

Arealentwicklung St. Wendelin

Anwohnerinformation 5. März 2026



KNIE

Agenda

1. **Begrüßung & Einleitung**
2. Agenda & Ablauf
3. Areal-Geschichte
4. Projektpräsentation
5. Einordnung Stadt RJ
6. Planungsprozess
7. Fragen & Antworten
8. Apéro & Austausch

Dieter Beeler, VR Circus Knie AG

David Reinhard, asa AG

Ivan Knie

Liliane Haltmeier, Haltmeier * Kister

Markus Naef, Projektleiter Stadtplanung RJ

David Reinhard, asa AG

David Reinhard, asa AG (Moderation)

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



Ziele des Abends

- Frühzeitige Orientierung der Anwohnerinnen und Anwohner
- Informationen aus erster Hand
- Projektverantwortliche kennenlernen
- Erste Projektpräsentation und Einordnung Planungsprozess
- Fragen beantworten und Anliegen aufnehmen



Agenda

1. Begrüssung & Einleitung
2. Agenda & Ablauf
- 3. Areal-Geschichte**
4. Projektpräsentation
5. Einordnung Stadt RJ
6. Planungsprozess
7. Fragen & Antworten
8. Apéro & Austausch

Dieter Beeler, VR Circus Knie AG

David Reinhard, asa AG

Ivan Knie

Liliane Haltmeier, Haltmeier * Kister

Markus Naef, Projektleiter Stadtplanung RJ

David Reinhard, asa AG

David Reinhard, asa AG (Moderation)

Alle

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

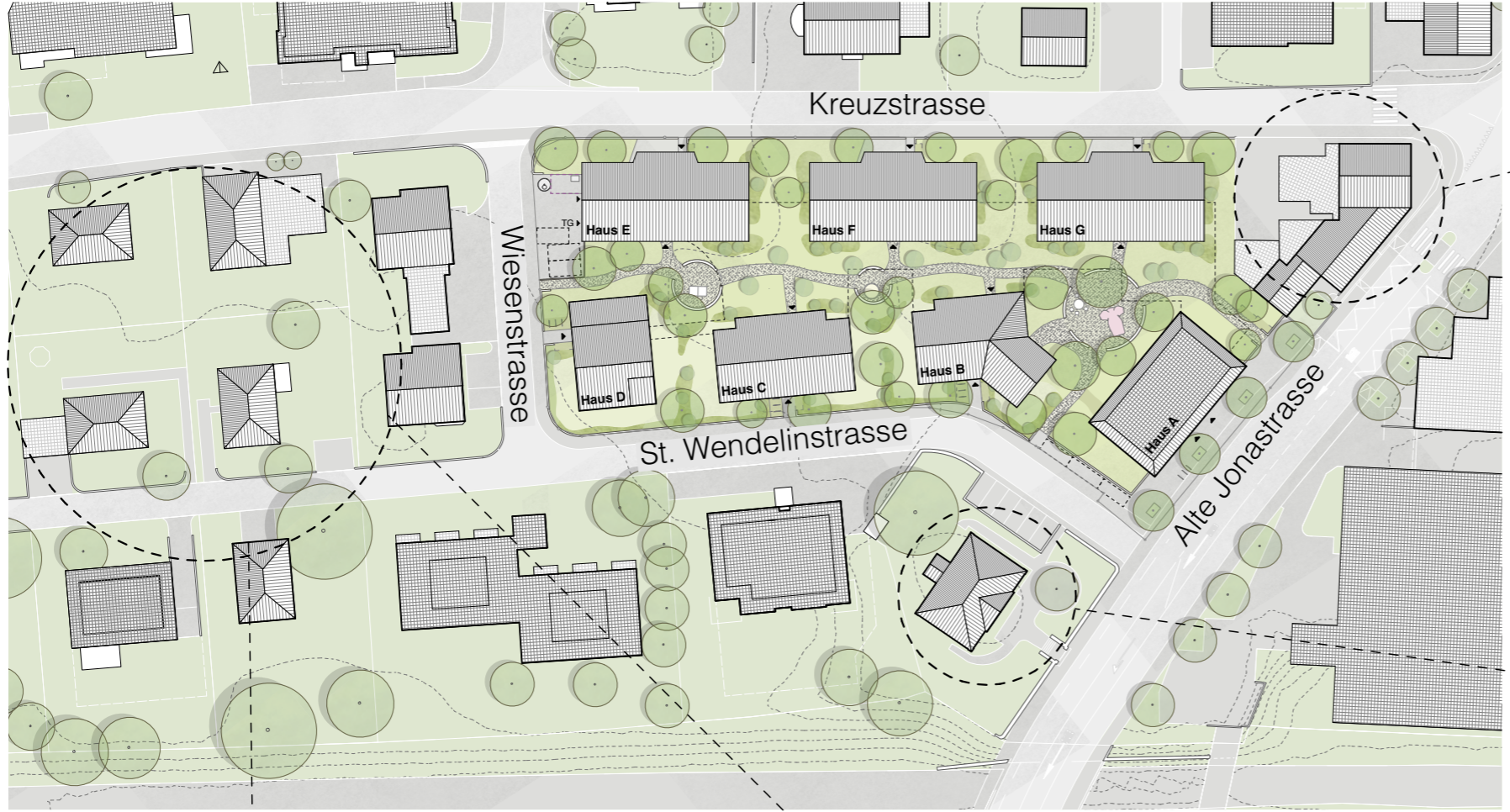
- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. Begrüssung & Einleitung | Dieter Beeler, VR Circus Knie AG |
| 2. Agenda & Ablauf | David Reinhard, asa AG |
| 3. Areal-Geschichte | Ivan Knie |
| 4. Projektpräsentation | Liliane Haltmeier, Haltmeier * Kister |
| 5. Einordnung Stadt RJ | Markus Naef, Projektleiter Stadtplanung RJ |
| 6. Planungsprozess | David Reinhard, asa AG |
| 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

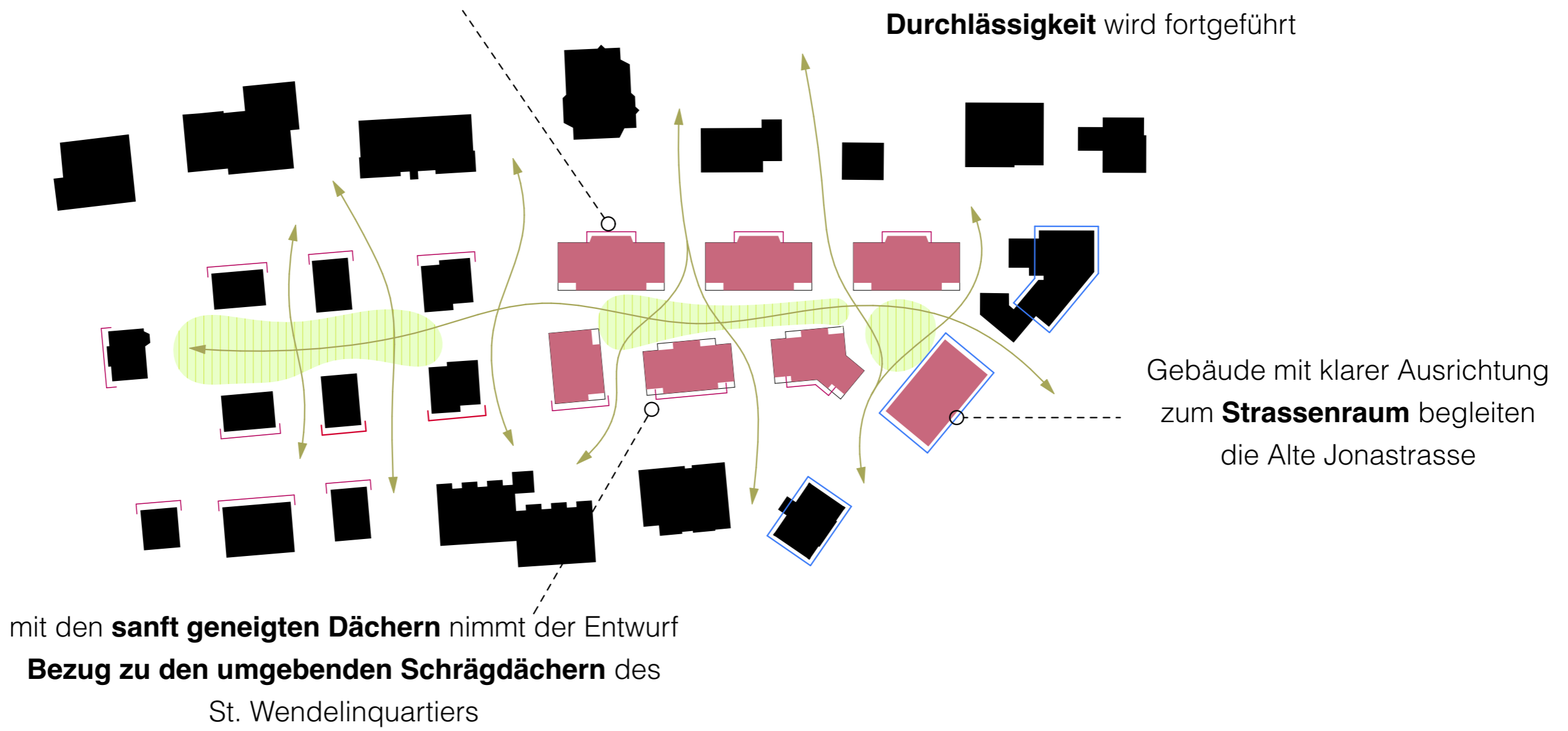


WOHNHÄUSER AN DER KREUZSTR..

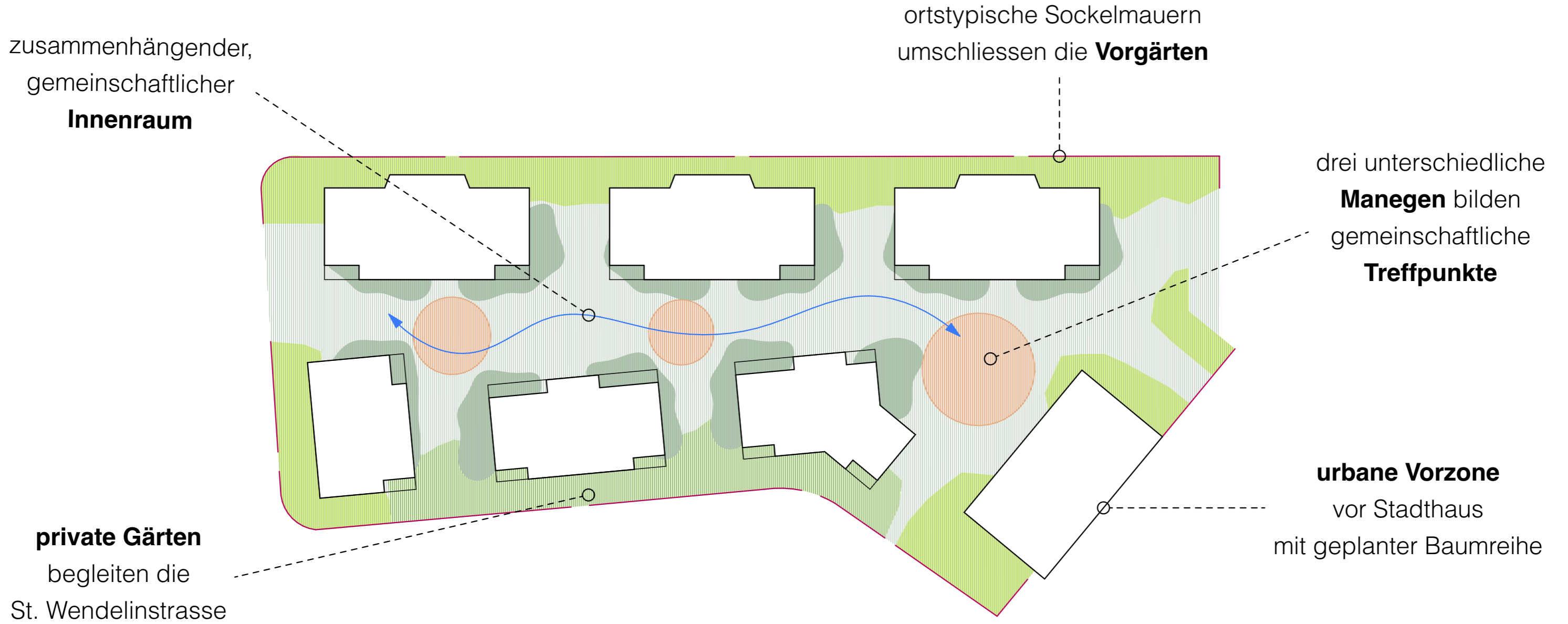
Schwarzplan gesamt

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

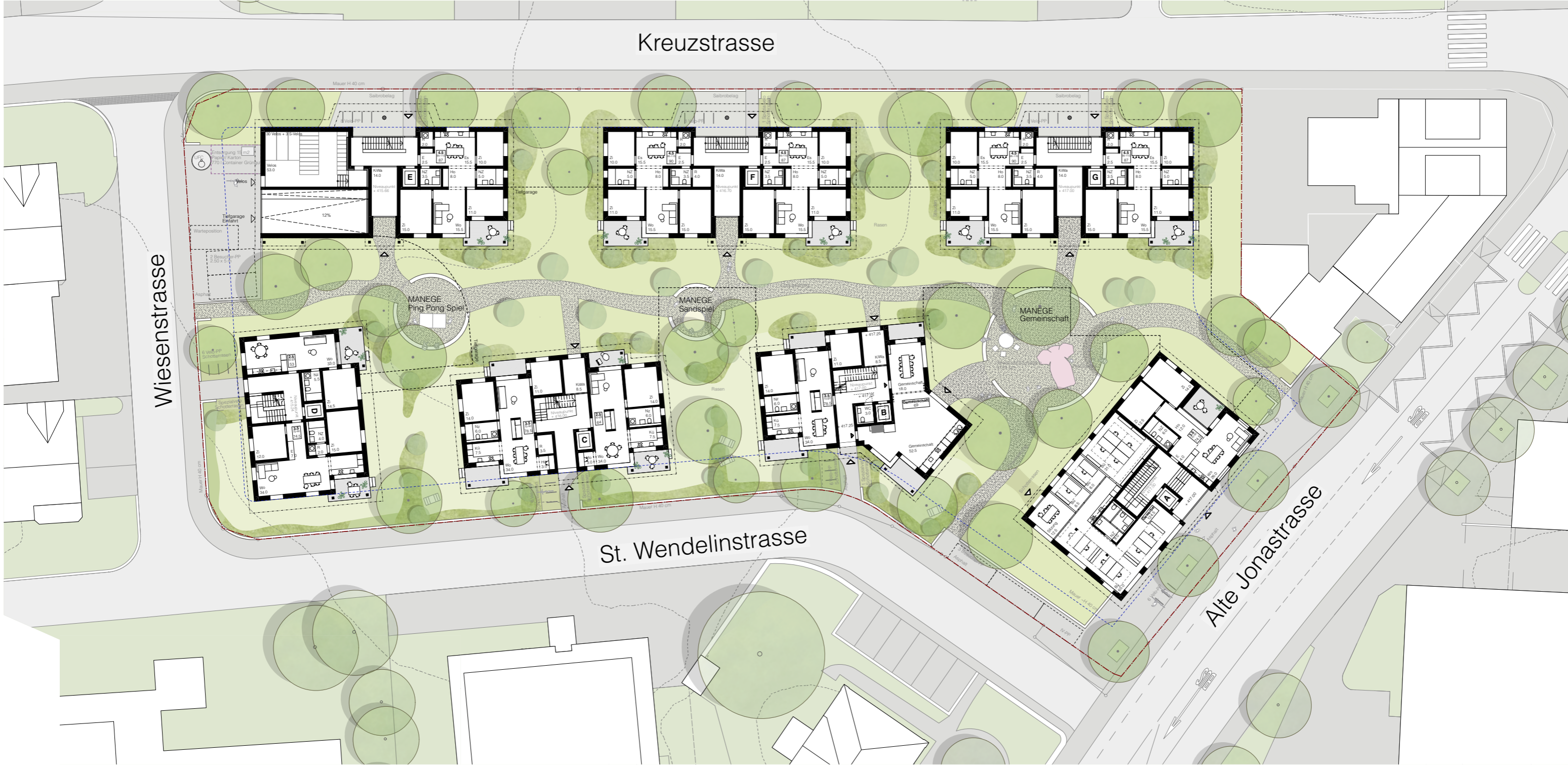
die quartierstypische, städtebauliche **Durchlässigkeit** wird fortgeführt



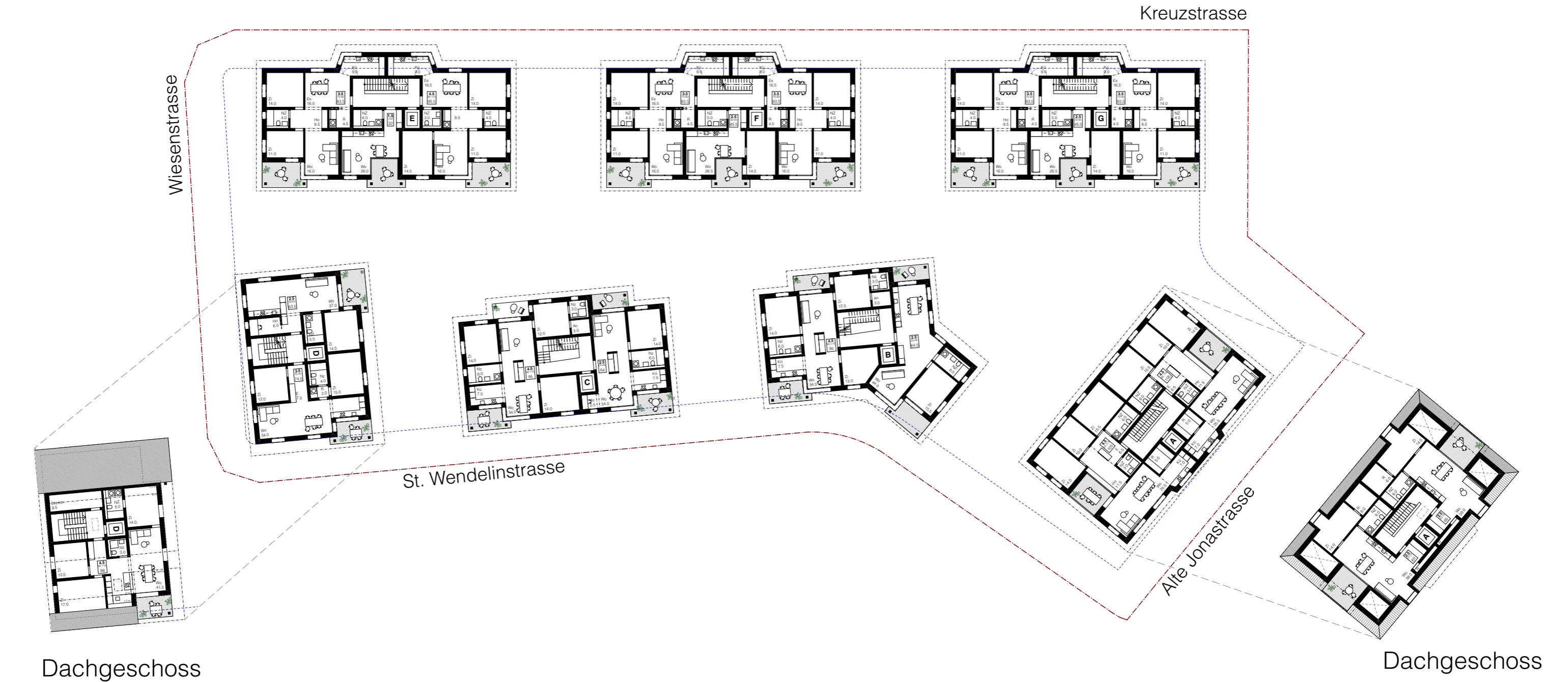
Umgebung



Erdgeschoss mit Umgebung



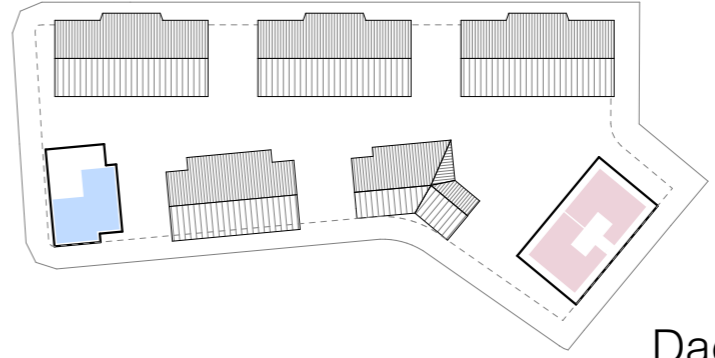
Grundriss Regelgeschoss



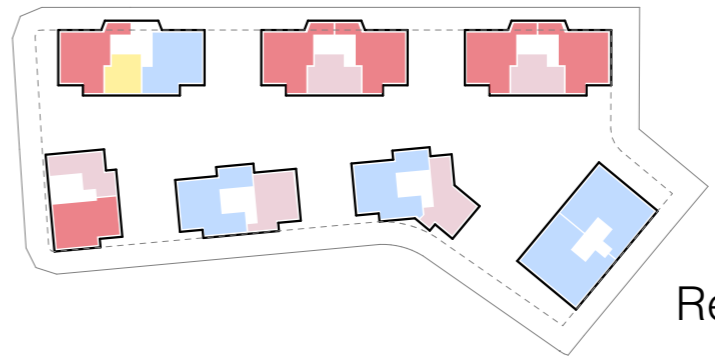
Wohnungsspiegel

Wohnungsspiegel

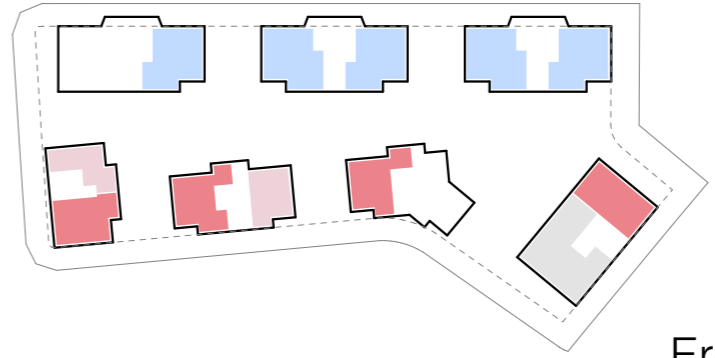
	Anzahl Whg. TOTAL	%
1.5 Zi.	2	4 %
2.5 Zi.	14	30 %
3.5 Zi.	16	33 %
4.5 Zi.	16	33 %
TOTAL	48	



Dachgeschoss

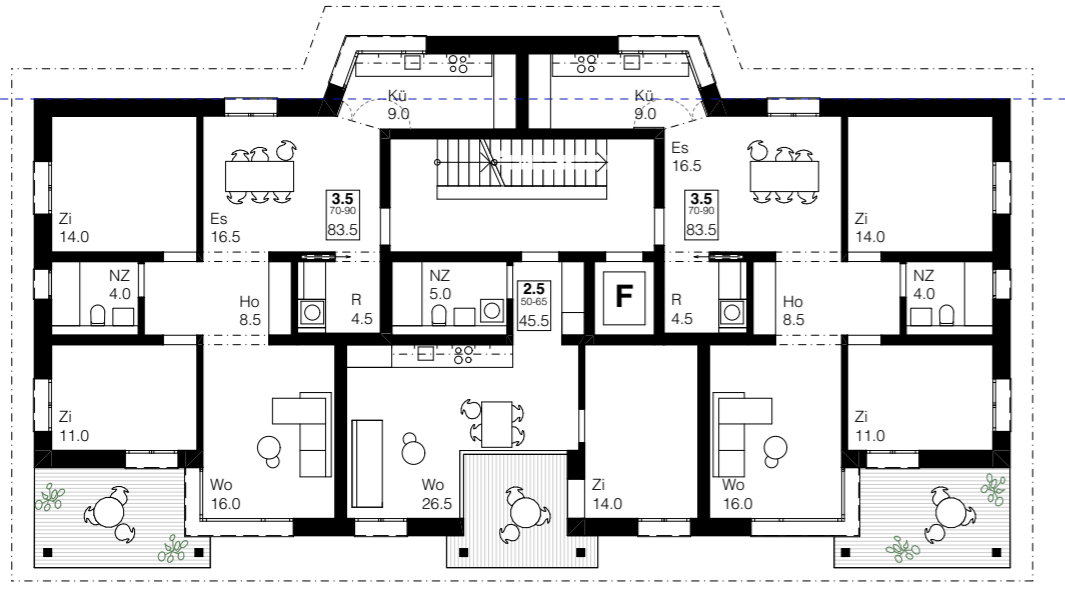


Regelgeschosse
(1.0G + 2.0G)

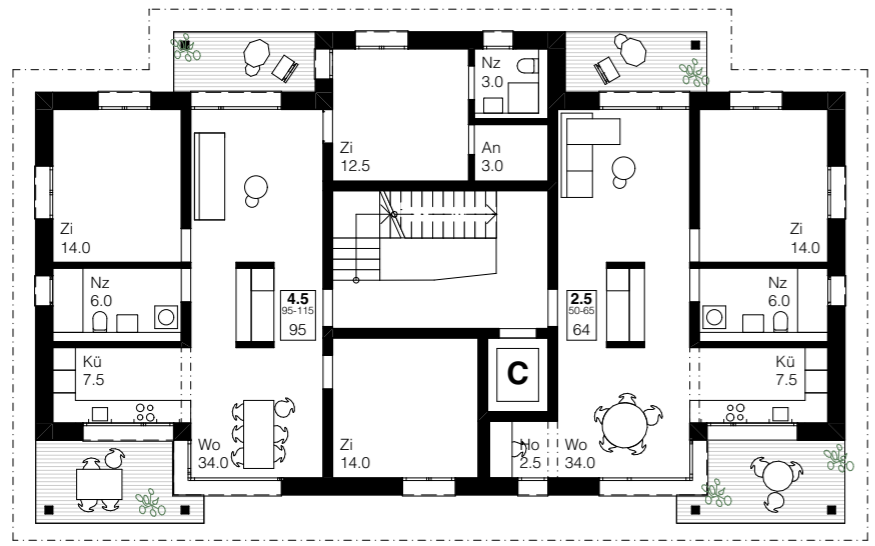


Erdgeschoss

Typologie Kreuzstrasse und St. Wendelinstrasse



Grundriss Regelgeschoss - Kreuzstrasse

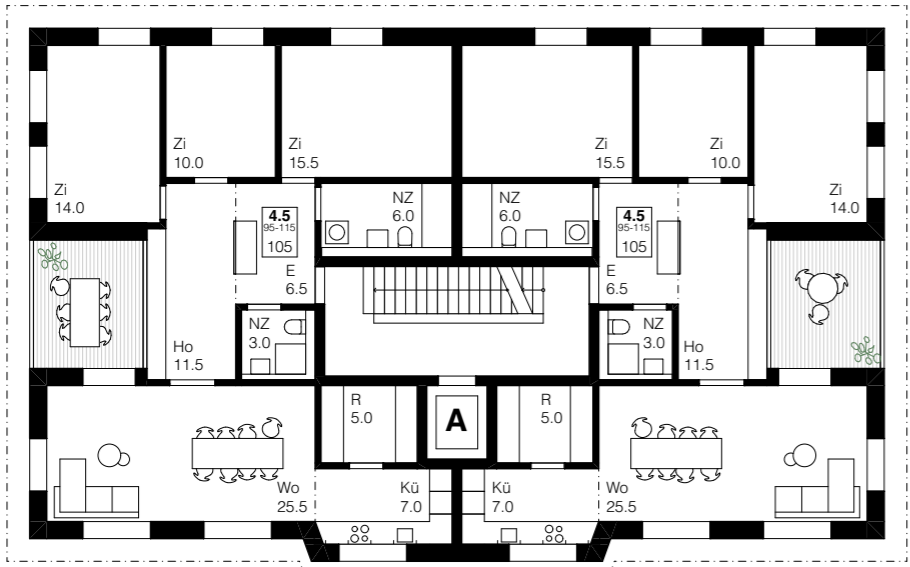


Grundriss Regelgeschoss - St. Wendelin



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

Typologie Alten Jonastrasse

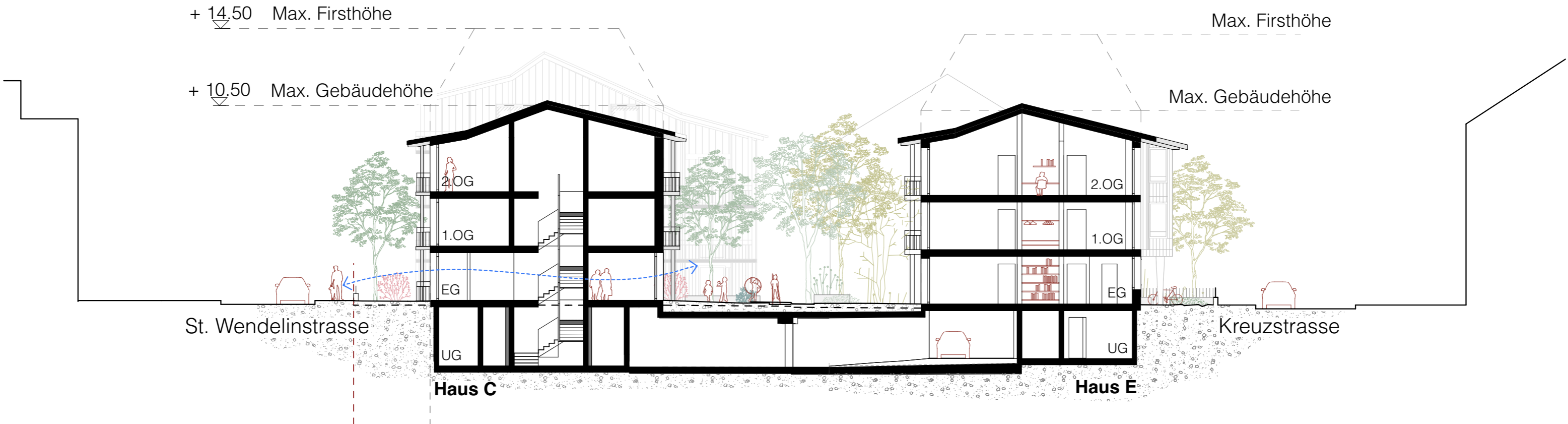


Grundriss Regelgeschoss - Haus an der Alten Jonastrasse



Visualisierung Wettbewerb - Wohnstimmung im Haus an der Alten Jonastrasse

Schnitt Gartenhäuser

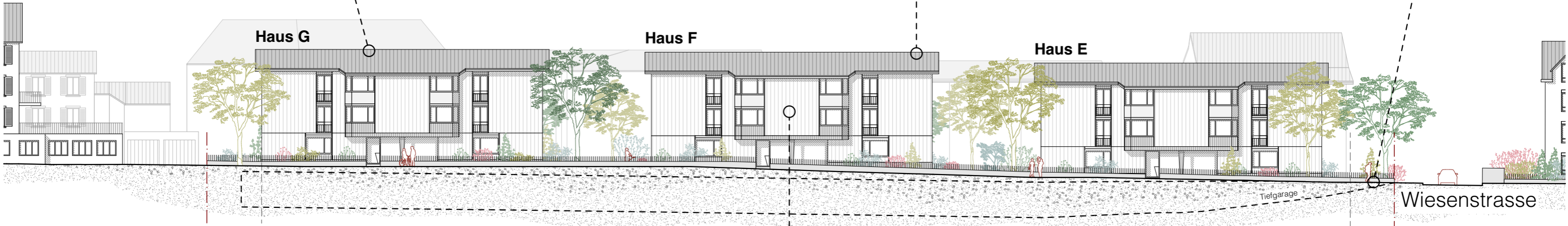


Ansicht Kreuzstrasse

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

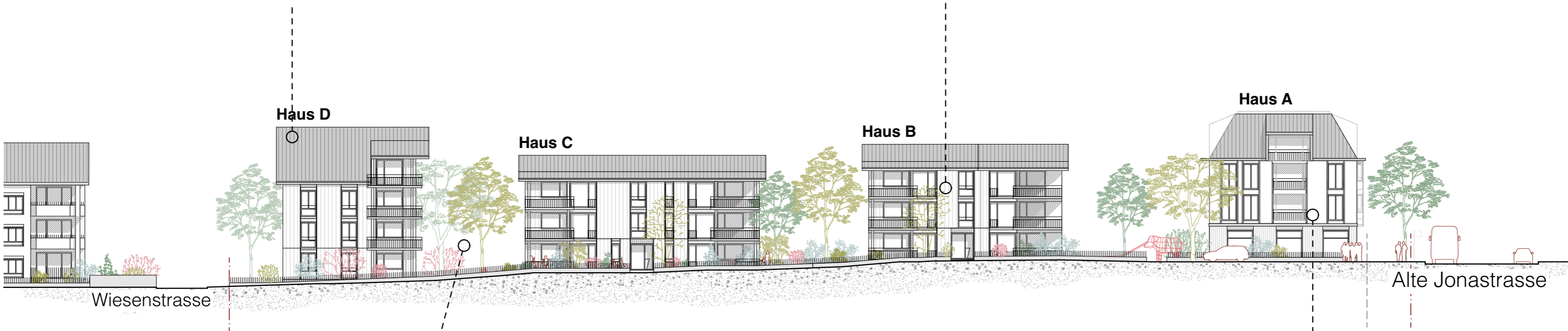


die vorspringenden Erker nehmen Bezug zur vorhandenen Quartierstruktur und markieren die Eingänge der Wohnhäuser

Ansicht St. Wendelinstrasse

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

die Gartenhäuser mit einer Holzfassade leiten zur Gartenwelt über

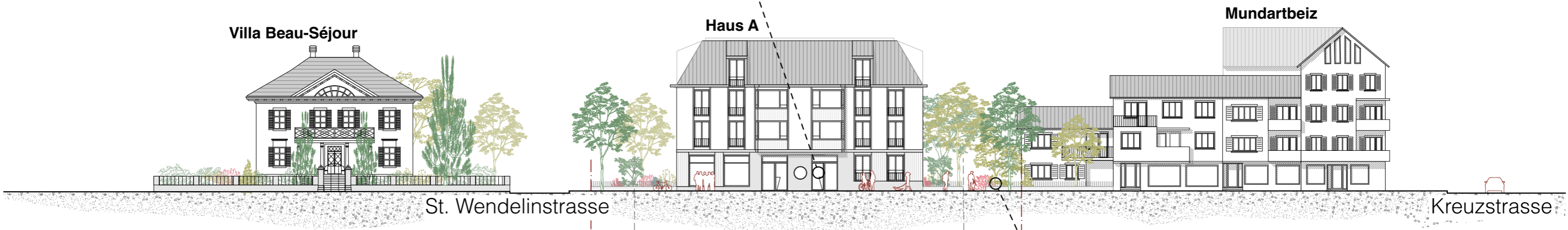


visuelle Durchlässigkeit durch ausreichende Gebäudeabstände

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

Ansicht Alte Jonastrasse

gebündelte Eingänge
von Wohnen und Gewerbe
an der Alten Jonastrasse



das Wegenetz des
Gartens knüpft bei
der Busstation an

GEBÄUDEENSEMBLE IM GARTEN



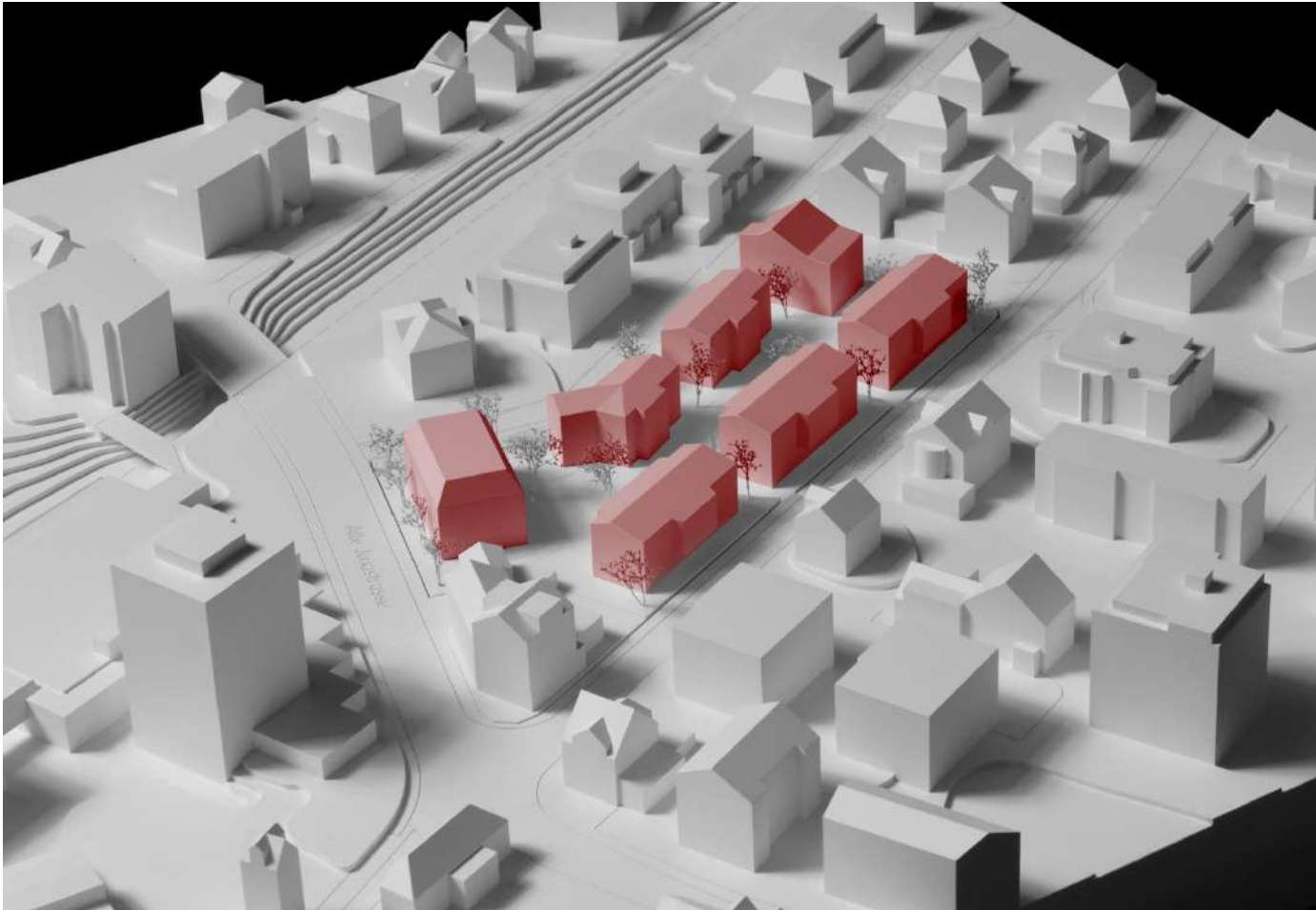
Visualisierung Freiraum . Stand Wettbewerb

Infoanlass vom 5. März 2026

Agenda

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. Begrüssung & Einleitung | Dieter Beeler, VR Circus Knie AG |
| 2. Agenda & Ablauf | David Reinhard, asa AG |
| 3. Areal-Geschichte | Ivan Knie |
| 4. Projektpräsentation | Liliane Haltmeier, Haltmeier * Kister |
| 5. Einordnung Stadt RJ | Markus Naef, Projektleiter Stadtplanung RJ |
| 6. Planungsprozess | David Reinhard, asa AG |
| 7. Fragen & Antworten | David Reinhard, asa AG (Moderation) |
| 8. Apéro & Austausch | Alle |

Einordnung Stadt Rapperswil-Jona



Agenda

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. Begrüssung & Einleitung | Dieter Beeler, VR Circus Knie AG |
| 2. Agenda & Ablauf | David Reinhard, asa AG |
| 3. Areal-Geschichte | Ivan Knie |
| 4. Projektpräsentation | Liliane Haltmeier, Haltmeier * Kister |
| 5. Einordnung Stadt RJ | Markus Naef, Projektleiter Stadtplanung RJ |
| 6. Planungsprozess | David Reinhard, asa AG |
| 7. Fragen & Antworten | David Reinhard, asa AG (Moderation) |
| 8. Apéro & Austausch | Alle |

Rahmennutzungsplan (Zonenplan + Baureglement)

Der Rahmennutzungsplan gilt für das gesamte Siedlungsgebiet.

Das St. Wendelin-Areal liegt in der **Wohnzone (W3)** bzw. in der **Wohn- und Gewerbezone (WG3)**.



Rahmennutzungsplan (Zonenplan + Baureglement)

	W3	WG3
Ausnützungsziffer	0.7	0.7 / 0.8*
Anzahl Vollgeschosse	3	3
Gebäudehöhe	10.5 m	11 m
Firsthöhe	14.5 m	15 m
Gebäudelänge	40 m	40 m
Grenzabstand klein / gross	5 m / 7.5 m	5 m / 7.5 m



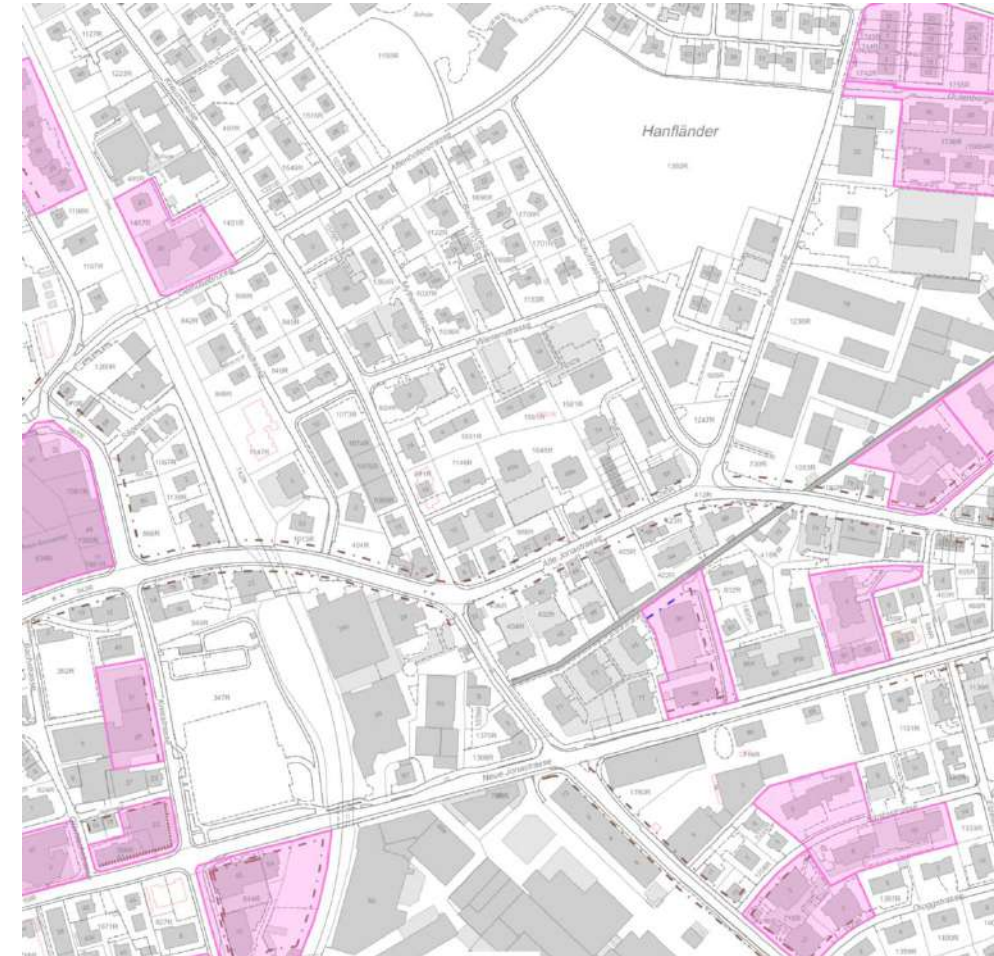
* In der WG3 mit Mischnutzung Wohnen/Gewerbe

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

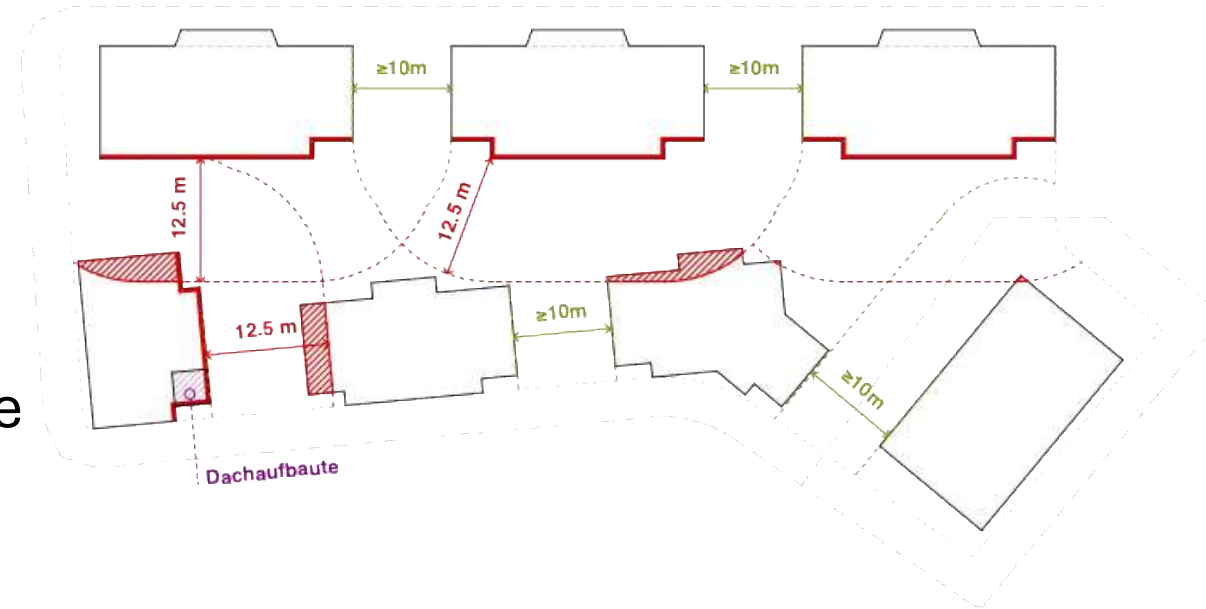
- Besondere Bauweise (im Interesse einer Überbauung von hoher Qualität)
- Abweichungen vom Rahmennutzungsplan sind möglich, z. B. eine höhere bauliche Nutzung.
- Die hohe städtebauliche und architektonische Qualität muss im SNP gesichert sein (Kriterienkatalog der Stadt, kantonale Anforderungen).
- Mitsprache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

Bestandteile eines Sondernutzungsplans

- **Situationsplan** ≈ Zonenplan (Rahmennutzungsplanung)
- **Besondere Vorschriften (BesV)** ≈ Baureglement (Rahmennutzungsplanung)
- **Planungsbericht** Dokumentiert und erläutert die Planung
- **Richtprojekt** Basis für die Erarbeitung des SNP,
Wegleitend für die Beurteilung des
späteren Bauprojekts

Abweichungen von der Regelbauweise

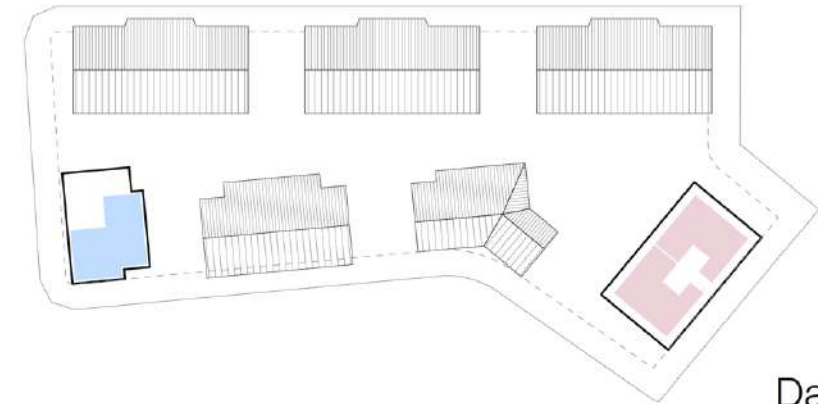
- Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 20 %
 - W3: 0.7 → 0.84
 - WG3: 0.8 → 0.96
- Innerhalb des Areals teilweise Unterschreitung der Gebäudeabstände
- Ermöglichung einer Dachaufbaute direkt am Dachrand bei Gebäude D (neuer Winterhof)



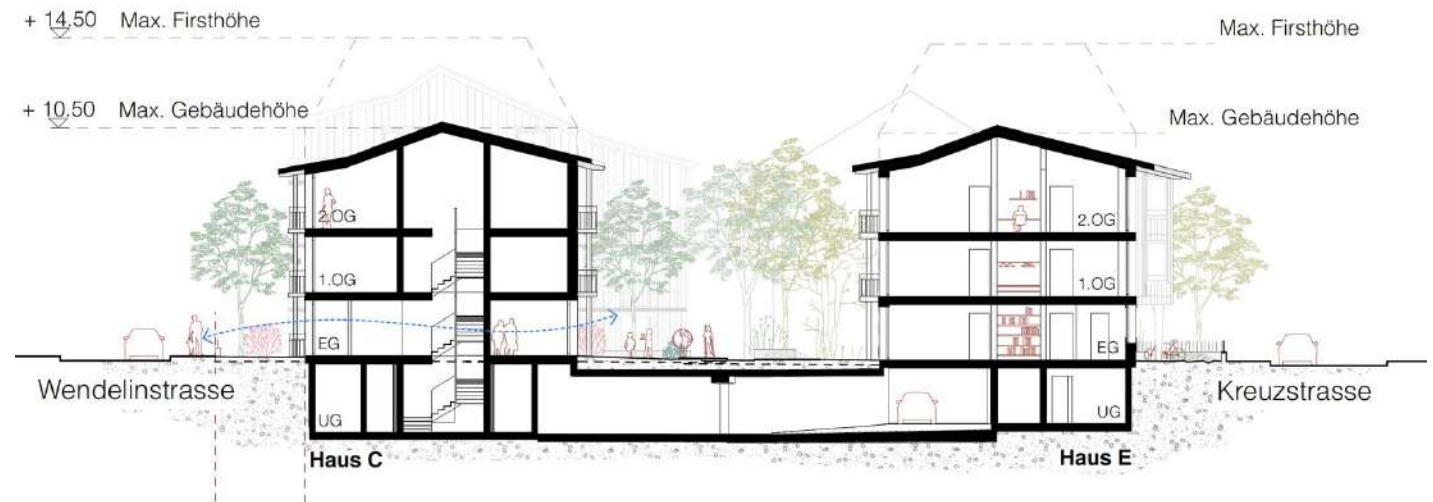
Abweichungen von der Regelbauweise

Keine Abweichung von den folgenden Bestimmungen:

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



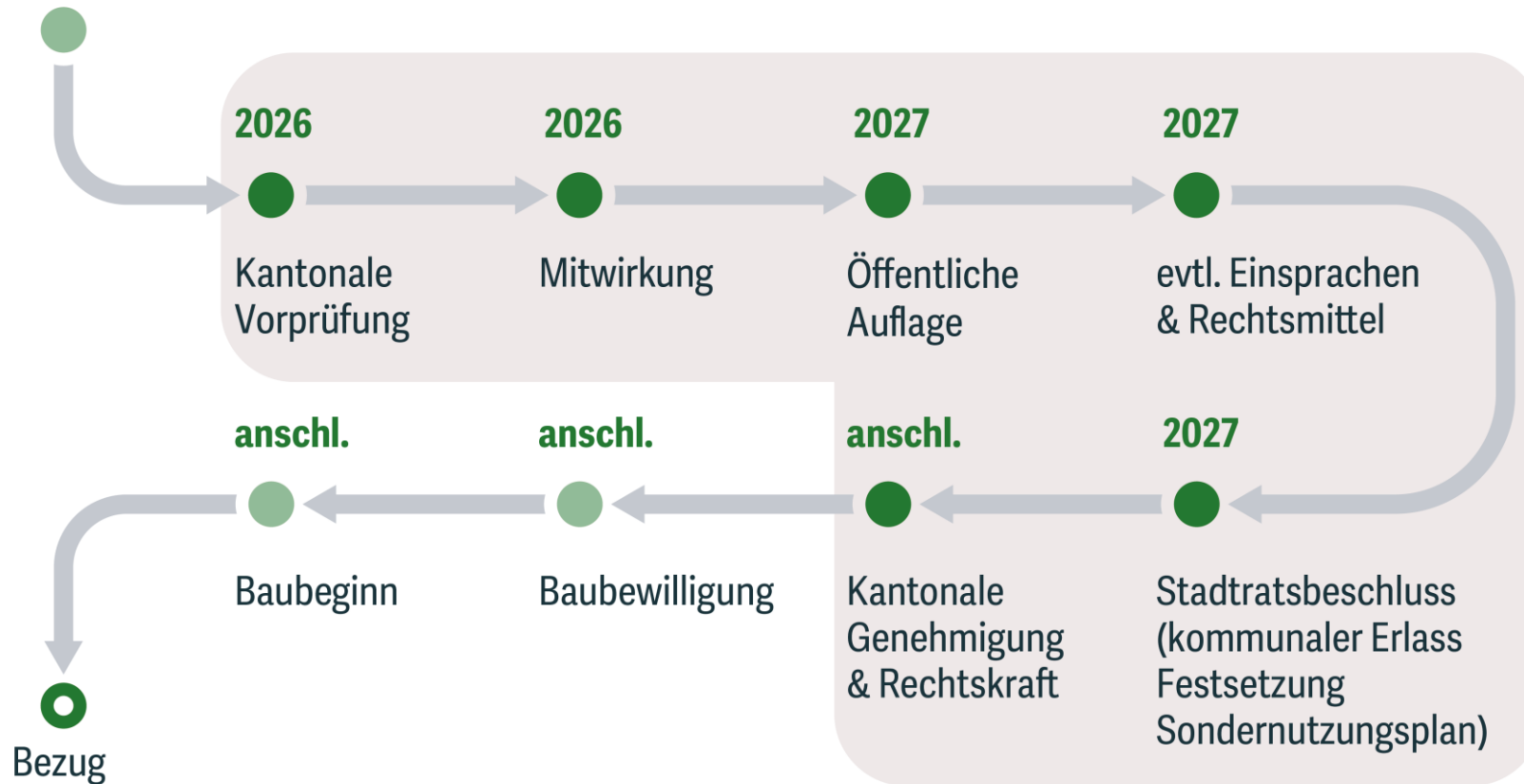
Dachgeschoss



Planungsablauf (Terminplan)

2024 – 2025
Richtprojekt

● Planungsprozess
Sondernutzungsplan



Website & Kontaktadresse

- Informationen zum Projekt finden Sie auf: www.sanktwendelin.ch
- Die Präsentation der heutigen Anwohnerinformation ist ab sofort verfügbar.
- Bei Bedarf können Sie im Rahmen der «Anhörung der Nachbarschaft zum Richtprojekt» eine schriftliche Stellungnahme an die untenstehende Kontaktadresse richten (Konkrete Anträge mit Begründung, Frist bis am 6. April 2026).

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

w.wohlwend@knie.ch



Agenda

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. Begrüssung & Einleitung | Dieter Beeler, VR Circus Knie AG |
| 2. Agenda & Ablauf | David Reinhard, asa AG |
| 3. Areal-Geschichte | Ivan Knie |
| 4. Projektpräsentation | Liliane Haltmeier, Haltmeier * Kister |
| 5. Einordnung Stadt RJ | Markus Naef, Projektleiter Stadtplanung RJ |
| 6. Planungsprozess | David Reinhard, asa AG |
| 7. Fragen & Antworten | David Reinhard, asa AG (Moderation) |
| 8. Apéro & Austausch | Alle |

Fragen & Antworten



Infoanlass vom 5. März 2026

Agenda

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Begrüssung & Einleitung | Dieter Beeler, VR Circus Knie AG |
| 2. Agenda & Ablauf | David Reinhard, asa AG |
| 3. Areal-Geschichte | Ivan Knie |
| 4. Projektpräsentation | Liliane Haltmeier, Haltmeier * Kister |
| 5. Einordnung Stadt RJ | Markus Naef, Projektleiter Stadtplanung RJ |
| 6. Planungsprozess | David Reinhard, asa AG |
| 7. Fragen & Antworten | David Reinhard, asa AG (Moderation) |
| 8. Apéro & Austausch | Alle |

Danke für Ihre Teilnahme!



Infoanlass vom 5. März 2026

KNIE