

Mainaustrasse 35 CH 8008 Zürich

Telefon: +41 44 388 99 80

Telefax: +41 44 388 99 81

E-mail: pstarch@pstarch.ch

www.pstarch.ch

Gestaltungsplan Jona – Center

Planungsbericht



Zürich, 22. Januar 2014

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und mit eingeschlossen.

Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG
Mainaustrasse 35
8008 Zürich

www.pstarch.ch
pstarch@pstarch.ch

Telefon +41 (0) 44 388 99 80
Fax +41 (0) 44 388 99 81

Inhalt

1	Einleitung und Zielsetzung	
1.1	Grundstücke und Perimeter Gestaltungsplan	4
1.2	Baurechtliche Rahmenbedingungen	6
1.3	Bestehende Umgebung	7
1.4	Zielsetzung Gestaltungsplan	9
1.5	Planungsgrundsätze	9
2.	Planungsgeschichte	
2.1	Vertrag Stadt - Eigentümer	10
2.2	Studienauftrag 1	11
2.3	Studienauftrag 2	12
2.4	Jurybericht Projekt YONA	13
2.5	Projektüberarbeitung	14
3.	Projekt	
3.1	Erläuterungsbericht Projekt YONA	16
3.2	Städtebaulicher Kontext	17
3.3	Richtprojekt	18
4.	Erläuterungen Besondere Vorschriften	
4.1	A Einleitung	21
4.2	B Nutzungsvorschriften	21
4.3	C Bau- und Gestaltungsvorschriften	21
4.4	D Erschliessung	23
4.5	E Umgebungsgestaltung	26
4.6	F Weitere Bestimmungen	27
5.	Öffentliches Interesse	28
5.1	Information und Mitwirkung	
6.	Anhang	28
6.1	Richtprojekt	
6.2	Umgebungsplan	
6.3	Nachweis Grün- und Spielflächen	
6.4	Schattendiagramm	
6.5	Verkehrskonzept Ernst Basler + Partner	
6.6	Lärmgutachten	
6.7	Teilstrassenplan Jona Center	
7.	Quellen	29
7.1	Quellennachweis	

1 Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Grundstücke und Perimeter Gestaltungsplan



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Der Perimeter des Gestaltungsplanes umfasst die Liegenschaften Kat.-Nr. 2301J, 3113J, 3612J und 415J, in Rapperswil-Jona mit einer totalen Grundstücksfläche (= anrechenbare Landfläche gemäss Art. 61 BauG) von 17'809 m².

Die Eigentumsverhältnisse sind folgende:

Eigentümer	Grundstücksnummer	Grundstücksfläche
AMAG	415 J	4'626 m ²
Hans Nef	2301 J	6'477 m ²
Hans Nef	3113 J	2'137 m ²
Hans Nef	3612 J	4'569 m ²
Total		17'809 m²

Innerhalb des Perimeters haben die Grundeigentümer gegenseitig folgende Rechte und Lasten vereinbart:

- Fuss- und Fahrwegrecht
- Grenz- und Näherbaurecht
- Überbaurecht (ober- und unterirdisch)
- Nutzungstransfer und Ausnützungsverlagerung

Auf dem Grundstück Nr. 3612J besteht eine Dienstbarkeit zu Gunsten der südlichen Nachbarparzelle Nr. 1053J, wonach nahe dem bestehenden Gebäude Jona-Center II ca. 25 Parkplätze zu erstellen sind.

Aufgrund der Grundstücksflächen ergeben sich folgende Interessenanteile:

Total Grundstücksfläche	17'809 m ²	100.00 %
Grundstück AMAG	4'626 m ²	25.98 %
Hans Nef	13'183 m ²	74.02 %

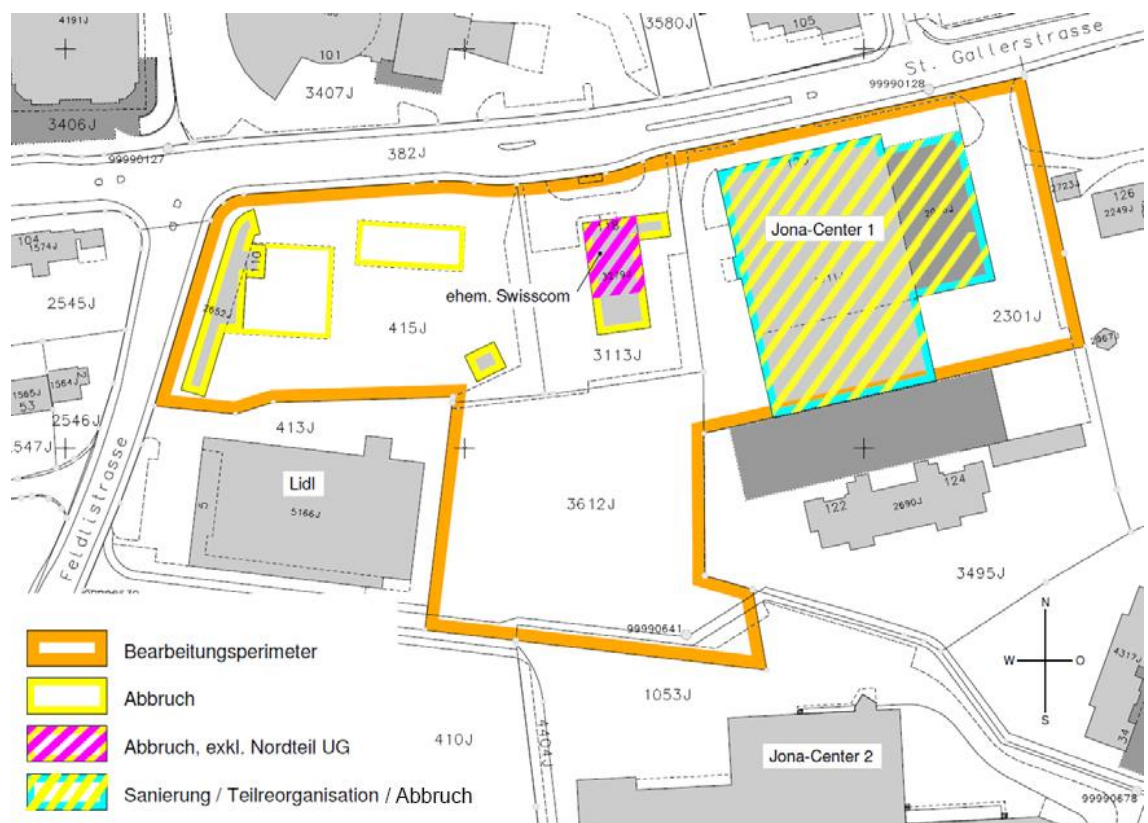


Abbildung 2: Perimeter Gestaltungsplan Jona Center

1.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

1.2.1 Kantonale Richtplanung

Gemäss Richtplan ist das Gebiet Jona Center an der St. Gallerstrasse als G-Standort bezeichnet und nebst den Zentren von Rapperswil und Jona als Siedlungsschwerpunkt mit Publikumsintensiver Einrichtung (PE) vorgesehen.

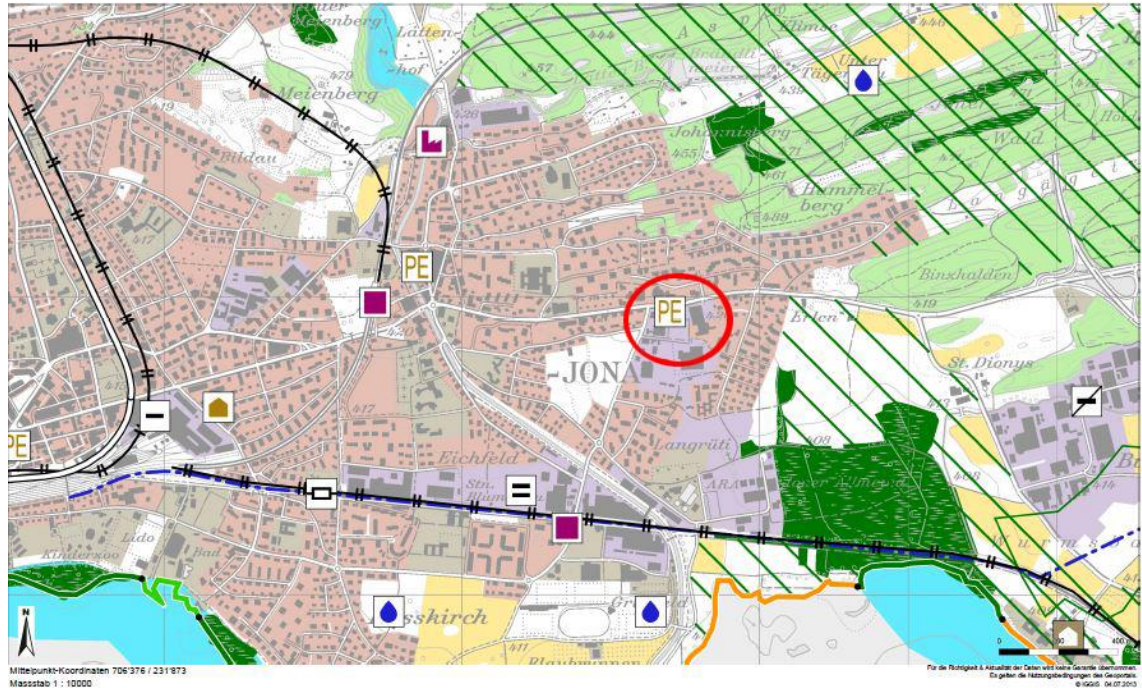


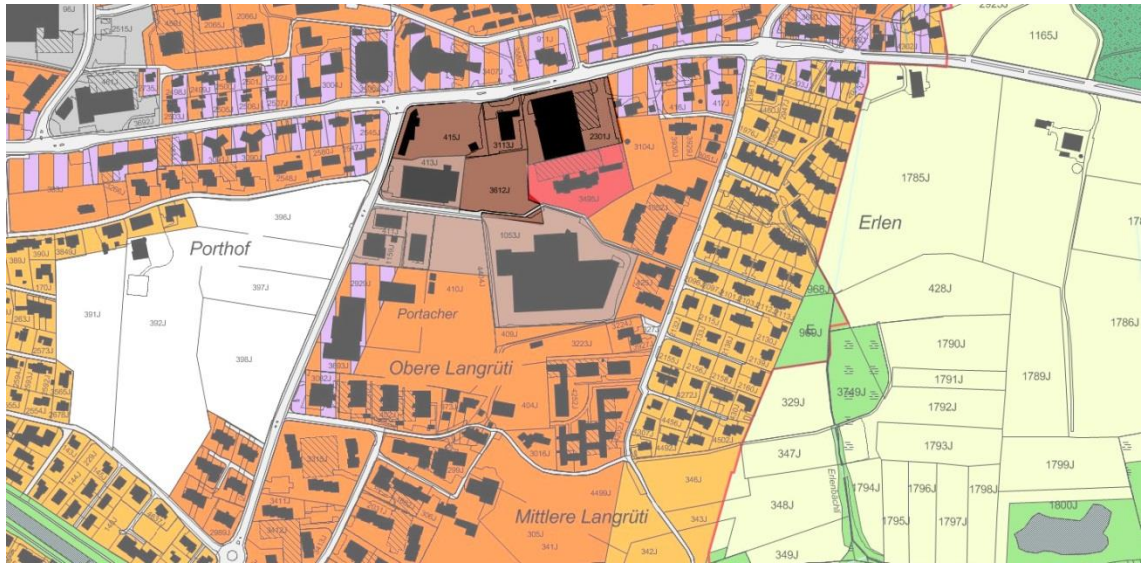
Abbildung 3: Kantonaler Richtplan Rapperswil-Jona

1.2.2 Baureglement Rapperswil-Jona (BauR)

Gemäss der geltenden Zonenordnung befinden sich die vier Baugrundstücke in der Kernzone K4 B.

Es gelten die folgenden Regelbauvorschriften (BauR Art. 8):

Ausnützung	1.2	bei reiner Wohn- oder Gewerbenutzung
	1.4	bei gemischter Nutzung
Vollgeschosse max.	4	
Gebäudehöhe max.	16.0 m	
Firsthöhe max.	16.0 m	
Gebäudelänge max.	-	
Grenzabstand klein	5.0 m	
Grenzabstand gross	5.0 m	
Mehrlängenzuschlag	Nein	
Empfindlichkeitsstufe	III	



1.3 Bestehende Umgebung

Das Areal Jona Center liegt südlich der Kantonsstrasse „St Gallerstrasse“, die von Rapperswil-Jona in Richtung St. Gallen führt. Die Gegend zeichnet sich durch eine so genannte Mischnutzung aus, geprägt durch kleinmassstäbliche, freistehende Einzelhäuser, unterschiedlichen Gewerbebauten sowie grösseren Mehrfamilienhäusern nördlich der St. Gallerstrasse. In direkter Umgebung zum Areal befinden sich ein Lidl-Verkaufsladen und das Jona Center 2 mit einem Baumarkt und einer Gartenabteilung.

Südöstlich des Perimeters liegt das so genannte „Geberit“ - Wohnhochhaus aus den 60 - er Jahren mit 11 Geschossen. Dieses ist Teil des Überbauungsplanes „Kramen-Süd“ vom 15. August 1971, welcher das Wohnhochhaus und das Jona Center 1 umfasst.

Die momentane Nutzung auf dem Areal beschränkt sich hauptsächlich auf die Grossverteiler im Jona Center 1 mit hohem Publikumsverkehr während der regulären Öffnungszeiten. Der Coop im Untergeschoss des Jona Centers kann als „Publikumsmagnet“ bezeichnet werden, das Möbelhaus in den oberen Geschossen zieht ebenfalls Kunden an.

Südwestlich davon liegt ein geräumiger und breit angelegter Parkplatz, der die heutigen Kapazitäten von Jona Center 1 + 2 aufnimmt. Mittig im Areal auf der Parzelle 3113J steht ein Gebäude der Swisscom, worin einzig der „Kabelkeller“ sowie kleinere Bereiche im Erdgeschoss in Funktion sind. Die Verlegung der Swisscom-Räume ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Kleinere Gebäude und eine Waschstrasse für PW im westlichen Teil des Areals ergänzen die AMAG-Niederlassung nördlich der St. Gallerstrasse.

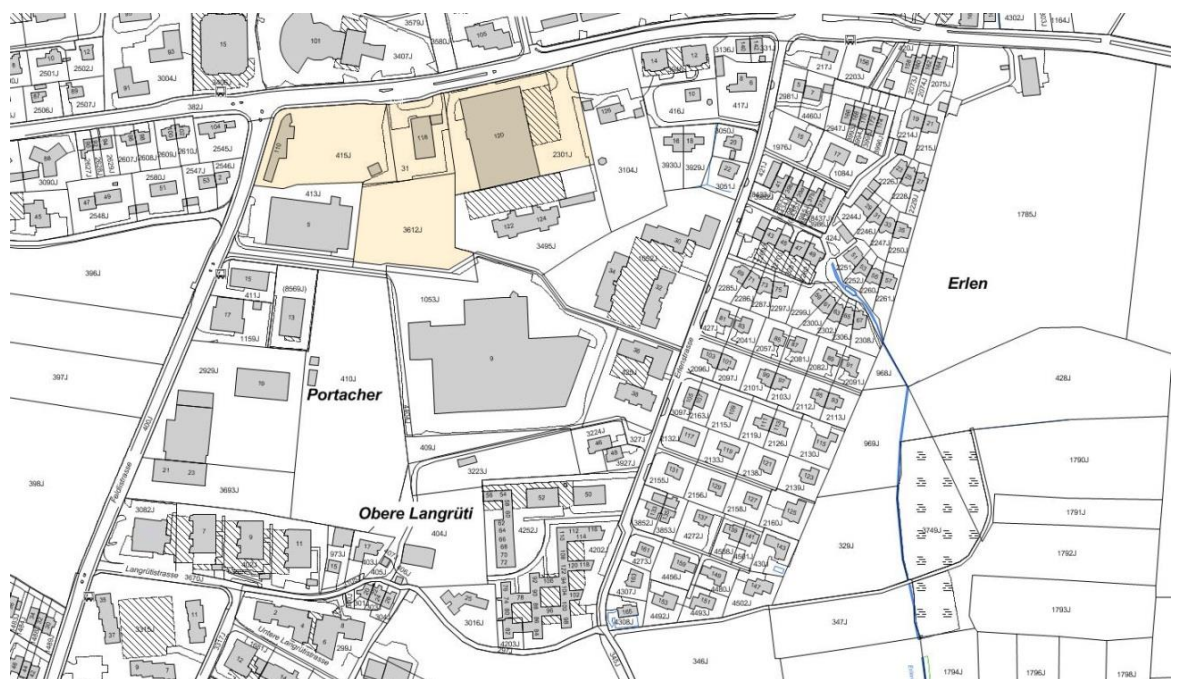


Abbildung 5: Situationsplan

1.4 Zielsetzung Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan Jona Center bezweckt die baurechtliche und planerische Sicherstellung einer Gesamtüberbauung mit städtebaulicher, architektonischer und landschaftsarchitektonisch vorzüglicher Gestaltung. Er regelt die Bebauung mit Haupt- und Nebenbauten, die Erschliessung der Grundstücke für die Fussgänger, den Langsamverkehr, den motorisierten Privatverkehr, die Lastwagen und den öffentlichen Nahverkehr und bezeichnet die Zu- und Wegfahrten für die Personenwagen und Lastwagen.

1.5 Planungsgrundsätze

Der heutige Eindruck eines heterogenen gesichtslosen Vorstadt- und Gewerbegebietes soll einem attraktiven Quartier mit städtebaulicher Qualität weichen. Dabei ist darauf zu achten, dass das neue Zentrum einen städtebaulichen Akzent setzt, sich gleichwohl in die Volumetrie und Körnung des Quartiers einfügt und die räumliche Qualität um das Jona Center deutlich steigert. Das Planungsgebiet liegt gemäss gültiger Zonenordnung in der Kernzone K4. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, einem Quartier mit sichtbaren städtebaulichen Mankos ein Gesicht zu geben und es grundlegend zu erneuern: es soll ein durchmischtes Quartier mit attraktiven Arbeitsplätzen und Wohnungen sowie eigenständiger Adresse entstehen.

Die Aufwertung des Quartiers soll durch eine zeitgerechte Architektur, Formensprache und Volumetrie als auch mit attraktiven Wohnungen erreicht werden. Dazu gehören auch überzeugende Aussenräume, wo sich die Bewohner und Nutzer des Quartiers gerne aufhalten und treffen.

Die angrenzenden Quartiere sollen mit einer grosszügigen Nord-Süd- und einer „normalen“ Ost-West-Durchwegung vernetzt und an das Quartierzentrum Jona Center angeschlossen werden. Gleichzeitig wird eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle Jona Center) gewährleistet.

2. Planungsgeschichte

2.1 Vertrag Stadt - Eigentümer

Als Grundlage für die Entwicklung des Planungsareals haben die Eigentümer Hans Nef und AMAG mit der Stadt Rapperswil, vertreten durch den Stadtrat, am 16. August 2011 einen Vertrag zur Erreichung eines Sondernutzungsplanes unterzeichnet.

Die Investoren verfolgen die Absicht, im Gebiet Jona Center Neubauten zu erstellen und mittels eines Sondernutzungsplanes die städtebaulichen und verkehrlichen Aspekte zu regeln sowie über verbesserte gestalterische Lösungen eine Mehrausnützung zu erzielen.

Die Stadt verfolgt städtebauliche Interessen und solche der Quartier-Entwicklung.

Im Vertrag sind u.a. folgende planungsrechtlich relevante Eckwerte festgelegt worden:

Gesetzliche Grundlagen	– Baugesetz des Kantons St. Gallen – Baureglement und Zonenplan der Stadt Rapperswil-Jona vom 09.03.2011
Vorgehen	– Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (= Studienauftrag) unter mindestens drei renommierten und von den Investoren und der Stadt einvernehmlich bestimmten Architekturbüros. – Empfehlung der Jury gilt als wegleitend für die Bauherrschaft. – Erarbeitung eines Sondernutzungsplans mit Richtprojekt durch die Investoren und Einreichung desselben bei der Stadt für das Genehmigungsverfahren.
Ausnützung	– Die Ausnützung beträgt bei gemischter Wohn-/Gewerbenutzung gemäss Baureglement 1.4; mit einer städtebaulich besseren Lösung als mit Regelbauweise (Art. 27 BauGesetz) wird eine Mehrausnützung von 20% gewährt, womit die Ausnützung 1,68 beträgt.
Ausnützungstransfer	– innerhalb des Bearbeitungsperimeters möglich
Gebäude- bzw. Firsthöhe, Geschossigkeit	– max. 25 m ab Niveaupunkt bzw. max. 16 m ab Höhe St. Gallerstrasse
Erschliessung Motorfahrzeuge	– über sog. Beppi-Rampe: Wohnen, Beschäftigte, Besucher der Wohnenden sowie AMAG-Drittnutzung (Wohnen, Büros etc.); Anlieferungen für Jona Center I wie bisher – über Stichstrasse: Kunden und Anlieferung „ALDI“ oder ähnlich – Anlieferung Nutzungen EG Jona Center neu: im Gestaltungsplan festzulegen
Erschliessung Fussgänger	– Durchwegung 1 x grosszügig (Nord-Süd), 1 x „normal“ (West-Ost)
Parkplatzzahl	– neues Parkplatzbedarfsreglement ist anwendbar; es gilt Mitte der „Gabel“
Kundenintensive Nutzungen	– max. 2'500 m²

2.2 Studienauftrag 1

Grundlage	Planungsgrundlage gemäss Ziff. 1.5 Planungsbericht
Termine	– Start Studienauftrag Januar 2012 – Beurteilung durch Beurteilungsgremium Juni 2012
Teilnehmer	– Atelier WW, Architekten SIA AG, Zürich – Meierpartner Architekten eth sia, Wetzikon – RLC AG, Rheineck – Roos Architekten GmbH, Rapperswil-Jona
Beurteilungsgremium	Fachexperten mit Stimmrecht – Sabrina Contratto, dipl. Arch. ETH SIA, Zürich, Vorsitz – Bruno Bossart, dipl. Arch. HBK BSA SIA, St. Gallen – Markus Bollhalder, dipl. Arch. ETH SIA, St. Gallen Sachexperten mit Stimmrecht – Hans Nef, Zürich – Irfan Cantekin, AMAG Automobil- und Motoren AG, Zürich – Walter Domeisen, Stadtrat, Rapperswil-Jona Weitere Experten ohne Stimmrecht – Marcel Gämperli, Stadtbaumeister, Rapperswil-Jona – Patrick Ruggli, dipl. Bauing. ETH SIA SVI, Rapperswil-Jona – Rolf Späni, dipl. Bauing. ETH SIA, Rapperswil-Jona
Beurteilungskriterien	– Gesamtkonzeption – Quartierqualität – Gebäudevolumetrie und „Körnung“ – Architektur und Formensprache – Attraktivität und Lage der Ladenflächen – Aussenraumgestaltung – Verkehrserschliessung und Parkierung – Wohnqualität und Flexibilität der Wohnungen (Lage und Grundrissgestaltung) – Wirtschaftlichkeit im Bau und Betrieb
Empfehlung zur Weiterbearbeitung	Es ist eine komplexe und vielschichtige Aufgabenstellung an einem dispersen Ort. Leider konnte kein Projekt die gestellte Aufgabe auf befriedigende Weise erfüllen. Insbesondere die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten vermochten nicht zu überzeugen. Aus diesem Grund hat sich das Beurteilungsgremium einstimmig gegen eine Weiterbearbeitung eines oder mehrerer Projekten entschieden. Der Studienauftrag wird ergebnislos abgeschlossen.
Fazit	Durch die Nutzungsänderung der AMAG – Verzicht auf Verkaufsstandort mit Werkstattbetrieb – ergeben sich neue Möglichkeiten; die komplexe Aufgabenstellung an einem städtebaulich nicht ganz einfachen Standort wird dadurch etwas entschärft. Das Beurteilungsgremium hat den Investoren nahegelegt, den Studienauftrag mit den neuen Rahmenbedingungen und aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit allenfalls etwas weitergehenden Vorgaben ein zweites Mal durchzuführen. Gleichzeitig soll aufgrund der komplexen Aufgabenstellung auch das Teilnehmerfeld noch etwas erweitert werden, um eine grössere Auswahl zu erhalten.

2.3 Studienauftrag 2

Grundlage	Planungsgrundlage gemäss Ziff. 1.5 Planungsbericht
Termine	– Start Studienauftrag Juli 2012 – Beurteilung durch Beurteilungsgremium November 2012
Teilnehmer	– Betrix + Consolascio Architekten, Zürich – Burckhardt + Partner AG Architekten, Zürich – Pfister Schiess Tropeano + Partner Architekten AG, Zürich – Roos Architekten GmbH, Rapperswil-Jona – Scheitlin Syfrig Architekten, 6005 Luzern – Architekten Schwaar + Partner AG, Bern – Atelier WW, Architekten SIA AG, Zürich
Beurteilungsgremium	Fachexperten mit Stimmrecht – Sabrina Contratto, dipl. Arch. ETH SIA, Zürich, Vorsitz – Bruno Bossart, dipl. Arch. HBK BSA SIA, St. Gallen – Markus Bollhalder, dipl. Arch. ETH SIA, St. Gallen Sachexperten mit Stimmrecht – Hans Nef, Zürich – Irfan Cantekin, AMAG Automobil- und Motoren AG, Zürich – Walter Domeisen, Stadtrat, Rapperswil-Jona Weitere Experten ohne Stimmrecht – Marcel Gämperli, Stadtbaumeister, Rapperswil-Jona – Patrick Ruggli, dipl. Bauing. ETH SIA SVI – Rolf Späni, dipl. Bauing. ETH SIA, Rapperswil-Jona
Beurteilungskriterien	– Gesamtkonzeption – Quartierqualität – Gebäudevolumetrie und „Körnung“ – Architektur und Formensprache – Attraktivität und Lage der Ladenflächen – Aussenraumgestaltung – Verkehrserschliessung und Parkierung – Wohnqualität und Flexibilität der Wohnungen (Lage und Grundrissgestaltung) – Wirtschaftlichkeit im Bau und Betrieb
Empfehlung zur Weiterbearbeitung	Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Veranstalterin den Projektvorschlag mit dem Kennwort „Yona“ zur Weiterbearbeitung. Bei der Weiterentwicklung sind die Bemerkungen des Berichtes zu berücksichtigen. Zu beachten sind insbesondere: – Die städtebauliche Überprüfung der Volumen, in ihrer Dimension und Setzung – Die Überarbeitung der Parkierung und deren Zufahrten – Das Überprüfen einer Verlagerung von Aldi ins 1. Untergeschoss – Das Überprüfen der Balkonausbildung
Würdigung	Die Aufgabenstellung war sowohl städtebaulich als auch funktional sehr anspruchsvoll. Insbesondere die Frage nach dem Umgang mit dem Bestand und dem Anspruch, diesem dispersen Ort ein Zentrum, eine eigene Adresse zu geben.

2.4 Jurybericht Projekt YONA,

Projektbeschreibung YONA aus Jurybericht vom 10.12.2012

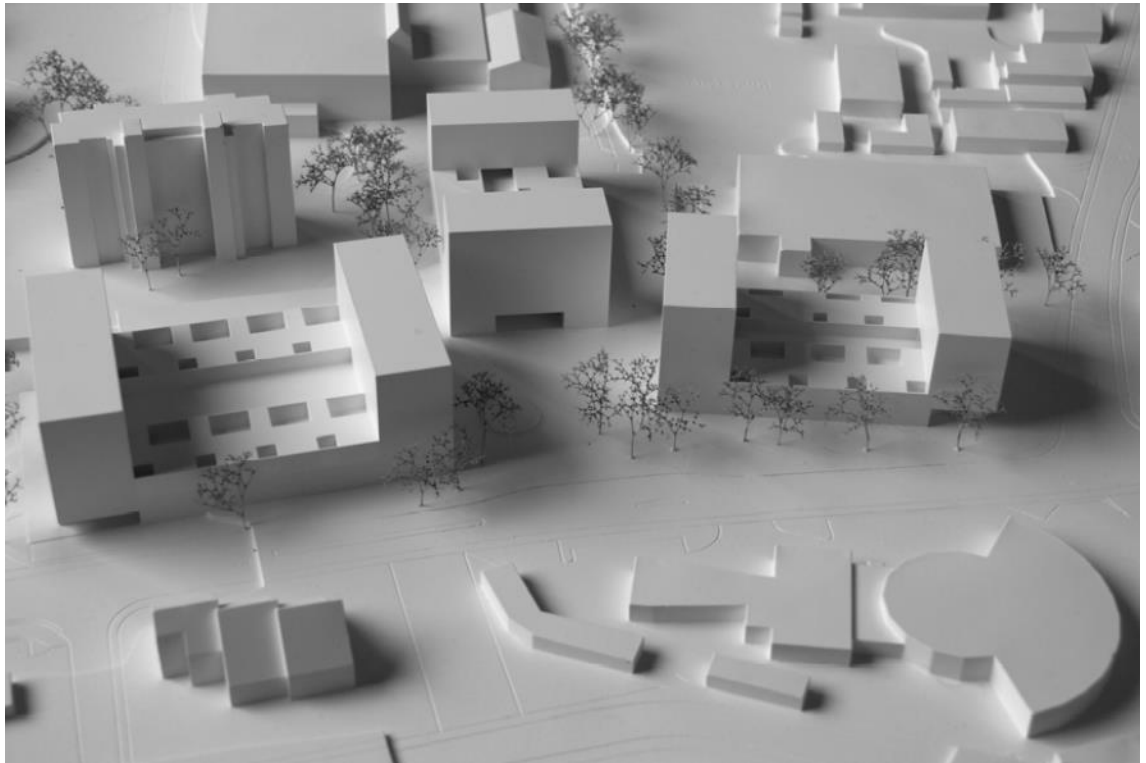


Abbildung 6: Modell M. 1:500 Studienauftrag

Städtebau

Mit der präzisen Setzung von drei Gebäudevolumen wird städtebaulich ein neuer Platz an der St. Gallerstrasse gebildet. Es entsteht eine markante Einkaufs- und Wohnadresse am Stadteingang von Jona.

Die maximalen Gebäudehöhen von 25 m ab den Gebäudeniveaupunkten werden teilweise bei den Wohnbauten überschritten. Durch die klare Gebäudestruktur kann mit einer wirtschaftlichen Lösung gerechnet werden.

Erschliessung / Aussenraum

Die Durchwegung nach Süden zu dem neu geplanten Wohnquartier wie auch die Verbindung von Ost nach West über den Platz ist freiräumlich gut gelöst. Durch das Abdrehen des westlichen Volumens von der St. Gallerstrasse ergibt sich eine gewünschte Vorzone zur Hauptstrasse und es öffnet sich die Sicht auf den neuen Platz. Die südlich gelegenen bestehenden Bauten Lidl und Wohnhochhaus werden in der Situation angemessen eingebunden.

Die Parkierung in den Untergeschossen ist sehr aufwendig gelöst. Zudem werden alle Parkplätze von Süden erschlossen, was verkehrstechnisch nicht erwünscht ist.

Verkaufsflächen

Bei der Nutzungsverteilung wird eine horizontale Schichtung zwischen Verkauf und Wohnen vorgeschlagen. Dabei werden auf dem Erdgeschoss die Verkaufsflächen grösstenteils vom Platz her erreicht. Die Lage von Aldi wird als zu prominent beurteilt.

Die Erschliessung des Coops ins Untergeschoss sollte vom zentralen Eingangsbereich her erfolgen, so dass die anderen Geschäfte auch davon profitieren können.

Wohnungen

In den Obergeschossen werden vielfältige Wohnungstypen vorgeschlagen. Interessant ist die Teppichsiedlung mit den Innenhöfen über dem Verkaufsgeschoss. Dadurch wird die grosse Dachfläche der Verkaufsnutzung sinnvoll genutzt. An den Enden werden die Wohnungen in adressierbaren Einheiten aufgebaut. Sie sind lärmässig vorteilhaft rechtwinklig zur Strasse angeordnet und gleichzeitig profitieren alle von der Aussicht nach Süden. Die vorgehängten, in sich versetzten Balkone sind in dieser Situation nutzungsmässig nicht ideal.

Ausdruck / Fassade

Die Fassaden sind ansprechend auch gegen den Strassenraum repräsentativ gestaltet. Architektonisch massgebend ist der gewählte Gebäudetyp mit seiner Anordnung in der Situation, was dem Ort eine neue nachhaltige Identität gibt.

Fazit

Gesamthaft lebt das Projekt Yona von seiner klaren städtebaulichen Setzung der Volumen und der Verwendung eines Gebäudetypus, der die geforderten Nutzungsansprüche auch längerfristig erfüllen kann. Yona ist eine gute robuste Lösung für diese komplexe vielschichtige Aufgabenstellung.

2.5 Projektüberarbeitung

Im Verlauf der Projektüberarbeitung wurde das Wettbewerbsprojekt hauptsächlich bezüglich der folgenden Themen bearbeitet:

- Nutzungsverlagerungen 1. Untergeschoss
- Überprüfung Gebäudehöhen
- Integration Balkone in Baukörper (Loggen)
- Arkaden im EG-Bereich Ebene St. Gallerstrasse
- Ausfahrt Tiefgarage in Richtung Ost (Beppi Rampe)

a) Nutzungsverlagerungen

Im Gegensatz zum Wettbewerbsprojekt aber gemäss Programm ist im Haus B die Verkaufsfläche Aldi im 1. Untergeschoss anzuordnen. Dadurch stehen im Erdgeschoss (Platzebene) weitere Retailflächen zur Verfügung.

b) Gebäudehöhen

Gemäss Programm Studienauftrag wurde in Absprache mit der Stadt Rapperswil-Jona die Gebäudehöhe für einzelne Gebäudeteile auf 25 Meter festgelegt.

c) Balkone

Gemäss den Anträgen der Wettbewerbsjury zur Weiterbearbeitung des Projektes sind die Balkone nunmehr nicht mehr additiv dem Gebäude angefügt, sondern sind Teil des sichtbaren Bauvolumens und als Loggien in das Gebäudevolumen integriert. Die Integration der Balkone in das Grundvolumen hat grössere Bautiefe der seitlichen Wohnhäuser zur Folge.



Abbildung 7: Volumenstudie 1, Wettbewerbsprojekt vom Nov. 2012



Abbildung 8: Volumenstudie 2, reduzierte Gebäudehöhen und integrierte Loggien

d) Arkaden

Die Gebäudefluchten entlang der St. Gallerstrasse beim Gebäude West sowie im Platzbereich bei den Baukörpern Mitte und Ost werden im Erdgeschoss zurückgenommen und als Arkaden ausgebildet. Damit wird eine neue Massstäblichkeit auf dem Niveau der St. Gallerstrasse und dem zentralen Platz eingeführt. Der öffentliche Charakter der den Platz umgebenden Erdgeschosszugänge wird damit gestärkt und bietet den Besuchern gleichzeitig die gewünschte überdachte Zugänglichkeit zu den Shops und Verkaufsflächen.

e) Anschluss Tiefgarage

Mittels einer niveaugleichen Verbindung im 2. Untergeschoss zwischen der Tiefgarage und der Ausfahrt der Anlieferung kann die Ausfahrt aus der Garage in Richtung Ost respektive über die Beppi-Rampe, wie im Wettbewerbsprogramm gefordert, sichergestellt werden. Ob diese Verbindung aus Sicht der Verkehrsplanung und einer Neugestaltung der St.Gallerstrasse im Bereich Jona-Center 1 wünschbar und sinnvoll ist, ist Gegenstand des Verkehrsgutachten im Anhang und ist als Option im Richtprojekt berücksichtigt worden.

f) Städtebauliches Fazit

Die reduzierten Gebäudehöhen sowie die Integration der Balkone als Loggien in das Gebäudevolumen wurde an Hand von Modellstudien dargestellt. Die kumulative Anwendung beider Massnahmen hat gedrungene und wenig spannungsvolle Baukörper zur Folge. Die Charakteristik der drei Baukörper, Flachbau mit seitlich aufragenden Flankenbauten, geht verloren und die städtebauliche Zeichenhaftigkeit des Ortes verliert an Prägnanz und Identität - beides unabdingbare Qualitäten des Projektes im örtlichen Kontext eines äusserst dispersen Umfeldes.

3 Projekt

3.1 Erläuterungsbericht Projekt YONA

Stationen:

Im Lauf der Entwicklung von Siedlungen entlang von Ausfallstrassen kommt der Moment, wo wieder eine weitere Station zu markieren ist. Stationen sind Etappe mit Bushaltestellen und Einkaufssituationen, sind Wegmarken und Merkzeichen und haben beide zu versorgen, die Vorbeiziehenden und die inzwischen Ansässigen. Solche Stationen gab und gibt es viele. Sie sind nie einzigartig oder grandios im grossen Ganzen, aber von

wichtiger Bedeutung für den lokalen Zusammenhang des Lebens, des Alltags in den kleinen Netzen und Nachbarschaften. So ist der eigentliche architektonische Auftrag, ihnen mehr als eine blossе Versorgungsfunktion und temporäre Qualität zu geben, sondern sie zum Ort zu machen.



Abbildung 9: Dorfzentrum der St Gallerstrasse 1800

Aufgabe:

Es sind Verkaufsflächen zu vergrössern, vermehren und zu differenzieren, viele neue Wohnungen in unterschiedlichen Typen und Klassen und in überschaubaren Gruppierungen anzulegen, die für den Versorgungsablauf nötigen Anlieferungen, Vorfahrten, Einfahrten und Parkierungen herzustellen. Daraus resultiert erst einmal eine horizontal geschichtete Anlage. Diese ist dann in den örtlichen Kontext zu implantieren, also am Strassennetz, am Wegenetz, am Netz des öffentlichen Verkehrs anzuschliessen und in die vorhandenen Blickachsen und Sehfelder einzupassen, damit sie darin als neue Tatsache aufgenommen und sehr willkommen geheissen wird.



Abbildung 10: Entwurfsskizze

Prinzip:

Wir wählen einen Typ von Gebäude, der den Anforderungen gerecht wird. Ausformuliert für das konkrete neue Yona, bilden drei den Platz, auf dem unterschiedliche Zeitgefühle und Absichten sich begegnen und überkreuzen, die Passanten und Bewohner und die vom Bus und die aus dem Auto, bis Öffentlichkeit entsteht. Darum herum öffnen sich die Ladenhallen, die gerade darum die spezifischen Identitäten ihrer Anbieter zum Tragen bringen, weil sie einander ähnlich sind und den Verhältnissen durch immer neue Zuschnitte angepasst werden. Darüber, in jeweils zwei Trakten, stapeln sich die Wohnungen in begreifbaren Einheiten mit leicht adressierbaren Treppenhäuser und Kernen, die in die Tiefgarage hinunter reichen. Zwischen ihnen und über den Geschäftshallen ist eine kleine Teppichsiedlung zu finden, die einen mittleren Streifen frei lässt, zunächst zu ihrer Erschliessung, dann aber als Blickachse in zwei Richtungen offen, genannt die Avenue der Kinder oder das Flaniermeilchen für die Bewohner, und eigens verbunden mit dem mittigen Platz.



Abbildung 11: Modellfoto

auf lange Sicht:

Yonas Besonderheit als Station in der anonymen Agglomeration ist seine Mitte, der Platz. Weil seine Wirkung von der Gruppierung und nicht vom Design der Gebäude ausgeht, bleibt dieses Yona auch langfristig wirksam. Es kommt nicht aus der Mode, lässt jede Mode zu und hält den Ansprüchen und Anforderungen dauerhaft Stand. Daran könnte fortgesetzt werden, weitere Gebäude dieser Art könnten dazu kommen, denn sie sind wiederholbar, erprobt und praktikabel.

3.2. Städtebaulicher Kontext

Der heterogene Quartierscharakter eines Gewerbe- und Industrieareals bietet die Möglichkeit, dem Ort eine neue und starke Identität zu verleihen, sowohl in städtebaulicher als auch funktionaler Hinsicht. Ziel ist es, ein Quartier mit einer klaren Adressbildung zu schaffen. Einerseits mit attraktiven Verkaufsflächen, insbesondere auch im Hinblick auf die Entwicklung des südlichen Baugebiets und andererseits mit attraktiven und urbanen Wohnen an zentraler Lage.

Der städtebauliche Rahmenplan südlich des Areals sieht eine Verdichtung und Neuordnung des Quartiers vor. Strukturiert werden soll es durch eine neue Strassenverbindung, die sich von Süden, einem historischen Gehöft über die Feldlistrasse bis hin zur St Gallerstrasse erstreckt. Entlang dieser Strassen sind beidseitig Mehrfamilienhäuser in mittlerer bis grösserer Körnung geplant.



Abbildung 12: Bauliche Entwicklungsplanung südlich Jona Center

Das bestehende Planungsgebiet ist für den Langsamverkehr undurchlässig. Durch eine grosszügige Durchwegung Nord-Süd und eine „normale“ Durchwegung Ost-West soll die erforderliche Durchlässigkeit des neuen Quartiers sichergestellt werden. Das neue Wohnareal Jona Center ist an diese Achsen anzuschliessen und ist Teil des neuen Wegnetzes.

Durchwegung Ost - West - Süd

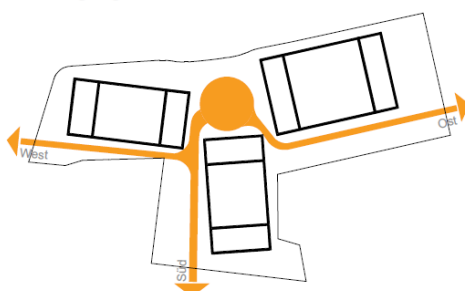


Abbildung 13: Durchwegung Nord-Süd / Ost-West

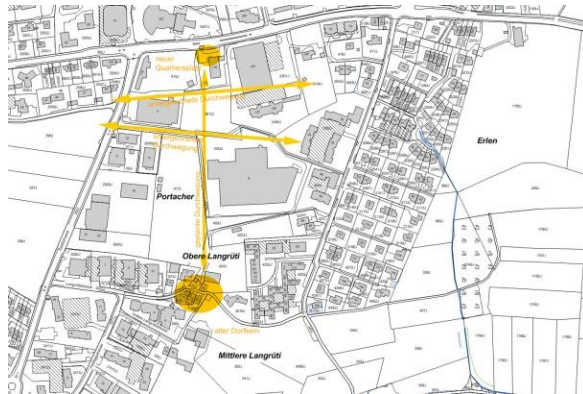


Abbildung 14: Durchwegung und neue Achsen

3.3 Richtprojekt

3.3.1 Architektur

Die drei Baukörper sind in Form und Gestalt sich grösstenteils ähnlich. Jede der drei „Grundeinheiten“ besteht aus drei Teilen: einem niedrigen 2- resp. 3-geschossigen Mittelteil, welcher zweiseitig durch zwei schlanke, bis 8-geschossige Scheibenkörper flankiert wird. Im flachen Sockelbau sind die grossflächigen und flexibel teilbaren Retailflächen angeordnet, in den seitlichen 5 bis 6-geschossigen Scheibenbauten die Wohnungen. Die 3-fache Repetierung des U-förmigen Grundtypus und deren präzise und zueinander spannungsvollen Setzung auf dem Areal führt sowohl zu einem einheitlichen Charakter als auch zu einem markanten Wiedererkennungswert als Quartierzentrum mit differenzierten Aussenräumen und einer selbstverständlichen Verankerung im Quartier. Die Konzentration der Bauvolumen auf drei 2- bis 3-geschossige Flachbauten und sechs 8-geschossige Wohnbauten verleiht der Überbauung trotz hohen Nutzung und Dichte eine grosse Durchlässigkeit und Grosszügigkeit. Zusammen mit dem bestehenden 11-geschossigen Geberit - Wohnhochhaus aus den 60-er Jahren in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft wird der Zentrumsgedanken verdeutlicht und sichtbar. Im Sinne eines guten Übergangs zur Nachbarschaft reduziert sich die Gebäudehöhe der östlichen um 1 und der südlichen Wohnbaute um 2 Geschosse.

Die drei Baukörper sind auf dem Areal so platziert, dass im Norden ein räumlich klar gefasster Platz zur St. Gallerstrasse hin entsteht. Dieser dreiseitig gefasste Platz ist das Zentrum und die Adresse der Überbauung – und ist Ausgangspunkt zu den grossräumig geplanten Wohnquartieren im Süden des Jona Centers. Zusätzlich markieren die Abdrehung des westlichen Gebäudes zur St. Gallerstrasse sowie die Arkaden entlang den Ladenflächen im Erdgeschoss die gewünschte Öffentlichkeit.

Auf grossflächig extensiv begrünte Dachflächen auf den Flachbauten wurde bewusst verzichtet. Statt dessen sind hier 1-geschossige Hofhäuser um einen zentralen Aussenhof angeordnet, welcher den Anwohnern wohl als Zugang zu den Häusern, aber auch als einen halböffentlichen Aussenraum, als Park- und Spielfläche dient. Auf einer Seite des Aussenhofs liegt die Ausstertreppe, welche die Verbindung zum zentralen Platz herstellt, auf der andern Seite ermöglicht ein räumlicher „Durchstich“ einen gedeckten Aussenraum als auch den Durch- und Weitblick in das Quartier.

Die Nutzungen sind horizontal gegliedert. Im Erd- / 1.Unter- und teilweise 1. Obergeschoss finden sich Restaurants und Geschäfte aller Art wieder und tragen damit zur Belebung des Ortes bei. Ab dem 1. und 2. Obergeschoss ist eine reine Wohnnutzung geplant. Das Angebot der Wohnungen ist sehr differenziert, von Kleinwohnungen bis einzelnen Maisonnette- Wohnungen mit 2-geschossigen Wohnräumen. Aus nahezu allen Wohnungen ist der Weitblick in Richtung See und auf den Hirzel gegeben.

In den Untergeschossen sind neben grösseren Retailflächen alle Nebenräume, die Tiefgarage und die Anlieferung angeordnet. Die Tiefgarage ist ebenerdig ab der südlichen Stichstrasse erschlossen und fasst ca. 380 Parkplätze für Kunden, Besucher und Bewohner des Zentrums. Differenzierte Treppe- und Liftanlagen führen die Benutzer zu den Läden, auf den zentralen Platz oder direkt zu den Wohnungen.

Davon unabhängig ist die An- und Ablieferung der Verkaufsflächen im 2. Untergeschoss angelegt und funktioniert im Einbahnverkehr. Die Zufahrt erfolgt über die Stichstrasse und einer Rampe ins 2. Untergeschoss, wo sich die Rampen und Stellplätze für die LKW's befinden. Die Ausfahrt erfolgt in östlicher Richtung und mündet entlang der östlichen Grenze des Areals in die St. Gallerstrasse (siehe Schema Ziff. 4.8).

3.3.2 Materialisierung

Die Materialisierung und äussere Erscheinung des Jona Centers orientiert sich weniger an der unmittelbaren Umgebung, sondern verkörpert mittels seiner Grösse, Lage und Ausrichtung vielmehr die Sonderstellung eines vorstädtischen Zentrums in Rapperswil-Jona. Im Gegensatz zum dispersen und kurzlebigen Erscheinungsbild der umliegenden Gewerbebauten soll die neue Überbauung Werthaltigkeit, Langlebigkeit und Urbanität ausstrahlen.

Die äussere Erscheinung des neuen Zentrums ist geprägt durch die 3 Baukörper. Aussenbündige Stützen geben den Baukörpern die Bodenverbundenheit und die erdgeschossig rückversetzte Fassade formt eine überdachte Passage. Das Erdgeschoss ist überhöht und hat ringsum raumhohe Verglasungen. Diese stehen für die gewünschte Öffentlichkeit, dienen den Verkaufsgeschäften und Shops als klassische Schaufenster, oder schaffen für ein Restaurant oder Cafe die erforderliche Grosszügigkeit und Transparenz.

Die Wohnungseingänge und die Zugänge zu den Aussenhöfen über den Flachbauten sind getrennt von den Ladeneingängen angeordnet. Öffentlichkeit und Privatheit ist dadurch getrennt sichtbar. Eine differenzierte Setzungen und Formung von Öffnungen und Einschnitten wird Öffentlichkeit und Privatheit klar getrennt.

Ein grosser Abgang in der Mitte des zentralen Platzes schafft eine bequeme und mit Tageslicht erhellte Verbindung zu den Ladenflächen im Untergeschoss und den tieferliegenden Garagenebenen.

In den Wohnebenen in den Obergeschossen prägt ein Wechselspiel von geschlossener offener Fassade mit Balkonen und Loggien das Fassadenbild. Durch diese Mischung wird auch nach aussen die klassische Wohnnutzung dargestellt.

Es wird ein Fassadenausdruck angestrebt, welcher sich in Ausdruck und Haptik von den temporären und kurzlebigen Verkleidungen der umliegenden Gewerbebauten abhebt und statt dessen in seiner Materialität, Erscheinung und Detaillierung Werthaltigkeit und Langlebigkeit ausstrahlt. Selbstverständlich werden die heutigen Normen des Wärme- und Lärmschutz erfüllt.

3.3.3 Erschliessung und Parkierung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit der geplanten Bushaltestelle an der St. Gallerstrasse im Bereich des Quartierplatzes gewährleistet.

Für die öffentlich begehbaren Fuss- und Radwege in Nord – Süd sowie Ost – West Richtung wird ein Teilstrassenplan erstellt.

Den Betrieb und Unterhalt sowie die Instandhaltung und Erneuerung der öffentlich begehbaren Flächen werden in einer separaten Vereinbarung geregelt.

Die Parkierung für die Personenwagen erfolgt in einer 3-geschossigen Tiefgarage. Die Zufahrt erfolgt für Bewohner, Besucher und Kunden von Süden über die Feldli- und Stichstrasse. Die Tiefgarage bietet ein breites Angebot an Kunden-/ Behinderten-/ Zweirad- und Anwohnerparkplätzen. Die Parkplätze im 1. Untergeschoss befinden sich in nächster Nähe zu den Ladenflächen der Grossverteiler. Lifte und Treppen der Wohnhäuser sind mehrheitlich bis in alle Park-

ebenen geführt und erlauben den Bewohnern einen direkten Zugang zu den Wohnungen. Zentrale, öffentliche Vertikalerschliessungen führen auf die öffentlichen Platzebenen im 1. Untergeschoss und Erdgeschoss.

Die An- und Zulieferung der Geschäfte erfolgt im Einbahnverkehr ebenfalls über die Feldli- und Stichstrasse, wo entlang der Grundstücksgrenze zu Lidl die Anlieferungsrampe in das 2. Untergeschoss führt. Dort befindet sich die zentrale Anlieferung der ganzen Überbauung mit Rampen und Haltebuchten für die LKW. Die Entsorgung der Geschäfte erfolgt ebenfalls zentral über die Anlieferung. Die Ausfahrt der LKW's erfolgt im Einbahnverkehr über die Rampe entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis zur Einfahrt in die St. Gallerstrasse. Diese Ausfahrt kann optional auch von PW's genutzt werden.

Auf der Ebene Anlieferung im 2. Untergeschoss sind entsprechende Lagerräume angeordnet, welche via Warenlift und Treppen mit den Läden verbunden sind. Zusätzliche Lagerflächen auf den Verkaufsebenen runden das Flächenangebot ab.

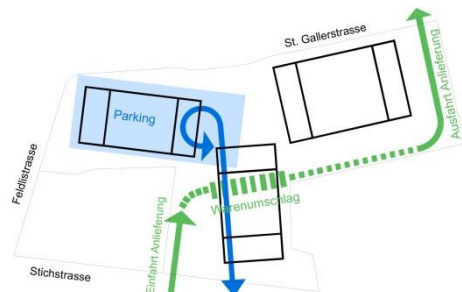


Abbildung 15: Verkehrskonzept PW (blau) / LKW (grün)

3.3.4 Umgebungsgestaltung

Um eine städtebauliche und zentrumsbildende Qualität für die angrenzenden Quartiere zu erreichen, ist auch der Aussenraum gestalterisch sorgfältig geplant worden. Das neue Quartier soll erlebbar und attraktiv werden und zwar für die dort wohnende, arbeitende und einkaufende Bevölkerung aus der näheren Umgebung.

Der verkehrsfreie Aussenraum dient in gleichem Masse der Erschliessung, der Erholung und dem Spiel. Er ist gegliedert in die urbane Zone mit dem Platz im Mittelpunkt und den parkartig naturnahen Bereichen in den Randzonen, die sich in das südlich davon gelegene Quartier fortsetzen.

Die urbane Zone besteht aus Belagsflächen, welche nahtlos an die Gebäude anschliesst. Standortgerechte Bäume mit gefiedertem lichtdurchlässigem Laub bespielen die Zone in unterschiedlich lockerer Anordnung. Der durch die drei Neubauten gebildete Platz ist baumfrei. Ein Artefakt (Brunnen, Objekt, Installation) macht ihn zu einem unverwechselbaren Ort.

Der naturnahe Freiraum besteht aus begehbaren Flächen, teils Chaussierung, teils Rasen. Die Flächen sind durchsetzt mit Bäumen und Sträuchern. Die Hauptzugangs- und Durchgangs-Wege sind asphaltiert, die Hauseingangsbereiche grosszügig bemessen. In den Randbereichen und wo die Nutzung es zulässt, kann sich spontane Vegetation entwickeln.

Möglichkeiten zum Kinderspiel sind in bescheidenem Umfang dezentral anzubieten, eigentliche Spielplätze zonenkonform zu lösen, z.B. Kunststoffbelag in der urbanen Zone, Rindenschnitzel im naturnahen Freiraum.

Begehbare Dachflächen sind im Erdgeschoss mit Pergolas, Rankgerüsten oder kleinen Bäumen benutzerfreundlich beschattet, so dass der Aufenthalt bei schönem Wetter ohne Sonnenschirme möglich ist.

4. Erläuterungen Besondere Vorschriften

4.1 A Einleitung

Das Quartiergebiet umfasst eine Fläche von 17'809 m² und wird in folgende Baufelder unterteilt:

- Gebäude A1 Hochbau West
- Gebäude A2 Flachbau West
- Gebäude A3 Hochbau West

- Gebäude B1 Hochbau Süd
- Gebäude B2 Flachbau Süd
- Gebäude B3 Hochbau Süd

- Gebäude C1 Hochbau Ost
- Gebäude C2 Flachbau Ost
- Gebäude C3 Hochbau Ost

- Baufeld D Zugang Tiefgarage

4.2 B Nutzungsvorschriften

Art. 4 Ausnützung

Es wird ein Bonus von 20% der Ausnützungsziffer 1.40 (bei Regelbauweise) der Kernzone K4 B gewährt, sodass die maximale Ausnützungsziffer (inkl. Bonus) 1.68 beträgt. Damit ergibt sich eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 30'000 m² gemäss Art.61 BauG.

Art. 5 Nutzweise

Aus öffentlichem Interesse sind in den jeweiligen Erdgeschossen und dem Untergeschoss hauptsächlich publikumsattraktiven Nutzungen anzuordnen. Es ist ein Betriebskonzept anzustreben, welches unterschiedliche und vielfältige Nutzergruppen anspricht. Das neue Gebäude soll Offenheit ausstrahlen und als attraktiver Treffpunkt ein Quartierzentrum bilden.

4.3 C Bau- und Gestaltungsvorschriften

Art. 6 Städtebaulicher und architektonischer Ausdruck

Siehe Beschrieb Richtprojekt Ziff. 3.3

Art. 7 Stellung der Bauten, Baulinien

Die horizontalen Dimensionen der Hauptbauten werden durch die festgelegten Gebäudegrundflächen definiert. Entlang der St. Gallerstrasse und der Feldlistrasse sind die Gebäudegrundflächen durch eine provisorische Baulinien begrenzt, wobei einzelne Einschnitte, Rücksprünge

und Vordächer entsprechend des BauR und den Vorgaben gemäss Programm Studienauftrag möglich sind.

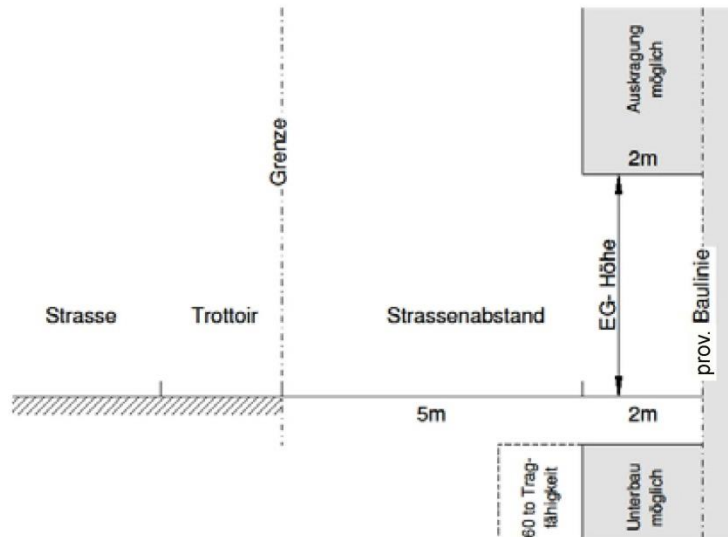


Abbildung 16: Schemaskizze Strassenabstand St. Gallerstrasse (Programm Studienauftrag 18.07.2013)

Mit der Festlegung der Baufelder werden die ordentlichen Grenz- Strassen- und internen Gebäudeabständen ersetzt. Die maximalen Ausdehnungen können und sollen unterschritten werden, sofern das charakteristische Bild sowie das städtebaulich qualitativ hochwertige Verhältnis der Hauptbauten in sich und zueinander und zum Umfeld gewahrt bleiben.

Grundlage der definierten Baufelder bildet das Richtprojekt vom 30.08.2013. Auf Grund der vielfältigen Nutzungen auf einem begrenzten Raum sowie den sehr hohen Anforderungen an die Funktionalität und Flexibilität der gesamten Überbauung ist ein genügender Freiraum für die weitere Planung sicherzustellen. Die Spielräume bei der Festlegung der einzelnen Baufelder tragen diesem Umstand Rechnung. Die architektonischen und gestalterischen Ziele des Projektes sollen dadurch nicht geschmälert werden.

Unterirdische Bauten müssen vollständig unter dem gewachsenen und oder gestalteten Terrain liegen.

Art. 8 Geschosszahl

Die maximalen Gebäudehöhen werden in Meter über Meer (M.ü.M.) festgelegt. Über diese Höhen dürfen nur technisch notwendige Bauteile, Anlagen zur Energiegewinnung und Dachausstiege ragen. Sie müssen von der Fassade rückversetzt sein und zusammengefasst werden.

Art. 10 Material und Farbgebung

Siehe Beschrieb Richtprojekt Ziff. 3.32

Ein definitives Konzept für die Materialisierung und Farbgestaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt und erfolgt in Absprache mit den zuständigen Gremien der Stadt Rapperswil-Jona.

4.4 D Erschliessung

Im Auftrag der Stadt Rapperswil-Jona hat Ernst Basler + Partner AG einen Bericht für ein Verkehrskonzept vom 30.05.2013 mit folgender Fragestellung erarbeitet:

- Prüfung und Begründung der geplanten Erschliessung des Jona-Centers für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und der Anlieferung
- Ermittlung der Verkehrserzeugung für die Nutzungen des Jona-Centers sowie die weiteren geplanten Nutzungen im Untersuchungsperimeter
- Aufzeigen der Verteilung des Verkehrsaufkommens auf das heutige Strassennetz sowie die zu erwartenden Auswirkungen
- Konzeptplan der notwendigen Massnahmen zur Verbesserung der Erschliessung auf der Feldli- und St. Gallerstrasse
- Koordination mit Studienauftrag Neue Jonastrasse/St. Gallerstrasse

Gleichzeitig wurde in einem Studienauftrag ein Verkehrskonzept für die St. Gallerstrasse / Neue Jonastrasse erarbeitet, welches im Konzeptplan der Ernst Basler + Partner übernommen wurde.



Abbildung 17: Betriebs- und Gestaltungskonzept:

Plan Ernst Basler + Partner

Zu den Auswirkungen auf das umliegende Strassennetz stellt der Bericht fest, dass der gesamte Mehrverkehr des Endzustands nicht ohne Beeinträchtigungen verarbeitet werden kann. Es ist der Knoten St. Galler-/ Feldlistrasse mit einem zusätzlichen Rechtsabbieger und der Knoten Feldlistrasse/Feldlistich als Kreisel auszubauen.

Das Verkehrskonzept berücksichtigt und bestätigt das Erschliessungs- und Verkehrskonzept gemäss Richtprojekt Jona Center.

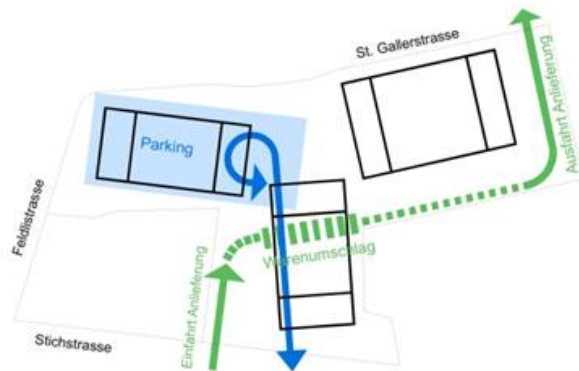


Abbildung 18: Verkehrskonzept PKW (blau) / LKW (grün)

Der Bericht Verkehrskonzept mit Anhängen von Ernst Basler + Partner AG vom 30.05.2013 liegt als Anhang dem Planungsbericht bei

Art. 11 Grundsatz

Die Zugänglichkeit des Areals für die Fussgänger ist durch die Lage entlang der St. Galler- und Feldli- und Stichstrasse gegeben. Die Durchwegungen des Areals in Ost – West- und Nord- Süd- richtung ist öffentlich zu gestalten und zu gewährleisten.

An der St. Gallerstrasse im Bereich des zentralen Platzes ist eine Bushaltestelle vorgesehen. Die genaue Lage und Ausbuchtung wird durch die Stadt Rapperswil-Jona festgelegt.

Für die öffentlich begehbaren Fusswege in Nord - Süd sowie Ost - West Richtung wird ein Teilstrassenplan erstellt.

Betrieb, Unterhalt, Instandhaltung und Erneuerung der öffentlich begehbaren Flächen sind in einer separaten Vereinbarung mit der Stadt Rapperswil-Jona zu regeln

Art. 12 Erschliessung und Parkierung PW, Kunden und Anwohner

Die Anzahl der Parkfelder für Motorfahrzeuge richtet sich nach dem rechtskräftigen Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona und ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Für die Berechnung der Parkplatzzahl kommt der Gabelwert „Mitte“ der Minimal- und Maximalwerte gemäss Reglement zur Anwendung.

Nutzungen	PF Bewohner / Beschäftigte			PF Besucher/Kunden			Summe reduzierter Parkplatzbedarf		Geplante Anzahl PP
	Parkplatz- bedarf	Gebiet C		Parkplatz- bedarf	Gebiet C		Mind.	Max.	
		Mind.	Max.		Mind.	Max.			
VF intensiv	17	8	15	83	42	83	121	239	
VF übrige	38	17	34	107	54	107			
Dienstleistungen/Büro	7	3	6	6	3	6	6	12	
Wohnungen	178	125	178	18	9	18	134	196	
Summe aller Nutzungen							261	447	366

Abbildung 19: Ermittelter Parkplatzbedarf nach Verkehrskonzept

Tabelle Ernst Basler + Partner

Die in der Dienstbarkeit festgelegten Parkplätze zu Gunsten dem Jona Center 2 sind in der Begegnungszone entlang der Feldlistichstrasse und im Bereich der Fussgängerrampe angeordnet.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, für Kunden, Besucher und Bewohner erfolgt über die Feldliststrasse und die Feldlistichstrasse. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ebenerdig von der Stichstrasse von Süden und ist in den Baukörper B integriert. Alle Parkplätze befinden sich in der 3-geschossigen Tiefgarage. Die Parkfelder im 1. Untergeschoss sind in nächster Nähe zu den Ladeneingängen im selben Geschoss angeordnet. Ein grosszügiger Aufgang mit Lift führt auf den zentralen Quartiersplatz, von wo weitere Ladenflächen erreichbar sind. Die Anwohnerparkplätze befinden sich in derselben Tiefgarage. Eine Mehrzahl der Lift- und Treppenhäuser sind bis in die Tiefgarage geführt und ermöglichen den Bewohnern von allen Parkebenen einen direkten Zugang zu den Wohnungen.

Die Ausfahrt erfolgt hauptsächlich ebenfalls über die Feldlistichstrasse. Zusätzlich kann eine Ausfahrt über die LKW-Ausfahrt und die östliche Rampe bis in die St. Gallerstrasse. Die Ausfahrt in die St. Gallerstrasse kann für die PKW in beide Richtungen erfolgen.

Die Abstellplätze für leichte Zweiräder (Velo u.Ä.) befinden sich jeweils in Eingangsnähe der Gebäude und sind dezentral angeordnet. Es wird über öffentlich zugängliche und privat zugängliche Abstellplätze unterschieden. Die Festlegung der Anzahl an Veloabstellplätzen erfolgt auf Grund des definitiven Bauprojektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Kundenintensive Verkaufsfläche Beschäftigte	2'500 m ²	1 VP /	200 m ²	13
Kundenintensive Verkaufsfläche Kunden	2'500 m ²	1 VP /	50 m ²	50
Übrige Verkaufsfläche Beschäftigte	5'500 m ²	1 VP /	50 m ²	110
Übrige Verkaufsfläche Kunden	5'500 m ²	1 VP /	150 m ²	37
Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge Wohnungen				603
Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge Verkaufsflächen				209
Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge Total				812

Abbildung 20: Ermittelter Parkplatzbedarf nach Verkehrskonzept

Tabelle PST

Art. 13 Erschliessung LKW, An- und Ablieferung

Die Erschliessung der LKW erfolgt ebenfalls über die Feldliststrasse und die Stichstrasse. Entgegen der PKW-Zufahrt führt eine separate Anlieferungsrampe entlang der Westgrenze zum Lidl ins 2. Untergeschoss, wo sich die Rampen und Buchten für die LKW befinden und wo die Anlieferung sowie die Entsorgung der Verkaufs- und Gewerbeflächen der Überbauung erfolgen. Die Wegfahrt der LKW erfolgt über die Rampe entlang der Ostgrenze und mündet in die St. Gallerstrasse. Gemäss Verkehrskonzept ist die Wegfahrt nur in Richtung Wattwil/Autobahn möglich und gestattet.

Zu- und Wegfahrt erfolgen im Einbahnverkehr und ist für schwere Lastwagen befahrbar und entsprechend dimensioniert.

Die definitive Anzahl der täglichen Fahrten richtet sich nach der Nutzung und der jeweiligen Lieferkonzepten der Grossverteiler und Ladenbesitzer.

Art. 14 Umwelt, Kehrrecht

Auf dem Perimeter ist eine arealinterne Entsorgungsstation mit mindestens 4 Unterflurcontainern (3 x Glas, 1 x Metall) vorgesehen, welche mit einem LKW bedienbar ist. Diese befindet sich an der St Gallerstrasse und ist im Bereich der Ausfahrt an der östlichen Grenze platziert.

Die Entsorgung des Hauskehrichts erfolgt dezentral. Die definitive Festlegung der Standorte erfolgt in Absprache mit der Stadt Rapperswil-Jona und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Sofern möglich, sollen ebenfalls Unterflurcontainer zur Anwendung kommen.

Die Entsorgung der gewerblichen Abfälle erfolgt ausschliesslich im Bereich der unterirdischen An- und Ablieferung im 2. Untergeschoss. Die entsprechenden räumlichen und ev. klimatischen Voraussetzungen sind bereitzustellen und werden im Baubewilligungsverfahren ausgewiesen.

4.5 E Umgebungsgestaltung

Die Gestaltung der Aussenräume muss der besonderen Lage und Aufgabe gerecht werden und hat ebenso wie die Überbauung hohen qualitativen Ansprüchen zu genügen.

Der Freiraum westlich von Haus B verbindet den zentralen Platz mit dem südlich davon gelegene Quartier. Von West nach Ost gewährleistet ein Laubengang den Anschluss an das Umfeld.

Die urbane Zone besteht aus Belagsflächen, ausschliesslich aus mit hellen Steinen bespicktem Asphalt. Der Belag schliesst nahtlos an die Gebäude an. Standortgerechte Bäume mit gefiedertem lichtdurchlässigem Laub bespielen die Zone in unterschiedlich lockerer Anordnung. Der durch die drei Neubauten gebildete Platz ist baumfrei. Ein Artefakt (Brunnen, Objekt, Installation) macht ihn zu einem unverwechselbaren Ort.

Der naturnahe Freiraum besteht ausschliesslich aus begehbaren Flächen, teils Chaussierung, teils Rasen. Die Flächen sind durchsetzt mit potenziell natürlichen Bäumen und Sträuchern. Die Hauptzugangs- und Durchgangs-Wege sind asphaltiert, die Hauseingangsbereiche grosszügig bemessen. In den Randbereichen und wo die Nutzung es zulässt, kann sich spontane Vegetation entwickeln.

Die Ausstattung und Möblierung folgt einem einfachen Konzept. Die Möblierung ist benutzerfreundlich und alltagstauglich. Die Ausstattung wie Beleuchtung, Busstation, Velounterstände, Elektrokasten, Signaletik usw. sind in das Gestaltungskonzept einzuordnen.

Möglichkeiten zum Kinderspiel sind in bescheidenem Umfang dezentral anzubieten, eigentliche Spielplätze zonenkonform zu lösen, z.B. Kunststoffbelag in der urbanen Zone, Rindenschnitzel im naturnahen Freiraum. Die Fläche muss mindestens einen Fünftel der dem Wohnen dienenden anrechenbaren Geschossfläche betragen.

Aus Gründen der Höhenentwicklung durch An- und Nebenbauten wurde auf die Begehbarkeit des Dachs der Gebäude verzichtet. Allein für die niederen Gebäude B3 und C3 ist eine Dachnutzung in Form von begehbaren Terrassenflächen möglich.

Begehbare Dachflächen sind benutzerfreundlich zu gestalten. Nicht begehbare Dachflächen sind zu begrünen. Die Aufbauhöhen und die Substratwahl richten sich nach der Statik, den Ansprüchen einer standortgerechten Vegetation und den Erfordernissen des Regenwasserregimes.

Im Sinne der Nachhaltigkeit ist das Wasserregime bestehend aus Dach- und Meteorwasser in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Das Dach- und Meteorwasser wird so weit als möglich an der Oberfläche geführt, wo möglich dezentral zum Versickern gebracht, wo nötig durch sichtbare Rinnen geleitet

Auf den Dachflächen der Gebäude A3, B1 und C1 dürfen keine Techniklüftungsaufbauten platziert werden. Einzig Liftüberfahrten, Notausstiege und RWA- Öffnungen sind möglich.

4.6 F Weitere Bestimmungen

Art. 18 Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist in die Zone der Empfindlichkeitsstufe III eingeteilt. Dem Lärmschutz des Plangebietes ist eine hohe Bedeutung beizumessen. Massgebend sind die SIA- Norm 180 „Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau“ (Ausgabe 1999) und die SIA- Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2006).

Die entsprechenden Vorschriften der LSV sind einzuhalten und die erforderlichen Massnahmen qualitativ zu dokumentieren.

Ein Lärmschutzkonzept ist Teil des Planungsberichts und liegt im Anhang bei.

Art. 19 Energiekonzept, Grundsatz

Aus energetischen Gesichtspunkten ist die Überbauung nach einem gesamtheitlichen Energiekonzept zu erstellen, wobei die verschiedenen Nutzungen zu berücksichtigen sind. Zu dem Energiekonzept gehören eine energieeffiziente Gebäudehülle und Haustechnik sowie der Einsatz von erneuerbarer Energie.

Die Gebäudestrukturen sollten das Nachrüsten von Systemen ermöglichen, welche die Energieeinsparung, die Nutzung erneuerbarer Energie und die Energierückgewinnung ermöglichen. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.

Im Hinblick auf ökologisches Bauen sind die Bauten und Anlagen nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen, das heisst, es sind möglichst ungiftige und recycelbare Materialien zu verwenden, so dass möglichst geringe Eingriffe in natürliche Stoffkreisläufe entstehen und auch die Gesundheit der Nutzer der Überbauung durch die Verwendung von ungiftigen Stoffen gewahrt wird.

Art. 20 Hindernisfreies Bauen

Den Anliegen behinderter und betagter Personen ist gemäss der SIA Norm 521 500 „hindernisfreie Bauten“ sowie den Bestimmungen von Art. 55 BauG Rechnung zu tragen.

5 Öffentliches Interesse

Die Überbauung Jona- Center ist in vielerlei Hinsicht von öffentlichem Interesse. Der heutige Eindruck eines Industriequartiers wird einem attraktiven Quartierzentrum mit städtebaulicher Qualität weichen. Es soll durch ein durchmisches Quartier mit eigenständiger Adresse, attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen, sowie einer Vielzahl von unterschiedlichen Wohnungen entstehen.

Dazu gehört ebenso ein überzeugender Aussenraum und hochstehende Aussenraumgestaltung, wo sich die Bewohner und Nutzer des Quartiers gerne aufhalten und treffen.

Gleichzeitig werden die angrenzenden Quartiere mit einer grosszügigen Nord-Süd und einer Ost-West-Durchwegung mit dem neuen Jona Center vernetzt und optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen werden.

5.1 Information und Mitwirkung

Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden im Gebäude der Swisscom auf dem Planungsareal Jona im Dezember ausgestellt und war öffentlich zugänglich. Zudem wurde das Siegerprojekt in den Zeitungen *Südostschweiz*, *Zürichsee Zeitung*, sowie dem Architekturblatt *tec 21* veröffentlicht.

Die Anrainer sind während dem Planungsprozess angemessen zu informieren.

6 Anhang

- 6.1 Richtprojekt vom 30.08.2013
- 6.2 Umgebungsplan Richtprojekt
- 6.3 Nachweis Grün- und Spielflächen
- 6.4 Schattendiagramm
- 6.5 Verkehrskonzept, Ernst Basler + Partner AG vom 30.05.2013
- 6.6 Lärmgutachten Kopitsis AG vom 18.09.2013
- 6.7 Teilstrassenplan vom 30.08.2013
- 6.8 Umweltverträglichkeitsbericht UVB, envico AG vom

7 Quellen

Abbildung 1	Lage des Plangebiets Grundlage: Luftbild, googlemaps.com
Abbildung 2	Perimeter Gestaltungsplan Grundlage: Grundstücksparemeter Rolf Späni, Studienauftragsprogramm Jona Center Rapperswil- Jona
Abbildung 3	Kantonaler Richtplan, Rapperswil Jona
Abbildung 4	Zonenplan Ausschnitt, geoportal.ch
Abbildung 5	Situationsplan Grundlage: Schwarzplan mit Perimeter, geoportal.ch
Abbildung 6	Modellfoto, Jurybericht 10.12.2012
Abbildung 7/8	Modellfotos, PST
Abbildung 9	Dorfzentrum der heutigen St Gallerstrasse um 1800 http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Jona_%28SG%29_-_Katholische_Kirche_IMG_7099_ShiftN.jpg
Abbildung 10	Entwurfsskizze PST
Abbildung 11	Modellfoto, PST
Abbildung 12	Bebauungsplan der Stadt Rapperswil- Jona
Abbildung 13	Durchwegung Nord- Süd
Abbildung 14	Schwarzplan mit Achsen Grundlage: geoportal.ch
Abbildung 16	Programm Studienauftrag Jona Center 18.07.2013
Abbildung 15/18	Erschliessungskonzept PST
Abbildung 17	Betriebs& Gestaltungskonzept, Ernst Basler + Partner AG vom 30.05.2013 Grundlage: geoportal.ch
Abbildung 19	Ermittelter PP- Bedarf, Ernst Basler + Partner
Abbildung 20	Ermittelter Bedarf Veloabstellplätze, PST