

Lokaler Bauherr plant verdichtetes Wohnen, das sich nicht so anfühlen soll

Bauland effizient nutzen und doch Einfamilienhaus-Gefühle ermöglichen: Diese Quadratur des Kreises wird am Obstgartenweg in Rapperswil-Jona versucht. Der Entwurf setzte sich in einem Ideenwettbewerb durch. Jetzt wird ein Mitwirkungsverfahren gestartet.

Pascal Büsser

Die gestrige Mitteilung der Stadt fiel nüchtern aus. «Am Obstgartenweg in Kempraten ist eine reine Wohnüberbauung mit 24 Wohnungen in fünf Baukörpern geplant», heisst es dort. «Die Bevölkerung ist eingeladen, im Rahmen des Mitwirkungsprozesses vom 22. Juni bis 20. Juli zum Projekt Stellung zu nehmen.» Diesen Prozess sieht das Planungs- und Baugesetz vor.

Dass es zu einem Mitwirkungsverfahren kommt, ist für ein Projekt dieser Grösse allerdings nicht selbstverständlich. Es liegt daran, dass Bauherr Hans Rudolf Spiess keine Standardüberbauung nach der geltenden Zonenordnung plant. Statt das gut 6000 Quadratmeter grosse Grundstück zu parzellieren und für Einfamilien- oder Reihenhäuser zu verkaufen, wie es sie in der Nachbarschaft gibt, entschied sich Spiess für eine Gesamtüberbauung. «Ich wollte dem Gebot der Verdichtung nachkommen, aber massvoll und mit hoher Lebensqualität», sagt der frühere FDP-Kantonsrat, dessen Bruder in Gehdistanz die Kulturinstitution «Schüür» betreibt. Auch er selber wohnt direkt neben der künftigen Überbauung.

Als Baujurist in der Branche gut vernetzt, führte Spiess einen Wettbewerb mit fünf ausgewählten Architekturbüros und je einem beigezogenen Landschaftsarchitekten durch. Für ein Projekt dieser Grösse ebenfalls kein Standardvorgehen. Prämiert wurde anonym. Die Jury bestand neben Spiess aus drei Architekten und einem Landschaftsarchitekten. Beratend zog Spiess Städtebaumeister Marcel Gemperli, einen Immobilienfachmann und weitere Familienmitglieder zu.

Gärten auch im Obergeschoss

Zum einstimmigen Sieger erkoren wurde im Frühjahr 2019 das Projekt Jonagold vom Büro Raumfindung Architekten aus Rapperswil-Jona und Graber Allemann Landschaftsarchitektur aus Altendorf. Dieses sieht total 24 Eigentumswohnungen vor. «Im Vergleich zu einer Einfamilienhausiedlung können wir doppelt so viele Wohnungen in guter Qualität realisieren», sagt Architekt Beat Loosli. Auch dank der Tiefgarage, die wertvollen Platz spare. Oberirdisch gibt es sieben Besucherparkplätze.

«Als Architekten fragten wir uns, was die Zufriedenheit der Bewohner in



Neubau auf der grünen Wiese: Die verdichtete Siedlung Jonagold am Obstgartenweg in Kempraten verspricht Gemeinschaft dank öffentlicher Aussenräume (oben links) und Privatsphäre dank grosszügiger privater Gärten – auch auf den Dachterrassen.

Bilder: Pascal Büsser und zVg/Visualisierungen Raumfindung Architekten

einer verdichteten Wohnsiedlung ausmacht», erklärt Loosli. «Studien zeigen, dass die Privatsphäre im Wohnungsbau ein hohes Gut ist. Wenn die Verdichtung zunimmt, braucht der einzelne Bewohner neben attraktiven gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Freiräumen auch einen privaten Rückzugsort.» Diesen will der Architekt mit privaten Gärten schaffen, die durch Mauern und Hecken geschützt sind. Bei den 14 Erdgeschosswohnungen sind es meist L-förmige Gartenbereiche mit

gut 90 bis 230 Quadratmetern Fläche – je nach Wohnungstyp. In den zehn obergeschossigen Wohnungen sind es begrünte Dachterrassen mit knapp 90 bis 135 Quadratmetern Fläche. «Von den Dachterrassen ist jeweils die halbe Fläche bepflanzt», sagt Loosli. Was gepflanzt werde, sei künftigen Bewohnern überlassen.

Aussen fix, innen Optionen

Während die privaten Gärten mehrheitlich gegen den Rand des Grundstücks angelegt sind, ist in der Mitte der Siedlung ein öffentlicher Weg konzipiert – mit zwei Aufenthaltsbereichen. Dort gibt es Sitzgelegenheiten, einen Brunnen, einen Sandkasten und weitere Spielangebote wie ein Schachbrett am Boden. Ein eigentlicher Spielplatz ist nicht geplant. «Wer will, hat im privaten Garten Platz, um eine Rutschbahn oder eine Kinderschaukel aufzustellen», sagt Loosli. Die öffentlichen Plätze sollen ein Treffpunkt der Generationen sein, ohne klar definierte Nutzungen.

Das Schaffen von privaten und gemeinschaftlichen Aussenräumen sieht der Architekt als Hauptqualität der Überbauung. «Man hat so stets die Wahl, sich zurückzuziehen oder die Gemeinschaft zu suchen», sagt Loosli. «Und wo es attraktive Aussenräume hat, bleiben Bewohner eher im Quartier.» Das reduziert die Mobilität, was von gesellschaftlicher Bedeutung sei. Denn der Verkehr hat mit 36 Prozent den grössten Anteil am inländischen Energieverbrauch.

Die Überbauung selber ist energietechnisch kein Pionierprojekt, aber auf der Höhe der Zeit. Die Gebäudehüllen erreichen gemäss Loosli Minergie-Standard. Die Siedlung werde jedoch nicht zertifiziert, da keine mechanische Lüftung installiert werde. Über 70 Prozent der Betriebsenergie sei erneuerbar dank Erdsonde und Fotovoltaikanlage.

Ausserlich besteht die Siedlung aus 18 würfelförmigen, teils verbundenen Bauvolumen. Bis hin zum Farbkonzept ist die Hülle aus Einsteinsmauerwerk und Sichtbeton gesetzt. Im Innern gibt es laut Loosli aber Optionen, je nach Wunsch der künftigen Eigentümerschaft. Die Statik lasse auch spätere Raumveränderungen noch zu, was einem nachhaltigen Bauen entspreche.

Um eine Durchmischung der Generationen zu erreichen, gibt es 3,5- bis 6,5-Zimmerwohnungen. «Wir haben versucht, alle Wohnungen gleichwertig zu entwickeln», sagt Architekt Loosli. «Aber jede ist anders». Ob die gewünschte Durchmischung stattfinden werde, wisse man nicht. «Wir können nur die Voraussetzungen dafür schaffen», sagt Bauherr Spiess.

Teurer als «ab Stange»

Preislich werde das Angebot zwischen einer Standardeigentumswohnung und einem Einfamilienhaus liegen. «Die 24 individuellen Einheiten fordern einen überdurchschnittlichen Planungsaufwand – dies beeinflusst auch die Baukosten», sagt Loosli, der als Architekt

und Generalplaner agiert. «Wir suchen eine Klientel, die Qualität schätzt.»

Zum Projekt gehört die Bepflanzung der allgemeinen Aussenbereiche der Siedlung. Vorgesehen sind einheimische Laub- und Apfelbäume, eine Hommage an den Obstgartenweg. Ziel sei es, bestehende Bäume möglichst zu erhalten. Ein grosser Nussbaum müsse aber wegen Kanalisationsarbeiten leider gefällt werden, sagt der Bauherr.

Die Siedlung wird mit einem Sondernutzungsplan realisiert. So sind teils drei Vollgeschosse statt deren zwei mit Attika möglich, ebenso geringere Grenzabstände im Innern. Man erreiche aber weder die maximal mögliche Firsthöhe noch die maximale Geschosshöhe, sagt Architekt Loosli. «Die verdichtete Bauweise wird sich gut in das bestehende Quartier integrieren», ist er überzeugt.

Die eigentliche Auflage von Sondernutzungsplan und Baugesuch ist laut Spiess im Spätsommer bis Herbst geplant. Die Nachbarschaft sei vorinformiert, das Echo gut. Er rechne nicht mit Fundamentalopposition. Auch wenn die Nachbarn kaum auf die Überbauung der Wiese gewartet haben dürften.

Bauchef Thomas Furrer bezeichnet den privaten Architekturwettbewerb als «sehr lobenswert». Er geht davon aus, dass diese «moderne, verdichtete und sozialere Form» des Einfamilienhauses auf dem Markt Anklang finden wird.

Mitwirkung auf www.obstgartenweg.ch, Unterlagen auch im Stadthaus, 2. Stock.

«Dem Gebot der Verdichtung nachkommen, aber massvoll.»



Hans Rudolf Spiess
Bauherr am Obstgartenweg

«Wenn die Verdichtung zunimmt, braucht es Rückzugsorte.»



Beat Loosli
Inhaber Raumfindung Architekten