



Wohnbaugenossenschaft Obersee WBGO

Information zum Bauvorhaben
03. April 2019

*Mehrgenerationenhaus
Grünenstrasse, Rapperswil*

Projektverfasser
raumfindung architekten eth bsa sia
Rapperswil-Jona

Unser Antrag in Kurzfassung

Antrag Projektierungskredit Mehrgenerationenhaus Grünenstrasse

Unter dem Motto *Begegnung statt Isolation* haben wir die einmalige Chance, gemeinsam mit der Familie Tschopp (Grundstückeigentümer) ein Mehrgenerationenhaus für das Quartier an der Grünenstrasse zu entwickeln. Ziel ist das Neben- und Miteinander von verschiedenen Generationen zu erhalten und zu fördern. Schwerpunkt dabei sind Familien- und Alterswohnungen (WBGO total 5 Wohnungen).

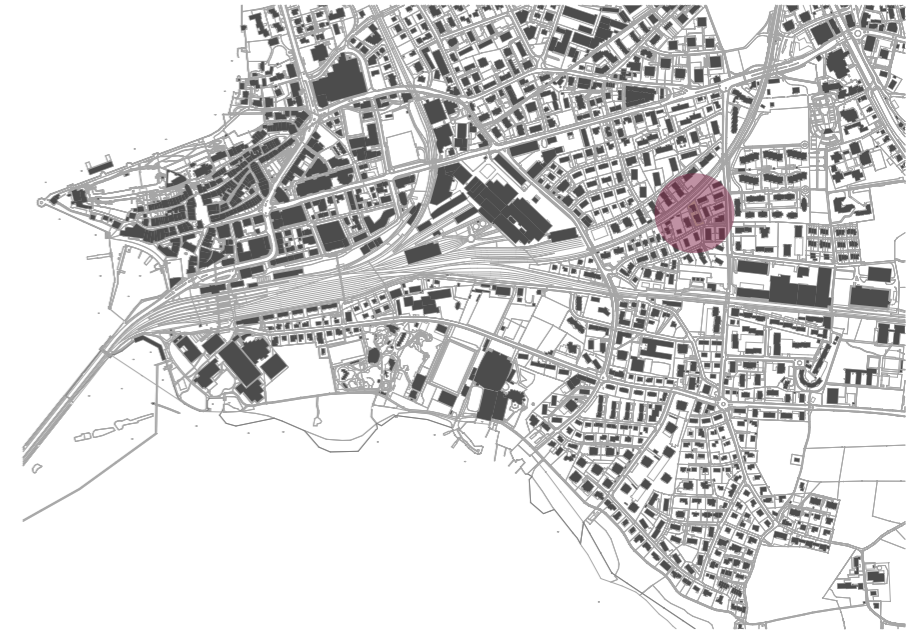
Ein ortsansässiges Architekturbüro hat in Zusammenarbeit mit dem Vorstand ein Vorprojekt für zwei architektonisch hochwertige Baukörper erarbeitet, die sich sinnvoll und städtebaulich vorzüglich in die umgebende Bebauung einpassen.

Anfang März wurde das Projekt zu einer Vorprüfung bei der Stadt Rapperswil-Jona eingereicht.

Um die erfolgreich begonnene Planung nun fortsetzen zu können, möchten wir das Bauvorhaben und einige wichtige Projektthemen in dieser Broschüre vorstellen und einen Kredit für die weitere Projektierung beantragen.



Westansicht



1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Seit einigen Jahren verfolgt der Vorstand der WBGO das Ziel, in Rapperswil-Jona weiteren bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Südquartier hatten wir bereits mehrmals die Fühler ausgetreckt.

Im vergangenen Jahr ist Herr Bernhard Tschopp mit einer Anfrage an uns hergetreten. Er suchte einen Partner für die Erstellung eines Mehrgenerationenhauses. Das bestehende Gebäude in der Grünenstrasse 33 in Rapperswil wurde 1929 errichtet und entspricht heute nicht mehr den Anforderungen an Energieeffizienz, Wohnkomfort und Altersgerechtigkeit.

1.2 Idee «Mehrgenerationhaus Grünenstrasse»

Ziel des Mehrgenerationenhauses ist, das Neben- und Miteinander von verschiedenen Generationen zu erhalten und zu fördern. Im Sinne von «Begegnung statt Isolation» werden bewusst Begegnungsräume geschaffen.

Im Vorfeld wurde von den heutigen Eigentümern zusammen mit der WBGO eine Machbarkeitsstudie erstellt und die Möglichkeit einer Realisierung aufgezeigt.

1.3 Projektierung

Auf der Parzelle könnten zwei Liegenschaften à 5 beziehungsweise 6 Wohnungen erstellt werden. Das Haus «Süd» würde Familie Tschopp erstellen, das Haus «Nord» die WBGO. Im Haus «Nord» sind zwei 2- und zwei 4 1/2-Zimmerwohnungen geplant, sowie eine erdgeschossige 5 1/2-Familienwohnung. Im Gesamten könnte die WBGO voraussichtlich 5 Wohnungen erstellen. Zusätzlich steht allen Bewohnern neben je einem privaten Balkon eine gemeinschaftliche Dachterrasse zur Verfügung. Die Gebäudevolumen sind durch ein gemeinsames Treppenhaus miteinander verbunden, Tiefgarage und die Begegnungsräume werden gemeinsam genutzt. Aufgrund der Grösse des Hauses «Nord» ist dieser Neubau eine ideale Ergänzung zu unseren bestehenden Liegenschaften.

Situationsplan



Open-Space

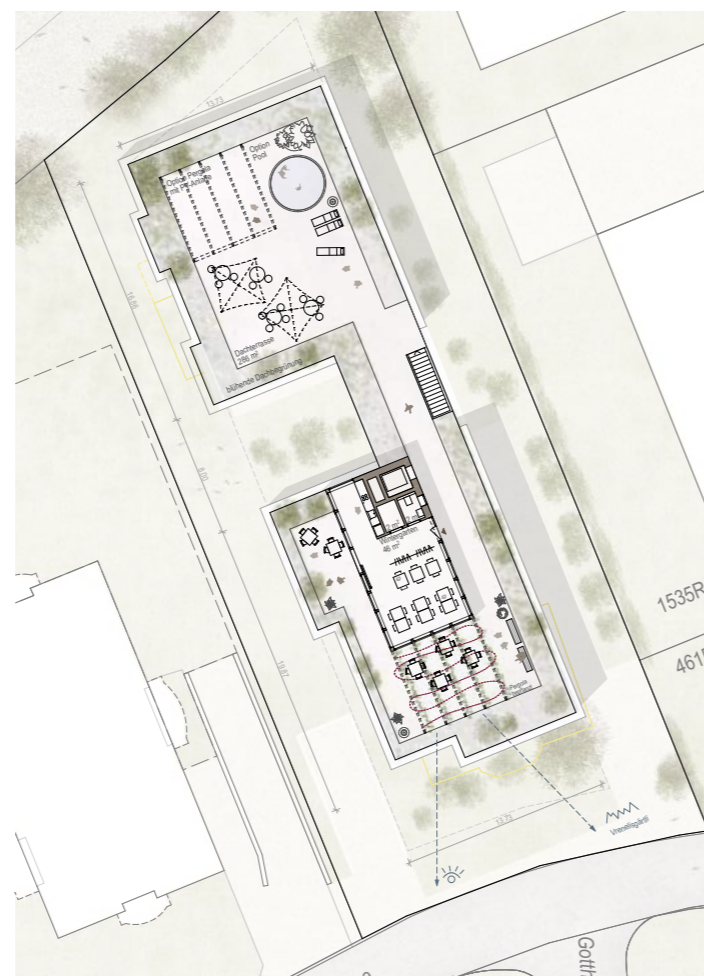




Dachterrasse



Regelgeschoss



Dachgeschoss

2. Finanzierung

2.1 Vorabklärungen

Erste Vorabklärungen mit der Migrosbank haben ergeben, dass eine Finanzierung ohne Mietzinserhöhung für die WBGO bei den bestehenden Liegenschaften möglich ist.

2.2 Mietzinse

Da wir noch keine detaillierten Abklärungen durchgeführt haben, kann über konkrete Zahlen noch keine Aussagen gemacht werden. Fakt ist, dass wir aktuell zu sehr günstigen Konditionen Geld für Hypotheken auf dem Markt beschaffen können (1 – 1.5%). Diese Hypotheken können - bis zu 10 Jahren - langfristig abgeschlossen werden. Da wir die Kostenmiete haben, wirkt sich dies direkt auf den Mietzins aus. Für die Erstellung von Neubauten ist es deshalb jetzt ein sehr guter Zeitpunkt.

2.3 Gesamtkosten Mehrgenerationenhaus Grünenstrasse

Im Rahmen des Vorprojekts wurde vom Architekt eine Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$) erstellt. Diese lassen einen Gesamtkostenrahmen für alle 11 Wohneinheiten + Gemeinschafts- und Allgemeinflächen von 6 Mio. Fr. erwarten. Die Grobkostenschätzung beinhaltet die Vorbereitungsarbeiten, das Gebäude mit Tiefgarage, die Umgebung, die Baunebenkosten mit Gebühren und eine Reserve. Begleitend zur nun folgenden Projektphase *Bauprojekt* (von Mai bis Dezember 2019) wird vom Architekt und den Fachplanern eine detaillierte Kostenschätzung erstellt. Für diese Planungsphase wird ein Projektierungskredit von 120'000 Fr. benötigt.

2.4 Weiteres Vorgehen

Wenn dem Antrag des Vorstandes für einen Projektierungskredit zugestimmt wird, werden detaillierte Abklärungen und Planungen in Auftrag gegeben. Wenn es zu keinen Verzögerungen kommt, könnte im 1. Quartal 2020 über einen definitiven Baukredit an einer ausserordentlichen Generalversammlung der WBGO abgestimmt werden.



3. Das künftige Mehrgenerationenhaus

3.2 Projektidee

Dank der Aufteilung in zwei Volumina und dem wohlthuenden Abstand der beiden Baukörper, passt sich das dreigeschossige Mehrgenerationenhaus in Proportion sowie architektonischem Ausdruck in das bestehende Umfeld ein. Der Aussenraum kann zwischen den Baukörpern hindurch fließen und wird durch die offene Erschliessung gleichzeitig Teil der Gebäude. Die elf Wohnungen sowie der flexibel nutzbare Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss werden auf drei Vollgeschossen angeboten. Alle Wohneinheiten werden behindertengerecht über eine zentrale Laubengängerschliessung mit Lift erschlossen. Während die Wohnungen sich für eine gute Besonnung und interessante Ausblicke gegen Westen und Süden wenden, orientiert sich der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss in den gemeinschaftlichen Erschliessungsbereich.

3.3 Umgebungsgestaltung und Zugang

Das Mehrgenerationenhaus orientiert sich gegen Süden zur Grünenstrasse hin. Es wird über einen Vorplatz erschlossen, der Eingangsbereich zur Erschliessung liegt gedeckt, mittig zwischen den Baukörpern. Nahe dem Vorplatz sind Veloabstellplätze, Besucherparkplätze, die Briefkästen sowie die Entsorgung situiert. Verschiedene Sitzgelegenheiten und Spielbereiche laden zum Verweilen und Austausch ein. Die Erschliessung erfolgt über offene Laubengänge, die als „OpenSpace“ einen „Vorraum“ zur Wohnung bilden und Raum für spontane Begegnungen schaffen. Die Zufahrt zur Einstellhalle mit 13 Parkplätzen befindet sich am tiefsten Punkt der Parzelle in südwestlicher Richtung.

3.4 Nutzungsverteilung

Insgesamt werden 11 Wohnungen (davon 5 WBGO) mit gut besonnten Balkonen und attraktiven Grundrissen angeboten. Die zwei 2.0-Zimmer Wohnungen des *Haus Nord* verfügen über 50m² Wohnfläche, die zwei 4.5-Zimmer Wohnungen über 109m² und die 5.5-Zimmer Gartenwohnung über 122m² Wohnfläche. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon von 10m², die Erdgeschosswohnungen über grosszügige Gartensitzplätze. Zusätzlich verfügen alle Wohnungen neben einem Abstellraum im Untergeschoss über ein gut nutzbares wohnungsinternes Reduit. Vom Wohn- und Essbereich aus bilden sich innerhalb der Wohnung interessante Sichtbezüge und die Erschliessungsfläche wird möglichst minimiert. Der Wintergarten kann von allen Bewohnern genutzt werden und bietet neben Rundumblick viel Licht und einen attraktiven zusätzlichen Aussenraum.

3.5 Konstruktion und Materialisierung

Die Tragkonstruktion basiert auf einer effizienten Massivbauweise. Dabei wird das Untergeschoss als unterhaltsarmes, monolithisch zusammenhängendes Bauteil in Beton erstellt. Die Aussenwände sind gemauert und aussen verputzt. Ein aussenliegender Sonnenschutz schützt vor der sommerlichen Überhitzung.





4. Schlussbemerkung

Gemeinsam möchten wir die einmalige Chance nutzen, unter dem Motto «Begegnung statt Isolation» die Generationenvielfalt im Quartier Grünenstrasse in Rapperswil zu erhalten und ein Neben- und Miteinander in attraktivem Wohnraum zu fördern.

Antrag

Der Vorstand beantragt einen Projektierungskredit in Höhe von maximal 120'000.00 CHF zwecks detaillierter Prüfung einer Beteiligung an der Projektierung des Bauvorhabens «Mehrgenerationenhaus Grünen».
Möchten Sie diesem Antrag zustimmen?

Rapperswil, 03. April 2019

Für die WBGO

Der Präsident: *A. Schuler*

Die Baukommission: *W. Eicher, A. Fässler*