



Das Erscheinungsbild der sieben Häuser der EBG Rapperswil im Südquartier verändert sich mit der Sanierung kaum, nur die Lukarnen verraten die neuen Dachwohnungen im vorderen, bereits sanierten Gebäude.

Eisenbahner Baugenossenschaft Rapperswil erneuert ihre denkmalgeschützte Gartenstadtsiedlung

100-jährige Siedlung partizipativ modernisiert

Von aussen sieht man den sieben Gartenstadthäusern im Rapperswiler Südquartier nicht an, wie sanierungsbedürftig sie sind. Aber der Innenausbau ist ein Flickwerk, die Wärme entweicht durch die Dächer, der Schallschutz ist schlecht und das Grundwasser drückt durch den Boden. Nach mehreren Anläufen und unter Einbezug der Bewohnenden hat nun die EBG Rapperswil die etappierte Sanierung der geschützten Bauten in Angriff genommen.

Von Esther Banz

Das Südquartier in Rapperswil (SG) ist eine Wohngegend, die in den vergangenen rund hundert Jahren allmählich entstanden ist: Südlich der Eisenbahnlinie Richtung Zürich gelegen und durchschnitten von einer weiteren Zugstrecke, dominieren Mehrfamilienhäuser verschiedenster Bauepochen und -stile das Strassenbild. Lose stehen sie ohne Bezug zueinander, Gewerbe hat es kaum. Wenige der Häuser sehen so aus, als wären sie

vor dem Zweiten Weltkrieg erbaut worden. Aber dann steht man plötzlich vor einer Siedlung mit zweistöckigen Altbauten. Dunkle Eternit-Walmdächer sitzen auf hellen verputzten Fassaden – fünf alleinstehene Häuser und zweimal zwei zusammengebaute bilden das Ensemble mit insgesamt achtzehn Wohnungen. Die Häuser stehen inmitten grosszügiger, gepflegter Gärten mit Beeten, Hecken, Wiesen, Blumen und Bäumen.

Die 1922 erbaute Siedlung ist das Relikt einer einst viel grösseren Gartenstadt. Gebaut hatte sie die Eisenbahner Baugenossenschaft (EBG) Rapperswil, die 2012 ihr hundertjähriges Bestehen feiern konnte. Ihre erste Gartenstadtüberbauung, «Baulos 1 und 2», wurde in den 1970er-Jahren abgerissen – Baulos 1 ist heute eine grosse grüne Wiese, auf Baulos 2 steht ein Hochhaus. Die dritte Überbauung, «Baulos 3», erstellte man 1922. Auch sie wollte man

abreissen und durch Hochhäuser ersetzen, die sieben Häuser wurden 1994 aber unter Schutz gestellt: Abreissen geht nicht, erneuern schon – aber mit Auflagen.

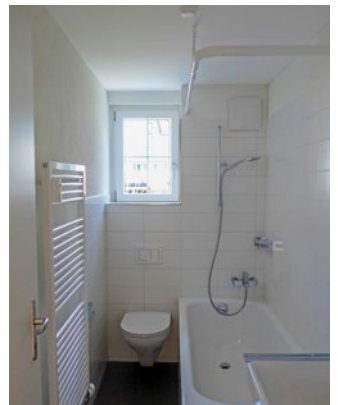
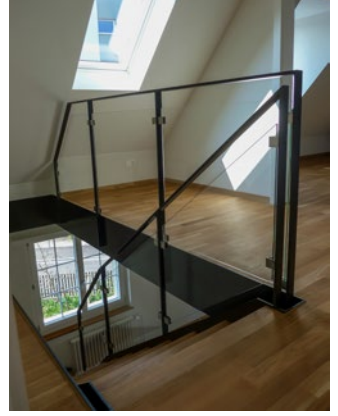
Sanieren unter Auflagen

Eine konventionelle Kompaktdämmung mit aussen aufgetragenen Dämmplatten war beispielsweise nicht möglich, auch Balkone durfte die Genossenschaft keine anbringen lassen. Und Anbauten wären im Erdgeschoss zwar möglich gewesen, nicht aber im Obergeschoss. Von den Einschränkungen erzählt Architekt Christoph Zihlmann. Die Vorgaben des kantonalen Denkmalschutzes seien aber nicht die einzige Herausforderung gewesen: «Eine weitere war es, die Siedlung in Übereinstimmung mit den Vorstellungen der stimmberechtigten Bewohnerinnen und Bewohner zu erneuern.»

In und an den sieben Häusern im Dreieck zwischen der Eisenbahn-, der Helvetia- und der Florastrasse waren in den vergangenen Jahrzehnten zwar die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten stets durchgeführt worden. Unter anderem wurden die Fassaden ausgebessert und frisch gestrichen, die Treppenhäuser und Holzläden er-



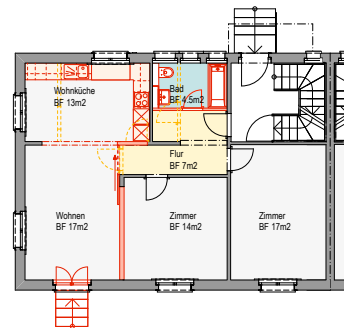
Bei den bestehenden Wohnungen wurden die Grundrisse angepasst und neue Wohnküchen geschaffen. Rechts oben und Mitte: Treppe einer neuen Dachmansionette und Zimmer.



neuert, es gab einzelne neue Bäder und Küchen, Leitungen wurden ersetzt und sogar zweimal alle Fenster. Dennoch drängte sich mehr und mehr eine Rundumerneuerung auf.

Mehrere Anläufe nötig

Ab den 1990er-Jahren gab es erste entsprechende Ideen und Projekte, die die Vergrößerung des bestehenden Wohnraums vorsahen; so plante man beispielsweise 1992 den Ausbau der Dachgeschosse. Und wie andere zuvor, sah auch das letzte Erneuerungsprojekt von 2015 einen Anbau vor. Sowohl von der Gemeinde wie auch von der kantonalen Denkmalpflege wäre dies genehmigt worden. Aber wie die vorherigen schaffte es auch dieses Projekt nicht in die Endrunde. Dass es eine grössere Renovation brauchte, blieb



Grundriss 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, 72,5 m²



Bilder: Christoph Zihlmann

Sieben Einzel- und zwei Doppelhäuser bilden das Gartenstadt-Ensemble. Es steht unter Ortsbildschutz.

Baudaten

Bauträger:

Eisenbahner Baugenossenschaft Rapperswil, Rapperswil

Architektur:

Architektur Atelier Christoph Zihlmann, Zürich

Bauleitung:

Reichelt Architektur + Bauleitung GmbH, Horgen

Umfang:

5 Einzelhäuser mit je 2 Wohnungen,
2 Doppelhäuser mit je 4 Wohnungen,

Ausbau aller Dachgeschosse zu insgesamt 5 Studios und 4 Maisonettewohnungen

Kostenvoranschlag (BKP 1–5):

8,2 Mio. CHF total
(zwei Bauetappen sind abgeschlossen, die drei weiteren folgen 2022/2023)

Mietzinsbeispiele:

neu (vereinheitlicht):

Studio, 49 m²:

1050 CHF plus ca. 105 CHF NK

3-Zimmer-Wohnung EG, 73 m²:

1200 CHF plus ca. 160 CHF NK

4-Zimmer-Wohnung OG, 82 m²:

1310 CHF plus ca. 170 CHF NK

5 1/2-Zimmer-Maisonette, 129 m²:

2200 CHF plus ca. 250 CHF NK

Zuschlag oder Abschlag zum Nettomietzins für die Gartenfläche: je nach Liegenschaft von minus bis plus 48 CHF pro Monat

Bilder: z/Vg.



Die Sanierungen erfolgen im unbewohnten Zustand und deshalb etappiert; den Bewohnenden stehen vier Ausweichwohnungen zur Verfügung. Oben Umbau der Wohnküchen, rechts Anlegen neuer Sickerleitungen.



indes offensichtlich – zum einen, weil die Bäder und Küchen sehr unterschiedlich ausgebaut waren und die Wohnungen insgesamt nicht mehr zeitgemäss, vor allem aber wegen der Dächer, die man als dringend erneuerungsbedürftig einstufte. Der Vorstand entschied, zuerst von Grund auf abzuklären, in welchem Zustand die Häuser sind.

An diesem Punkt kam Christoph Zihlmann ins Spiel, einer der Genossenschaftler hatte ihn empfohlen. Der Architekt hat sein Büro mit zwei Angestellten in der Stadt Zürich; bis dahin hatte er meistens mit privaten Bauherrschaften zu tun gehabt, das Projekt in Rapperswil war von einer anderen Dimension: Notwendig waren grössere Veränderungen, die sich nur wenig auf die Mietzinse auswirken durften – und das Ganze demokratisch abgesegnet. Zihlmann: «Es lag nahe, dass zusätzliche Wohneinheiten mehr Wohnraum schaffen und auch die Kosten breiter abstützen würden.»

Dachausbau schafft Wohnraum

So werden nun die Dachgeschosse mit Lukarnen und Dachflächenfenstern zu fünf Studios beziehungsweise zu Dachgeschossen von insgesamt vier zweistöckigen Maisonettewohnungen mit fünfzehn Zimmern ausgebaut. Weil dadurch für den Stauraum, der bis anhin im Dachgeschoss vorhanden war, im Keller Ersatz geschaffen werden muss, braucht es im Untergeschoss einen besseren Schutz gegen das von unten und an den Seiten durchdrückende Grund- und Starkregengwasser. Zihlmann: «In allen Kellern werden deshalb neue Betonböden eingebaut, in den zwei Doppelhäusern, bei denen der Grundwasserspiegel zuweilen sehr hoch ist, wird eine ‹Spitzenbrecherdrainage› verlegt.» Ausserdem werden die Deckenaufbauten zwischen den Wohngeschossen für eine bessere Schalldämmung mit Leichtbeton, Trittschalldämmung

und Anhydritunterlagsboden ertüchtigt, die Kellerdecken werden mit Zellulose wärmegeklärt.

Auch die Heizungsverteilungen werden auf Wunsch des Vorstands ersetzt, denn um die Häuser an diesem Standort dereinst mit Wärmepumpen beheizen zu können, braucht es Bodenheizungen. «Radiatoren wären wegen der benötigten hohen Vorlauftemperaturen nicht für eine Wärmepumpenheizung geeignet, da kämen als nichtfossile Wärmeerzeugung nur Holzschntzel- oder Pelletheizungen in Frage», erklärt der Architekt. Die Küchen werden zu Wohnküchen umgestaltet und mit einem Durchbruch mit den Wohnzimmern verbunden. Zu guter Letzt gibt es in den Erdgeschossen neu vom Wohnzimmer aus einen direkten Zugang zum Garten, mittels einer kleinen Treppe.

Erfolg dank Einbezug

Gemäss den Berechnungen belaufen sich die Kosten dieser und weiterer Massnahmen auf insgesamt über acht Millionen Franken. Das Projekt wurde im November 2019 an einer ausserordentlichen GV von einer Zwei-Drittel-Mehrheit der Genossenschaftsmitglieder angenommen – zur Freude des Architekten. Die hohe Zustimmung ist das Resultat eines sorgfältigen gemeinsamen Prozesses, sagt Zihlmann: «Als Erstes wurde ich in eine Sitzung des Vorstands eingeladen und habe einfach einmal zugehört. Danach machten die damalige Präsidentin und ich zusammen eine ausführliche Begehung, ich sprach mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und habe alles aufgenommen, was ihnen wichtig war.» Später folgten weitere Begehungen mit einem Bauingenieur und mit verschiedenen Installateuren. «Das ergab eine gründliche erste Diagnose in Bezug auf die Bautechnik, aber auch auf die Wohnungsgrössen, den Wohnungsmix, die Nutzung, die Sorgen und Wünsche der Bewohnenden.»

Danach haben der Architekt und der Vorstand Teilprojekte definiert und diese an drei Informationsanlässen vorgestellt. Eingeladen waren ausschliesslich die Mieterinnen und Mieter der betroffenen Siedlung (die Baugenossenschaft hat zwei weitere Überbauungen), sie konnten konsultativ über die Vorschläge abstimmen. «Wir zeigten verschiedene Varianten auf, zum Beispiel auch die eines Anbaus – wie viel Wohnfläche dadurch gewonnen und was das an Mietzinsaufschlag bedeuten würde.» Die neue Treppe in den Garten sei ein gutes Beispiel für die Mitwirkung der Mieterschaft, sagt Zihlmann: «Diese Idee gab Gesprächsstoff für Gegner und Befürworterinnen und setzte sich letztlich bei der Mehrheit durch.» Der Prozess, den man durchlaufen habe, sei für ihn rückblickend – viel mehr als die eigentliche architektonische Arbeit – das Spezielle an diesem Projekt: das Demokratische, die Partizipation. Sandra Aebischer, Vorstandsmitglied und Leiterin der Baukommission, ergänzt: «Dass das in dieser Gartenstadtüberbauung gelungen ist, in der die Mieterinnen und Mieter ein wenig wie in Einfamilienhäusern wohnen, mit weitgehenden Freiheiten und Rechten, ist schon bemerkenswert.»

Zwei Jahre nach der erfolgreichen Abstimmung ist ein Einzelhaus vollständig saniert, ein Doppelhaus mit neu sechs Wohnungen wird im Dezember bezogen. In die Studios kommen neue Mieterinnen und Mieter; elf Parteien ziehen wieder in ihre bisherigen Wohnungen ein, vier Parteien ziehen um, und für die drei noch zu realisierenden neuen Maisonettewohnungen liegen Bewerbungen von Familien vor. Für die Dauer der Gesamterneuerung brauchte die EBG dank der fünfteiligen Etappierung lediglich vier temporäre Ausweichwohnungen. Der Rest war Tetris. Und die rundum sanierten Wohnungen wie auch die neuen Lofts sind Bijoux, erneuert mit hochwertigen Materialien. ■