

Bauherrschaft: Gebrüder Knie Schweizer National-Circus AG

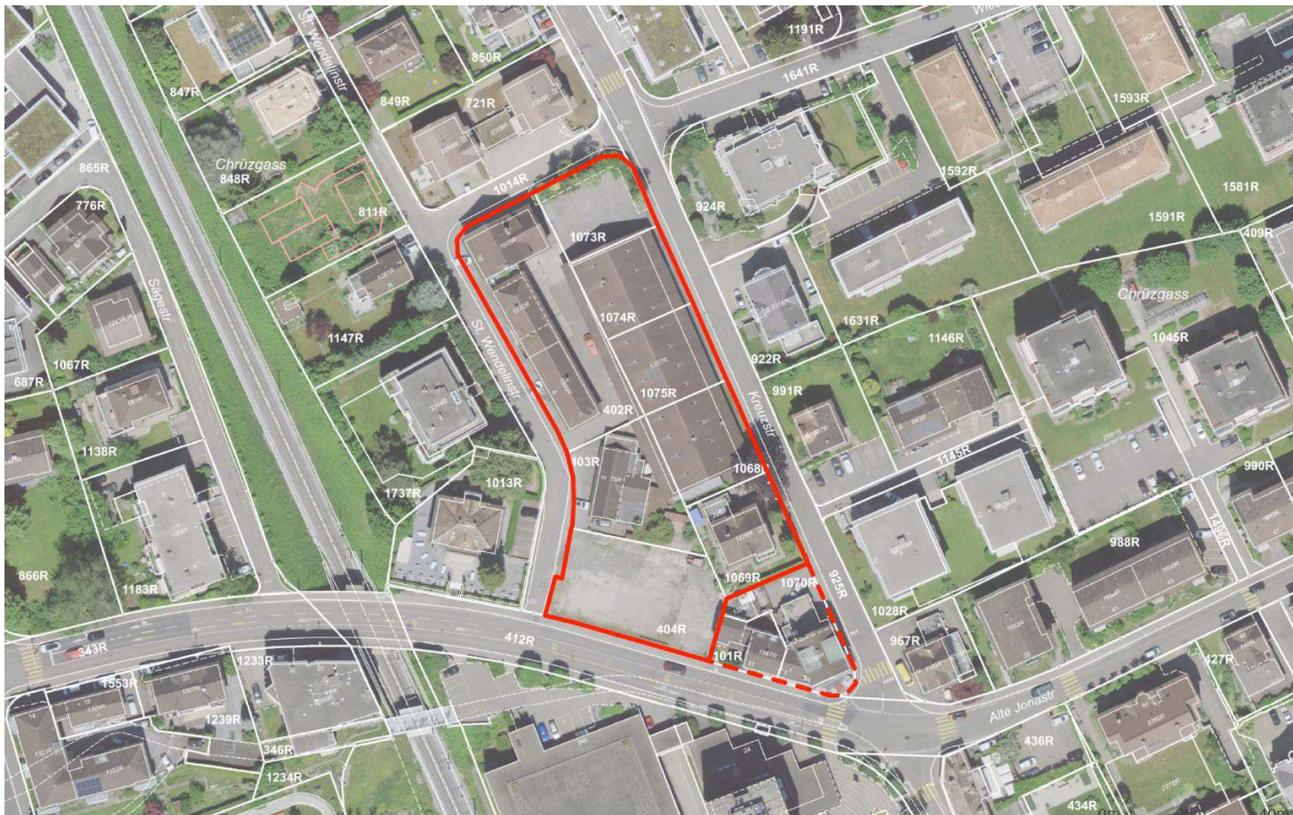
20. Juni 2025

Eingeladener Studienauftrag

Ersatzneubau Mehrfamilienhäuser an der St. Wendelin-,
Alte Jona- und Kreuzstrasse, Rapperswil-Jona

Kat. Nr. 402R, 403R, 404R, 1068R, 1069R, 1073R, 1074R, 1075R

Zusammenfassender Bericht des Beurteilungsgremiums



Projektbeschriebe

Haltmeier Kister Architektur GmbH, Zürich

Habitat Landschaftsarchitektur, Zürich

BABAR

Die Projektverfassenden analysieren präzise das vorgefundene Wohnquartier und erkennen die spezifischen Qualitäten des Kontextes. Dabei werden insbesondere die prägenden Charakteristika des benachbarten, geschützten St. Wendelinquartiers erkannt und unter Berücksichtigung des ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder ein ganzheitliches Gestaltungskonzept entwickelt. Der ortstypische, durchlässige Städtebau vom benachbarten ISOS-Quartier findet eine Fortführung und die Neubauten referenzieren in der Körnigkeit. Der «Winterhof», das geschichtsträchtige Bestandsgebäude, bleibt als städtebaulich prägnantes Gebäude erhalten und wird mit sechs Neubaubauten ergänzt. Die Bauvolumensetzung der sechs Neubauten gründet auf einer präzisen Lektüre des Ortes und das Areal wird ortstypisch, gesäumt mit Vorgärten und mit einer umlaufenden Umgebungsmauer, gefasst. Die fünf rückliegenden «Gartenhäuser» folgen der nach Norden leicht abfallenden Topografie und fügen sich dank der Massstäblichkeit subtil in die Umgebung ein. Die Wohnbauten werden mit einem sanft geneigten Dach abgeschlossen und nehmen damit in ihrer Erscheinung Bezug zum geschützten St. Wendelinquartier. Die Bauvolumen sind in der Setzung und Dimensionen in einem hohen Masse quartierverträglich. Es resultiert ein attraktives Wohnumfeld für die zukünftigen Bewohner, gute belichtete und vielfältige Mietwohnungen und eine befriedigende Gesamtsituation für die umliegenden Nachbarschaften.



Die fünf «Gartenhäuser» zeigen sich als dreigeschossige Wohnhäuser mit einem sanft geneigten Schrägdach. Die Architektur wird in der Farbigkeit an das bestehende Quartier angelehnt und es werden helle Farbtöne und markante Dachabschlüsse gewählt. Die Neubauten werden als Holzbauten konzipiert und mit einer vertikalen Holzschalung verkleidet. Der architektonische Ausdruck wird durch die vorspringenden Eckbalkone und strassenseitig durch die Erker mit den Küchen geprägt. An den Gebäudeecken wird die Tragstruktur mit Unterzügen und Holzstützen sichtbar und dezent in der Farbe zur hinterlüfteten Holzschalung differenziert. Auf der Detailebene werden ortstypische Motive zitiert, so z.B. der Schalungsübergang feingliedrig mittels dreieckigem Dekorschnitt verziert. Durch die Vor- und Rücksprünge vermitteln die Teilfassaden in der Länge hervorragend zu den Nachbarsbauten und das Zurückweichen der Hauptvolumen weitet an den Gebäudeecken gekonnt die Freiräume. Einerseits wird die quartierstypische Baustruktur gewahrt und andererseits gelingt ein prägnantes Siedlungsmuster, welches den heutigen Anforderungen gerecht wird. Das Stadthaus entlang der neuen Jonastrasse wird folgerichtig als verputzter Massivbau mit Hochparterre vorgeschlagen.

Der Projektvorschlag lehnt sich durch seine ortsbauliche Setzung mit sieben Bauvolumen, den ausgeprägten Vorgarten- und Gartenzonen und der intensiven Durchgrünung des Gesamtareals an das Erscheinungsbild des St. Wendelin-Quartiers an. Die Hauszugänge liegen strassenseits - nur beim Stadthaus an der Alten Jonastrasse werden die Wohnungen über den Quartierplatz erreicht. Jedes Haus verfügt über einen weiteren Zugang zum mittigen Freiraum. Der zentrale Aufenthaltsraum wird durch «Manegen» bespielt. Der Freiraum präsentiert sich entspannt. Die «Manegen» bilden einen ersten Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung und atmosphärische Verdichtung des zentralen Freiraums. Die Privatisierung des Freiraums im Westen ist zu Gunsten des allgemeinen Freiraums und für eine verbesserte Durchquerung des Areals kritisch zu hinterfragen. Die kompakte Tiefgarage wird begrüsst, um eine robuste, alterungsfähige Bepflanzung mit Grossbäumen zu gewährleisten. Der resultierende Freiraum überzeugt mit der vorgeschlagenen Zonierung, Bepflanzung und dem Quartiersgarten als identitätsstiftendes Merkmal.

Mit 44 Wohnungen verfügt der Projektvorschlag über eine durchschnittliche Wohnungsanzahl, jedoch mit sehr hohem Wohnwert. Im Innern erzeugt das Zusammenspiel von sichtbaren Holzdecken, zurückhaltend in Weiss gehaltenen Wänden und Anhydritboden eine wohnliche Atmosphäre. Die Regelgeschosse sind mehrheitlich als Zweispänner organisiert und darum als Kopfwohnungen dreiseitig belichtet. Die Wohnungstypologie ist aus dem Typus des Durchwohnens abgeleitet. Dabei werden die Küchen und die geforderten Homeoffice-Nischen geschickt seitlich an die durchstossenden Hauptwohnräume angelagert. Alle Wohnungen sind behindertengerecht erschlossen und verfügen über einen grosszügigen, zweiseitig orientierten Eckbalkon mit guter Nutztiefe.

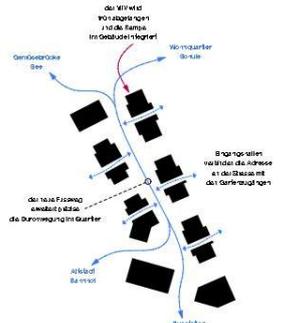
Das Projekt weist im Quervergleich eine durchschnittliche Anzahl Wohnungen auf. Die Tragstruktur aus gedübelten Brettstapeldecken ist mit einer wirtschaftlichen Spannweite konzipiert, kreislauffähig und es resultiert eine hohe Repetition. Der geradlinige Verlauf der Gebäudehülle lässt einfache Details und entsprechend attraktive Kosten bei der Erstellung und dem Unterhalt erwarten. Die gewählten Konzepte ergeben eine ressourcenschonende Bauweise mit überzeugender Nachhaltigkeit. Die Eckbalkone bieten einen hohen Nutzwert und dank den Vordächern wird eine gute Langlebigkeit garantiert.

Der Projektvorschlag besticht durch die quartiergerechte Bauvolumensetzung und die durchlässigen Freiräume. Die kompakten Häuser sind mehrheitlich als Zweispänner mit dreiseitig orientierten Wohnungen organisiert und es resultiert ein ausgewogenes Wohnungsangebot mit austarierten Wohnungsgrundrissen und guter Tageslichtnutzung. Das Stadthaus verfügt über zusätzliches Potential z.B. in Form einer Dachzinne. Der Entwurf besticht insgesamt sowohl in der Gesamterscheinung im Quartier als auch dank dem attraktiven Nutzwert. Das Projekt lotet gekonnt die ortsbauliche Dichte und adäquate Körnigkeit aus.

ERSCHLIESSUNG

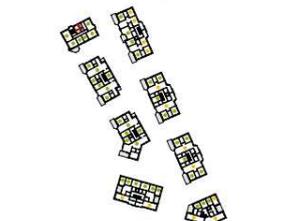
Das Grundstück ist an der Kreuzung von Kreuzstrasse und St. Wendelin-Strasse erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die Kreuzstrasse. Die Zufahrt erfolgt über die Kreuzstrasse. Die Zufahrt erfolgt über die Kreuzstrasse.

Die Zufahrt erfolgt über die Kreuzstrasse. Die Zufahrt erfolgt über die Kreuzstrasse. Die Zufahrt erfolgt über die Kreuzstrasse.



LÄRM

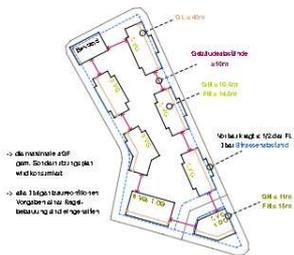
Die Umgebung ist durch den Verkehr auf der Kreuzstrasse und St. Wendelin-Strasse mit Lärm belastet. Die Gebäude sind durch die Dämmung vor Lärm geschützt. Die Gebäude sind durch die Dämmung vor Lärm geschützt.



BAURECHT / SONDERNUTZUNGSPLAN

Durch das Bauverbot sind die Sondernutzungen der Gebäude verboten. Die Sondernutzungen sind durch das Bauverbot verboten. Die Sondernutzungen sind durch das Bauverbot verboten.

Die Sondernutzungen sind durch das Bauverbot verboten. Die Sondernutzungen sind durch das Bauverbot verboten. Die Sondernutzungen sind durch das Bauverbot verboten.



SZENARIO NEUBAU KAT. NR. 1070R / 1107R

Das Szenario zeigt den Neubau von Mehrfamilienhäusern an der Kreuzstrasse. Die Gebäude sind durch die Dämmung vor Lärm geschützt. Die Gebäude sind durch die Dämmung vor Lärm geschützt.



ANSICHT ALTE JONASTRASSE 1:200



ERDGESCHOSS 1:200



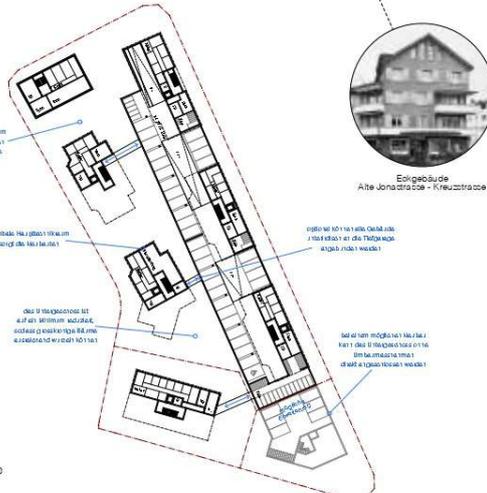
SCHEMATISCHE ANSICHT MIT SZENARIO NEUBAU KAT. NR. 1070R / 1107R 1:500



SZENARIO NEUBAU KAT. NR. 1070R / 1107R ERDGESCHOSS 1:500



ANSICHT ALTE JONASTRASSE 1:200



UNTERGESCHOSS 1:300



QUERSCHNITT GARTENHÄUSER 1:200

WINTERHOF
Die geschichtliche Winterhof...
Das Gebäude ist ein wichtiger Ort...
Die Winterhof...
Das Gebäude ist ein wichtiger Ort...
Die Winterhof...

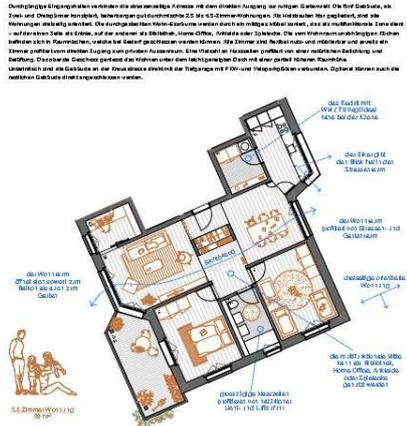


Table with 3 columns: Area (m²), Count, and Percentage. Rows include 1.5-2, 2.5-3, 3.5-4, 4.5-5, 5.5-6, and Total.



GARTENHÄUSER

Das Haus mit drei Geschossen...
Das Haus mit drei Geschossen...
Das Haus mit drei Geschossen...



WOHNUNG STADTHAUS 1:100

STADTHAUS

Das Wohn- und Geschäftshaus...
Das Wohn- und Geschäftshaus...
Das Wohn- und Geschäftshaus...



1. - 2. OBERGESCHOSS 1:200

DACHGESCHOSS STADTHAUS 1:200

STADTHAUS - KONSTRUKTION / MATERIALISIERUNG

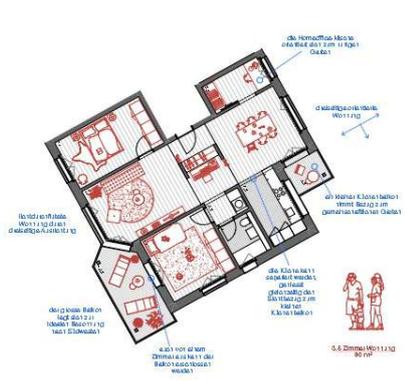
In der letzten Erweiterung...
In der letzten Erweiterung...
In der letzten Erweiterung...



1. - 2. OBERGESCHOSS 1:200

WHG GARTENHAUS KREUZSTR. 1:100

WHG GARTENHAUS ST. WENDELINSTR. 1:100



NACHHALTIGKEIT

Das Projekt erfüllt die Anforderungen...
Das Projekt erfüllt die Anforderungen...
Das Projekt erfüllt die Anforderungen...

GARTENHÄUSER - KONSTRUKTION / MATERIALISIERUNG

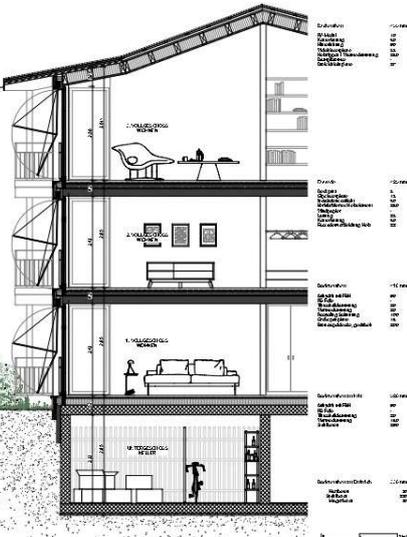
Das Haus mit drei Geschossen...
Das Haus mit drei Geschossen...
Das Haus mit drei Geschossen...

HAUSTECHNIK

Die gasdichte Gebäudehülle...
Die gasdichte Gebäudehülle...
Die gasdichte Gebäudehülle...



KONSTRUKTIONSSCHNITT GARTENHAUSER 1:50



ANSICHT KREUZSTRASSE 1:200

