



## DIE PERLE AM GRÜNEN RING

- eine einmalige stadträumliche Chance!

Stadträumlich lohnt sich der grössere Blick, um die Chance zu sehen, die das Areal birgt. Durch die Aufwertung des Saubaches wird das Areal zu einem wichtigen Baustein des „grünen Ringes“ Konstanz. Eine Chance die genutzt werden will!

Das Projekt will das Bestehende respektieren, und neue Chancen sehen. Dabei soll das Neue weitsichtig, flexibel und freudig für die Anforderungen der Zukunft sein. Die vorliegende städtebauliche Idee für das Grenzbachareal sieht die ungenutzten Chancen, inkludiert Identität und Geschichte und bereitet die Bühne für die zukünftige Entwicklung des Ortes. Wir schauen immer nach vorne und bauen dabei respektvoll auf der Geschichte auf.

Die Neubauten nördlich der Parzelle erfüllen zwei wichtige Aufgaben: zum Einen wird das Areal präzise mit der Bautypologie des gründerzeitlichem Paradies verknüpft, zum Anderen wird die zentrale Freifläche - das Forum- gebildet. Der fantastische Grünraum um den Saubach, wird bis ins Areal erweitert. Ein Projekt das präzise Kanten setzt und trotzdem offen und vernetzend wirkt.

Das Wohn - und Gewerbehäuser wird durch grosszügige Passagen gegliedert und verbindet die privaten Gärten mit dem öffentlichen Forum. Eine Etappierung wird ebenfalls über die Fugen ermöglicht.

## **DAS REZEPT GRENZBACHAREAL**

- Chance Saubach! Das Areal wird grün und die Bachaue erlebbar.
- Das Grenzbachareal wird Teil des grünen Ringes der Stadt Konstanz.
- Das städtebauliche Konzept bettet das Areal ins Paradies ein und schöpft aus dem Potential der Randlage Qualitäten.
- Das Areal öffnet sich zum Quartier. Die Adressierung wird verbessert.
- Das Forum und Café Mondial sind das Herz und die Seele des Quartiers.
- Erhalt von Bestand und Wiederverwendung von Materialien transportieren die Geschichte des Areals.
- Raum für Aneignung und Mitwirkung
- Geschickte Etappierung nimmt Bezug auf Besitzverhältnisse.

- Zwischennutzer sind die Pioniere und werden aktiv in den Transformationsprozess eingebunden.
- Ökonomische und robuste Strukturen als Grundlage für bezahlbaren, qualitätvollen Wohnraum. Die "Wohnarche" am Saubach.
- Qualitäten der Wohnungen schon im Städtebau sichern: Ausrichtung, Besonnung, Flexibilität und Durchlässigkeit.
- Die Laube am Forum. Hier trifft man sich und lebt zusammen mit Sicht auf die Alpen
- Das Grenzbachareal ist mobil!  
Reduzierte PKWs. Attraktive Fahrradparkplätze und Sharingmodelle.
- Nachhaltigkeit vom Land sparendem Städtebau bis in die Konstruktion.

**AUS ALTEM ENTSTEHT NEUES-**  
das Forum wird von den Bewohnern gebaut!

Welche Kraft hat es, wenn die Quartiersbewohner an Ihrer Stadt, mit träumen, mit denken, und wirklich mit bauen dürfen! Die Transformation des Grenzbachareals braucht die Zutat Mensch. Die präzise und klare Setzung des Wohnbaus ermöglicht, mit dem Forum, eine Freifläche die angeeignet werden will. Das Forum als beispielbare „Brache“ ist gross genug, um den Ideen der Anwohner ausreichend Raum zu geben.

### Re-Use leben:

Die Bestandsgebäude sind das Reservoir der Materialien. Gebäude werden nicht abgerissen und verschrottet, sondern Zurückgebaut und wiederverwendet.

Die klassische Sicht von Bestand und Neubau, wird ergänzt um den Begriff des Wiederverwendens. Mit dieser neuen Zutat entsteht ein bunter Mix aus Alt, Neu und „second Hand“.

Die Geschichte des Ortes wird nicht im Sinne eines Konservierens gelebt. Vielmehr lebt der Ort im Geist eines Zusammenspiels, von Überformungen, Schatzgraben und vor allem vom Zutun der Menschen und der aktiven Einwebung der Zwischennutzung.

Neben dem Café Mondial zieht auch die Kita in ein aufgestocktes Bestandsgebäude (Gebäude E) ein.

## OFFEN, KREATIV, QUIRLIG

Das Café Mondial holt einfach alle ab! Ob Blarer – oder Schulthaisstrasse, Das neue Begegnungshaus ist die Seele des Areals. Das angrenzende Forum ist das Herz des Quartiers und ergänzt das Café als Bühne des öffentlichen Lebens im Grenzbachareal. Ein bunter quirliger Ort, der nicht durchgeplant, sondern als nutzbare Brache, die Phantasie der Quartiersbewohner anregen soll. Das Forum erhält mit der Umwidmung des Bestandes zu einem solitären Baukörper -dem Café Mondial- seinen baulichen Schwerpunkt.

## Das Areal öffnet sich:

Die aktuelle Situation im Areal ist vielschichtig und sicher auch kreativ. Was fehlt ist Offenheit! Vorhanden Qualitäten werden nicht ausgeschöpft und vor allem nicht zugänglich gemacht. Das neue Areal verzichtet auf Schwellen hat kein „Innen“ und kein „Aussen“. Der Projektvorschlag versucht dem bunten Nutzungsmix, seinen architektonischen Raum zu geben. Die städtebaulich und architektonisch Lösung, bietet das leise aber präzise Gerüst für die Bühne des urbanen Lebens.

## DIE ARCHE - EIN HOLZREGAL

Ein Tragwerk wie ein grosses Regal hält alles zusammen und nimmt den bunten Mix der Nutzungen spielerisch auf. Das neue „Wohnregal“ am Grenzbachareal ist als Holz-Hybridbau konzipiert.

Das eingeschossige Untergeschoss wird aus den Abbruchmaterialien des Ortes gegossen. Das Tragwerk ist bewusst einfach und regelhaft und verspricht mit seinem linearen Lastabtrag grosse Ökonomie. Innerhalb der pragmatischen

Tragstruktur bietet sich jedoch eine grosse Vielfalt von unterschiedlichen Wohntypen an. Die gemeinsame Laube, sowie die luftigen offenen Erschliessungsräume zeigen sich räumlich differenziert und werden von den zukünftigen Bewohner\*innen angeeignet werden. In Zusammenspiel mit der präzisen Idee der städtebaulichen Setzung, bildet das konstruktive System ein stabiles Gerüst, sowohl für die zukünftige Planung, als auch für die langfristige Entwicklung der Gebäude.

Stichwort hier ist die Flexibilität im System. Ein Haus muss atmen können...

Die Aussteifung der Gebäude erfolgt über die Liftkerne stabilisierende Wandscheiben und externe Auskreuzungen am Holzbau.

## **NACHHALTIGKEIT**

Die Idee der Nachhaltigkeit beginnt schon im Städtebau.

Die überbaute Fläche des Areals wird minimiert. Die neuen, qualitätvollen Freiräume werden sich über die Arealgrenzen, positiv auf das Stadtklima, die Biodiversität und auch die sozialen - und gesellschaftlichen Aspekt auswirken.

Im Bezug auf die graue Energie werden nur die notwendigsten Gebäude zurückgebaut. Vor allem aber, soll das Areal ein Leuchtturm im Bezug auf Wiederverwendung von Materialien werden.

Das Areal wird energetisch vorbildlich sein und bietet neben den intensiv begrünten Dachflächen viel Platz für solare Energiegewinnung. Im Bereich der Mobilität wird dem Fuss – und Fahrradverkehr die Poleposition gegeben. Sharing Modelle für PKW ermöglichen eine maximale Reduktion der Parkplätze.

## **Die Arche: Wohnen und Arbeiten am gemeinsamen Forum!**

Wie auf dem ganzen Areal gilt: Vielfalt nicht unter einem Dach sondern am gemeinsamen Forum erschlossen über die gemeinsame Erschliessung.

Der Weg zur eigenen Wohnung führt uns vorbei am quirligen Treiben am Forum. Die grosszügigen Durchgänge sind der Auftakt zur gemeinsamen Laube. Von hier gelangt man zur eigenen Wohnung man trifft sich, und schaut kann dem Treiben auf dem Forum zu. Trotzdem bieten die Wohnungen Raum für Rückzug und Privatsphäre. Gemeinschaft ist hier ein Kann und kein Muss. Von der genügsamen Kleinwohnung bis zum loftartigen Maisonetttyp können in der regelhafte Tragstruktur in Holzhybridbauweise angeboten werden. Allen Wohnungen haben eine optimale Ost-Westausrichtung und Blick auf die

Alpenkette. Ein breiter Mix aus Zusatzangeboten, vom zumietbaren Zimmern über weisse Räume, bis zur gemeinsame Dachterrasse mit den gemeinsamen Waschalons mit Weitblick ergänzt das Wohnangebot

Das Haus adressiert sich zum Forum, aber gelebt wird ganz selbstverständlich in beide Richtungen. Die Nachbarn an der Laube sind ebenso wichtig, wie die Nachbarschaft zum angrenzenden Quartier.

## **Aussenraum**

Der Aussenraum des neuen Grenzbachareals schreibt die gegebene Linearität des Ortes aus Grenze, Grenzbach und gründerzeitlicher Gebäudezeile weiter. Es entstehen klare und gut differenzierte Freiräume die mit dem Umfeld in Dialog treten: das Forum als neue gemeinschaftliche und flexibel nutzbare Mitte und der ruhige Wohnbereich an den Nordgärten als freundschaftliches Gegenüber zur bestehenden Nachbarschaft. Dadurch entstehen zwei klar lesbare Adressen und zwei Seiten die durch die Gebäudeöffnungen optisch in Verbindung treten.

### **Forum**

Das neue Forum wird im Süden vom Grenzbach und im Norden vom dreigliedrigen Baukörper räumlich gefasst. Es entsteht ein offener, mit Baumgruppen und Sitzelementen strukturierter Raum der zur Aneignung der zukünftigen NutzerInnen und BewohnerInnen einlädt. Die neue Mitte verfügt über ein integriertes Regenwassermanagement zur Retention und Sammlung von anfallendem Regenwasser und erfüllt dadurch wichtige Parameter im Kontext des Stadtklimas. Der Grenzbach fungiert als kühlende Luftschneise und attraktiver Naherholungsort mitten im Areal. Baumgruppen und Einzelbäume aus Weiden, Pappeln und Erlen beschatten die chaussierte Fläche grosszügig und nehmen mit ihren begrünten Baumscheiben das anfallende Oberflächenwasser in sich auf. Die erforderlichen Zweiradabstellplätze werden als Pakete, mit der Möglichkeit zur Aufrüstung zu E-Bike Stationen, in unmittelbarer Nähe der wichtigen Gebäudezugänge untergebracht. Der motorisierte Verkehr, aus Besucherparkplätzen und Car-sharing, wird an den Rändern des Areals abgeholt.

### **An den Nordgärten**

Der Bereich an den Nordgärten wird als grosser gemeinsamer Gartenraum, an dem beide Seiten partizipieren (aktiv und passiv), interpretiert. Zwischen den bestehenden Nordgärten und dem Neubau spannt sich ein vom Garten inspiriertes Raumkontinuum auf. Gegliedert wird dieser Raum von unterschiedlich Hohen und Tiefen Pergolen (z.B. Durchfahrt mit Möbelwagen) die zum Aufenthalt einladen. Gebäudebegleitend ragt ein Klettergerüst mit Clematis,

Kletterhortensien, Efeu und Geissblatt empor, dass mit standortgerechten Beerensträuchern ergänzt und so zum „essbaren Erdgeschoss“ wird.

#### Grenzbach

Der am Forum angrenzende Teil des Grenzbaches könnte in Zukunft, gemeinsam mit Fachexperten aus Umwelt und Ökologie, durch die neue Bewohnerschaft naturnah gepflegt werden. Erste Gestaltungsansätze wie das Anlegen einer ins Forum hineinragenden Hochstaudenflur, Störsteinen, Totholz und Wildgehölze (Schlehen, Wildrosen, Weiden etc.) setzen erste wertvolle Impulse für einen lebendigen und naturnahen Bachraum. Der Aussenraum der KITA partizipiert als neuer wilder „Ruinengarten“ ebenfalls am neuen Bachraum und könnte mit fachlicher Unterstützung zusätzlich zum Bachlabor werden.

Das neue Grenzbachareal, am Standort des ehemaligen TZK, fügt sich als Stadtbaustein in den grünen Ring Konstanz ein. Partizipative Stadtpaziergänge könnten in Zukunft, als Quartiererkundungen mit Fachexperten, erste Anreize für den Umwandlungsprozess eröffnen. Mittels Rückkoppelungsprozessen könnten die daraus gewonnenen Erkenntnisse in die künftige Arealentwicklung einfließen und so die Akzeptanz von Nachbarschaft und Planungsebene zusätzlich fördern.

## AN DEN NORDGÄRTEN

### Kletterpflanzen

Alpen-Waldrebe  
*Clematis alpina*

Kletterspindel  
*Euonymus fortunei*

Geissblatt  
*Lonicera heckrottii*

Kletter-Hortensie  
*Hydrangea petiolaris*

### Sträucher

Alpen-Johannisbeere  
*Ribes alpinum*

Brombeere  
*Rubus fruticosus*

Efeu  
*Hedera*

Walderdbeeren  
*Fragaria vesca*

## FORUM

Zitterpappel  
*Populus tremula*

Silberweide  
*Salix alba*

Herzblättrige Erle  
*Alnus cordata*

Unterpflanzung mit Baumscheibenmischung:  
z. B. Wiesen-Schafgarbe, Skabiosen Flockenblume, Malven, Wiesen-Salbei, etc.

## GRENZBACH

Rosmarinweide  
*Salix rosmarinifolia*

Purpurweide  
*Salix purpurea nana*

Essigrose  
*Rosa gallica*

Schlehdorn  
*Prunus spinosa*

Hochstaudenflur:  
z. B. Wiesen-Schwingel, Rohr-Pfeifengras, Blut-Weiderich, Johanniskraut,  
Wiesenraute, etc.