



Die neuen (links und ganz rechts) und die sanierten (hinten rechts) Häuser stehen sich je diagonal gegenüber und bilden ein harmonisches Ensemble.

Wohnbaugenossenschaft Gallus saniert und erweitert Überbauung in Rapperswil-Jona (SG)

# Weiterhin moderate Mieten dank Verdichtung

Die Wohnbaugenossenschaft Gallus hat ihre Überbauung an der Eichwiesstrasse in Rapperswil-Jona um zwei Neubauten erweitert und gleichzeitig die beiden bestehenden Mehrfamilienhäuser saniert. Statt 32 bietet sie auf der Parzelle nun 54 preiswerte Wohnungen mit hohem Ausbaustandard an.

Von Béatrice Koch

Eigentlich ist Fredy Holdener schon seit zehn Jahren im Ruhestand. Aber viel Ruhe ist dem Präsidenten der Wohnbaugenossenschaft Gallus in Rapperswil-Jona, einer Gemeinde am oberen Zürichsee, nicht gegönnt: In den letzten

Jahren betrug sein Arbeitspensum im Vorstand etwa achtzig Prozent, schätzt er. Das liegt in erster Linie an seinem eigenen Tatendrang. Als er vor acht Jahren das Präsidium übernommen hatte, sei die Wohnbaugenossenschaft finansi-



Bilder: Edon Miseri



Plan: Ziegler Partner Architekten

**Die Ausnutzung des Areals, das die WBG Gallus im Baurecht nutzt, konnte durch die beiden Neubauten (grün eingefärbt) stark erhöht werden. Die Erweiterung bot auch die Gelegenheit, den Aussenraum vollständig neu anzulegen.**



**Blick von der Strassenseite. Beim Neubau im Vordergrund sind die charakteristischen gedeckten Loggien gut erkennbar.**

ell zwar hervorragend aufgestellt gewesen. «Aber die Reserven hat man kaum investiert.» Mit dem neuen Vorstand änderte sich das: Die WBG Gallus hat vor einigen Jahren begonnen, ihre Liegenschaften etappenweise zu erneuern. Gut 26 Millionen Franken hat sie bisher dafür eingesetzt: An der Pius Rickenmann-Strasse erstellte sie 2019 bis 2021 einen Ersatzneubau (siehe *Wohnen* 9/2022). Noch bevor dieser bezogen worden war, starteten bereits die Arbeiten zur Erweiterung und Sanierung der Wohnüberbauung an der Eichwiesstrasse.

### **Höherer Baurechtszins verlangt Verdichtung**

Die Überbauung «Baumwies» befindet sich in Gehdistanz zum Bahnhof Jona. Bis vor Kurzem bestand sie aus zwei Mehrfamilienhäusern aus den 1970er-Jahren mit insgesamt vier Dreieinhalb- und 28 Viereinhalbzimmerwohnungen, die in einer grosszügigen Aussenanlage eingebettet waren. Zwischen 2020 und 2022 wurden die Bestandesbauten innen komplett saniert und durch zwei Neubauten ergänzt. Damit

stieg die Zahl der Wohnungen auf der Parzelle auf insgesamt 54 Einheiten. Auslöser der Verdichtung war eine happige Erhöhung des Baurechtszinses; Baurechtgeberin des Areals ist das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL). «Da lag es auf der Hand, dass wir die Baulandreserve ausnutzen und so die Mehrkosten auf mehr Mieterinnen und Mieter verteilen», sagt Holdener.

Das örtliche Architekturbüro Ziegler und Partner erstellte in einer ersten Etappe die beiden Neubauten «Esche» und «Ahorn». Diese fügen sich gut in die Umgebung ein und bilden mit den Bestandesbauten «Buche» und «Eiche» ein harmonisches Ensemble. Die neuen Häuser stehen sich – wie die älteren – diagonal gegenüber, sodass die Siedlung nun aus zwei Paaren jeweils identischer Gebäude besteht. Um die Nutzfläche optimal zu belichten, wählten die Architekten einen gestaffelten Grundriss: Die viergeschossigen Neubauten beherbergen pro Etage drei windmühlenartig angeordnete Wohnungen, sodass jede Einheit gleich von drei Seiten Tageslicht erhält. Zusätzlich setzten



Bilder: Marcel Rickli



Alle Wohnungen sind hochwertig ausgestattet. In den Neubauten verfügen sie über Reduits, eigene Waschtürme und dunkles Bambusparkett.

die Planenden gedeckte Loggien in die Gebäudecken, was gemäss dem Architekten Tobias Ziegler die diagonale Blickachse durch die Anlage betont.

Die Liebe zum Detail zeigt sich unter anderem in der Farbgebung: In den Neubauten dominieren Grün und Rot, wobei sich das helle Grün von den Hauseingängen bis in die Küchen und Badezimmer fortsetzt. Bei der In-

nenausstattung hat sich die Bauherrschaft für einen hohen Standard entschieden. Jede Wohnung verfügt über ein Reduit mit eigenem Waschturm, eine Backofen-Steamer-Kombination, einen grossen Kühlschrank und sogar über Dusch-WCs – hier spielten Kontakte zur in Rapperswil-Jona angesiedelten Geberit eine Rolle. Die Böden wurden mit einem Parkett aus Bambus verlegt: «Das ist zwar kein einheimisches Holz, punktet aber durch seine Härte und Langlebigkeit», sagt Ziegler. Das robuste und schnell nachwachsende Material wurde auch für die oberen Küchenschränke und Badezimmermöbel verwendet.

## Baudaten

### Baträgerin

Wohnbaugenossenschaft Gallus, Rapperswil-Jona

### Architektur und Bauleitung

Ziegler+Partner Architekten AG, Rapperswil-Jona

### Landschaftsarchitektur

Zwischenraum Landschaftsarchitektur GmbH, Altendorf

### Unternehmen (Auswahl)

Oberholzer Bauleistungen AG (Baumeisterarbeiten)  
CH-Solar AG (Photovoltaik)  
Schwyter AG (Küchen)  
Selm-Heizsysteme AG (Heizung)

### Umfang

Neubau 2 MFH mit 22 Wohnungen, Innensanierung 2 MFH mit 32 Wohnungen,

Erweiterung Tiefgarage, Neugestaltung Aussenraum

### Baukosten

16,3 Mio. CHF total

### Mietzinsbeispiele

Bestandesbauten:

4 ½-Zimmer-Wohnung Parterre, 87 m<sup>2</sup>:

alt 1240 CHF plus 220 CHF NK

neu: 1390 CHF plus 220 CHF NK

Neubauten:

3 ½-Zimmer-Wohnung Parterre, 83 m<sup>2</sup>:

1450 CHF plus 170 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung Parterre, 112 m<sup>2</sup>:

1920 CHF plus 200 CHF NK

4 ½-Zimmer-Dachwohnung, 113 m<sup>2</sup>:

2320 CHF plus 200 CHF NK

(alle NK enthalten gesamte Stromkosten, Abrechnung als ZEV)

### Mieterfreundliche Etappierung

Nachdem die Neubauten fertiggestellt waren, begann man mit der Innensanierung der Siebzigerjahre-Gebäude. Dank des gestaffelten Zeitplans mussten Mieterinnen und Mieter die Siedlung nicht verlassen, sondern sie konnten entweder in eine Wohnung in einem der Neubauten oder in eine noch nicht sanierte Bestandeswohnung umziehen. Grundrissveränderungen gab es im Zuge der Sanierung kaum, einzig die Küchen wurden zum Korridor hin geschlossen. Ansonsten wurde von der Elektrik über Wasserleitungen bis hin zu den Küchen und Badezimmern alles erneuert. Dabei passte man den Ausbaustandard der bestehenden Wohnungen an den des Neubaus an. Einzig auf



Eingang des Hauses an der Eichwiesstrasse 5 und neues Treppenhaus.

den Einbau eines Lifts musste das Architekturbüro aus Platzgründen verzichten. Auch das Farbkonzept unterscheidet sich: Statt grün sind die Küchenschränke in einem frischen Hellblau gestrichen. Und weil die Bestandeswohnungen nicht über ganz so viel Tageslicht verfügen, verlegte man hier eine hellere Variante des Bambusparketts.

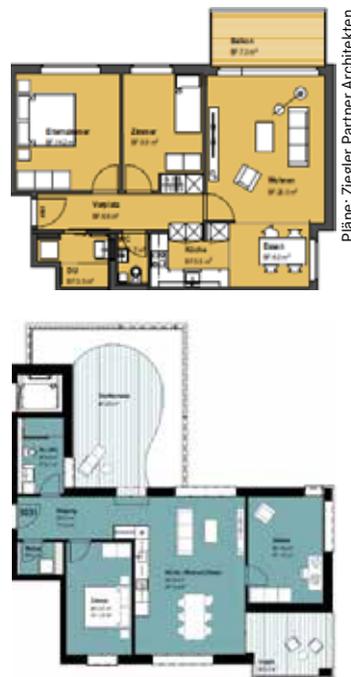
Ein Energielabel habe man nicht angestrebt, so Tobias Ziegler. Zwei Photovoltaikanlagen, die auf den Dächern der Neubauten installiert wurden, versorgen die Siedlung aber mit eigenem Strom. Erdsondenwärmepumpen liefern nachhaltige Wärmeenergie für Heizung und Wasser.

### Aufgewerteter Aussenraum

Jede Wohnung verfügt über eine Loggia, die je zwei Attikawohnungen in den Neubauten haben zusätzlich eine Dachterrasse. Die Zugänge zu allen Wohnhäusern führen über den zentralen Siedlungsplatz. Auch der Aussenbereich wurde komplett neu gestaltet, wie Holdener sagt: «Da blieb kein Stein auf dem anderen.» Damit die Erdgeschosswohnungen der bestehenden Gebäude nun ebenfalls barrierefrei erschlossen werden können, wurde die Topografie in der Mitte des Platzes leicht angehoben. Ein Spielplatz und Sitzbänke sorgen dafür, dass die mit einheimischen Gehölzen begrünte Anlage zur Aufenthalts- und Begegnungszone für

die Bewohnerinnen und Bewohner wird. Ein rollstuhlgängiges Wegnetz erlaubt Verbindungen zu den Nachbargrundstücken. Mit dem Auto gelangt man über die bereits bestehende Einfahrt an der Eichwiesstrasse in die Tiefgarage; sie wurde im Zuge des Umbauprojekts vergrössert und bietet nun 47 Autoparkplätze und Veloräume mit 180 Plätzen. Dazu kommen zahlreiche weitere oberirdische Veloparkplätze. Alle vier Häuser sind neu über die Tiefgarage zugänglich.

Ganz reibungslos verlief das Bauvorhaben an der Eichwiesstrasse nicht: Einsprachen von Anwohnerinnen und Anwohnern, die sich gegen die Verdichtung wehrten, verzögerten den Baustart. Die WBG Gallus hatte daher das Neubauprojekt an der Pius Rickenmann-Strasse vorgezogen. Der Spatenstich in der Überbauung Baumwies erfolgte im Oktober 2020, seit Mai 2023 sind alle vier Häuser bezogen. Die meisten früheren Mieterinnen und Mieter wohnen laut dem Präsidenten auch weiterhin in der Siedlung. Mit den Neubauten ist das Wohnungsangebot vielfältiger geworden und umfasst nun auch kleinere Zweieinhalbzimmerwohnungen. Dass viele junge Familien das Angebot an modernen und preiswerten Wohnungen an zentraler Lage schätzen – die Schulanlage befindet sich gleich um die Ecke –, zeigt ein Blick in den Velokeller, wo neben Veloanhängern auch zahl-



Pläne: Ziegler Partner Architekten

**Oben: sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit 68 Quadratmetern. Unten: neue 3-Zimmer-Attikawohnung mit 78 Quadratmetern und grosser Dachterrasse.**



**Die Wohnungen der Bestandesbauten erhielten helles Bambusparkett und hellblaue Küchen. Die Küchen wurden zum Korridor hin geschlossen, die Grundrisse ansonsten nicht verändert.**

reiche Trottinette aufgereiht sind. Die WBG Gallus kann sich ihre Mieterschaft aussuchen: «Für die 22 neuen Wohnungen gingen 120 Bewerbungen bei uns ein, obwohl wir sie nur auf unserer Website ausgeschrieben hatten», berichtet der Präsident.

#### **«Qualität vor Quantität»**

Die Bauherrschaft hat bei diesem Projekt keinen Aufwand gescheut: «Das Motto Qualität vor Quantität trifft hier tatsächlich zu», versichert Architekt Ziegler. Oder wie es Fredy Holdener sagt: «Wenn wir etwas machen, dann machen wir es richtig.» In den nächsten 15 Jahren seien nun keine grösseren Kosten mehr zu erwarten. Weil die Mieten nach der Sanierung leicht erhöht wurden und vor allem wegen der höheren Anzahl Wohnungen, erzielt die WBG Gallus einen Mehrertrag. Er erlaubt es der Genossenschaft, jedes Jahr einen Teil der Hypotheken zurückzuzahlen – zumal sie die Hypotheken noch zu Zeiten von tiefen Zinsen abschliessen konnte. Gleichzeitig möchte sie über neue Anteilscheine ihr Eigenkapital erhöhen. Eine seriöse Finanzplanung sei wichtig, um langfristig erfolgreich zu arbeiten: «Man muss den Banken zeigen, dass man das geliehene Geld wieder erwirtschaftet», sagt Holdener. «Dann sind sie auch bereit für einen nächsten Schritt.»

Ebenfalls anstehend ist die Erneuerung der Statuten, die an der nächsten Generalversammlung zur Abstimmung kommen wird. Seit gut einem Jahr beschäftigt die WBG Gallus, die heute 102 Wohnungen vermietet, zudem eine Geschäftsführerin in einem 65-Prozent-Pensum. Der Vorstand will sich vermehrt um die strategische Entwicklung der Wohnbaugenossenschaft kümmern. Und Präsident Fredy Holdener wird sich endlich etwas mehr Freizeit gönnen. ■