

## Wohnsiedlung Wasserwis

Porträt eines  
innovativen, sozialen und nachhaltigen Projekts  
von Markus Geiger



Mai 2025



Blick auf die grüne und sonnige Parzelle. Sie liegt am Dorfrand und ist gegen Süden unverbaubar.

## Kurzportrait

### Zusammenfassung

Markus Geiger ist durch Erbschaft in Besitz der Parzelle 1075 am Rand seines Heimatdorfes Ermatingen gelangt. Der grössere Teil der Parzelle ist Landwirtschaftsland, der kleinere Bauland. Auf diesem möchte Markus Geiger ein Wohnbauprojekt realisieren, das Mietwohnungen mit hoher Lebensqualität und konsequenter Nachhaltigkeit verbindet.

Das Projekt, mit dem dransfeld architekten betraut wurden, sieht einen zeitgemässen Holzbau mit 15 Wohneinheiten vor. Die Baueingabe erfolgte im Sommer 2024, die Realisierung ist für die Jahre 2025 und 2026 geplant.

### Nachhaltigkeit

Durch kompakte und hochgedämmte Volumen sowie hohe Südfensteranteile ist der Wärmebedarf der Wohnungen sehr tief. Auf rund 650 m<sup>2</sup> Dachfläche wird Solarstrom mit einer Spitzenleistung von 120 kWp erzeugt.

Die Anlage produziert jährlich rund das Doppelte des Stroms, den sie selber für Wärme und Haushalt verbraucht. Sie erreicht damit problemlos neben dem Minergie-P- auch den Minergie-A-Standard. Überschüsse dienen auch der Elektromobilität.

### Wirtschaftlichkeit

Rationelle vorgefertigte Bauweise, optimierte Spannweiten und weitgehend standardisierte Bauteile erlauben eine ausgesprochen wirtschaftliche Bauweise. Hinzu kommen tiefe Betriebskosten und eine flächensparende Bauweise.

Demgegenüber steht eine hohe Wohnqualität, Naturnähe, gute Besonnung und die Möglichkeit, verschiedene Gemeinschaftsflächen innen und aussen zu nutzen. Es gilt eine wirtschaftliche und zugleich langlebige Bauweise.

### Regionalität

Bauherr, Planer und ausführende Unternehmer sind in der Region verankert. Es wird Wert gelegt auf Vertrauensfirmen und regionale Wertschöpfung. Das Projekt entsteht in engem Austausch mit den lokalen Behörden, es soll zur Belebung des Quartiers und des Dorfs beitragen.

Den Bewohnern stehen ein Gemeinschaftsraum sowie vielfältige Aussenflächen zur Verfügung. Kleinwohnungen können auch genutzt werden als Gästezimmer oder für Kleinstgewerbe.



## Die drei Säulen der Nachhaltigkeit

### Soziales

Optimierte Grundrisse und die Möglichkeit, ausserhalb der eigenen Wohnung Flächen zu beanspruchen, führen zu **erschwinglichen Mietkosten** gemessen an anderen Neubauten und gemessen am Gebrauchsnutzen.

Ein gezieltes Angebot an **privaten, halbprivaten und öffentlichen** Flächen bietet Möglichkeiten zum Mitgestalten, des Rückzugs und fördert zugleich den Austausch. Laubengang, Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsplätze im Freien und Nutzgärten fördern den sozialen Kontakt.

Der **Wohnungsmix** macht die Wohnanlage gleichermassen attraktiv für Singles, für Familien oder für Senioren, ebenso für Kombinationen von Generationen, Home Office und mehr. Der Grossvater kann nahe bei den Enkeln wohnen, die Berufsfrau nahe bei den Kindern arbeiten.

### Ökologie

In der Erstellung der Anlage werden **Graue Energie** bzw. **CO<sub>2</sub>-Ausstoss** konsequent minimiert. Dies geschieht durch minimalen Aushub, Reduktion massiver Bauteile, Verwendung von Holz sowie, in gezielten Bereichen, **Re-Use**, also Wiederverwendung hochwertiger Bauteile.

Als solare **Plus-Energie-Wohnanlage** nach Minergie A und Minergie P erzeugt die Anlage pro Jahr mehr Energie, als sie für Heizung, Brauchwasser und Haushaltsstrom verbraucht. Ein innovativer Absorptionsspeicher wird derzeit geprüft im Interesse des saisonalen Ausgleichs.

Weitere Aspekte eines konsequent nachhaltigen Konzepts sind die **Biodiversität** an Fassaden, Grünflächen, Hecken und Bäumen. Auch **nachhaltige Mobilität** wird gewährleistet dank Ladestationen für E-Autos mit Ausbaureserven, Veloplätzen, und einen Platz für Car-Sharing (z.B. *Mobility*).

### Wirtschaft

Die **Eigentümerstruktur** ist stabil in der **Familie** verankert. Die Eigentümer werden die Wohnanlage selbst bewohnen, sie nehmen persönlich Verantwortung wahr. Auch die Weiterführung der Verantwortung durch die nächste Generation ist sichergestellt.

Eine **langlebige Bauweise**, die den Erwartungen künftiger Generationen entspricht, der konsequente Verzicht auf Oberflächliches oder Modisches verspricht sichere langfristige Erträge und damit wirtschaftliche Stabilität.

Die **persönliche Bewirtschaftung** durch den Eigentümer, namentlich in der Erstellungs- und Bezugsphase, gewährleistet eine zuverlässige Qualitätskontrolle und die Minimierung von Risiken in Erstellung und Betrieb.



## Wohnungsmix

5 Wohnungen 2.5 Zi	Wohnfläche netto	44.0 m2
Sitzplätze / Laube	Terrasse Süd EG	9.5 m2
Inklusive	Gemeinschaftsraum, Kellerabteile, Waschküche, Velokeller, Werkstatt, Quartiersplatz, Boulebahn, Grünflächen, Spielwiese	

5 Wohnungen Maisonette	Wohnfläche netto	83.4 m2
Sitzplätze / Laube	Balkon Süd OG	8.4 m2
	(nur Whg. M1 und M5) Loggia Nord OG	15.5 m2
	Loggia Nord DG	14.2 m2
Inklusive	Gemeinschaftsraum, Kellerabteile, Waschküche, Velokeller, Werkstatt, Quartiersplatz, Boulebahn, Grünflächen, Spielwiese	

5 Reihenhäuser	Wohnfläche netto	123.7 m2
Sitzplätze / Laube	Gartenplatz Süd EG	11.5 m2
	Balkon Süd OG	4.6m2
Inklusive	Gemeinschaftsraum, Werkstatt, Quartiersplatz, Boulebahn, Grünflächen, Spielwiese	

Weitere Nutzflächen		
Gemeinschaftsraum für Veranstaltungen		29 m2
Carports / Stellplätze		28 St.
Gemüse- und Kräutergarten (innerhalb der Bauparzelle 75m2)		200 m2



## Baubeschrieb Zusammenfassung

### Wohnhäuser: Struktur

- Sockelgeschoss in Recycling-Beton und Mauerwerk
- Wände, Decken und Dach Holzelement
- Laubengang in Holzbauweise

### Wohnhäuser: Hülle

- Fenster und Fenstertüren in Holz, Isolierverglasung 3-fach
- Fassaden in Holz hochgedämmt, hinterlüftet
- Dach Photovoltaik Indach-System ca. 650m<sup>2</sup>, Leistung ca. 120kWp

### Haustechnik

- Haus A: Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Haus A: Wärmeverteilung über Bodenheizung
- Haus B: Wärmeerzeugung dezentral über individuelle WP-Kompaktgeräte und Erdregister
- Haus B: Wärmeverteilung über Lüftung
- Gemeinschaftsraum: Einfacher Cheminéeofen

### Wohnhäuser: Ausbau

- Innenwände Gipsfaserplatten geschlänmt
- Unterlagsböden Anhydrit schwimmend
- Bodenbeläge Wohnräume Parkett, Schlafräume Linoleum, Nassräume Keramik
- Küchen in zeitgemäßem Standard
- Nasszellen in zeitgemäßem Standard

### Carport

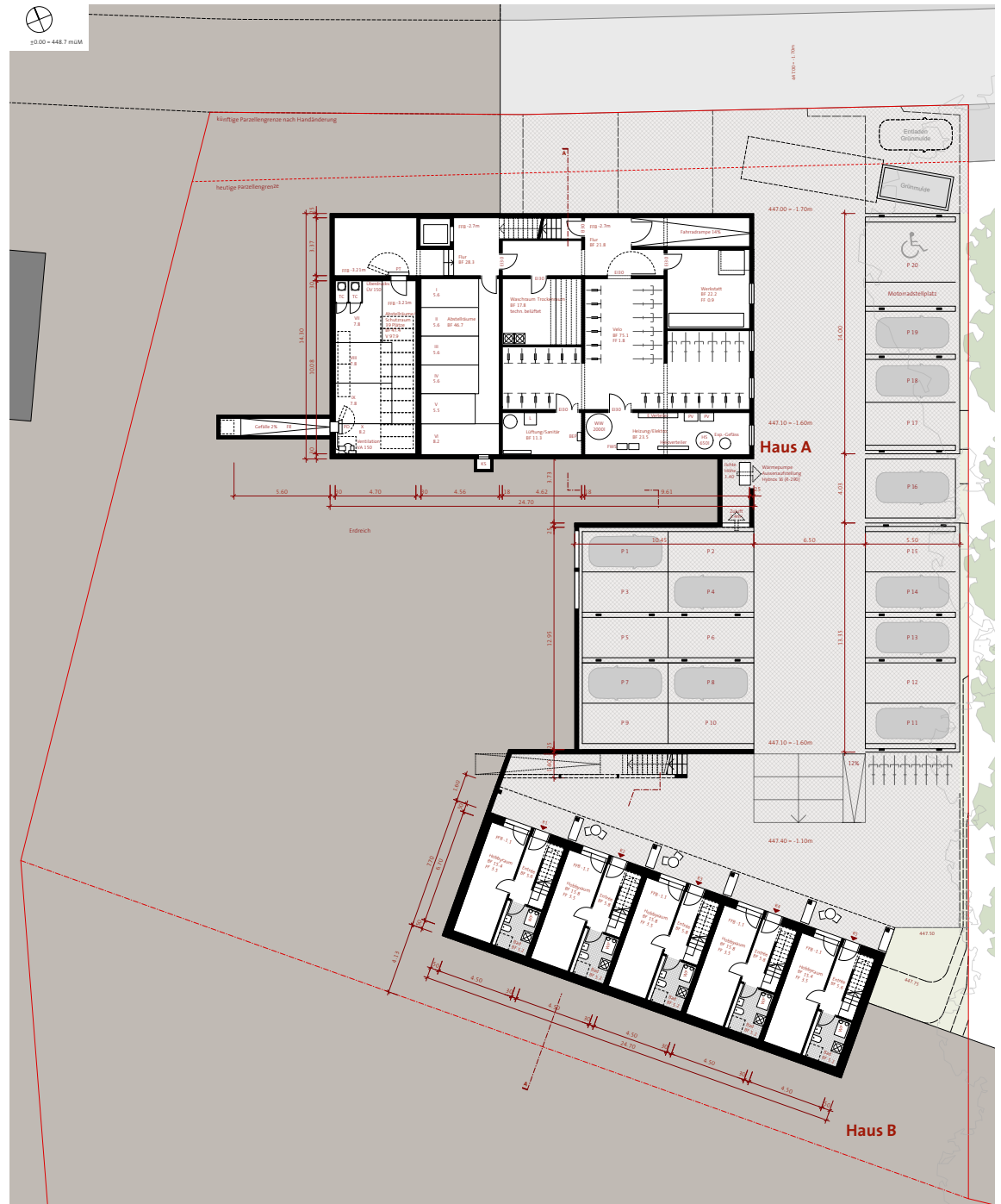
- Boden sickerfähiger Belag
- Wände Beton
- Stützen Beton / Holz
- Decke Holzelemente / -Platten auf Balken / Trägern zT. intensiv begrünt

### Umgebung

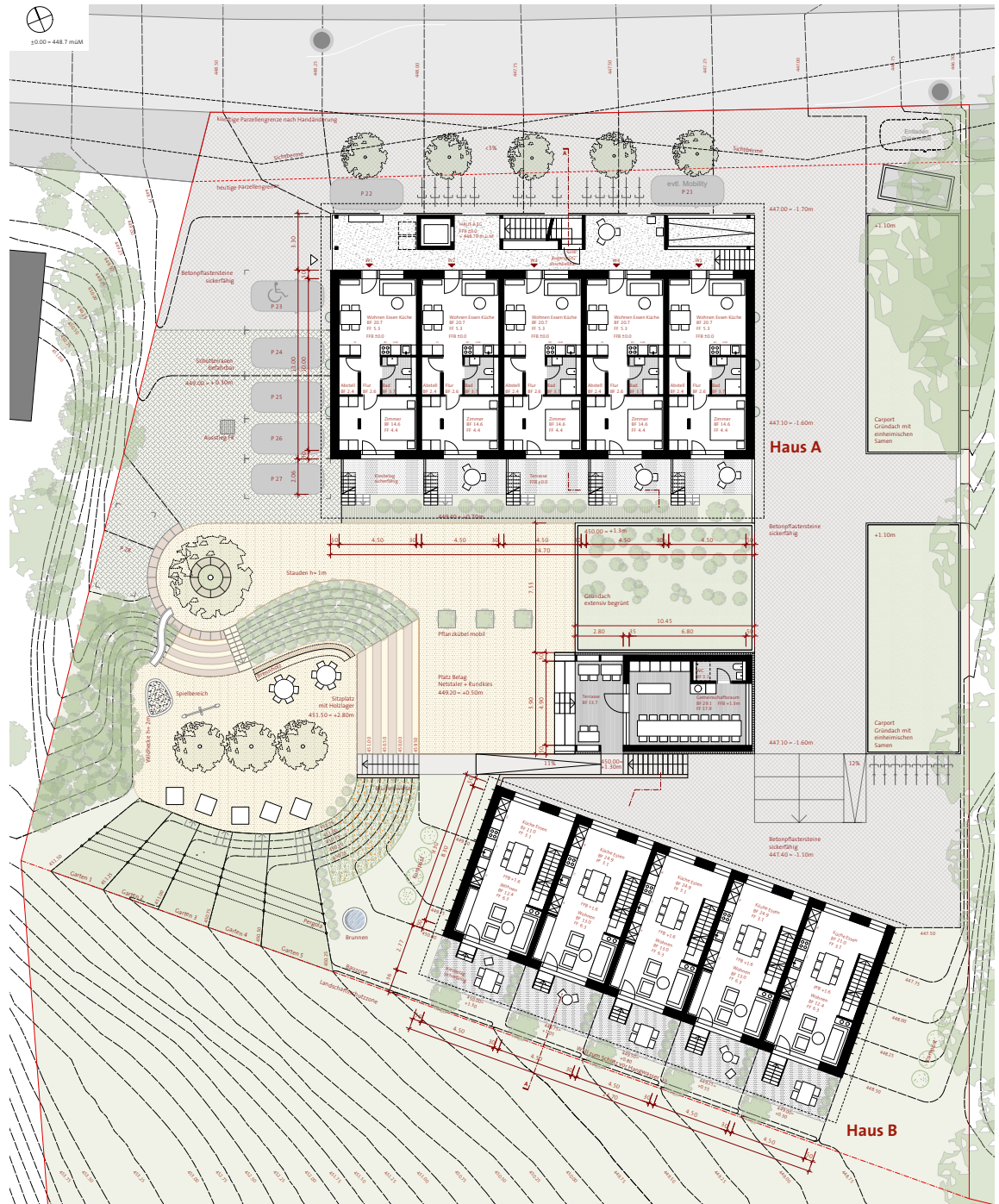
- Begeh- und befahrbare Flächen: Netstaler, Betonpflastersteine sickerfähig, Schotterrasen
- Grenze West Wildhecke naturnah
- Weitere Flächen Magerwiese, Stauden, Pergolen, Hochbeete, Brunnen, Gemüsegarten



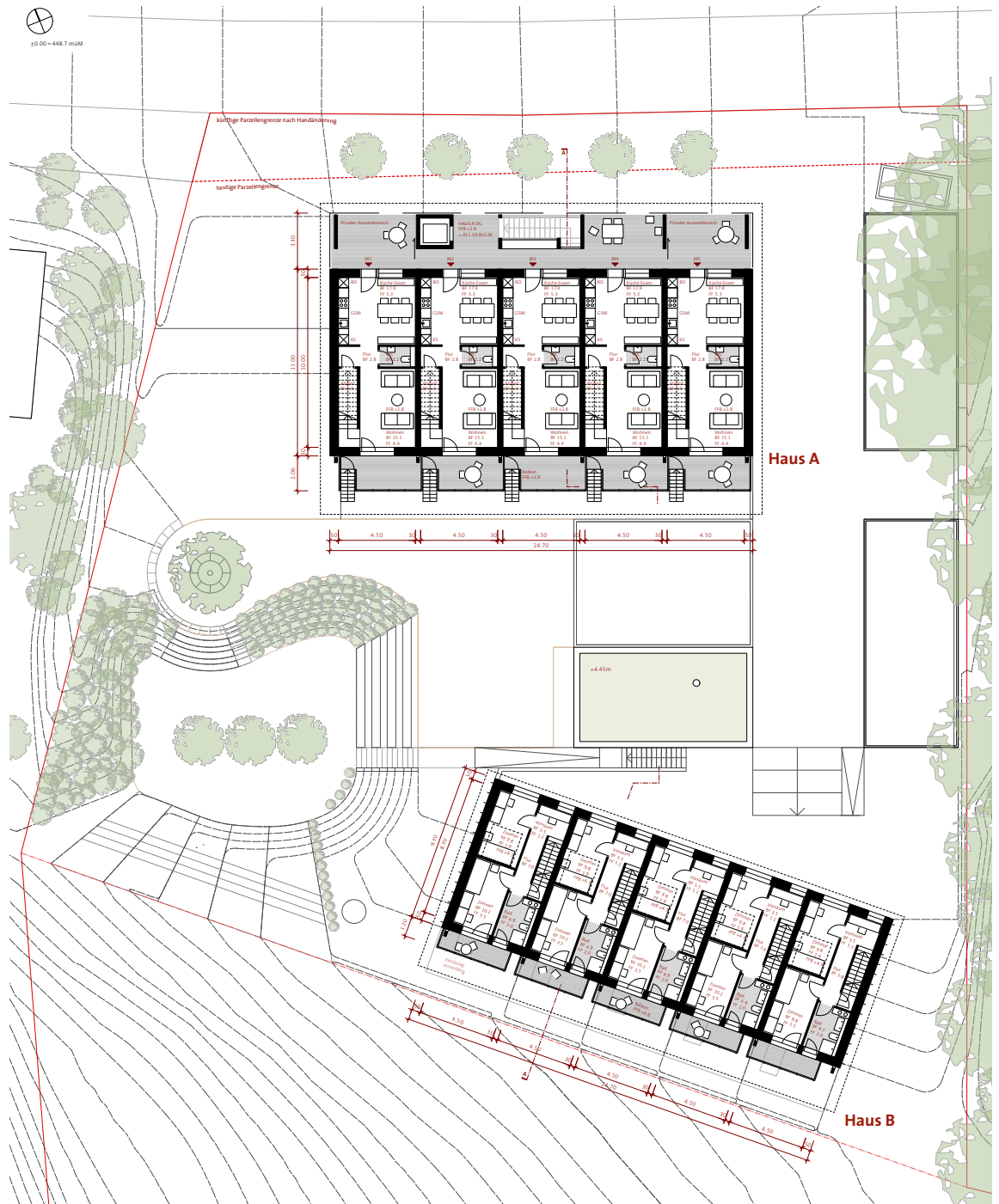
## Grundriss Untergeschoss



## Grundriss Erdgeschoss

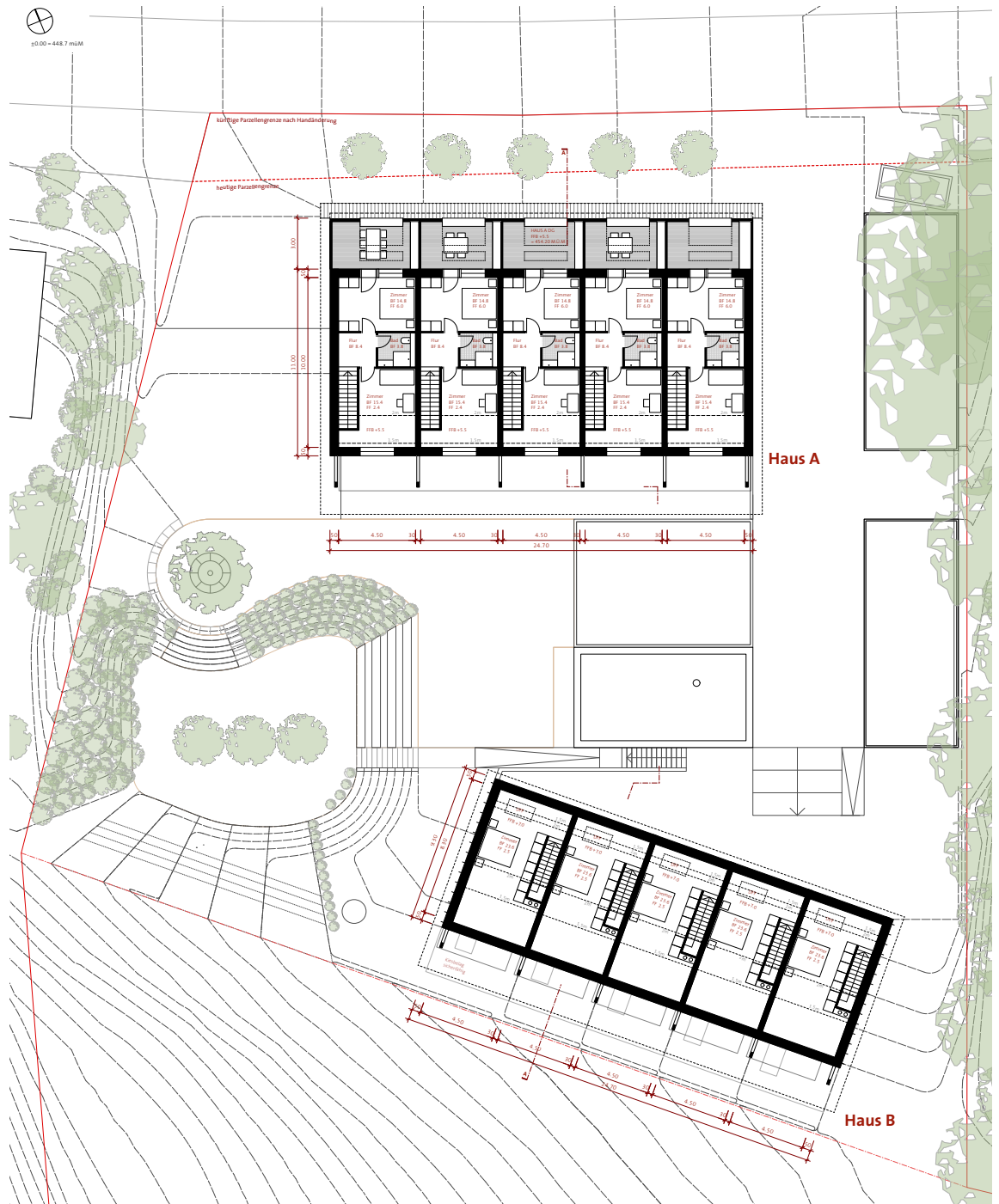


## Grundriss Obergeschoss

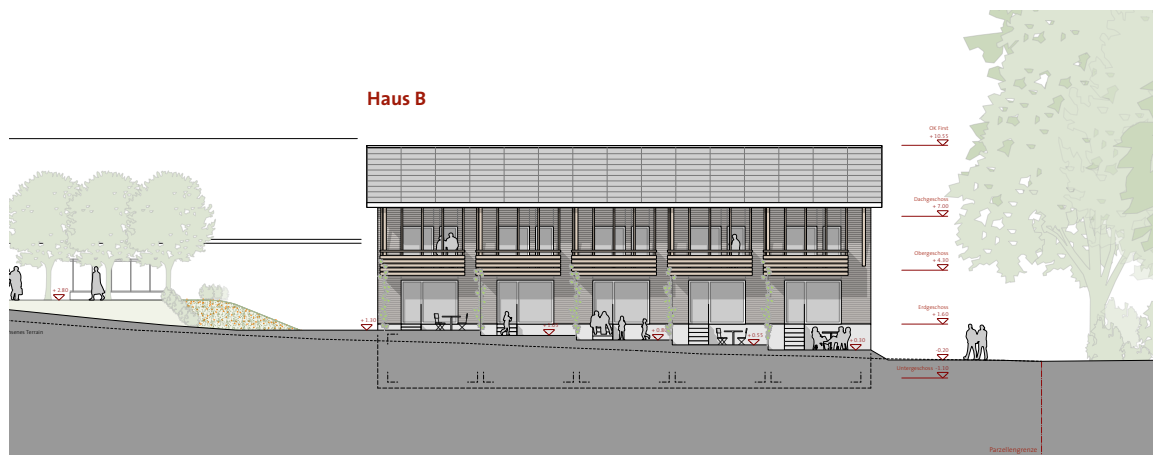
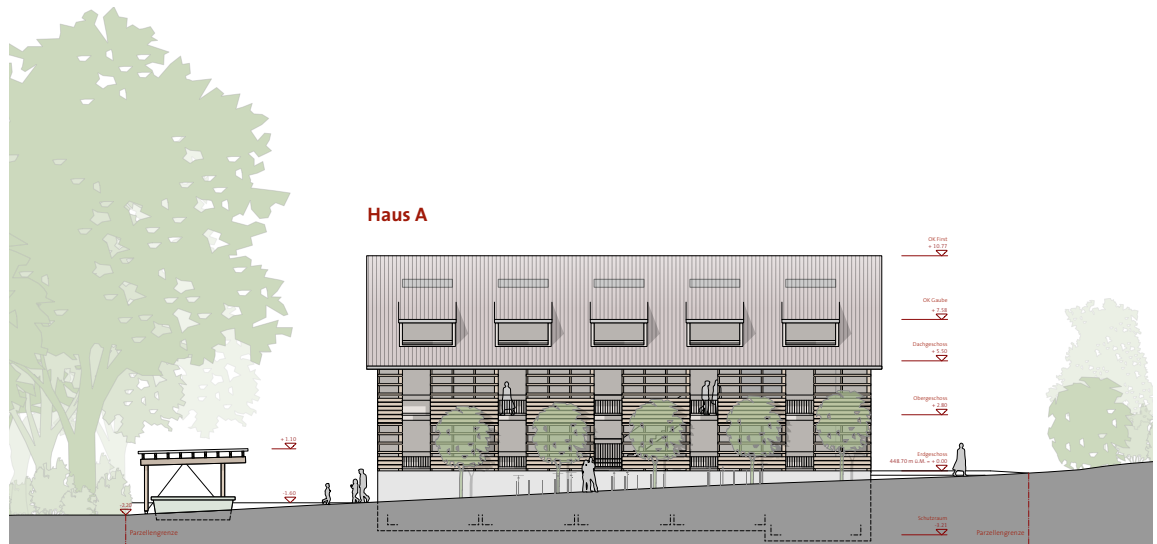




## Grundriss Dachgeschoss



## Ansicht Nord Haus A Ansicht Süd Haus B



**Ansicht Ost**  
**Querschnitt**

