürich

**Team 8**

Architekt	plan b architekten, Zürich / Goldach
Landschaftsarchitekt	parbat Landschaftsarchitektur GmbH, Appenzell
Investor	Künzli Holz AG, Davos Dorf

**Team 9**

Architekt	K&L Architekten AG, St.Gallen
Landschaftsarchitekt	Hager Partner AG, Zürich
Investor	Toberg AG, Untervaz

**Team 10**

Architekt	ARGE Brassel Architekten GmbH, Zürich mit Dimo Gonzales Architekten (Nachwuchs)
Landschaftsarchitekt	Martin Klausner Landschaftsarchitekt, Rorschach
Investor	BOME ImmoBau AG, Fislisbach

---

### 3 Vorprüfung

Die eingereichten Wettbewerbsbeiträge wurden im Auftrag der Veranstalterin durch das Büro ERR Raumplaner AG, St.Gallen, einer wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Sie umfasste auf der formellen Seite die Kontrolle der Abgabefristen, der Vollständigkeit, der Lesbarkeit sowie der Anonymität. Auf der materiellen Seite wurden die Einhaltung der Randbedingungen im Projekt sowie die Voraussetzungen für das Baurecht geprüft. Die Baurechtsofferten wurden durch Ignaz Gmür auf ihre Plausibilität und Wirtschaftlichkeit überprüft. Eine Nichteinhaltung der oben genannten Punkte konnte zu einem Ausschluss von der Beurteilung (aufgrund formaler Aspekte) respektive von der Preiserteilung (aufgrund materieller Aspekte) führen.

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden im Bericht vom 16. Juni 2016 festgehalten. Dieser wurde sämtlichen Mitgliedern des Preisgerichts vor der Jurierung zugestellt.

---

## 4 Ausschlüsse

Nach Kenntnisnahme des Vorprüfungsberichts hatte das Preisgericht darüber zu befinden, ob ein Wettbewerbsbeitrag von der Beurteilung oder von der Preiserteilung auszuschliessen ist.

### 4.1 Ausschluss von der Beurteilung

Ein Wettbewerbsbeitrag muss von der Beurteilung ausgeschlossen werden, wenn er nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert wird, unleserlich ist, unlautere Absichten vermuten lässt oder wenn der Teilnehmer gegen das Anonymitätsgebot verstossen hat (Art. 19.1 SIA-Ordnung 142).

Das Preisgericht hat die formellen Mängel, die schwergewichtig in einzelnen, fehlenden Angaben zu finden waren, betrachtet und diskutiert. Bei zwei Wettbewerbsbeiträgen wurde in der Baurechtsofferte ein Verstoss gegen das Anonymitätsgebot festgestellt. Die Offerten waren vor der Vorprüfung durch einen Mitarbeiter der ERR Raumplaner AG anonymisiert worden, der weder an der Vorprüfung noch an der Jurierung beteiligt war. Die anonyme Vorprüfung und Beurteilung durch das Preisgericht wurde somit gewährleistet. Bei keinem Wettbewerbsbeitrag wurden weitere derart wesentliche Abweichungen von den oben genannten Punkten festgestellt, als dass er von der Beurteilung ausgeschlossen werden müsste. Das Preisgericht hat deshalb einstimmig beschlossen, sämtliche Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

### 4.2 Ausschluss von der Preiserteilung

Ein Wettbewerbsbeitrag muss von der Preiserteilung ausgeschlossen werden, wenn er von den Programmbestimmungen in wesentlichen Punkten abweicht (Art. 19.1 SIA-Ordnung 142).

Das Preisgericht hat sämtliche Abweichungen von den Programmbestimmungen betrachtet, gegenseitig verglichen und eingehend diskutiert. Bei der Abwägung und Gewichtung der Mängel ist das Preisgericht zur Überzeugung gelangt, dass die festgestellten Abweichungen als unerheblich toleriert werden können. Das Preisgericht beschloss deshalb einstimmig, alle Wettbewerbsbeiträge zur Preiserteilung zuzulassen.

---

## 5 Beurteilung

### 5.1 Beurteilungskriterien

Alle eingereichten Wettbewerbsbeiträge wurden im Rahmen der Jurierung nach den folgenden, im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Kriterien beurteilt:

Beurteilungskriterien für den Lösungsvorschlag (Reihenfolge ohne Gewichtung):

- Konzeptidee: ortsbauliches Konzept, Reaktion auf die bestehende Situation, Gestaltung des Baukörpers und des Freiraumes, Erschliessung
- Gestaltung: Einbindung ins Ortsbild, architektonischer Ausdruck, Qualität der Innen- und Aussenräume und ihre gegenseitige Beziehung
- Ökologie: Energiekonzept, Materialvorschläge mit Hinweis zur Nachhaltigkeit
- Nutzung: Anordnung der Nutzungen im Gebäude
- Realisierbarkeit

Beurteilungskriterien für die Baurechtsofferte (Reihenfolge ohne Gewichtung):

- Projektkennndaten
- nachvollziehbare Renditeberechnung
- Offerte und Plausibilität des Angebots
- Wirtschaftlichkeit (Sicherstellung eines auf Dauer angelegten Ertragsflusses aus der Liegenschaft, gutes Preis-/Leistungsverhältnis)

Bei der Beurteilung wurden die Beiträge in einem ersten Schritt hinsichtlich Konzept, Städtebau, Gestaltung und Funktionalität beurteilt und in einem zweiten Schritt bezüglich Baurechtsofferte.

### 5.2 Lesung und erster Rundgang

Zur Einarbeitung in die Projekte wurde zu Beginn eine Lesung aller Projekte in 3 Gruppen jeweils unter der Leitung eines Fachjurors durchgeführt.

Anschliessend wurden im ersten Rundgang sämtliche Projekte im Plenum beurteilt und diskutiert. Die Baurechtsofferten wurden erst im zweiten Rundgang hinzugezogen. Das Preisgericht beschloss einstimmig, dass folgende sechs Projekte im ersten Rundgang ausscheiden:

- Coregonus
- espresso
- HECHT
- KOINOBORI
- Nespoli
- Perlmutter

Sämtliche Projektteams haben interessante Wettbewerbsbeiträge eingereicht. Die im ersten Rundgang ausgeschiedenen Beiträge konnten das Preisgericht aufgrund der gewählten ortsbaulichen Setzung und der Anordnung der Nutzungen und Zugänge nicht überzeugen.

### **5.3 Zweiter Rundgang**

Im zweiten Rundgang wurden die verbleibenden vier Wettbewerbsbeiträge (Le Bonheur, Beau-Rivage, Capri, Churfürsten) durch das Preisgericht detailliert betrachtet, vertieft diskutiert und gegeneinander abgewogen. Zudem wurden die Baurechtsofferten nun zur Beurteilung hinzugezogen.

Das Preisgericht entschied einstimmig, folgendes Projekt im zweiten Rundgang ausscheiden zu lassen:

- LE BONHEUR

Das im zweiten Rundgang ausgeschiedene Projekt weist spannende Ansätze auf, konnte das Preisgericht jedoch in seiner Gesamtheit nicht überzeugen.

### **5.4 Engere Wahl**

Folgende drei Beiträge verblieben nach dem ersten und zweiten Rundgang in der engeren Wahl:

- Beau-Rivage
- CAPRI
- Churfürsten

### **5.5 Detaillierte Prüfung der Beiträge der engeren Wahl**

Zwischen dem ersten und zweiten Jurytag wurden durch die Fachpreisrichter Projektbeschreibungen zu den drei verbleibenden Projekten erstellt. ERR Raumplaner AG führte eine Detailprüfung der Projekte und der Baurechtsofferten durch.

### **5.6 Dritter Rundgang**

Im dritten Rundgang wurden die drei verbleibenden Beiträge noch einmal detailliert gegeneinander abgewogen. Das Preisgericht beschloss einstimmig, alle drei Beiträge zu rangieren und kein Projekt im dritten Rundgang ausscheiden zu lassen.

### **5.7 Kontrollrundgang**

Vor der Rangierung und Preiserteilung wurden alle 10 eingereichten Beiträge im Kontrollrundgang noch einmal begutachtet. Das Projekt Nespoli wurde aufgrund seiner spannenden Ansätze vom 1. Rundgang in den 2. Rundgang angehoben.

Schlussendlich ergab sich folgende Einteilung:

Im 1. Rundgang ausgeschieden:

Coregonus  
Espresso  
HECHT  
Koinobori  
Perlmutter

Im 2. Rundgang ausgeschieden:

Le Bonheur  
Nespoli

In der engeren Wahl verbleibend:

Beau-Rivage  
Capri  
Churfürsten

### 5.8 Rangierung und Preiserteilung

Nach eingehender Diskussion und Abwägung aller Kriterien erteilte das Preisgericht dem Projekt Churfürsten einstimmig den ersten Rang und legte die Rangfolge wie folgt fest:

1. Rang	Churfürsten
2. Rang	Beau-Rivage
3. Rang	CAPRI

Im Anschluss an die Rangierung wurden die Preise zugeteilt. Als Gesamtpreissumme standen CHF 70'000 (exkl. MwSt.) zur Verfügung, die wie folgt verteilt wurden:

1. Preis	Churfürsten	CHF 40'000.-
2. Preis	Beau-Rivage	CHF 20'000.-
3. Preis	CAPRI	CHF 10'000.-

### 5.9 Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt der Veranstalterin, das Team des Beitrags Churfürsten mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen und mit ihm den Baurechtsvertrag auszuhandeln. Bei der Weiterbearbeitung des Projekts ist der Projektbeschrieb im Anhang zu berücksichtigen. Voraussetzung für die Abgabe der Grundstücke im Baurecht sind die Zustimmung des Gemeinderates sowie die privatrechtliche Einigung über den Baurechtsvertrag. Die im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Forderungen zur Baurechtsofferte gelten als fixe Bedingungen für die Vertragsverhandlungen.

### **5.10 Würdigung**

Sämtlichen Teilnehmern gebührt für die Einreichung ihrer interessanten Wettbewerbsbeiträge ein grosser Dank. Sie haben unter anderem mit der Vielfalt an Lösungsvorschlägen dazu beigetragen, eine intensive Diskussion und Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung zu ermöglichen. Die Durchführung des Projekt- und Investorenwettbewerbs hat sich aus Sicht des Preisgerichts gelohnt.

---

## 6 Projektverfasser und Investoren der rangierten Beiträge

Nach Abschluss der Jurierung ermittelte das Preisgericht folgende Projektverfasser und Investoren der rangierten Wettbewerbsbeiträge:

### 1. Rang / 1. Preis

Architekt	Dietrich Schwarz Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitekt	LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
Investor	SWISS PROPERTY Development Group AG, Zürich

### 2. Rang / 2. Preis

Architekt	plan b architekten, Zürich / Goldach
Landschaftsarchitekt	parbat Landschaftsarchitektur GmbH, Appenzell
Investor	Künzli Holz AG, Davos Dorf

### 3. Rang / 3. Preis

Architekt	AMJGS Architektur AG, Zürich (Nachwuchs)
Landschaftsarchitekt	Daniel Schläpfer Landschaftsarchitekt, Zürich
Investor	Linth STZ AG, Schwanden

## 7 Genehmigung

Der vorliegende Jurybericht ist vom Preisgericht in seiner Zusammensetzung vom 5. Juli 2016 und von der Veranstalterin genehmigt worden.

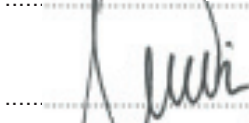
Mario Fedi  
ehem. Gemeindepräsident



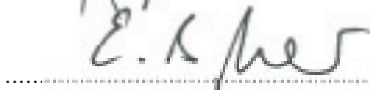
Alois Bamert  
Gemeinderat



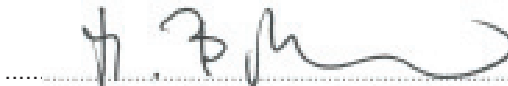
Ignaz Gmür  
Gemeinderatsschreiber



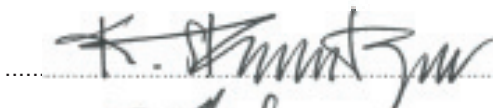
Elisabeth Baumgartner  
Gemeinderätin



Markus Bollhalder  
dipl. Architekt ETH/FH/SIA, St.Gallen



Katharina Stehrenberger  
dipl. Architektin FH SIA, Zürich



Bruno Huber  
dipl. Architekt HTL, Gemeinderat, Weesen



Rita Mettler  
Landschaftsarchitektin, Gossau SG



Marilene Holzhauser  
Dipl. Ing. FH Raumplanerin, St.Gallen



Jürg Schaufelberger  
Weesen



Philippe Jolly  
Weesen



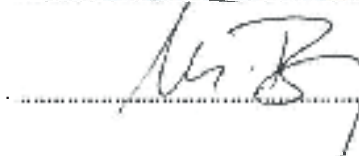
Markus Giger  
Weesen



Hans Hehli  
Weesen



Marcel Benz  
Gemeindepräsident



---

## 8 Anhang A: Rangierte Wettbewerbsbeiträge

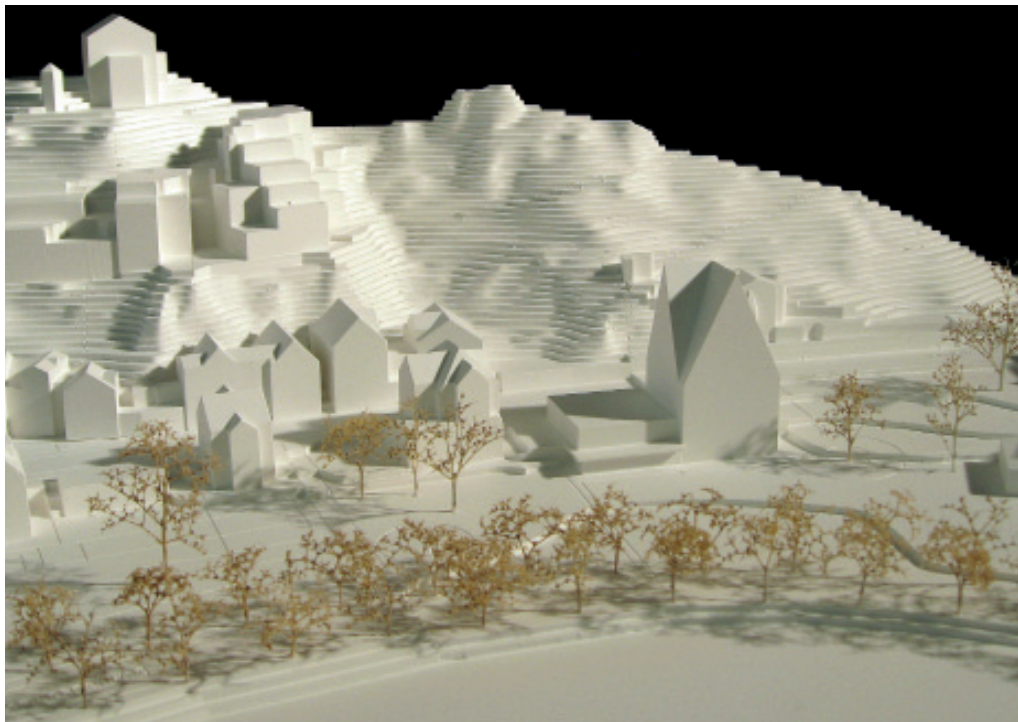
---

## Churfirsten (1. Rang / 1. Preis 40'000.-)

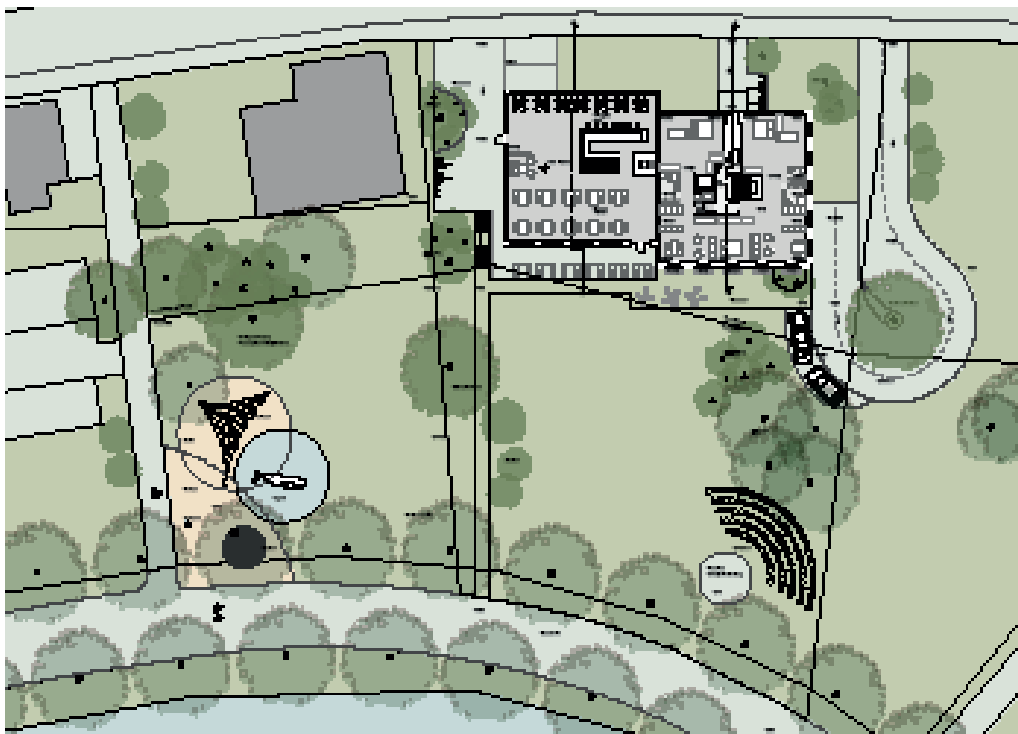
Architektur	<b>Dietrich Schwarz Architekten AG, Zürich</b> Dietrich Schwarz, Robert Lüder, Sonja Bozic
Landschaftsarchitektur	<b>LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich</b> Lorenz Eugster, Alexander Schuech
Weiterer Fachplaner	<b>Josef Kolb AG, Romanshorn / Ingenieure &amp; Planer</b> Josef Kolb, Christoph Angehrn
Investor	<b>SWISS PROPERTY Development Group AG, Zürich</b> Reimer Siegert



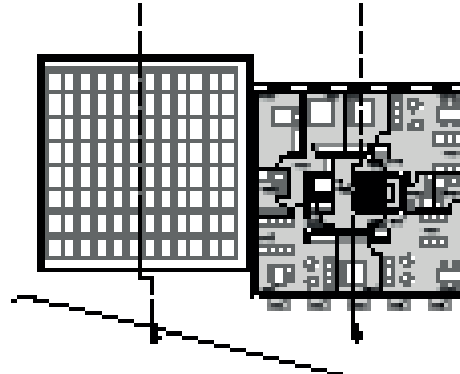
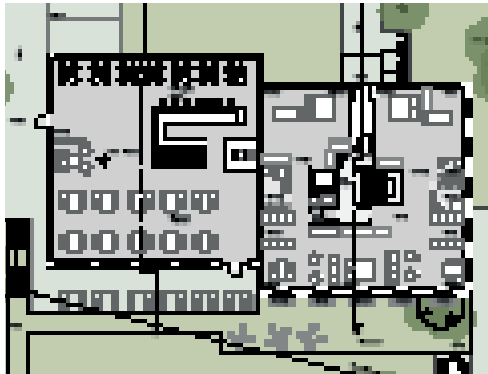
Situation



Modellfoto

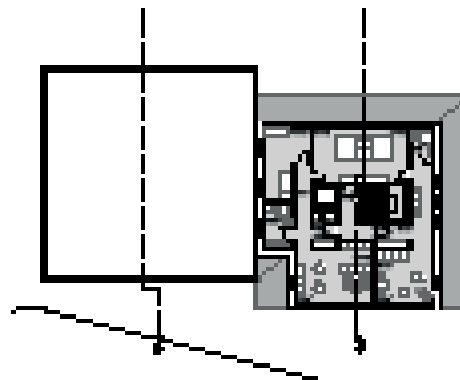
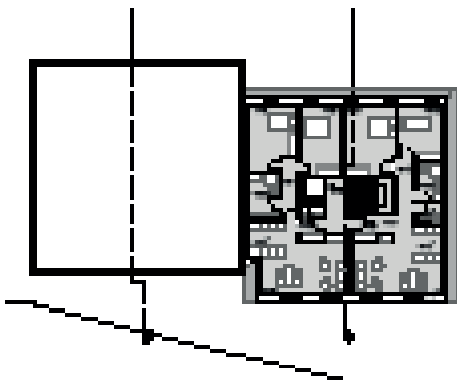


Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung



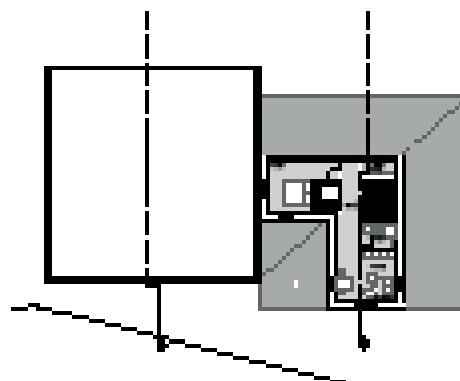
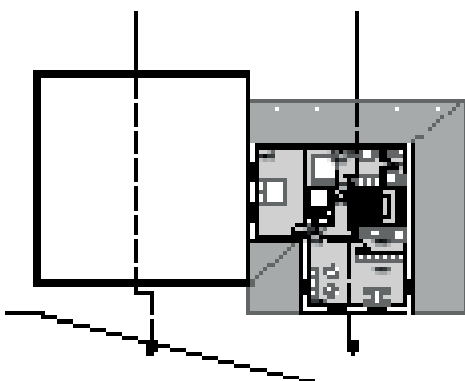
links: Grundriss  
Erdgeschoss

rechts: Grundrisse  
1.Obergeschoss und  
2.Obergeschoss



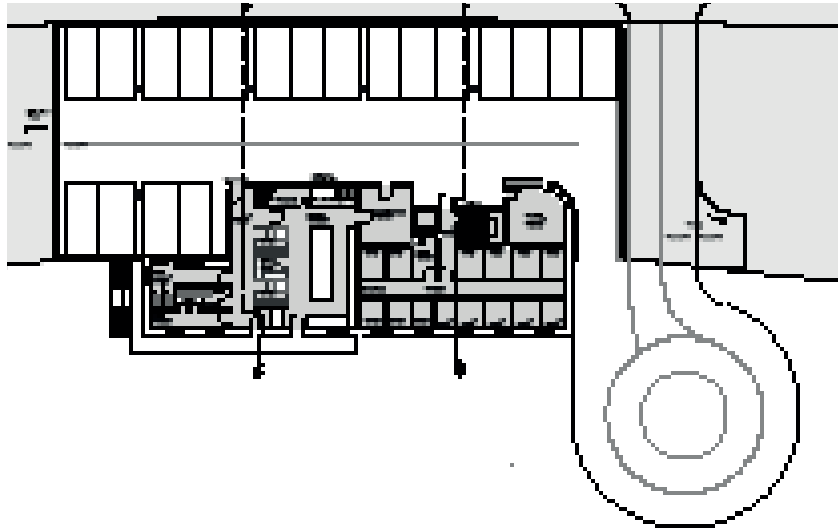
links: Grundriss  
1.Dachgeschoss

rechts: Grundriss  
2. Dachgeschoss

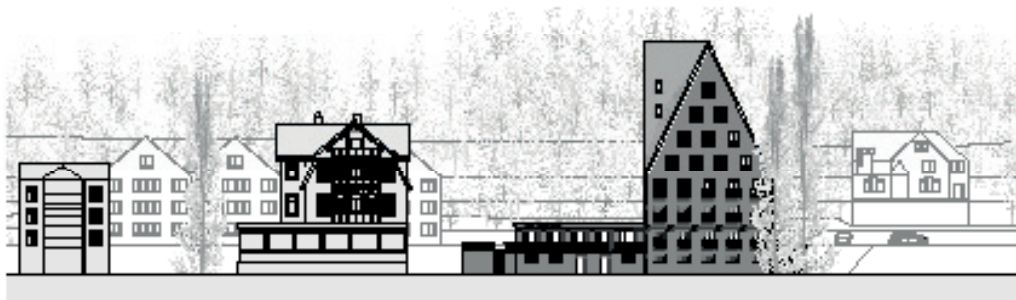


links: Grundriss  
3.Dachgeschoss

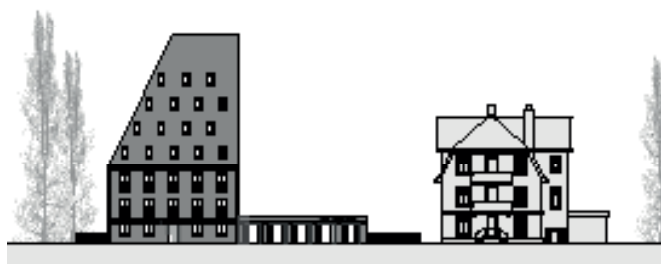
rechts: Grundriss  
4. Dachgeschoss



Grundriss Untergeschoss



Ansicht Süden



Ansicht Norden



Visualisierungen

### Projektbeschreibung des Preisgerichts

Das Projekt „Churfürsten“ schafft mit seinem markanten Volumen eine neue Identität am Dorfrand von Weesen. Ähnlich wie bei Bauten der benachbarten Seegemeinden entsteht ein Orientierungspunkt mit positiver Fernwirkung. In der Situation hat das vom See her sichtbare Hauptvolumen einen kleinen Fussabdruck und wirkt in der vorgeschlagenen Dimension für die historische Dorfstruktur verträglich. Die geschickt gewählte Dachform ergibt mit der dominanten Berglandschaft einen stimmigen Eindruck, der gerade im Zusammenspiel mit der Gebäudehöhe entsteht. Gleichzeitig zeigt sich ein attraktives Gesicht zum Städtli wie auch zum See. Der eingeschossige Gewerbeteil mit Café / Bäckerei und Restaurant tritt vom See her volumenmässig kaum in Erscheinung.

Man erreicht das Restaurant/Café über einen Vorplatz der den Bezug zum See von der Strasse ermöglicht. Dieser Gewerbeteil ist nutzungsmässig grosszügig und funktional flexibel konzipiert. Man kann sich darin gut einen Betrieb mit den aufgezeigten Nutzungen vorstellen. Café mit Bäckerei sind zur Strasse und das Restaurant mit Terrasse zum See orientiert. Die Küche mit gutem Tageslicht liegt im Sockelgeschoss und ist über zwei Kleingüterlifte mit dem Restaurant verbunden. Auf der Restaurantebene fehlt das hindernisfreie WC. Eine zusätzliche Bewirtung im Sockelbereich ist auf dem Niveau der Seepromenade möglich, was sich auch für erweiterte Spezialanlässe zum See anbietet.

Durch die geschickte Setzung von Haupt- und Nebenvolumen entsteht ein grosszügiger Zwischenraum, der typologisch wie funktional den örtlichen Gegebenheiten angepasst ist. Die Erschliessung der Tiefgarage ist subtil ins Gelände eingepasst, tangiert im südlichen Bereich aber eine zusätzliche Nachbarparzelle. Der Park ist einfach, reduziert und auf direktem Wege erschlossen. Die Positionierung des Spielplatzes und der Bühne ist vorstellbar. Die reduzierte Haltung im Freiraum und damit die Konzentration auf die Seesicht ist begrüssenswert, umso wichtiger werden die wenigen neuen Gestaltungselemente. Durch die nur schematische Darstellung im Grundriss und die textliche Aussage „imaginierte Gestade die als zurückgebliebe-

nes «Strandgut» im Park das Thema Fischen aufnehmen“ sind diese jedoch im Parkbereich nicht erkennbar.

Die Wohnungsnutzung ist unabhängig organisiert und direkt von der Strasse erschlossen. Mit den 15 2½- und 3½ Zimmerwohnungen können verhältnismässig zu den anderen Projekten erfreulich viele BewohnerInnen von der einmaligen Seelage profitieren. Die Wohnungen selber sind gut strukturiert aufgebaut und durch die geschickte Setzung der Giebelfassaden nach Süden und Westen können auch in den Dachgeschossen die Haupträume mit raumhohen Fenstern ausgebildet werden. Die Aussenräume der Wohnungen beschränken sich auf französische Fenster mit zum Teil kleinen Balkonen.

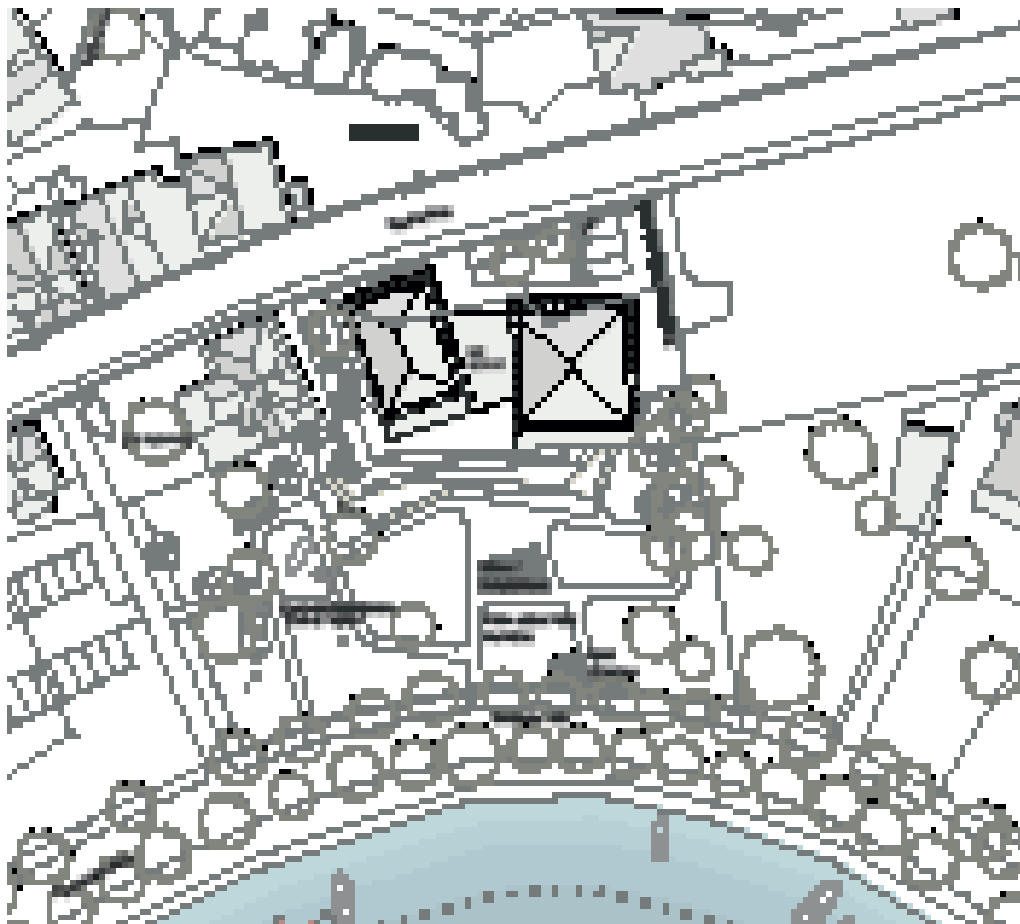
Die Fassaden sind sehr diszipliniert entworfen und mit den traditionellen Fensterproportionen wird trotz der markanten, extrovertierten Gebäudeform die gewünschte Einbindung ins historische Dorfbild erreicht. Die vorgeschlagene Materialisierung mit einem inneren Holzbau ist ortstypisch. Die Klinkerfassade wirkt weniger stringent zur gewachsenen Dorfstruktur. Das kompakte Volumen lässt sowohl energetisch wie wirtschaftlich gute Werte erwarten.

Gesamthaft kann das Projekt „Churfürsten“ trotz oder gerade mit seiner markanten Silhouette einen neuen Ort am See für Weesen schaffen. Die Gewerbe- wie auch Wohnungsnutzung ist gekonnt entworfen und nutzt den Standort am See optimal. Für die Gemeinde Weesen kann dieser überzeugende Entwurf eine grosse Chance werden, mit einem neuen Anziehungspunkt, der in die Region ausstrahlt.

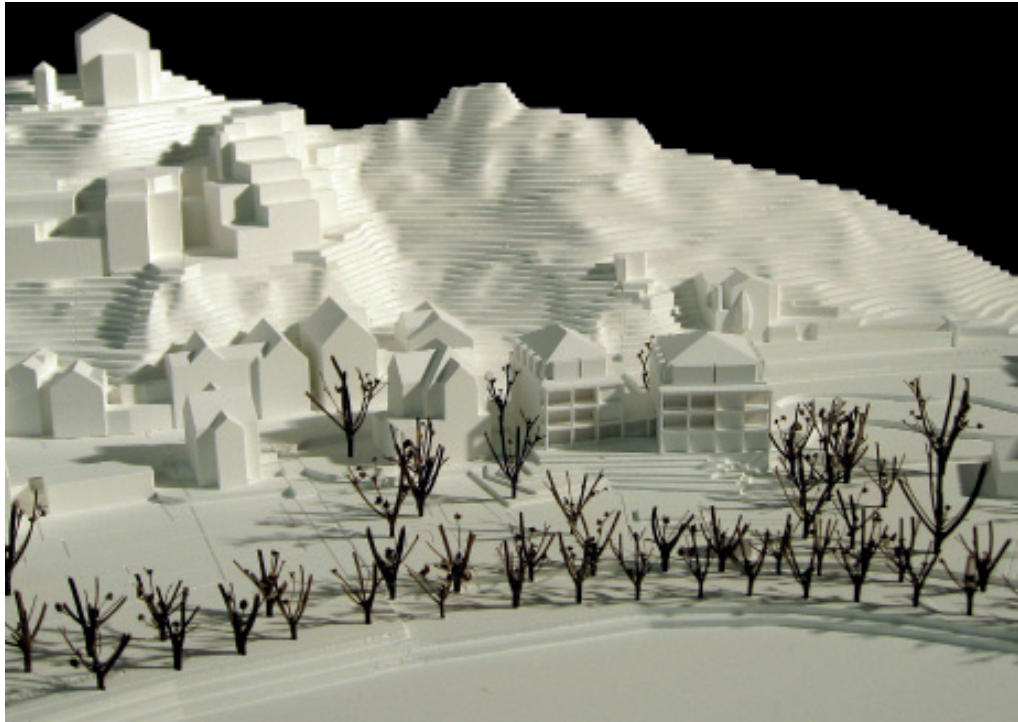
---

## Beau-Rivage (2. Rang / 2. Preis 20'000.-)

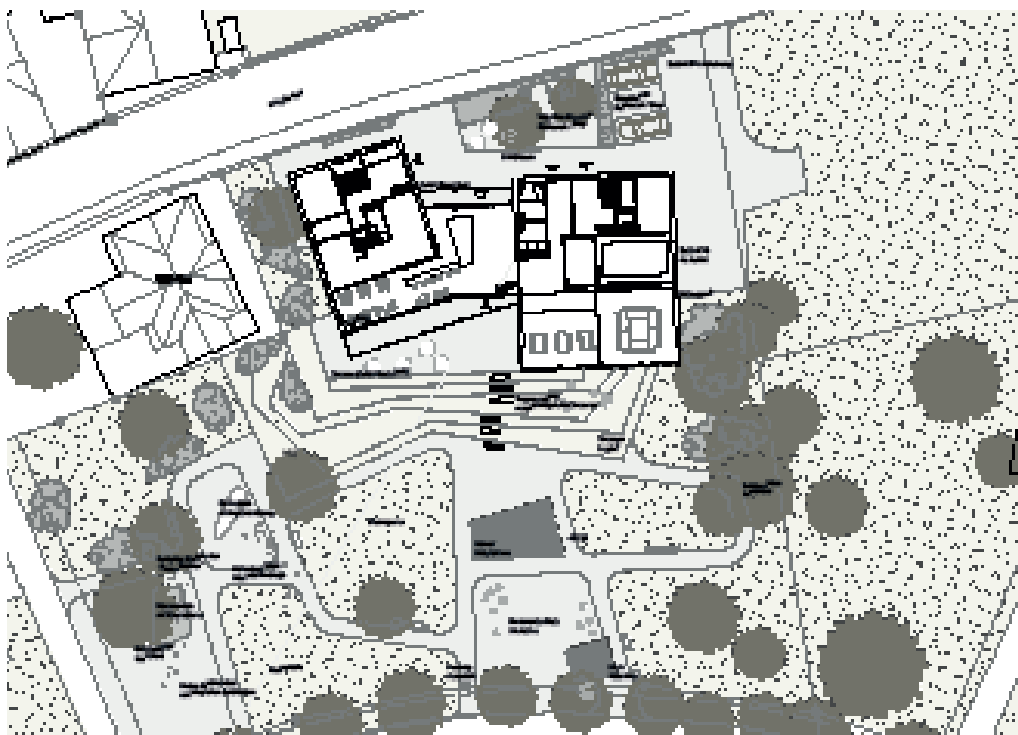
Architektur	<b>plan b architekten, Zürich / Goldach</b> Markus Bühler, Peter Buschor, Nicole Bühler
Landschaftsarchitektur	<b>parbat landschaftsarchitektur GmbH, Appenzell</b> Linus Holenstein, Martin Inauen
Weiterer Fachplaner	<b>baunterstützung, Buechen-Staad / Baumanagement</b> Jann Schwarz
Investor	<b>Künzli Holz AG, Davos</b> Hansjörg Künzli, Töna Rauch



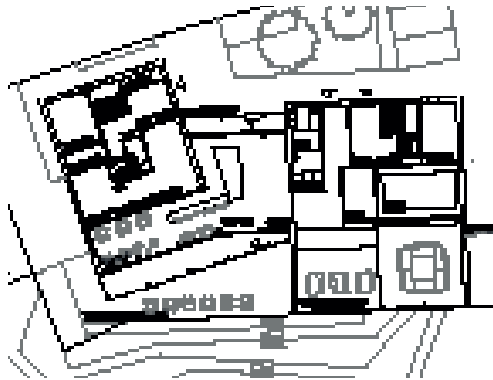
Situation



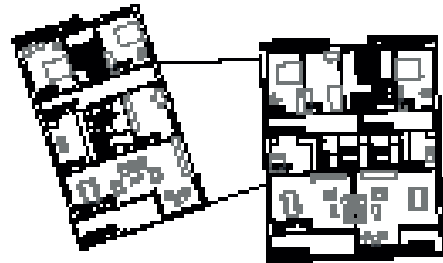
Modellfoto



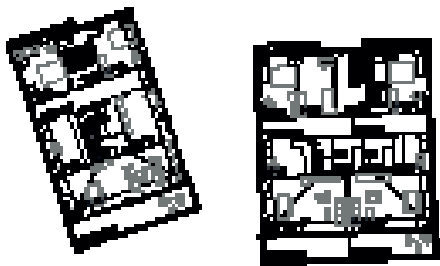
Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung



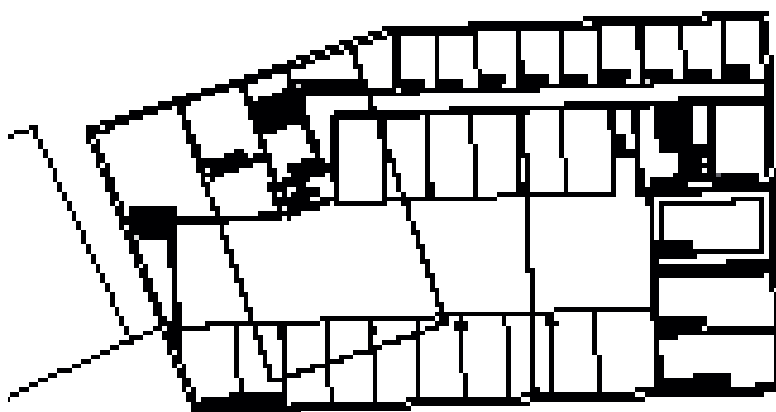
links: Grundriss  
Erdgeschoss



rechts: Grundrisse  
1.Obergeschoss und  
2.Obergeschoss

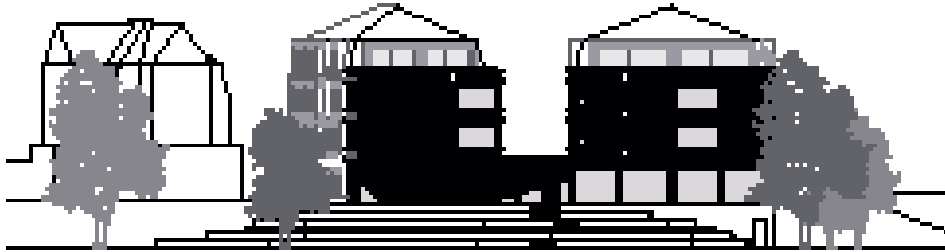


Grundriss  
Mansardengeschoss

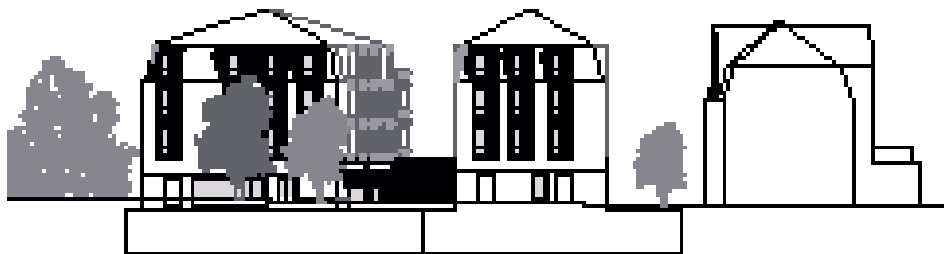


Grundriss  
Untergeschoss

Fassade Süd



Fassade Nord



Visualisierungen



### Projektbeschreibung des Preisgerichts

Das Projekt am östlichen Zugang von Weesen gelegen, wählt den Bauplatz für die Neubauten nahe der Strasse und profitiert damit von der günstigen Anbindung an die bestehende Städtlistruktur. Mit den neuen Baukörpern zeigt sich im Schwarzplan eine adäquate Körnung: Die mehrgeschossigen Hochbauten und ergänzenden Freiflächen stehen in ausgewogenem Verhältnis zueinander. Die beiden Baukörper sind so gesetzt, dass sie die volumetrischen Eigenheiten der unmittelbaren Umgebung übernehmen und die für den Ort typische Durchlässigkeit zwischen den Baukörpern weiter führen. Der Fussabdruck wirkt kompakt, wenngleich die vermeintlich freigestellten Volumen im Erdgeschoss miteinander verbunden sind. Kunden von Shop und Café wie Bewohner der beiden Häuser profitieren gleichsam vom strassenabgewandten Ankunftsbereich und der einfachen Auffindbarkeit sämtlicher Hauseingänge.

Durch die Setzung der beiden Häuser wird eine sehr gute Freiraumstruktur generiert. Strassenseitig entsteht ein kleiner Platz, welcher den öffentlichen Charakter der Erdgeschossnutzung akzentuiert und Distanz zum steinernen „Schlössli“ und zur Strasse schafft. Ein gutes Ankommen ist möglich. Kurzzeit- und Velo-Parkplätze werden folgerichtig hier angeordnet. Parkseitig entsteht eine gut proportionierte und räumlich geschützte Terrasse für Aussengastronomie mit Seesicht. Die Verbindung zwischen Gebäude und Park erfolgt über eine begrünte Terrassierung. Diese wird in der Perspektive jedoch wenig inspirierend dargestellt. Der Park wird durch ein dichtes Wegenetz übererschlossen und verliert dadurch an Grosszügigkeit. Der Freiraum reagiert auf den Ort und die Topographie, er profitiert von der klugen Gebäudesetzung wird jedoch in der Ausformung zu kleinteilig und überfrachtet gestaltet.

Die Verfasser des Projektes suchen sowohl im Volumen als auch im architektonischen Ausdruck den Villentypus. Im Text wird von einer Neuinterpretation traditioneller Elementen gesprochen. Die Herleitung dieser elaborierten Typologie vermag an diesem Ort nicht abschliessend zu überzeugen. Trotz weitgehend geordneter und ruhiger Öffnungsstruktur sowie klassischer Dreiteilung von Sockel, Mittelteil und Krone wirken die Baukörper mit ihrem Janus-köpfigen Ausdruck ambivalent. Die grundsätzlich attraktive Loggiaschicht unterstreicht diesen Bruch. Zur Klärung und Stärkung derselben könnte - mit dem Verzicht auf die partiell verglasten Bereiche - das Projekt weiter positiv beeinflusst werden. Die Reaktion im seeseitigen Dach wünscht man sich anders: Dachform, Öffnungsverhalten und zugehöriger Aussenraum sollten integraler bearbeitet werden.

Das Nutzungskonzept im Erdgeschoss sieht sowohl ein Café mit Shop im Scharnier der beiden Wohntrakte als auch zuschaltbare Säle vor, welche zur pittoresken Hafensperrade und dahinter liegendem See ausgerichtet sind. Diese Bereiche lassen eine hohe Nutzungsflexibilität erwarten. Die Attraktivität des neu bebauten Ortes wird dadurch für Bewohner wie Touristen gesteigert. Die Raumidee in den Obergeschossen der Wohnhäuser ist einfach und konsequent angedacht – wenngleich auch etwas schematisch organisiert. Die Grundrisse werden in fünf Sequenzen unterteilt, wobei Doppeltüren entlang der Ost- und Westfassaden den Raumfluss begünstigen. Durch die strenge Funktionszuordnung im Grundriss entstehen teilweise Räume, die schalltechnisch oder räumlich nicht überzeugen. Der streng gerichtete Grundriss widerspricht auch dem Typus des zentriertern Baukörpers und des umlaufenden Solitärs.

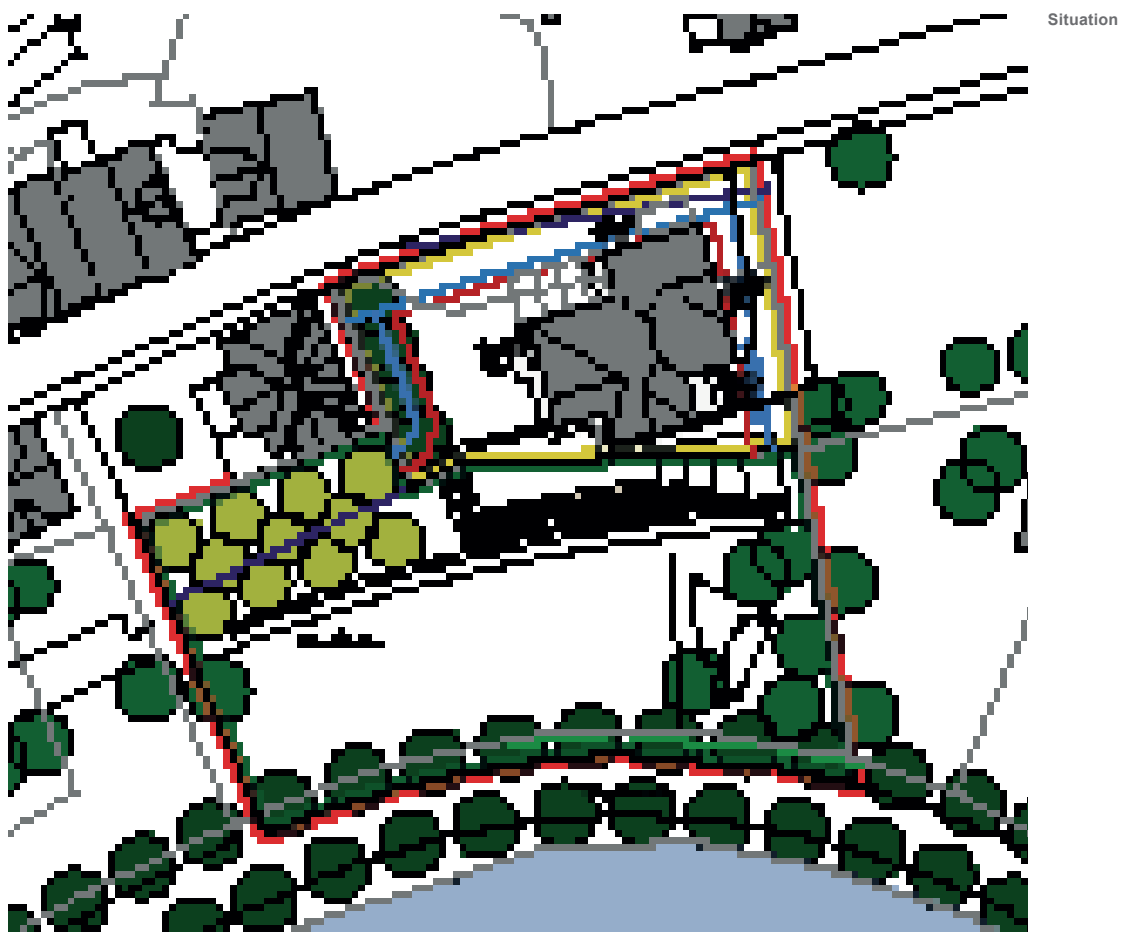
Das Projekt sieht eine Realisierung der Baukörper in Mischbauweise vor. Ein massiver Sockel bildet das dauerhafte Fundament für den darüberliegenden Holzbau mit Schindelschirm. Der Vorschlag der Fassadenverkleidung irritiert vor dem Hintergrund des Ortes und der Gebäudetypologie und wird - nicht ganz überraschend - von der Darstellung in Plänen und Visualisierungen ausgeklammert. Auch stellt sich die Frage, ob mit dem Argument der Minergie ortsbaulich fremde Grossverglasungen gerechtfertigt sind. Dasselbe gilt für die erwähnten Photovoltaikzellen, die nicht genauer dargestellt sind und im Zusammenhang mit dem Ortsbild geprüft werden müssen.

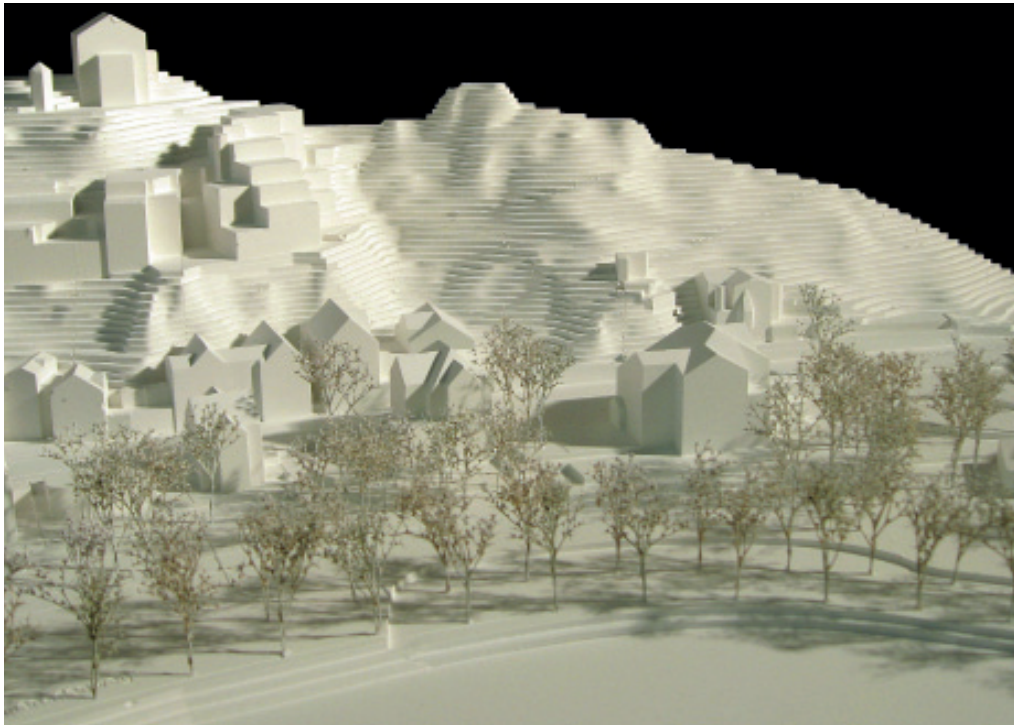
Der Umgang mit der städtebaulichen Situation - für welche teilweise eine Ausnahmegenehmigung notwendig wird - und der Grad an Ausnutzung der Bauparzelle werden im vorliegenden Projekt als adäquat eingestuft. Die Volumen sind gut proportioniert und in der Höhe der Umgebung angepasst. Die Qualität des Projektes liegt im öffentlich zugänglichen Erdgeschoss und den angemessen geschnittenen Wohnungsgrundrissen. Fragen tauchen im Zusammenhang mit dem architektonischen Ausdruck auf, welcher besonders im Vergleich der Visualisierungen sichtbar wird. Die Seefassaden müssen strukturell und materialtechnisch mit dem Dach, den übrigen Fassaden und der Loggia in Einklang gebracht werden. Die Pläne zeugen insgesamt von einer sorgfältigen Projektentwicklung.

---

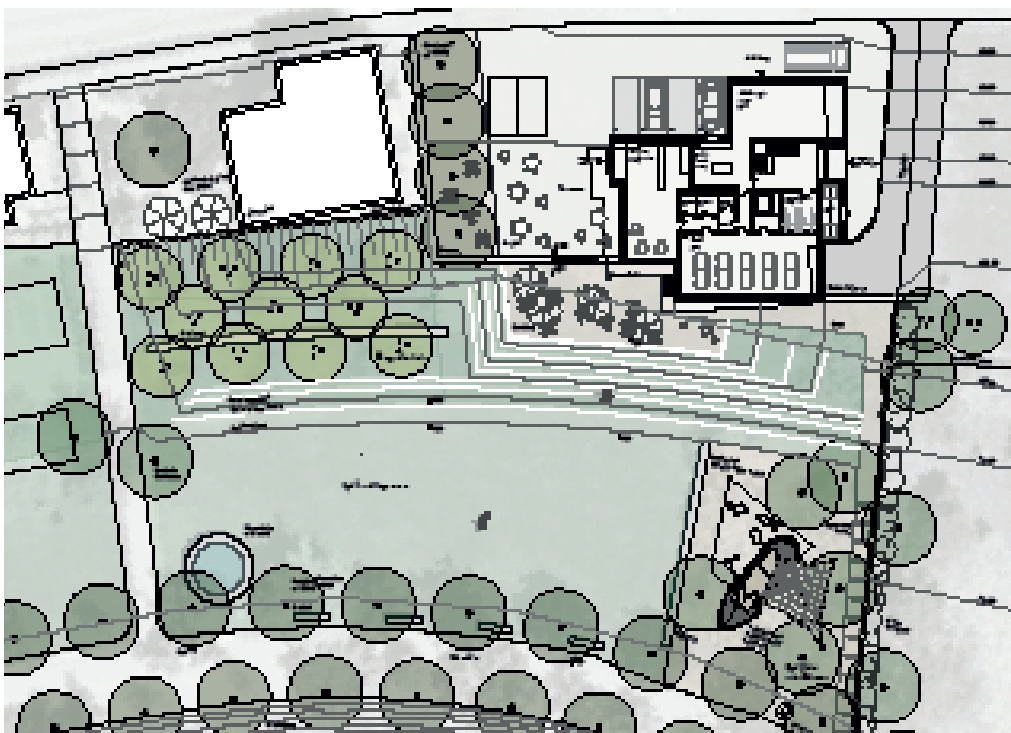
## Capri (3. Rang / 3. Preis 10'000.-)

Architektur	<b>AMJGS Architektur AG, Zürich</b> Andreas Fankhauser, Anja Meyer, Nikolas Wälli
Landschaftsarchitektur	<b>Daniel Schläpfer Landschaftsarchitekt, Zürich</b> Daniel Schläpfer
Investor	<b>Rüesch Immobilien AG, Schwanden</b> Hannes Schiess





Modellfoto



Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung



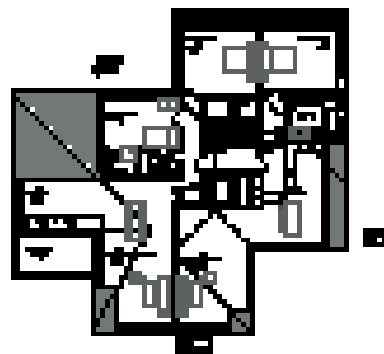
links: Grundriss  
Erdgeschoss



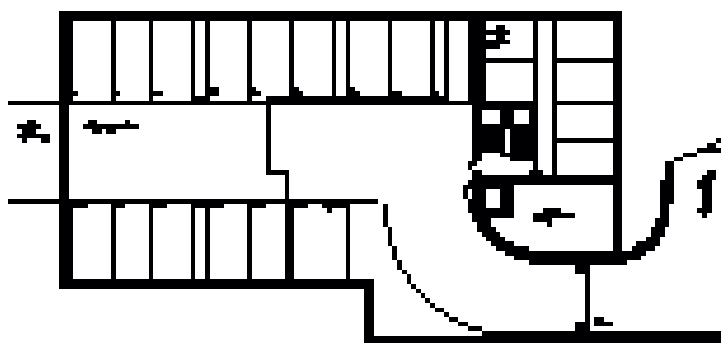
rechts: Grundriss  
1.Obergeschoss



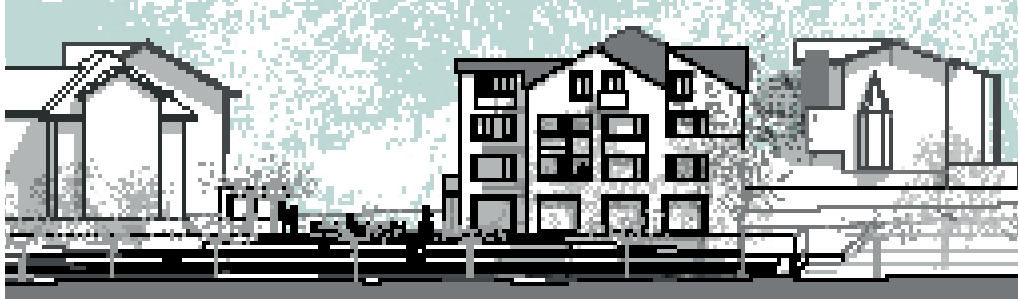
links: Grundriss  
2. Obergeschoss



rechts: Grundriss  
Dachgeschoss



Grundriss  
Untergeschoss



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Visualisierungen

### Projektbeschreibung des Preisgerichts

Das Projekt Capri übernimmt die Struktur der offen aufgereihten, kompakten Einzelbauten zwischen Strasse und See. Es kontrastiert damit die hinterliegende, eng zwischen Strasse und Berg gesetzte Häuserzeile und lässt dieser freie Durchblicke.

Die Positionierung des Gebäudes thematisiert die Lücke zum See und lässt den Blick in die Weite zu. Der kleine Fussabdruck des Baukörpers generiert einen grossen Freiraum. Zur Strasse entsteht ein urbaner Vorplatz und zum See eine grosszügige Parklandschaft.

Der steinerne Vorplatz mit Aussengastronomie wird kritisch gesehen, da er eher dem Bild eines städtischen Strassencafés und weniger eines Cafés am See entspricht. Durch die Lage der Tiefgarage kann leider nur eine Baumpflanzung am Rande erfolgen.

Der Höhenunterschied zwischen Promenade und Café wird sanft modellierte und über Rasenstufen erschlossen. Eine wohltuende Grosszügigkeit wird im Parkteil geschaffen der gleichzeitig ruhige Rückzugsräume sowie den geforderten Spielplatz gut thematisch integriert.

Das Gebäude tritt als unregelmässig gegliederter, hell verputzter Solitär in Erscheinung und nimmt die massive Bauweise des Städtli auf, kombiniert sie aber mit einer modernen Formensprache. Die unregelmässige Anordnung der vier Dachfirste gliedert den Kubus und charakterisiert das Gebäude. Das Zusammenfassen einzelner Fenster zu Fensterbändern wirkt unruhig und schwächt das Thema des Kubus.

Das öffentlich genutzte Erdgeschoss wirkt von der Strasse mit seinem geschosshohen Betonsockel und der Anlieferung wenig einladend. Nur der Eingang auf der Seite zeigt das Bistro mit Selbstbedienungstheke und Saal. Bistro und Saal bieten gemütliche Sitzplätzen mit schöner Aussicht zu Parkanlage und See. Der Saal hat Potenzial für kulturelle Veranstaltungen und Vereinsnähe, ist aber betrieblich schlecht eingebunden. Der Zugang von der Tiefgarage zum Café ist nicht gelöst. Die zum See orientierte Terrasse ist nur über Stufen erreichbar und liegt ausserhalb des Baubereichs.

Die Wohnungen werden über einen separaten Eingang von Osten erschlossen. Die Wohn-geschosse sind Zweispänner mit über Eck angeordneten, gut organisierten Wohnungen mit Sichtbezügen auf mindestens drei Seiten. Die Wohnräume profitieren von der Lage am See, die Zimmer sind mehrheitlich vor direktem Strassenlärm geschützt. Die beiden Dachwohnungen werden schön über die Fassade belichtet. Allerdings ist die Raumhöhe teilweise sehr niedrig und macht die Zimmer klein. Der kleine, vorgehängte Balkon der Ostwohnung ist gestalterisch ein Fremdkörper und schlecht nutzbar.

Im Untergeschoss sind 15 Tiefgaragenplätze funktional gut und wirtschaftlich angeordnet.

Das Projekt soll im Minergie-A-Standard ausgeführt und mit einer Wärmepumpe beheizt werden. Zum Konstruktionsaufbau fehlen nähere Angaben. Um eine ausgeglichene Energiebilanz für den Minergie-A-Standard zu erreichen, wird eine Photovoltaikanlage angestrebt. Ob die zur Verfügung stehenden, stark verwinkelten Dachflächen dazu ausreichen und wie die Kom-

bination von Blechdach und darin integrierten PV-Modulen gestaltet wird, ist nicht dargestellt.

Das Projekt Capri leistet mit seinem kleinen Fussabdruck und dem städtischen Platz im Zwischenraum einen guten Beitrag. Es bietet aber die kleinste Nutzfläche und hat nicht die architektonische Qualität und Tiefe des Siegerprojektes.

---

## 9 Anhang B: Nicht-rangierte Wettbewerbsbeiträge

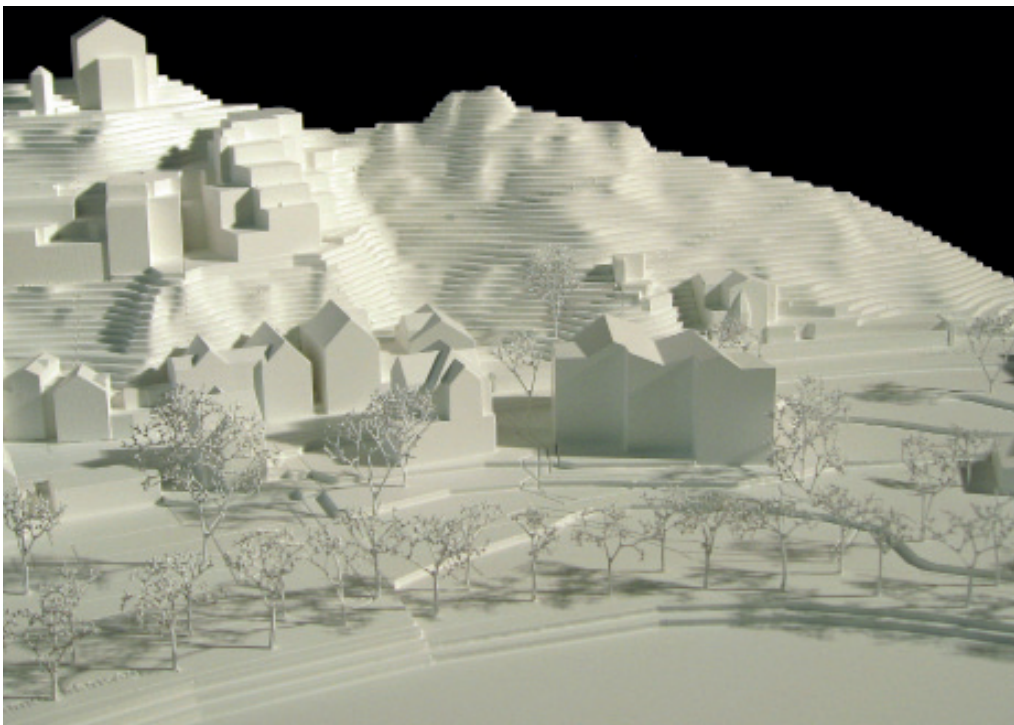
in alphabetischer Reihenfolge

---

## Coregonus

(im ersten Rundgang ausgeschieden)

Architektur	<b>Bee Ronner Architekten, Zürich</b> Patrik Ronner, Lena Künzig, Harry Bee
Landschaftsarchitektur	<b>Albiez de Tomasi GmbH Architektur und Landschaftsarchitektur, Zürich</b> Katja Albiez, Delizia Polli
Weiterer Fachplaner	<b>Züst Ingenieurbüro Haustechnik AG, Gräsch / Haustechnikplaner</b> Hans-Luzi Züst
Investor	<b>Brandis Investement AG, Maienfeld</b> Andreas Zindel, Mathis Störi, Natalie Dürst



Modellfoto



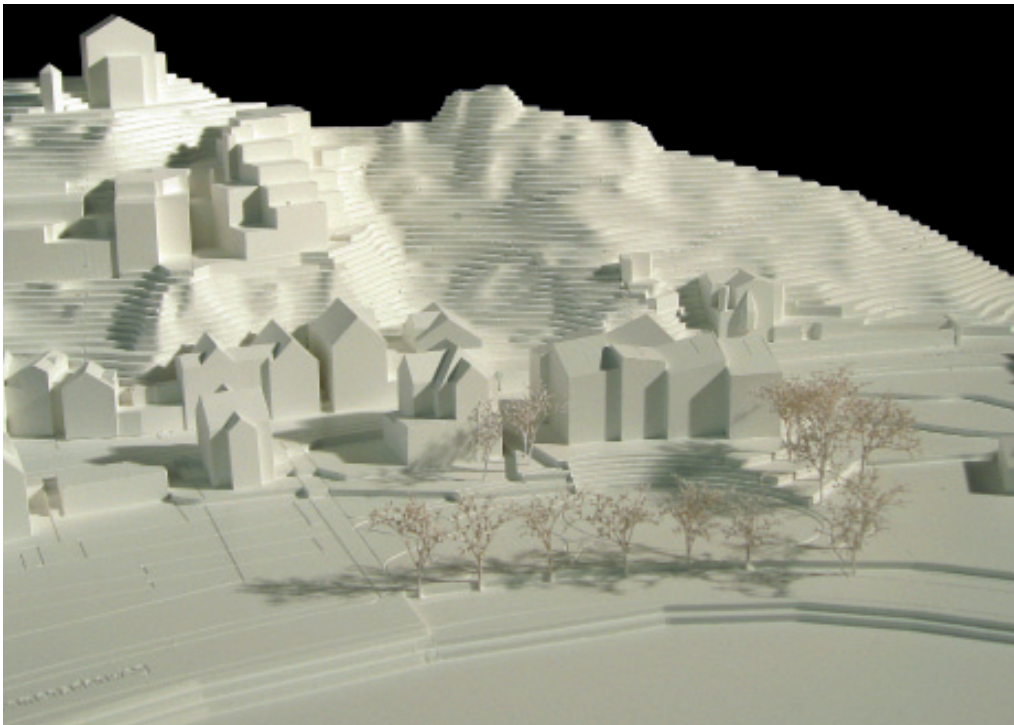
Situation

---

## espresso

(im ersten Rundgang ausgeschieden)

Architektur	<b>JUNG ARCHITEKTUR GmbH, Näfels</b> Rita Rüdisüli, Daniel Jung, Sarah Engler
Landschaftsarchitektur	<b>ATELIER VERDE, Näfels</b> Max Hauser, Cornel Aemisegger
Weiterer Fachplaner	<b>tbf marti ag, Schwanden / Ingenieurbüro</b> Fritz Schlittler
Investor	<b>JUNG GENERALUNTERNEHMUNG GMBH, Näfels</b> Rita Rüdisüli, Daniel Jung



Modellfoto



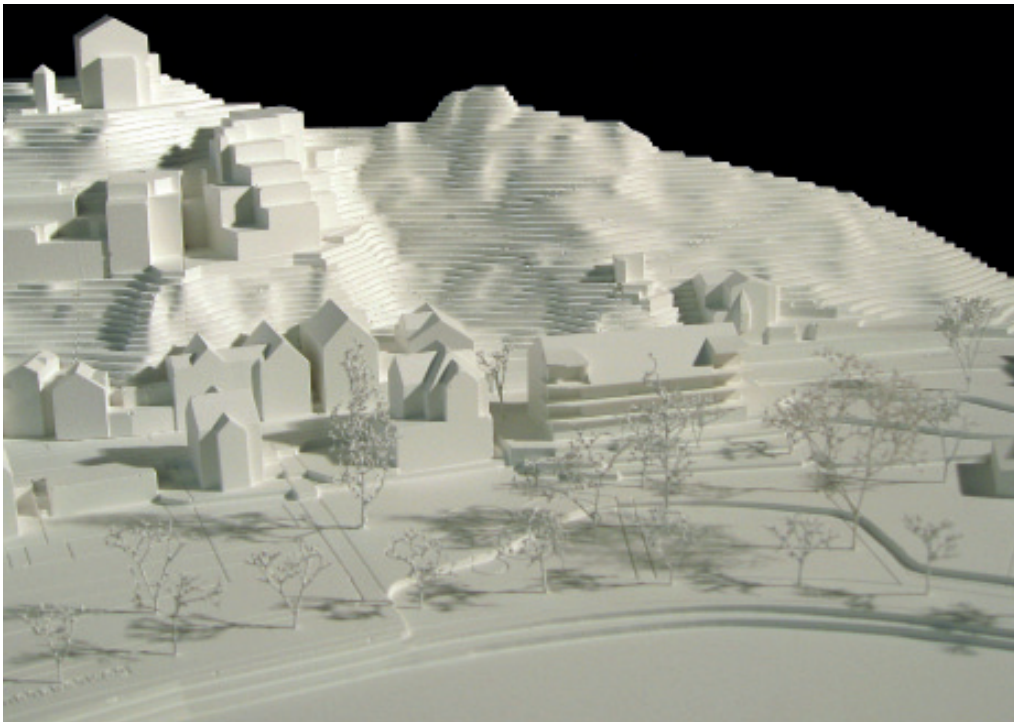
Situation

---

## HECHT

(im ersten Rundgang ausgeschieden)

Architektur	<b>ARGE MÜLLER MANTEL ARCHITEKTEN DARIO WOHLER ARCHITEKT, Zürich</b> Dario Wohler, Barbara Müller, Malik Mantel
Landschaftsarchitektur	<b>GANZ LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH, Zürich</b> Daniel Ganz, Kathrin Krell
Weiterer Fachplaner	<b>EK Energiekonzepte AG, Zürich</b> Markus Widmer
Investor	<b>PALAND IMMOBILIEN AG, Weisslingen</b> Roland Wettstein



Modellfoto



Situation

---

## KOINOBORI

(im ersten Rundgang ausgeschieden)

Architektur

**K&L Architekten AG, St.Gallen**

Kay Kröger, Thomas Lehmann, Luri Dukagjin

Landschaftsarchitektur

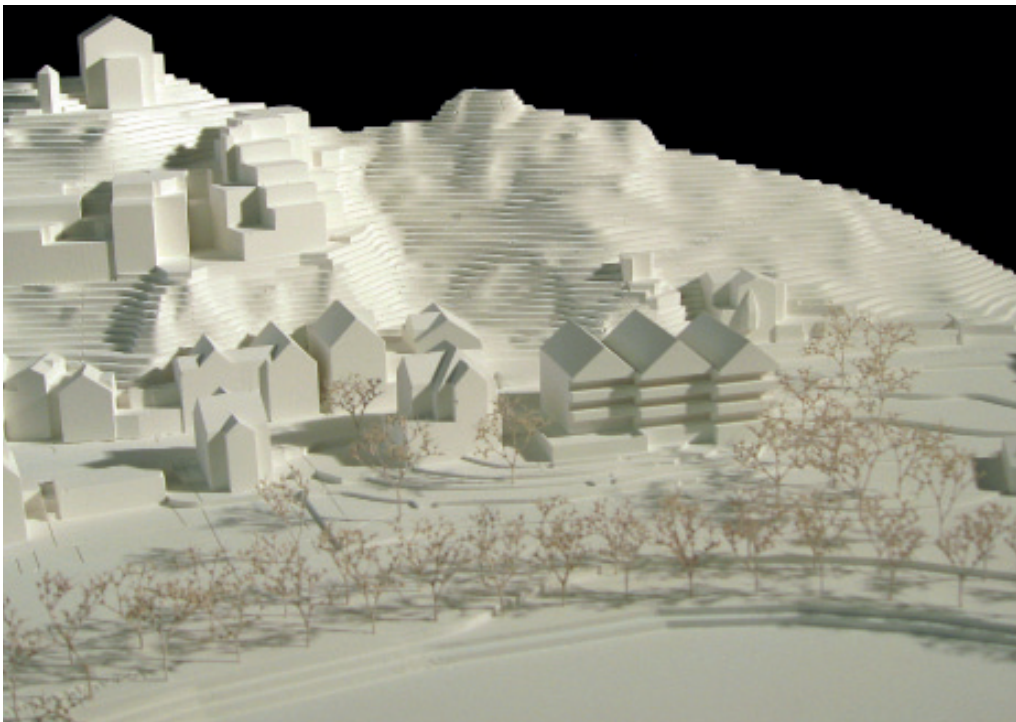
**Hager Partner AG**

Patrick Altermatt, Heiko Schätzle

Investor

**Toberg AG, Untervaz**

Thomas Röthlisberger



Modellfoto



Situation

---

## LE BONHEUR

(im zweiten Rundgang ausgeschieden)

Architektur

**Rossmailer Architekten AG, Ennenda**

Lando Rossmailer, Reto Fuchs, Martina Maurer

Landschaftsarchitektur

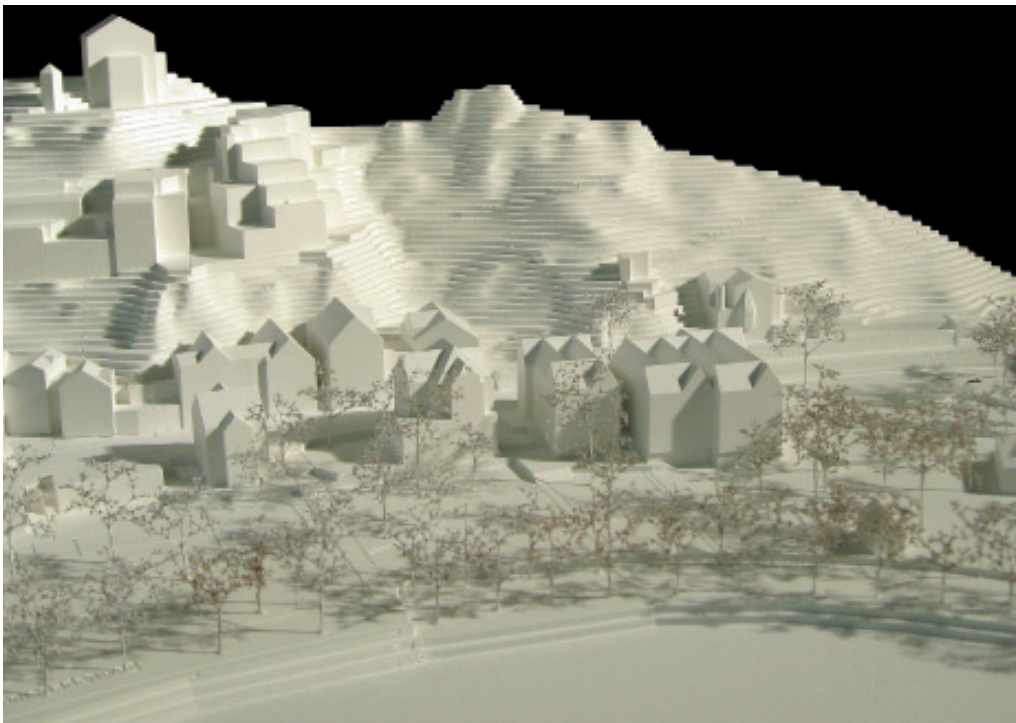
**Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH**

Jonas Beglinger

Investor

**ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung,  
Zürich**

Martin Ulliana, Patrick Oswald



Modellfoto



Situation

---

## Nespoli

(im zweiten Rundgang ausgeschieden)

Architektur

**ARGE Brassel Architekten GmbH (Federführung), Dimo Gonzalez Architekten, Zürich**

Lukas Brassel, Pablo Donet, Tim Schäfer, Nicholas Dunkel

Landschaftsarchitektur

**Martin Klauser Landschaftsarchitekt HTL/BSLA, Rorschach**

Martin Klauser

Weiterer Fachplaner

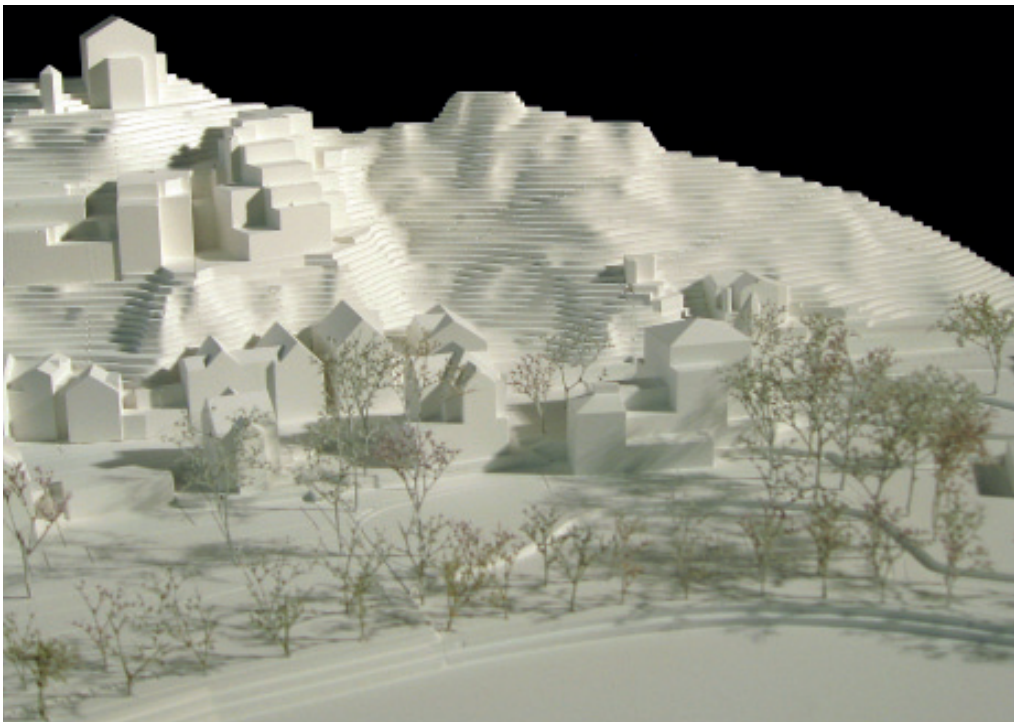
**Amstein + Walthert AG / Consulting und Engineering, Zürich**

Matthias Kolb

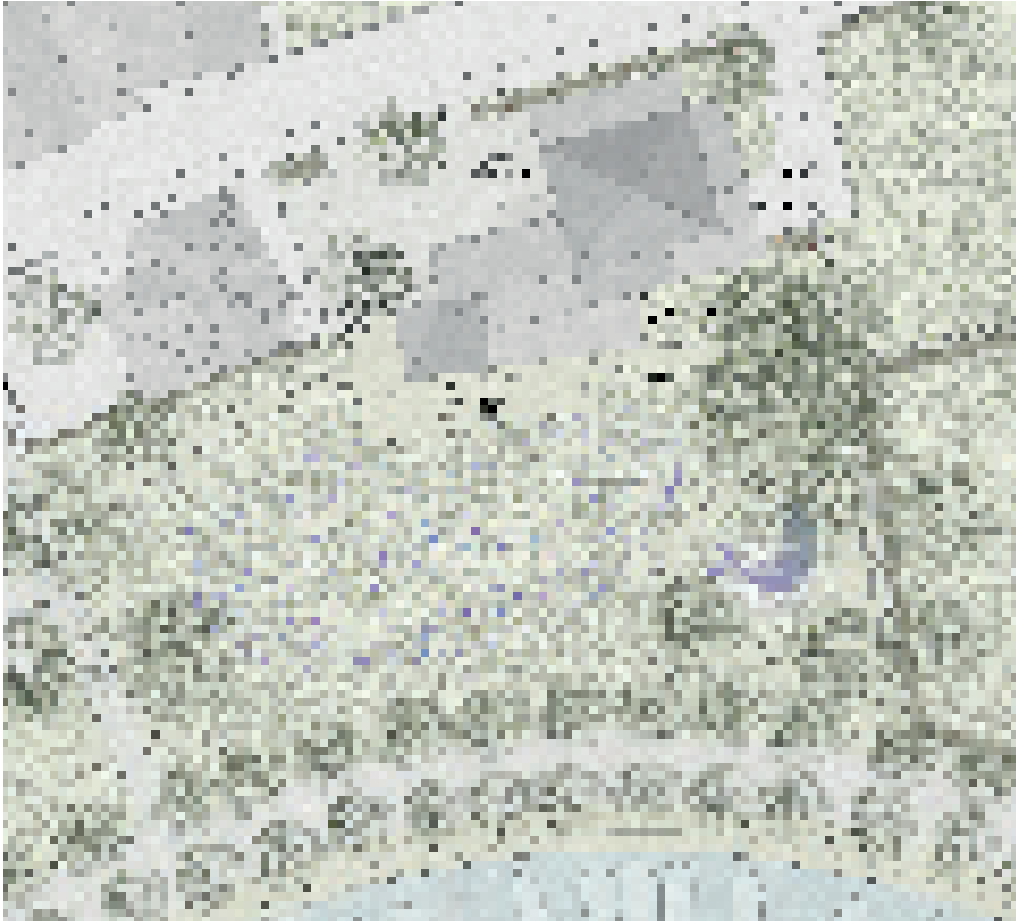
Investor

**BOME ImmoBau AG, Fislisbach**

Viktor Bosshard, Felix Meier



Modellfoto



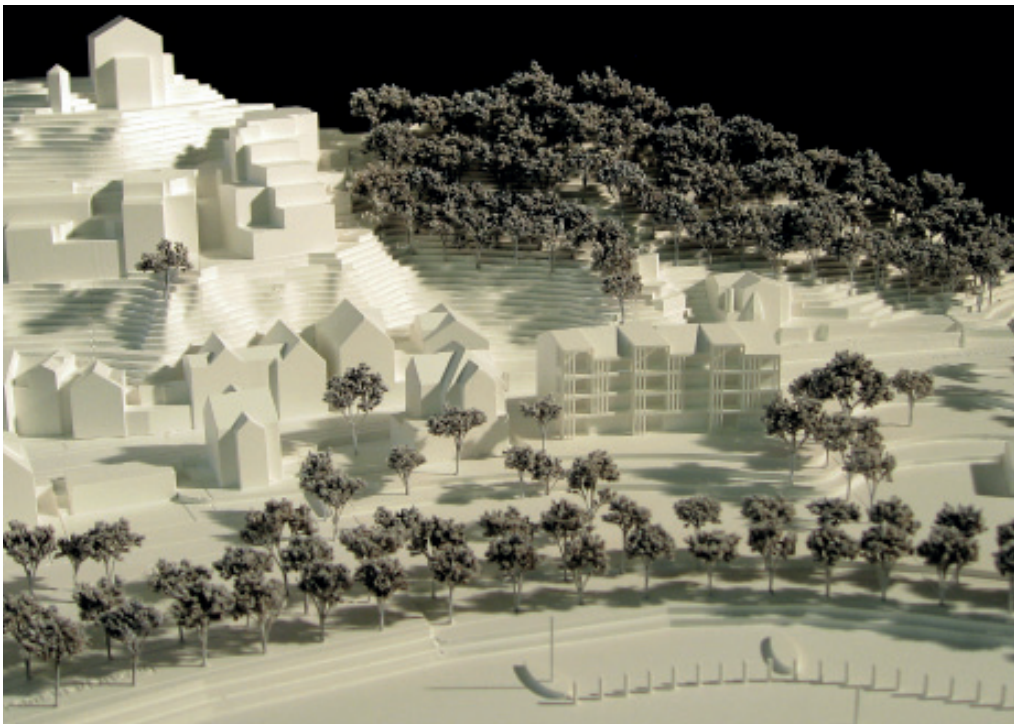
Situation

---

## Perlmutter

(im ersten Rundgang ausgeschieden)

Architektur	<b>raumfindung architekten eth bsa sia, Rapperswil</b> Beat Loosli, Andrea Holenstein
Landschaftsarchitektur	<b>Graber Allemann Landschaftsarchitektur gmbh, Pfäffikon</b> David Näf
Weiterer Fachplaner	<b>wlw Bauingenieure AG / Bauingenieur</b> Dominic Walser  <b>Pirmin Jung Ingenieure AG / Holzfachingenieur</b>  <b>hps energieconsulting AG / HLK</b> Daniel Heule  <b>Buri Bauphysik &amp; Akustik AG / Bauphysik</b>
Investor	<b>Azinova group AG, Murg</b> Dieter von Ziegler



Modellfoto



Situation