



Überbauung Zollstrasse: Nach knapp zwanzig Monaten Bauzeit konnten der neue Gebäudekomplex im April (Wohnungen) und im Mai die diversen Büroräumlichkeiten an der Zollstrasse 2 beim Aukreisel in Vaduz bezogen werden. Das Haus besticht durch die Kunst am Bau unter Einbezug der Liechtensteiner Sagenwelt. Bild Daniel Ospelt



Eine «sagenhafte» Überbauung

Nach knapp zwei Jahren Bauzeit konnte der neue Gebäudekomplex beim Aukreisel in Vaduz den Mietern übergeben werden. Die Bauherrschaft bedankt sich bei allen Beteiligten für den reibungslosen Ablauf der Bauarbeiten.

Nachdem der liechtensteinische Finanzplatz im Jahre 2008 arg durchgerüttelt wurde, waren die Voraussetzungen für den Start der Überbauung Zollstrasse im Jahre 2009 nicht gerade rosig. Trotzdem hat die Bauherrschaft Familie Manfred Thöny ihre Liegenschaft am Aukreisel

für eine Projektentwicklung durch die Annagh Est. freigegeben. Die nordwestlich des Aukreisels gelegenen Parzellen wurden arrondiert und einem Überbauungsplanverfahren unterstellt. Das Resultat kann sich sehen lassen: Ein modernes Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten und ein markantes Bürogebäude mit 1400 m² Geschossfläche an der Zollstrasse wurden auf dem Papier skizziert, Kosten und Ausbaustandard fixiert.

Aufgrund der hohen Qualität des Bebauungskonzeptes konnten schon im Jahre 2010 der Investor und die zukünftigen Mieter des Bürohauses gefunden werden. Alles Folgende war zielorientierte Pro-

jektumsetzung. Der Bezugstermin im Mai 2013 stand unverrückbar fest und die Meilensteine im Terminplan mussten eingehalten werden:

Im Sommer 2011 wird die Genehmigung des Überbauungsplanes und im September 2011 die Baubewilligung erteilt. Einen Monat später im Oktober ist Baubeginn. Im Juni 2012 wird der Rohbau vollendet und Ende April 2013 wird das neue Mehrfamilienhaus seinen Mietern übergeben und das Bürohaus kann bezogen werden.

Umweltaspekt berücksichtigt
Ein hoch motiviertes Planer-Team und

ausgezeichnete inländische Handwerker – es sind fast alle Aufträge im Land vergeben worden – haben es ermöglicht, diesen Gebäudekomplex in nur einhalb Jahren in höchster Qualität in die Hände der zukünftigen Eigentümerin AHV und der zufriedenen Mieter, u. a. Kanzlei Walch & Schurti, zu übergeben. Es ist der AHV zu verdanken, dass auch die Umwelt bei diesem Projekt auf ihre Kosten gekommen ist, indem die Überbauung im Minergie-respektive Minergie-P-Standard ausgeführt wurde. Die Mieter sind erfreut über die sehr niedrigen Nebenkosten (Energie), obwohl beispielsweise das Bürogebäude klimatisiert ist.

Die markante, klassische Architektursprache mit Augenmerk auf Langlebigkeit und Dauerhaftigkeit unterstreicht den Anspruch, dem Besitzer eine Immobilie schlüsselfertig zu übergeben, die durch hohe Wertbeständigkeit und ein flexibles Nutzungskonzept im Bürobereich gekennzeichnet ist.

Wir bedanken uns bei der Bauherrschaft und allen Beteiligten für das Vertrauen und die ausgezeichnete Zusammenarbeit.

Generalunternehmung und Projektleitung
Annagh EST. und Hanno Konrad Anstalt

Als verantwortliche Generalunternehmung bedanken wir uns bei der Bauherrschaft für den anspruchsvollen Auftrag und das in uns gesetzte Vertrauen.





Lichtdurchflutete Räumlichkeiten: Büroräume im zweiten Stock.



Kurze Bauphase: Das Bürohaus wurde in 20 Monaten fertiggestellt.

Bild Martin Walch

«Als Prämisse sollten die beiden Gebäude unmissverständlich als «Geschwister» erkennbar sein»

Die Herausforderung der an Bargetze+Partner gestellten Aufgabe zeigte sich bereits in den ersten Besprechungen vom November 2009, als der Generalunternehmer Annagh Est. aus Schaan an uns herantrat und einen Überbauungsplan auf der nun bebauten Parzelle in Auftrag gab.

Nach diversen Gesprächen mit der Stabsstelle für Landesplanung, der Kommission 17ter und dem ehemaligen Hochbauamt (heute Amt für Bau und Infrastruktur) wurde bald klar, dass auch die unmittelbar benachbarten Parzellen in das Überbauungsplanverfahren integriert werden sollen. Dabei musste einerseits auf die unmittelbare Nachbarschaft geachtet werden, andererseits waren Nutzungen wie Büroflächen und Wohnungen auf der Parzelle zu planen. Im Weiteren war ein Auftakt für eine gesamtstädtische strassenbegleitende Gestaltung der Zollstrasse gewünscht, in welcher anstelle des heutigen Trottoirs ein kombinierter Fuss- und Radweg integriert ist. Die Lösung bot sich mit einem parallel zur Zollstrasse stehenden Dienstleistungsgebäude

und einem in zweiter Reihe und um 90 Grad zum Bürogebäude abgedreht stehendem Wohngebäude. Durch die zueinander versetzte Stellung der beiden Gebäude erhalten die privaten Freiräume beim Wohngebäude einen optimalen Schutz vor Lärm und Einsehbarkeit von der Zollstrasse her. Eine gemeinsame Tiefgarageneinfahrt von der Zollstrasse aus wurde so angelegt, dass sie auch für die im Überbauungsplanverfahren involvierten Nachbarn bei einer späteren Bautätigkeit genutzt werden kann und diese dazumal keine eigene Einfahrt bauen müssen.

Architektonische Ausbildung

Die vorhandene Parzelle wurde vorwiegend als Parkierungsfläche genutzt. Anstelle der ursprünglichen Bebauung mit einem zum Lagerschuppen umgenutzten Stall, einem alten Bienenhaus und sechs Garagenboxen wurden zwei unabhängige Gebäude auf einem gemeinsamen Untergeschoss geplant. Als Prämisse sollten die beiden Gebäude unmissverständlich als «Geschwister» erkennbar sein. Dennoch musste mit der Gestaltung auch der unterschiedlichen Nutzung Rechnung

getragen werden. Die Lösung fand sich in der Gleichbehandlung der Fenster und deren Einfassungen, der Gestaltung der Eingangsbereiche sowie der Ausgestaltung der Balkongeländer beim Wohngebäude, welche allesamt in einem einheitlichen Perlbeige ausgeführt wurden. Die repräsentative Fassade des Bürogebäudes ist aus dem Naturstein «Monza Silver» erstellt, welcher an der Südseite des Simplons abgebaut und von Vertretern des Generalunternehmers und des Architekten gemeinsam vor Ort ausgesucht wurde. Das Wohngebäude andererseits wurde mit einer hinterlüfteten Etemitfassade versehen, welche Farbe und Textur des Natursteines aufnimmt und zusammen mit den Fenstern und der Ausbildung des Eingangsbereiches nicht als Zwilling, aber als kleine Schwester des Bürogebäudes erkennbar bleibt. Auch bei der Materialisierung in den Innenräumen wurde auf dieses Ziel hingearbeitet. Geländer in den Treppenhäusern, keramische Wand- und Bodenbeläge, Farbe der Wände und Decken sowie weitere Details wurden in beiden Häusern baugleich ausgeführt.

Ein ausgeklügeltes Haustechnikkonzept

mit Grundwasserwärmepumpe, Photovoltaikanlagen und kontrollierter Lüftung erlauben die Klimatisierung des Bürogebäudes. Die Minergie-Zertifizierung des Wohngebäudes und die Minergie-P-Zertifizierung des Bürogebäudes versprechen einen nachhaltigen Umgang mit Energieressourcen und tiefe Betriebskosten für die Nutzer.

Nutzungen

Im Bürogebäude an der Zollstrasse 2 wurden Büroflächen für ein Anwalts- und Treuhandbüro verwirklicht, welches von Beginn an als Mieter bekannt war. Die beinahe 1400 m² Bruttogeschossfläche sind in einen Kundenbereich (Erdgeschoss), in Bürobereiche (1. und 2. Obergeschoss) sowie Aufenthaltsbereich für Mitarbeiter, interne Besprechungszimmer sowie Reservierflächen unterteilt (3. Obergeschoss). In der Tiefgarage befinden sich 46 Einstellplätze, von welchen 33 für das Bürogebäude und 13 für das Wohngebäude reserviert sind. Die Zusammenarbeit mit dem Mieter für den Ausbau der Mieterflächen brachte auch den Kontakt zu Martin Walch aus Planken, welcher für die Kunst am Bau

beziehungsweise am Fenster verantwortlich zeichnet. Seine unkomplizierte Art und die sehr angenehme Zusammenarbeit ergaben in Summe die diversen künstlerischen Akzente, die auch im Inneren des Gebäudes immer wieder in Erscheinung treten.

Dank

Es ist uns ein Anliegen, allen Beteiligten einen grossen Dank auszusprechen. Einerseits natürlich dem Generalunternehmer Annagh Est., Schaan, für den erteilten Auftrag, andererseits der Verwaltung Confida AG, Vaduz, für die gute Zusammenarbeit bei der Übergabe der Gebäude. Bei einem Bauvorhaben mit solch gedrängtem Terminrahmen – von der Bewilligung des Überbauungsplanes bis zur Übergabe der Gebäude verstrichen lediglich 20 Monate – ist es nie einfach, alle Bedürfnisse und Anliegen frictionsfrei unter einen Hut zu bringen. Aber es wurde immer eine Lösung gesucht und gefunden, hinter welcher alle Beteiligten stehen können.

Bargetze + Partner
Silvio Tesconi
dipl. Architekt FH und Projektleiter

HANNO Bauingenieur- und Vermessungs-Büro
KONRAD ANSTALT
Dipl.Bauing., ETH, STA, LIA, Pat.Ing., Geometer

Büro Schaan:
Im Rietle 13
9494 Schaan
Tel. +423 237 60 10
Fax +423 237 60 11
www.konrad.li

Büro Eschen:
St.-Luzi-Str. 7
9492 Eschen
Tel. +423 377 19 77
Fax +423 377 19 78
info@konrad.li

Als Verantwortliche für sämtliche Bauingenieur- und Vermessungsarbeiten bedanken wir uns bei der Bauherrschaft für den anspruchsvollen Auftrag und das in uns gesetzte Vertrauen.

PLÄTTELI GOOP AG

KERAMIK UND NATURSTEIN
SCHELLENBERG/SCHAAN/HAAG SG

Türen, Fenster, Innenausbau und spezielle Bürotrennwände. Für Ihren Lebensraum in Holz!
www.trauminholz.li

FROMMELT
Lebensraum in Holz

Frommelt Noldi Schreinerei AG · 9494 Schaan
Telefon +423/232 17 43

Elektroinstallation

Ihr Partner für Beleuchtungsinstallationen.

LKW
unsere energie

Lichtensteinische Kraftwerke
Im alten Riet 17, 9494 Schaan, Liechtenstein
Telefon +423 236 01 11, lkw@lkw.li, www.lkw.li

Elektro-Projektierungen | Elektro-Installationen | Telematik

Das Liechtensteiner Sagenhaus

Akzentuiert wird die Fassade des neuen Bürogebäudes durch verschiedene Bildtafeln, die mit Beginn der Dämmerung hinterleuchtet werden. Die Motive der Bildtafeln illustrieren 16 verschiedene Sagen und Legenden aus Liechtenstein. Die Illustrationen ergeben sich aus einheitlich runden Lochungen, die aus dem bronzefarbenen Aluminiumblech gestanzt wurden. Integriert in die massive Rahmung der Fensterzellen, verteilen sich die Motivtafeln in rhythmischer Folge auf die süd- und westseitige Fassade des neuen Bürogebäudes. Die stark abstrahierten Bildmotive betonen die klare, geometrische Formsprache der Architektur und verweisen insbesondere auf das reiche inhaltliche Gedankengut zahlreicher Volkserzählungen: Dämonische oder Glaubens-Sagen berichten von der Auseinandersetzung mit dem Jenseitigen, vielfach von Riesen und Zwergen, Zauberern oder Menschen mit übernatürlichen Kräften. Historische Sagen erzählen von ausserordentlichen Gestalten und Ereignissen in Zusammenhang mit Menschen, die Furcht, Grauen oder Bewun-

derung erregten. Es geht in dieser Gruppe häufig um Helden, Kriege und Notzeiten, «harte Herren», Mörder und Räuber. Schliesslich widmen sich weitere Sagen dem Woher der Dinge. In diesen Erzählungen sind Deutungen eigenartiger Bildungen der Natur, der Tier- und Pflanzenwelt enthalten.

Im Eingangsbereich des Bürogebäudes sowie an der Theke des Empfangsbüros nehmen mehrere, scheinbar willkürlich angeordnete «klingende» Namen liechtensteinischer Sagen wie beispielsweise Tobelholcker, Riese von Guffina oder Verwunschene Tränen direkten Bezug auf die Bildmotive an der Fassade. Ebenso echoartig erinnern die runden, semitransparenten Punkte an der Glaswand, die den Eingangsbereich vom Empfangsbüro trennt, an die Motive der Gebäudefassade. In leichtfüssiger, assoziativer Manier wird somit auch im Entrée des Gebäudes bis hin zu den Sitzungszimmern das Sagen Thema weitergeführt.

Martin Walch
Projekt Kunst & Bau



Kunst am Bau: Im «Sagenhaus» wurden Motive verschiedener Liechtensteiner Sagen integriert.



Detailaufnahmen: Das Haus besticht durch gepunktete Sagenbilder.



Eingangsbereich: Das neue Bürohaus steht direkt an der Zollstrasse in Vaduz.

Bilder Martin Walch

RITRONIK AG
Security-Systems

FL-9495 Triesen • Dorfstrasse 7A
Tel. +423 392 37 30 • Fax +423 392 37 32
www.ritronik.li info@ritronik.li

Sicher ist sicher!

Überfall - Einbruchanlagen
Brandmeldesysteme
Zutrittskontrollsysteme
Zeiterfassungssysteme
Videoüberwachungsanlagen
Hotel - Security - Systeme

Gerüstbau, Gips-, Stuck-, Edelputz- und Akustikarbeiten, Innenausbau, Brandschutz, Umbauten, Renovationen

Roman Hermann AG

roman-hermann-ag@adon.li • Im Besch 2 • 9494 Schaan
Telefon +423 232 24 30 • Fax +424 232 34 20

Fassade aus Faserzementplatten von Ihrem Fachmann

Bedachungen + Fassadenbau

Im alten Riet 101, 9494 Schaan
Tel. 232 40 31 martin.jehle@adon.li

martin jehle

- Fenster
- Türen
- Wintergärten
- Fassaden
- Brandschutz
- Glaswände

H glasbau

Hilti Glasbau AG, Im alten Riet 153, Schaan, T +423 236 10 00
info@glasbau.li, www.glasbau.li

Dekorative Techniken, Fassaden Umbauten, Renovationen

DEKO-MAL Anstalt
Thomas Schädler • 9495 Triesen
Werkstatt • Schliessa 3 • 9495 Triesen
+423/392 37 49 • 079/448 35 66
E-Mail: thomas@dekomal.li • www.dekomal.li

Ihr Wohngestalter für sämtliche Malerarbeiten



Empfangsbereich: Modernes Design und klare Linien.

Neue Immobilie für die AHV

Für die AHV passt diese Überbauung gut in ihre Anlagestrategie, die auf breite Diversifikation auf verschiedene Anlagekategorien ausgerichtet ist. Derartige Direktanlagen in liechtensteinische Immobilien versteht die AHV nicht als Objekte mit kurzfristig hoher Rendite, sondern als strategische Anlageposition mit dem Ziel langfristiger und nachhaltiger Wertsteigerung bzw. Werterhaltung unter Beachtung von langfristig guter Lage, Vermietbarkeit und marktconformer Rendite. Das konkrete Objekt bietet dabei bereits selbst eine passende Diversifikation zwischen «Büro» und «Wohnungen».



Wohnloft: Helle und funktionale Wohnungen.

Bilder D. Schwendener



Während der Bauphase: Das neue Geschäftsgebäude erhält den letzten Schliff. Kunst am Bau beleuchtet in der Nacht (Bild Mitte).



Bilder M. Walch



Wohnbereich: Das Treppenhaus.

Die aufgeführten Unternehmen danken der Bauherrschaft für den geschätzten Auftrag

Büchel-Hoop Photovoltaik AG
buechel-hoop.li +423 370 11 91

Sonnenstrom vom eigenen Dach

NOSE PLANUNGSBÜRO

Fachingenieur Heizung / Klima / Sanitär

Noser T. Planungsbüro Haustechnik
Am Irkales 8, 9490 Vaduz Tel. +423 230 08 48 t.noser@noser.li

PLANING

Elektroplanung mit Faktor Zukunft

Wir danken der Bauherrschaft für den geschätzten Auftrag.

Planing Elektroingenieur AG · Landstrasse 33 · FL-9491 Ruggell · T +423 370 12 30 · info@planing.li · www.planing.li

mnküchen herzlichen dank!

Ihr Vertrauen ist Beweis für die Qualität unserer Arbeit. Wir kombinieren Funktionalität mit Design, Ästhetik mit Technik und verschmelzen sie zu einem Ganzen. Ob modern oder klassisch, ob trendig oder traditionell, mn-küchen sind immer Unikate – gestaltet und gebaut nach den Wünschen unserer Kunden.

www.movanorm.ch



Movanorm AG
9490 Vaduz Wuhrstrasse 20 Tel. 00423 265 47 47
9015 St. Gallen Bionstrasse 4 Tel. 071 310 22 50
7000 Chur Commercialstr. 23 Tel. 081 258 43 43
8834 Schindellegi Schulhausstrasse 17 Tel. 055 410 34 34
8057 Zürich Berninastrasse 11 Tel. 044 318 80 80

VOGT GRANIT & MARMOR

Wir danken für den Auftrag.



Edwin Vogt & Söhne AG Granit- & Marmorwerk
Im Alten Riet 21 | LI-9494 Schaan | Tel.: +423 235 08 60 | Fax: +423 235 08 69
vogt@marmor.li | www.marmor.li

OSPELT HAUSTECHNIK
www.ospelthaustechnik.li