



# MEHRFAMILIENHAUS KÜHNIS

NEUBAU MIETWOHNUNGEN  
GRABS – SG

Nr. 12077D

**Bauherrschaft**  
Garage Kühnis AG  
Staatsstrasse 57  
9472 Grabs

**Totalunternehmer**  
HRS Real Estate AG  
Heiligkreuz 44  
FL-9490 Vaduz

**Architekt**  
Berger & Partner  
Architekten SIA BSA  
Oberstüdtlistrasse 7  
9471 Buchs

**Bauingenieur**  
Silvio Wille Ingenieurbüro  
Zweistäpfl 26b  
FL-9496 Balzers

**Elektroingenieur**  
Gregor Ott AG  
Sägastrasse 62  
FL-9485 Nendeln

**HLKS-Ingenieur**  
HSH Installationstechnik AG  
Langäulistrasse 35  
9470 Buchs

**Bauphysik**  
Buri Bauphysik & Akustik AG  
Prapafier 6  
9477 Trübbach

**Lage des Bauobjektes**  
Staatsstrasse 57  
9472 Grabs SG

**Planung**  
2015

**Ausführung**  
2016 – 2017



## LAGE/ GESCHICHTE

Das Dorf Grabs (SG) liegt im Rheintal, rund drei Kilometer nördlich der Stadt Buchs (SG). Am östlichen Rand von Grabs fliesst der Rhein vorbei, der die Landesgrenze zum Fürstentum Liechtenstein bildet. Grabs zählt rund 7000 Einwohnerinnen und Einwohner und ist über die A13 und dank guten Busverbindungen nach Buchs verkehrstechnisch hervorragend erschlossen.

Der Familienbetrieb der Garage Kühnis AG befindet sich mitten im Dorf an der Staatsstrasse 57, der wichtigsten Verkehrsachse durch Grabs. Gleich neben der Garage auf einer brachliegenden Wiese hat die HRS Real Estate AG im Auftrag der Garage Kühnis AG einen Neubau mit insgesamt zehn 2,5- bis 5,5-Zimmer-Mietwohnungen im Eigentumsstandard erstellt.



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

## KONZEPT / ARCHITEKTUR

Das benachbarte bestehende Mehrfamilienhaus, das auch der Bauherrschaft gehört, diente als Denkanstoss für den vierstöckigen Neubau. So stehen die beiden Gebäude nun wie Senior und Junior beisammen. Beide kommen in einer Erdtonfarbe daher, wobei sich der Junior durch eine gebänderte Fassade abhebt. Auf der Höhe der Fenster umflessen Fassadenbänder mit einer Kratzputz-Technik den Neubau und heben sich vom Rest der Fassade ab, die in glattem Putz ausgeführt wurde.

Der Neubau mit Tiefgarage wurde in Massivbauweise in Stahlbeton und Mauerwerk erstellt und mit einer verputzten Aussenwärmedämmung versehen. Wie es die Bauherrschaft gewünscht hat, entspricht der Ausbau der Mietwohnungen einem hohen baulichen und materiellen Standard, der mit Eigentumswohnungen vergleichbar ist. Dazu gehören die Fenster aus massivem Schweizer Eichenholz und das Treppenhaus aus sandgestrahltem Sichtbeton.

## BESONDERHEITEN

Für die Kratzputz-Technik an den Fassadenbändern hat ein Metallbauer extra einen Chromstahlkamm angefertigt. Der Abstand der Zähne des Kamms musste mehrmals geändert werden, bis der ausführende Gipser und der Architekt mit der wellenförmigen Struktur der Fassadenbänder zufrieden waren.

Die Herausforderung bestand darin, einen hohen Baustandard zu gewährleisten und gleichzeitig die Kosten tief zu halten. Dank der lokalen Verankerung und sehr guten Kontakten zum einheimischen Gewerbe ist dieser Spagat gelungen. Da die HRS Real Estate AG in der Region gleichzeitig mehrere vergleichbare Projekte realisierte, konnte sie



einige Synergien mit anderen Baustellen nutzen. Auf Wunsch der Bauherrschaft und wegen der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen wurde das qualitativ hochwertige Haus einen Monat früher fertiggestellt – und es gelang der HRS Real Estate AG sogar, die offerierten Kosten zu unterschreiten.

## ENERGIEKONZEPT / NACHHALTIGKEIT

Der Neubau entspricht den Vorgaben des Minergie-Labels. Das Gebäude wurde an das bestehende Fernwärmenetz der Kehrichtverbrennungsanlage (KVA) Buchs angeschlossen. Über eine Bodenheizung wird das heisse Wasser aus der KVA in die Wohnungen verteilt.

### PROJEKTDATEN

Gesamtkosten (CHF):	4,8 Millionen
Grundstücksfläche:	1700 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche:	1050 m <sup>2</sup>
SIA-Volumen	7391 m <sup>3</sup>
Anzahl Wohnungen	
Total:	10
2½-Zimmer-Wohnungen:	2
3½-Zimmer-Wohnungen:	3
4½-Zimmer-Wohnungen:	4
5½-Zimmer-Wohnungen:	1
Anzahl Etagen:	1 UG + 4 OG
Parkplätze	
Aussen:	10
Innen:	22

