

BÜRGERHEIM

„Projektwettbewerb Bürgerspital“



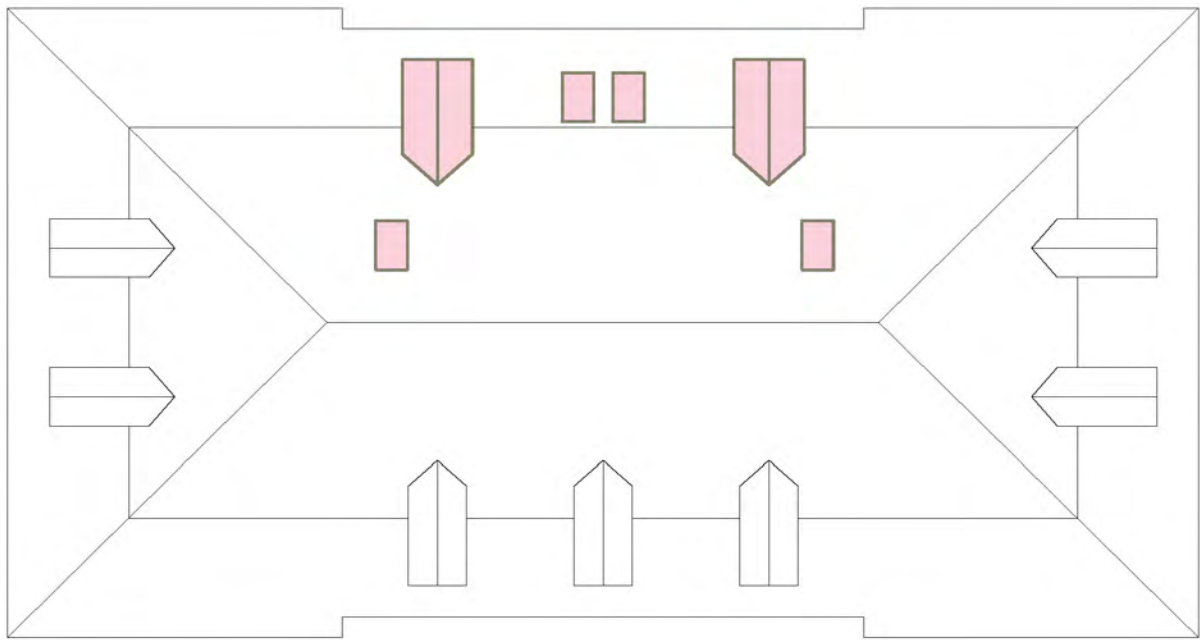
Situationsplan 1:200

Umgang mit Bestand

Die Sanierung von historischer wertvoller Bausubstanz erfordert vor Baubeginn eine intensive Erforschung derselben. Das Bürgerspital erzählt uns etwas von der Fülle des gesellschaftlichen Lebens in Rapperswil. Die nun erforderliche Sanierung mit teilweiser Umnutzung soll der Geschichte und der karitativen Tradition des Hauses Rechnung tragen und es für die Zukunft vorbereiten.
Im Projekt Bürgerheim sollen sämtliche Eingriffe minimiert werden, zur Schonung von wertvoller Bausubstanz. Unsensible Eingriffe sollen zurückgebaut werden. Neue Elemente werden nach Möglichkeit rückbaubar konstruiert. Während jeder Bauphase wird die Planung mit eventuell neu auftretenden Erkenntnissen abgeglichen und angepasst um ein optimales Ergebnis zu erreichen. Dies erfordert die Bereitschaft zu einer intensiven Baubetreuung über das Standardmass hinaus.

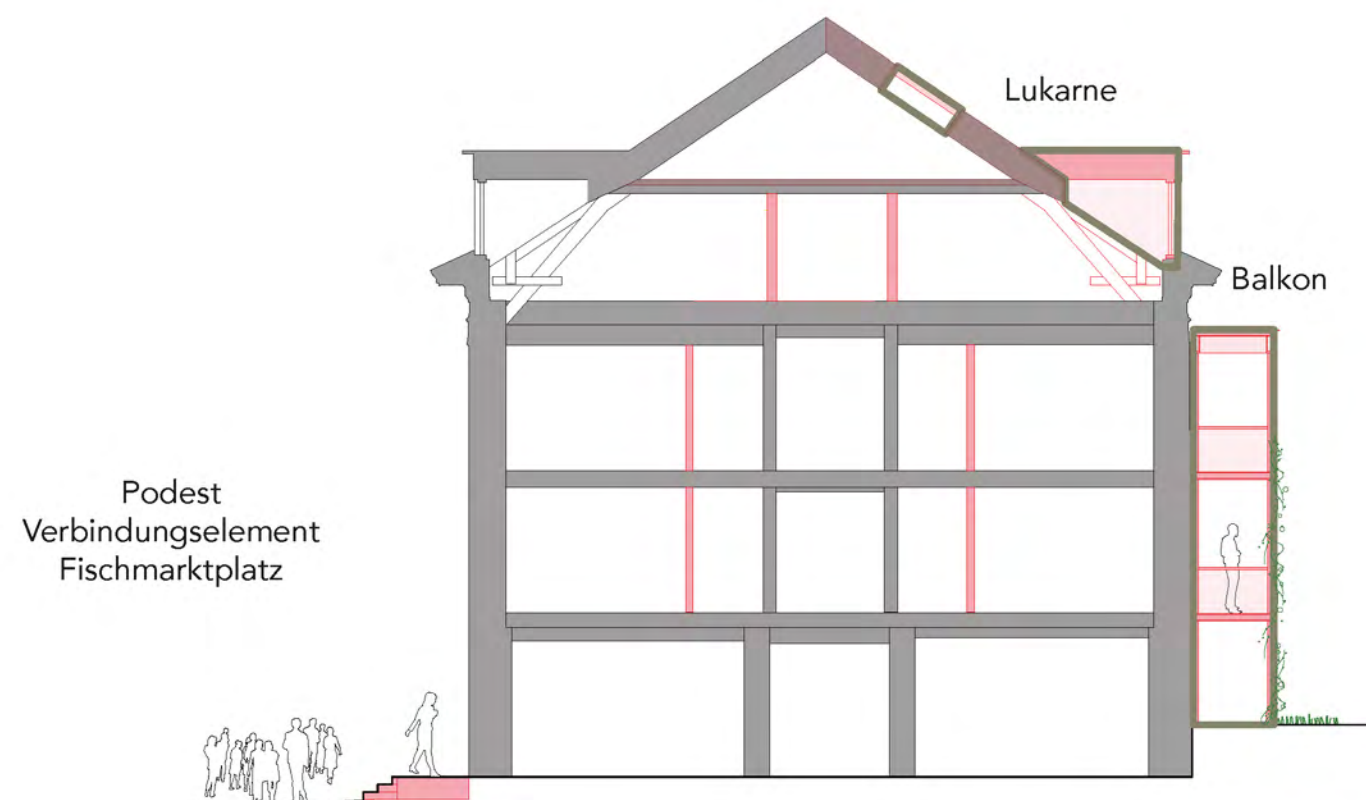
Konzeption

Die Typologie der Rapperswiler Altstadt ist gekennzeichnet durch geneigte Dächer, teilweise mit Gauben und/oder mit Oberlichtern. Dieser Charakter des Daches ist auch für das Bürgerspital massgebend und wird in die neu zugefügten Elemente übertragen.
Die Nordseite des Bürgerspitaldaches spiegelt sinngemäss die vorhandenen Elemente der Südseite des Daches. Die Dachgauben sowie zwei Dachdenster sind den Wohnungen zugeordnet und ein zweigeteiltes Oberlicht erhält das Treppenhaus. Durch die angegedachte Energieversorgung durch Fernwärme kann auch der nachträglich zugefügte Kamin entfallen und das Dach wird in seiner Form bereinigt.



Dachansicht - Schema

Im Norden sind die Balkone als vorgesetzte und leichte vertikale Struktur geplant, die die Bewohner mit der ruhigen Umgebung des Gartens verbindet. Im Süden erweitert sich die Plattform als horizontales Element, das zur Lebendigkeit des Platzes beiträgt.
Sowohl die beiden neuen Lukarne als auch die Balkone fügen sich harmonisch in das historische Gebäude ein.



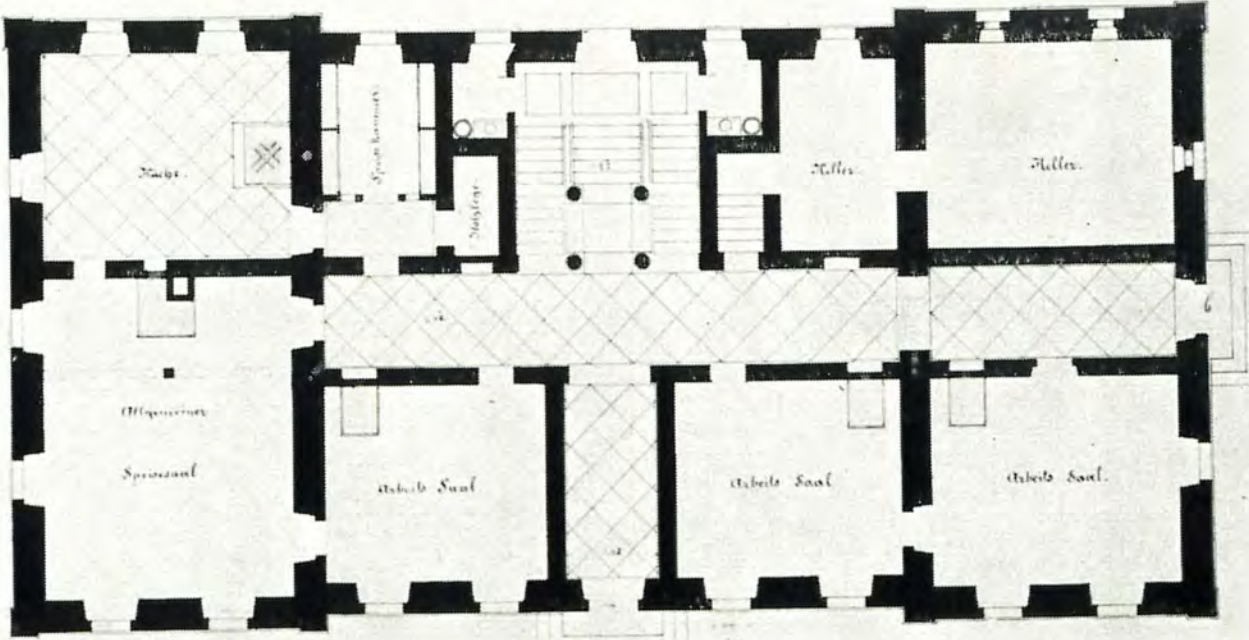
Querschnitt - Schema



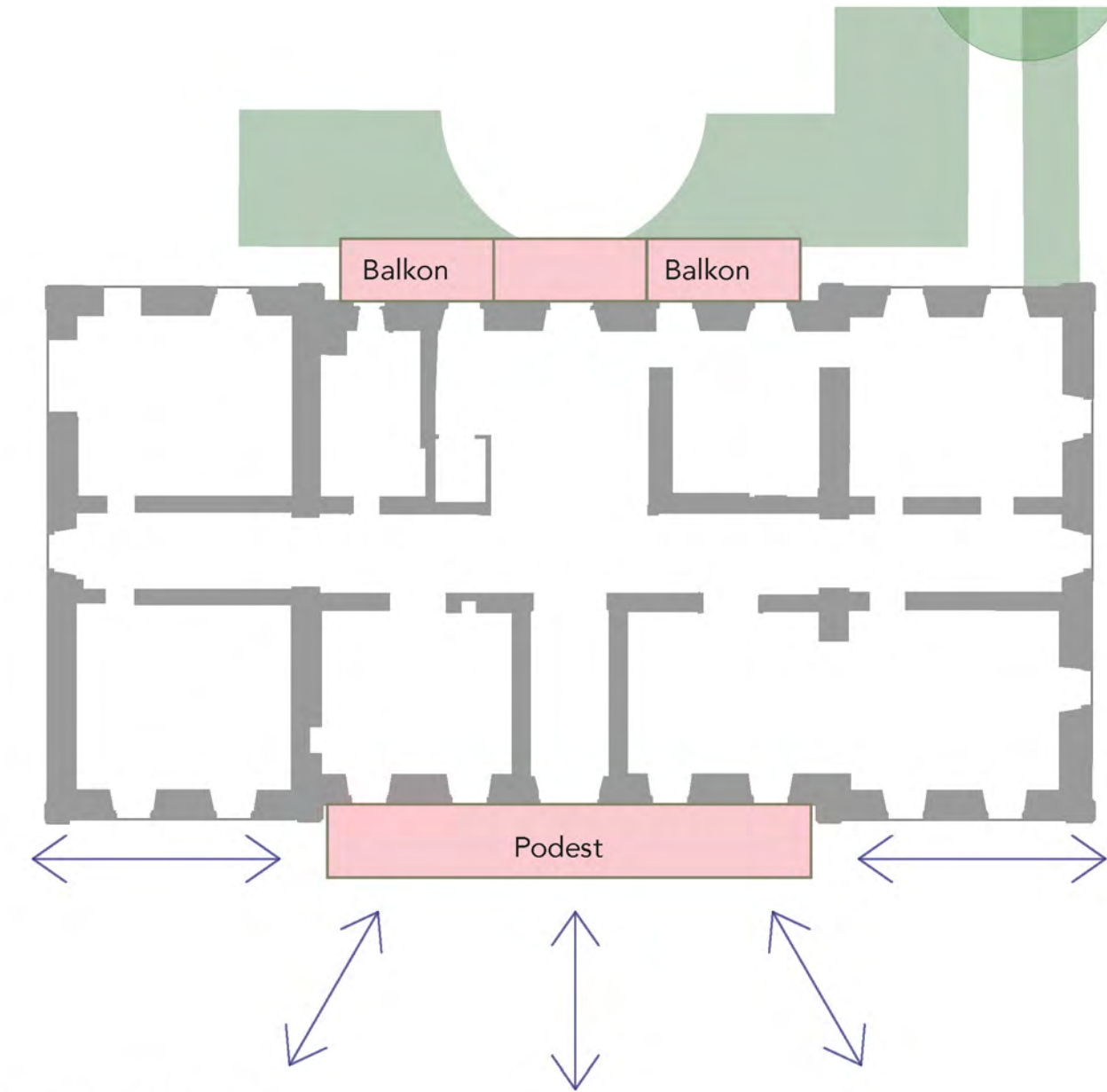
Volumetrie - Schema

Im Originalplan des Bürgerspitals ist klar ein Längskorridor definiert, der die angrenzenden Räume miteinander verbindet. Diese Idee wird wieder aufgegriffen und weiterentwickelt. Der zentrale Korridor wird mit dem Zugangskorridor als Transitbereich vereinigt. Die Lobby wird in ihrer Artikulation als Aufenthaltsbereich für die Nutzungen A, B und E ergänzt. Die soziale Interaktion zwischen den Nutzern wird so verstärkt.

Das Nutzungsschema ist klar abgegrenzt: im Norden der private Bereich, im Südwesten der privat-öffentliche Bereich und im Südosten der öffentliche Bereich. Der südliche Bereich wiederum verfügt über die jeweiligen ergänzenden Dienstleistungsflächen.



Rapperswil Heiliggeistspital. Grundriss EG, Originalplan von Felix Wilhelm Kubly, 1843. Stadtarchiv Rapperswil



Grundriss EG - Schema

Der Fischmarktplatz ist einer der identitätsstiftenden Plätze in Rapperswil. Das Bürgerspital als platzbeherrschender Solitär interagiert jedoch wenig mit diesem.

Aus diesem Grund verstärken wir mit einer akzentuierten Geste diese Beziehung. Der öffentliche Eingang des Bürgerspitals öffnet sich zum Platz hin mit einem Podest, das den Proportionen des Gebäudes und des Platzes entspricht. Das in Sandstein ausgeführte Podest besteht aus einer Kombination von zwei Spiegellampen und einer Reihe von Stufen, die auch als Sitzgelegenheiten genutzt werden können. Das Podest unterstützt eine nuancierte Integration des Bürgerspitals mit dem Platzraum, und lädt zum Besuch ein.

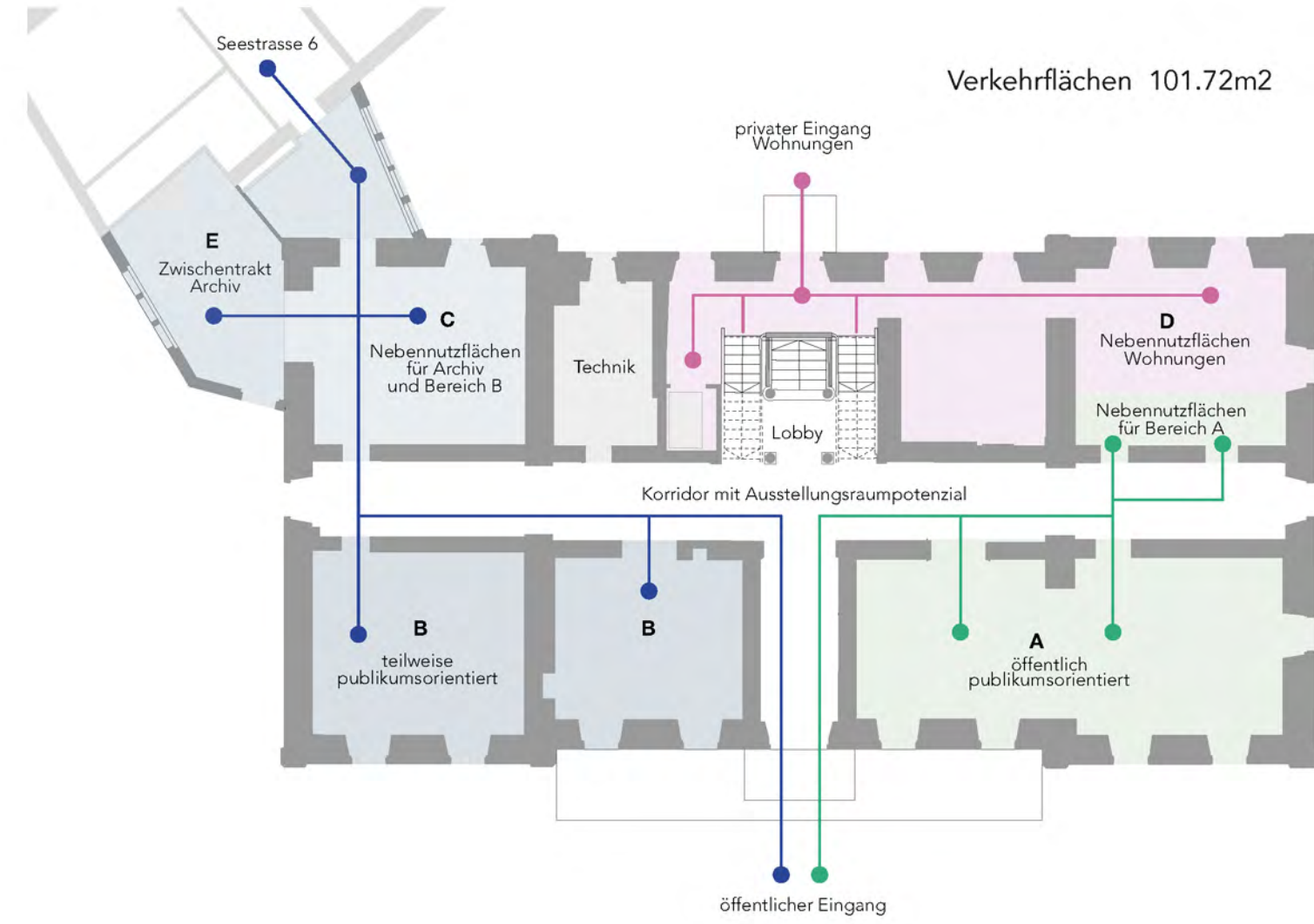


Ansicht Ost 1:100

Der Innenhof im Norden des Gebäudes besteht aus einem Garten mit blühenden Sträuchern und hohen Bäumen. Die Balkone sind als zwei eigenständige Baukörper in der Mitte des fünfachsigen Mittelteils angeordnet und öffnen sich zum Innenhof hin. Die beiden zweifachsign Seitenrisalite bleiben unangetastet. Im Falle eines Rückbaus des Verbringskörpers könnte das Gebäude in seine ursprüngliche Gestaltung zurückgeführt werden.



Ansicht Süd 1:100



Nutzungsschema publikumsorientierter Bereich

Eine leichte Abtrennung aus Metall und Glas trennt die privaten und öffentlichen Nutzungen im Gebäude. Sie befindet sich zwischen der Treppe der Lobby und dem privaten Zugangsbereich der Wohnungen.

Der Längskorridor hat ein grossartiges Potenzial, um temporär als Ausstellungsfläche oder Galerie zu dienen, die zu den jeweiligen Ausstellungen in den Sektoren A und/oder B hinzugefügt werden könnten.

Die Lobby vermittelt den Eindruck, dass das Gebäude im EG ein offener und einladender Ort ist. Durch die vierseitige Öffnung wirkt diese leicht und verbindend.

4.2: Wohnung 91,5

2.5.2: Wohnung 98,5

1.5.2: Wohnung 23,0

2.2: Wohnung 49,5

1.5.2: Wohnung 39,5

1.5.2: Wohnung 45,0

Die 4-Zi-Wohnung und die 2.5-Zi-Wohnung verfügen über zwei Etagen, deren Räume durch Dachgauben und Oberlichter belichtet werden. Die 1.5-Zi-Wohnung und die 2-Zi-Wohnung bieten im oberen Stockwerk einen zusätzlichen Stauraum oder eine Schlafnische.

Wie in den Wohnungen in den unteren Geschossen verfügen die Wohnungen über Service-Kerne, die eine halbunlaufende oder unlaufende Zirkulation ermöglichen und die Wohnungen grosszügig erscheinen lassen. Alle Zimmer im DG 01 sind durch Lukarnen belichtet.

Das Treppenhaus und der Aufenthaltsbereich werden durch ein doppeltes Oberlicht beleuchtet.

Der Technikraum für den Aufzug ist über eine Klapptreppe erreichbar.



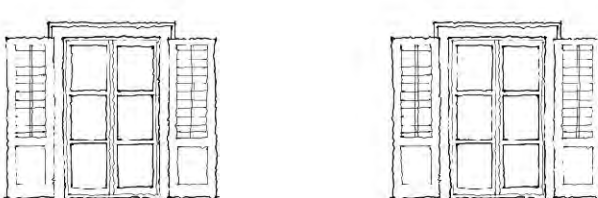
Schema der Wohnungsverteilung

Grundriss Dachgeschoss 01 1:100



Grundriss DG 02 / Kehlboden 1:100

Balkon

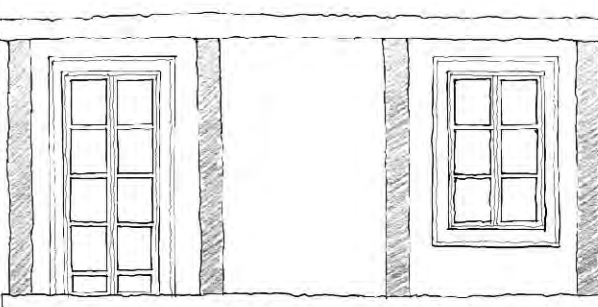


Two small architectural drawings of balconies. The left one shows a balcony with a decorative railing and a small roof. The right one shows a balcony with a decorative railing and a small roof, similar to the first one.



A black and white photograph of a building facade in Rapperswil, Switzerland. The building features several balconies with ornate metal railings and decorative elements. The balconies are located on the upper floors of the building.

Balkone in der Altstadt von Rapperswil
Hauptplatz



Two architectural drawings of balconies. The left one shows a balcony with a decorative railing and a small roof. The right one shows a balcony with a decorative railing and a small roof, similar to the first one.



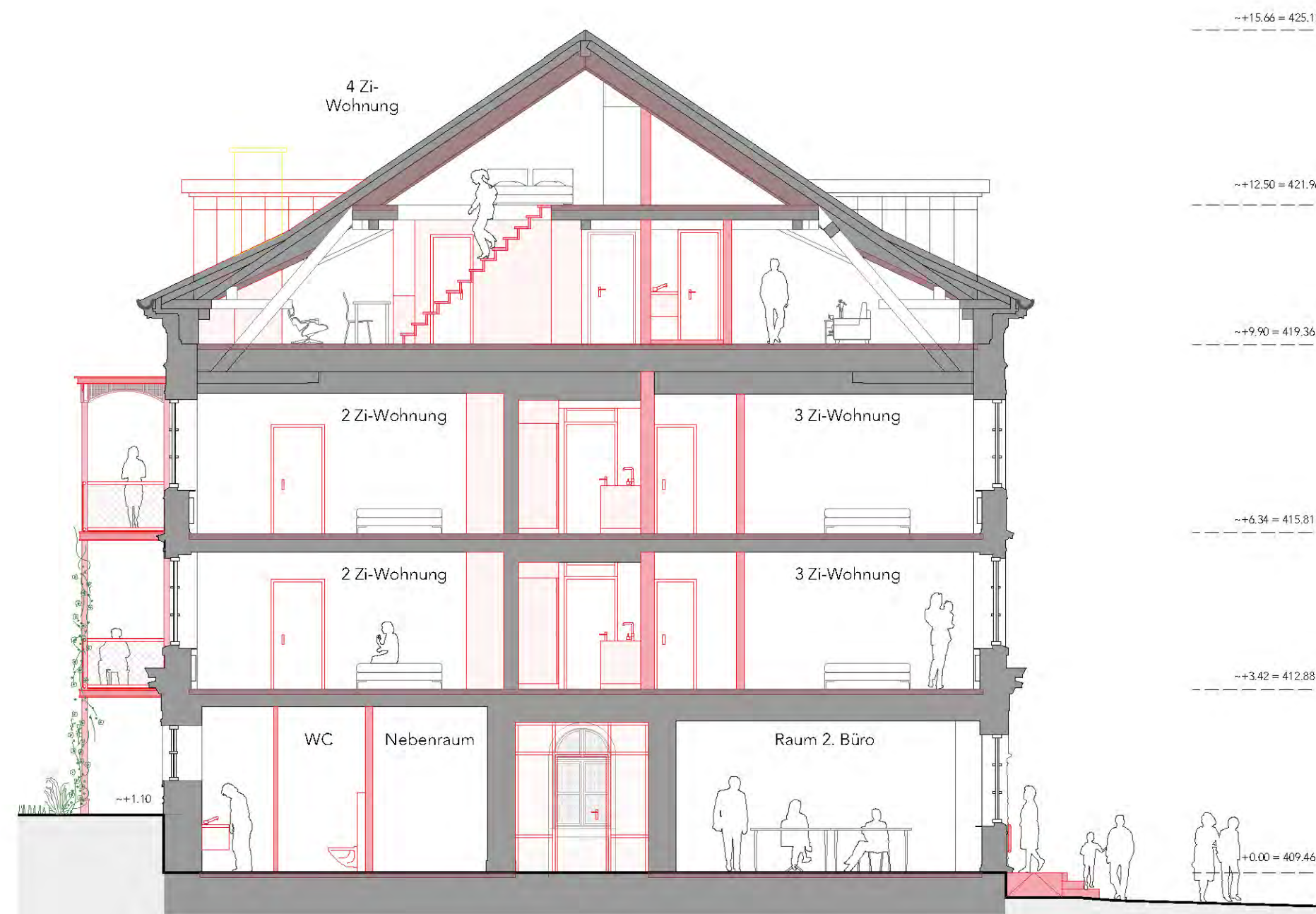
A black and white photograph of Villa Merian in Basel, Switzerland. The villa is a large, light-colored building with a central entrance and a balcony. The building is surrounded by a garden and a fence. The photograph is signed 'Merian' and dated '1903'.

Villa Merian, Basel. Postkarte, 1903

In der historischen Altstadt von Rappertswill gibt es zahlreiche gelungene Beispiele für angebauter oder vorgestellter Balkon-, und Pergolakonstruktionen in Metall. Die Konstruktionen integrieren sich angemessen in die Bausubstanz und überzeugen durch ihre filigrane Gestaltung.

Für das Bürgerportal erscheint es uns daher folgerichtig diese Konstruktionsmethode aufzugreifen und eine der Entzerrungsziele des Gebäudes eingebrachte Lösung zu suchen. Die Idee ist, das Gebäude von der Straße her zu betreten, indem man sich zunächst vor das Gebäude gestellt wird, ohne die Bausubstanz anzuführen. Für den Zugang muss lediglich je eines der Fenster zu einer Türe erweitert werden.

Der Abschluss der Konstruktion ist in den kunstvollen Strukturen aus der Mitte des Gebäudes zu sehen. Jedes der Fenster wird als Laibung, insofern, die mit einem einfachen Gitter ausgefüllten Bögen leiten sich aus den Bogenformen der Fenster im EG bzw. den Andeutungen von Bögen in den Lukanen ab.



Querschnitt 2 1:100

Mietwohnungen

Geschilderter Nettonetmiete in CHF, typisches Objekt, 200q, 200q-Preisspanne (Mietzins, 2022)

Kategorie	Nettomiete (CHF)
Doppelwohnzins	~18,500
SG	~14,500
CH	~13,500

Angebot & Nachfra...

Anzahl der Suchen pro 100 Einwohner, typisches Objekt, 200q-Preisspanne (Mietzins, 2022)

Kategorie	Anzahl der Suchen pro 100 Einwohner
Doppelwohnzins	~15
SG	~10
CH	~5

Angebot & Nachfra...

Mindestens nachgefragte & angebotene Zimmerzahl in % (Rappeswil-Lenz, 2022)

Kategorie	Mindestens nachgefragte & angebotene Zimmerzahl in %
Doppelwohnzins	~10%
SG	~5%
CH	~2%

Unser Projekt Bürgespital reagiert auf den Mangel an 1 und 2-Zimmer-Wohnungen in Rapperswil. Wir bieten 12 vielfältige, unterschiedliche und attraktive Einheiten auf jeder Etage mit Aussenraum und Aussicht, die das Panorama und den historischen Charakter des Gebäudes umrahmen.

Zusätzlich werden auf jeder Etage 5 grössere 3-4-Zimmer-Wohnungen angeboten. Diese sind auf drei Seiten des Gebäudes ausgerichtet.

Die geschätzte Nettomiete in Rapperswil beträgt im Jahr 2022 rund 1740 - 2250 CHF. Diese Mietpreise sind im Vergleich zu St. Gallen mit ca. 1330-1850 CHF höher. Während der Durchschnitt in der Schweiz bei 1510 - 2290 CHF liegt.

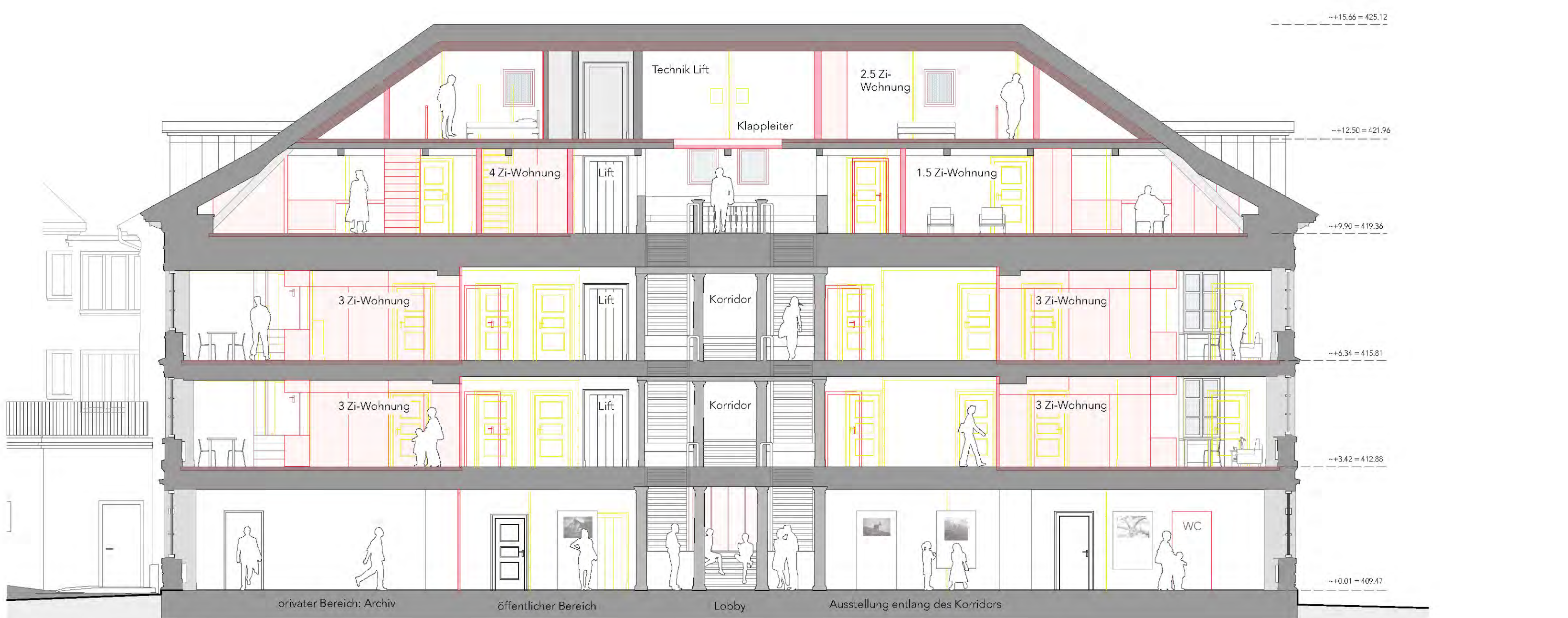
In Rapperswil wird berichtet, dass es einen hohen Prozentsatz von Anmeldungen zur Wohnungssuche im Verhältnis zu den angebotenen Wohnungen gibt. Suchabos (gezielt im Gebiet) 3% und Suchabos (Umkreissuche) 1.9%. Angebotene Wohnungen 2.6%. Dies entspricht der Situation, dass die Nachfrage in dem auf den Websites angebotenen Suchradius (die derzeit am häufigsten genutzte Form der Suche) nicht das Spektrum der Nachfrage in der Gesellschaft abdeckt.

Es besteht eine grosse Nachfrage nach Wohnungen mit 1-2 Zimmern, und das Angebot an Wohnungen ist zu gering. Die Spanne liegt bei 35,3 % nachgefragter Wohnungen im Verhältnis zu 0 angebotenen Wohnungen. Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmern sind auf dem Markt weniger nachgefragt, und es gibt ein grösseres Angebot an diesen Wohnungen. Die Spanne liegt bei 29,4 % nachgefragter Wohnungen im Verhältnis zu 75 % angebotener Wohnungen. Bei Wohnungen mit 5 oder mehr Schlafzimmern reicht die Spannweite von 17,6 % nachgefragten Wohnungen gegenüber 25% angebotenen Wohnungen.

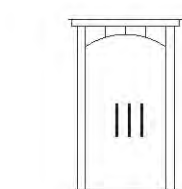
Source: Gemeindeinfos, Raiffeisen

Info Wohnungen

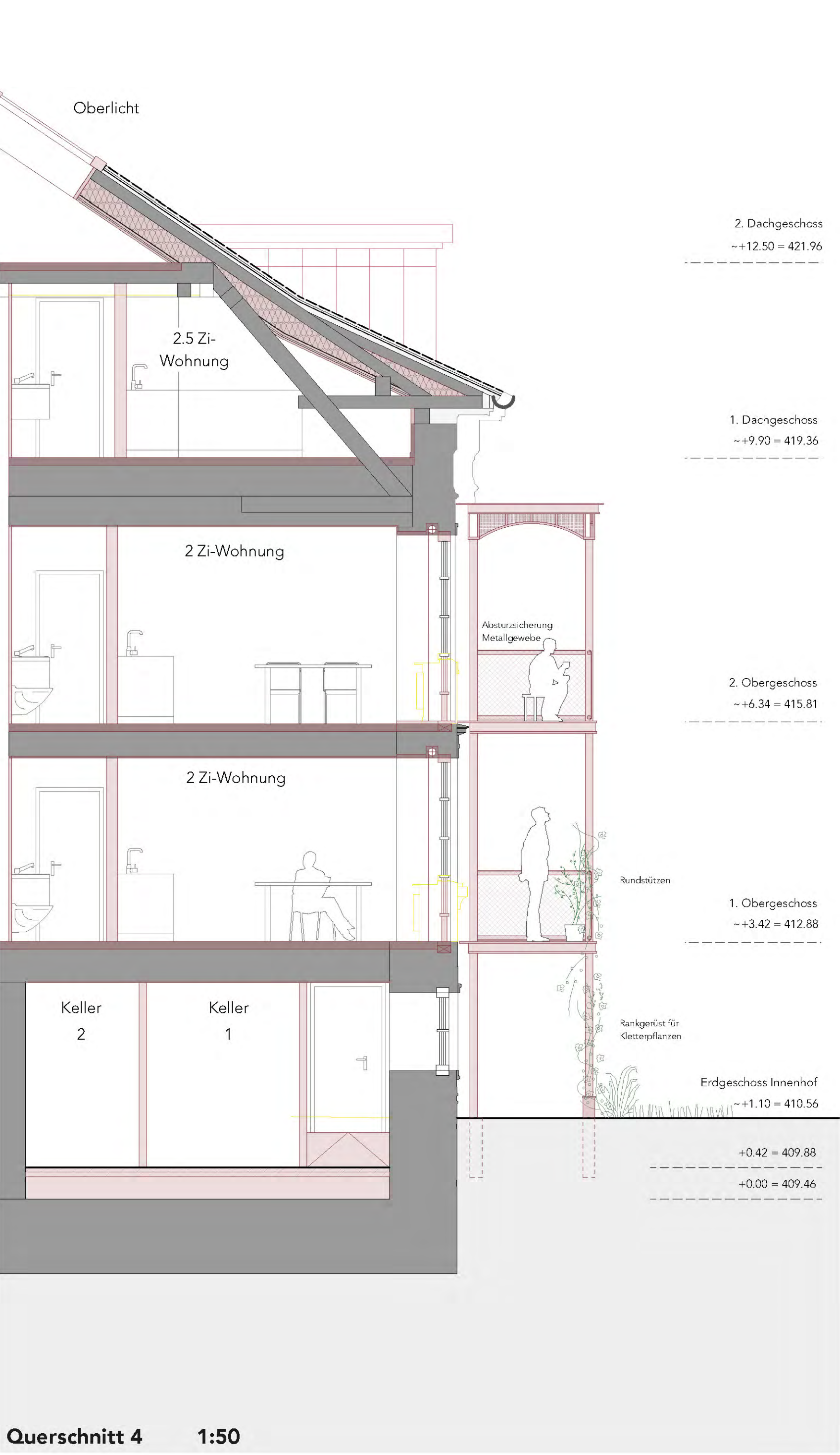
Anzahl Wohnungen		Geschossfläche GF		Hauptnutzfläche HNF		Nebennutzfläche NNF		Verkehrsfläche VF		Aussen-Geschossfläche AGF	
Grösse	Anzahl	Geschosse	m2	Geschosse	HNF	Geschosse	m2	Geschosse	m2	Geschosse	m2
1	2	EG	470m2	EG	186m2	EG	65m2	EG	55m2 / 82m2	EG	32m2
1.5	2	1. OG	485m2	1. OG	308m2	1. OG	85m2	1. OG	63m2	1. OG	17m2
2	5	2. OG	485m2	2. OG	308m2	2. OG	85m2	2. OG	63m2	2. OG	17m2
2.5	3	DG	470m2	DG	224m2	DG	6m2	DG	50m2	DG	-
3	4	KB	195m2	KB	30m2	KB	21m2	KB	-	KB	-
4	1										
Total	17	GF Total	2'105m2	HNF Total	1'056m2	NNF Total	109m2	VF Total	231m2 / 82m2	AGF Total	66m2



Längsschnitt 1 1:100



Konstruktiver Aufbau und Materialisierung



Das grösste Potential zur energetischen Verbesserung des Hauses bietet das Dach. Die aussere Höhenlage des Daches sollte nach Möglichkeit nicht oder nur geringfügig geändert werden. Die bestehenden Dachabschlüsse und Gesimse sind darauf abgestimmt und wenig anpassbar. Nach innen kann die Dachkonstruktion hingegen gut auf heutige Normen erweitert werden. Da es von Vorteil ist, das Dach als Ganzes zu sanieren, kann der Kehldachanteil den Wohnungen zugeschlagen werden ohne signifikante Zusatzkosten. Die endgültige Stärke der Neukonstruktion hängt von den energetischen Berechnungen ab. Die bestehenden Sparrenlagen, bzw. die bestehende Primärkonstruktion des Dachstuhls bleibt idealerweise unverändert und wird lediglich verstärkt falls nötig. Die Dacheindeckung wird zur Wiederverwendung beiseitegelegt. Vor der Wiedereindeckung werden die Ziegel gereinigt und kontrolliert. Beschädigte Ziegel können ausgetauscht und neu unter die bestehenden gemischt werden. Die neuen Innenschalen können zur Erhöhung des Lärmschutzes freischwiegend an die neue Dachkonstruktion gehängt werden.

Die bestehende Fassade kann aussen nicht verändert werden. Sämtliche Möglichkeiten zu einer energetischen Sanierung von aussen entfallen somit. Eine Sanierung bzw. Verbesserung der Aussenwände von innen sind ebenfalls Grenzen gesetzt. Eine durchgehende Innendämmung ist praktisch nicht zu realisieren. Zahlreiche Wand-, Boden- und Deckenschlüsse sind eine Quelle zahlreicher bauphysikalischer Problemstellen. Die alten Baukonstruktionen sind diffusionsoffene Strukturen und sollten in dieser Hinsicht nicht verändert werden. Punktuell können Verbesserungen in Heizkörpernischen vorgenommen werden. Ebenso ist bei der Sanierung auf eine Verbesserung der Luftdichtheit zu achten. Zur Vermeidung von Feuchtschäden sind im vorliegenden Konzept keine Nasszellen direkt an die Aussenfassaden gelegt worden. Allfällige bestehende Verkleidungen sollten auf ihre Hinterlüftung geprüft werden.

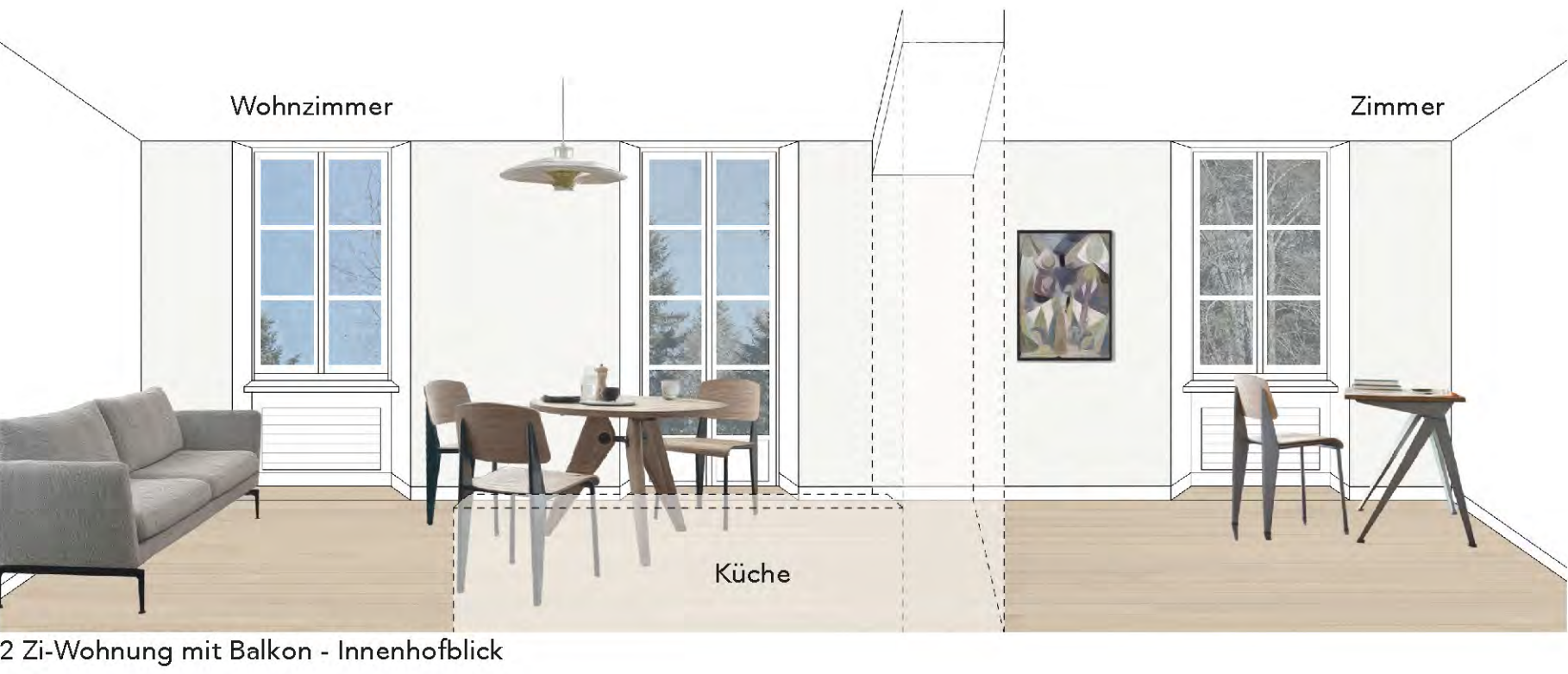
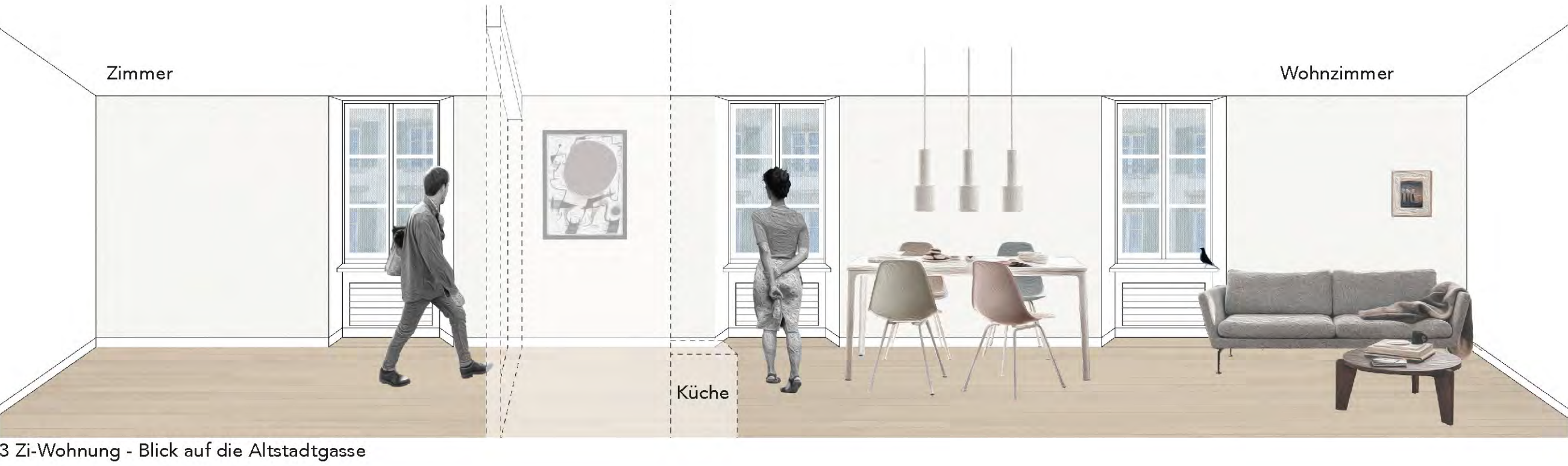
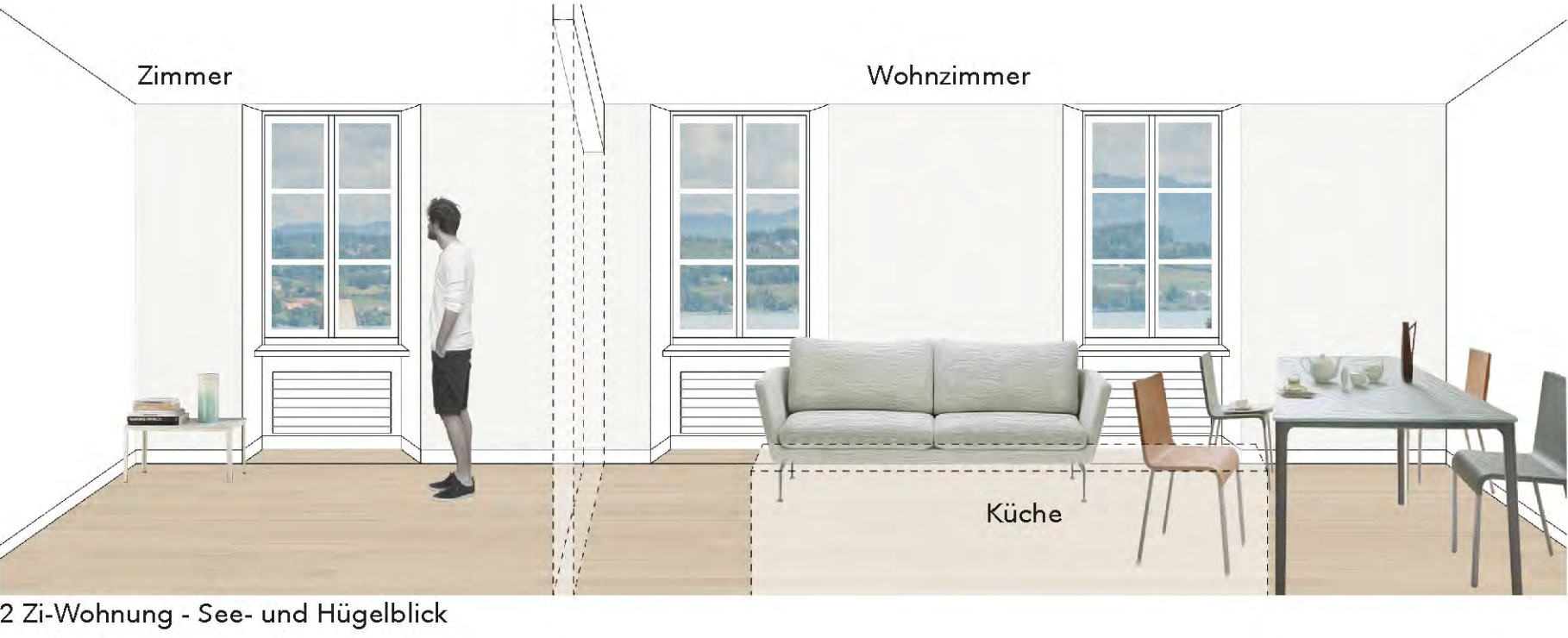
Den Geschossdecken kommen wichtige Aufgaben im Lärmschutz zu. Es muss allerdings im Extremfall eine raumweise individuelle Lösung gesucht werden. Jeder Raum muss geprüft und danach ein Gesamtkonzept erstellt werden. Räume mit geschützten Deckenverkleidungen müssen anders behandelt werden, als Räume mit geschützten Bodenflächen. Es kommt auch darauf an ob geschützte Decken- oder Bodenverkleidungen de- und remoniert werden können. Im einfachsten Fall sind nur die Deckenbalken schützenswert. Grundsätzlich weisen Holzbalkendecken aufgrund ihres geringen Gewichtes ungenügende Luftschall- und Trittschallkennwerte auf, und sollten zusätzlich beschwert werden. Zusätzlich ist ein schwingend verlegter Unterlagsboden von Vorteil. Dieser kann auch im Trockenverfahren (Estrich Wabe mit Granulatschüttung) eingebaut werden um unnötige Baufeuchte zu vermeiden. Zwischen den Sparren bietet sich eine Auflockerung mit Mineralfaserflocken oder ähnlichem an. Wenn neue Unterdecken zur Verwendung kommen, sollten diese weicheelastisch abgehängte biegeeweiche Konstruktionen sein.

Bestehende Wände, welche neu Wohnungstrennwände sind, sollten mit biegeweichen Vorsatzschalen versehen werden. Neu zu erstellende Wände können nach aktuellen Konstruktionsmethoden erstellt werden.

der historische Charakter bleibt erhalten



Stimmungsbilder Wohnungen



Im Bürgerspital können unterschiedliche Wohnformen zusammenfinden. Allen gemeinsam, ist die Absicht, die innere Gebäudeform hervorzuheben. In jeder Wohnung werden die Fassaden freigestellt. In den Wohnungen der Eckrisalite besteht die Möglichkeit die Zimmer über Schiebetüren zusätzlich zu verbinden. Dadurch entstehen grosszügige Blickbeziehungen und die Möglichkeit innerhalb der Wohnungen frei zu zirkulieren. Es entstehen vielfältige Ausblicke und Interaktionsmöglichkeiten zum Aussenraum.

Die Eingangsbereiche der Korridore in den 3 5 Zimmer Wohnungen sind als multifunktionale Zonen ausgebildet. Die Zimmer gruppieren sich um diese Zone und lassen sich als freie Raumfolge erleben. Das Bad, die Küche mit den Nebenräumen sind in dem zentral angeordneten Möbel untergebracht. Dieses weitet sich in den Wohnbereich aus und verbindet alle Räume. Die Aussenfassade ist in ihrer Gesamtheit von innen erlebbar.



Stimmungsbild Multifunktionsraum



Der Multifunktionsraum im Erdgeschoss ist geschützt und die mögliche Eingriffstiefe des Umbaus ist möglich gering zu halten. Der historische Charakter und die Grösse des Raumes erlaubt es jedoch verschiedenste Nutzungen sinnvoll zu realisieren. Vom Begegnungs- und Ausstellungsort zum Bürgerbüro ist grundsätzlich alles möglich. Wichtig erscheinen uns für die zukünftige Nutzung ein möglichst diverses Publikum zur Belebung des Hauses anzusprechen.