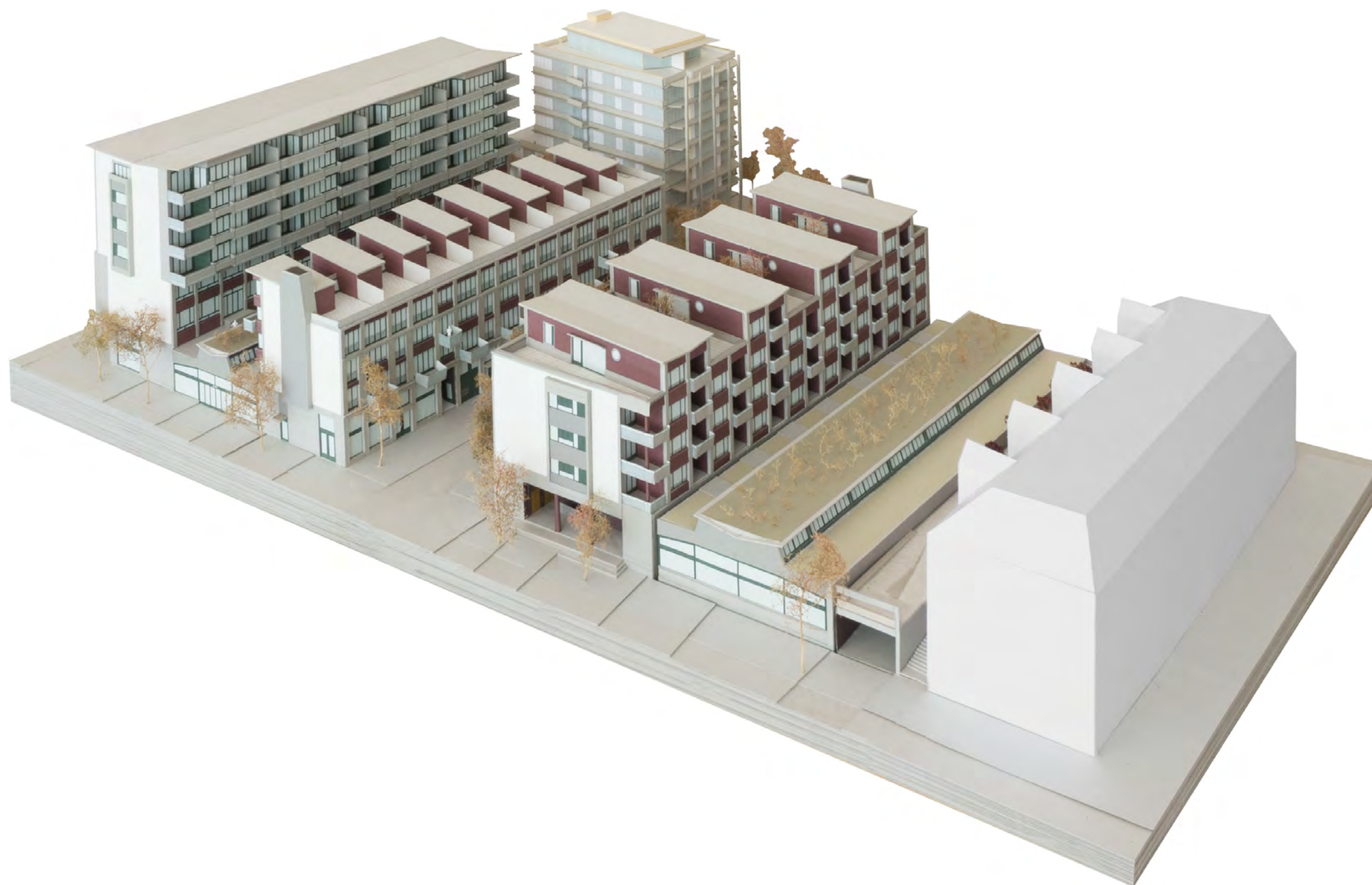




Citycenter & Saweka Rapperswil

Richtprojekt SNP **Mitte August 2017**

Bauftraggeber: Citycenter Rapperswil AG, Haldenstrasse 13, 6840 Rapperswil
Saweka AG, Höcklistein, 6840 Rapperswil, Jona

Generalplaner: ARGE
Loeliger Strub Architektur GmbH
GMS Partner AG
Ankerstrasse 3, 8004 Zürich

Inhaltsverzeichnis

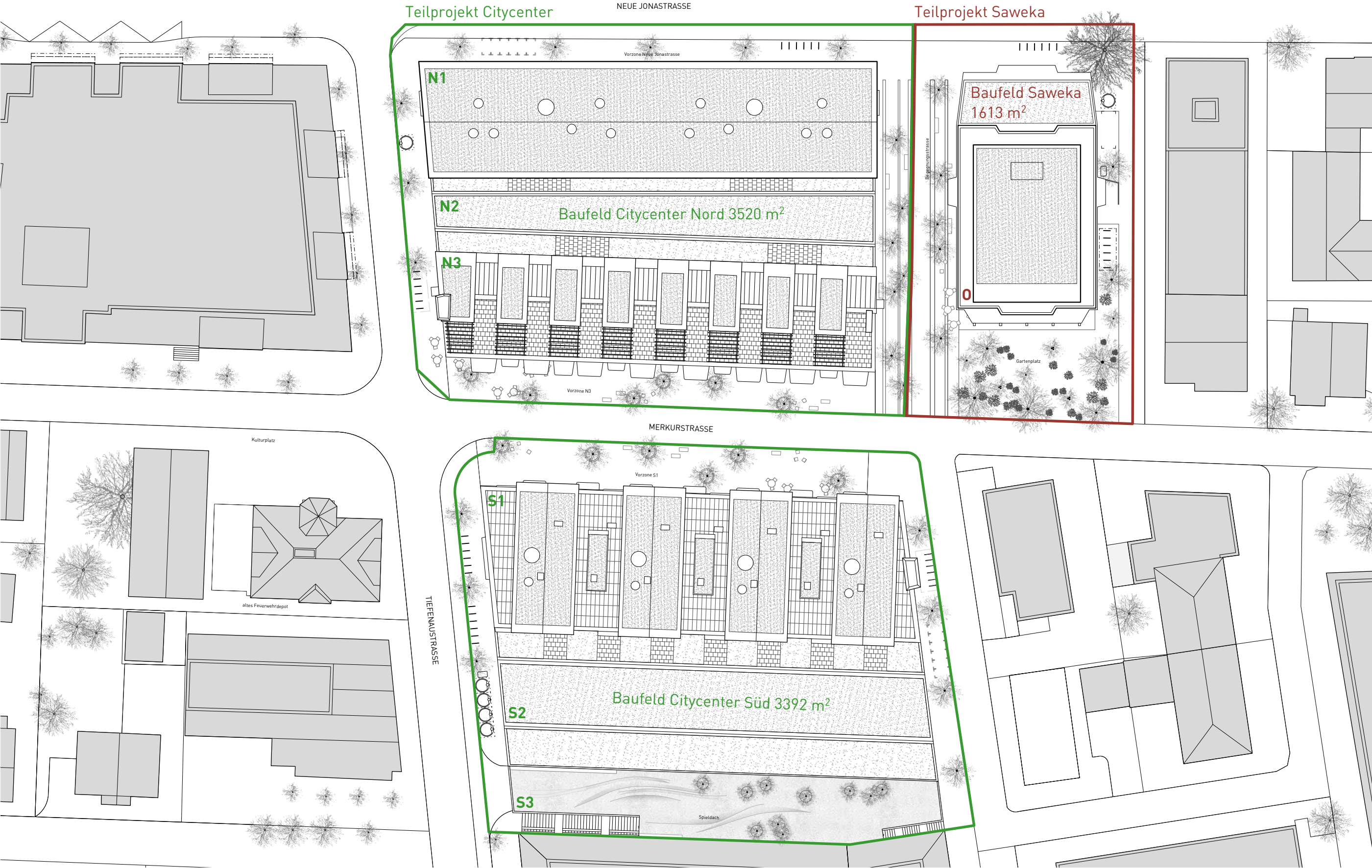
Sondernutzungsplan

Projektperimeter	1:2000
Uebersicht Baufelder	1:500
Erläuterung Ort	
Erläuterung Städtebau	
Erläuterung Baukörper	
Parkplatznachweis Auto/Motorrad	
Tiefgarage	1:500
Parkplatznachweis Velo	
Lageplan Veloparkplätze	1:500
Nachweis Spielflächen	
Situationsplan	1:500
Lageplan Erdgeschoss	1:500
Mezzaningeschoss	1:500
1. Obergeschoss	1:500
2. Obergeschoss	1:500
3.-5. Obergeschoss	1:500
6. Obergeschoss	1:500
Dachaufsicht	1:500
Schnitte	1:500
Fassaden 01	1:500
Fassaden 02	1:500
Fassaden 03	1:500

Projektperimeter, 1:2000



Übersicht Baufelder, 1:500



Projektbeschreibung Ort

Ein heterogenes Quartier

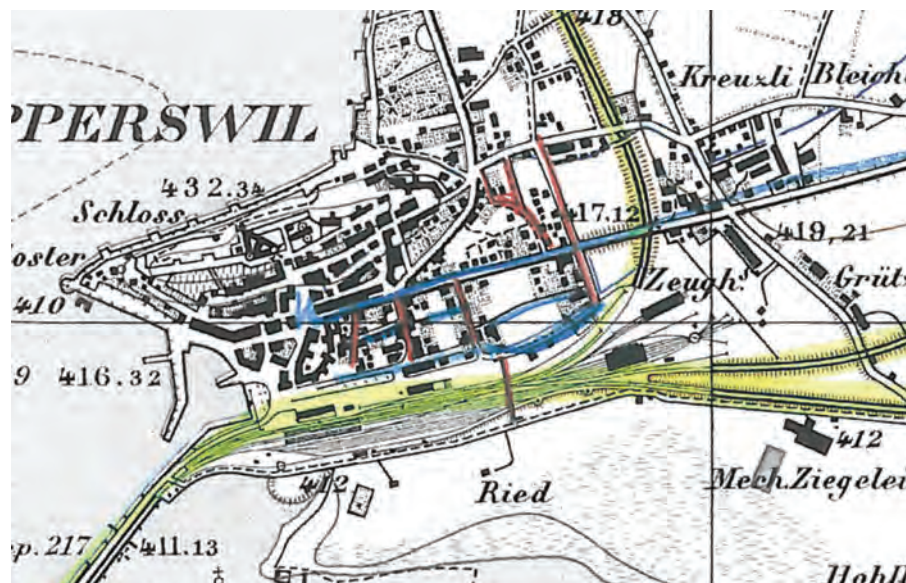
Das Planungsareal des Studienauftrags liegt ausserhalb der Altstadt an der historischen Ausfallstrasse nach Jona. Zwischen der Neuen Jonastrasse und der gebogenen Geleiskante entwickelte sich im 19. und frühen 20. Jahrhundert ein Neustadtquartier mit einem feinmaschigen Strassenraster aus Längs- und Querstrassen.

Die heterogene Bebauung aus Baukörpern mit verschiedenen Massstäben, Baustilen und Nutzungen prägt die Atmosphäre des Quartieres. Grossmassstäbliche Geschäftshäuser der 80er und 90er Jahre an der neuen Jonastrasse (Manor, Albuville) und an der Güterstrasse (Postverteilzentrum) stehen kleinteiligen Wohnhäusern mit Gärten sowie umgenutzten Gewerbebauten an der Merkur- und Tiefenaust-rasse gegenüber.

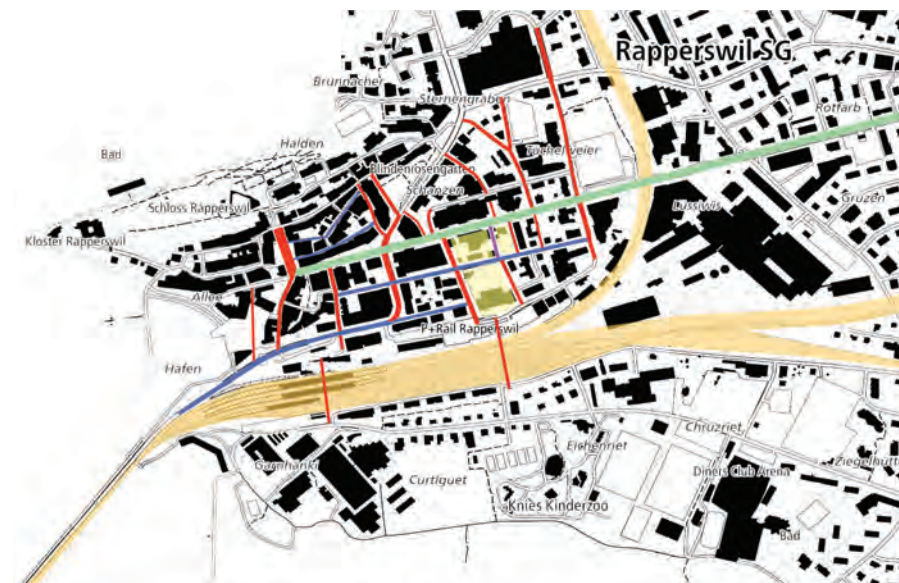
Das Quartier unterliegt dem Wandel und wird in den nächsten Jahren einer starken Verdichtung unterzogen werden. Einige der prägenden kleineren Gebäude werden jedoch aufgrund der kleinteiligen Parzellierung oder denkmalpflegerischen Vorgaben auch in Zukunft erhalten bleiben und so weiterhin den mannigfaltigen Charakter des Quartiers prägen.

Drei Baufelder

Die Einführung einer Durchwegung entlang der westlichen Grenze der Parzelle Saweka stärkt das vorhandene Strassenraster und folgt der angenehmen Durchlässigkeit des Neustadtquartiers. Daraus folgt die Aufteilung des Planungsperimeters in drei Baufelder: das Baufeld Saweka (separates Projekt), das Baufeld Citycenter Nord zwischen der Neuen Jonastrasse und der Merkurstrasse und das Baufeld Süd mit dem bestehenden Postgebäude zwischen der Merkurstrasse und der Güterstrasse.



Analyse Strassenraum 1900



Analyse Strassenraum heute

Städtebau

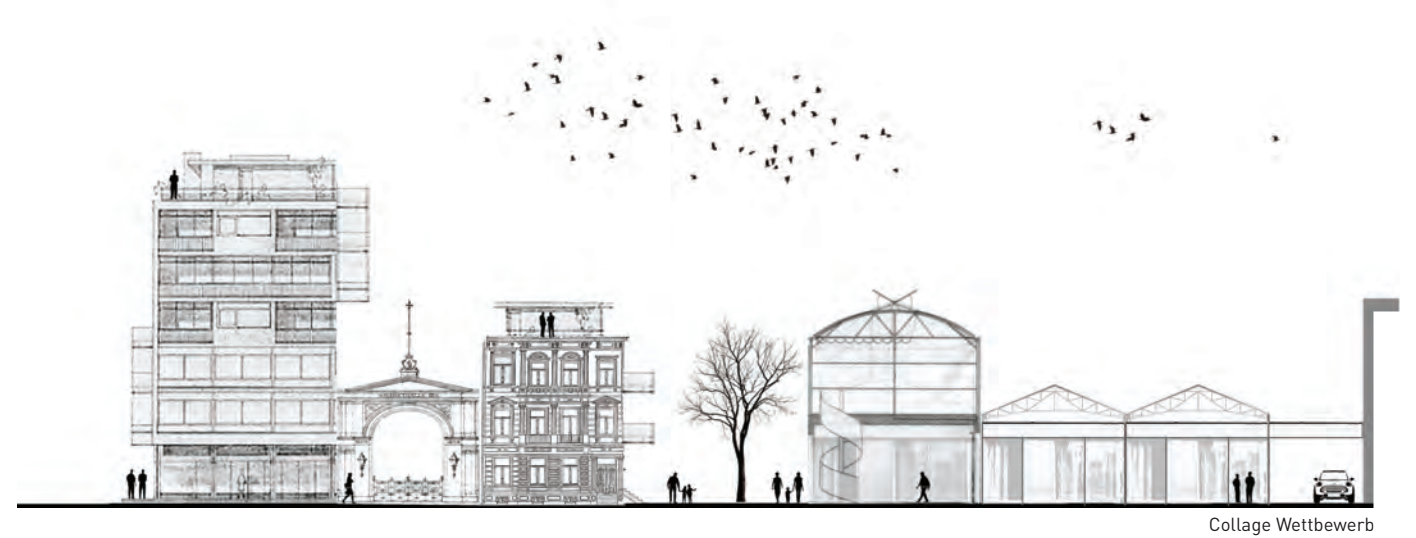
Zwei Baublöcke

Die neue Bebauung knüpft atmosphärisch an die Charakteristiken des Ortes an und leitet daraus einen spezifischen Bautypus ab. Das vorhandene spannende Nebeneinander der verschiedenen Massstäbe und Bautypologien wird zum entwurfsgenerierenden Motor.

Die allseitig von Strassen oder Wegen gerahmten Baufelder Citycenter Nord und Citycenter Süd werden parallel zu den Längsstrassen mit langen mehrgeschossigen Langhäusern und eingeschossigen Hallen besetzt. Die Langhäuser spiegeln in Höhe und Tiefe, Ausdruck und Nutzung ihre jeweilige städtebauliche Lage am städtischen Boulevard, an der Quartierstrasse oder an der Güterstrasse wieder.

Entlang der Längsstrassen prägen die Langhäuser das Erscheinungsbild der Überbauung.

Entlang der Querstrassen verbinden sich die Langhäuser mit den Hallen zu ganz unterschiedlich bewegten Gebäudesilhouetten. Die aneinandergereihten Baukörper bilden pro Baufeld einen gemeinsamen Baublock andererseits bleiben sie aber dank ihren spezifisch ausgebildeten Fassaden als Einzelhäuser erkennbar und tragen der heterogenen Bebauungsstruktur des Quartieres Rechnung.



Baukörper

Langhäuser

Der siebengeschossige Baukörper an der Neuen Jonastrasse nimmt den Massstab der lebendigen Geschäftsstrasse auf. In der Vertikalen werden die Nutzungen Einkaufen, Arbeiten und Wohnen gestapelt und durch leichte Versätze im Schnitt und einer differenzierten Ausbildung der Fassade lesbar gemacht z.B. ragen die Büroggeschosse - ähnlich der risalitartigen Bauteile des Manorgebäudes - zeichenartig in den Strassenraum. Die obersten Wohngeschosse verfügen über Fernsicht.

Die beiden viergeschossigen Baukörper an der ruhigeren Merkurstrasse versuchen durch ihre Höhe und vertikale Gliederung an die vorhandene Quartierbebauung anzuknüpfen. Da sie aufgrund ihrer geringen Höhe über keine Fernsicht verfügen, wird der Bezug zur Quartierstrasse und zu den jeweiligen Innenhöfen wichtig. Ihre Dächer werden als private oder gemeinschaftliche Aussenräume genutzt.

Das bestehende Postgebäude bildet als vierter Baukörper die Bebauungskante zum benachbarten Geleisfeld aus.

Hallen

Zwischen den Langhäusern spannen sich eingeschossige Hallenbauten, die mit zeichenhaften Oberlichtern versehen sind. Die Hallen werden stirnseitig von den Querstrassen erschlossen und geben dadurch diesen Strassenräumen eine zusätzliche Bedeutung. Die Hallendächer können durch die angrenzenden Bauten als Aussenbereiche genutzt werden.

Gebäudesockel

Ein umlaufender einheitlicher Gebäudesockel verbindet die Erdgeschosse der Langhäuser und der Hallen. Die verschiedenen Ladennutzungen und die Hauseingänge zu den Wohn- und Büronutzungen beleben das Sockelgeschoss. Die eingeschnittenen, gassenartigen Treppenaufgänge zu den Townhäusern prägen das Sockelgeschoss an der Merkurstrasse zusätzlich und verbinden die Welt des Wohnens mit dem Strassenraum. Der Gebäudesockel des Baublocks Süd erhält an der Ecke Merkur- / Tiefenastrasse durch die grosszügige, eingezogene Eingangshalle der öffentlichen Tiefgarage und die Garageinfahrt eine zusätzliche Belebung.



Gesamtareal Citycenter



Referenz Markthalle



Treppenaufgang Townhäuser N3 an der Merkurstrasse



Neue Jonastrasse



Hofraum N2



Merkurstrasse



Hofraum S2 mit Spieldach



öffentlicher Eingang zur Tiefgarage an der Tiefenastrasse

Parkplatznachweis Auto/Motorrad

Auto Parkplatznachweis gemäss Parkplatzreglement Rapperswil-Jona

Nutzer	Kennung	Nutzer	Bezugseinheit	Summe Parkfeld pro Bezugseinheit	Total Bezugseinheit	Total Grenzbedarf nach Reglement	Standort B Anteile min.	Standort B Anteile max.	Total Pflichtbedarf min.	Total Pflichtbedarf max.	Effektive Anzahl PP
Citycenter	Berechnungswert								109	160	109
	Verkauf A (intens)	Beschäftigte	150 m2 VF	1	1'049	7.0	30%	45%	2	3	
		Kunden	30 m2 VF	1	1'049	35.0	40%	60%	14	21	
	Verkauf B	Beschäftigte	200 m2 VF	1	1'834	9.2	30%	45%	3	4	
		Kunden	70 m2 VF	1	1'834	26.2	40%	60%	10	16	
	Dienstleistung A	Beschäftigte	80 m2 aGF	1	1'278	16.0	30%	45%	5	7	
		Kunden	100 m2 aGF	1	1'278	12.8	40%	60%	5	8	
	Wohnen	Bewohner	80 m2 aGF	1	8'384	104.8	55%	80%	58	84	
		Besucher	80 m2 aGF	0.1	8'384	10.5	40%	60%	4	6	
	Restaurant	Beschäftigte	40 Plätze	1	100	2.5	30%	45%	1	1	
		Kunden	6 Plätze	1	100	16.7	40%	60%	7	10	
Saweka	Berechnungswert								24	38	24
	Verkauf A	Beschäftigte	150 m2 VF	1	120	0.8	30%	45%	0	0	
		Kunden	30 m2 VF	1	120	4.0	40%	60%	2	2	
	Verkauf B	Beschäftigte	200 m2 VF	1	150	0.8	30%	45%	0	0	
		Kunden	70 m2 VF	1	150	2.1	40%	60%	1	1	
	Wohnen	Bewohner	80 m2 aGF	1	2'517	31.5	55%	80%	17	25	
		Besucher	80 m2 aGF	0.1	2'517	3.1	40%	60%	1	2	
	Restaurant	Beschäftigte	40 Plätze	1	50	1.3	30%	45%	0	1	
		Kunden	6 Plätze	1	50	8.3	40%	60%	3	5	
Manor	Berechnungswert								190	286	247
	Berechnung gem. Protokoll ASA (03.05.15)		286 Bestehende PP				66.60%	100%	190	286	
Total alle Nutzer	(Citycenter/Saweka/Manor)								323	484	380

Motorrad PP-Nachweis

Motorrad PP 1/10 der min PP (Pflichtbedarf)	oberirdisch 30%	unterirdisch 70%
11	3	8
2	1	1
25	7	18
38	11	27

Untergeschoss 2



Untergeschoss 1



Berechnung PP max.	CCR	Saw.	Total
Beschäftigte min.	11	0	11
Kunden min.	36	6	42
Bewohner min.	58	17	75
Besucher min.	4	1	5
Total min.	109	24	133
Manor max.			286
Total			419

Planungsstand PP	CCR	Saw.	Total
Beschäftigte min.	11	0	11
Kunden min.	36	6	42
Bewohner min.	58	17	75
Besucher min.	4	1	5
Total min.	109	24	133
Manor			247
Total			380



Grundrisse Tiefgarage PP-Aufteilung

Plannr: A1_SNP.TG.G-10_500 M 1:500 Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil

Druckdatum: 14.7.17

Parkplatznachweis Velo

Nutzer	Kennung	Nutzer	Bezugseinheit	Anzahl pro Bezugseinheit	Projektierte Bezugseinheit	Total Grenzbedarf nach Reglement	Anteile	Gewerbe (Summe einzelne Häuser)	Bewohner	
Citycenter	(Total)							75	234	309
	Verkauf A	Beschäftigte	200 m2 VF	1	1049	5.2	100%	5		
		Kunden	50 m2 VF	1	1049	21.0	100%	21		
	Verkauf B	Beschäftigte	200 m2 VF	1	1834	9.2	100%	9		
		Kunden	150 m2 VF	1	1834	12.2	100%	13		
	Dienstleistung A	Beschäftigte	200 m2 aGF	1	1278	6.4	100%	6		
		Kunden	250 m2 aGF	1	1278	5.1	100%	5		
	Wohnen	Bewohner 1,5Zi	1 Zimmer	1	2	2.0	100%			2
		Bewohner 2,5Zi	2 Zimmer	2	16	32.0	100%			32
		Bewohner 3,5Zi	3 Zimmer	3	32	96.0	100%			96
		Bewohner 4,5Zi	4 Zimmer	4	26	104.0	100%			104
		Bewohner 5,5Zi	5 Zimmer	5	0	0.0	100%			0
	Restaurant	Beschäftigte	200 m2 VF	1	672	3.4	100%	3		
		Kunden	50 m2 VF	1	672	13.4	100%	13		
Saweka								11	67	78
	Verkauf A	Beschäftigte	200 m2 VF	1	120	0.6	100%	1		
		Kunden	50 m2 VF	1	120	2.4	100%	2		
	Verkauf B	Beschäftigte	200 m2 VF	1	150	0.8	100%	1		
		Kunden	150 m2 VF	1	150	1.0	100%	1		
	Wohnen	Bewohner 1,5Zi	1 pro Zimmer	1	8	8.0	100%			8
		Bewohner 2,5Zi	1 pro Zimmer	2	13	26.0	100%			26
		Bewohner 3,5Zi	1 pro Zimmer	3	11	33.0	100%			33
	Restaurant	Beschäftigte	200 m2 VF	1	235	1.175	100%	1		
		Kunden	50 m2 VF	1	235	4.7	100%	5		
Total alle Nutzer	(Citycenter/Saweka)							86	301	387

Aufteilung PP

CCR

Velo-Aussen-PP 84 Stk.
(davon überdacht 42 Stk.)
Motorrad-PP 3 Stk.

Saweka

Velo-Aussen-PP 10 Stk.
(davon überdacht 5 Stk.)
Motorrad-PP 1 Stk.

Manor

Motorrad-PP 7 Stk.

Gemäss SNP sind 50% der Velo-PP
im Freien zu überdecken.

Velo PP

-  Bewohner mit Überdeckung
-  Beschäftigte mit Überdeckung
-  Kunden mit Überdeckung
-  Kunden ohne Überdeckung

Mofa PP

-  Mofa ohne Überdeckung

Anzahl PP

X/Y Ist / Soll



Lageplan Veloparkplätze

Plannr: A1_SNP.GE.U-11_500 M 1:500 Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil

Druckdatum: 22.8.17

Gemäss Artikel 19 des Baureglementes von Rapperswil Jona müssen 20 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung als öffentliche Spielfläche ausgewiesen werden.

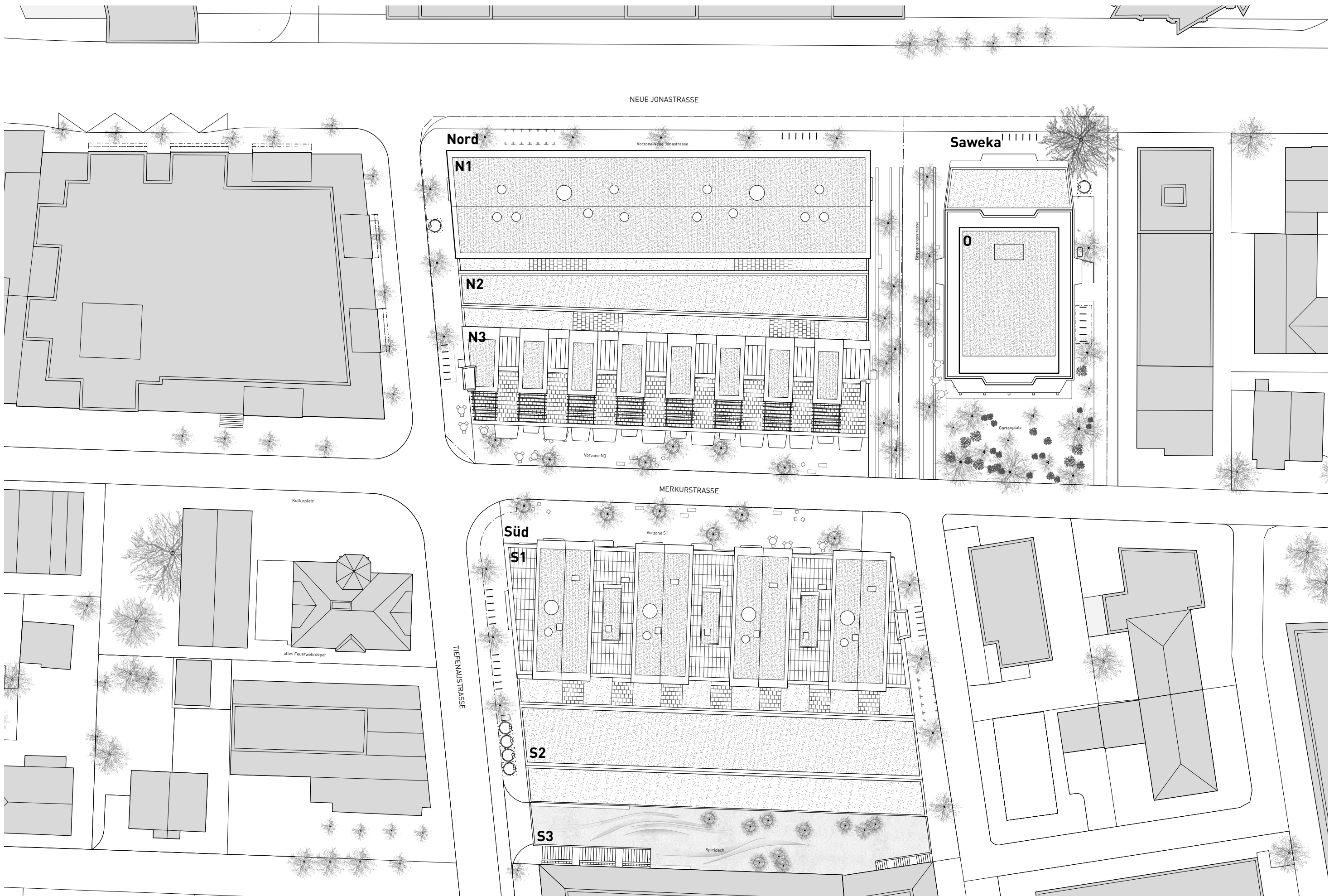
(Vereinbarung gemäss Aktennotiz, asa Besprechung vom 3.5.2017 mit der Stadt Rapperswil-Jona)

*exklusive Wohnungen mit Dachterrasse, sowie
Kleinwohnungen mit 1 bis 2 Zimmern

Vorzone Merkurstr. N3	332 m ²
Vorzone Merkurstr. S1	347 m ²
Begegnungszone CCR	208 m ²
Begegnungszone Saweka	304 m ²
Garten Saweka	264 m ²
Spieldach	451 m ²
Total projiziert	1'906 m²



Plannr: A1_SNP.U-02_500 M 1:500 Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil



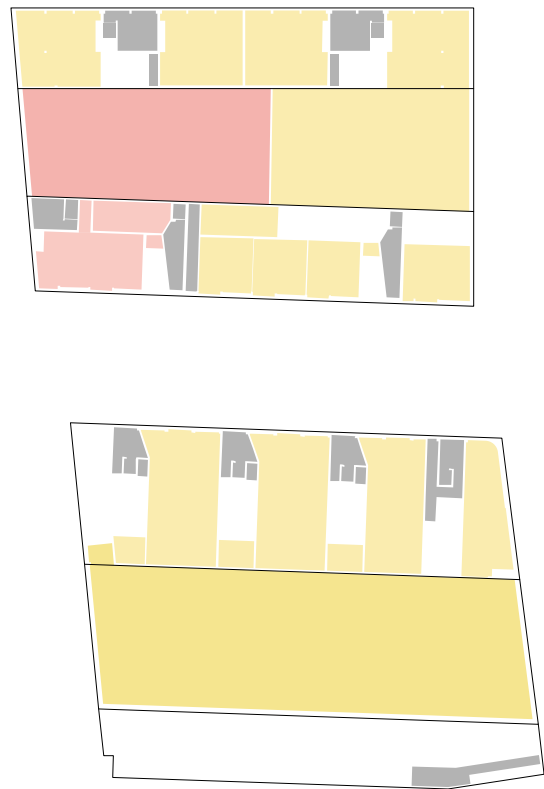
0 5 10 25 m ± 0.00 = 409.19 müM



Situationsplan

Plannr: A1_SNP.L-01_500
Druckdatum: 22.8.17

M 1:500 1602_0 Vorprojekt | Citycenter/Saweka Rapperswil



- 1.5-Zimmer-Wohnungen
- 2.5-Zimmer-Wohnungen
- 3.5-Zimmer-Wohnungen
- 4.5-Zimmer-Wohnungen

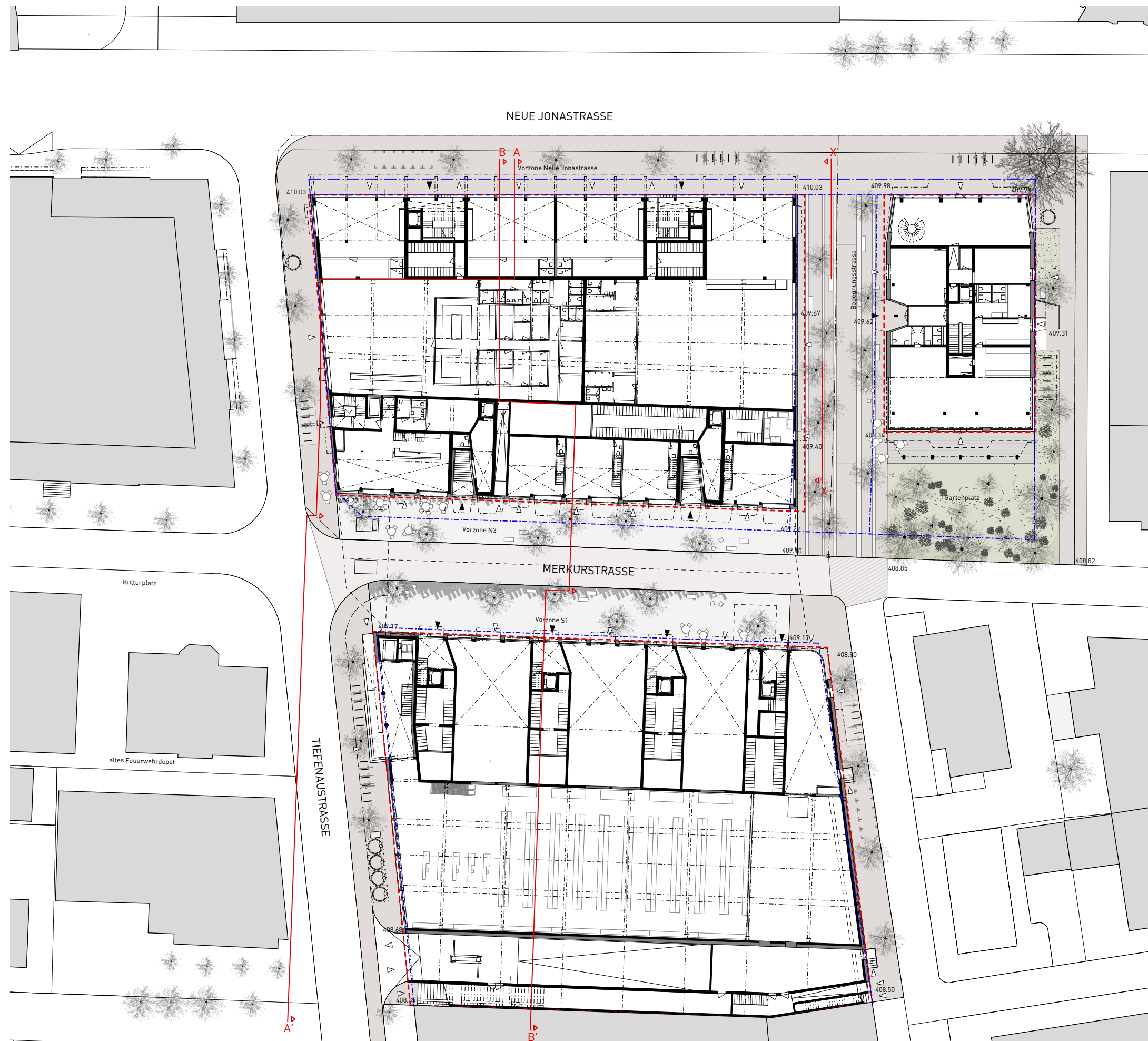
- Bar
- Restaurant
- Verkaufsfläche A / B

- Nebenräume
- Erschliessung



± 0.00 = 409.19 müM

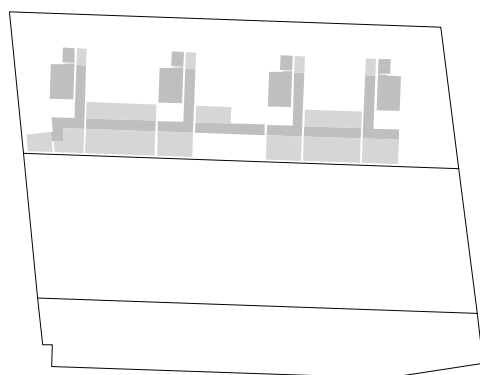
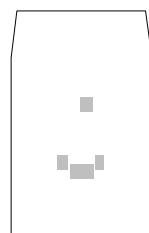
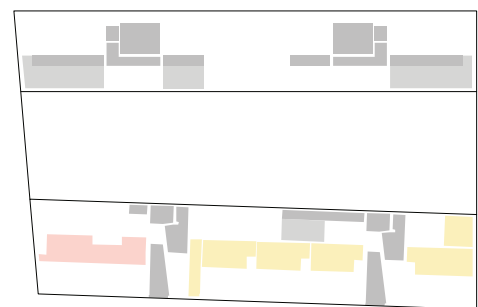
- Mantellinie
- Strassenabstandslinie



Lageplan Erdgeschoss

Plannr: A1_SNP.GE.U-03_500 M 1:500 Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil

Druckdatum: 22.8.17



- 1.5-Zimmer-Wohnungen
- 2.5-Zimmer-Wohnungen
- 3.5-Zimmer-Wohnungen
- 4.5-Zimmer-Wohnungen

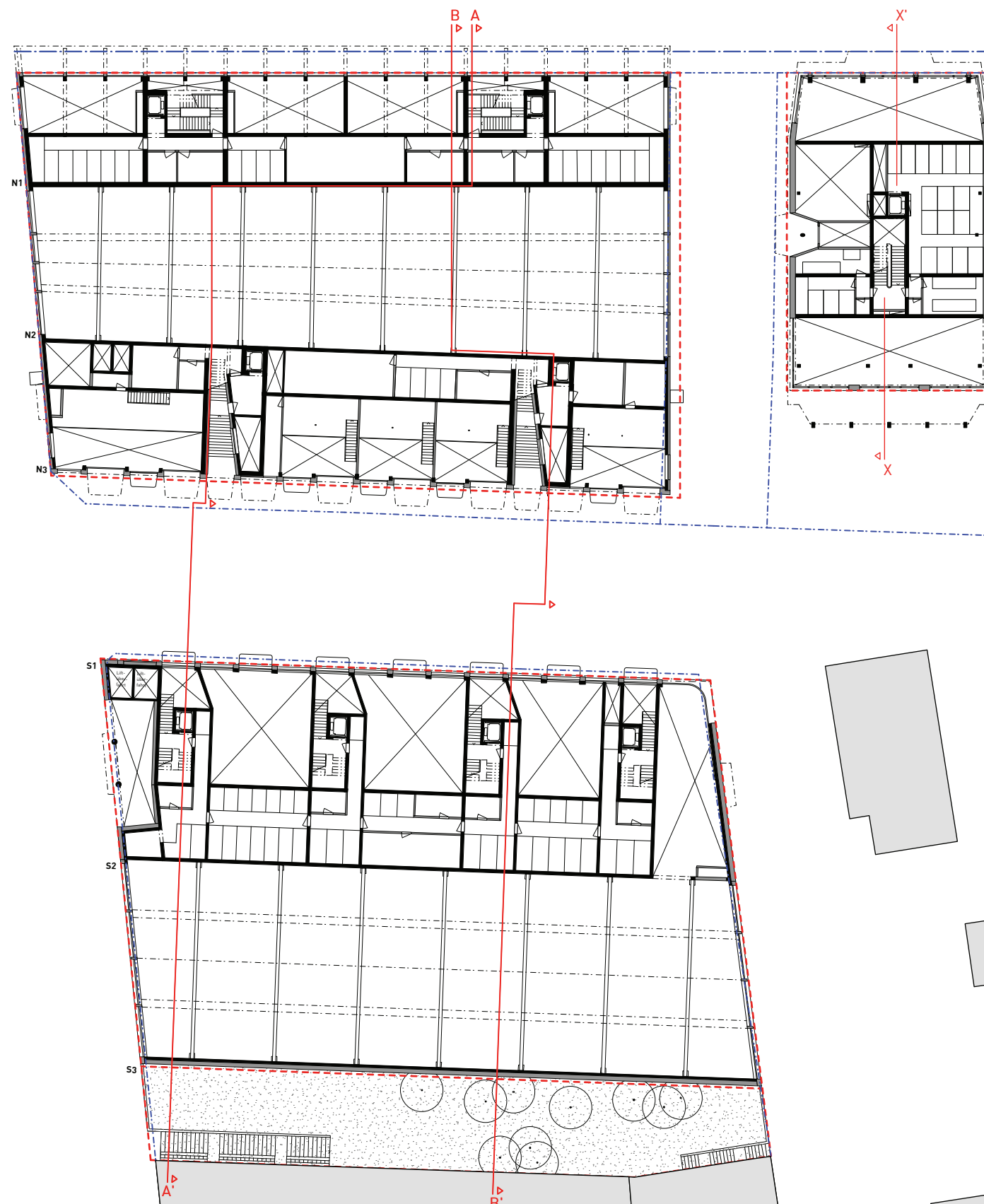
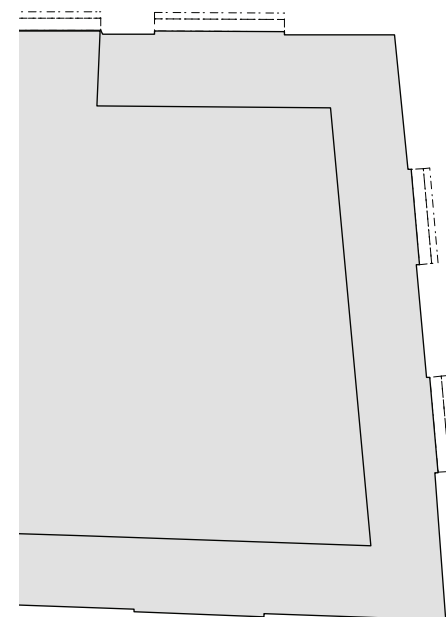
- Bar
- Restaurant
- Verkaufsfläche A / B

- Nebenräume
- Erschliessung



± 0.00 = 409.19 müM

- Mantellinie
- Strassenabstandslinie



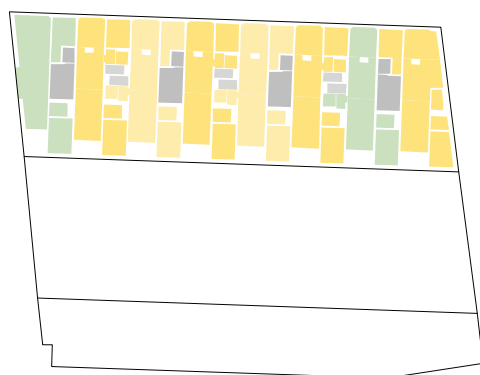
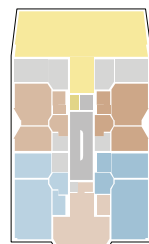
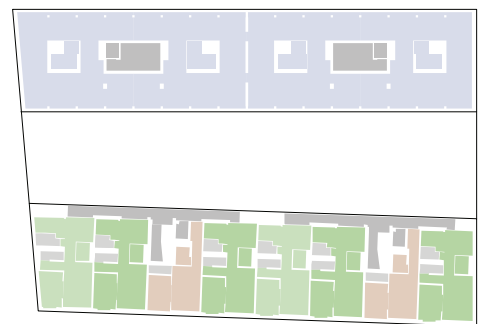
SNP Mezzaningeschoss

Plannr: A1_SNP.G-10_500

M 1:500

Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil

Druckdatum: 14.7.17



- 1.5-Zimmer-Wohnungen
- 2.5-Zimmer-Wohnungen
- 3.5-Zimmer-Wohnungen
- 4.5-Zimmer-Wohnungen

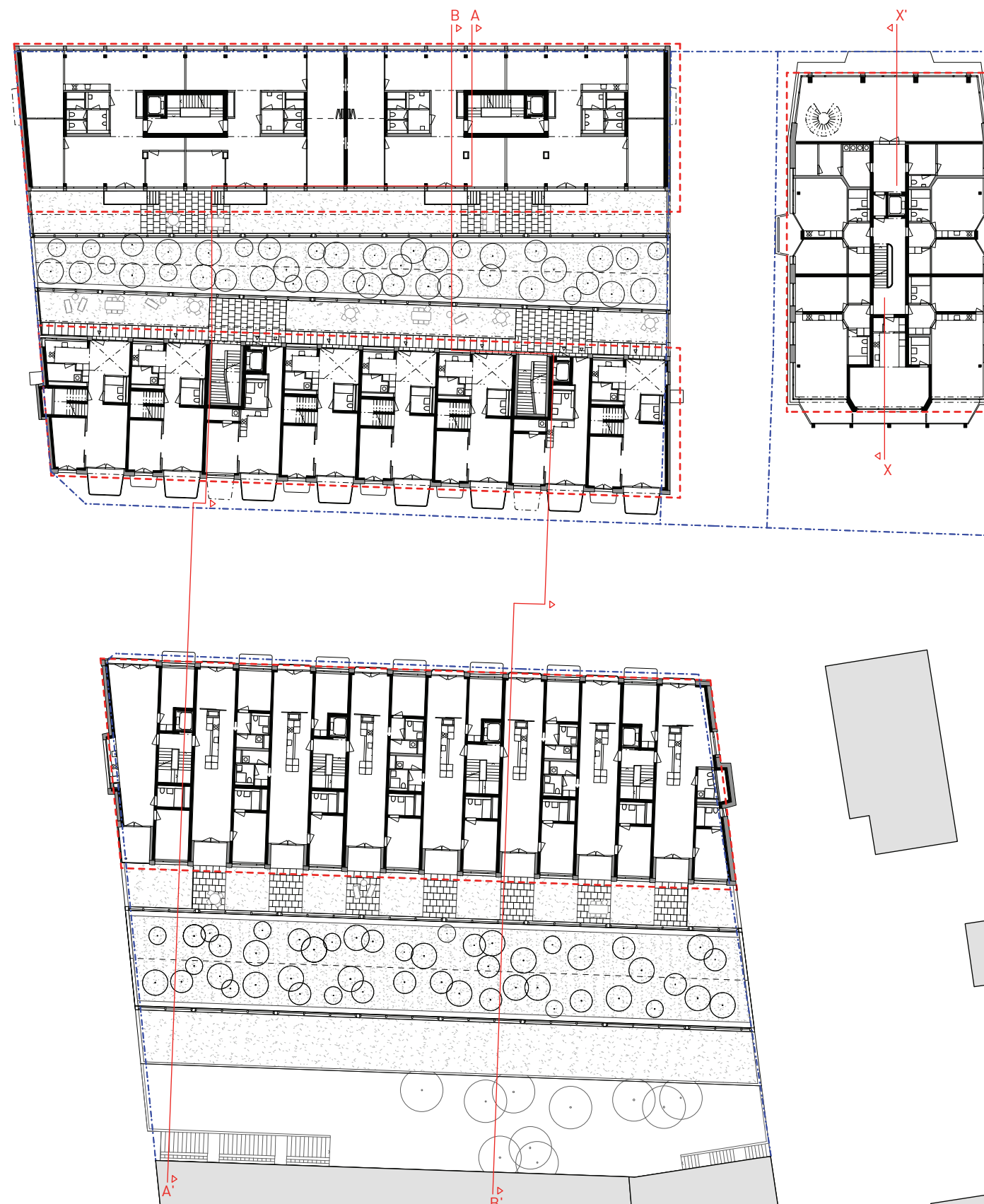
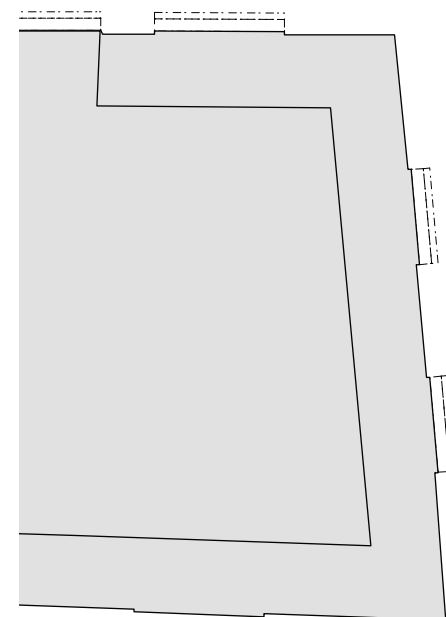
- Dienstleistung
- Verkaufsfläche A / B

- Nebenräume
- Erschliessung



± 0.00 = 409.19 müM

- Mantellinie
- Strassenabstandslinie



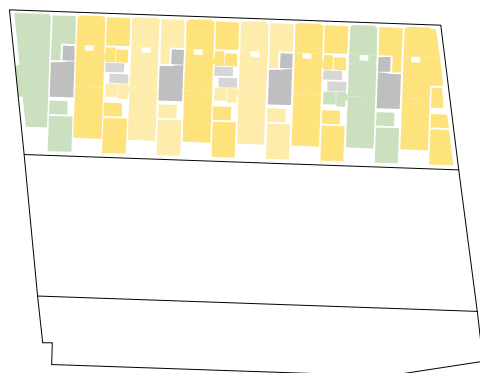
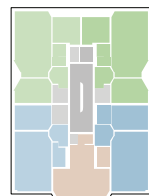
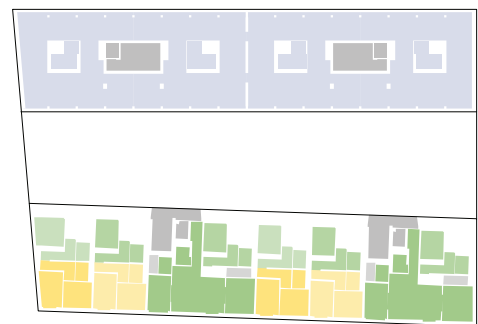
SNP 1. Obergeschoss

Plannr: A1_SNP.G-11_500

M 1:500

Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil

Druckdatum: 14.7.17



- 1.5-Zimmer-Wohnungen
- 2.5-Zimmer-Wohnungen
- 3.5-Zimmer-Wohnungen
- 4.5-Zimmer-Wohnungen

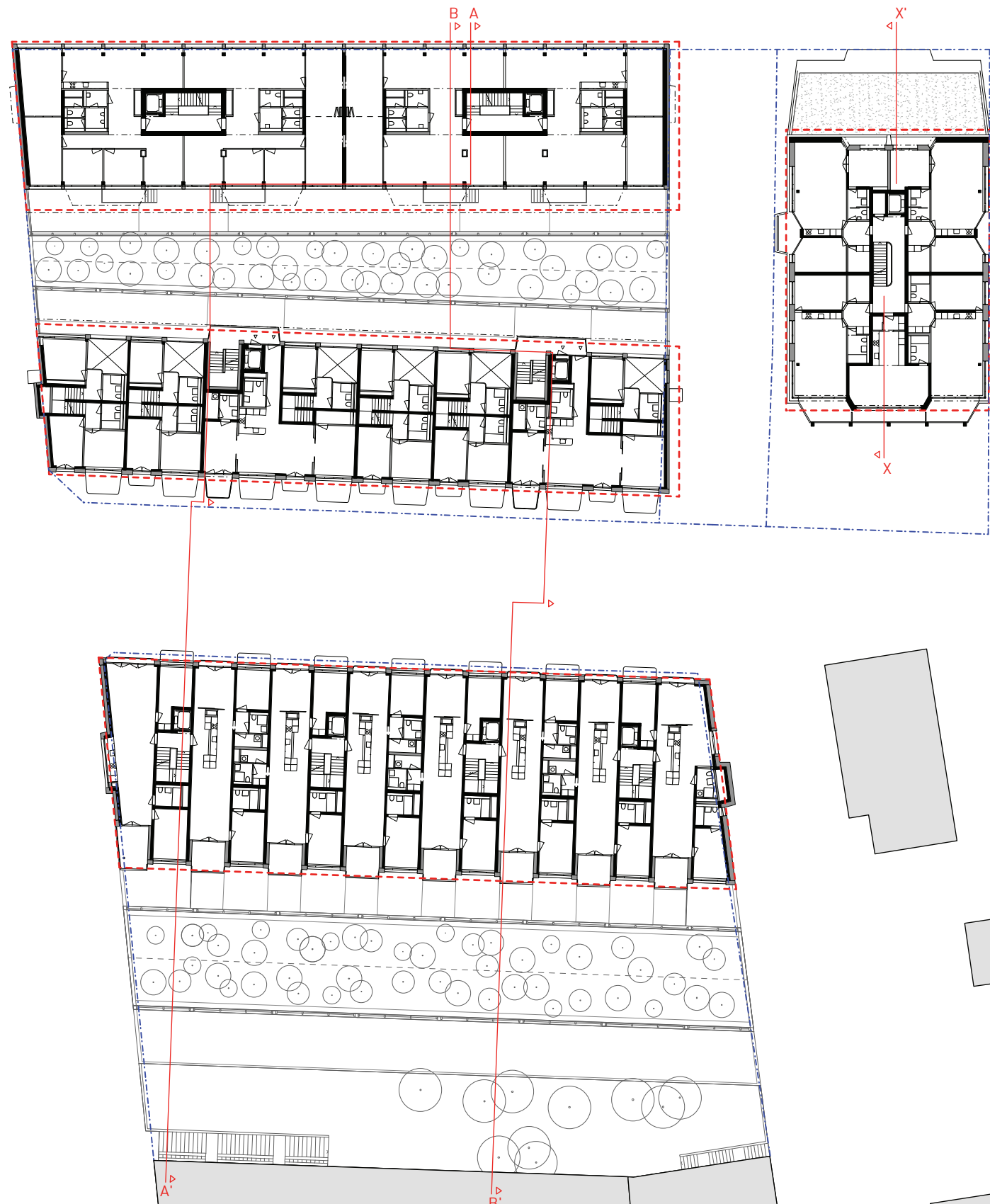
Dienstleistung

Nebenräume
Erschliessung



± 0.00 = 409.19 müM

--- Mantellinie
--- Strassenabstandslinie



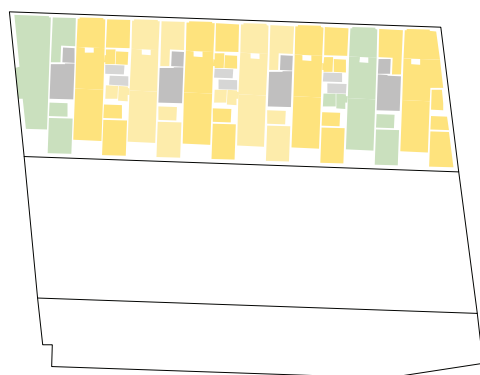
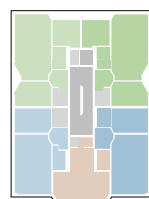
SNP 2. Obergeschoss

Plannr: A1_SNP.G-12_500

M 1:500

Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil

Druckdatum: 14.7.17



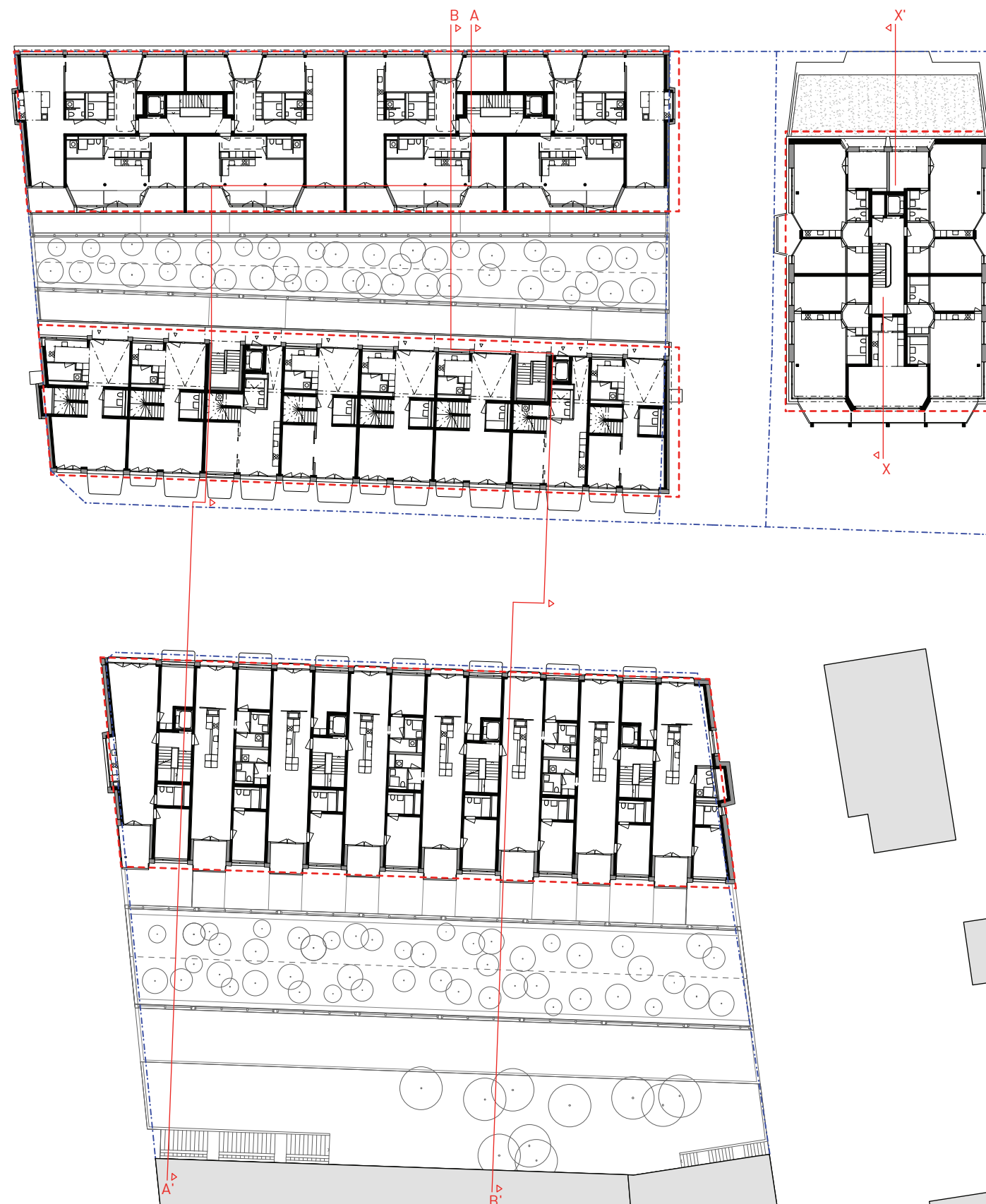
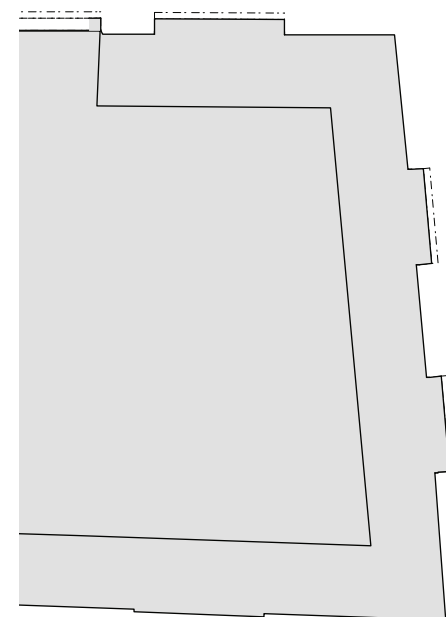
- 1.5-Zimmer-Wohnungen
- 2.5-Zimmer-Wohnungen
- 3.5-Zimmer-Wohnungen
- 4.5-Zimmer-Wohnungen

- Nebenräume
- Erschliessung



± 0.00 = 409.19 müM

- Mantellinie
- Strassenabstandslinie



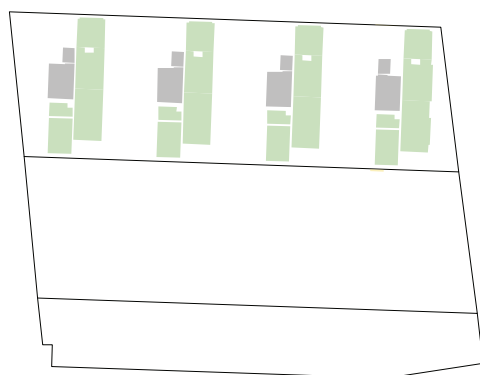
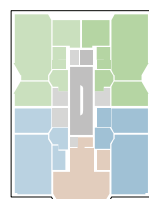
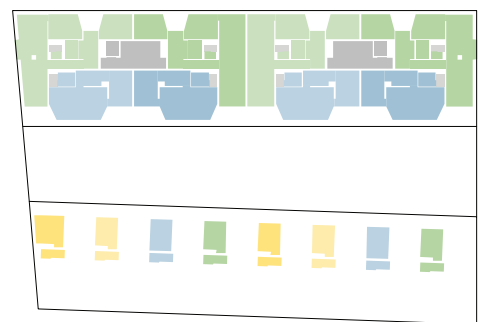
SNP 3. Obergeschoss

Plannr: A1_SNP.G-13_500

M 1:500

Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil

Druckdatum: 14.7.17



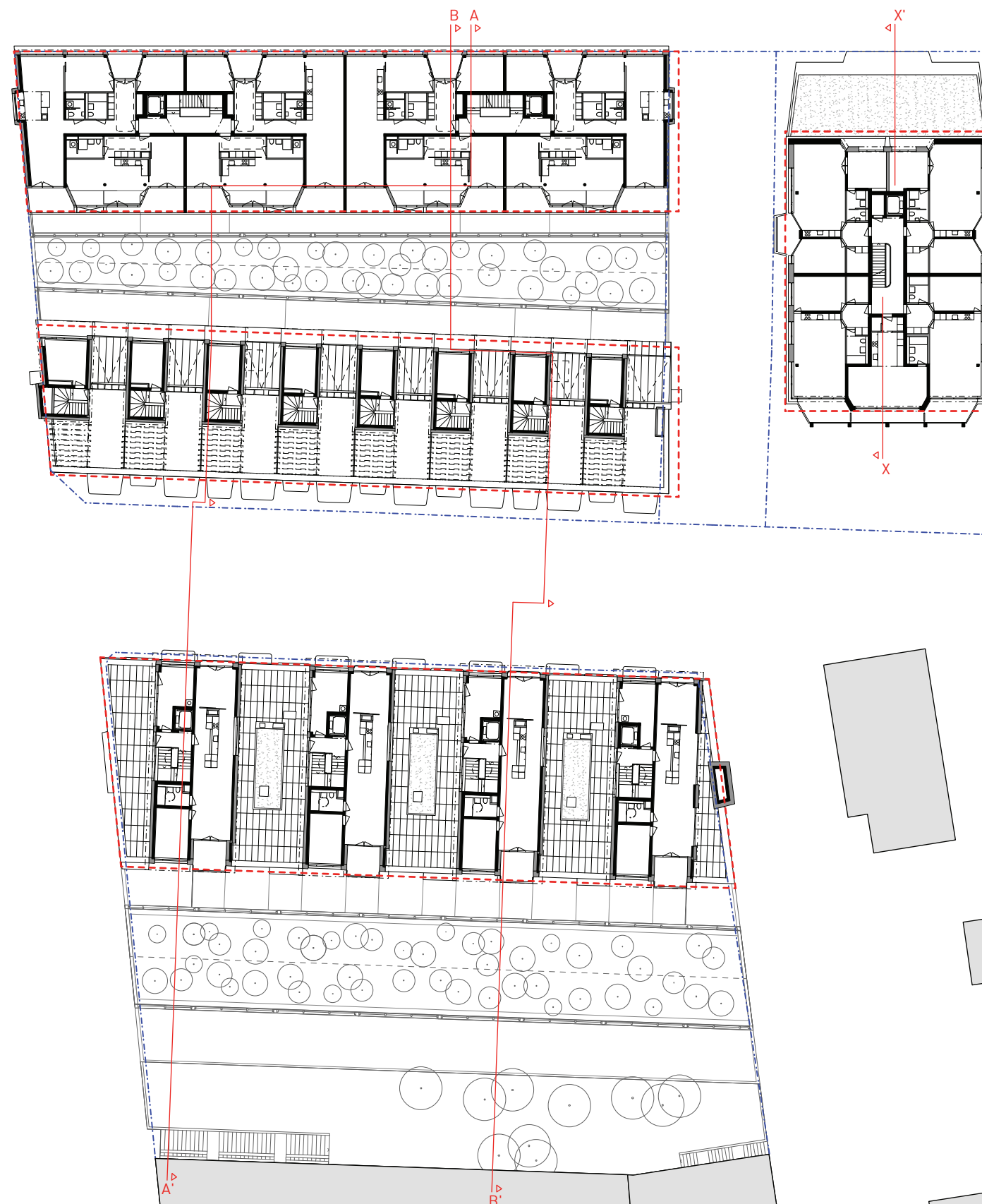
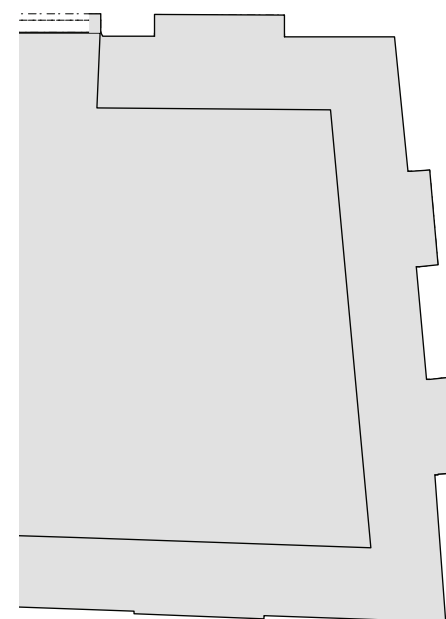
- 1.5-Zimmer-Wohnungen
- 2.5-Zimmer-Wohnungen
- 3.5-Zimmer-Wohnungen
- 4.5-Zimmer-Wohnungen

- Nebenräume
- Erschliessung



± 0.00 = 409.19 müM

- Mantellinie
- Strassenabstandslinie



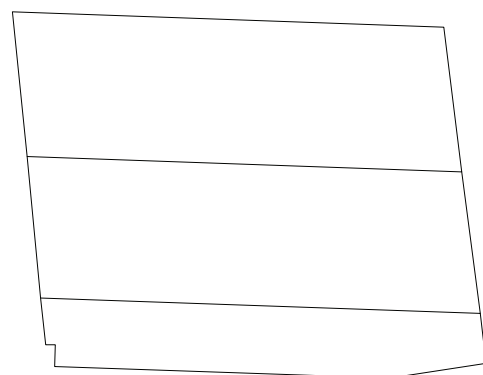
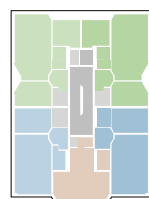
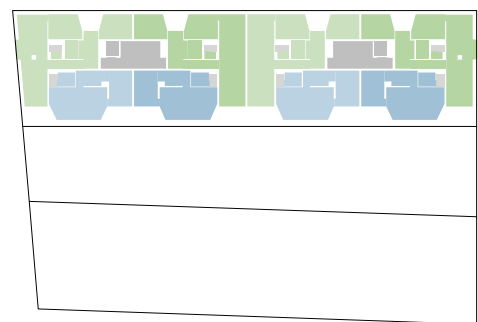
SNP 4. Obergeschoss

Plannr: A1_SNP.G-14_500

M 1:500

Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil

Druckdatum: 14.7.17



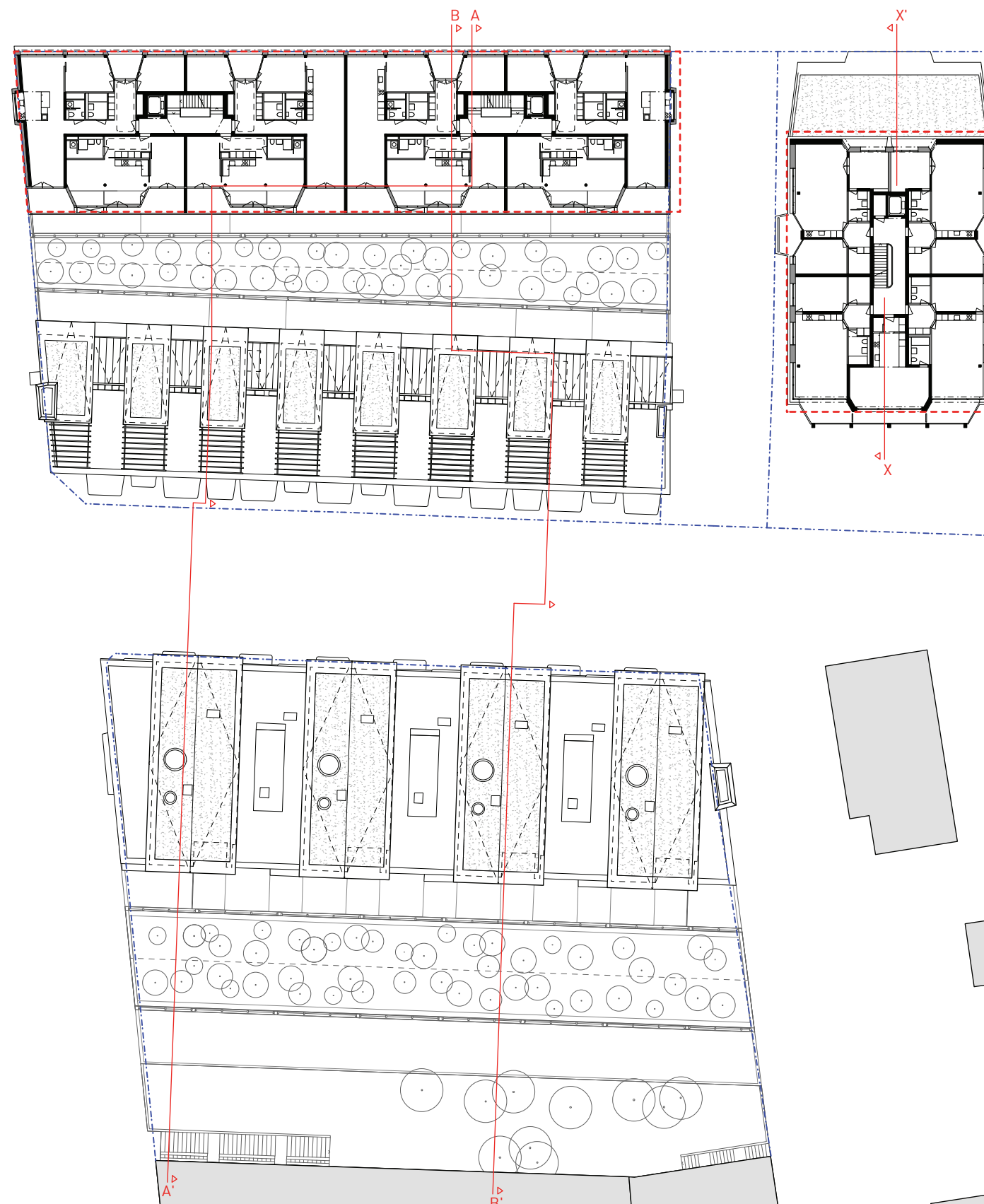
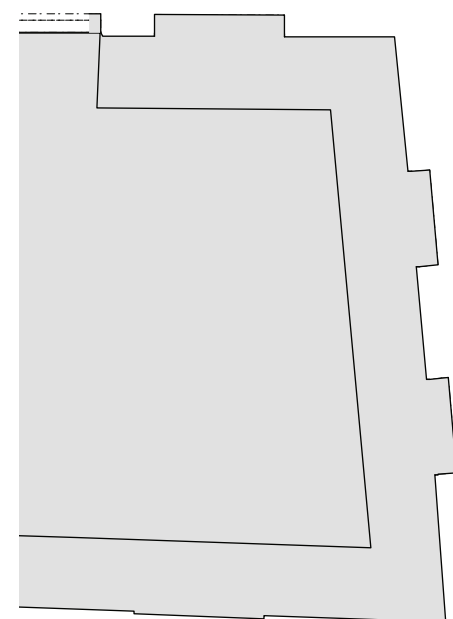
- 1.5-Zimmer-Wohnungen
- 2.5-Zimmer-Wohnungen
- 3.5-Zimmer-Wohnungen
- 4.5-Zimmer-Wohnungen

- Nebenräume
- Erschliessung



± 0.00 = 409.19 müM

- Mantellinie
- Strassenabstandslinie



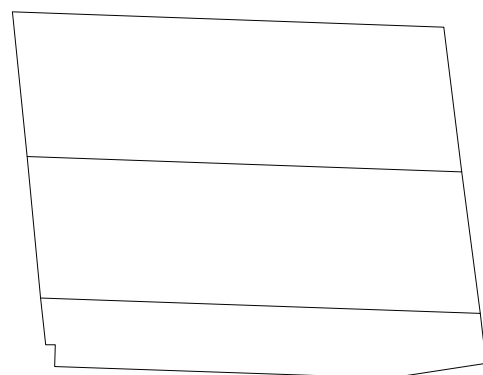
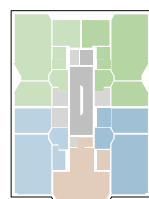
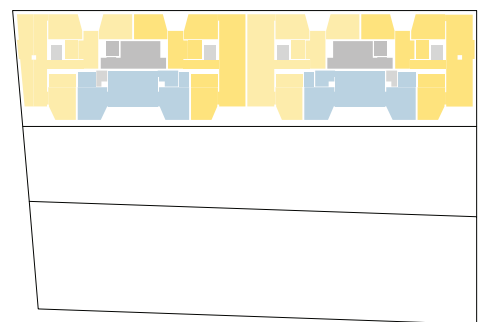
SNP 5. Obergeschoss

Plannr: A1_SNP.G-15_500

M 1:500

Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil

Druckdatum: 14.7.17



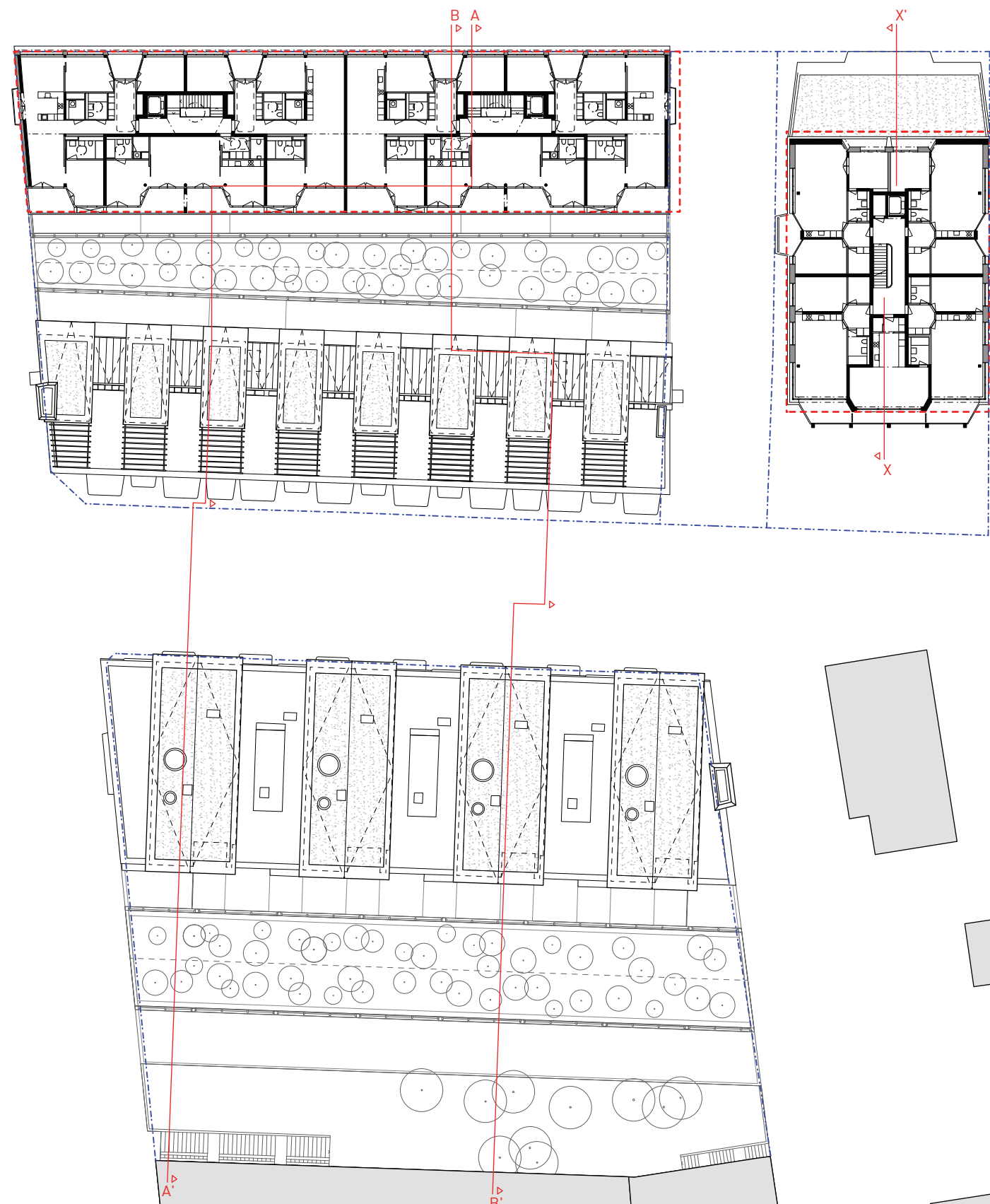
- 1.5-Zimmer-Wohnungen
- 2.5-Zimmer-Wohnungen
- 3.5-Zimmer-Wohnungen
- 4.5-Zimmer-Wohnungen

- Nebenräume
- Erschliessung



± 0.00 = 409.19 müM

- Mantellinie
- Strassenabstandslinie



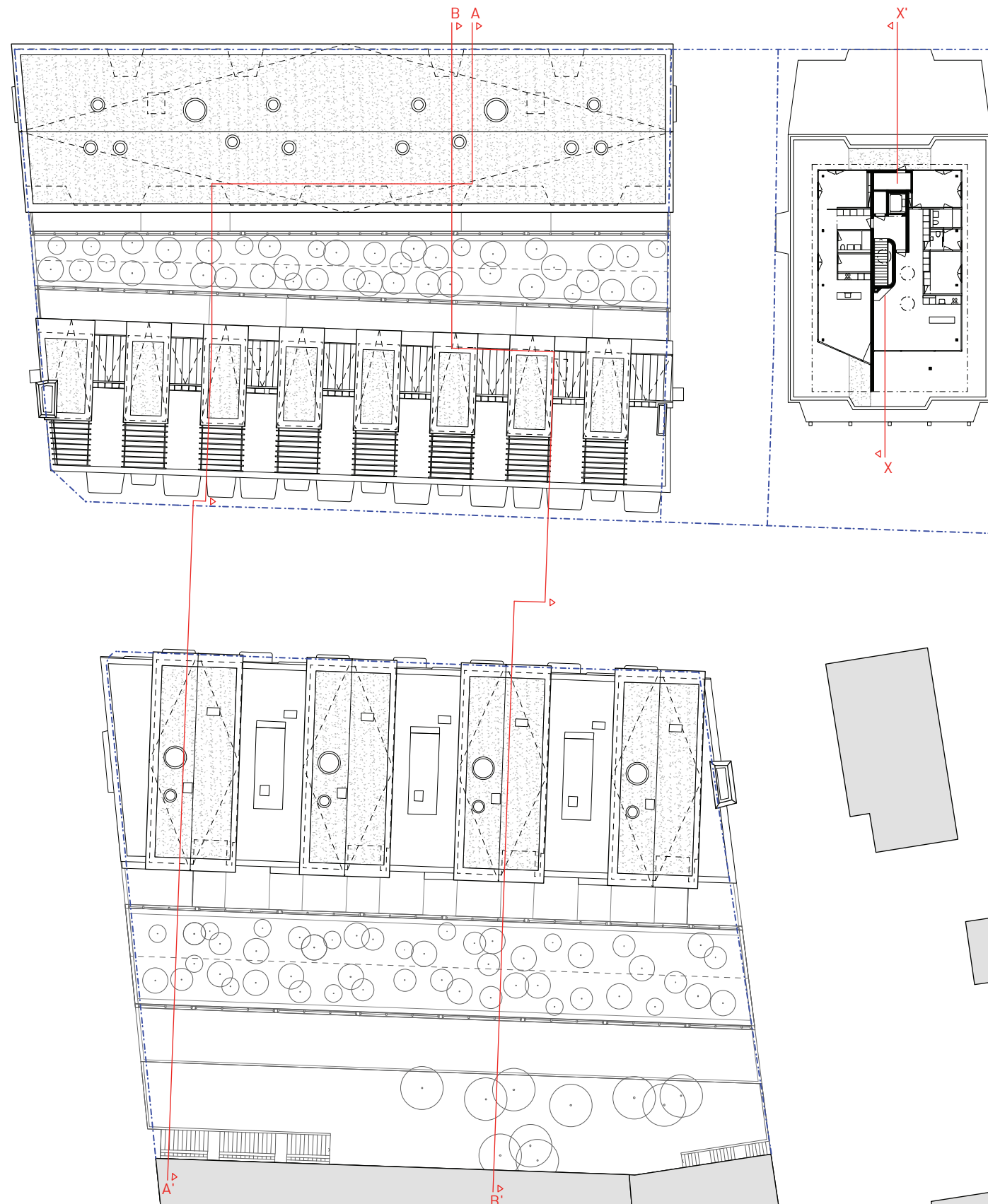
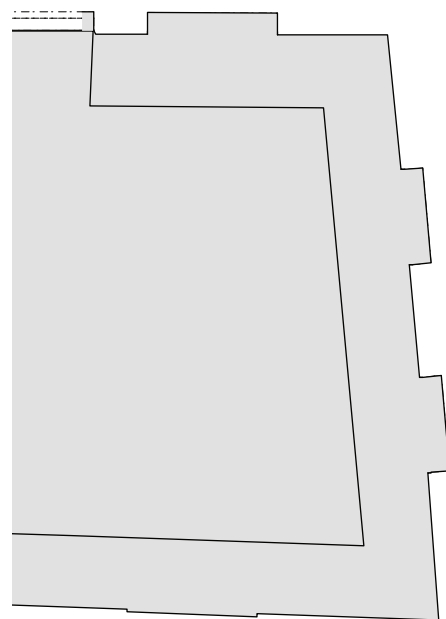
SNP 6. Obergeschoss

Plannr: A1_SNP.G-16_500

M 1:500

Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil

Druckdatum: 14.7.17



- 1.5-Zimmer-Wohnungen
- 2.5-Zimmer-Wohnungen
- 3.5-Zimmer-Wohnungen
- 4.5-Zimmer-Wohnungen

- Nebenräume
- Erschliessung



± 0.00 = 409.19 müM

- Mantellinie
- Strassenabstandslinie



SNP 7. Obergeschoss

Plannr: A1_SNP.G-17_500

M 1:500

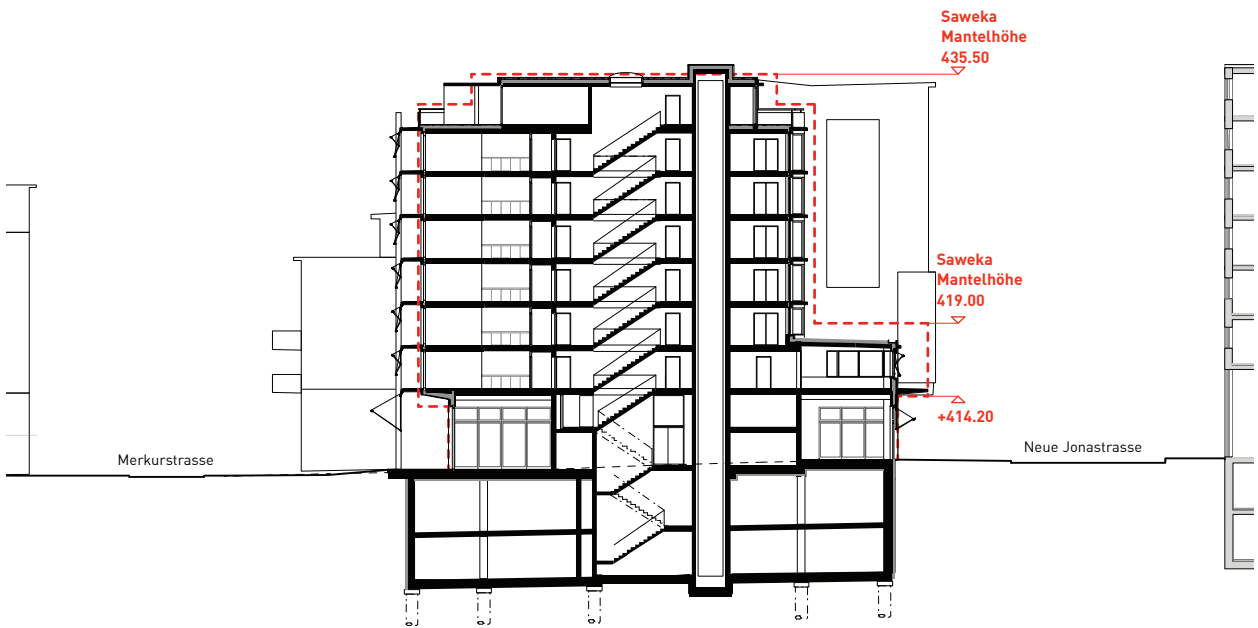
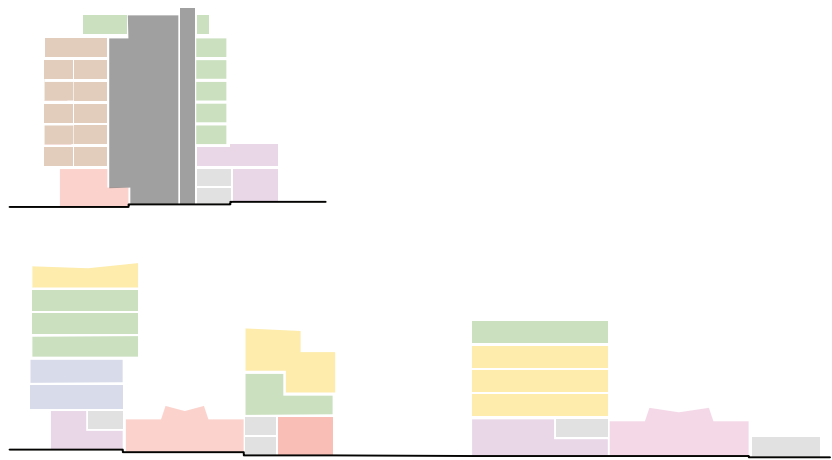
Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil

Druckdatum: 14.7.17

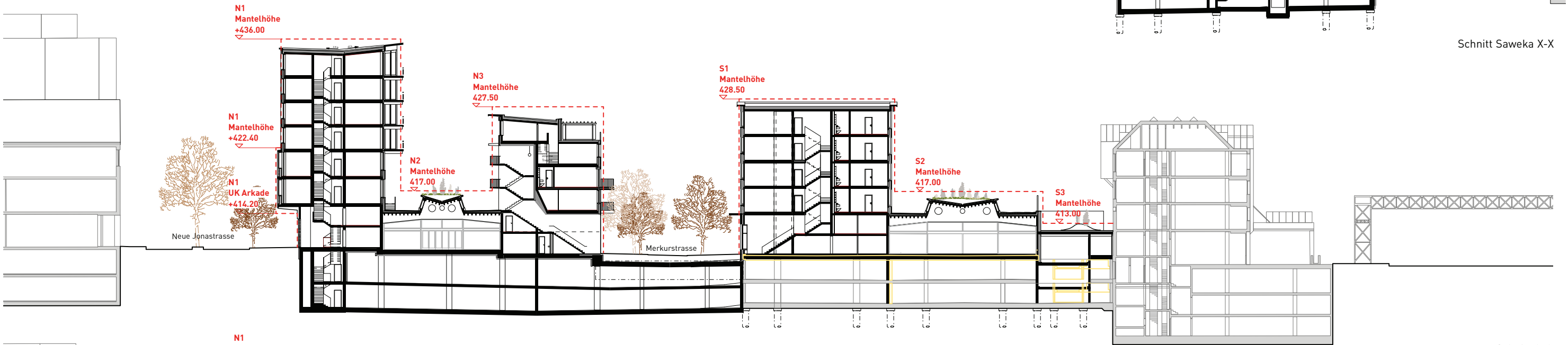
Legende

- 1.5-Zimmer-Wohnungen
- 2.5-Zimmer-Wohnungen
- 3.5-Zimmer-Wohnungen
- 4.5-Zimmer-Wohnungen

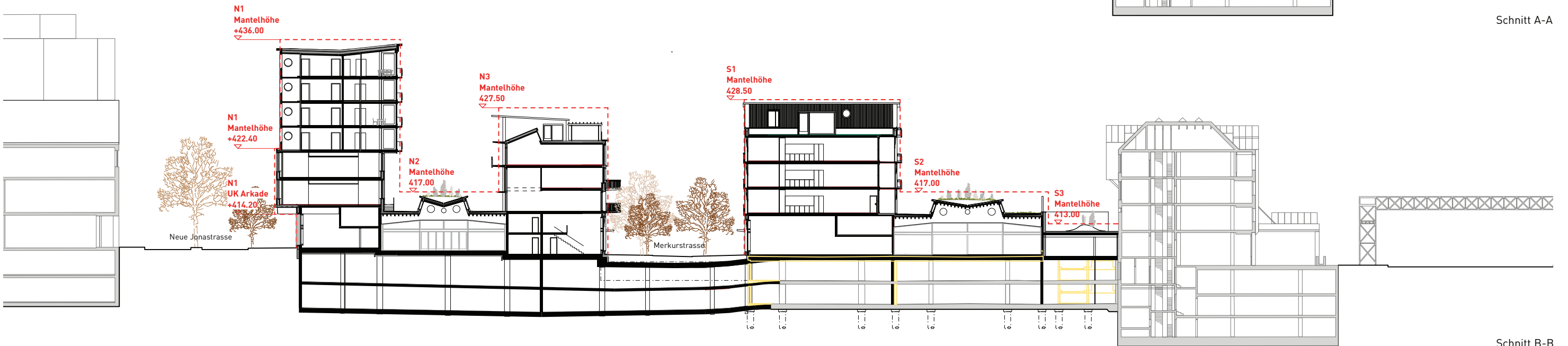
- Dienstleistung
- Restaurant
- Bar
- Verkaufsfläche
- Andere Räume



Schnitt Saweka X-X



Schnitt A-A



Schnitt B-B

± 0.00 = 409.19 müM

10m

50m

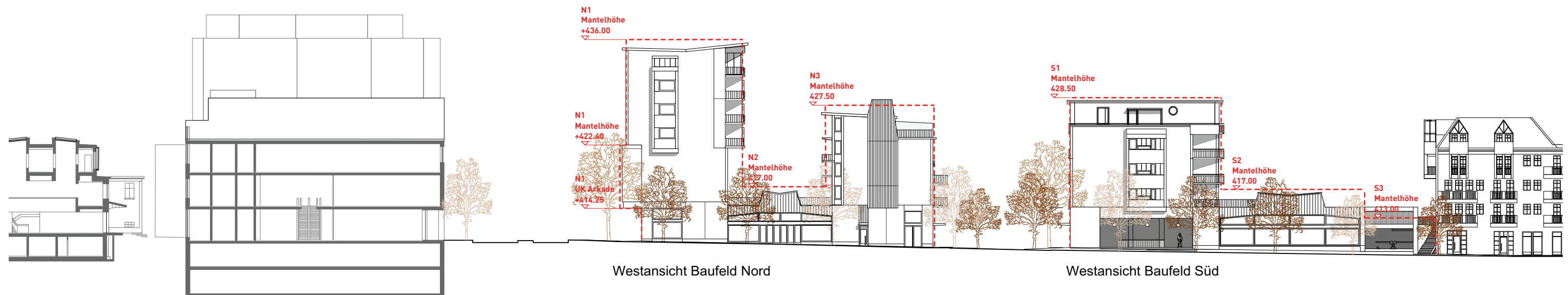
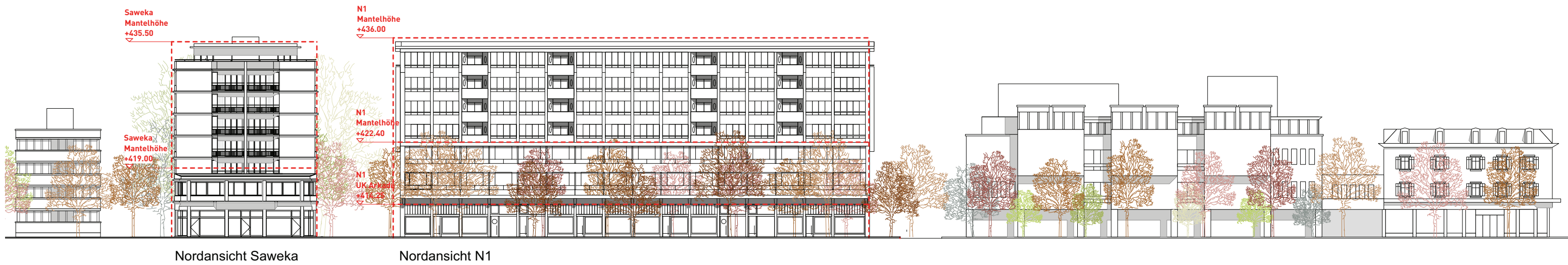
Schnitte

Plan nr: A1_SNP.S-01_501

M 1:500

Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil

Druckdatum: 14.7.17



Fassaden N1 Nord, Baufeld-Nord/ -Süd West

M 1:500

Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil



Südansicht N3

Südansicht Saweka

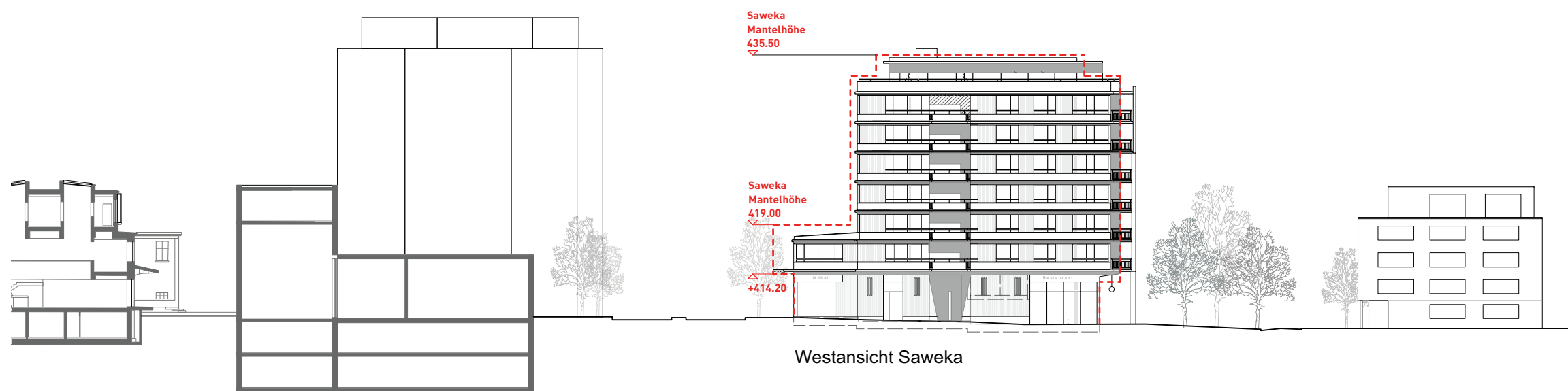
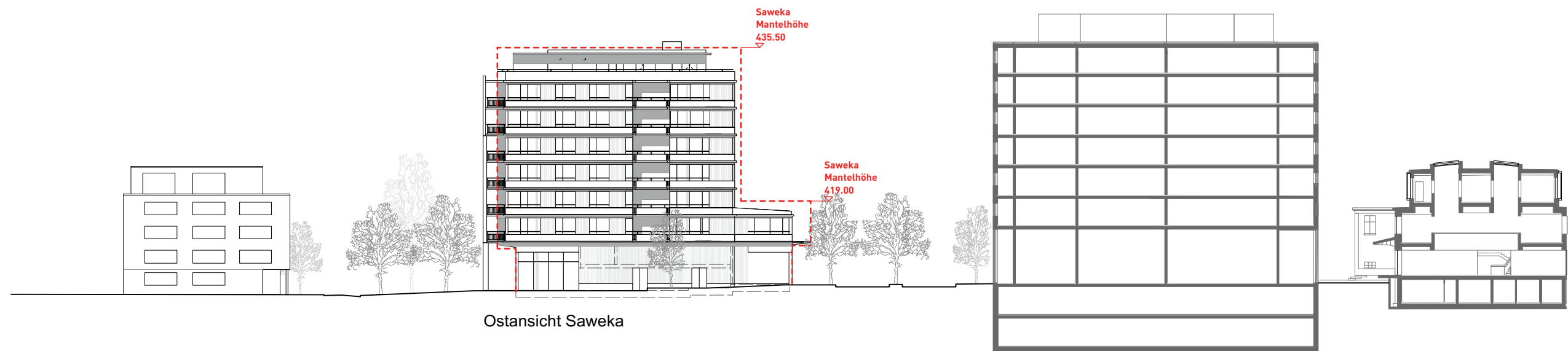


Nordansicht S1

Fassaden N3 Süd, S1 Nord

M 1:500

Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil



Fassade Saweka Ost, West

M 1:500

Richtprojekt SNP | Citycenter/Saweka Rapperswil