

# "Pas de deux" am oberen Zürichsee

Autor(en): **Krucker, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2022)**

Heft 9: **Neubau**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1037311>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Der Ersatzneubau der Wohnbaugenossenschaft Gallus in Rapperswil-Jona soll sich in die Umgebung eingliedern und das gewachsene Quartier aufwerten. Die grossen Bodenplatten nehmen die fünfeckige Form der beiden neuen Punkthäuser auf.

Wohnbaugenossenschaft Gallus ersetzt 1960er-Jahre-Bau in Rapperswil-Jona (SG)

# «Pas de deux» am oberen Zürichsee

Zwei fünfeckige Punkthäuser ersetzen in einem Mehrfamilienhausquartier in Rapperswil-Jona einen Gebäuderiegel aus den 1960er-Jahren. Die neue Überbauung der Wohnbaugenossenschaft Gallus überrascht mit ihrem warmen und mediterranen Ausdruck.

Von Daniel Krucker

In den Ersatzneubau mit 20 Wohnungen ganz in der Nähe des Bahnhofs Jona (SG) hat die Wohnbaugenossenschaft Gallus rund zehn Millionen Franken investiert. Ein unabhängiger Bericht hatte 2015 die Kosten für eine Gesamterneuerung der Bestandesliegenschaft auf die Hälfte geschätzt. Dennoch habe sich der Vorstand für die Radikallösung entschieden, sagt Fredy Holdener, der Präsident: «Der 60er-Jahre-Bau war aus unserer Sicht nicht zu retten. Es fehlte beispielsweise ein Lift, und bei einem Anbau hätten wir sogar Wohnraum opfern müssen.» Nachdem der Grundsatzentscheid gefallen war, führte ein unabhängiges Planungsbüro einen Wettbewerb im anonymen Verfahren durch.

Die Zürcher Architekten Igual & Guggenheim gingen mit ihrem Projekt als Gewinner hervor. Die beiden Punkthäuser in Rapperswil-Jona wurden im Frühling 2021 bezogen.

Auf dem trapezförmigen und rund 2500 Quadratmeter grossen Grundstück mitten in einem gewachsenen Wohnviertel bot sich der Genossenschaft die Möglichkeit, die Ausnutzungsziffer um zwanzig Prozent zu erhöhen. Der dafür geforderte Gestaltungsplan war rasch unter Dach und Fach, wie der Architekt Sancho Igual sagt. Im Kanton St. Gallen können nämlich Gestaltungspläne neu parallel zum Bewilligungsverfahren vorangetrieben werden, was eine deutliche Zeitersparnis be-



Die Keramikplatten bei den Hauseingängen sind nicht nur widerstandsfähig, sondern auch ein Gestaltungselement. Im Erdgeschoss sind an der Fassade Pflanzenspalier angebracht. Im rechten Bild sind ganz links die Vertikalmarkisen zu sehen, die in den Loggien für Sonnenschutz sorgen.



Bilder: Wohnen

deuten kann. Nachdem die Generalversammlung 2017 ihre Zustimmung gegeben hatte, wurde der lange Riegel 2019 abgebrochen, und nach zwei Jahren Bauzeit war er durch zwei fast identische fünfeckige Punkthäuser und einen eingeschossigen Holzpavillon dazwischen ersetzt. Letzterer dient den Bewohnerinnen und Bewohnern als offener Veloabstellraum und als Grillplatz. Die Betonwand dort ziert ein Goldemblem eines tanzenden Paares – die beiden Tanzlegenden Ginger Rogers und Fred Astaire hatten Federico Fellini zum Film «Ginger e Fred» inspiriert, der zum Namensgeber der Siedlung wurde.

#### Farben beeinflussen Wohlbefinden

Die neue Überbauung überrascht mit ihrem warmen und mediterranen Ausdruck, was vor allem an der Kombination eines mutigen Farbkonzepts mit französischen Fenstern (mit Faltläden aus Aluminium) und zwei unterschiedlichen Fassadenabrieben liegt. Zusammen mit der Spalierbepflanzung des Gebäudesockels ist eine besonders einladende Wohnatmosphäre entstanden. Igual zufolge schafft man mit Farben nicht nur besondere visuelle Effekte. Erwiesenermassen hätten Farben in der Wohnumgebung auch einen positiven Einfluss auf

die Befindlichkeit der Menschen. Und auf der Kostenseite hinterlasse auch ein etwas ausgefiltertes Farbkonzept kaum Spuren.

Einige der weiteren gestalterischen Details seien aber nur umsetzbar gewesen, weil die Bauherrin nicht überall gespart habe. So sind zum Beispiel in den Obergeschossen die Fenster mit hellen Betonelementen gefasst, und auf der Fassadenfläche hat der sogenannte Kammputz einen grauen Grundton, der mit feinen hellgrünen Vertikalstreifen zusätzlich strukturiert wurde. Das dunkle Rot mit einem Brauntisch im Treppenhaus findet sich – teilweise nuanciert – sowohl aussen an den Faltläden als auch innen bei den Bodenplatten und sogar in der Tiefgarage als Farbstreifen auf den Stützsäulen wieder. Ein schönes Detail ist der Dachrand mit seiner Auskragung und den darauf aufgemalten Punkten. Diese Untersicht ist wie die Decke der Loggien in einem hellen Blau gestrichen.

Im Treppenhaus sind Boden und Türeinfassungen in weissem Kunststein-Terrazzo gehalten. Sie sorgen zusammen mit den Messingtafeln, die die Treppenhausbeleuchtung umfassen, für Chic und Wertigkeit. Der geölte Eichenparkett in den Wohnungen und die dezenten Keramiktöne in den Nasszellen und Küchen runden das stimmige Konzept ab.

### Baudaten

#### Bauträgerin:

Wohnbaugenossenschaft Gallus, Rapperswil-Jona

#### Architektur:

Igual & Guggenheim, Zürich

#### Umfang:

2 MFH, 20 Wohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern, 20 Tiefgaragenplätze, Holzpavillon mit Veloabstellplätzen und überdachter Grillstation

#### Baukosten:

10,5 Mio. CHF total  
5200 CHF/m<sup>2</sup> HNF

#### Mietzinsbeispiele:

2 ½-Zimmer-Wohnung EG, 62,8m<sup>2</sup>:  
CHF 1125 + CHF 150 NK

3 ½-Zimmer-Wohnung 2. OG, 84,8m<sup>2</sup>:  
CHF 1510 + CHF 170 NK

4 ½-Zimmer-Wohnung, 3. OG, 104,5m<sup>2</sup>:  
CHF 1930 + CHF 200 NK

### Kühlende Heizung

Wegen der fünfeckigen Gebäudeform und der daraus resultierenden relativ grossen Fassadenfläche fliesst viel Licht in die Wohnungen, die alle über ein auffallend grosses Entrée mit eingebauter Garderobe verfügen. Zu fast allen Küchen gehört ausserdem ein etwa vier Quadratmeter grosses Reduit. Diese beiden Aspekte waren den Architekten besonders wichtig. «Im Wohnungsbau sucht man oft die kompakte Anordnung, was nicht selten auf Kosten des Entrées geht», sagt Igual dazu. «Wir haben es hier



Ein warmes Rot dominiert als Grundton im Treppenhaus. Der Küchenboden nimmt eine Nuance davon auf. Für einen edlen Touch in den Wohnräumen sorgt auch ein geölter Eichenparkett. Die Küchen sind mit Réduits ausgestattet, in denen sich eine Waschmaschine mit Tumbler befindet.

anders gemacht und den praktischen Nutzen in den Vordergrund gestellt.» Mit begehbaren Duschen, Dusch-WC sowie Waschtürmen in den Wohnungen ist der Ausbaustandard insgesamt sehr hoch.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdsonden-Wärmepumpe, und der Strom wird sowohl von der PV-Anlage auf dem Dach als auch über das Netz bezogen. Die beiden Häuser funktionieren tagsüber autark und benötigen nur nachts Strom vom Elektrizitätswerk. Weil mit immer wärmeren Sommern gerechnet werden muss, operiert die Heizung ausserdem mit einer passiven Kühlung, dem sogenannten «Freecooling». Das bedeutet, dass im Sommer kaltes Heizungswasser durch die Fussbodenheizung fliesst und aus dem Raum Wärme aufnimmt. Diese gibt es dann wieder ins Erdreich ab. Durch das «Rückwärtslaufen» der Wärmepumpe wird die Raumtemperatur im Sommer um zwei bis drei Grad gesenkt. Igual geht davon aus, dass Freecooling-Systeme künftig vermehrt in die Decken eingebaut werden. Aus einfachem Grund: Weil kalte Luft sinkt, ist der

Effekt im Sommer noch etwas ausgeprägter. Der Heizungseinbau in die Decke ist auch gar nicht neu; erste Ausführungen stammen aus den 1960er-Jahren.

### Minikiwis und essbare Taglilien

Im Aussenbereich präsentiert sich die Siedlung besonders grün. Der eingeschossige Gebäudesockel, an dem Rankhilfen montiert sind, trägt ebenfalls dazu bei. Gemäss Iris Tijssen, der verantwortlichen Landschaftsarchitektin, wurden zudem mehrere klassische Obstgehölze gepflanzt, deren Früchte geerntet werden können. Die Bewohnerinnen und Bewohner können sich auch auf Minikiwis und essbare Taglilien in den Staudenbeeten freuen.

Rapperswil-Jona ist ein attraktiver Wohnstandort – die Immobilienpreise sind in den letzten Jahren gestiegen. Laut Genossenschaftspräsident Holdener findet man fast nur noch Wohnungen im oberen Preissegment. Die Stadt mache zwar einiges, um die Situation zu entschärfen, aber das reiche bei Weitem nicht aus. Seit fünf Jahren treffen sich die loka-



Bilder: Lukas Murer, Wohnen



Im schmucken Holzpavillon zwischen den Häusern parkieren die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Velos. Den Namen «Ginger und Fred» hat die Siedlung von einem Film, den Federico Fellini über zwei Tanzlegenden gedreht hat. Die Hauptdarsteller sind als Figuren beim Grillplatz verewigt

len Baugenossenschaften darum jeden November mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtbehörden und diskutieren gemeinsam, wo der Schuh drückt. Neben der Stadt, von der die Initiative ausging, ist der Regionalverband Ostschweiz dabei federführend. Dass Wohnprojekte in Rapperswil-Jona mit überschaubaren Risiken verbunden sind, bleibt natürlich

auch den Finanzierern nicht verborgen. Geldinstitute seien ihnen bei diesem Projekt fast nachgerannt, sagt Holdener, und auch die Vermietung sei ein Leichtes gewesen. «Einige der neuen Wohnungen wurden von unseren Mitgliedern bezogen. Für die restlichen Einheiten hatten wir achtzig Bewerbungen auf dem Tisch.» Das überrascht wenig, liegen sie gemäss

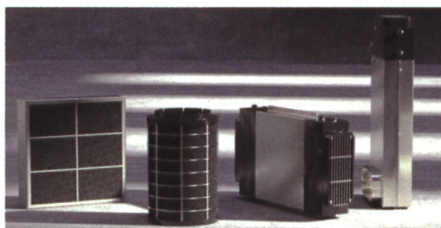
Anzeigen

## Handgezeichnete Pläne? Wir digitalisieren.

Archive scannen + CAD-Pläne erstellen:

digitalgut ag  
Seestrasse 205  
8806 Bäch  
044 787 61 66  
www.digitalgut.ch

digitalgut



Plasma Geruchsfilter für saubere Luft in Küche und Raum

**CHUCHI  
ARENA**

☎ 077 503 71 06 / 079 300 86 05

✉ office@chuchi-arena.ch



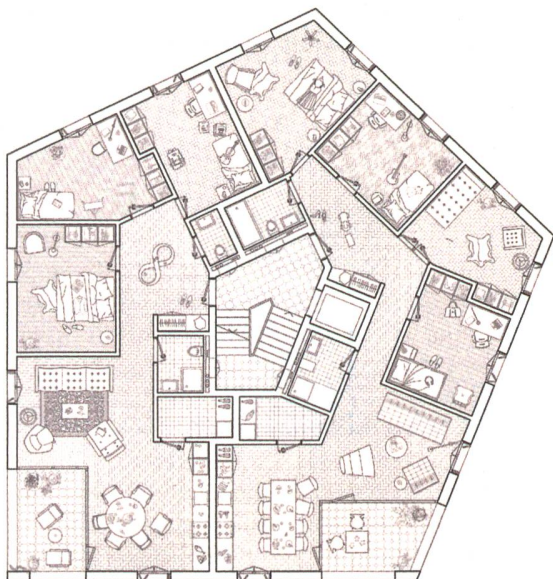
Bild: Wohnen

**Weniger ist mehr: Der Spielplatz besteht aus einem grossen und organisch gestalteten Sandplatz.**

Holdener im Preis doch weit unter dem lokalen Marktniveau.

### **Kleine und grosse Wohnungen getrennt**

Bei der Verteilung der Wohnungen auf die beiden Häuser haben sich die Verantwortlichen dafür entschieden, im Dreispänner sämtliche Kleinwohnungen und im Zweispänner alle Viereinhalb- und Fünfeinhalbzimmerwohnungen zu platzieren. Diese konsequente Trennung von Gross- und Kleinwohnungen hat sich laut Iqual nicht nur aus dem Wohnungsprogramm ergeben, sondern sei auch eine bewusste Entscheidung gewesen. In den sogenannten Familienwohnungen gehe es naturgemäss etwas lauter zu und her, was von kinderfreien Haushalten nicht immer freudig aufgenommen werde. Diese Trennung sei aber selbstredend nicht in Stein gemeisselt, ergänzt der Präsident: Selbstverständlich seien auch Kleinfamilien in Dreieinhalbzimmerwohnungen willkommen. Dank der zentralen Erschliessung, dem Pavillon mit Velounterstand, dem überdeckten Grillplatz und dem Spielplatz zwischen den Häusern gibt es in der Überbauung viele Möglichkeiten der Begegnung. ■



**Dank der fünfeckigen Gebäudeform gelangt auch in die abgebildeten Viereinhalb- und Fünfeinhalbzimmerwohnungen viel Licht.**

TRIVALITE

# Einfach. Energie sparen.

94%

## TRIVALITE- Leuchten

## Effizient

Bis zu 94 % Energie  
sparen dank intelligentem  
Lichtmanagement

Ein umfangreiches Sortiment für alle Anwendungen:  
[www.trivalite.ch](http://www.trivalite.ch)



SWISSLUX