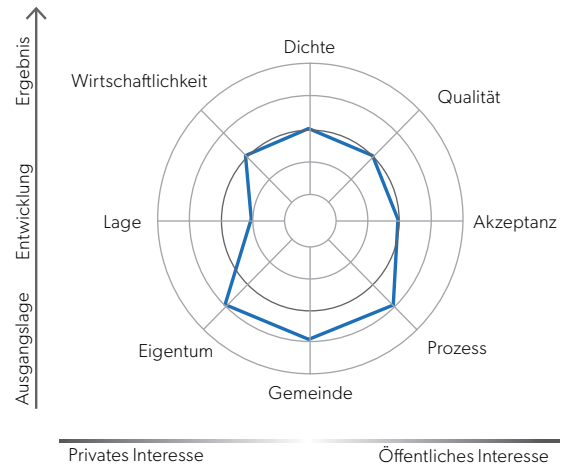


denispedia.ch\_ Grub AR

# Überbauung am Mattenbach deutet traditionelle Bauweise neu

Mit der Überbauung am Mattenbach in Grub AR entstanden 24 Mietwohnungen für Familien. Die drei Mehrfamilienhäuser liegen am Siedlungsrand und trotzdem nur unweit des Dorfsentrums. Das ursprünglich gemeindeeigene Grundstück liegt in der zweigeschossigen Wohnzone (W2) und war mit einer Quartierplanpflicht belegt. Nach mehrmaligen Änderungen des Quartierplans und des Bauprojekts erfolgte 2015 der Baustart. Der Entwurf orientiert sich architektonisch am traditionellen Appenzellerhaus. Zu verdanken ist die gelungene bauliche Einpassung einigen wenigen initiativen Akteuren, die einen langen Atem hatten. Leider wurde bei der Überbauung wenig Wert auf den Aussenraum gelegt.



 Impuls Innenentwicklung  
Impulsion Développer vers l'intérieur  
Impulso Sviluppo centripeto



Die Mehrfamilienhäuser stehen so zueinander, dass sich eine Art Hofsituation ergibt. Foto: V. Hürdi, Denkmalpflege AR

# Ausgangslage

Die Gemeinde Grub liegt im Kanton Appenzell Ausserrhoden und zählt rund 1'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Bis ins Jahr 2000 stieg die Bevölkerungszahl kontinuierlich an, seither stagniert sie. Das Areal befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand. Die Gemeinde war Eigentümerin des 5'630 Quadratmeter grossen unbebauten Grundstücks. Der Gemeinderat beschloss um die Jahrtausendwende, am Mattenbach neuen Wohnraum zu schaffen. Mit einer familienfreundlichen Siedlung sollten Familien mit Kindern nach Grub geholt werden. Ursprünglich war geplant, an diesem Standort Einfamilienhäuser zu bauen. Ein entsprechender Quartierplan wurde 2004 rechtskräftig beschlossen. Umgesetzt wurde er jedoch nie, denn es gab kaum Interesse an den Einfamilienhäusern. 2010 wurde der Quartierplan angepasst und der Arbeitsgemeinschaft Arge Tschungge zur Realisierung einer Überbauung verkauft.

Fünzig Prozent aller Gebäude im Kanton Appenzell Ausserrhoden stammen aus der Zeit vor 1919. Damit verfügt der Kanton schweizweit über die älteste Bausubstanz. Die meisten traditionellen Appenzellerhäuser verfügen jedoch über niedrige und kleine Räume, die den heutigen Wohnansprüchen nicht mehr genügen. Es stellt sich deshalb die Frage, wie moderner Wohnraum gebaut werden kann, ohne den Charakter der Ausserrhoder Dörfer zu gefährden. Die hier vorgestellte Überbauung am Mattenbach interpretiert das Appenzellerhaus neu und zeigt einen Weg auf, wie die Siedlungen zeitgemäss weiterentwickelt werden können.

# Bewertung

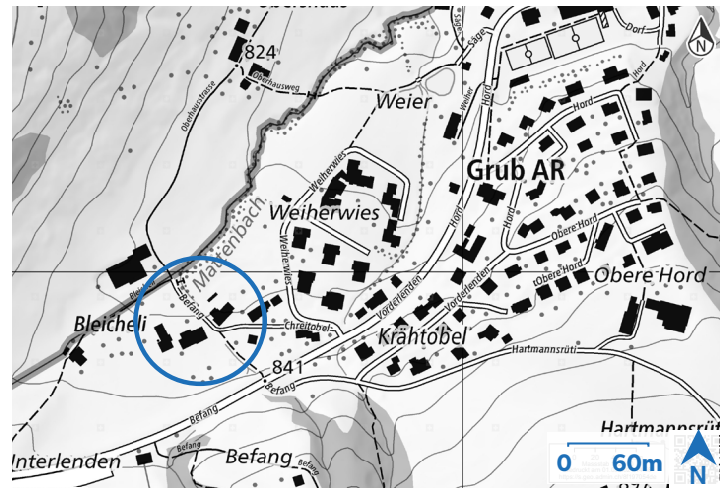
## Lage

Die Gemeinde Grub liegt im ländlichen Raum an der Grenze zum Kanton St. Gallen und ist mit dem öffentlichen Verkehr relativ schlecht erschlossen. Die Stadt St.Gallen, das nächste grössere Zentrum, ist in 30 Busminuten erreichbar. Zu den Hauptverkehrszeiten wird ein Viertelstundentakt angeboten, ansonsten ein Halbstundentakt. In 15 Minuten ist man auf der Autobahn.

Die Überbauung Mattenbach liegt rund zehn Gehminuten vom Dorfzentrum entfernt, die nächste Bushaltestelle ist in rund fünf Minuten erreichbar. Im Zentrum gibt es einen Dorfladen und eine Primarschule. Im Nachbardorf Heiden wird ein grösseres Sortiment von Alltagsgütern angeboten.

## Kernziffern

- Einwohnerzahl: 1'044 (2017)
- Wohneinheiten: 24 Mietwohnungen
- Arealgrösse: 5'630 m<sup>2</sup>
- Ausnützungsziffer: 0,5
- Investitionskosten: rund 10 Mio. CHF
- ÖV-Güteklasse: D – geringe Erschliessung
- Parkplatzkoeffizient: 2,5 PP/WE
- Gemeindetyp BFS: Periurbane Gemeinde mittlerer Dichte



Lage der Siedlung. Quelle: Bundesamt für Landestopographie swisstopo

## Gemeinde

Die Gemeinde Grub hat keine explizite Innenentwicklungsstrategie. Sie war jedoch massgeblich an der Projektplanung am Mattenbach beteiligt. Nachdem das ursprüngliche Vorhaben – der Bau von Einfamilienhäusern – aufgegeben wurde, unterstützte der Gemeinderat eine Änderung des Quartierplans. Das Ziel bestand darin, an diesem Ort Eigentumswohnungen mit hohem Standard zu schaffen. Es war vor allem die damalige Gemeindepräsidentin, die dem zweiten Projekt, das in einer erheblich dichteren Bauweise geplant war, zu neuem Schwung verhalf. Sie war Mitglied der kantonalen Projektgruppe Bauen und Wohnen des Ausserrhoder Regierungsprogramms. Ziel dieses Programms war unter anderem, in zeitgemäss weiterentwickelter Appenzeller Bauweise Wohnbauten mit moderner Gebäudetechnik zu erstellen. Die Gemeinde punktete mit dem Vorhaben gleich zweimal: Einerseits kam sie ihrem gemäss Leitbild vorgegebenen Ziel näher, bis 2023 mehr junge Familien mit Kindern anzuziehen. Andererseits konnte eine qualitativ hochstehende Überbauung realisiert werden, an der sich auch der Kanton mit 25'000 Franken beteiligte.

## Eigentum

Die Parzelle am Mattenbach gehörte ursprünglich der Gemeinde. Der Gemeinderat konnte daher die Projektentwicklung massgeblich beeinflussen. Nach der Anpassung des Quartierplans im Jahr 2010 verkaufte die Gemeinde das Land an die private Arbeitsgemeinschaft Arge Tschungge. Diese bestand aus einem lokalen Planungs- und Architekturbüro, das später auch die Umsetzung übernahm, einem Büro für kommunikative Gemeindeentwicklung aus Zürich und einem weiteren Architekturbüro aus Zug. Die Arge Tschungge hatte bereits bei der Quartierplanänderung mitgewirkt und führte das Projekt nun zur Baureife. Es zeigte sich jedoch auch bei diesem Vorhaben, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen gering war. Deshalb wurde das Projekt nochmals geändert und es wurden etwas kleinere Mietwohnungen geplant. Vor Baubeginn kaufte eine Pensionskasse das bewilligte Projekt. Obwohl das Grundstück im Laufe des Prozesses zweimal den Eigentümer wechselte hat, wurde es nie aufgeteilt. Dies vereinfachte die Entwicklung und Realisierung des Vorhabens.



Die Zufahrten zu den Garagen prägen die Eingänge zur Siedlung. Foto: V. Härdi, Denkmalpflege AR

## Prozess

Das Projekt profitierte von engagierten Akteuren. Die damalige Gemeindepräsidentin und der Leiter der kantonalen Projektgruppe Bauen und Wohnen zeigten die Stärken und Vorteile des Projekts auch in den Medien immer wieder auf. Die Arge Tschungge engagierte sich für das Projekt, übernahm es auf eigenes Risiko und passte es wiederholt der Nachfrage an. Die Quartierplanpflicht verlangte von allen Akteuren, sich vertieft mit dem Ort und der Umgebung auseinanderzusetzen. Dies taten sie denn auch. Schliesslich gab es keine Einsprachen, weder gegen den Quartierplan noch gegen das Bauvorhaben. Das gemeinsame Engagement aller Beteiligten zeigte sich in Aktionen wie dem Pflanzen einer Eiche beim Spatenstich.

## Akzeptanz

Die Baukörper stiften Identität, weil sie als moderne Appenzellerhäuser den Bezug zur örtlichen Baukultur herstellen. Damit fördern sie die Akzeptanz in der Bevölkerung. Im Rahmen der öffentlichen Auflagen der Quartierpläne fand ein Dialog mit der Bevölkerung statt. Weil der Quartierplan wegen diverser Anpassungen mehrmals auflag, ergaben sich auch mehrere Gelegenheiten zum Austausch.

## Dichte

Die Überbauung am Mattenbach wurde auf einer unbebauten Parzelle in der zweigeschossigen Wohnzone (W2) mit Quartierplanpflicht erstellt. Der Nutzungsplan erlaubt eine Ausnützung von 0,5. Im Vergleich zu herkömmlichen Bauten in den W2-Zonen wirkt die Überbauung mit den drei Baukörpern dichter. Das kann auch mit dem Ausnützungsbonus von 10 Prozent zusammenhängen, den eine Quartierplanung gewährt. Mit den drei Mehrfamilienhäusern wurde ein Kontrast zum typisch ländlichen, flächenintensiven Einfamilienhaus geschaffen.

milienhaus geschaffen.

## Qualität

Die in Quartierplänen üblicherweise geforderten Qualitäten wurden in den Baukörpern umgesetzt: Die drei Wohnhäuser in Holz sind eine Neuinterpretation des traditionellen Appenzellerhauses. Sie übernehmen typische Bauelemente und erfüllen mit Loggias sowie grosszügigen und flexiblen Wohnflächen zeitgemässe Wohnbedürfnisse. Zudem ist die ganze Wohnanlage behindertengerecht. Der Aussenraum genügt den heutigen Qualitätsansprüchen jedoch nicht. Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist zwar gelungen, doch das Aussenraumpotenzial wurde nicht ausgenutzt, obschon kleine Sitznischen geschaffen wurden. Mit ihrer Positionierung umschliessen die Neubauten eine Art Innenhof, der jedoch als Zufahrt zu den oberirdischen Garagen genutzt wird. Dadurch wird verhindert, dass dieser Bereich eine Aufenthaltsqualität entwickeln kann. Die Hauseingänge zwischen den Garagen wirken dunkel und wenig einladend. Die Bauten sind als Ensemble durchaus identitätsstiftend, doch die platzintensive, autoorientierte Erschliessung überzeugt nicht.

## Wirtschaftlichkeit

Die Bauherrschaft investierte für die Realisierung der 24 Wohnungen mit je 2,5 bis 4,5 Zimmern etwas mehr als 10 Millionen Franken. Anderthalb Jahre nach Bauende waren drei Wohnungen noch nicht vermietet. Das zeigt, dass in einer ländlichen Gemeinde wie Grub 24 neue Wohnungen nicht der kurzfristigen Nachfrage entsprechen. Die Investitionen sind auf eine längere Perspektive ausgerichtet. Ob bei diesem geringen Bauvolumen eine Etappierung der Überbauung wirtschaftlicher gewesen wäre, ist fraglich.



Die Gebäude besitzen nur Hauptfassaden, was das Wohnen auf alle Seiten ermöglicht. Die Häuser passen sich gut ins Ortsbild ein.

Foto: V. Härdi, Denkmalpflege AR

## Zusammenfassung

Die Überbauung am Mattenbach hat mehrere Stärken: Die Gemeinde und die beteiligte Arbeitsgemeinschaft engagierten sich stark, der Kanton unterstützte das Projekt über das Projekt Bauen und Wohnen und schliesslich ist die architektonische Umsetzung gelungen. Die überschaubare Anzahl der Akteure ermöglichte in Grub eine Neuinterpretation und Weiterentwicklung des Appenzellerhauses. Im Rahmen der Quartierplanung wurde leider zu wenig Gewicht auf die Erschliessung und die Gestaltung der Aussenräume gelegt. Diese sind stark verkehrsorientiert und laden die Bewohnerinnen und Bewohner nur beschränkt zum Verweilen ein. Zudem hat sich in Grub gezeigt, dass es in peripheren ländlichen Gebieten schwierig ist, 24 Wohnungen zeitgleich zu vermieten.

### Weiterführende Informationen

2013. Leitbild der Gemeinde Grub. 13. August 2013

2013. «Ankommen im 21. Jahrhundert», in: St. Galler Tagblatt, Ausgabe vom 24. Mai 2013.

2014. «Mattenbach» mit Planänderung, in: St. Galler Tagblatt, Ausgabe vom 11. September 2014.

2014. «Eiche für Mattenbach», in: Tagblatt Online, Ausgabe vom 19. Dezember 2014.

2016. «Tradition und Moderne unter einem Dach», in: St. Galler Tagblatt, Ausgabe vom 8. Juli 2016.

2016: Bau- und Zonenordnung Grub vom 16. Dezember 2016

---

### Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- Mit der zeitgemässen Interpretation des traditionellen Baustils passen sich die Neubauten gut in die Landschaft ein, was die Akzeptanz in der Bevölkerung erhöht.
- Die Überbauung weist eine hohe Qualität auf. Entsprechend bieten die Wohnungen eine Alternative zum verbreiteten und flächenintensiven Einfamilienhaus.
- Die Mietwohnungen eignen sich für Familien mit Kindern, aber auch für ältere Leute, die aus ihren Einfamilienhäusern ausziehen, jedoch weiterhin in der Gegend wohnen möchten.