

# Arealentwicklung St. Wendelin

Informationsveranstaltung 15. Juni 2026



**KNIE**

# Agenda

1. Begrüssung  
Ueli Dobler, Stadtrat Rapperswil-Jona
2. **Agenda & Ablauf**  
**David Reinhard, asa AG**
3. Einleitung  
Dieter Beeler, Verwaltungsrat Gebr. Knie AG  
Fredy Knie jun. und Ivan Knie
4. Projektpräsentation  
Luise Kister, Haltmeier \* Kister
5. Sondernutzungsplan  
David Reinhard, asa AG
6. Mitwirkung  
Marcel Gämperli, Stadtbaumeister
7. Fragen & Antworten  
David Reinhard, asa AG (Moderation)
8. Apéro & Austausch  
Alle

# Agenda

1. Begrüssung  
Ueli Dobler, Stadtrat Rapperswil-Jona
2. Agenda & Ablauf  
David Reinhard, asa AG
3. **Einleitung**  
**Dieter Beeler, Verwaltungsrat Gebr. Knie AG**  
**Fredy Knie jun. und Ivan Knie**
4. Projektpräsentation  
Luise Kister, Haltmeier \* Kister
5. Sondernutzungsplan  
David Reinhard, asa AG
6. Mitwirkung  
Marcel Gämperli, Stadtbaumeister
7. Fragen & Antworten  
David Reinhard, asa AG (Moderation)
8. Apéro & Austausch  
Alle

# Worum geht es?

- St. Wendelin-Areal im Zentrum von Rapperswil-Jona
- Früher Wohnsitz der Familie Knie, heute Geschäftsstelle, Lager- und Abstellflächen
- Projekt: 7 Mehrfamilienhäuser mit 48 Mietwohnungen, kleine Gewerbeflächen
- Stand: Richtprojekt erarbeitet
- Nächster Schritt: Sondernutzungsplanverfahren / Mitwirkung
- Heutige Informationsveranstaltung zum Start der Mitwirkung



# Ein Ort mit Geschichte

- St. Wendelin-Areal befindet sich seit Jahrzehnten in Familienbesitz
- Eng verbunden mit Familiengeschichte (u.a. privates Winterquartier)
- Heute: Geschäftsstelle, Lager- und Abstellflächen



# Überlegungen Familie Knie

- Werkhof Wagen (seit 2025): veränderte Nutzungsbedürfnisse, Flächen werden frei
- Chance zur Arealentwicklung und innerstädtischen Aufwertung
- Familie Knie bleibt dem Ort verbunden
- Ziel: Zusätzlicher Wohnraum an zentraler Lage
- Beitrag zur nachhaltigen Innenentwicklung der Stadt



# Agenda

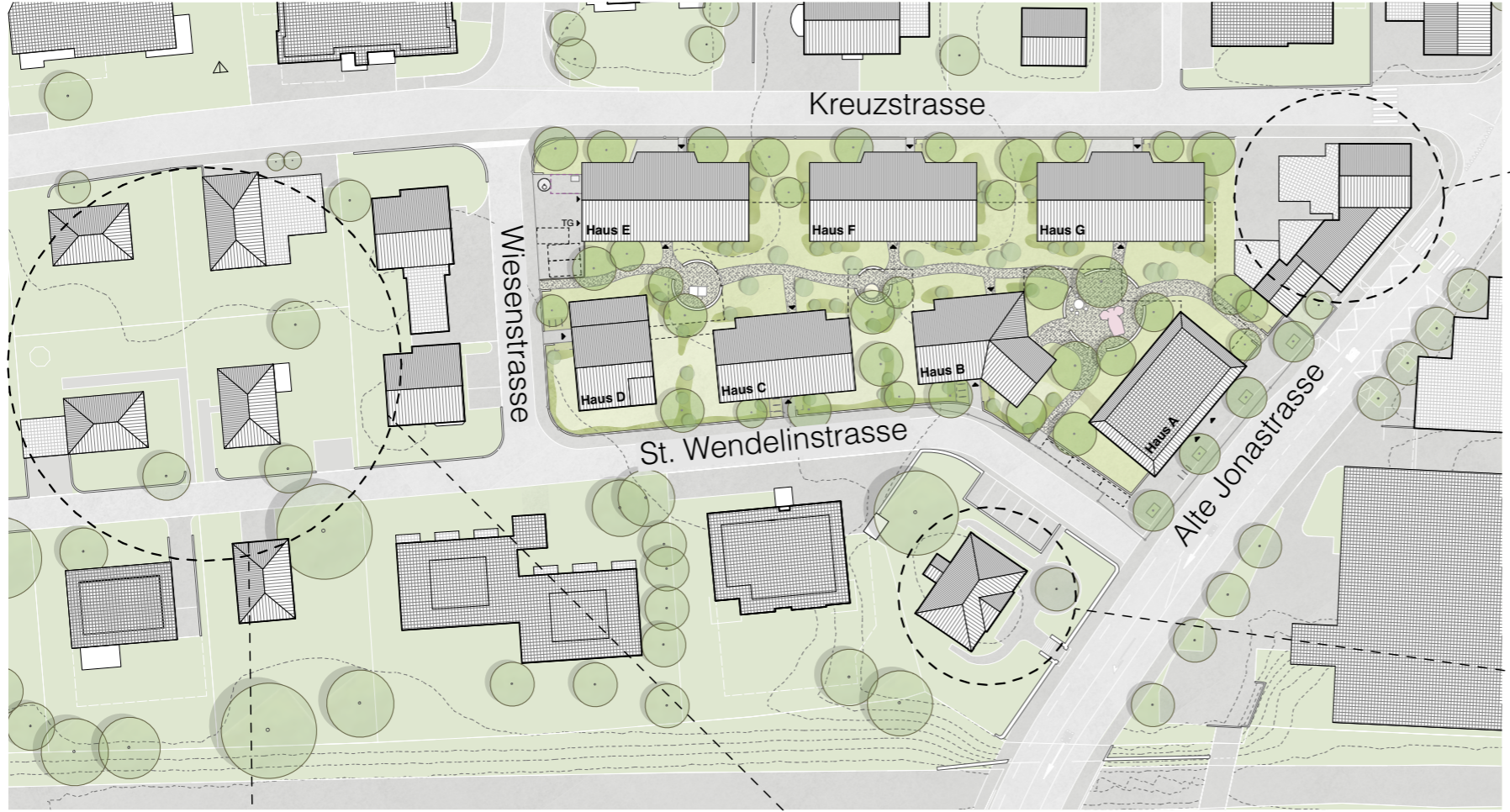
1. Begrüssung  
Ueli Dobler, Stadtrat Rapperswil-Jona
2. Agenda & Ablauf  
David Reinhard, asa AG
3. Einleitung  
Dieter Beeler, Verwaltungsrat Gebr. Knie AG  
Fredy Knie jun. und Ivan Knie
- 4. Projektpräsentation**  
**Luise Kister, Haltmeier \* Kister**
5. Sondernutzungsplan  
David Reinhard, asa AG
6. Mitwirkung  
Marcel Gämperli, Stadtbaumeister
7. Fragen & Antworten  
David Reinhard, asa AG (Moderation)
8. Apéro & Austausch  
Alle

# Lage der Parzelle



Luftbild der Parzelle

# Einbettung in die Umgebung



Situation



ECKGEBÄUDE - MUNDARTBEIZ



VILLA BEAU - SÉJOUR



ST. WENDELINQUARTIER

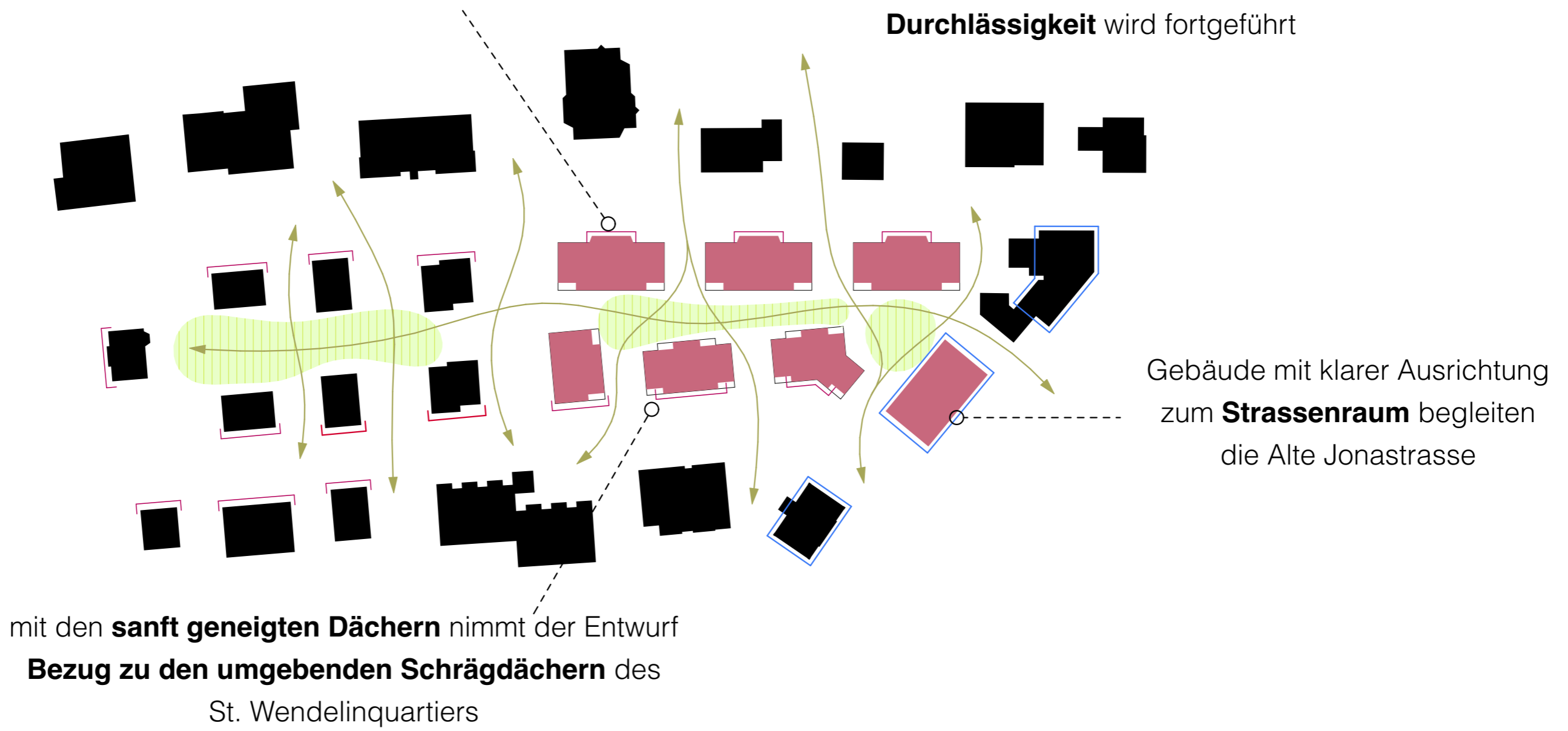


WOHNHÄUSER AN DER KREUZSTR..

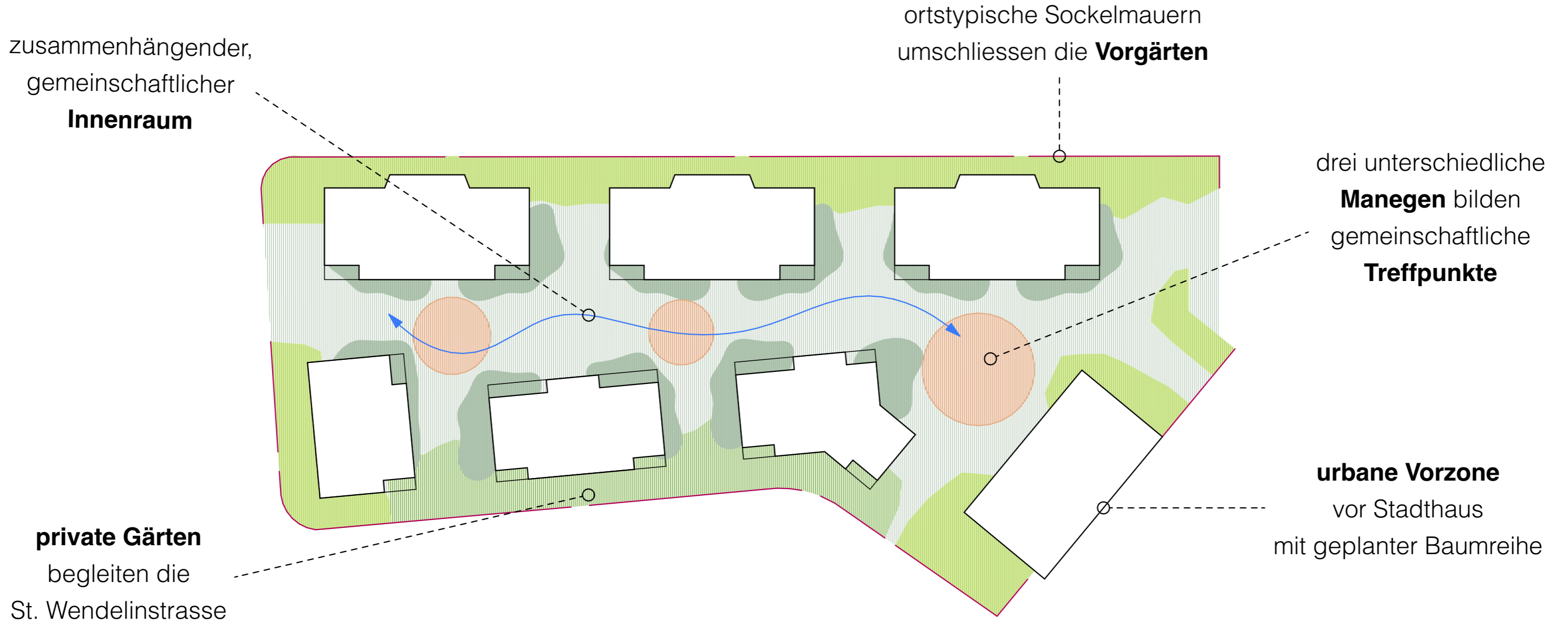
# Schwarzplan gesamt

**Rücksprünge und Erker** vermitteln zur **Masstäblichkeit** des St. Wendelinquartiers, die **Quartierstruktur** wird aufgenommen und **Fassadenlängen** angemessen gebrochen

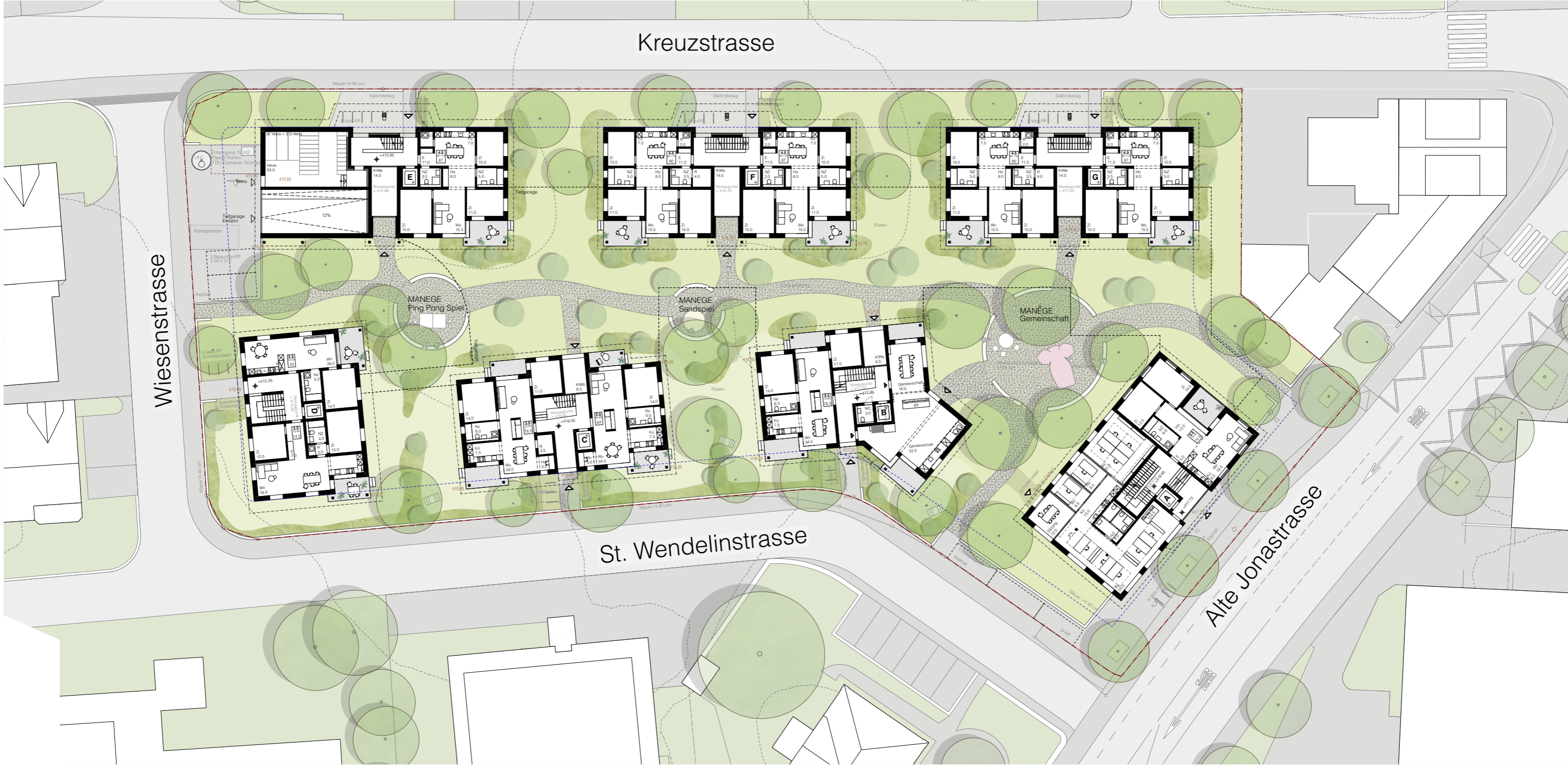
die quartierstypische, städtebauliche **Durchlässigkeit** wird fortgeführt



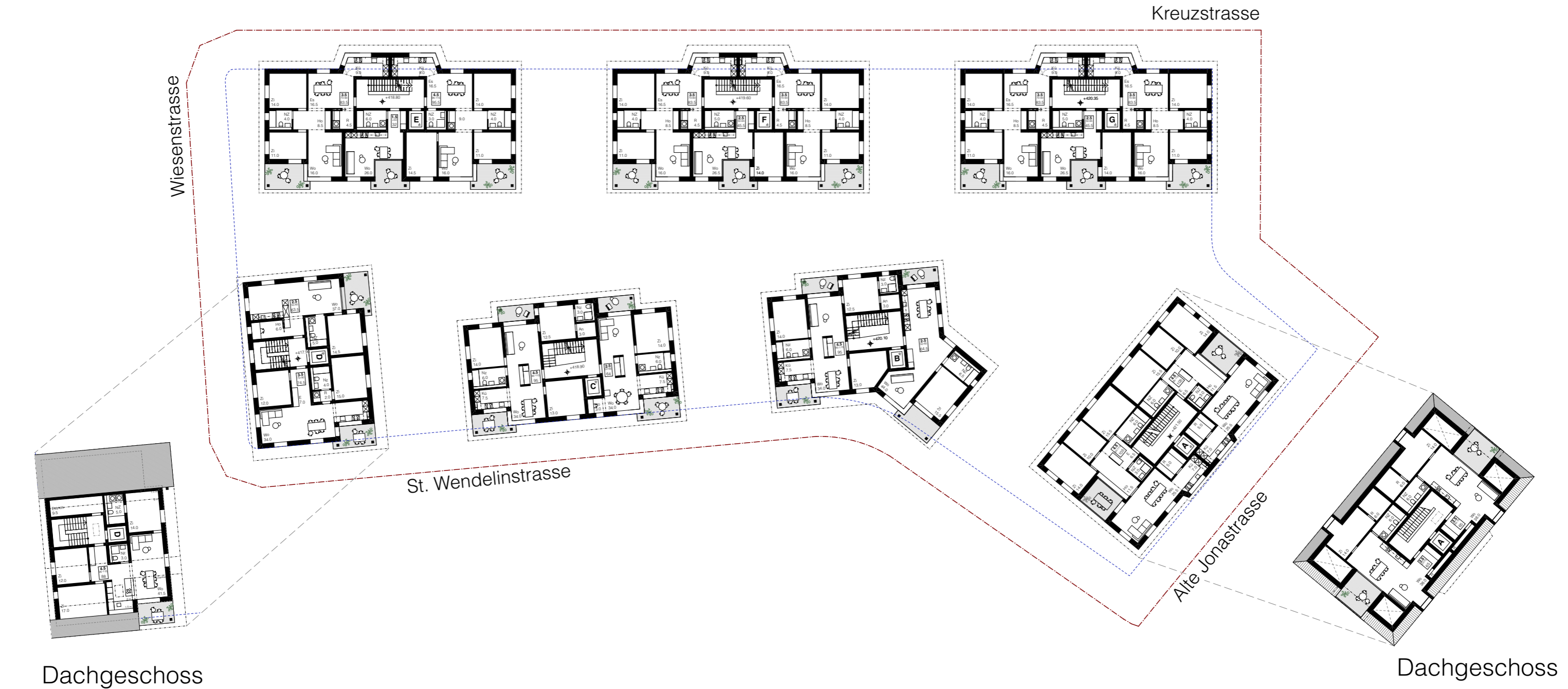
# Umgebung



# Erdgeschoss mit Umgebung



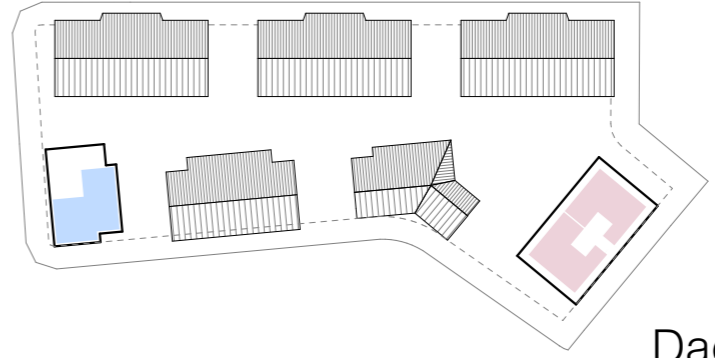
# Grundriss Regelgeschoss



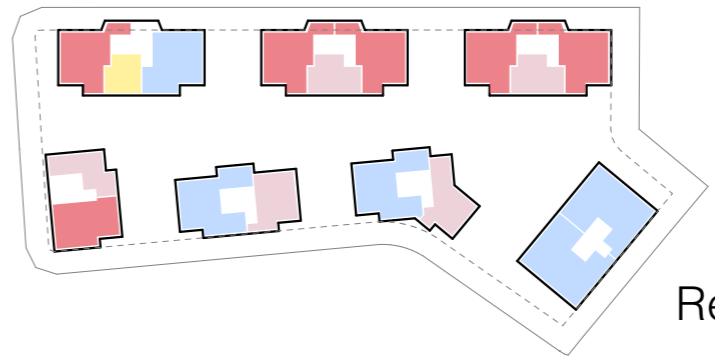
# Wohnungsspiegel

Wohnungsspiegel

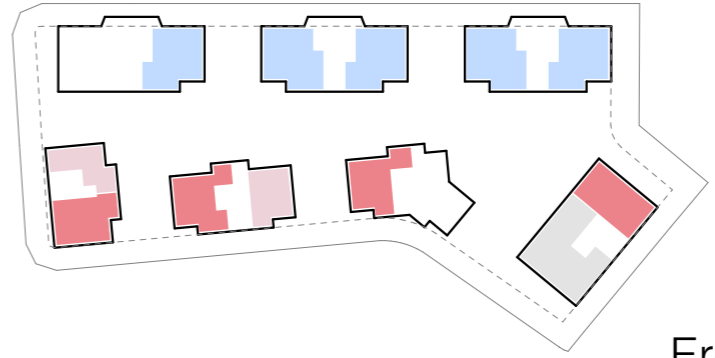
	Anzahl Whg. TOTAL	%
<b>1.5 Zi.</b>	<b>2</b>	<b>4 %</b>
<b>2.5 Zi.</b>	<b>14</b>	<b>30 %</b>
<b>3.5 Zi.</b>	<b>16</b>	<b>33 %</b>
<b>4.5 Zi.</b>	<b>16</b>	<b>33 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>48</b>	



Dachgeschoss

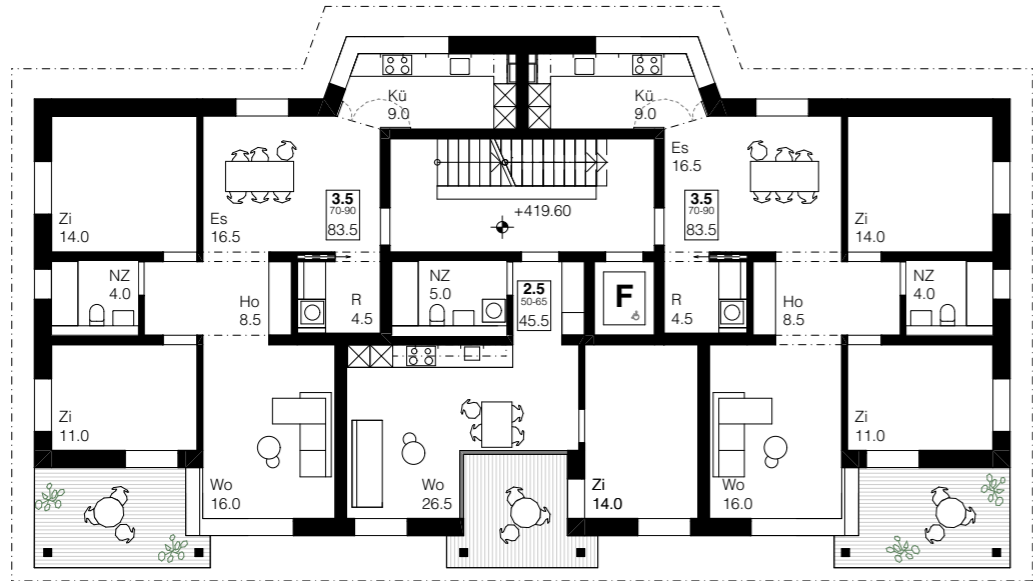


Regelgeschosse  
(1.OG + 2.OG)

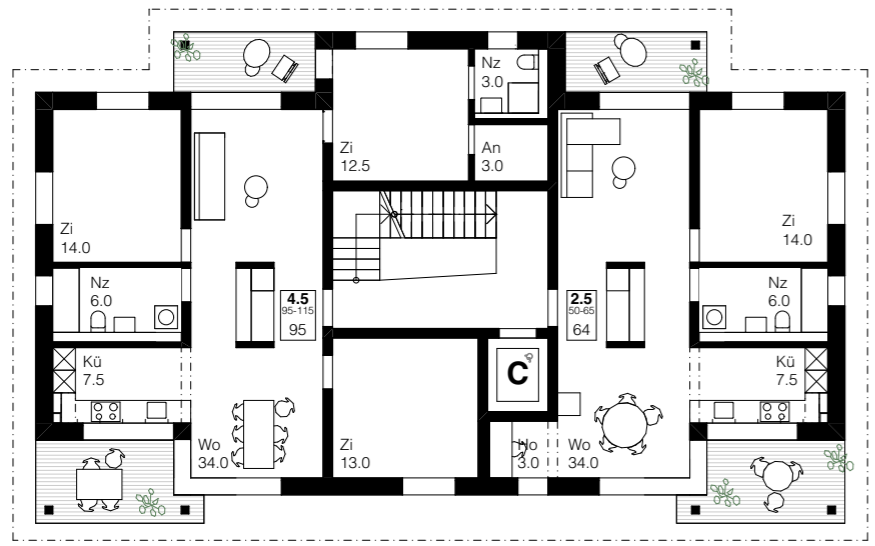


Erdgeschoss

# Typologie Kreuzstrasse und St. Wendelinstrasse



Grundriss Regelgeschoss - Kreuzstrasse

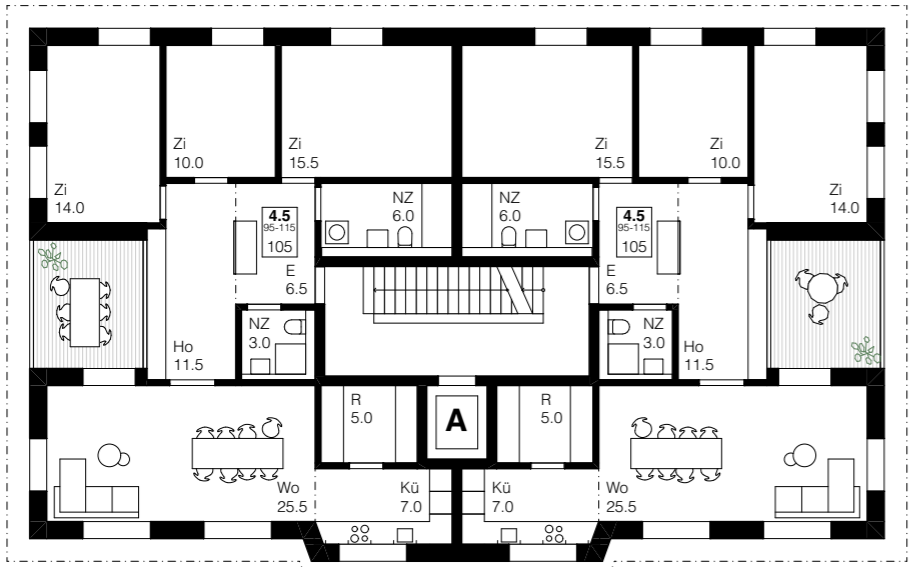


Grundriss Regelgeschoss - St. Wendelin



Visualisierung Wettbewerb - Wohnstimmung in den Häusern an der St. Wendelin- und Kreuzstrasse

# Typologie Alten Jonastrasse

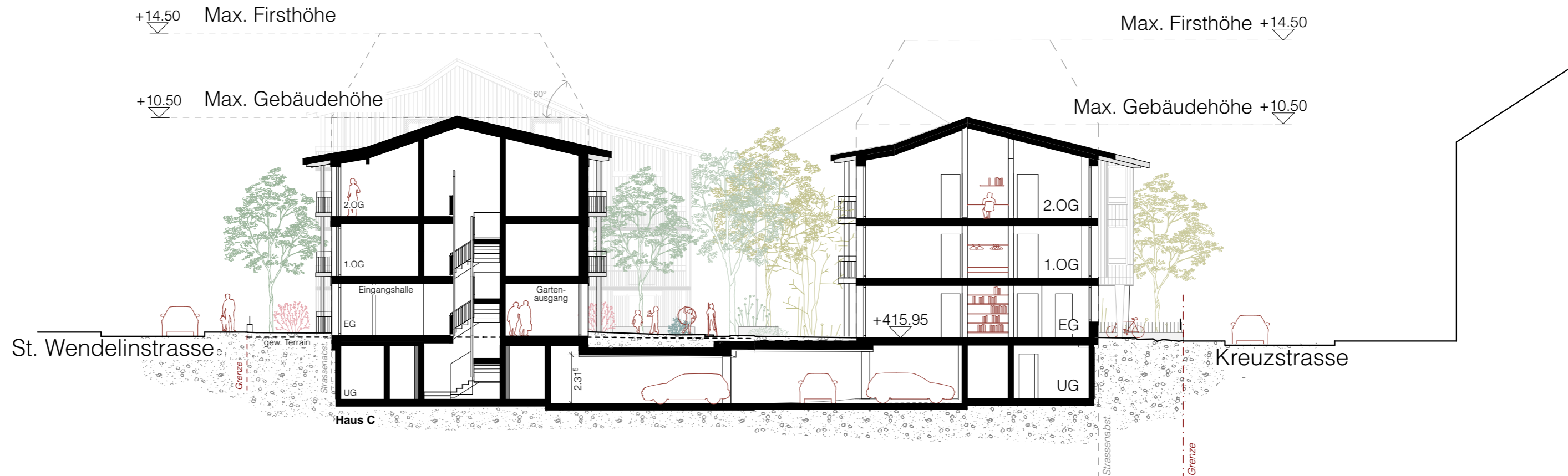


Grundriss Regelgeschoss - Haus an der Alten Jonastrasse



Visualisierung Wettbewerb - Wohnstimmung im Haus an der Alten Jonastrasse

# Schnitt Gartenhäuser

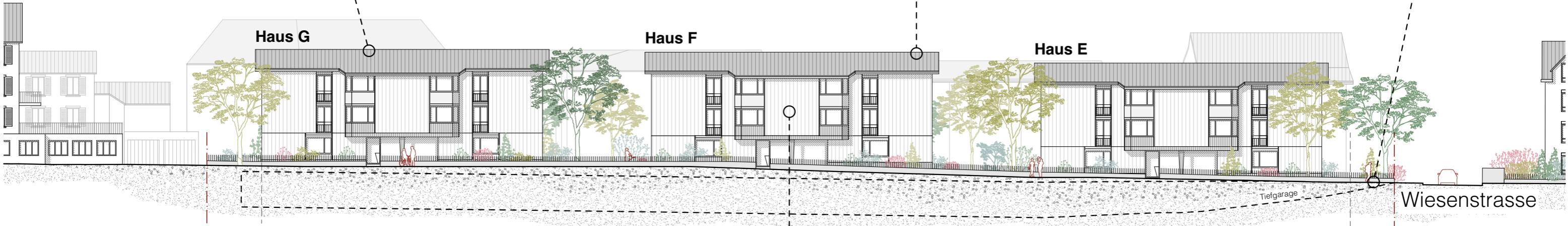


# Ansicht Kreuzstrasse

in ihrer dezenten Höhe und mittels Schrägdach fügen sich die Neubauten subtil ein

in ihrer Höhe staffeln sich die Gebäude dem Terrain folgend

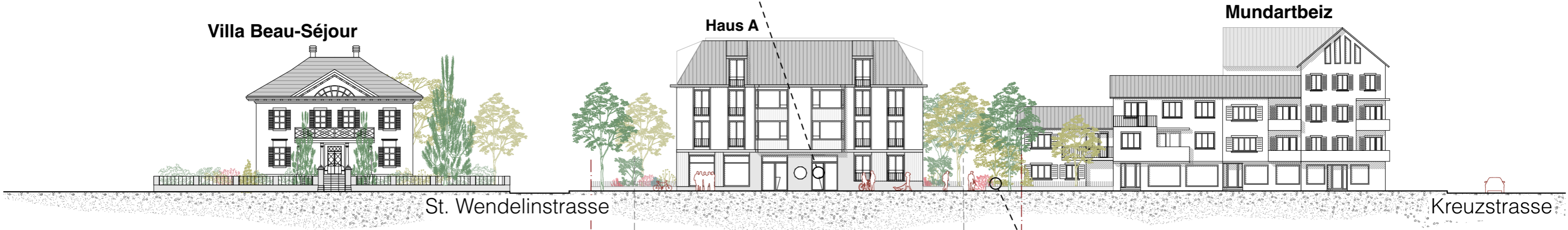
die ortstypischen Sockelmauern werden weitergeführt und bilden einen angemessenen Filter zum Strassenraum



die vorspringenden Erker nehmen Bezug zur vorhandenen Quartierstruktur und markieren die Eingänge der Wohnhäuser

# Ansicht Alte Jonastrasse

gebündelte Eingänge  
von Wohnen und Gewerbe  
an der Alten Jonastrasse

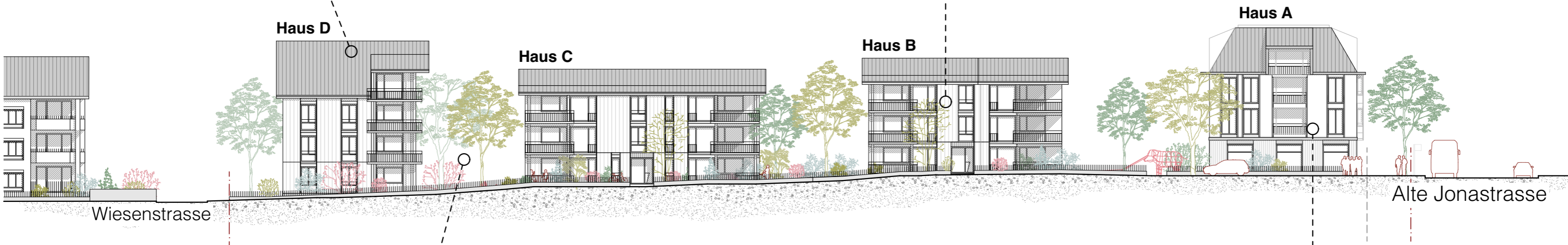


das Wegenetz des  
Gartens knüpft bei  
der Busstation an

# Ansicht St. Wendelinstrasse

der Neubau Winterhof nimmt mit seiner Höhe und Ausrichtung Bezug zur Nachbarschaft

die Gartenhäuser mit einer Holzfassade leiten zur Gartenwelt über



visuelle Durchlässigkeit durch ausreichende Gebäudeabstände

das Stadthaus mit seiner klassisch gegliederten Putzfassade markiert angemessene Präsenz zum Strassenraum

# GEBÄUDEENSEMBLE IM GARTEN



Visualisierung Freiraum . Stand Wettbewerb

Infoanlass vom 15. Juni 2026



# Agenda

1. Begrüssung  
Ueli Dobler, Stadtrat Rapperswil-Jona
2. Agenda & Ablauf  
David Reinhard, asa AG
3. Einleitung  
Dieter Beeler, Verwaltungsrat Gebr. Knie AG  
Fredy Knie jun. und Ivan Knie
4. Projektpräsentation  
Luise Kister, Haltmeier \* Kister
5. **Sondernutzungsplan**  
**David Reinhard, asa AG**
6. Mitwirkung  
Marcel Gämperli, Stadtbaumeister
7. Fragen & Antworten  
David Reinhard, asa AG (Moderation)
8. Apéro & Austausch  
Alle

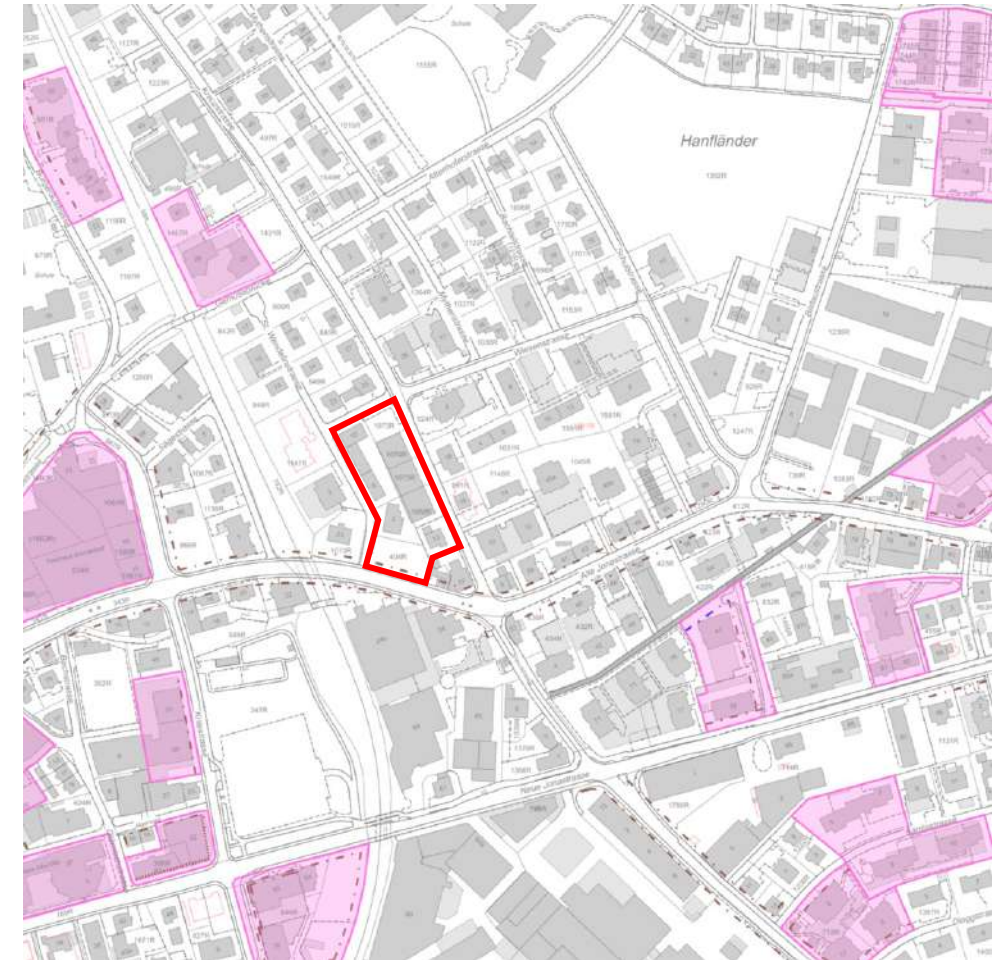


# Sondernutzungsplan (SNP)

- Ein SNP definiert spezifische Vorschriften für ein Gebiet
- Gebräuchliches Planungsinstrument für spezielle Bauvorhaben
- Spezielle SNP für Verkehrsbaulinien oder Gewässerräume

Bezeichnung in anderen Kantonen  
(bis 2015 auch im Kanton SG):

Überbauungsplan oder Gestaltungsplan



# Sondernutzungsplan (SNP) Besondere Bauweise nach Art. 25 PBG

- Besondere Bauweise (im Interesse einer Überbauung von hoher Qualität)
- Abweichungen vom Rahmennutzungsplan sind möglich, z. B. eine erhöhte Ausnutzungsziffer oder zusätzliche Geschosse
- Die hohe städtebauliche & architektonische Qualität muss im SNP gesichert sein (Kantonale Anforderungen, Kriterienkatalog der Stadt)
- Mitsprache der Stadt bei der Erarbeitung (Baubehörde, Stadtbildkommission)
- Genehmigung durch den Kanton (AREG)
- Pflicht zur Information und Mitwirkung

# Bestandteile des Sondernutzungsplans

- **Situationsplan** ≈ Zonenplan (Rahmennutzungsplanung)
- **Besondere Vorschriften (BesV)** ≈ Baureglement (Rahmennutzungsplanung)
- **Planungsbericht** Dokumentiert und erläutert die Planung + Beilagen zum Planungsbericht:
  - Jurybericht Studienauftrag
  - Lärmschutznachweis Strassenverkehr
- **Richtprojekt** Basis für die Erarbeitung des SNPs, begleitend für die Beurteilung des späteren Bauprojekts

# Sondernutzungsplan: Situationsplan



# Sondernutzungsplan: Besondere Vorschriften

- **Städtebauliche und architektonische Qualität**

Insbesondere von folgenden Qualitäten darf nicht abgewichen werden:

- Ausrichtung der Gebäude an den umgebenden Strassen und Taillierung des Binnenraums.
- Körnung der Bebauung und Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden.
- Quartiertypische Dachformen.
- Quartiertypische Einfassung mit Sockelmauern.

- **Aussenraumgestaltung und Bepflanzung**

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Sicherung der konzeptrelevanten Baumpflanzungen

# Abweichungen von der Regelbauweise

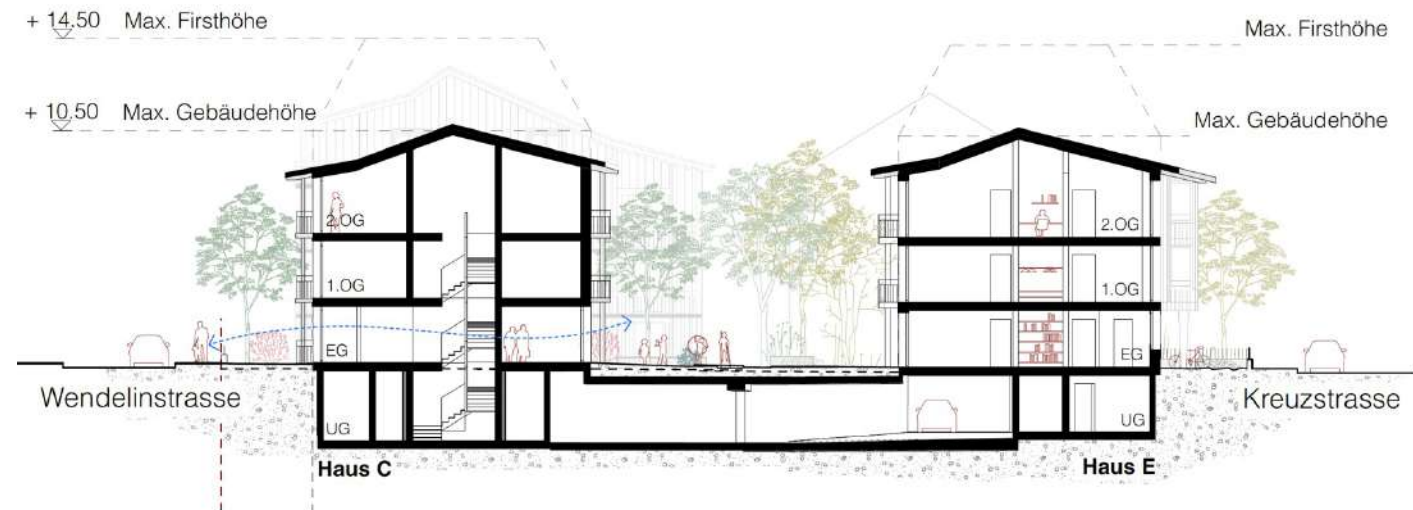
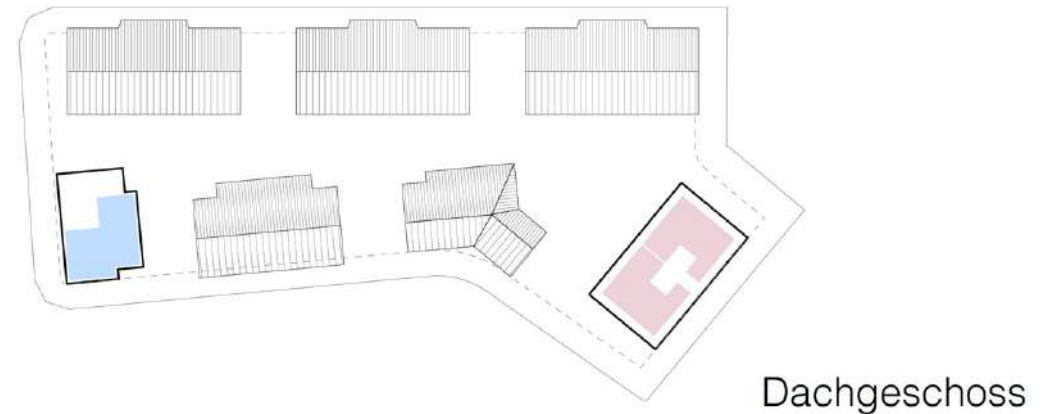
- Erhöhung der Ausnutzungsziffer um maximal 20 %
  - W3: 0.7 → 0.84
  - WG3: 0.8 → 0.96
- Innerhalb des Areals teilweise **Unterschreitung der Gebäudeabstände**
- Ermöglichung einer **Dachaufbaute direkt am Dachrand** bei Gebäude D (neuer Winterhof)



# Weitestgehend im Rahmen der Regelbauweise

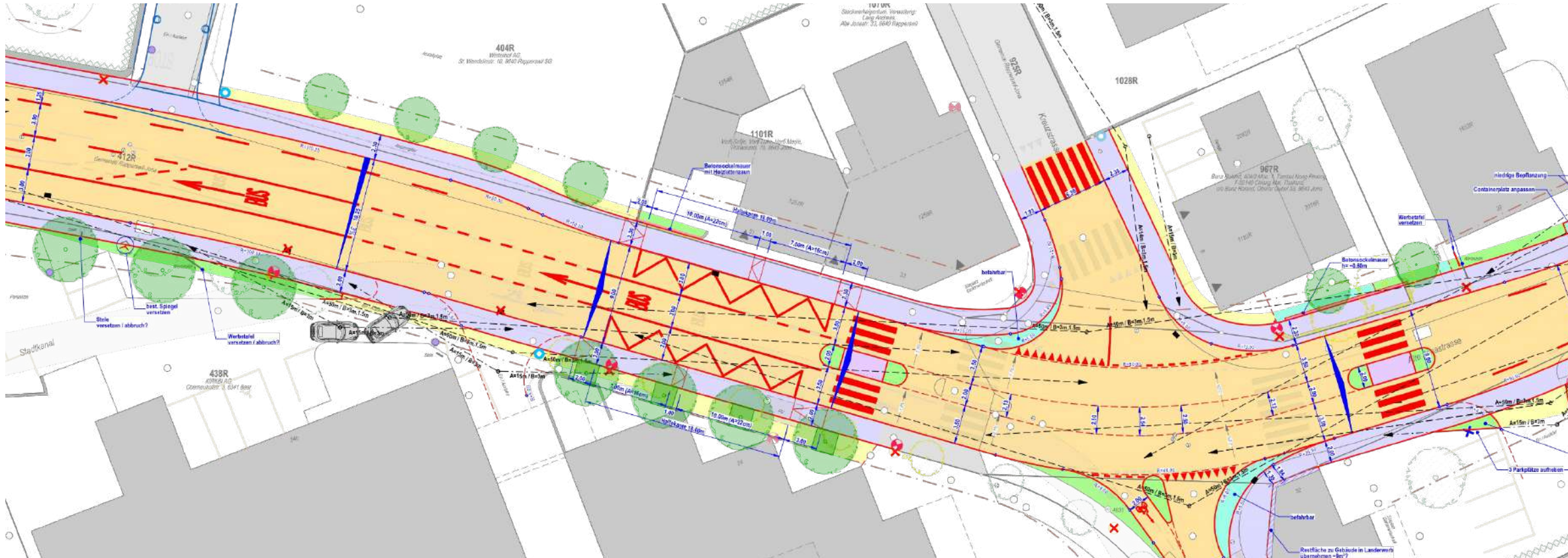
Keine Abweichung von den folgenden Bestimmungen:

- ✓ Anzahl Vollgeschosse
- ✓ Gebäudehöhe
- ✓ Gebäudelänge
- ✓ Grenzabstände
- ✓ Strassenabstände



# Abstimmung auf laufende Strassenprojekte

## Alte Jonastrasse



# Abstimmung auf laufende Strassenprojekte

Kreuzstrasse



# Agenda

1. Begrüssung  
Ueli Dobler, Stadtrat Rapperswil-Jona
2. Agenda & Ablauf  
David Reinhard, asa AG
3. Einleitung  
Dieter Beeler, Verwaltungsrat Gebr. Knie AG  
Fredy Knie jun. und Ivan Knie
4. Projektpräsentation  
Luise Kister, Haltmeier \* Kister
5. Sondernutzungsplan  
David Reinhard, asa AG
- 6. Mitwirkung**  
**Marcel Gämperli, Stadtbaumeister**
7. Fragen & Antworten  
David Reinhard, asa AG (Moderation)
8. Apéro & Austausch  
Alle

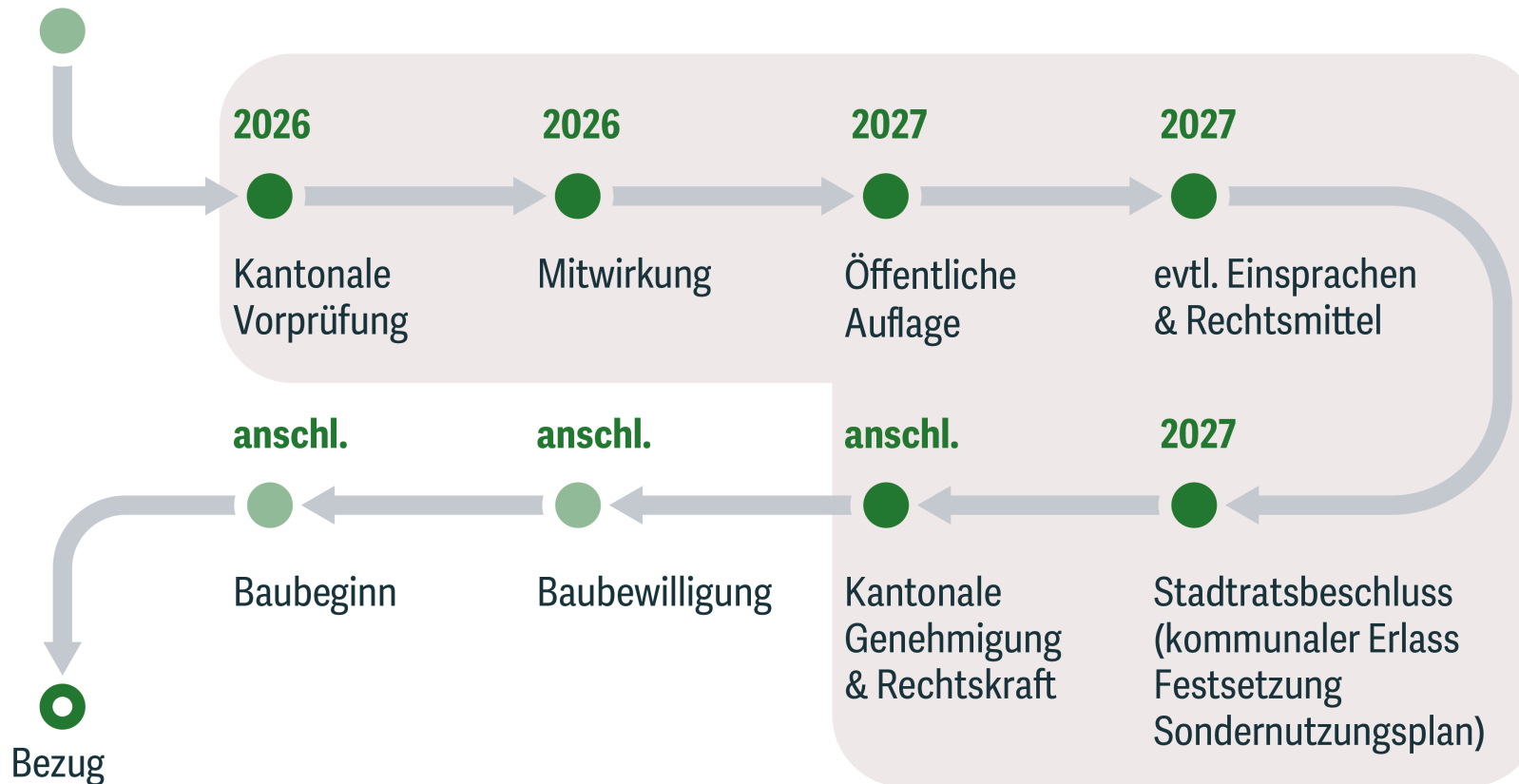
# Einordnung Projekt



# Planungsablauf (Terminplan)

2024 – 2025  
Richtprojekt

● Planungsprozess  
Sondernutzungsplan



# Mitwirkung

- **E-Mitwirkung:** [mitwirken-rapperswil-jona.ch](http://mitwirken-rapperswil-jona.ch)
- **Mitwirkungsfrist:** Dienstag, 16. Juni – Mittwoch, 15. Juli 2026
- **Auflage Unterlagen:** Raum 210, 2. OG, Stadthaus Jona  
(zu den aktuellen Öffnungszeiten oder nach Voranmeldung)



# Agenda

1. Begrüssung  
Ueli Dobler, Stadtrat Rapperswil-Jona
2. Agenda & Ablauf  
David Reinhard, asa AG
3. Einleitung  
Dieter Beeler, Verwaltungsrat Gebr. Knie AG  
Fredy Knie jun. und Ivan Knie
4. Projektpräsentation  
Luise Kister, Haltmeier \* Kister
5. Sondernutzungsplan  
David Reinhard, asa AG
6. Mitwirkung  
Marcel Gämperli, Stadtbaumeister
7. **Fragen & Antworten**  
**David Reinhard, asa AG (Moderation)**
8. Apéro & Austausch  
Alle

# Fragen & Antworten



Infoanlass vom 15. Juni 2026

# Projektinformationen

- Informationen zum Projekt finden Sie auf: [www.sanktwendelin.ch](http://www.sanktwendelin.ch)
- Die Präsentation der heutigen Informationsveranstaltung ist ab morgen Dienstag, 16. Juni 2026 verfügbar.
- Bei Fragen zum Projekt erreichen Sie die Bauherrschaft unter nachfolgender Adresse:

Schweizer National-Circus AG  
Werner Wohlwend, CFO  
St. Wendelinstrasse 10  
CH-8640 Rapperswil SG

w.wohlwend@knie.ch



# Danke für Ihre Teilnahme!



Infoanlass vom 15. Juni 2026

**KNIE**