

Zusammenfassung  
Projektmodule  
Neustadt Rapperswil,  
Neue Jonastrasse und  
Zentrum Jona



# Einbettung Projektmodule in die Stadtkonzeption

**Die Stadt orientiert sich in der weiteren Stadtentwicklung an der erarbeiteten Nutzungs- und Identitätsentwicklung inkl. der Strategielinien. Sie dient als Entscheidungsgrundlage für die Stadtentwicklung und nimmt den gleichen Stellenwert wie die Masterplanung ein.**

**Die vorliegend umschriebenen Massnahmen aus der Nutzungs- und Identitätsentwicklung können unabhängig von einer Verkehrsentlastung Rapperswil-Jona verfolgt werden.**

## **Glossar:**

**Neustadt (Rapperswil):** Die Neustadt Rapperswil umfasst das Zentrumsgebiet von Rapperswil ohne Altstadt und wird wie folgt abgegrenzt: Untere Bahnhofstrasse, Alpenstrasse, Rathausstrasse, Obere Bahnhofstrasse, Kniestrasse, Alte Jonastrasse, Kreuzstrasse, Schonbodenstrasse und entlang der Geleiseanlage zum Hauptbahnhof.

**Zweite Reihe:** Betrifft jene Gebiete in der Neustadt von Rapperswil, welche nicht direkten Anschluss an die Hauptverkehrsachsen Obere und Untere Bahnhofstrasse sowie Alte und Neue Jonastrasse haben. Die Zweite Reihe ist demnach rückwärtig und nach innen ausgerichtet.

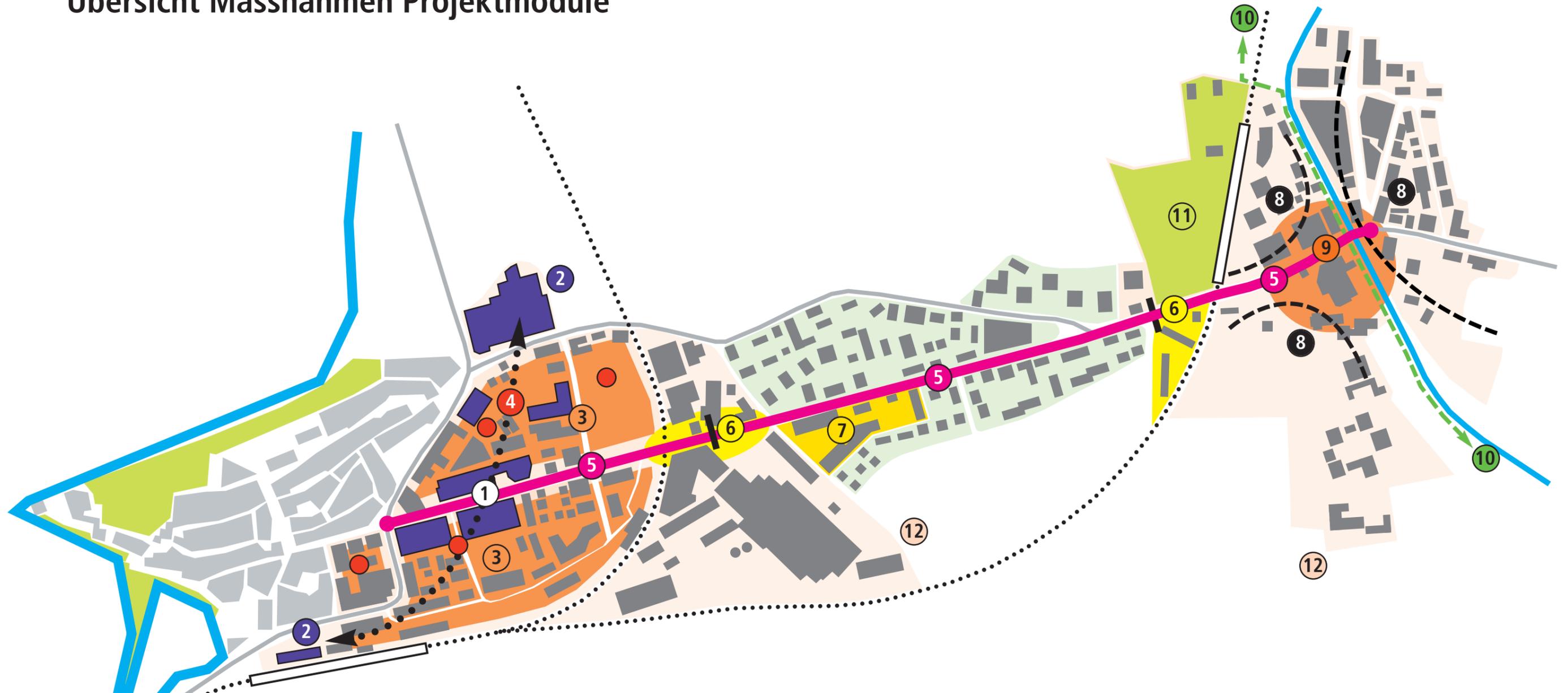
**Stadttor (Rapperswil):** Das Stadttor markiert den zukünftigen Zentrumszugang zur Neustadt Rapperswil in der Neuen Jonastrasse. Es ist im Abschnitt der Gewerbezone zu verorten (zwischen Bahnlinie n. Kempraten und Zeughausareal).

**Stadtperron (Jona):** Das Stadtperron markiert den zukünftigen Zentrumszugang zum Stadtteil Jona in der Neuen Jonastrasse. Das Stadtperron wird westlich der Bahnunterführung verortet (vis-à-vis des Grünfelparks).

**Plätze:** Die im Dokument verwendeten Platzbegriffe *Fabrikplatz*, *Feuerwehrplatz*, *Neustadtplatz*, und *Kommerzplatz* verstehen sich stellvertretend. Es handelt sich dabei noch nicht um die zukünftigen Platznamen.

Weitere hier nicht umschriebene Begriffe basieren auf den Strategielinien und den detaillierten Fassungen der Projektmodule und sind dort erläutert.

# Übersicht Massnahmen Projektmodule



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| ① | Ausbildung einer Neustadtachse                         | ⑦ | Zeughaus: Nutzungsvielfalt und innovativer Wohnraum |
| ② | Zusammenführen der Publikumsmagnete in der Neustadt    | ⑧ | Zentrum Jona als Dreiklang                          |
| ③ | Neustadt-Ausrichtung nach innen auf die 2. Reihe       | ⑨ | Neupositionierung des Zentrums Kern Jona            |
| ④ | Gestaltung Neustadtplatz und weiterer Platzsituationen | ⑩ | Stärkung und Vernetzung der Nord-Süd-Achse in Jona  |
| ⑤ | Neue Jonastrasse mit dreiteiliger Ausprägung           | ⑪ | Entwicklung Grünfeldspark zum Multifunktionsort     |
| ⑥ | Ausgestaltung der Zentrumszugänge als «Stadtter»       | ⑫ | Nutzungsmasterpläne                                 |

# Kurzbeschreibung Massnahmen Projektmodule

- 1 Ausbildung einer Neustadtachse**

Die Neustadtachse bietet dem Fussgänger neuen Bewegungsraum. Die Wegeverbindungen für den Langsamverkehr innerhalb der Neustadt werden verbessert - insbesondere die Achse Bahnhof -Sonnenhof. Die Neustadtachse verläuft nicht entlang der Hauptstrassen, sondern in der zweiten Reihe und schafft neue öffentliche Räume.
- 2 Zusammenführen der Publikumsmagnete in der Neustadt**

Die Publikumsmagnete der Neustadt werden in einen Zusammenhang gestellt und über die Neustadtachse miteinander vernetzt - Sonnenhof, Stadthof Süd, Alte Fabrik, AlbuVille, Manor, CityCenter und Bahnhof Rapperswil. Zudem werden die introvertiert gestalteten Anlagen vermehrt nach aussen ausgerichtet.
- 3 Neustadt-Ausrichtung nach innen auf die 2. Reihe**

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung (Bahnhofstrasse und Neue Jonastrasse) wird die Neustadt Rapperswil vermehrt nach innen auf die zweite Reihe ausgerichtet. Dies betrifft insbesondere Erdgeschossflächen und öffentliche Räume. So können neue Standortqualitäten geschaffen werden.
- 4 Gestaltung Neustadtplatz und weiterer Platzsituationen**

Neue Platzsituationen verhelfen der Neustadt zu mehr Treffpunkt- und Aufenthaltsqualität. An Platzsituationen angrenzende Erdgeschosszonen sind auf diese auszurichten. Schlüsselement ist der Neustadtplatz. Er wird zwischen Sonnenhof, Stadthof Süd und der HBS verortet.
- 5 Neue Jonastrasse mit dreiteiliger Ausprägung**

Die Stadtachse Neue Jonastrasse wird dreiteilig positioniert. Dabei werden die Achsenabschnitte in den Zentrumsgebieten Neustadt Rapperswil & Jona urban ausgestaltet. Das Mittelstück hingegen ist mit Punktbauten, viel Stadtgrün und etwas privaterem Charakter ausgestattet.
- 6 Ausgestaltung der Zentrumszugänge als «Stadttor»**

Das «Stadtperron» markiert den Zentrumszugang von Jona, das Arbeitsviertel jenes der Neustadt Rapperswil. An beiden Standorten ist Auftritt & Adressbildung gefragt. Dies strukturiert die Neue Jonastrasse zusätzlich und lässt die beiden Zentren näher zusammenrücken.
- 7 Zeughaus: Nutzungsvielfalt & innovativer Wohnraum**

Das Zeughausareal positioniert sich als Kulturzentrum mit vielfältigem Nutzungsmix und innovativem Wohnraum (z.B. Mehrgenerationenwohnen). Alle Nutzungen richten sich nach innen auf den Quartiersplatz aus. Architektonisch ist an diesem Standort ein städtebauliches Zeichen gefragt.
- 8 Zentrum Jona als Dreiklang**

Das Zentrum Jona ist mehr als ein Versorgungsort. Die neue Ausprägung als Dreiklang - als kommerzielles (Einkaufen & Verwalten), kulturelles (Freizeit & Kultur) und stilles Zentrum (Rückzugsoase) stärkt die Standortqualitäten, die Vielfalt und die Zentrumsfunktionen im Stadtteil Jona. Im Schnittpunkt des Dreiklangs ist die Nutzungsdichte am höchsten.
- 9 Neupositionierung des Zentrums Kern Jona**

Der Zentrums Kern von Jona wird neu definiert. Weg von den Versorgungsanlagen und hin zur St. Gallerstrasse und Jona. Elemente wie das Stadthaus, das Jonaufer, die Kirche, Jonaport & Jonerhof und das Areal Kreuz bilden den neuen Kern. Das Zentrum wird vielfältiger und besser wahrnehmbar. In der Zone Kreuz - Jonaport/Jonerhof ist ein modernes, identitätsstiftendes städtebauliches Zeichen mit vielfältigem Nutzungsmix gefragt.
- 10 Stärkung & Vernetzung der Nord-Süd-Achse in Jona**

Das westliche Jonaufer wird als öffentlicher Raum aufgewertet und durchgängig vernetzt. Die gestaltete Nord-Süd-Verbindung verhilft Jona zu mehr Eigenständigkeit und vernetzt das Zentrum besser mit seinen Naherholungsgebieten Strandbad / Hafen im Süden und Meienberg im Norden.
- 11 Entwicklung Grünfelspark zum Multifunktionsort**

Das Areal Grünfels wird besser für die Lokalbevölkerung nutzbar gemacht, als parkähnliche Anlage. Dabei ist eine Nord-Süd-Wegeverbindung, ein Treffpunkt und eine flexibel nutzbare Freifläche auszugestalten. Die Villa Grünfels wird zum Kulturträger ausgebaut.
- 12 Nutzungsmasterpläne**

Die Nutzungsmasterpläne Zentrum Jona und Neustadt Rapperswil zeigen die Entwicklungspotenziale auf, welche im Zentrumsperimeter bestehen und dienen als Orientierungsrahmen bei Stadtentwicklungsmassnahmen.

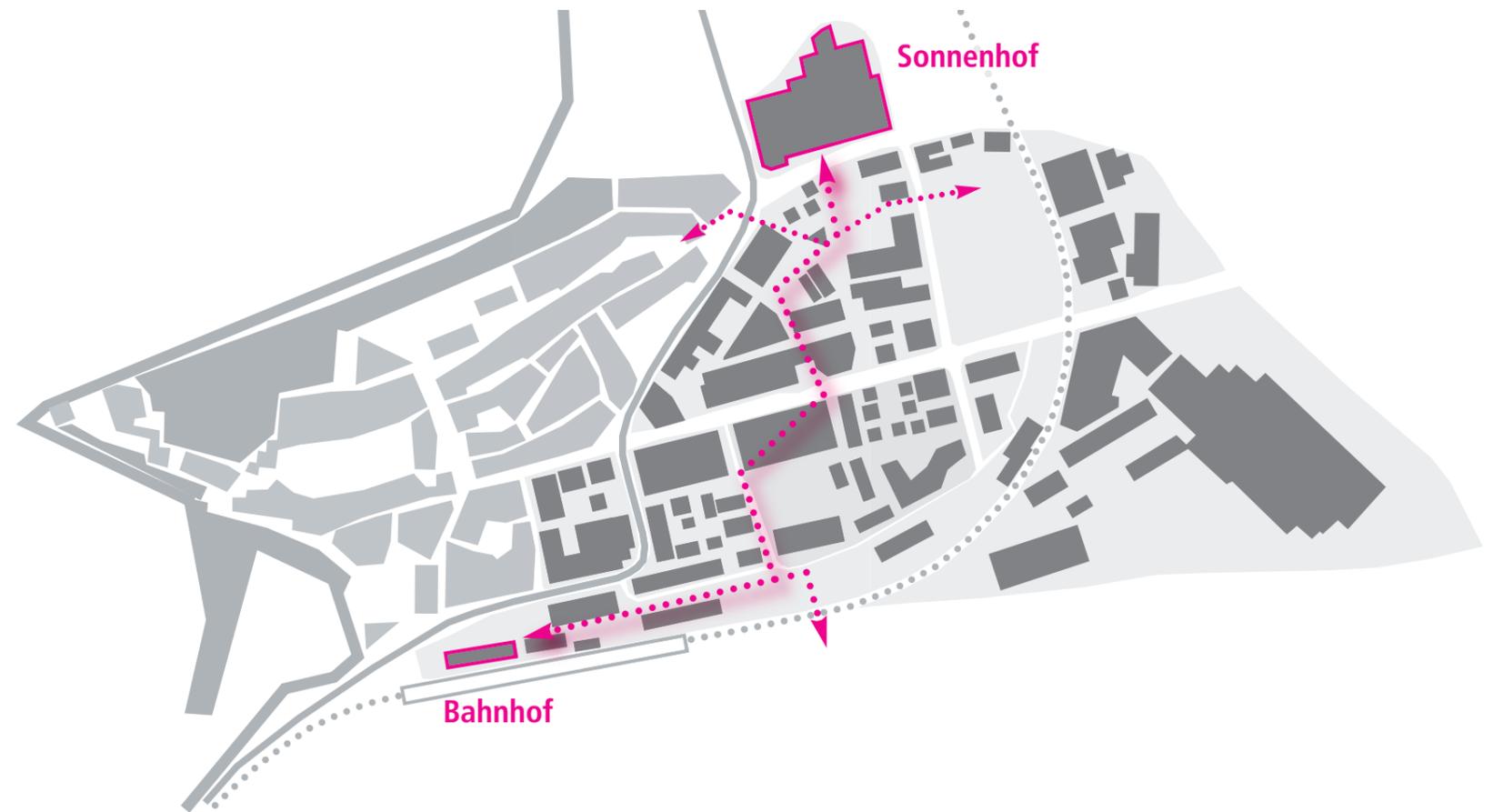
# 1 Ausbildung einer Neustadtachse

## Die Neustadtachse bietet dem Fussgänger neuen Bewegungsraum

Das Wegenetz für die Fussgänger und den übrigen Langsamverkehr in der Rapperswil Neustadt ist in seinem heutigen Zustand mangelhaft und wirkt aufgrund der stark befahrenen Hauptstrassen durchtrennt. Die Wegeverbindungen innerhalb der Neustadt sind zu verbessern. Konkret bedeutet dies, dass eine Neustadtachse gestaltet wird, welche die wichtigen Standorte der Neustadt (Publikumsmagneten) miteinander verbindet. Dabei ist zentral, dass eine neue Verbindung geschaffen wird, welche weg von den Hauptstrassen verläuft - das heisst im Bereich der zweiten Reihe. Ebenfalls stark zu verbessern sind die strategisch wichtigsten Kreuzpunkte dieser Verbindungen mit den Hauptstrassen. Hauptbahnhof und der Sonnenhof entsprechen den Anfangs- und Endpunkten der Neustadtachse.

Wichtige Abzweiger von der Hauptstadtachse sind jene zur Altstadt (Stadthofplatz & Bahnhof), zum Tüchelweier und über die Bahngeleise nach Süden. Diese Anschlüsse sind ebenfalls besser zu gestalten.

Berücksichtigte Strategielinien (**fokussiert**): 2 - Stadtidentität, 5 - Barrierenabbau, 7 - Jugendlichkeit, 8 - Bequemlichkeit, 11 - **Echtstadt**



## 2 Zusammenführen der Publikumsmagnete in der Neustadt

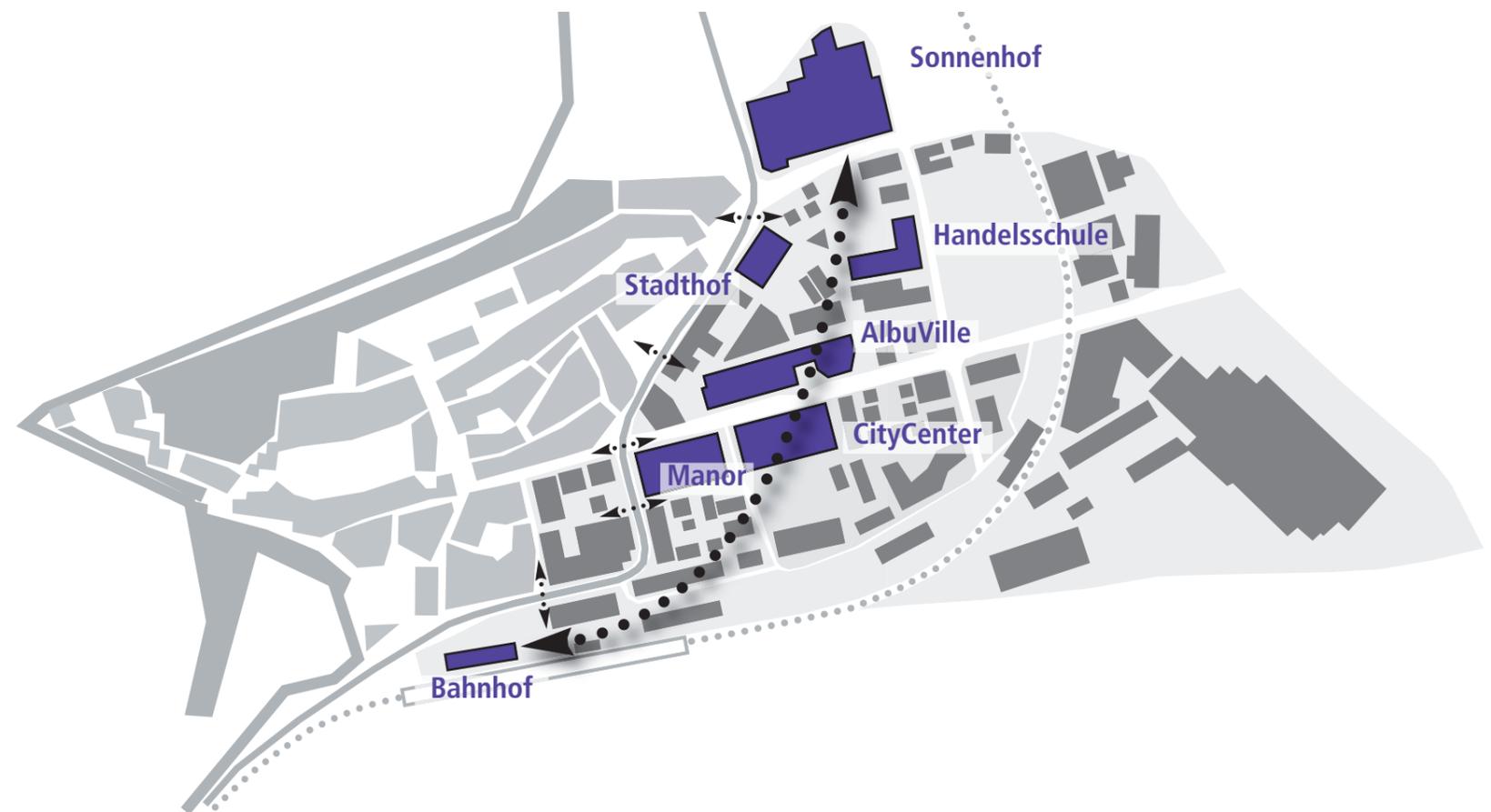
**Die Publikumsmagnete der Neustadt werden in Bezug gesetzt und besser nach aussen ausgerichtet**

Die Publikumsmagnete der Rapperswiler Neustadt sind zusammenhangslos und wirken wahllos über das Stadtgebiet verteilt - Manor, AlbuVille, Sonnenhof etc. In Zukunft werden diese stärker in den Zusammenhang gestellt. Konkret bedeutet dies, dass die Publikumsmagnete über ein neues Wegenetz für den Langsamverkehr, Platzsituationen und Sichtbeziehungen besser miteinander verknüpft werden (siehe auch Punkt 1).

Die Publikumsmagnete als Bauten sind zusehends nach aussen auszurichten, damit Wechselwirkungen zum öffentlichen Raum und Umfeld entstehen können - etwa mit mehr einladenden Fensterfronten und zusätzlichen Eingängen. Heute sind viele der Publikumsmagnete noch zu sehr introvertiert als Mikrokosmos ausgestaltet - so etwa die Anlage Manor, AlbuVille oder Sonnenhof.

Allgemein ist auch die übergeordnete Vernetzung der Neustadt mit der Altstadt zu verbessern (siehe kleine Pfeile), damit die Verbindung der Publikumsmagnete zur Altstadt gestärkt wird.

Berücksichtigte Strategielinien (**fokussiert**): 2 - Stadtidentität, 5 - Barrierenabbau, 7 - Jugendlichkeit, 8 - Bequemlichkeit, **11 - Echtstadt**



## 3 Neustadt-Ausrichtung nach innen auf die 2. Reihe

### Die Abkehr vom Lärm, die Aufwertung der zweiten Reihe

Die Neustadt Rapperswil wird langfristig vermehrt nach innen auf die zweite Reihe ausgerichtet. Die Verkehrsbelastung der Neuen (und Alten) Jonastrasse und der Bahnhofstrasse ist überaus hoch und wird in den nächsten Jahrzehnten nochmals zunehmen. Entsprechend nimmt die Flanier- und Aufenthaltsqualität in diesen Strassen zusehends ab, was die öffentlichen Nutzungen und insbesondere den Detailhandel in dieser Zone schwächt. Mit der Ausrichtung nach innen konzentriert sich die Neustadt von Rapperswil auf seine eigenen Standortqualitäten. Konkret bedeutet dies, dass der öffentliche Raum in der zweiten Reihe aufgewertet wird und mehr und mehr Erdgeschossflächen auch nach hinten auf die zweite Reihe ausgerichtet werden.

In diesem Sinne sind vor allem Neubauten im Gebiet auch nach innen (rückseitig) auf die zweite Reihe auszurichten. Dies ist beispielsweise bei den Gebäudeanlagen der Projekte City Center oder Stadthof der Fall.

Berücksichtigte Strategielinien (**fokussiert**): 2 - **Stadtidentität**, 7 - **Jugendlichkeit**, 8 - **Bequemlichkeit**, 11 - **Echtstadt**



# 4

## Gestaltung Neustadtplatz und weiterer Platzsituationen

### Die Neustadt Rapperswil bekommt hochwertige, öffentliche Räume

Der Neustadtplatz ist ein Schlüsselement in der Neustadt Rapperswil. Er verbindet die Elemente Sonnenhof, HBS, Alte Fabrik und den neu geplanten Stadthof Süd. Zudem markiert der Neustadtplatz den Anschluss zum wohl wichtigsten Übergang zur Altstadt und stärkt die Verbindung von Alt- und Neustadt. Der Neustadtplatz weist eine hohe Aufenthalts- und Treffpunktqualität sowie Fussgängerfrequenz auf. Schlüsselemente für sein Gelingen sind die Sichtbeziehungen zu angrenzenden Plätzen, die Übergänge zu Altstadt & Sonnenhof sowie die Ausrichtung des Stadthofs (auch) nach hinten.

Den Neubauten im Umfeld des Neustadtplatzes sind städtische Nutzungen zuzuführen, um diesen zusätzlich zu beleben. Gastronomie in Form einer Mensa und kulturelle Nutzungen sind hier passend. Modeanbieter, eine Eisdiele, ein Coiffeur oder ein Restaurant mit Aussenraum sind weitere stimmige Nutzungen für den Neustadtplatz. Der Platz soll frischen Wind in die Neustadt bringen und auch für das junge Rapperswil-Jona als Aufenthalts- und Treffpunktfläche genutzt werden.

Der Umgang mit den Parzellen 355R, 356R, 357R, 1025R und 1026R stellt dabei eine zentrale Herausforderung dar, da dieses städtebauliche Dreieck der ideale Standort für den Stadthofplatz markiert. Hier sind Eigentümerabklärungen vonnöten.

Doch der Neustadtplatz allein genügt nicht, um die Zielstellung

vom hochwertigen, öffentlichen Raum in der zweiten Reihe einzulösen. Weitere zu gestaltende Platzsituationen sind der Kommerzplatz (Ausrichtung Gebäude «Migros»), der Feuerwehrplatz (Nutzung Altes Feuerwehrdepot und Ausrichtung City Center) und der Fabrikplatz (Ausrichtung Alte Fabrik und rückwärtige Ausrichtung Stadthof). Weiter ist auf dem Areal Tüchelweier ein halböffentlicher Platz mit Freizeitnutzungen für die zukünftige Bewohnerschaft der Neustadt vorgesehen.

Berücksichtigte Strategielinien (**fokussiert**): 2 - Stadtidentität, 7 - Jugendlichkeit, 11 - Echtstadt



# 5 Neue Jonastrasse mit dreiteiliger Ausprägung

## Unterschiedliche Sequenzen im Strassenraum

Übergeordnet wird die Neue Jonastrasse dreiteilig ausgebildet mit bewusst unterschiedlich gestalteten Sequenzen im Strassenraum - Rapperswil (Bereich A), Verbindungsachse (Bereich B) und Jona (Bereich C). Die Verbindungsachse des Strassenraums unterscheidet sich grundlegend in der Gestaltung von den beiden Zentrumsgebieten Neustadt Rapperswil und Jona. Mittels Bepflanzung und Begrünung der Neuen Jonastrasse wird der privatere Charakter der Verbindungsachse untermauert. Zusätzlich verbindet die Begrünung die angrenzenden Quartiere Nord und Süd. Durch diese gestalterischen Akzente erlangt die Achse eine abwechslungsreiche Abfolge. Die mentale Distanz zwischen Rapperswil und Jona wird verkürzt und die beiden Zentrumsgebiete bewusst betont. Die Ausprägung der Neuen Jonastrasse wird mit dem vorliegenden Studienauftrag abgestimmt.

Der Dreiklang hat folgende Attribute:

*öffentlich - privat - öffentlich*  
*grau - grün - grau*  
*Kante - Punkte - Kante*

Die drei Bereiche werden hinsichtlich Charakter & Nutzungsmix sowie Strassengestaltung & Städtebau weiter aufgliedert - in insgesamt 8 Teilbereiche (siehe Karte S.9):

## Bereich A - Rapperswil

**Bereich A1 - Konsumwelt:** Die Konsumwelt ist geprägt von einem vielfältigen Nutzungsmix, mit dem innerstädtischen Detailhandel als Hauptnutzung. Einkaufscenter und Schaufenster prägen das Stadtbild, die Fussgängerfrequenz ist hoch. Wohnen findet im Obergeschoss statt und stellt eine Ergänzungsnutzung dar. Die Achse Neue Jonastrasse ähnelt in diesem Bereich einer Strassenschlucht. Alle Gebäude bilden eine städtebauliche Kante zur Strasse aus. Die Schaufenster werden bewusst betont. Keine unnötigen Verdeckungen und eine gute Einsehbarkeit der Fensterfronten sind Erfolgsfaktoren. Eine Aufwertung durch eine mittige Baumreihe verleiht Atmosphäre und stärkt den Charakter.

**Bereich A2 - Urbaner Wohnpark:** Im Abschnitt Urbaner Wohnpark ist Wohnen die Hauptnutzung. Die Erdgeschosse mit Ausrichtung zur Neuen Jonastrasse sind mit Detailhandel oder vereinzelt mit Dienstleistungsbetrieben bespielt. Wie der Bereich A1 kommt auch der Bereich A2 einer Strassenschlucht mit ähnlicher Dichte gleich - die Gebäude bilden grösstenteils eine Kante zur Neuen Jonastrasse. Der Unterscheid liegt darin, dass im Bereich A2 die Wohnungen auf das rückwärtige Stadtgrün ausgerichtet sind. Auf der Höhe Tüchelweier kann die Bebauungskante nach hinten weichen und eine parkähnliche Aussenraumgestaltung an der Strasse ermöglichen.

**Bereich A3 - Arbeitsviertel:** Hier werden Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe verortet, welche Auftritt und Adressbildung zur Neuen Jonastrasse hin suchen. Hotellerie, Kultur, Ga-

stronomie & Gewerbe ergänzen den relativ vielfältigen Nutzungsmix. Diese Zone ist die wichtigste Zone für Unternehmensansiedlung in der Stadt, der Öffentlichkeitsgrad ist hoch. Eine flexible Gestaltung des Strassenraums, welche auf mögliche städtebauliche Veränderungen im Viertel reagieren kann (z.B. Weidmann), ist ein wichtiger Erfolgsfaktor für diese Zone. Ein feingliedriges Wegenetz und eine durchlässige Bebauungsstruktur stellen sicher, dass die Arealtiefe von der Strasse aus sichtbar wird. Im Gegensatz zu den Bereichen A1 & A2 ist keine Strassenschlucht gefragt, sondern eine offen gestaltete Zone.

## Bereich B - Verbindungsachse

**Bereich B1 - Zeughaus:** Das Zeughausareal positioniert sich als innovativer Kultur- und Wohnort mit Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Ein Mehrgenerationenhaus und Genossenschaftsbau prägen das neue Zeughausareal. Weitere Nutzungen sind das KunstZeugHaus, Ateliers für Künstler, eine Gastronomieeinrichtung und eine Kindertagesstätte. Die Aussenfläche wird zum Quartiersplatz umfunktioniert. Die Platzsituation gibt dem Ort Erkennbarkeit und Gewicht. Der Zeughausplatz besitzt den Charakter eines Rückzugsorts und ist von der Strasse abgewandt, weshalb keine direkte Sichtbeziehung zwischen Neuer Jonastrasse und ihm besteht. Die Erschliessung des Platzes findet primär über die Schönbodenstrasse statt. Zur neuen Jonastrasse hin wird die Adressbildung über eine stadtgestalterische Betonung des Zeughauses erreicht. Hinsichtlich Städtebau ist die Gestaltung urban. Das Zeughausareal ist ein idealer Standort, um ein städtebauliches Zeichen zu setzen, welches von weither sichtbar ist.

**Bereich B2 - Urbanes Wohnen im Grünen:** Im Abschnitt «urbanes Wohnen im Grünen» ist die Hauptnutzung Wohnen. Neubauten werden als Punktbauten ausgestaltet. Die Bebauungsstruktur ist lockerer als etwa im Bereich A2 (urbaner Wohnpark). Die Gebäude sind eher kleinteilig und von viel Grün umgeben, welches bis an die Strasse heranreicht. Vorgärten prägen das Stadtbild. Die Durchgrünung akzentuiert die Arealtiefe und macht diese von der neuen Jonastrasse wahrnehmbar. Mehrheitlich sind die Erdgeschosse zur Neuen Jonastrasse hin mit privaten Dienstleistungsbetrieben bestückt. Hinsichtlich Strassengestaltung und Städtebau weist dieser Bereich teilweise eine lockere Bebauungsstruktur, teilweise eine geschlossene Kante zur Achse hin auf. Die Arealtiefe wird stellenweise sichtbar gemacht. Grünstreifen sorgen für eine optische Abwechslung. Nicht öffentliche Erdgeschosse dürfen

privater und mit Sichtschutz ausgestattet werden. Eine mittige Baumreihe wertet den Strassenraum auf.

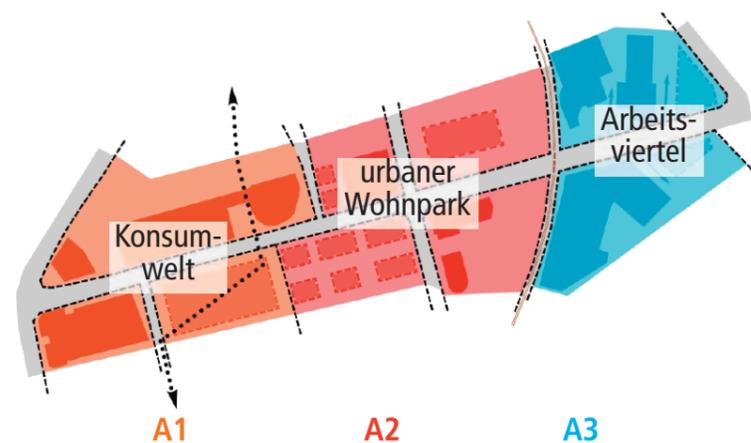
### Bereich C - Jona

**Bereich C1- Stadtperron, Grünfelpark & Kirchhügel:** Das Stadtperron ist repräsentativ gestaltet, auf die Stadtachse ausgerichtet und markiert den Zentrumszugang von Jona. Die Zone Grünfels & Kirchhügel ist Erholungsort, Freizeitanlage und traditionelles Jona zugleich. Der Grünfelpark ist die wichtigste Freizeitzone im Zentrum Jona, der Kirchhügel das stille Zentrum. Die Neue Jonastrasse durchläuft in diesem Bereich die Unterführung der Bahnlinie. Grünfelpark und Kirchhügel bleiben ohne zusätzliche Überbauung als solche bestehen, die Unterführung selbst wird gestalterisch aufgewertet.

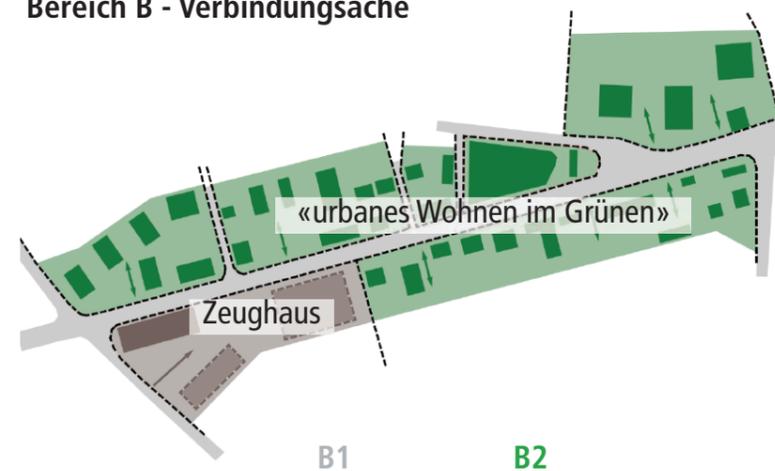
**Bereich C2 - Jona Zentrum:** In diesem Bereich wird der neue Zentrumsschwerpunkt von Jona ausgebildet. Der Öffentlichkeitsgrad ist hoch, die Adressbildung orientiert sich zur St. Gallerstrasse hin, der Nutzungsmix ist vielfältig. Öffentliche Einrichtungen, Kultur, Dienstleistung, Detailhandel und Wohnraum in den Obergeschossen sind die Hauptnutzungen. Der Städtebau in diesem Bereich ist durchwegs urban. Für Anforderungen des Strassenraums vgl. Punkte 9 & 10.

Berücksichtigte Strategielinien (**fokussiert**): **2 - Stadtidentität**, **5 - Barrierenabbau**, **6 - Wohnbaustrategie**, **8 - Bequemlichkeit**, **13 - Stadtachse**

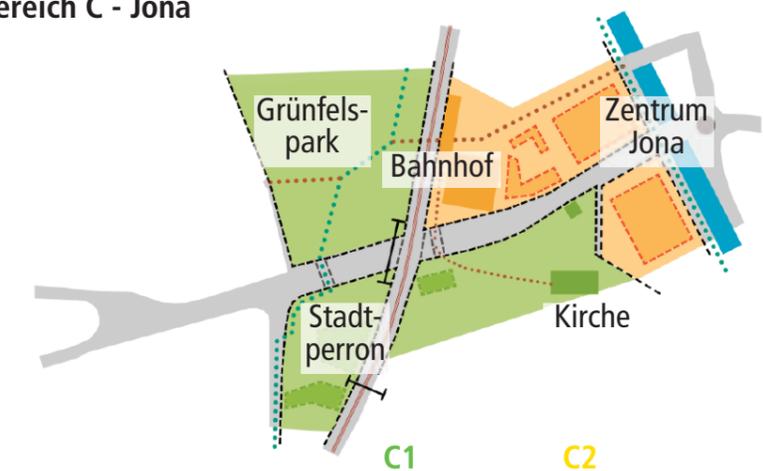
### Bereich A - Rapperswil



### Bereich B - Verbindungsachse



### Bereich C - Jona



## 6 Ausgestaltung der Zentrumszugänge als «Stadtter»

### Die Ausgestaltung der Zentrumszugänge gibt der Neuen Jonastrasse eine lesbare Struktur

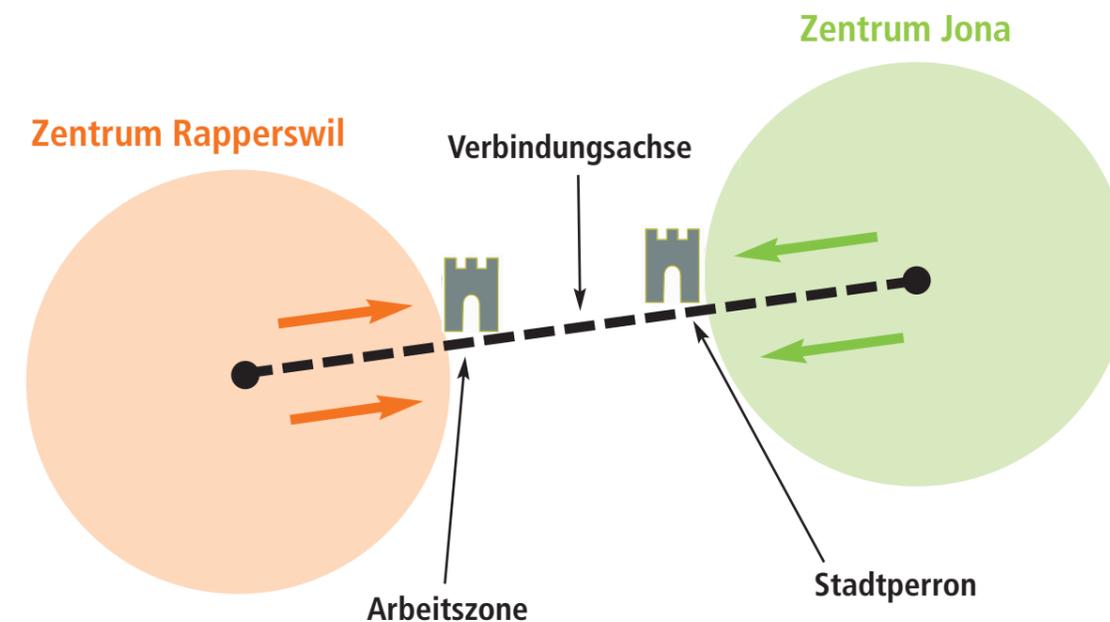
Durch die Neupositionierung der Neuen Jonastrasse als Dreiklang wachsen die beiden Stadtzentren näher zusammen. Die Zone Arbeitsviertel markiert das Stadtter zum Zentrumsgebiet Rapperswil, das Stadtperron das Stadtter zum Zentrum Jona.

**Zugang Neustadt Rapperswil:** Auftritt und Adressbildung sind in der Arbeitszone gefragt. Ein idealer Standort für einen neuen Identitätsträger in Form eines architektonischen Zeichens. So zum Beispiel hat das Areal an der Ecke Neue Jonastrasse / Kreuzstrasse hohes Nachverdichtungspotenzial. Der Nutzungsmix des Stadtters besteht aus Dienstleistungen und/oder Gastronomienutzungen. Wohnen als Nutzung ist als Ergänzung vorzusehen. Die Adressbildung erfolgt nach Osten, die Besucher von Rapperswil werden hier empfangen.

Dieselben Eigenschaften treffen auch auf die gegenüberliegende Strassenseite zu. Ein möglicher Hotelbetrieb auf der Lüssiwis wird ideal auf Kongresse und Unternehmen ausgerichtet.

**Zugang Zentrum Jona:** Das Stadtperron markiert das westliche Eingangstor zum Zentrumsgebiet von Jona. Das Areal wird primär als Wohnort ausgestaltet. Die Erdgeschosse werden mit Dienstleistung oder Detailhandel bestückt, damit der Öffentlichkeitsgrad im Areal steigt und so die Zentrumsfunktion des Areals gewährleistet wird. Im Areal Stadtperron ist ebenfalls ein repräsentativer, urbaner Städtebau gefragt. Ein Hochhaus ist an diesem Standort grundsätzlich passend. Dies fördert die Wahrnehmung des Standorts als Stadtter. Eine Unterführung vernetzt das Stadtperron mit dem Areal Frohbüel.

Berücksichtigte Strategielinien (**fokussiert**): 2 - Stadtidentität, 13 - Stadtachse



# 7

## Zeughausareal: Nutzungsvielfalt und innovativer Wohnraum

### Nutzungsvielfalt und innovativer Wohnraum positioniert das Zeughausareal

Das Zeughausareal wird zum innovativen Wohnort mit vielfältigen Nutzungen entwickelt - Kultur, Arbeiten, Ateliers, Wohnen. Ein Quartiersplatz prägt das Areal. Architektonisch ist ein modernes, urbanes Zeichen gefragt. Die wichtigsten Elemente im neuen Zeughausareal sind:

**Quartiersplatz:** Der Zeughausplatz besitzt den Charakter eines Quartierstreffs für die Bewohner des Areals und dient als Treffpunkt und Aufenthaltsraum. Er ist öffentlich und für jedermann zugänglich, ist in erster Linie aber auf die Bedürfnisse der Anwohner ausgerichtet. Damit der Platz funktioniert, ist es wichtig, dass sich alle Gebäude im Areal auf ihn ausrichten.

**Kulturnutzungen:** Das denkmalgeschützte Kunst(Zeug)Haus ist ein wichtiger Identitätsträger im Zeughausareal. Die Sammlung im Kunsthaus ist an diesem Standort zu erhalten. Das Gebäude wird zusehends nach innen auf den Quartiersplatz ausgerichtet.

**Innovative Wohnformen:** Durch hochwertigen und innovativen Wohnraum für jedermann in Form eines Genossenschaftsbaus setzt die Stadt ein Zeichen für seine Bürger. Das Gebäude bildet eine städtebauliche Kante zur Neuen Jonastrasse hin und schliesst den Strassenraum. Zusätzlich bringt Mehrgenerationenwohnen eine durchmischte Bewohnerschaft ins Zeug-

hausareal. Jung und Alt leben am selben Ort und beleben das Areal.

**Öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss:** In den Erdgeschossen wird das Zeughausareal mit öffentlichen Nutzungen bestückt, welche auf den Quartiersplatz ausgerichtet sind. Die erhöhte Nutzungsvielfalt belebt das Areal zusätzlich und stärkt den öffentlichen Begegnungsraum. Nutzungen wie beispielsweise ein Gastronomiebetrieb mit Abendbetrieb, eine Bäckerei, ein Arzt und oder Kita sind hier ideale Angebote. Die bereits heute auf dem Areal verortete Kunstschule ist passend und bleibt bestehen.

Berücksichtigte Strategielinien (**fokussiert**): 1 - Mut, 2 - Stadtidentität, **6 - Wohnbaustrategie**, 13 - Stadtachse



## 8 Zentrum Jona als Dreiklang

### Zentrum Jona - mehr als nur Versorgungsort

Das Zentrum Jona darf nicht nur als Versorgungszentrum wahrgenommen und weiterentwickelt werden. Der Fokus auf eine zu einseitige Ausrichtung würde Risiken mit sich bringen. Etwa die Gefahr, dass plötzlich ein Grossverteiler seinen Standort im Zentrum aufgibt und eine grosse Lücke hinterlässt. Entsprechend wichtig ist das Stärken weiterer Zentrumsfunktionen. Das zukünftige Zentrum von Jona gliedert sich in drei Kernbereiche mit unterschiedlichem Charakter & Nutzungsschwerpunkten und weist in deren Mitte einen Schnittpunkt auf.

**A - Einkaufen und Verwalten:** Das *kommerzielle Zentrum* ist östlich der Jona verortet und deckt sich grösstenteils mit dem heutigen Versorgungsgebiet von Jona. Es umfasst das Stadthaus sowie die wichtigen Einkaufsachsen Allmeindstrasse, Molkereistrasse und Aubrigstrasse. Im Versorgungsteil nördlich der St. Gallerstrasse besteht kaum Entwicklungspotenzial. Zudem sind alle Areale bereits bebaut. Südlich der St. Gallerstrasse ist das unbebaute Neuhüsliareal verortet, welches durchaus Entwicklungspotenzial mit sich bringt.

Das «kommerzielle Zentrum» soll seinen heutigen Charakter beibehalten. Wichtige Projekte sind die Verbesserung der Durchwegung für den Fussgänger und Sicherstellung des Versorgungsmixes.

**B - Zentrum Freizeit und Kultur:** Das *Zentrum Freizeit & Kultur* liegt westlich der Jona und ist rund um den neuen Bahn- und Bushof verortet. Diesem Zentrum zugehörig ist das Bühla-

real sowie der Grünfelpark westlich der Eisenbahnlinie. Das Kreuz, die Villa Grünfels und der Kultur- & Jugendtreff ZAK sind heute die wichtigen Exponenten aus dem Bereich Kultur.

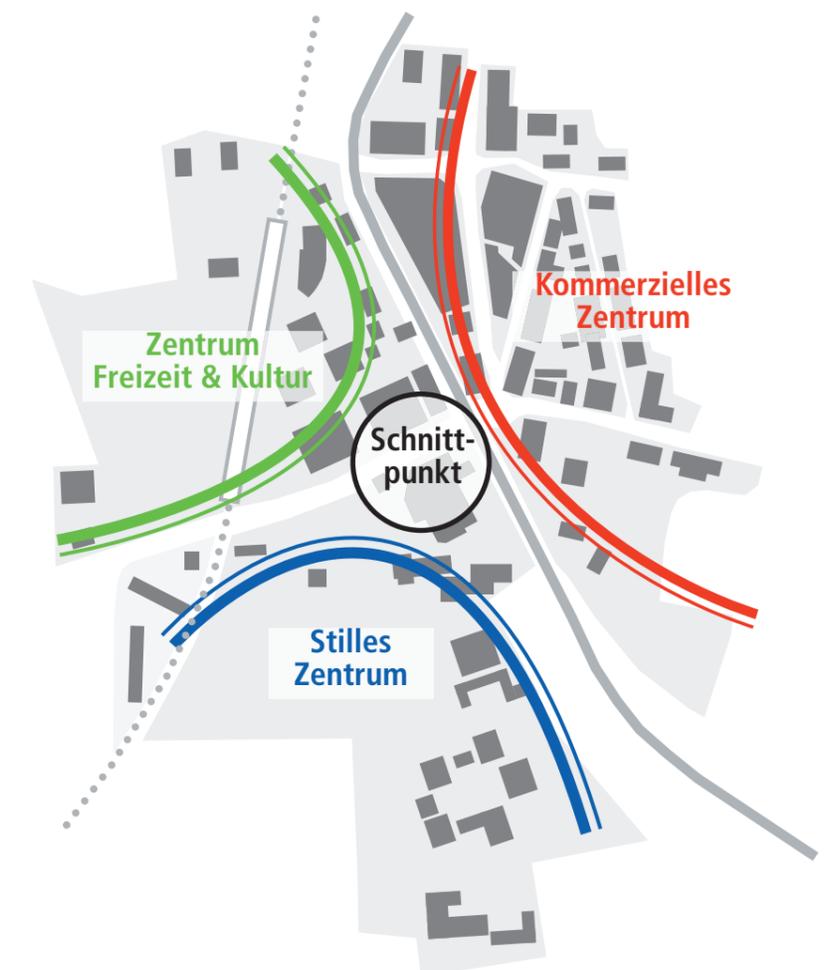
In Zukunft wird das Thema Kultur, Freizeit und Öffentlichkeit in diesem Zentrumsbereich stärker inszeniert und umgesetzt. Im Bereich Kultur haben das Kreuz und die Villa Grünfels Entwicklungspotenzial. Das kulturelle Zentrum wird tagsüber und auch abends aufgesucht. Dies im Gegensatz zu den beiden übrigen Zentrumsteilen, welche vorrangig auf Tagesnutzungen ausgerichtet sind. Das Bühlareal entwickelt sich zusehends zum Gebiet mit Zentrumscharakter - mehr publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und eine höhere Nutzungsdichte.

**C - Rückzugsoase:** Das *stille Zentrum* ist südlich der St. Gallerstrasse und westlich der Jona verortet. Es umfasst den Kirchhügel mit der Kirche, den Friedhof, das Areal Frohbühl und die Schulanlage Schachen. Im weiteren Sinn ist auch das Pflegezentrum Schachen dem stillen Zentrum angehörig.

Dieser Zentrumsteil versteht sich einerseits als Rückzugsgebiet, das in seiner Funktion weiter auszubilden ist, andererseits stärker mit den anderen Zentrumsbereichen verknüpft wird. Der öffentliche Raum wird funktional gestaltet, besonderer Plätze oder Räume bedarf es wenig. Die Belegung im Areal zeichnet sich vorrangig durch Zielpublikum aus, welches die verschiedenen Institutionen und die Schulanlage Schachen aufsucht.

Im **Schnittpunkt** des Dreiklangs überlappen sich die Zentrumsteile. Hier ist die Nutzungsvielfalt am höchsten (vgl. Punkt 9).

Berücksichtigte Strategielinien (fokussiert): 2 - Stadtidentität, 12 - Jona-Charakter



## 9 Neupositionierung des Zentrums Kern Jona

### Ein moderner Zentrumskern mit architektonischem Identitätsträger und starkem Nutzungsanker

Zielsetzung ist, dass der wahrgenommene Kern des zukünftigen Zentrums im Bereich Kreuz, Stadthaus, Kirche und Jonerhof/Jonaport zu liegen kommt - und nicht mehr im Bereich der Molkerei- und Allmeindstrasse. Die zunehmende Verlagerung des Zentrums in südwestliche Richtung begründet sich wie folgt:

1. Neupositionierung. Die Gleichung Zentrum Jona = Versorgungszentrum hat ausgedient. Das Zentrum wird vielfältiger. Kirche, Stadthaus, Kreuz und Bahnhof bekommen mehr Bedeutung.
2. Von der Achse St. Gallerstrasse wird das Zentrum auch als solches erkannt und wahrgenommen. Dieser Umstand wird heute nicht eingelöst, da das kommerzielle Zentrum nicht an die Hauptachse angebunden ist. Da neu an dieser gelegen, rückt das Zentrum Jona näher mit dem Zentrum Rapperswil zusammen.
3. Die Problemstelle Unterführung wird ins Zentrum integriert und funktioniert nicht mehr als Tor zu Jona. Damit wird die bis anhin bestehende Barrierewirkung geschwächt.

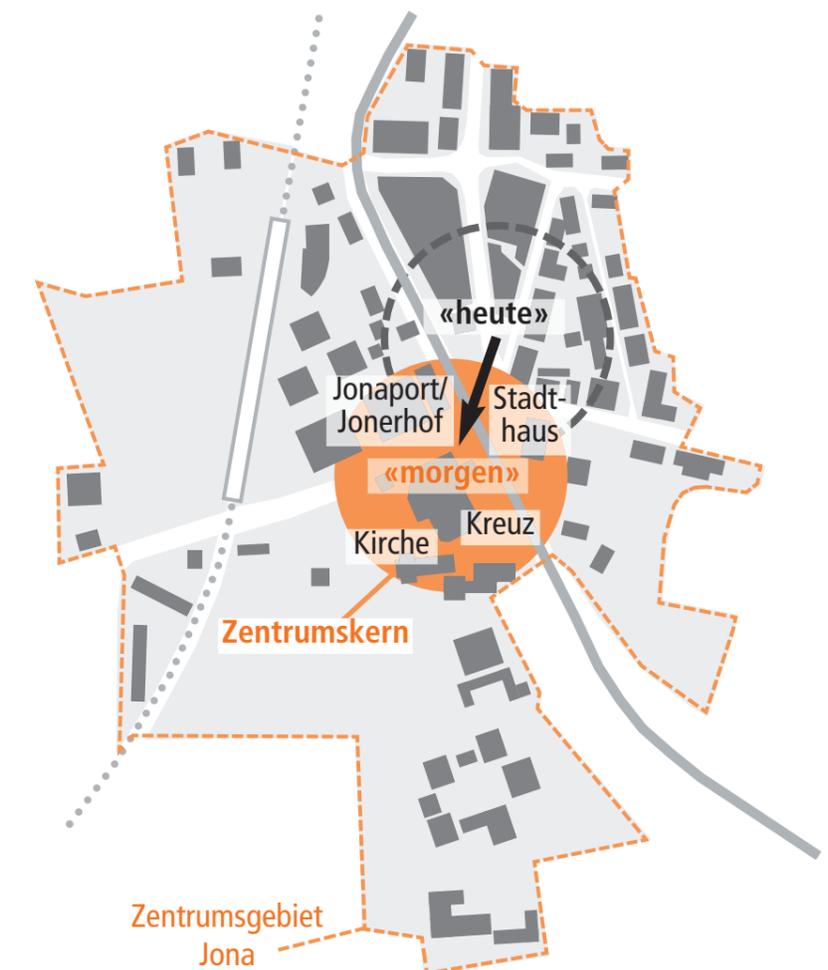
4. Die öffentliche Hand ist im Besitz diverser (Schlüssel-)grundstücke im Süden der St. Gallerstrasse und westlich des Bahndamms, was den Handlungsspielraum und die Gestaltungsmöglichkeiten des neuen Zentrums gewährleistet. Im übrigen Gebiet besteht höchstens ein Umstrukturierungspotenzial.

5. Die Identitätsträger von Jona sind nicht nur im Versorgungszentrum angesiedelt. Auch südlich der St. Gallerstrasse (Kirchhügel & Kreuz) und westlich des Bahndamms (Grünfels) sind wichtige Identitätsträger vom Zentrum Jona verortet. Eine Verlagerung des Zentrums in eben diese Richtung integriert wichtige Identitätsträger besser und rückt diese ins Bewusstsein.

**Kreuz & Jonaport/Jonerhof:** Die beiden Gebäudeanlagen sind Schlüsselemente zur Positionierung des neuen Zentrums. Jedoch verkörpern der Jonaport/Jonerhof und das Kreuz in ihrem heutigen Zustand keinen Zentrumscharakter und wirken in die Jahre gekommen. An diesem Standort ist ein Identitätsträger gefragt, eine städtebauliche Antwort zum gegenüberliegenden Stadthaus, ein architektonisches Zeichen und ein Nutzungsanker, der das moderne Jona verkörpert. Der Standort bildet den Schnittpunkt aller drei Zentrumsbereiche (vgl. Punkt 8) und eignet sich ideal zur Adressbildung. Der Nutzungsmix fällt vielfältig und städtisch aus. Hauptnutzungen sind Kulturveranstaltungen und Gastronomie. Eine mögliche Nutzung ist eine Stadthalle mit öffentlichen Mantelnutzungen. Wichtig ist, dass der Uferbereich mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestattet wird und breiter ausfällt, damit auch die Stärkung der Nord-Süd-Achse entlang der Jona gelingt (vgl. Punkt 10). Ein

repräsentativer Stadtplatz und eine bessere Überquerung der Hauptstrasse sind hier zielführend. Zudem soll die Jona besser zur Geltung kommen, etwa in Form einer Absenkung des Platzbereiches zum Fluss hin.

Berücksichtigte Strategielinien (**fokussiert**): 1 - Mut, 2 - Stadtidentität, 3 - Neuinterpretation, 5 - Barrierenabbau, 7 - Jugendllichkeit, 12 - Jona-Charakter



# 10 Stärkung & Vernetzung der Nord-Süd-Achse in Jona

## Aufwertung der Nord-Süd-Verbindung entlang der Jona löst viele Probleme

Die Stärkung der Nord-Süd-Achse vernetzt das Zentrum Jona besser mit seinen Naherholungsgebieten und verhilft dem Stadtteil zu mehr Eigenständigkeit und Erkennbarkeit.

Dies bedeutet einerseits, dass die Verbindung nach Süden gestärkt wird - zu den öffentlichen Bereichen entlang des Seeufers (Strandbad Stampf, Yachthafen, Fussballstadion, Busskirch). Andererseits werden im Norden die Naherholungsgebiete Meienberg und Grunau besser an das Zentrum angebunden. Die Ausgestaltung der Nord-Süd Achse erfolgt in Abstimmung mit dem Grünkorridor aus dem Masterplan.

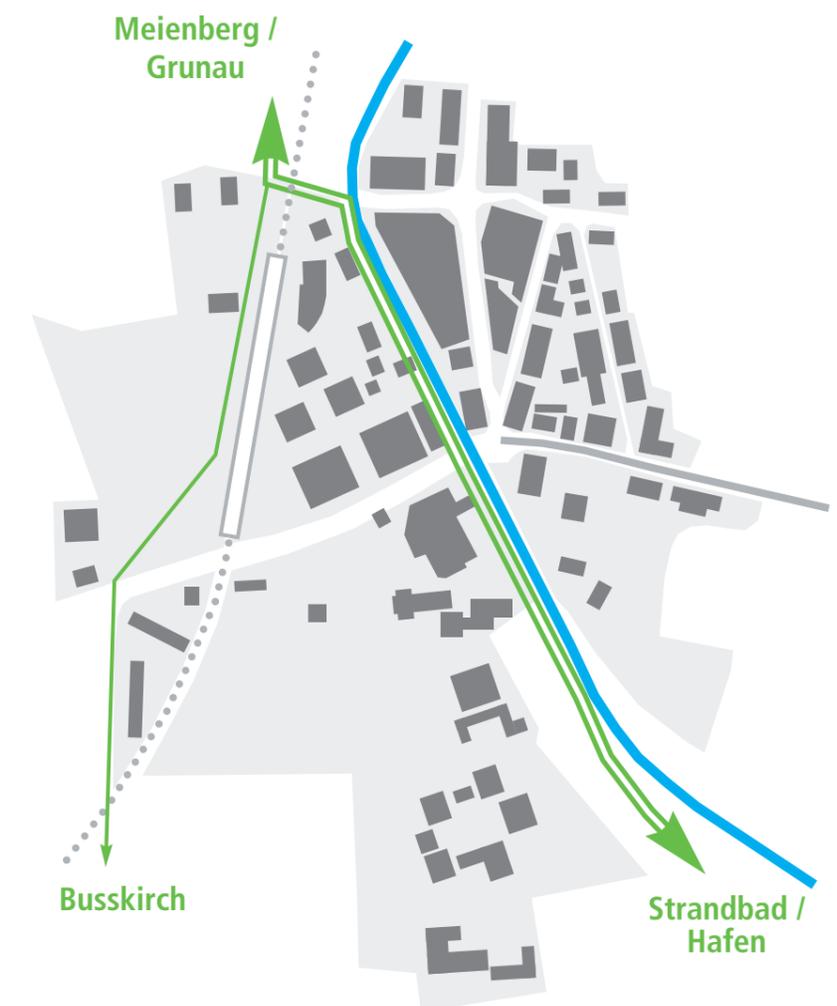
Wichtigster Abschnitt zur Stärkung der Nord-Süd Achse ist die Ausgestaltung der Achse im Zentrumsgebiet von Jona entlang des Flusses. So etwa wird im heutigen Zustand die Jona von der St. Gallerstrasse kaum wahrgenommen. Viele Durchreisende registrieren nicht, dass sich hier ein Fluss befindet.

Die Jona wird besser sicht- und begehbar gemacht. Das bedeutet, dass die westliche Uferseite der Jona stärker betont, durchwegs öffentlich ausgestaltet, besser erlebbar gemacht und als vernetzte Nord-Süd-Langsamverkehrsachse gestaltet wird. Es ist stets auf eine hohe Aufenthaltsqualität zu achten.

Schlüsselstellen für das Gelingen der Achse sind die Behebung der Engpässe Jonerhof, die Kreuzpunkte mit der St. Galler- und Bühlstrasse sowie das Gebäude auf Parzelle 22J (Jonaport 6), welches direkt ans Flussufer herangebaut ist und den direkten Flusszugang versperrt. Diese Elemente verkörpern in ihrem heutigen Zustand ein Hindernis.

Eine zweite, untergeordnete Nord-Süd-Achse wird im Bereich Grünfeldspark ausgebildet, welche den Meienberg mit Busskirch verbindet.

Berücksichtigte Strategielinien (**fokussiert**): 2 - Stadtidentität, 5 - **Barrierenabbau**, 8 - Bequemlichkeit, 12 - Jona-Charakter



# 11 Entwicklung Grünfelspark zum Multifunktionsort

## Vielseitigkeit und Flexibilität als Trumpf

Für die Zentrumsentwicklung von Jona ist der Grünfelspark von hoher Bedeutung. Durch die Aktivierung dieses Grundstückes wird die Positionierung des Zentrums entscheidend geprägt und mitbestimmt. Dies ist gleichbedeutend damit, dass das Projekt Grünfelspark sehr bewusst aufgelegt und abgewickelt werden muss. Wichtig ist, dass das Areal primär für die Lokalbevölkerung entwickelt wird.

**A - Verweilen und temporäre Events:** Dem Areal ist eine sehr hohe Aufenthalts- und Verweilqualität zuzuführen, was den öffentlichen Raum im Zentrum Jona als Ganzes aufwertet. Das Areal entwickelt sich zum Freiraumtreffpunkt für die Lokalbevölkerung. Entscheidender Erfolgsfaktor für das Gelingen ist die Ausgestaltung einer flexibel nutzbaren Freifläche, welche mit wechselnden Events bespielt werden kann, etwa im Sommer mittels Skulpturengarten, Zirkus oder Openair Kino. Findet gerade kein Event statt, wird die Freifläche für alltägliche Freizeittätigkeiten und als Treffpunkt genutzt.

**B - Ausgestaltung der Nord-Süd Verbindung:** Hinsichtlich Durchwegung ist im Grünfelsareal eine bessere Nord-Süd Verbindung anzustreben, welche im Areal selbst und nicht entlang des Bahndamms verläuft. Sie verbindet den Kultur- & Jugendtreff Zak, die Villa Grünfels die Eventfläche in der Arealmitte und den Drachenspielplatz im Arealsüden. Diese Wegeverbindung ist integraler Bestandteil der übergeordneten Verbindung

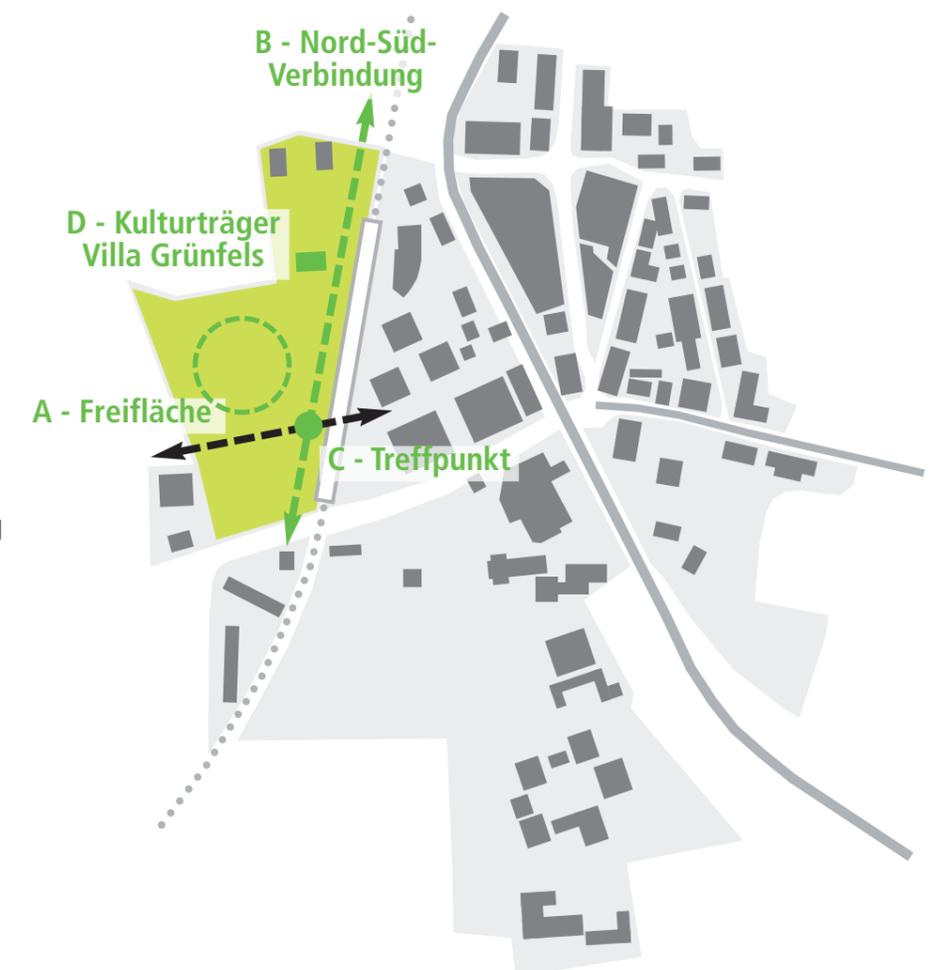
zwischen dem Meienberg und Busskirch (vgl. Punkt 10). Einen ebenso hohen Stellenwert wie die Nord-Süd Verbindung hat die Ost-West Verbindung, welche bereits heute besteht.

**C - Pavillon markiert Treffpunkt:** Ein Pavillon am Kreuzpunkt der Wegeverbindungen stärkt die Treffpunktfunktion des Parks. Der Pavillon braucht keine spezielle Nutzung und sollte temporärer Bauart sein (Leichtbauweise), damit er nicht die Flexibilität des Multifunktionsorts einschränkt und bei Bedarf weggeräumt werden kann.

**D - Kulturträger Villa Grünfels:** Die Villa Grünfels ist aufgrund ihrer historischen Bausubstanz und der erhöhten Lage ein wichtiger Identitätsträger für das Zentrum von Jona. Zum Teil wird das Gebäude bereits heute kulturell genutzt. Das Thema Kultur wird an diesem Ort vermehrt umgesetzt und erlebbar gemacht, indem weitere Kulturveranstaltungen an diesem Standort eine Plattform vorfinden. So steigt die Bedeutung des Standorts an.

Entwicklungspotenzial hat auch die schön gelegene Aussenfläche. Idealerweise wird die Terrasse von einem flexiblen Gastronomiekonzept bespielt, welches die Aussicht auf den Grünfelspark erlebbar macht und das historische Gebäude nutzt. Die Villa Grünfels mutiert vom Treffpunkt für Zielpublikum zum Treffpunkt für jedermann. Der Öffentlichkeitsgrad steigt an und somit auch die Bekanntheit des Identitätsträger.

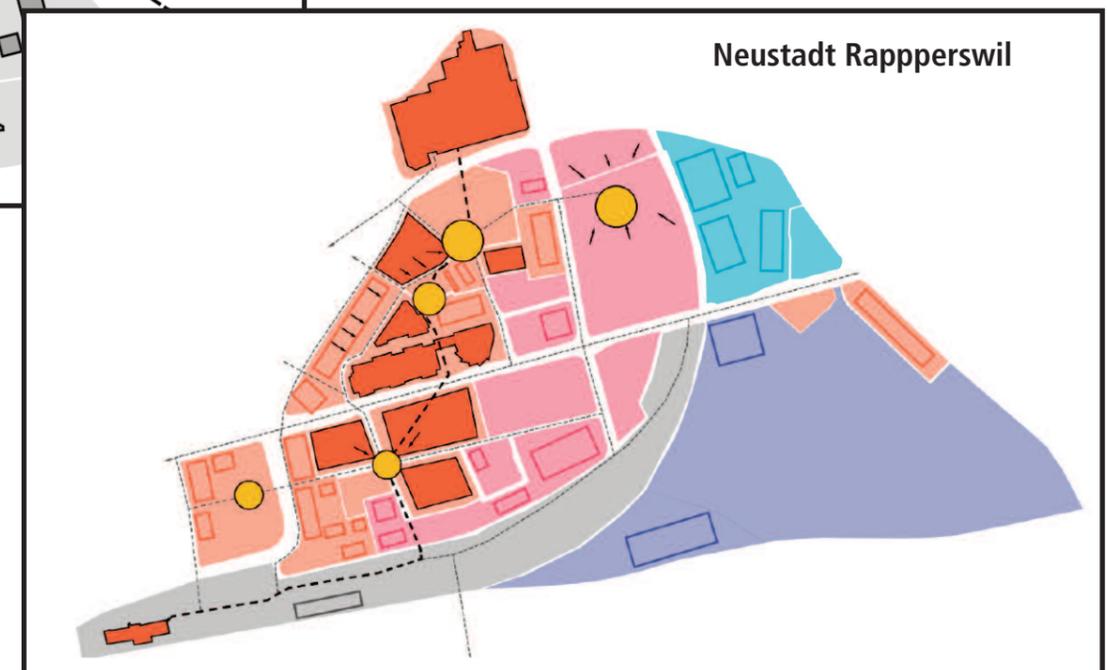
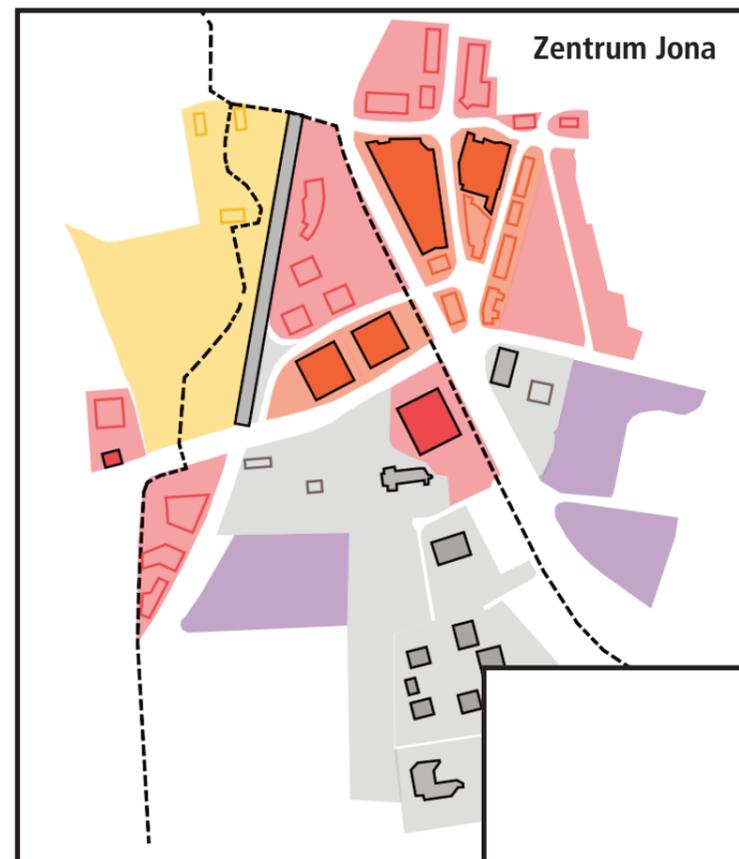
Berücksichtigte Strategielinien (**fokussiert**): 2 - Stadtidentität, 7 - Jugendlichkeit, 12 - Jona-Charakter



## 12 Nutzungsmasterpläne

Die Nutzungsmasterpläne Zentrum Jona und Neustadt Rapperswil zeigen die Entwicklungspotenziale auf, welche im Zentrumsperimeter bestehen. Er dient der Stadt als Orientierungsrahmen für Einflussnahmen bei allen Stadtentwicklungsmassnahmen, die im Gebiet anstehen. Anhand der Nutzungsmasterpläne können gezielt konkrete Projekte ausgelöst werden

Berücksichtigte Strategielinien (**fokussiert**): 1 - Mut, 2 - Stadtidentität, 4 - **Nutzungsmasterplan**, 5 - Barrierenabbau, 6 - Wohnbaustrategie, 7 - Jugendlichkeit, 8 - Bequemlichkeit, 11 - Echtstadt, 12 - Jona-Charakter, 13 - Stadtachse



# Impressum

## **Auftraggeber**

Stadt Rapperswil-Jona  
Hochbau und Planung  
St. Gallerstrasse 40  
8645 Jona

## **Projektkoordination**

Thomas Furrer, Stadtrat  
Ressortvorsteher Bau, Verkehr, Umwelt

Marcel Gämperli,  
Leiter Hochbau/Planung

Markus Naef,  
Projektleiter Hochbau/Planung

## **Bearbeitung**

Lukas Wahlen, Wirtschaftsgeograph  
Dr. Götz Datko, Stadtplaner

## **intosens ag - urban solutions**

Nutzung & Identität  
Waffenplatzstrasse 54, CH-8002 Zürich  
Tel. 044 205 55 44  
[www.intosens.ch](http://www.intosens.ch)