



Citycenter Rapperswil SG

Studienauftrag im selektiven Verfahren mit 8 Teilnehmenden
Bericht des Beurteilungsgremiums



März 2016

Auftraggeber Citycenter Rapperswil AG
Saweka AG

Organisator Nüesch Development AG
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich

071 274 15 40
info@nuesch.ch
www.nuesch.ch

Modellfotografie Martina Bašista
Mediasign Rapperswil-Jona

Im Interesse der leichteren Lesbarkeit schliesst die männliche Form in dieser Publikation auch die weibliche Form mit ein.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Aufgabenstellung	4
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung	4
1.2	Perimeter	6
2	Bestimmungen zum Verfahren	7
2.1	Auftraggeber	7
2.2	Kontaktadresse	7
2.3	Auftragsgegenstand	7
2.4	Verfahren	7
2.5	Teilnahmeberechtigung	7
2.6	Beurteilungskriterien	8
2.7	Beurteilungsgremium	8
3	Ablauf Projektwettbewerb	9
3.1	Auswahl Präqualifikation	9
3.2	Ablauf Studienauftrag	9
3.3	Vorprüfung	9
3.4	Expertenbericht	10
3.5	Beurteilung	10
4	Würdigung und Empfehlung	10
4.1	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	10
4.2	Würdigung des Beurteilungsgremiums	10
5	Veröffentlichung	10
6	Genehmigung	11
7	Projektbeschriebe	12
7.1	Loeliger Strub Architektur	14
7.2	BGS & Partner Architekten, Roos Architekten	24
7.3	Boltshauser Architekten	32
7.4	BS+Emi Architektenplaner	40
7.5	EM2N Architekten	48
7.6	Knapkiewicz & Fickert Architekten	56
7.7	Raumfindung Architekten	64
7.8	von Ballmoos Krucker Architekten	72

1 Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ein Parzellenkonglomerat von gesamthaft 8'500m² mitten im Zentrum von Rapperswil SG hat per Anfang 2015 die Eigentümerschaft gewechselt. Die Citycenter Rapperswil AG ist neu die Eigentümerin der Parzellen zwischen der Neuen Jonastrasse 24-32 und der Merkurstrasse von gesamthaft 3'500m² sowie der bestehenden, überbaubaren Tiefgarage Tiefenau mit knapp 3'400m². Die Saweka AG ist Eigentümerin der Parzelle 768R mit ca. 1'600m². Die Erstellungskosten werden, abhängig von der Nutzungsdichte, auf CHF 65 Mio. geschätzt.

Beide Eigentümer beabsichtigen die bestehenden Liegenschaften neu zu überbauen und mit Nutzungen von Einkaufen über Dienstleistung und Büro bis hin zu Wohnen und Alterswohnen zu besetzen. Die heute bestehenden Parkplätze in der Parkgarage Tiefenau werden vom Einkaufszentrum Manor und der Öffentlichkeit genutzt.

Die unterirdische Tiefgarage kann bestehen bleiben, soll jedoch überbaut, ergänzt und umorganisiert werden. Das Baufeld Tiefenau ist in zwei Baubereiche eingeteilt. Im südlichen Baubereich kann die Tiefgarage wegen dem Untergrund nur mit einer Leichtbaukonstruktion überbaut werden. Im nördlichen Bau Feld müssen voraussichtlich die Pfählungen und die Statik verstärkt werden.

Direkt angrenzend an das Bau Feld Tiefenau befindet sich das ehemalige, denkmalgeschützte Feuerwehrdepot. Die beiden dazugehörigen Parzellen sind im Eigentum der Stadt und sollen neu als öffentlicher Ort genutzt werden. Das Feuerwehrdepot und die entsprechenden Aussenräume sollen in die Aussenraumplanung des Quartiers integriert werden.

Das Planungsgebiet befindet sich in der sogenannten „Neustadt“, direkt angrenzend an die Altstadt. Der Neustadtgürtel ist geprägt durch zahlreiche Kleinbauten und über die Jahre entstandene urbane Neubauten. Das 1957 erbaute Cityhaus von Heinrich Oeschger prägt den Auftakt der Neuen Jonastrasse. Das westlich an die Baufelder angrenzende Einkaufszentrum Manor ging hervor aus dem am Ort historischen Warenhauses Keller-Ullmann, das diesen Standort bereits ab 1911 besetzte. Nachdem die Verkaufsflächen im bestehenden Gebäude zu knapp wurden, konnte 1927 ein Neubau eröffnet werden, welcher ab den 40-er Jahren stetig erweitert wurde und schliesslich 1983 dem heutigen Gebäude weichen musste. Das Wohn- und Geschäftshaus Albuville mit den Einkaufsarkaden auf der gegenüberliegenden Seite der Neuen Jonastrasse wurde 2002 eröffnet. Das Bau Feld Tiefenau mit bestehendem Parkhaus wird südlich von zwei zeitgleich erstellten und aneinandergebauten Wohn- und Geschäftshäusern (u.a. Postverteilzentrum) begrenzt. Der Überbauungsplan, welcher diesen Gebäuden und der bestehenden Tiefgarage Tiefenau zu Grunde gelegt wurde, stammt von 1986. Ostseitig des Perimeters befinden sich verschiedene Wohn- und Geschäftshäuser. Das Quartier grenzt im Süden an die Gleisanlagen und endet nach Osten mit dem bald fertig gestellten Wohn- und Klinikhaus Merkurhof.

Rapperswil-Jona hat den Anspruch, eine Stadt mit regionaler Ausstrahlung zu sein. Dies bedingt, dass bei räumlichen Entwicklungsfragen auch nach „städtischen“ Lösungen gesucht wird. Sei dies in städtebaulicher Hinsicht, in Fragen der Aussenräume oder bei Fragen der Bewältigung des Verkehrs. Massnahmen all dieser Bereiche sind als Elemente der Stadtentwicklung zu sehen.

Mit den beiden Zentren Rapperswil und Jona verfolgt die Stadt eine Doppelkernstrategie. Die heutige Situation definiert das Verhältnis und insbesondere den Raum zwischen den beiden Zentren unbefriedigend. Mit einem Studienauftrag wurde 2012 ein Gesamtkonzept für die Neuausformulierung des „Stadtraumes Neue Jonastrasse/St. Gallerstrasse“ und eine Verkehrslösung für alle Verkehrsträger erarbeitet.

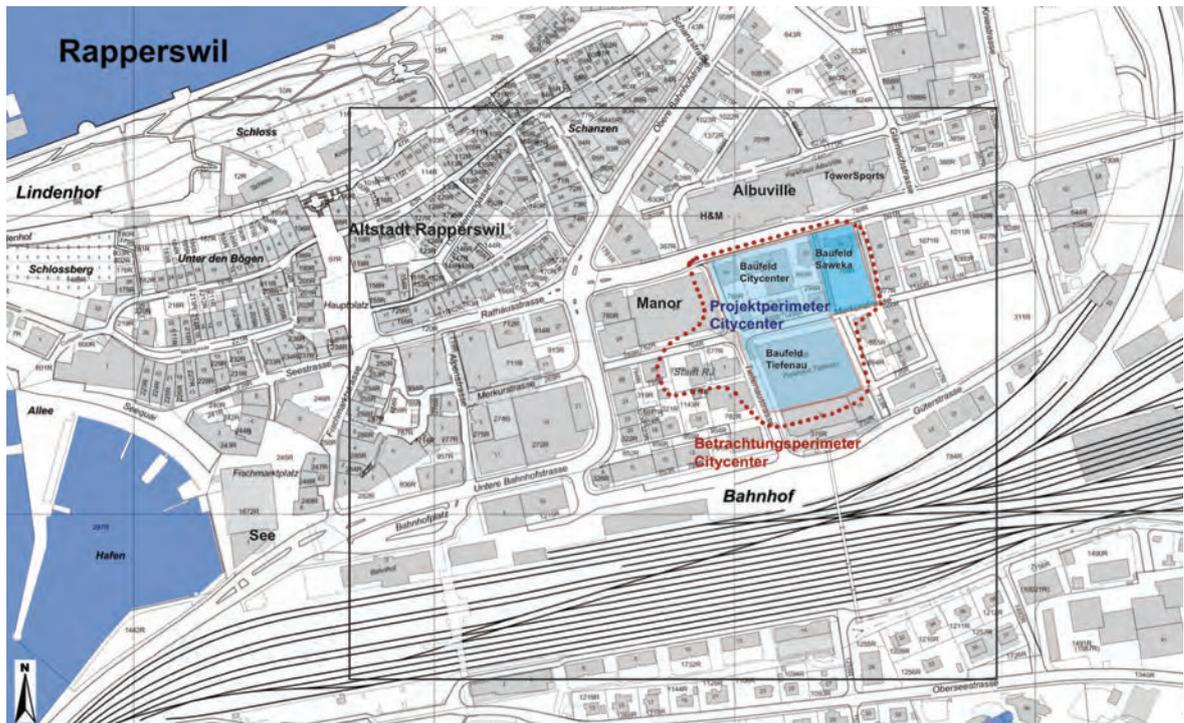
Grundidee des Konzepts bildet eine Unterteilung des gesamten Strassenraums in einzelne Sequenzen (Kern Rapperswil, Neustadt, Wohnstadt, Kern Jona, Vorstadt und Landschaft). Mit einer differenzierten Gestaltung werden die einzelnen Sequenzen im Strassenraum sichtbar gemacht. Für die Neustadt im Bereich des Citycenters prägen Beleuchtungsstelen zwischen Trottoir- und Fahrbahnrand sowie eine mittige Baumreihe den Charakter dieses Abschnitts. Der Fussgängerbereich wird durch arkadenartige Vorzonen der Geschäfte im Erdgeschoss erweitert.

Im neu entstehenden Quartier um das Citycenter soll der urbane Charakter des Neustadtgürtels weitergeführt werden. Die Überbauung und seine Aussenraumgestaltung sollen das Quartier funktional aber auch räumlich erweitern, attraktiv und erlebbar machen. Das neue Projekt soll mit seinem Städtebau der Aussenraumplanung und seiner hybriden Nutzung den Bewohnern, den Nutzern und dem Quartier qualitativ hochwertige Stadt- und Wohnräume mit Aufenthaltsqualität und Identität bieten.

Ziel des Studienauftrages ist eine städtebaulich urbane Lösung für den übergeordneten Betrachtungs- und den Projektierungsperimeter Citycenter. Für den Projektierungsperimeter, welcher das Baufeld Citycenter, Tiefenau und Saweka von gesamthaft ca. 8'500m² umfasst, wird ein Projektvorschlag gesucht, wobei das Baufeld Saweka von den übrigen Baufeldern oberirdisch baulich und betrieblich unabhängig bleiben muss. Auch das Raumprogramm der beiden Nutzungen ist voneinander getrennt.

Für die gesamte Überbauung wird eine hohe Dichte erwartet. Nach Bauordnung ist die Ausnutzungsziffer von maximal 1.6 bei gemischter Nutzung vorgegeben. Im Rahmen eines Sondernutzungsplanes kann in der Regel eine maximale Zusatz-Ausnutzung bis 20% gewährleistet werden. Das Raumprogramm gibt keine abschliessende Ausnutzung vor. Es ist Aufgabe dieses Studienauftrages die städtebauliche Dichte zu definieren. Die Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsflächen wurden im Raumprogramm vorgegeben, ebenso ein Wohnungsschlüssel in Prozenten. Der Wohnflächenanteil kann in Abhängigkeit der gewählten Dichte vom Projektverfasser bestimmt werden. Die Anteile an Gewerbe und Wohnflächen sind jedoch so zu halten, dass auf dem Projektperimeter gemäss Baureglement eine gemischte Nutzung besteht. Die Parkplatzanzahl wurde zwecks einer besseren Vergleichbarkeit der Projekte festgelegt. Bei der Etappierung und Umsetzungsplanung gilt es darauf Wert zu legen, dass das Einkaufszentrum Manor auch während der Bauphase auf etwa 50% seiner Parkplätze angewiesen ist. Das Baufeld Saweka muss ab dem Erdgeschoss sowohl baulich als auch betrieblich unabhängig bleiben.

1.2 Perimeter



Projektierungsperimeter

Kann ober- und unterirdisch bebaut werden und umfasst:

- Baufeld Citycenter, Parzellen: 765R, 885R, 886R, 1498R und 298R
- Baufeld Tiefenau, Parzellen: 731R
- Baufeld Saweka, Parzelle 768R
- Die unterirdischen Strassenräume Tiefenaustrasse (zwischen Manor und Baufeld Citycenter) sowie Merkurstrasse (zwischen den Baufeldern Citycenter und Tiefenau)

Betrachtungperimeter

Die Grundlage für den Sondernutzungsplan umfasst:

- Projektierungsperimeter
- Strassenraum
- Altes Feuerwehrdepot, Parzellen 677R und 317R

2 Bestimmungen zum Verfahren

2.1 Auftraggeber

Die Citycenter Rapperswil AG mit Sitz in Rapperswil SG ist Eigentümerin der Parzellen 765R, 885R, 886R, 1498R und 298R und 731R (Tiefenau). Die Citycenter Rapperswil AG ist die Auftraggeberin des Studienauftrages und übernimmt in diesem Verfahren die Federführung über die weiteren integrierten Liegenschaften und für deren Eigentümer.

Die Saweka AG ist Eigentümerin der Parzelle 768R. Im Sinne einer urbanen Lösung wird dieses Grundstück in den Sondernutzungsplan und den Studienauftrag integriert. Diese Liegenschaft ist vom weiteren Vorgehen nach Sondernutzungsplan ausgeschlossen und muss oberirdisch betrieblich und baulich unabhängig konzipiert werden.

2.2 Kontaktadresse

Nüesch Development AG, Ines Wattenhofer-Sigrist, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich
Telefon: 071 274 15 40, e-mail: wattenhofer.i@nuesch.ch

2.3 Auftragsgegenstand

Ausarbeitung einer Projektstudie für die Grundstücke 765R, 885R, 886R, 1498R, 298R, 731R und 768R, sowie einer Aussenraumplanung über dieses Bebauungsgebiet inklusive der Strassenräume und des ehemaligen Feuerwehrdepots der Stadt mit den Parzellen 677R und 317R.

2.4 Verfahren

Der vorliegende Studienauftrag wurde im selektiven Verfahren nach der SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009) durchgeführt. Ziel des Verfahrens war, die Ermittlung der bestmöglichen Projekte für die Parzellen 765R, 885R, 886R, 1498R, 298R, 731R und 768R und die Wahl des geeignetsten Architekturbüros für deren Realisierung. Die Verfahrenssprache war Deutsch. Das Beurteilungsgremium führte mit den Teams je eine Zwischen- und eine Schlussbesprechung durch.

2.5 Teilnahmeberechtigung

Voraussetzung für die Teilnahme am Studienauftrag war der Geschäftssitz in der Schweiz und das Integrieren eines Landschaftsbüros ins Team. Mehrfachbeteiligung des Landschaftsarchitekten waren nicht zulässig. Die Teams konnten nach eigenem Ermessen ein Bauingenieurbüro und weitere Spezialisten beiziehen. Nicht zugelassen waren Teams, welche nach Art. 12.2 Ordnung SIA 143 nicht teilnehmen dürfen.

2.6 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium bewertete die Beiträge nach den folgenden Kriterien, die keiner Rangfolge entsprechen:

- Städtebauliche Lösung
- Architektonischer Ausdruck
- Qualität der öffentlichen Räume und Nutzungen
- Qualität der Zugangssituationen, Zufahrten und Fussgängerverbindungen
- Nutzungstauglichkeit, betriebliche Qualität (Tag und Nacht, Betriebsanforderungen)
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltige Bauweise
- Dialog zwischen Team und Bauherrschaft
- Etappierung

2.7 Beurteilungsgremium

Fachpreisrichter (stimmberechtigt)

Sacha Menz (Vorsitz)

Beat Consoni

Regula Harder

Andreas Sonderegger

Christophe Girot

Ines Wattenhofer (Ersatz)

Architekt ETH/SIA/BSA, SAM Architekten und Partner AG, Zürich

Architekt BSA/SIA, Beat Consoni AG Architekt BSA SIA, St. Gallen

Architektin ETH/SIA/BSA, Harder Spreyermann Architekten, Zürich

Architekt ETH/BSA, pool Architekten Genossenschaft, Zürich

M. Arch. M.L. Arch. / SIA, Zürich-Gockhausen

Architektin ETH/SIA, Nüesch Development AG, Veranstalter

Sachpreisrichter (stimmberechtigt)

Walter Villiger

Fabian Villiger

Eugen Schluemp

Hans-Rudolf Spiess (Ersatz)

Citycenter Rapperswil AG

Citycenter Rapperswil AG

Vertreter der Saweka AG, Wollerau

Büro für Baurecht, Beratung Citycenter AG

Experten (nicht stimmberechtigt)

Gemeinde

Saweka

Manor

Ingenieur

Verkehrsplaner

Kostenplaner

Einkauf

Marcel Gämperli, Stadtbaumeister Rapperswil-Jona

Ivano Sorgon, Architekt ETH SIA, Sorgon Architekten Frauenfeld

Florian Hug, Regionaldirektor Manor AG (Nutzerin TG Tiefenau)

Christian Coppey, Direktor Maus Frères SA (Mieterin TG Tiefenau)

Urs Böhler, Walter Böhler AG, Studie Baugrund

Toralf Dittrich, Ernst Bassler Partner AG, Studie Verkehrsplanung

Philip Shaddock b+p baurealisation ag, Zürich

Marcel Stoffel, Stoffel Zürich, Studie und Beratung Detailhandel

3 Ablauf Studienauftrag im selektiven Verfahren

3.1 Auswahl Präqualifikation

Das Beurteilungsgremium zeigte sich sehr zufrieden mit der hohen Qualität der 86 eingegangenen Bewerbungen. Aufgrund der vorgegebenen Kriterien selektionierte das Beurteilungsgremium die nachfolgenden 8 Bewerber für den Studienauftrag (angegeben ist jeweils nur das federführende Architekturbüro; alphabetische Reihenfolge):

BGS & Partner Architekten, Rapperswil
Boltshauser Architekten, Zürich
BS+EMI Architektenpartner, Zürich
EM2N Architekten, Zürich
Knapkiewicz + Fickert Architekten, Zürich
Loeliger Strub Architektur, Zürich
Raumfindung Architekten, Rapperswil
von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich

3.2 Ablauf Studienauftrag

Der Studienauftrag startete am 24. September 2015 mit der Mitteilung der Teilnehmer aus der Präqualifikation. Während dem Studienauftrag wurden eine Fragenbeantwortung und eine Zwischenbesprechung durchgeführt. Die Planabgabe erfolgte am 5. Februar 2016. Die Modelle wurden zeitgleich mit der Schlusspräsentation am 1. März 2016 abgegeben. Die Schlussbesprechung und Beurteilung der Projekte war auf zwei Tage verteilt, wobei am ersten Tag die Projekte von den Teams präsentiert wurden und am zweiten Tag die Beurteilung und Auswahl stattfand.

3.3 Vorprüfung

Die wertungsfreie Vorprüfung, umfasste die formellen Rahmenbedingungen (fristgerechte Einreichung, Vollständigkeit, Anonymität) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen.

Formelle Vorprüfung / Vollständigkeit

Bis zum Eingabeschluss am 5. Februar 2016 wurden acht Projektdossiers termingerecht und vollständig eingereicht. Kein Projekt versties gegen die gesetzten Darstellungsvorgaben.

Materielle Vorprüfung

Die Projekte wurden weiter wertungsfrei bezüglich der Einhaltung der gesetzten materiellen Randbedingungen (Erfüllung der Wettbewerbsaufgabe, Einhaltung der inhaltlichen und technischen Randbedingungen sowie der gesetzlichen Bestimmungen) geprüft. Die Vorprüfung der eingereichten Projekte erfolgte durch:

Ingenieur	Urs Böhler, Walter Böhler AG
Verkehrsplanung	Toralf Dittrich, Ernst Basler Partner AG
Lärmschutz	Tobias Tschopp + Thomas Leutenegger, Ernst Basler Partner AG
Wirtschaftlichkeit	Philip Shaddock, b+p baurealisation ag
Verkaufsflächen	Marcel Stoffel, Stoffel Zürich
Allgemein	Blanca Huss, Nüesch Development AG Tina Schnörringer, Nüesch Development AG

Expertenbericht

- 3.4** Parallel zur Vorprüfung wurden die Expertinnen und Experten aufgefordert, aus Ihrem Fachbereich eine Expertise (Stärken/ Schwächen) abzugeben. Die Gesamtwertung der Projekte aufgrund der Beurteilungskriterien sowie die Klärung allfälliger Zielkonflikte unter den Anliegen der einzelnen Fachbereiche war ausschliesslich Aufgabe des Beurteilungsgremiums.

Beurteilung

- 3.5** Die Beurteilung war auf zwei Tage verteilt. Am ersten Tag der Schlussbesprechung wurden sämtliche Projekte einzeln von den Verfassern dem Beurteilungsgremium präsentiert. Am zweiten Tag der Schlussbesprechung erfolgte die Beurteilung und Projektauswahl. Die Beurteilung fand im Kreuz Jona statt. Die eingereichten Arbeiten des Studienauftrags wurden anhand der beschriebenen Kriterien beurteilt. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor.

Würdigung und Empfehlung

4 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

- 4.1** Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Auftraggebern, das Projekt von Loeliger Strub Architekten zur weiteren Bearbeitung und Ausführung.

Würdigung des Beurteilungsgremiums

- 4.2** Das Beurteilungsgremium und die Auftraggeber sind überzeugt, dass sich die Durchführung des Studienauftrags im selektiven Verfahren gelohnt hat. Es wurde ein hervorragendes Projekt gefunden, das eine erfolgreiche Weiterbearbeitung und Realisierung verspricht.

Die eingegangenen Studienaufträge haben wertvolle Diskussionen und eine intensive Auseinandersetzung mit dem Ort, der Aufgabe und den Rahmenbedingungen ermöglicht. Das Beurteilungsgremium und die Auftraggeber schätzen die interessanten und qualitativ hochstehenden Projektbeiträge und bedanken sich für das grosse Engagement aller Planungsteams.

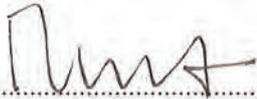
Veröffentlichung

- 5** Die Resultate des Studienauftrages wurden den Teilnehmern schriftlich mitgeteilt. Die Ausstellung der Projekte findet im Stadthaus Rapperswil-Jona vom 7. bis 15. April 2016 statt und werden unter www.citycenter-rapperswil.ch/studienauftrag/ publiziert.

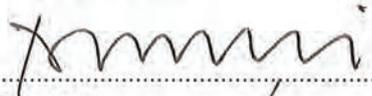
6 Genehmigung

Das Beurteilungsgremium hat den Jurybericht eingesehen und genehmigt.

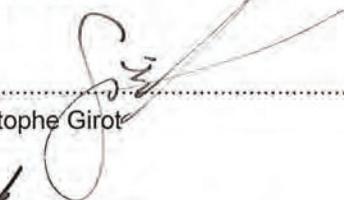
Zürich, 25 März 2016



Sacha Menz (Vorsitz)



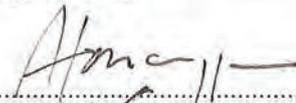
Beat Consoni



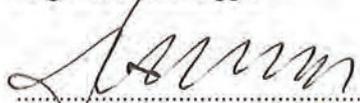
Christophe Girod



Regula Harder



Andreas Sonderegger



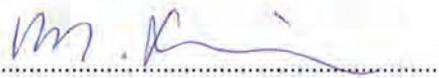
Eugen Schluemp



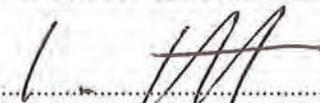
Fabian Villiger



Walter Villiger



Hans-Rudolf Spiess (Ersatz)



Ines Wattenhofer-Sigrist (Ersatz)

PROJEKTBESCHRIEBE





ARCHITEKTUR

Loeliger Strub Architektur
Ankerstrasse 3, 8004 Zürich

Marc Loeliger
Barbara Strub
Lucas Michael
Fanni Rea Müller
Michael Nötzli

FACHPLANER

LANDSCHAFTSPLANUNG
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich

STATIK
dsp Ingenieure & Planer AG
Stationsstrasse 20, 8606 Greifensee

ARCHITEKTUR
Eberhard Troeger
Ankerstrasse 3, 8004 Zürich

Projektbescrieb

Eine Analyse der Struktur der Neustadt bildet die Grundlage des städtebaulichen Konzeptes. Die Verfasser erkennen innerhalb der heterogenen Baustruktur das orthogonale Strassenraster mit seinen unterschiedlichen Baustilen, Nutzungen und feingegliederten Gärten als qualitatives Merkmal des Ortes, das sie behutsam ergänzen und vervollständigen wollen.

Mit einer Durchwegung von der Merkurstrasse zur neuen Jonastrasse wird das Strassenraster weitergeführt und die drei Baufelder Citycenter, Saweka und Tiefenau definiert. Auf jedem der drei Felder wird ein in Grösse und formalem Ausdruck stark unterschiedliches Gebäude vorgeschlagen, das die unterschiedlichen Nutzungen und Bedingungen des spezifischen Ortes widerspiegelt. Die Heterogenität des Quartiers mit seinen verschiedenen Massstäben und Bautypologien wird zum eigentlichen Entwurfsthema. Auf den Baufeldern Citycenter und Tiefenau festigen vier Längsbauten die Linearität des Strassenraums. Durch ihre Höhenstaffelung kann eine dem jeweiligen Strassenraum angemessene Situation geschaffen werden. Die Ausnutzung sowie die Anlagekosten liegen im Mittel der abgegebenen Projekte.

Der mit Läden, Büros und Wohnungen vertikal gestapelte Baukörper auf dem Baufeld Citycenter nimmt den Massstab der Geschäftsstrasse von Rapperswil auf. Je nach Funktion verspringt der Baukörper im Schnitt leicht. Unter der schützenden Auskragung im Erdgeschoss versprechen diverse kleinere Geschäfte im Wechsel mit Wohnungseingängen Lebendigkeit an der neuen Jonastrasse. In den darüber liegenden Geschossen sind im ersten Geschoss Büronutzungen und darüber grosszügige, nach Süden mit Fernsicht orientierte Geschosswohnungen angedacht. Ein gefaltetes Dach verleiht den obersten Wohnungen einen Penthouse-Charakter. Auf der gegenüberliegenden Seite bildet ein fünfgeschossiger Baukörper den Abschluss zur Merkurstrasse. Kleinere Geschäfte und Ateliers begleiten die Strasse im Erdgeschoss. Zusätzliche Belebung versprechen die Zugänge zu den darüber angeordneten dreigeschossigen städtischen Reihenhäusern, die zusätzlich über einen Lift und einem Laubengang zum Wohnen erschlossen sind. Die vertikal und horizontal sehr schön ineinander verwobenen Wohnungstypen weisen hohe Qualitäten in der Raumfolge auf, werden aber unterschiedlich diskutiert. Die rechteckige Fläche zwischen den beiden Strassenbebauungen wird mit einer Dachkonstruktion überspannt und bietet einen idealen Ort für einen Marktbetrieb oder einen Grossverteiler. Die spezielle Form des Daches gibt dem Ort mit reichlich zenitalem Licht die Anmutung einer Markthalle. Die Zugänge zur Halle erfolgen über die Stirnseiten von der Tiefenaustrasse und der Durchwegung zwischen Citycenter und Saweka. Die Stirnseiten werden zusätzlich belebt und aufgewertet. Das statisch einfache Stützensystem erlaubt jederzeit räumliche Veränderungen und Anpassungen. Die gedeckte Ver- und Entsorgung für den Grossverteiler erfolgt im Westen über die Merkurstrasse. Die Statik basiert in den Untergeschossen bis ins erste Obergeschoss auf einem klassischen Skelett. Mit dem Nutzungswechsel ab dem dritten Obergeschoss wandelt sich das Konstruktionsprinzip zu einer Schottenbauweise. Im Hinblick auf eine langfristige Flexibilität könnte jedoch in diesen Geschossen ein Weiterführen des Skeletts geprüft werden.

Auf dem Grundstück der Saweka wird an die neue Jona Strasse ein flacher dreigeschossiger Baukörper gestellt, der in der Fassadengestaltung Themen des Baufelds Citycenter wieder aufnimmt. In Richtung der Merkurstrasse wächst das Haus auf sieben Geschosse an und bildet mit seinem Zeltdach mit Laterne einen signifikanten städtebaulichen Hochpunkt, der Eigenständigkeit ausstrahlt und einen schönen Ausblick auf die Stadt, den See und die Alpen verspricht. Die robuste Konstruktion lässt ihn zu einem währschaften Stadthaus im Neustadtquartier in Erscheinung treten. Im Erdgeschoss befindet sich der Zugang der Servicenutzung an der Neuen Jonastrasse. Der Haupteingang zu den Wohnungen liegt an der seitlichen Gasse. An der Merkurstrasse belebt ein Restaurant mit vorgelagertem Gartenplatz die ruhigere Quartiersstrasse. Der fünfspännig organisierte Grundriss in den Wohngeschossen lässt eine wirtschaftliche Erstellung vermuten. Die nach Osten oder Westen ausgerichteten Wohnungen bieten einen guten Wohnwert.

Auf dem Baufeld Tiefenau begrenzt an der Längsseite zur Merkurstrasse ein fünfgeschossiger Baukörper den Strassenraum. Analog zur gegenüber liegenden Strassenseite sind auch hier kleine Gewerbeflächen, Ladenlokale und Treppenaufgänge zu den Wohnungen im Erdgeschoss angeordnet. In den Obergeschossen verlangt der durch den statischen Unterbau bedingte tiefe Baukörper eine entsprechende Wohntypologie. Durchgängige, überhöhte Wohnhallen spannen sich von der Merkurstrasse über die ganze Gebäudetiefe zu den im Süden vorgelagerten Loggien. In der angrenzenden Schicht befinden sich die Nasszellen und weitere Zimmer. Im südlichen Bereich wird ein eingeschossiger Gewerbebau über der bestehenden Einstellhalle vorgeschlagen, der statisch auf das vorhandene Bauwerk und die Bodenverhältnisse abgestimmt ist. Die Dachhaut spannt sich im Wechsel über den Unter- und Obergurt der weit gespannten Vierendeelträger und lässt so Tageslicht ins innere der gesamten Halle gelangen.

Das Projekt bespielt das im Quartier schon bestehende Strassenraster des 19 Jahrhunderts ohne die Architektur zu historisieren. Es zeigt eine schöne Atmosphäre und ein angenehmes Gleichgewicht zwischen Städtebau und Landschaftsgestaltung. Jede Bautypologie ist gut bespielt und nach Süden gerichtet mit angemessenen Aussenräumen, die gut zum Kontext passen. Das Konzept der Merkurstrasse als beruhigte Quartierstrasse (der so benannte Grünzug) macht Sinn, weil es schon ausserhalb der Verkehrsströme steht. Das Sawekagebäude steht als Solitär mit eigenem Baumhain im Süden. Die Vielfalt der möglichen öffentlichen Räume und Gärten ist zu begrüssen und die verschiedenen Dächer des neuen Quartiers werden weiter mit zahlreichen privaten Gärten und Terrassen ergänzt.

Auf der Basis einer sorgfältigen städtebaulichen Analyse wird ein Bebauungskonzept vorgeschlagen, das in Nutzung, Gliederung und Ausdruck auf die unterschiedlichen stadträumlichen Situationen eingeht. Es gelingt den Verfassern mit sensibel überlegten Interventionen das Neustadtquartier zurückhaltend, gestalterisch gekonnt und angemessen zu ergänzen. So wird das Baufeld Citycenter zwar als zusammenhängendes Volumen entworfen, erscheint aber durch die raffinierte Schnittfigur wie drei Gebäude in einem. Die je nach ihrer Orientierung unterschiedliche Materialbehandlung der Fassaden verleiht dem Gebäude ein sich wechselndes und der jeweiligen Situation angemessenes Gesicht. Gleichzeitig wird der Gebäudemasse ihre Wucht genommen. Unterschiedliche und interessante Wohnungsgrundrisse differenzieren das Angebot mit hohen Wohnraumqualitäten. Die Gewerbeflächen sind sinnvoll in das Stadtgefüge eingebunden. Die beiden grossen Hallen nutzen die Besonderheiten der jeweiligen Parzellen geschickt aus und versprechen zu Attraktoren innerhalb des neuen Citycenters zu werden. Die verschiedenen vorgeschlagenen Bautypologien lassen ein abwechslungsreiches Quartierleben erwarten und versuchen dem heterogenen Charakter des Ortes mit Abwechslungsreichtum zu begegnen. Das Entwicklungspotential des Beitrags liegt auch in der variablen Nutzung innerhalb als auch über die verschiedenen Baufelder hinweg.

Entwicklungscharakter
Der Planungsprozess der Stadtplanung...



Die historische Entwicklung und Entwicklung...

Die Entwicklung einer Quartiersentwicklung...



Die neue Entwicklung wird ermöglicht...



Zwischen die Gebäude werden sich...



Grundriss Neuzustand 1:200

Horizontale Schichtung und vertikale Struktur

Die Länge- und Querstrukturen...



Aussenraum und Freizeitanlagen

Neben der strukturellen Schichtung...

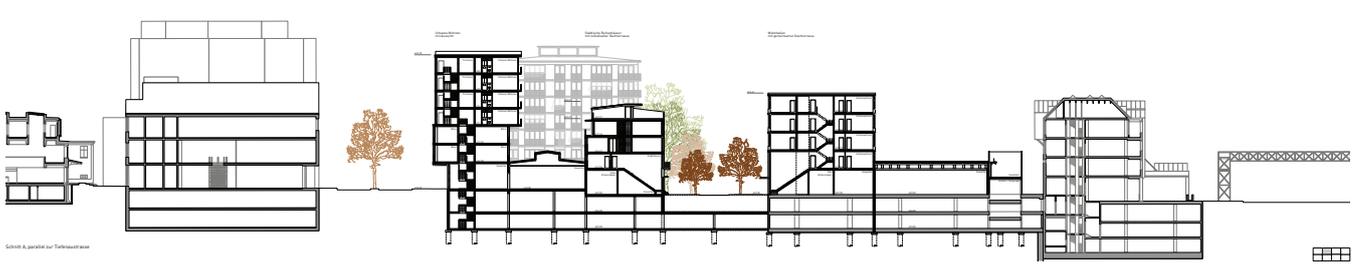
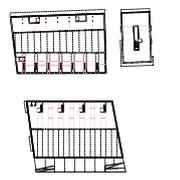
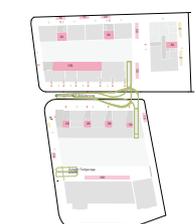


Abwässerung

Die Entwässerung, Regen- und...

Raum für schattigen Terrassen und Bestand

Aufgabe des untergeordneten...





Fläche Gewerkschaft für den Verkauf

Zusätzlich der Struktur sind zwei **elastische Verkaufsbereiche** vorgesehen. Ein erster Bereich ist durch vertikale grüne Flächen abgegrenzt. Die Flächen sind abhängig von der Struktur abgrenzbar und geben damit aufeinander abgestimmte Räume für eine zeitliche Veränderung.

Wohnen mit großem Verkaufsflächen



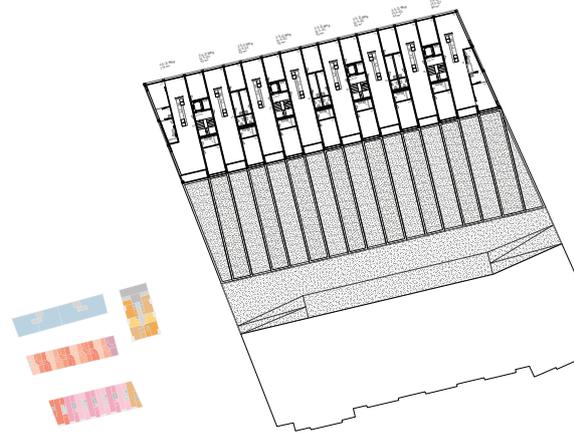
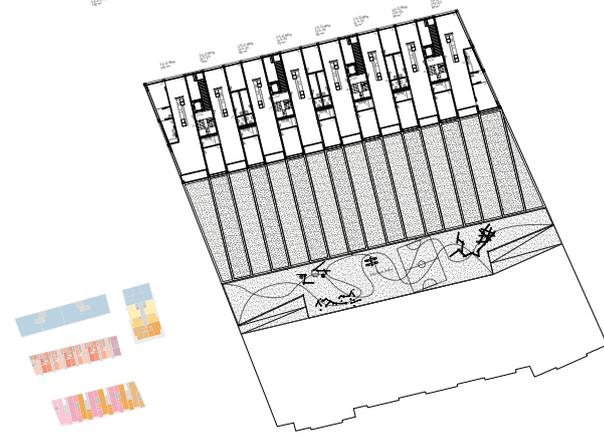
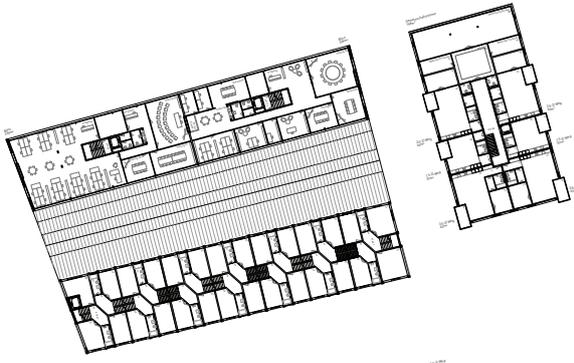
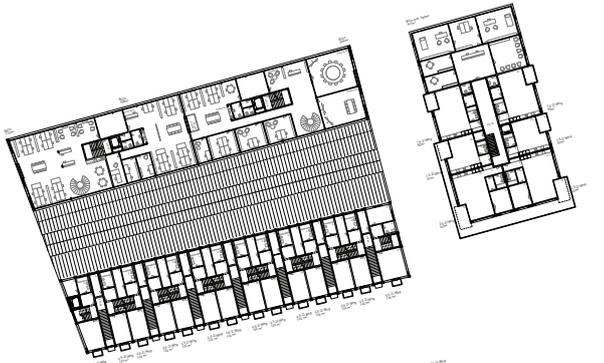
Wohnen mit Grünflächen an Neuen Strukturen



Wohnen mit Grünflächen an Teilstruktur, analog Struktur 1.200



- 1000 m²
- 2000 m²
- 3000 m²
- 4000 m²
- 5000 m²
- 6000 m²
- 7000 m²
- 8000 m²
- 9000 m²
- 10000 m²



- 1000 m²
- 2000 m²
- 3000 m²
- 4000 m²
- 5000 m²
- 6000 m²
- 7000 m²
- 8000 m²
- 9000 m²
- 10000 m²

1. Obergeschoss 1.200

2. Obergeschoss 1.200





Modellfoto von Südwesten



Modellfoto von Nordwesten

