

# Zentrumsüberbauung Rossweid, Sins

## Bauherr

Senn BPM AG  
Davidstrasse 38  
9001 St.Gallen

## Architekt

a4D Architekten AG  
Limmatstrasse 204  
8005 Zürich

## Wohn- und Gewerbeüberbauung Rossweid, Sins

In Sins im Kanton Aargau haben a4D Architekten aus Zürich zusammen mit dem Totalunternehmer Senn BPM aus St.Gallen die Wohnüberbauung Rossweid realisiert. Es entstanden 121 Eigentums- und Mietwohnungen sowie ca. 700 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen. Die Parkierung umfasst 220 Parkplätze in zwei Einstellhallen und 33 oberirdische Parkplätze. Die Überbauung wird Ende Mai 2010 fertig gestellt.

Das Projekt entstand ursprünglich aus einem Wettbewerb der Gemeinde Sins, welchen a4D Architekten 2004 für sich entscheiden konnten. Auf der Basis des Wettbewerbs wurde ein Gestaltungsplan entwickelt und in der Folge ein Bauprojekt eingegeben, welches im Oktober 2006 bewilligt wurde. Die Senn BPM übernahm im April 2006 das Projekt als Totalunternehmer. Die gesamte Ausführungsplanung und die gestalterische Leitung wurden von a4D Architekten durchgeführt.

## Bebauungs- und Umgebungskonzept

Die Überbauung Rossweid nimmt durch ihre Lage und Grösse einen wichtigen Stellenwert in der Siedlungsstruktur von Sins ein. Sie liegt an leichter Hanglage südlich des Dorfzentrums. Sie umfasst ein Wohn- und Gewerbehaus und neun freistehende Mehrfamilienhäuser, die in vier Etappen erstellt wurden.

Die einzelnen Baukörper sind versetzt zueinander angeordnet. So bleibt für die meisten Wohnungen der Blick frei in Richtung Süden und auf die Berge. Die erwähnte Anordnung der Gebäudevolumina ermöglicht auch dem angrenzenden Quartier Ausblicke in die Weite. Der lange Baukörper am Ostrand der Überbauung («Haus L») schliesslich schützt das Quartier vor Lärmmissionen von der Luzernerstrasse her.

Das Umgebungskonzept beruht auf der Idee, die angrenzende Wiesenlandschaft nahtlos in die Aussenräume der Überbauung «hineinfließen» zu lassen und diese mit in der Umgebung üblichen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Durch diese einfache konzeptionelle Massnahme wurde der Aussenraum der Überbauung stimmig zu seinem Umfeld gestaltet.

Das Rossweid-Areal wird von der Lettenstrasse her erschlossen, sowohl für Fussgänger als auch für den rollenden Verkehr. Das interne Wegnetz führt zwischen den verschiedenen Gebäuden hindurch zu den einzelnen Hauseingängen. Die Treppenhäuser sind natürlich belüftet und belichtet.



**norma**  
BAUSYSTEME

## Stahlzargen – und Innentüren aus Holz

Norma Reiden AG · Hauptstasse 99 · 6260 Reiden  
Telefon 062 749 09 09 · Fax 062 749 09 00 · www.norma.ch

Wir danken der Bauherrschaft für diesen interessanten Auftrag.



Ausführung der Kücheneinrichtungen, Sabag AG, Rothenburg



**Besuchen Sie unsere Ausstellung in  
Rothenburg, es lohnt sich!**

**SABAG LUZERN AG**  
Hasenmoosstrasse 15  
6023 Rothenburg  
Tel. 041 289 72 72  
Fax 041 289 72 48 [sabag.ch](http://sabag.ch)

Die gute Wahl  
**SABAG**  
Küchen Bäder Platten Baumaterial





### Gebäudetypen

Das Gebäudekonzept sieht moderne, verdichtete Baukörper vor. Der Massstab der Gebäude und die vier unterschiedlichen Gebäudetypologien bringen eine neue städtebauliche Dimension nach Sins.

Der 1. Typus (Häuser 1, 4, 7) zeichnet sich aus durch seinen quadratischen Grundriss und einen gedeckten Innenhof, um den herum

vier Wohnungen pro Geschoss angeordnet sind. An den Gebäudeecken sind jeweils die Wohnzimmer mit grosszügiger Loggia angeordnet.

Typus 2 und 3 (Häuser 2, 3, 5, 6, 8, 9) verfügen über zwei Wohnungen pro Stockwerk. Die Gebäude werden zum Teil über ein kleines, helles Atrium als Vorhalle betreten. Die Wohnungen sind nach Süden beziehungsweise Westen orientiert und verfügen ebenfalls über grosszügige Loggias.

Haus L, das Gewerbehaus an der Luzernerstrasse, zeichnet sich im Gegensatz zu den anderen Baukörpern durch seine Länge und die unterschiedlichen Gebäudehöhen aus. Auf diese Weise bezieht es sich auf die umliegenden Gebäude. Der fünfgeschossige Kopfbau markiert den Eingang zur Überbauung und bildet zusammen mit Haus 1 einen urbanen mit Platanen besetzten Platz. Im Erdgeschoss sind die Gewerberäume untergebracht, unter anderem eine Filiale der Raiffeisenbank, deren





Mieterausbau ebenfalls von a4D Architekten geplant wurde.

In den oberen Geschossen befinden 21 moderne, mit Komfortlüftung ausgestattete 2½- bis 5½- Zimmer-Mietwohnungen mit Westausrichtung. Die Grundrisstypologie berücksichtigt die Lage an der Luzernerstrasse, indem untergeordnete Räume möglichst strassenseitig angeordnet wurden, während Wohn- und Schlafräume fast ausschliesslich auf die ruhige Westseite ausgerichtet sind.

Der Wohnungsmix der gesamten Überbauung setzt sich wie folgt zusammen:

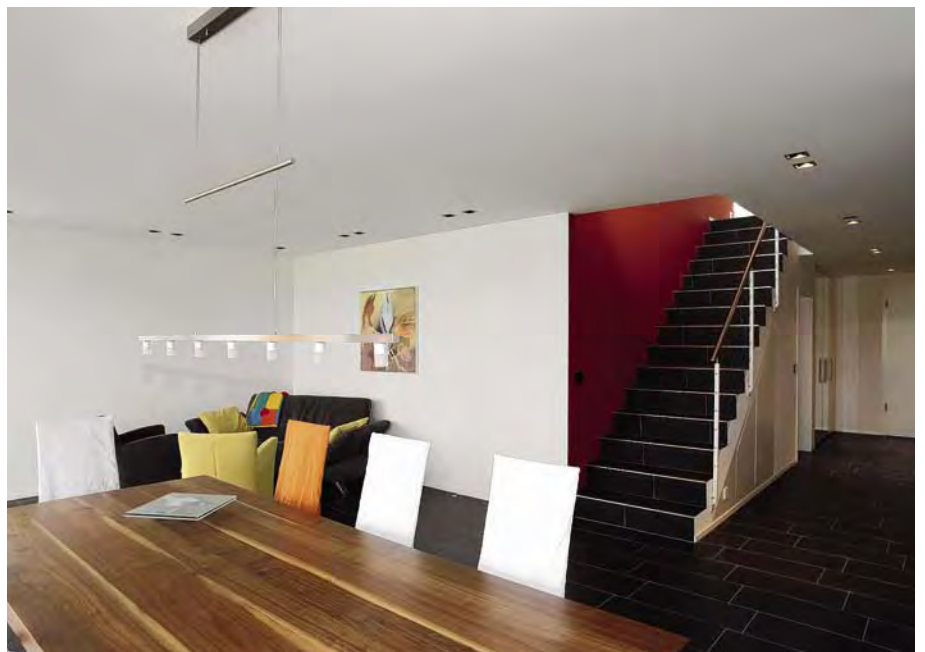
- 11 × 2½-Zi-Wohnungen
- 49 × 3½-Zi-Wohnungen
- 40 × 4½-Zi-Wohnungen
- 18 × 5½-Zi-Wohnungen
- 3 × 6½-Zi-Wohnungen

Von den insgesamt 121 hochwertigen Wohnungen entfallen 80 auf Eigentums- und 41 auf Mietwohnungen. Von den Eigentumswohnungen konnten bis zur Bauvollendung alle verkauft werden. Die Mietwohnungen befinden sich in den Häusern L und 1.

## Wohnen

Sämtliche Wohnungen verfügen über ein bis zwei Nasszellen, eine oder zwei Loggias oder eine Terrasse bzw. einen Gartensitzplatz. Die Zimmer sind durch die gross dimensionierten Fensterflächen sehr gut belichtet.

Bei der Grundrissentwicklung wurde ein besonderes Augenmerk auf eine funktionale und flächenoptimierte Raumaufteilung gelegt, um den Wohnungseigentümern gegen-



über mit einem guten Preis-Leistungsverhältnis aufwarten zu können. Bei den Häusern Typus 2 und 3 konnte man während des Verkaufs dank eines schaltbaren Zimmers und zum Teil nichttragender Zimmertrennwände flexibel auf die Käuferwünsche eingehen.

## Farbkonzept

Häuser 1-9. Die Punktbauten sind in eine gestaltete Parklandschaft eingebettet, welche als Fortsetzung der im Süden angrenzen-

den Umgebung gedacht ist. Die Fassaden wurden gemäss Farbkonzept in Braun und Beige-Grün realisiert, mit dem Ziel, die Gebäude mit der bestehenden Landschaft in Einklang zu bringen. So integriert sich die Überbauung auch farblich einwandfrei ins vorherrschende Ortsbild.

Die Nord- und Westfassaden sind jeweils in braunem, die Süd- und die Westfassade in beigegrünem Farbton gehalten. Dadurch entstehen je nach Standpunkt und Lichtverhältnis unterschiedliche Farbsituationen.