



Östliches Zentrum Jona
Schlussbericht Testplanung

März 2023



Impressum

Auftraggeberin

Stadt Rapperswil-Jona
St. Gallerstrasse 40
8645 Jona

vertreten durch

Stadt Rapperswil-Jona
Bau, Liegenschaften
Fachbereich Stadtentwicklung
St. Gallerstrasse 40
8645 Jona

Bearbeitung

raumplan wirz gmbh
Turmhaus
Aeschenplatz 2
CH4052 Basel
+41 61 261 04 03
www.raumplanwirz.ch
mail@raumplanwirz.ch

Inhaltsverzeichnis

1..... Verfahren.....	2
1.1.... Ausgangslage	2
1.2.... Aufgabe der Testplanung	2
1.3.... Organisation	2
1.4.... Termine Verfahren	3
1.5.... Weiteres Vorgehen.....	3
2..... Ablauf.....	4
2.1.... 1. Zwischenbesprechung	4
2.2.... 2. Zwischenbesprechung	4
2.3.... Schlusspräsentation	5
2.4.... Würdigung	5
3 Abschluss	6
3.1.... Schlussfolgerungen.....	6
3.2.... Empfehlungen	6
4..... Schlussabgaben Testplanung.....	9
4.1.... Team Helsinki Zürich	9
4.2.... Team sa_partners	17
4.3.... Team Thomas K. Keller Architekten	27
5..... Genehmigung	33

1 Verfahren

1.1 Ausgangslage

Die Testplanung «östliches Zentrum Jona» fand in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 statt. Aufgabe der Testplanung war es, eine Grundlage für eine qualitätsvolle Innenentwicklung im Zentrum von Jona und dadurch einen Mehrwert für die Stadt Rapperswil-Jona zu schaffen. In der Testplanung wurden verschiedene Aspekte vertieft, welche im «Leitbild Zentrum Jona» vom Mai 2021 unter Einbezug der Bevölkerung als Aufgaben formuliert worden waren. Im Hinblick auf die laufende Revision der Rahmennutzungsplanung waren die Rahmenbedingungen und Vorgaben auszuarbeiten.

Die Aufgabe stand im Spannungsfeld von baulichem Erhalten und Bewahren sowie Weiterentwickeln und Neustrukturieren. Die Ergebnisse der Testplanung sollten aufzeigen, welche Entwicklungspotenziale innerhalb des Gesamtperimeters vorhanden sind. Diese Überlegungen sollten unter Einbezug von Siedlungsqualität und Freiräumen sowie im Hinblick auf Optimierungen im Bereich Mobilität und Verkehr geschehen.

Eine Gesamtübersicht über die finalen Konzepte der Testplanungs-Teams ist in diesem «Schlussbericht Testplanung östliches Zentrum Jona» festgehalten. Die Ergebnisse werden im Anschluss an das Testplanungsverfahren mit Einbezug des Begleitgremiums in einem separaten Synthesebericht zu einer Synthese zusammengefasst, um ein Gesamtbild für die weitere Planung zu erhalten.

1.2 Aufgabe der Testplanung

Die Aufgabenstellung für das Verfahren fasste Gebiete mit unterschiedlichen Fragestellungen zusammen. Dabei wurden jeweils Aspekte zu Städtebau, Nutzung, Verkehr, Freiräume und Identität behandelt.

Im Geviert Aubrigstrasse, Molkereistrasse ging es einerseits um die künftige bauliche Weiterentwicklung der privaten Parzellen, jedoch auch um ein Gestaltungs- und Betriebskonzept der öffentlichen Stadt- und Strassenräume (Molkereistrasse inkl. Stadttor- und Neuhofplatz). Im Gebiet Neuhüsli ging es um das städtebauliche Ausloten von Nutzungskonzepten (Wohnen/Arbeiten) sowie den Umgang mit dem Ortsbild, der Integration denkmalgeschützter Gebäude und Freiraumnutzungen. Ausserdem waren die Einbindung des Jona-Ufers sowie eine Verbindung über die Jona ein Thema. Mit dem beabsichtigten Vorgehen wurden verschiedene räumliche Aspekte östlich der Jona, welche im übergeordneten Leitbild Zentrum Jona (2021) als einzelne Massnahmegebiete behandelt, in einer Aufgabe zusammengefasst.

Mit der Testplanung waren die Grundsätze für ein detaillierteres städtebauliches und nutzungsmässiges Leitbild im östlichen Zentrum von Jona zu untersuchen. Insgesamt sollte die Bearbeitung der Aufgabenstellung u.a. auch relevante Aussagen zum identitätsstiftenden Charakter im Zentrum Jona (östlich der Jona) sowie für eine zukunftsgerichtete, nachhaltige Stadtentwicklung machen.

1.3 Organisation

Die Testplanung «östliches Zentrum Jona» wurde im direkten Dialog zwischen Begleitgremium und drei ausgewählten Teams durchgeführt und war somit nicht anonym. Im Rahmen von zwei Zwischenbesprechungen und der Abschlussbesprechung wurden von den Teams verschiedene Lösungsstrategien aufgezeigt, sowie die entsprechenden Fragen erörtert und diskutiert.

Das interdisziplinäre Begleitgremium war wie folgt zusammengesetzt:

Sachexpert:innen (stimmberechtigt)

- Christian Leutenegger, Stadtrat Rapperswil-Jona, Vorsteher Bau Liegenschaften
- Tanja Zschokke, Stadträtin Rapperswil-Jona
- Marcel Gämperli (Ersatz), Leiter Fachbereich Stadtentwicklung, Rapperswil-Jona

Fachexpert:innen (stimmberechtigt)

- Beat Loosli, Architekt ETH BSA, Raumfindung Architekten
- Henriette Gugger dipl. Architektin BUW, Harry Gugger Studio
- Patrick Altermatt, Landschaftsarchitekt BSLA, Hager + Partner
- Andreas Hagmann (Ersatz), Stadtbildexperte Rapperswil-Jona

Expert:innen mit beratender Stimme

- David Näf, Zwischenraum Landschaftsarchitektur, Vertretung AFO
- Monika Saxer, metron Bern, Expertin Verkehr
- Markus Naef, Projektleiter Stadtplanung, Stadt Rapperswil-Jona

Moderation

- Nicole Wirz Schneider, Dipl. Arch. ETH MAS Raumplanung ETH, raumplan wirz gmbh

Für die Teilnahme an der Testplanung wurden die folgenden interdisziplinären Teams ausgewählt:

- **Helsinki Zürich**
BÖE Studio
Rombo GmbH
- **sa_partners**
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH
mrs partner ag
- **Thomas K. Keller Architekten**
parbat Landschaftsarchitektur GmbH
stadt raum verkehr, Birchler+Wicki

1.4 Termine Verfahren

Der Ablauf des Verfahrens hatte die folgenden Meilensteine:

04.07.2022	Genehmigung des Programms Testplanung durch den Stadtrat
17.08.2022	Startveranstaltung mit Teams
19.09.2022	1. Zwischenbesprechung mit Teams und Begleitgremium
08.11.2022	2. Zwischenbesprechung mit Teams und Begleitgremium
20.12.2022	Schlussabgabe der Teams
12.01.2023	Schlusspräsentation der Teams mit Schlussbesprechung

1.5 Weiteres Vorgehen

In der Synthesephase werden die Ergebnisse der Testplanung zu einem Gesamtbild zusammengefasst. Die Schlussfolgerungen der Testplanung sind im Syntheseplan und Synthesericht mit richtplanartigem Charakter festgehalten. Ausgelöst durch die Synthese werden rund um den Stadttorplatz eine Vertiefungsstudie zu den verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen durchgeführt und ein Synthesemodell erstellt. Der gesamte Prozess wird Mitte 2023 mit einer öffentlichen Ausstellung abgeschlossen.

2 Ablauf

2.1 1. Zwischenbesprechung

In der ersten Bearbeitungsphase «Potenzial-Analyse mit Ableitung Grobkonzept» untersuchten die Teams den Ort mit seinen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken. Sie erfassten skizzenhaft eine Potenzial-Analyse hinsichtlich einer verkehrlichen, nutzungsmässigen, freiräumlichen und städtebaulichen Entwicklung mit verschiedenen groben konzeptionellen Ansätzen. Diese Erkenntnisse wurden mit dem Begleitgremium diskutiert und daraus Schlussfolgerungen für die Weiterbearbeitung abgeleitet.

2.2 2. Zwischenbesprechung

In der zweiten Bearbeitungsphase «Lösungsideen mit einzelnen Vertiefungen» entwickelten die Teams ihre unterschiedlichen städtebaulichen Lösungsideen und thematischen Vertiefungen weiter. Sie wurden aufgefordert Lösungsansätze zu entwickeln, welche hinsichtlich der Umsetzung einer nachhaltigen Innenentwicklung vielversprechend sind. Auf konzeptioneller Ebene waren die räumlichen und funktionalen Zusammenhänge bezüglich Baustruktur, Freiraum, Erschliessung und Nutzung aufzuzeigen. Jedes Team stellte seinen Konzeptansatz vor und zeigte seine Potenziale auf. Anschliessend fand die Beratung im Begleitgremium statt.

Perimeter Nord Situationspläne 2. Zwischenbesprechung



Team Helsinki Zürich



Team sa_partners



Team Thomas K. Keller

Perimeter Süd Situationspläne 2. Zwischenbesprechung



Team Helsinki Zürich



Team sa_partners



Team Thomas K. Keller

2.3 Schlusspräsentation

Unter der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der 2. Zwischenbesprechung «Lösungs-ideen» hatten die Teams im letzten Bearbeitungsschritt das jeweils ausgewählte Konzept weiter zu entwickeln und zu präzisieren. Analog zu den Zwischenbesprechungen stellten sie ihre Ergebnisse vor. Um den Wissensaustausch zu ermöglichen, nahmen in der Schlusspräsentation alle Teams an den gesamten Präsentationen teil. Damit wurde der gegenseitige Informations- und Wissensaustausch und die Teilnahme an einer gemeinsamen geführten Schlussdiskussion ermöglicht.

Perimeter Nord und Süd Situationspläne Schlussabgabe



Team Helsinki Zürich



Team sa_partners



Team Thomas K. Keller

2.4 Würdigung

Die Durchführung der Testplanung führte zu drei Konzepten, die in ihrer Umsetzung alle als plausible Lösungen beurteilt wurden. Punkte Massnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume und Verdichtung wurden zwar unterschiedliche Ansätze verfolgt. Trotzdem stimmten die drei Konzepte in Vielem überein, insbesondere in den Verkehrsberuhigungsmassnahmen, der Förderung des Fuss- und Veloverkehrs und der unterschiedlichen Herangehensweise im nördlichen und südlichen Perimeter. Um den Prozess der Umwandlung des Zentrums von Jona von einer dörflichen zu einer städtischen Struktur sorgfältig zu begleiten, legten die drei Konzepte allesamt den Schwerpunkt auf Merkmale, die an bestehende Qualitäten anknüpfen. Insgesamt lieferte die Testplanung zahlreiche interessante Erkenntnisse, die es nun in den weiteren Phasen gilt umzusetzen.

3 Abschluss

3.1 Schlussfolgerungen

Die Lösungsansätze zielen darauf ab, die Stadt der kurzen Wege im Zentrum von Jona zu stärken: ein sicheres, verkehrsberuhigtes Zentrum mit Sammelparkplätzen, mehr Wegen für den Fuss- und Veloverkehr und einer hohen Aufenthaltsqualität von stärker begrünten, öffentlichen Aussenräumen. Mit einzelnen, punktuellen Massnahmen – sei es mit dem Erhalt historischer Bauten oder einem neuen städtebaulichen Akzent am Stadttorplatz - ist die Innenentwicklung städtebaulich zu verbessern und das Zentrum von Jona mit attraktiven Nutzungen zu stärken.

Nördlich der St. Gallerstrasse bis zum Neuhofplatz soll die Innenentwicklung mit einer gemischten Nutzung gefördert und mit zusätzlichen Fusswegen und Veloverbindungen sowie Aufwertungen der Plätze und Strassenräume der Aubrigstrasse und Molkereistrasse attraktiver gemacht werden. Am Stadttorplatz ist in einem qualitätssichernden Verfahren flusseitig ein städtebaulicher Merkmalspunkt mit einer höheren Dichte denkbar. Die Jona-Promenade ist bis St. Gallerstrasse zu verlängern und zum Stadttorplatz mit der Erdgeschossnutzung ein attraktiver Vorplatz zu schaffen. Im übrigen Gebiet zwischen Molkerei- und Aubrigstrasse scheinen die heutigen Bauvorschriften angemessen. Moderate, punktuell stärkere Verdichtungen an den Rändern sind – auch zu Gunsten eines Freihaltens des Innenhofs - möglich und zu vertiefen. Diese Verdichtungen bedingen Sondernutzungspläne und qualitätssichernde Verfahren.

Durch eine fussgängerfreundliche Umgestaltung und sicheren Veloquerung des Stadttorplatzes sowie die Einstufung der Molkereistrasse als Begegnungszone mit Tempo 20 ist das Zentrum für den Langsamverkehr attraktiver zu vernetzen. Die Erdgeschosse entlang der Molkereistrasse sollen weiterhin mit publikumsorientierten Nutzungen belegt sein; die Parkierung deutlich reduziert, gebündelt oberirdisch oder unterirdisch in Sammelgaragen angeordnet werden. Für Velos sind mehr Abstellplätze zu schaffen. Die Aubrigstrasse soll künftig auf Tempo 30 zurückgestuft werden. Mit Baumpflanzungen und begrünten Vorgärten ist deren Wohnstrassencharakter zu stärken.

Südlich der St. Gallerstrasse - zwischen Schulanlage Dorf, Rütiwies und Neuhüsli - soll eine Innenentwicklung mit einem parkartigen Charakter entstehen. Die Reserve des Gebiets Neuhüsli wird für die Weiterentwicklung der Schulanlage Dorf eingesetzt. Eine künftige Neubebauung entlang der St. Gallerstrasse ist als physischer und akustischer Schutz für die nördliche Schulraumerweiterung auszugestalten. Die alte Scheune und das historische Wohnhaus sind als identitätsstiftend zu erhalten; sie können dereinst für spezifische Schulzwecke (Bibliothek, Musikschule o.ä.) genutzt werden. Die Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr ist im gesamten parkartigen Freiraum wichtig. Mit dem Teilrückbau der Rütiwies- und Porthofstrasse kann die Rütiwies künftig als Teil dieses grosszügigen parkartigen Grün- und Freiraums weiter entwickelt werden. Die Schachenstrasse soll als Teil der Jona-Promenade bis zur hochwasserbedingt weiter südlich verlegten Brücke verlängert werden. Für den Fussverkehr wird ein zusätzlicher Steg über die Jona vorgesehen.

3.2 Empfehlungen

Das Beurteilungsgremium hielt auf Basis der Erkenntnisse der Testplanung sowie der Schlussdiskussionen zusammenfassend folgende Empfehlungen zum weiteren Vorgehen fest:

Aus den Schlussfolgerungen ist ein Syntheseplan darzustellen, in dem die übereinstimmenden Vorgaben für die Planung dargestellt sind. Dieser enthält Aussagen zu Städtebau und Nutzung, Frei- und Grünräumen sowie Erschliessung und Parkierung. Die gesammelten Erkenntnisse für die weiteren Planungsschritte werden zudem im Bericht zur Synthese mit richtplanartigem Charakter festgehalten. Die Aussagen dienen auch als Richtschnur für die weiteren Planungen wie auch der Revision der Rahmennutzungsplanung.

Innerhalb des Gevierts Aubrigstrasse und Molkereistrasse sind die angestrebte städtebauliche Dichte, Geschossigkeit und Behandlung der Dachgeschosse volumetrisch zu vertiefen

und die Verdichtungsmöglichkeit der Entwicklungsbereiche in einem Synthesemodell darzustellen. Die Bestandssituation und Entwicklungsabsichten sind in die Überlegungen miteinzubeziehen.

Im Bereich des Stadttorplatzes ist die aussenräumliche und verkehrliche Platzsituation sowie das städtebauliche Verdichtungspotenzial mit einer Vertiefungsstudie zu untersuchen. Insbesondere sind auf dem Areal an der Jona die Höhenentwicklung des städtebaulichen Merkmals, sowie die Schaffung von attraktiven Vorplätzen und Verlängerung der Jona-Promenade zu klären.

Für die Aubrigstrasse ist mittelfristig ein übergeordnetes Betriebs- und Gestaltungskonzept mit einem Regelwerk für Strassenraumgestaltung, Begrünung mit Baumpflanzungen, die Vorgartenbereiche sowie Parkierung zu erarbeiten. Dabei sind der nebst dem öffentlichen Strassenraum auch die angrenzenden Randbereiche der Privatparzellen in die Studie miteinzubeziehen, um die Bedürfnisse zu klären.

Für die Erzielung einer erhöhten Aufenthaltsqualität und Stärkung des Langsamverkehrs in der Molkereistrasse, ist neben der Änderung des Verkehrsregimes (Begegnungszone), auch eine Reduktion der Flächen für den MIV zu prüfen. Insbesondere wird durch eine Neuorganisation in der Anordnung und Bewirtschaftung der Parkplätze (Kurzzeitparkierung), der Erhöhung von Abstellplätzen für Fahrräder, sowie einer Begrünung erhebliches Aufwertungspotenzial für die Molkereistrasse gesehen. Davon kann auch das Gewerbe profitieren. Überlegungen und erste Entwürfe wurden bereits erarbeitet. Im Zusammenhang mit der Einführung eines Wochenmarkts (Auftrag Bürgerschaft vom 1. September 2022) wird das Potenzial vertieft geprüft.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslastung der bestehenden Tiefgaragen und Parkhäuser zu untersuchen und im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung die gesetzlichen Vorgaben der ober- und unterirdischen Parkierung in Zentrumsgebieten zu überprüfen und konsequent auf die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr abzustimmen. Die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs sind im Zentrum von Jona zu fördern.



Nordostansicht des Modells Team Helsinki Zürich



Südwestansicht des Modells Team Helsinki Zürich

4 Schlussabgaben Testplanung

4.1 Team Helsinki Zürich

Städtebau / Architektur

Helsinki Zürich

Tommi Mäkynen

Mirjam Niemeyer

Panos Coucopoulos

Landschaftsarchitektur

BÖE Studio

Johannes Heine

Verkehr

Rombo GmbH

Jordi Riegg

Enea Corubolo

Zusammenfassung

Das Verfassersteam schägt vor, die Weiterentwicklung des östlichen Zentrums von Jona aus dem Bestand heraus anzugehen. Die bestehenden Bau- und Baumsubstanzen sollen soweit sinnvoll erhalten, saniert, aufgewertet oder aufgestockt werden, was eine nachhaltige Vorgehensweise ist. Der Vorschlag zielt darauf ab, die funktionale und räumliche Verbesserung zu maximieren und gleichzeitig die Eingriffe mit marginalen Veränderungen und taktische Stadtplanung zu minimieren. Daher sind die Abrisse relativ gering, während mehr Dichte erzeugt wird. Der kleinteilige Massstab wird durch einzelne Entwicklungsschritte ohne Abhängigkeit voneinander aufrechterhalten. Aus diesen Eingriffen resultiert eine gemischte urbane Umgebung mit attraktiven Einkaufs- und Freizeitzone sowie zahlreichen identitätsstiftenden Orten.

Städtebau und Nutzung

Perimeter Nord

Im nördlichen Betrachtungsperimeter wird der Status quo als Ressource begriffen und durch den Ersatz einzelner Bauten in seiner Körnung vereinheitlicht. Die Neubauten im Zentrumsareal staffeln sich mit einer Höhe von fünf bis sechs Geschossen über eine Attika zum Hofgarten, bzw. zur Aubrigstrasse. Durch das konsequente Auflösen der aktuell teils geschlossenen östlichen Strassenfront der Molkereistrasse wird der Binnenbereich des Areals zwischen Molkerei- und Aubrigstrasse präsent und lädt zu einer öffentlicheren Nutzung und entsprechend attraktiveren Gestaltung ein. Das Nutzungskonzept ist situativ und in Anlehnung an die bestehende Struktur gestaltet. Im nördlichen Perimeter sieht es öffentliche und gastronomische Nutzungen in den Erdgeschossen vor, mit der Möglichkeit, den Hofgarten zu bespielen.

Die offene Bauweise lässt ein Raumkontinuum bis zur Aubrigstrasse lesbar werden. Auch hier wird unter maximalem Bestandserhalt weiter verdichtet und die kleinteilige, offene Struktur beibehalten. Entlang der verkehrlich übergeordneten Aubrigstrasse sind gewerbliche Nutzun-

gen realisierbar. Die Gebäudesetzung an der Aubrigstrasse nimmt den durch die historischen Bauten gegebenen Baulinienversatz auf, geschickt werden so differenzierte Strassenräume geschaffen und auf die räumliche Kontinuität zum Hofgarten verwiesen.

Das heutige Tabak-Hüsli erhält einen mehrseitigen, chaussierten Vorplatz, welcher eine neue, öffentlichere Nutzung suggeriert. Der Neuhofplatz wird durch Temporeduktion und Belagswechsel als Begegnungszone aufgewertet. Es wird dadurch eine fast dörfliche Ensemblewirkung erzielt.

Zwischen Bühl- und St. Gallerstrasse erhebt sich mit acht Geschossen ein höheres Gebäude. Das kräftige Volumen steht zum einen im Dialog mit den monolithischen Bestands- und Neubauten des Stadthauses und des Schulareals, zum anderen kann es als Endpunkt der grossformatigen Bauten westlich der Jona gelesen werden. Die städtebauliche Betonung an dieser Lage scheint einen interessanten Übergang der Struktur in Ost-West und Nord-Süd Richtung zu machen. Flusseiteig wird ein Promenadenbereich erhalten, welcher die nördlich existierende Flusspromenade weiterführt.

Perimeter Süd

Die Anlage geht von der Schulnutzung über in städtische Nutzungen und eine parkartige Nutzung an der Jona. Zwei neue Solitärbauten für Schulnutzungen gliedern das dahinter liegende Areal und gliedern weitere Spiel- und Sportflächen. Die bestehenden historischen Bauten werden erhalten und zur Jona hin in eine parkartige Situation eingebettet. Die Bestandsliegenschaften werden für Spiel-, Jugend- und Quartiersräume genutzt. Entlang der St. Gallerstrasse werden mehrere Einzelbauten mit Wohnungen und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss vorgeschlagen.

Strassenräume und Erschliessung

Perimeter Nord

Zwischen der Aubrig- und der Molkereistrasse wird ein grüner Hofgarten gebildet, der eine hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr aufweist. Wegflächen und kleinere Plätze sind nicht versiegelt. Der Molkereiweg als wichtige Veloachse gliedert sich gut in den Raum ein. Die im Zentrum des Gevierts bestehende Einstellhalle wird nicht länger angefahren, eine Anbindung an die Neubauten in der Aubrigstrasse inklusiv neuer Zufahrt wird hergestellt.

Die Molkereistrasse wird als Begegnungszone ausgestaltet; der Asphalt wird durch eine Pflasterdecke ersetzt. Diese wird auch über den Kreisverkehr in die Bühlstrasse ausgeweitet, die ebenfalls Begegnungszone wird. An diversen Stellen der Strasse werden Anlieferungsflächen ausgewiesen. Die Aubrigstrasse bleibt im nördlichen Teil Einbahnstrasse und wird generell mit Tempo 30 verkehrsberuhigt.

Der Neuhofplatz wird als Platz vergrössert. Die nördliche und südliche Aubrigstrasse und die Oberwiesstrasse werden im Knotenbereich angehoben und in die Tempo 20 Zone integriert. Durch die Baumanordnung und Chaussierung wird vor dem Tabak-Hüsli ein gefasster Bereich geschaffen.

Der Stadttorplatz ist als Kreisverkehr organisiert und gerahmt von den gepflasterten Flächen der Begegnungszone, die sich vom Betrachtungsgebiet über die Bühlstrasse bis zum Bahnhof erstreckt. Der Stadttorplatz wird als Koexistenzzone mit Tempo 30 und verschiedenen Querungsmöglichkeiten gestaltet. Die Anlage des Kreisverkehrs wirkt im Zusammenhang mit der Verkehrsberuhigung in der Molkereistrasse und Bühlstrasse unentschieden. Zu Gunsten der Verkehrsberuhigung ist zu prüfen, ob auf den Kreisverkehr verzichtet werden kann.

Die oberirdische Parkierung wird mit Verweis auf das Angebot der bestehenden Parkhäuser und Tiefgaragen, sowie einer zusätzlichen Tiefgarage im südlichen Perimeter konsequent auf ein Minimum reduziert. In der Molkereistrasse werden Anlieferungsfelder angeboten; sie lassen damit eine praktikable Kurzzeitparkierung für den Einkauf zu.

Sowohl im urbaneren Nordteil wie auch in der südlichen Parkanlage wird ein feines Netz von Fuss- und Velowegen aufgespannt. Veloabstellplätze werden im gesamten Gebiet an verschiedenen Orten in grosser Anzahl erstellt. Damit steigt die Attraktivität, sich im Zentrum mit

dem Velo und zu Fuss zu bewegen.

Perimeter Süd

Die beiden Quartierstrassen Porthofstrasse und Rütiwiesstrasse werden für den Autoverkehr als Stichstrassen ausgeführt. Die Autofahrer:innen erreichen das Gebiet über die St. Galler- und Feldlistrasse. Dadurch wird es möglich, den gesamten Park als durchgehende Anlage auszubilden. Die chaussierte Durchwegung lässt im Neuhüsli-Park viele Wunschwege zu.

Der Verkehr der Porthof- und Rütiwiesstrasse wird über relativ gross dimensionierte Wendekreise abgefangen. Die Rütiwiesstrasse verbindet sich ohne wesentliche verkehrliche Zäsur mit einem Aufenthaltsbereich am Ufer der Jona.

In der Achse der Friedhofstrasse wird neu ein Langsamverkehrssteig angeboten. Der Fuss- und Velosteig wird in Verlängerung des Schulhausweges gelegt. Er ist Bestandteil des inneren Ringes und schafft langfristig die Verbindung über den Friedhof zum Bahnhof. Die grosse Brücke wird zwecks Hochwasserschutz nach Süden verlegt. Der Autoverkehr wird auf dieser Brücke auf die Schachenstrasse geleitet.

Freiräume, Stadtklima und Ökologie

Perimeter Nord

Der sich durch die Bauten bildende Hofraum bietet eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität durch die hohe Dichte an Bepflanzung, aber auch durch die gute Durchwegung. Das aussenräumliche Konzept lässt sich als Mosaik lesen, was einen erhöhten ökologischen Wert aufweist. Das Verfassersteam betrachtet denn auch das Konzept für die Gestaltung und Nutzung des Hofraums als Teil eines Prozesses, der zwischen den privaten Grundeigentümern stattfinden soll.

Der nördliche Teil setzt die Langsamverkehrsachse Neuhofplatz-Stadttorplatz-Bahnhofplatz als attraktive gepflasterte Einkaufsmeile fort. Die lockere Anordnung von Bäumen in der Molkereistrasse lässt eine angenehme Stimmung vermitteln und schafft viel Flexibilität für die Nutzung. Bewusst ist das Thema der Schwammstadt mit einem durchgängigen, sickerfähigen Pflasterbelag aufgenommen.

Perimeter Süd

Auf der Südseite spannt sich der Neuhüsli-Park zwischen der St. Gallerstrasse und der Jona auf. Insgesamt zeigt der Neuhüsli-Park mit den Sportflächen und dem Zugang zur Jona ein sehr stimmiges Bild. Eine differenzierte Landschaftsgestaltung schafft ein Angebot gut nutzbarer Flächen unterschiedlicher ökologischer Intensität und eine adäquate Durchwegung des Schulcampus. Mit dem Lösungsansatz wird es möglich, den gesamten Park als durchgehende Anlage mit unterschiedlichen Raumfolgen und Raumnutzungen auszubilden.

Durch die Kombination von wassernahen und wasserangrenzenden Flächen erhöht sich der ökologische Wert des Neuhüsli-Parks. Zudem ist die Vernetzung mit wichtigen ökologischen Hotspots wie dem Grünfelspark und dem Friedhof angedeutet. Der Schulcampus ist insgesamt so kompakt konzipiert, dass eine grössere Freifläche nach Süden unverbaut bleibt.

"Wir Ort" Testplanung östl. Zentrum Jona



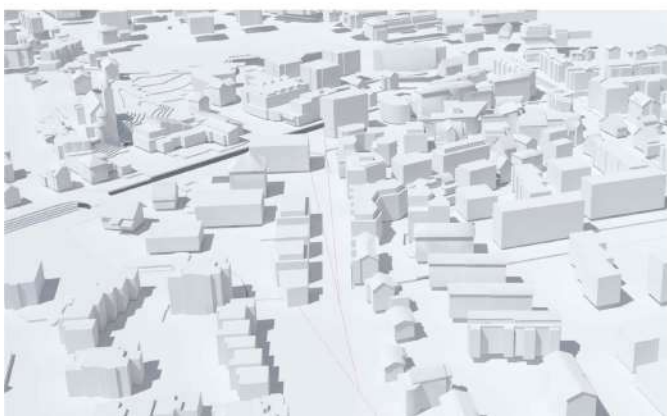
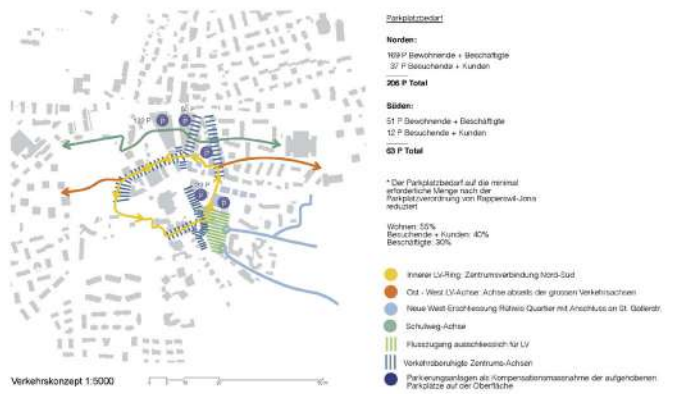
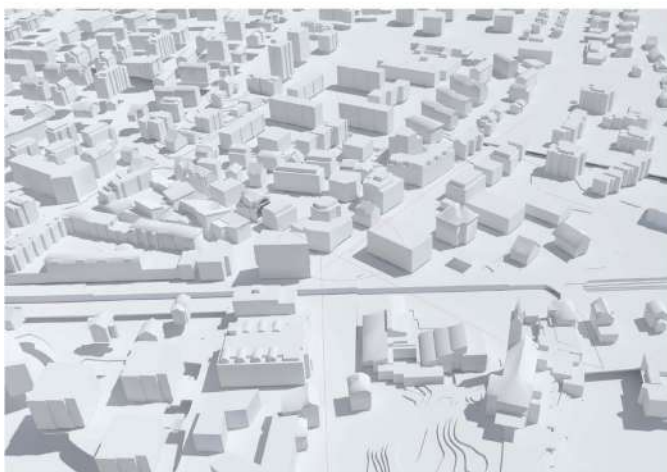
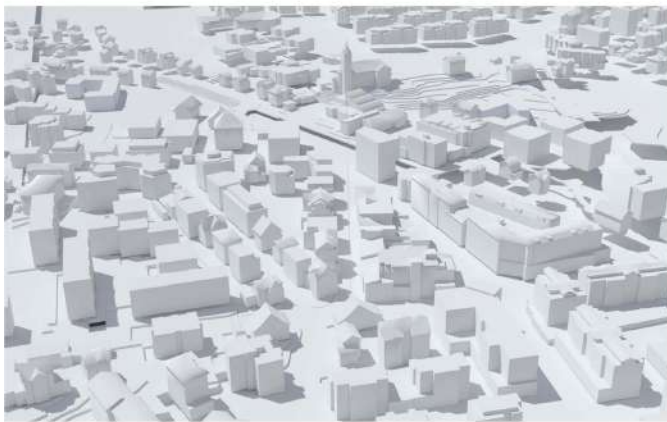
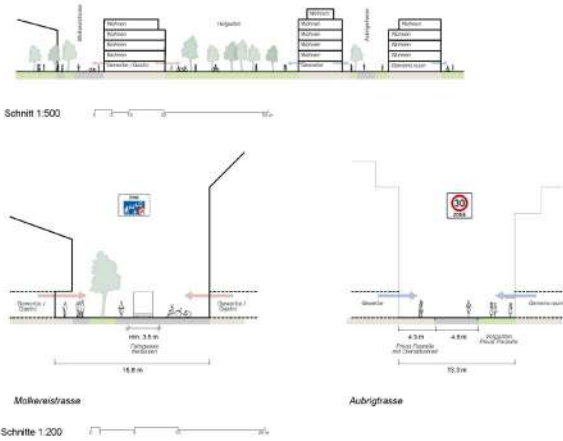
Konzept Testplanung östl. Zentrum Jona

Rombo GmbH BÖE STUDIO helsinkizürich

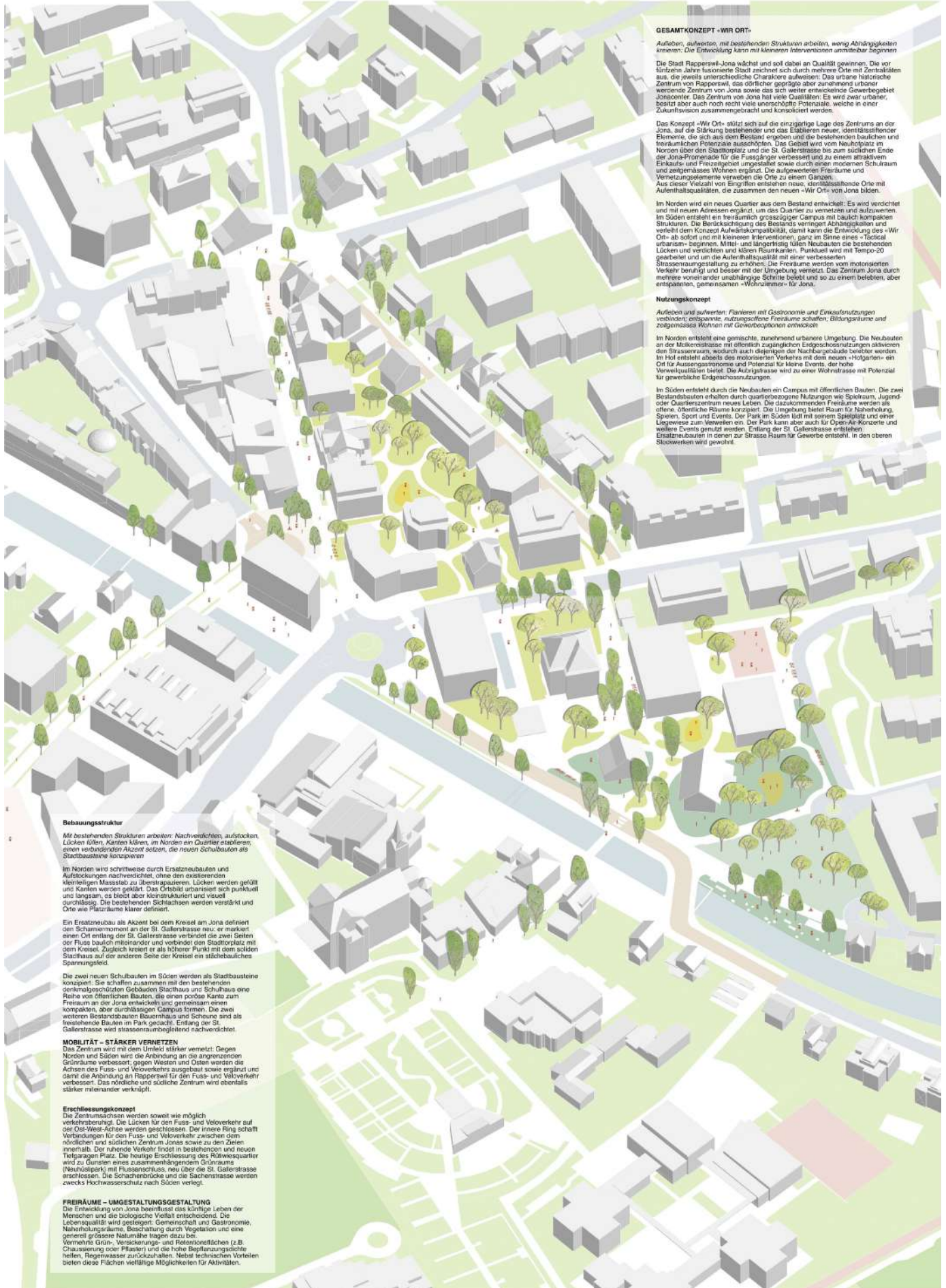


Strategie Testplanung östl. Zentrum Jona

Rombo GmbH BÖE STUDIO helsinkizürich



Vision Testplanung östl. Zentrum Jona



GESAMTKONZEPT «WIR ORT»

Aufleben, aufwerten, mit bestehenden Strukturen arbeiten, wenig Abhängigkeiten erzeugen. Die Entwicklung kann mit kleineren Interventionen umsetzbar beginnen.

Die Stadt Rapperswil-Jona wächst und soll dabei an Qualität gewinnen. Die vor fünfzehn Jahren fusionierte Stadt zeichnet sich durch mehrere Orte mit Zentralfunktion aus, die jeweils unterschiedliche Charaktere aufweisen: Das urbane historische Zentrum von Rapperswil, das östlicher geprägte aber zunehmend urbaner werdende Zentrum von Jona sowie das sich weiter entwickelnde Gewerbegebiet JonaCenter. Das Zentrum von Jona hat viele Qualitäten. Es wird zwar urbaner, besitzt aber auch noch recht viele unerschöpfte Potenziale, welche in einer Zukunftsvision zusammengebracht und konsolidiert werden.

Das Konzept «Wir Ort» stützt sich auf die einzigartige Lage des Zentrums an der Jona, auf die Stärkung bestehender und das Etablieren neuer, identitätsstiftender Elemente, die sich aus dem Besten ergeben und die bestehenden baulichen und freiraumlichen Potenziale ausschöpfen. Das Gebiet wird vom Neuhofplatz im Norden über den Stadtplatz und die St. Gallerstrasse bis zum südlichen Ende der Jona-Praterade für die Fussgänger verbessert und zu einem attraktiven Einkaufs- und Freizeitgebiet umgestaltet sowie durch einen modernen Schrägraum und zeitgemässes Wohnen ergänzt. Die aufgewerteten Freiräume und Vernetzungselemente verbinden die Orte zu einem Ganzen.

Aus dieser Vielzahl von Eingriffen entstehen neue, identitätsstiftende Orte mit Aufenthaltsqualitäten, die zusammen den neuen «Wir Ort» von Jona bilden.

Im Norden wird ein neues Quartier aus dem Bestand entwickelt: Es wird verdichtet und mit neuen Adressen ergänzt, um das Quartier zu vernetzen und aufzuwerten. Im Süden entsteht ein freiraumlich großzügiger Campus mit dazwischenliegenden Strukturen. Die Berücksichtigung des Bestands verringert Abschlagskosten und verleiht dem Konzept Aufwärtskompatibilität, damit kann die Entwicklung des «Wir Ort» ab sofort und mit kleineren Interventionen, ganz im Sinne eines «Tactical Urbanism» beginnen. Mittel- und längerfristig füllen Neubauten die bestehenden Lücken und verdichten und klären Raumkanten. Punktuell wird mit Tempo-20 gearbeitet und um die Aufenthaltsqualität mit einer verbesserten Strassenumgestaltung zu erhöhen. Die Freiräume werden vom motorisierten Verkehr befreit und besser mit der Umgebung vernetzt. Das Zentrum Jona durch mehrere konzentrische unabhängige Schritte bebaut und so zu einem belebten, aber entspannten, gemeinsamen «Wohnzimmer» für Jona.

Nutzungskonzept

Aufleben und aufwerten: Flanieren mit Gastronomie und Einkaufszustellungen verbinden; entspannte, nutzungsoffene Freiräume schaffen; Bildungsraum und zeitgemässes Wohnen mit Gewerbeoptionen entwickeln

Im Norden entsteht eine gemischte, zunehmend urbane Umgebung. Die Neubauten an der Mollersstrasse mit öffentlich zugänglichen Erdgeschossnutzungen aktivieren den Strassenraum, wodurch auch diejenigen der Nachbargebäude belebter werden. Im Hof entsteht ebenfalls ein motorisierter Verkehrs mit dem neuen «Hofgarten» ein Ort für Aussergastroonomie und Potenzial für kleine Events, der hohe Verweilqualitäten bietet. Die Aufzugstrasse wird zu einer Wohnstrasse mit Potenzial für generische Erdgeschossnutzungen.

Im Süden entsteht durch die Neubauten ein Campus mit öffentlichen Bauten. Die zwei Bestandsbauten erhalten durch quartierbezogene Nutzungen wie Spielraum, Jugend oder Quartierzentrum neues Leben. Die dazukommenden Freiräume werden als offene, öffentliche Räume konzipiert. Die Umgebung bietet Raum für Naherholung, Spielen, Sport und Events. Der Park im Süden lädt mit seinem Spielplatz und einer Liegewiese zum Verweilen ein. Der Park kann aber auch für Open-Air-Konzerte und weitere Events genutzt werden. Entlang der St. Gallerstrasse entstehen Ersatzneubauten in denen zur Strasse Raum für Gewerbe entsteht. In den oberen Stockwerken wird gewohnt.

Bebauungsstruktur

Mit bestehenden Strukturen arbeiten: Nachverdichten, aufstocken, Lücken füllen, Kanten klären, im Norden ein Quartier etablieren, einen verbindenden Allee setzen, die neuen Schulbauten als Stadtbausteine konzipieren

Im Norden wird schrittweise durch Ersatzneubauten und Aufstockungen nachverdichtet, ohne den existierenden kleinteiligen Massstab zu überstrapazieren. Lücken werden gefüllt und Kanten werden geklärt. Das Ortsbild urbanisiert sich punktuell und langsam, es bleibt aber kleinstrukturiert und visuell durchlässig. Die bestehenden Schwächen werden verstrickt und Orte wie Platzräume klarer definiert.

Ein Ersatzneubau als Akzent bei dem Kreisell am Jona definiert den Schamemmenen an der St. Gallerstrasse neu; er markiert einen Ort entlang der St. Gallerstrasse verbindet die zwei Seiten der Fluss bauch miteinander und verbindet den Stadtplatz mit dem Kressel. Zugleich kreiert er als höherer Punkt mit dem schiden Sachhaus auf der anderen Seite der Kressel ein städtebauliches Spannungsfeld.

Die zwei neuen Schulbauten im Süden werden als Stadtbausteine konzipiert. Sie schaffen zusammen mit den bestehenden ortsnahen Gebäuden Sachhaus und Schulhaus eine Reihe von öffentlichen Bauten, die einen poröse Karte zum Freiraum an der Jona entwickeln und gemeinsam einen kompakten, aber durchlässigen Campus bilden. Die zwei weiteren Bestandsbauten Bauernhaus und Scheune sind als feststehende Bauten im Park gedacht. Entlang der St. Gallerstrasse wird strassenraumbegleitend nachverdichtet.

MOBILITÄT – STÄRKER VERNETZEN

Das Zentrum wird mit dem Umfeld stärker vernetzt: Gegen Norden und Süden wird die Anbindung an die angrenzenden Grünräume verbessert, gegen Westen und Osten werden die Achsen des Fuss- und Veloverkehrs ausgebaut sowie ergänzt und damit die Anbindung an Rapperswil für den Fuss- und Veloverkehr verbessert. Das nördliche und südliche Zentrum wird ebenfalls stärker miteinander verknüpft.

Erschliessungskonzept

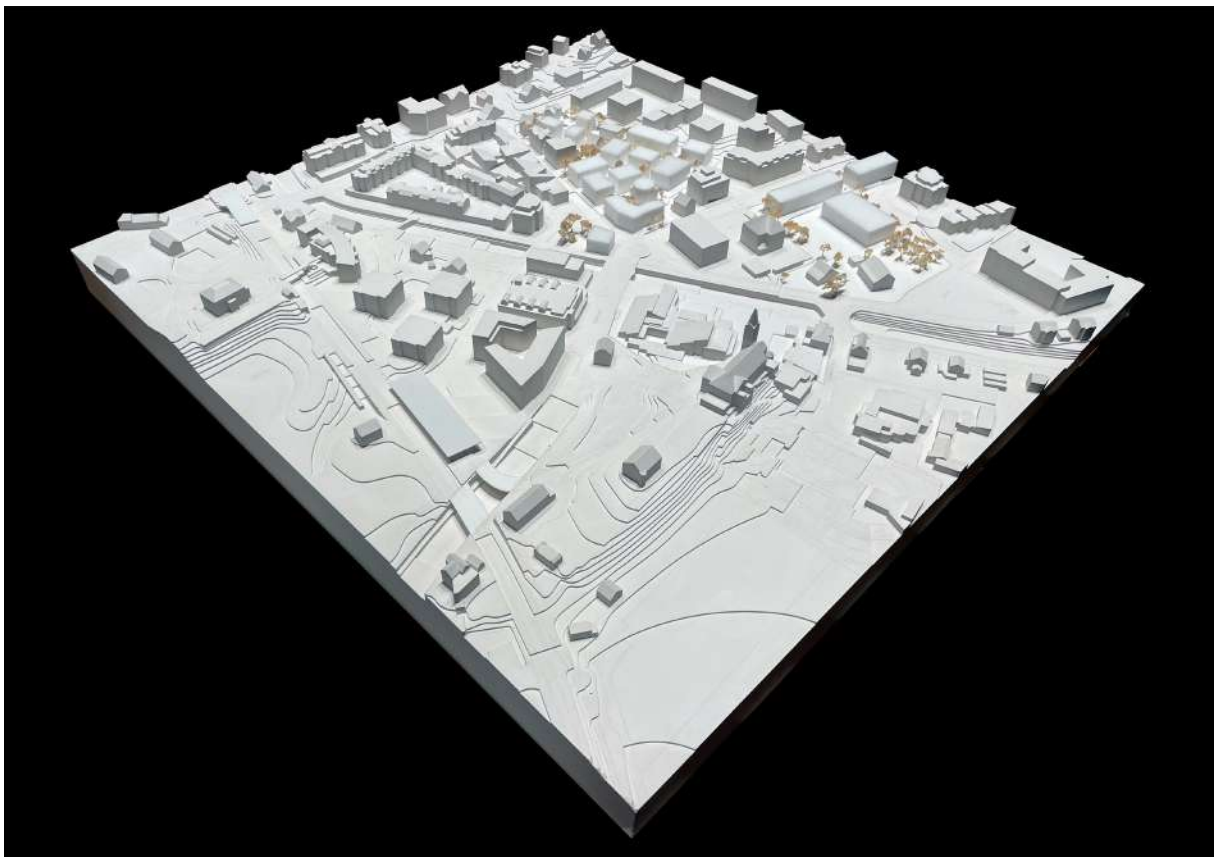
Die Zentrumsachsen werden soweit wie möglich verkehrsträchtig. Die Lücken für den Fuss- und Veloverkehr auf der Ost-West-Achse werden geschlossen. Der innere Ring schafft Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr zwischen dem nördlichen und südlichen Zentrum Jona sowie zu den Zielen innerhalb. Der ruhende Verkehr findet in bestehenden und neuen Teilparken Platz. Die heutige Erschliessung des Rübliquartiers wird zu Gunsten eines zusammenhängenden Strassen (Neuhofpark) mit Fussenschluss, neu über die St. Gallerstrasse erschlossen. Die Sachstrasse und die Sachstrasse werden zwecks Hochwasserschutz nach Süden verlegt.

FREIRÄUME – UMGESTALTUNGSGESTALTUNG

Die Entwicklung von Jona beeinflusst das künftige Leben der Menschen und die biologische Vielfalt entscheidend. Die Lebensqualität wird gesteigert: Gemeinschaft und Gastronomie, Naherholungsraum, Beschattung durch Vegetation und eine generell grössere Naturnähe tragen dazu bei. Vermehrte Grün-, Versickerungs- und Regenwasserflächen (z.B. Chaussen oder Pflaster) und die hohe Bepflanzungsdichte helfen, Regenwasser zurückzuhalten. Neben technischen Vorteilen bieten diese Flächen vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten.



Nordostansicht des Modells Team sa_partners



Südwestansicht des Modells Team sa_partners

4.2 Team sa_partners

Städtebau / Architektur

sa_partners
Thomas Kovari
Angela Wiest
Joel Bernet

Landschaftsarchitektur

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH
Lorenz Eugster
Alexander Schuech

Verkehr

mrs partner ag
Simon Seger

Zusammenfassung

Das Verfassersteam analysiert die Siedlungsstruktur als «pragmatisch gewachsen»: ein Wachstum ohne übergeordnete Gestaltungs- oder Strukturvorstellung und attestiert den «fragmentierten Zwischenräumen» keine hohe Aufenthaltsqualität. Der öffentliche Raum wird als Zwischenraum oder ungeplante Restfläche gelesen. Die Konzeptverfasser entdecken jedoch auch vorgefundene Potenziale der Stadträume resp. den «Genius loci».

Mit dem vorgeschlagenen Konzeptansatz wird nördlich der St. Gallerstrasse die Wandlung zu einem dynamischen und durchmischten Zentrumsquartier vorgeschlagen. Gemäss Projektverfasser sollen Nischen und Begegnungsräume für eine hohe Aufenthaltsqualität im neuen «Gassenquartier» sorgen. Öffentliche Erdgeschossnutzungen sollen mit der Stadtebene interagieren. Im Bereich des Stadttorplatzes schafft eine neuer grosszügiger Platz den Bezug zum Flussraum. Dieser Freiraum ist auch Auftakt ins Gewerbequartier und zugleich Trittstein und Verbindung zwischen Bahnhof und dem neuen dynamischen Gassenquartier. Im Süden wird eine grosszügige Parkanlage mit Quartierzentrum und Schulanlage vorgeschlagen. Bestehende Schulanlage, Erweiterungsmöglichkeit und Kita werden konzeptionell als «campusartige Gesamtanlage» in den neuen Park integriert.

Mit dem vorgeschlagenen Konzeptansatz sollen strategisch drei Hauptziele verfolgt werden: moderate Verdichtung, eine Stärkung des Bezugs zum Jona-Ufer und bessere Vernetzung. Gemäss Vorschlag sollen drei unabhängigen Teilgebiete zu einem Gesamtbild führen: das «Gassenquartier», der «Neuhüsli-Park» und der «Stadttorquai».

Städtebau und Nutzung

Perimeter Nord

Das «Gassenquartier» im Geviert Aubrigstrasse wird durch öffentlichen Gassenräume, durchlässige Punkthausstruktur sowie kleinteilige Körnung mit menschlichem Massstab charakterisiert. Es wird zum dynamischen und durchmischten Zentrumsquartier: ein Treffpunkt und geschäftiges Zentrum mit lokalem Einzugsgebiet mit einer eigenständigen Identität.

Dabei steht das Freiraumgerüst aus Gassen und Nischen im Zentrum, während die Hochbauten grösstenteils in Regelbauweise und einem zurückhaltenden Städtebau den Freiraum bespielen. Insbesondere sollen baumbestandene Aufenthaltsräume, welche unterschiedlich bespielt und genutzt werden können, mit den öffentlichen Erdgeschossnutzungen interagieren. Das Konzept erscheint jedoch bezüglich Aufnahme von Nutzungen wenig flexibel und bedarf für ein erfolgreiches Gelingen zwingend Kleingewerbe im Erdgeschoss. Die Varianz und Grösse der erdgeschossigen Fussabdrücke der Gebäude fallen bescheiden aus und gedeckte Vorbereiche als Übergangsräume fehlen. Dem Konzeptvorschlag fehlt schlussendlich auch ein ausreichender Spielraum zur Umsetzung der Absicht.

Im Bereich des Stadttorplatz weitet sich der Flussraum der Jona zu einem «Quai». Mit einem punktförmigen, dreigeschossigen Neubau als Abschluss zur St. Gallerstrasse wird der Freiraum räumlich gefasst. Mit sonnigen und beschatteten Zonen, einer hochwertigen Gestaltung von Fassade zu Fassade und nicht zuletzt dem neuen Zugang zur Jona wird gemäss Projektverfasser zukünftig trotz bleibender Verkehrsbelastung ein attraktiver öffentlicher Raum angeboten. Der niedrige Punktbau wird jedoch der städtebaulichen Bedeutung des Ortes am Kreuzungspunkt vom Zentrumsgebiet mit der Jona nicht gerecht.

Perimeter Süd

Die bestehende Schulanlage bildet zusammen mit einem kompakten, grossvolumigen Neubau für die Schulraumerweiterung sowie neuen Längsbauten an der St. Gallerstrasse eine «campusartige Gesamtanlage». Es wird eine grosszügige Parkanlage mit Schulanlage, Quartierzentrum und naturnahem Zugang zur Jona vorgeschlagen. Das historische Ensemble mit Wohnhaus und Scheune wird als Quartierszentrum umgenutzt. Der Kindergarten ist im strassenbegleitenden Längsbau entlang der St. Gallerstrasse vorgesehen. Die Lage des Kindergartens in der nördlichen Überbauung direkt an der vielbefahrenen St. Gallerstrasse ist jedoch nicht nachvollziehbar.

Die Stärke des Ansatzes liegt in der Konzentration der Schulerweiterung mit kompakten Gebäuden, welche durch die Lage im Süden das Potenzial für einen grosszügigen Freiraum schaffen und eine Etappierung mit dem Provisorium erlauben.

Strassenräume und Erschliessung

Perimeter Nord

Der Bereich zwischen Molkereistrasse und Aubrigstrasse wird geprägt von einem Gassenquartier mit viel publikumsorientierter Nutzung und weist eine hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr auf. Die Veloverbindung auf dem Molkereiweg wird klar ausgewiesen.

Auf der Molkereistrasse ist eine Begegnungszone vorgesehen, die für den Autoverkehr in Süd-Nord-Richtung befahrbar ist. Die Parkplätze auf der Molkereistrasse werden leicht reduziert und einseitig in Längsrichtung angeordnet. Die Aubrigstrasse wird abklassiert und für den Autoverkehr in Nord-Süd-Richtung mit Tempo 30 befahrbar. Sie weist ein einseitiges Trottoir auf, das in der Hälfte die Seite wechselt.

Der Neuhofplatz wird durch den Baumbestand strukturiert. Die Durchfahrt Richtung Allmeindstrasse wird für den Autoverkehr mit Pollern unterbrochen. Die Neuhofstrasse ist langfristig nur noch für den öffentlichen Verkehr und Velos offen.

Für die Neubauten wird die bestehende Parkgarage im Gassenquartier zu einer Sammelgarage erweitert und mit neuen Zufahrtsoptionen ab St. Gallerstrasse und Aubrigstrasse erschlossen. Eine Zufahrt ab Kantonsstrasse erscheint aufgrund der häufigen Staubbildung vor dem Kreisel nicht unproblematisch.

Der Erhalt der Pakplätze innerhalb des Gassenquartiers wird als problematisch beurteilt, zumal der Aussenraum für dieses Konzept anderweitiges Potenzial aufweisen könnte.

Perimeter Süd

Im südlichen Perimeter wird der Freiraum im Bereich der Rütwies zur Jona erweitert. Die Durchfahrt für den Autoverkehr wird dadurch unterbrochen. Ein neues Strassenstück verbindet die Rütwies- und die Porthofstrasse.

In der Verlängerung des neuen Strassenstücks führt ein neuer Fuss- und Velosteg über die Jona. Mit der Lage des Stegs wird das Rütiwies-Quartier besser an die nahe am Steg liegende Bushaltestelle Schachen auf der Schachenstrasse angeschlossen. Es werden auch direktere Verbindungen, z.B. vom Schulhaus Bollwies zum Hallenbad Schachen geschaffen. Der Fuss- und Velosteg liegt allerdings peripher zum Zentrum.

Freiräume, Stadtklima und Ökologie

Perimeter Nord

Mit der punktartigen Bebauung werden wichtige Frischluftkorridore offengehalten. Die einzelnen Typologien an Freiräumen wie Gassen, Flaniermeile, Plätze und Park sind zwar typologisch adäquat umgesetzt. Die Aussenraumgestaltung der gassenartigen Zwischenräume überzeugt jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit nicht vollends in der Umsetzung. Der Grad der Versiegelung der Aussenräume ist aufgrund des gewählten Konzepts relativ hoch.

Die Molkereistrasse wird mit Baumpflanzungen gegliedert. Die Aubrigstrasse wird mit zahlreichen frei gepflanzten Bäume als Wohnstrasse gestaltet. Das vorgesehene Baumkonzept macht eine Unterscheidung dieser Räume.

An der Jona wird mit einer vergrösserten Platzsituation – dem sog. Stadthofquai - sowie einer Treppenanlage das Ufer zugänglich gemacht und den Platz erweitert. Die Schaffung von wasserbezogenen Cool-Spots innerhalb der Stadtgestalt ist für ein angenehmes Stadtklima förderlich.

Perimeter Süd

Die Verfasser führen die Schulanlage als campusartigen Park bis zur Jona, welche auch hier mit einem abgestuften Uferbereich zugänglich gemacht wird. Vom intensiv genutzten Schulhausplatz bis zum renaturierten Fluss bieten sich somit abwechslungsreiche Nutzungen und Zonen als begrüneten, weitgehend verkehrsfreien Naherholungsraum an.

Den «Neuhüsli-Park» prägen grossflächige Grünräume und unterschiedliche Qualitäten der Freiräume. Die Baumwahl ist zwar differenziert, jedoch ist zum Beispiel die Bildung eines Baumhains nicht nachvollziehbar. Obwohl der campusartige Freiraum ein grosses Potenzial hat, erscheint die Konzeption des Parkraums noch mehr als Addition verschiedener Elemente, denn als zusammenhängende gestaltete Freifläche.

Ausgangslage und Analyse

Schlussbesprechung, 12.01.2023

Pragmatisch gewachsen

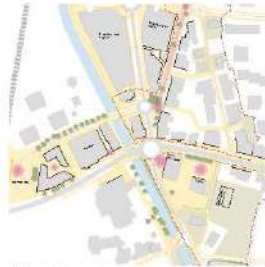
- Von Parzelle zu Parzelle gewachsen ohne übergeordnete Gestaltungs- oder Strukturvorstellung
- Fragmentierte Zwischenräume ohne Aufenthaltsqualität



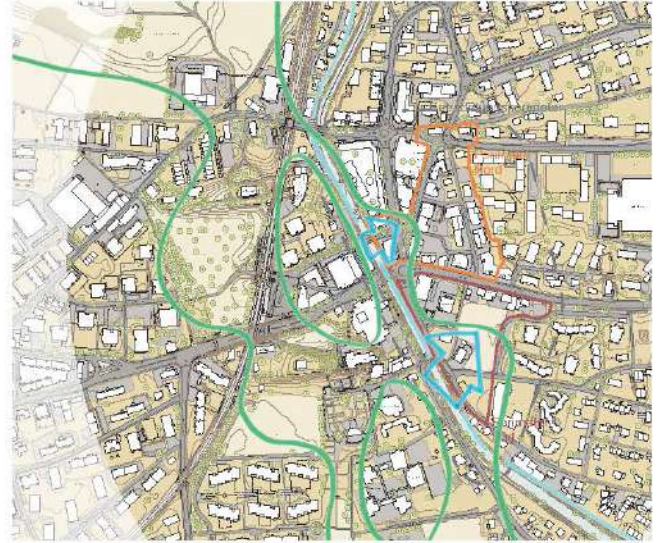
Öffentlicher Raum

Öffentlicher Raum als Restfläche

- Der öffentliche Raum befindet sich oft als Restfläche oder Zwischenraum und wird an vielen Stellen mit dem MIV geteilt
- Die Zentralitäten sind im Gebiet verteilt und schwer erkennbar
- Die Erdgeschossnutzungen leisten oft keinen Beitrag zur Belebung und Attraktivität des öffentlichen Raums



Öffentlicher Raum



Landschaftsbezüge

Vision und Strategie

Vision

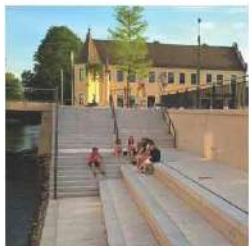
Unabhängige Teilprojekte führen zum Gesamtbild - Drei Teilgebiete mit unterschiedlichen Beiträgen für Jona



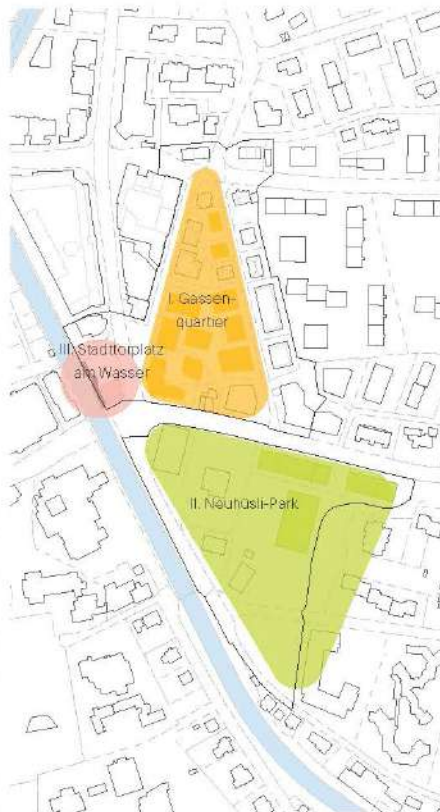
I. Gassenquartier



II. Neuhüsi-Park



III. Stadtplatz am Wasser



Strategie

• Verdichtung der Erlebnisse
Das Zentrum als Erlebnisraum mit Polen unterschiedlicher Intensität und Funktion

• Stärkung des Bezugs zur Jona
Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität für Erholung und soziale Interaktion

• Hohe Vernetzung & Durchlässigkeit
Dynamisch, durchlässig und urban im Norden; naturnah, entschleunigt und grün im Süden



Hohe Vernetzung & Durchlässigkeit



Verdichtung der Erlebnisse



Stärkung des Bezugs zur Jona



Städtebauliches Konzept

Schlussbesprechung, 12.01.2023



Situationsplan mit Dachansicht 1:500

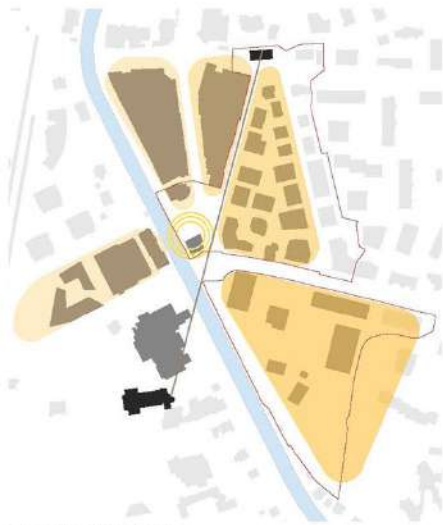
sa_partners | Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur | mrs partner sa

Testplanung östliches Zentrum Jona



Städtebauliches Konzept

Schlussbesprechung, 12.01.2023



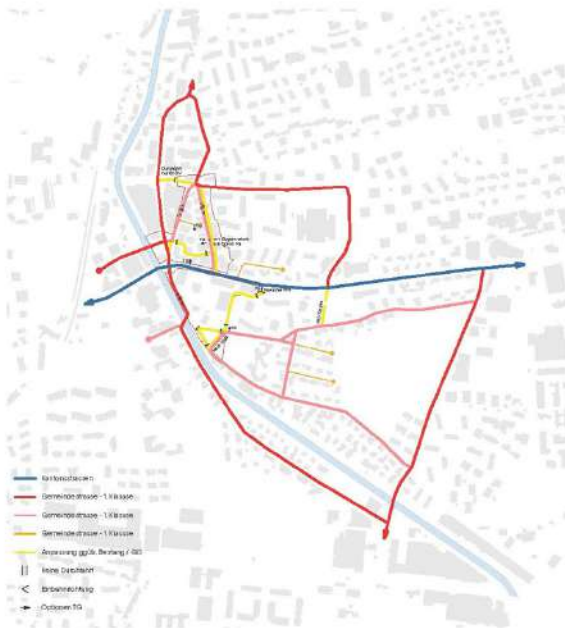
Konzept Stadtmodulation



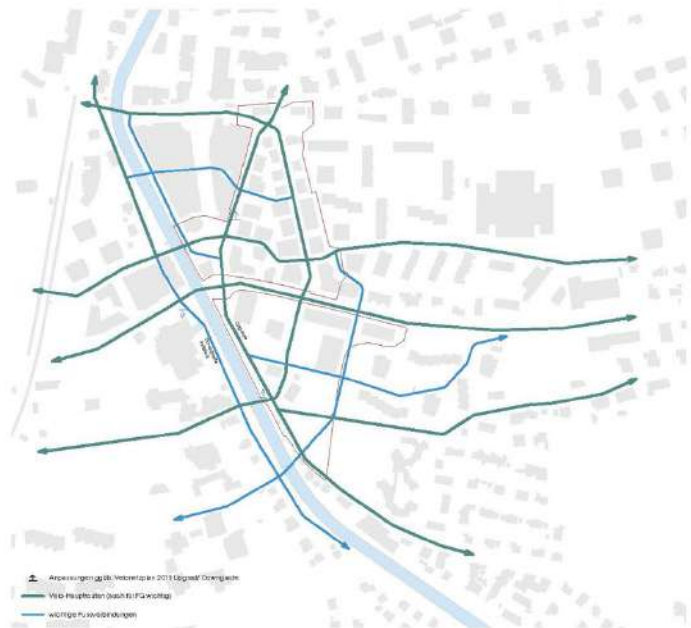
Konzept Freiraum



Konzept Bepflanzung



Konzept MIV Erschliessung



Konzept Velo- und Fussverkehr



Städtebauliches Konzept

Schlussbesprechung, 12.01.2023



Räumliches Zielbild



Lageplan 1:1000



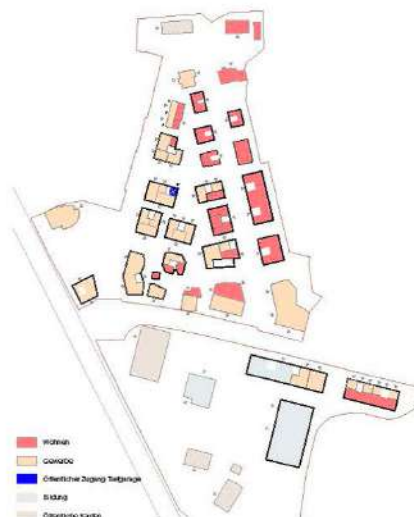
Nutzungen und Kennzahlen

	Zweckbauten		Öffentliche Funktionen
	Wohnen - Wohnen		Fläche ca. 10000m²
	Wohnen - Gewerbe / Büro		GF Fläche ca. 45000m²
	Wohnen - Schulflächen		AZ = 1051
	Anzahl Doppelparkplätze an Wasser		Doppelparkplätze an Wasser: 11
	Anzahl Doppelparkplätze		Fläche ca. 870 m²
	Wohnen - Gewerbe		GF Fläche = 400m²
			AZ = 0,22

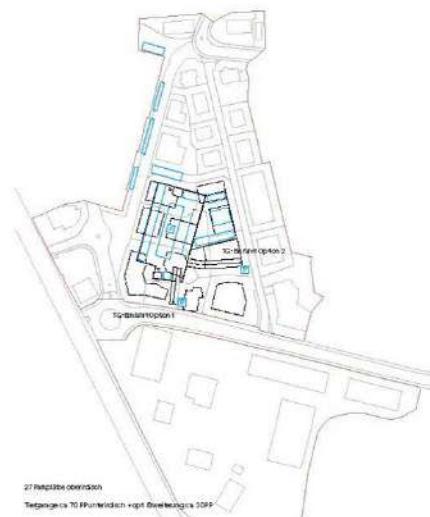
Kennzahlen pro Pkz netto Gemeindefläche (Wohnfläche)	
Fläche: 60 x 234 1390 m²	70 x 100 7000 m²
60 x 16 960 m²	100 x 40 4000 m²
60 x 50 3000 m²	200 x 10 2000 m²
60 x 48 2880 m²	200 x 20 4000 m²



Eigentümerstruktur



Erdgeschossnutzungen

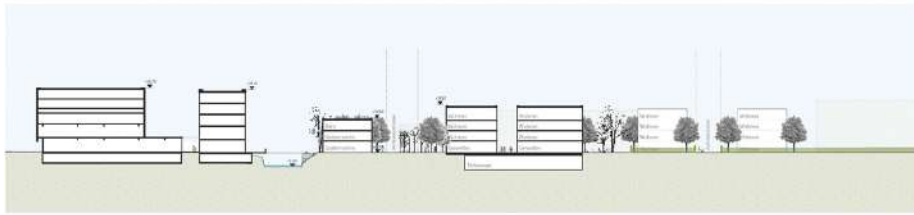
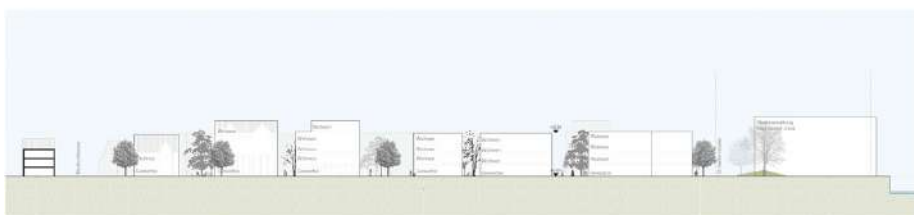


Mögliche Neuorganisation Parkierung



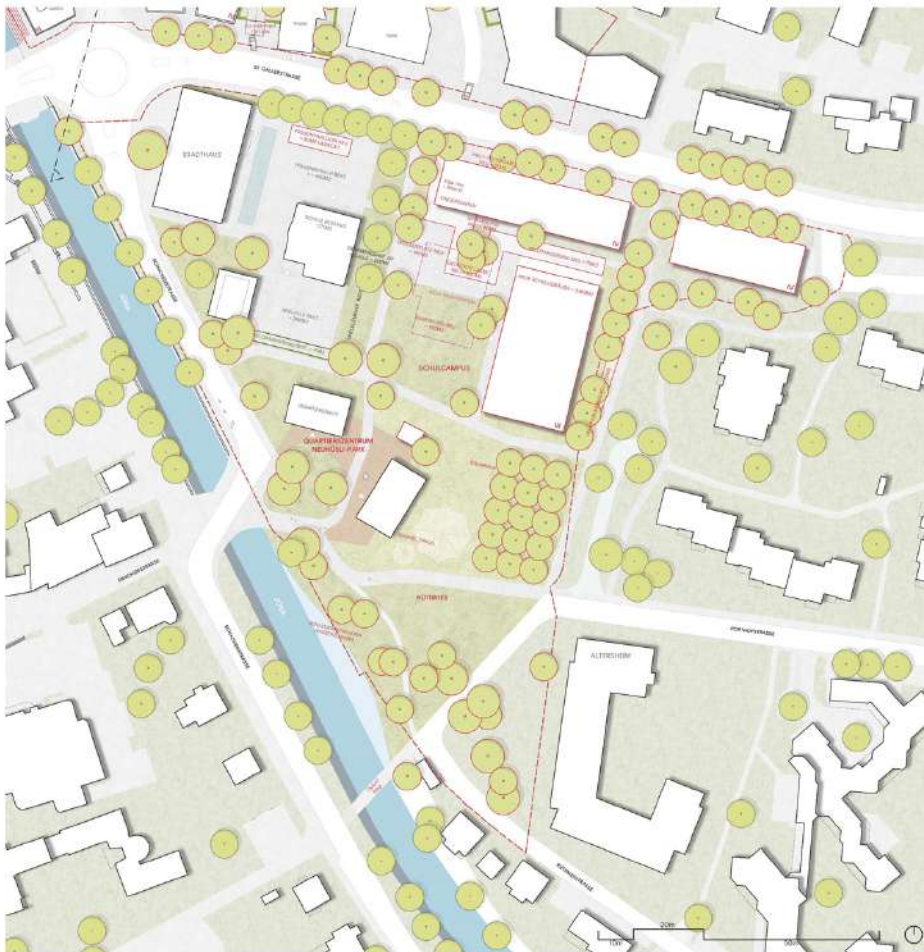
Teilgebiet Gassenquartier

Schlussbesprechung, 12.01.2023



Teilgebiet Neuhüsli-Park

Schlussbesprechung, 12.01.2023



Situationsplan 1:500



Quartierzentrum im historischen Ensemble



Wiese und Hain als Spiel- und Aufenthaltsort



Zugang zur renaturierten Jona



Schulcampus als Teil des Parks

Teilgebiet Stadtorplatz am Wasser



Situationsplan 1:500



Ein vergrößerter Platz mit aktivierten Rändern



Urbaner Wasserzugang als Sitztreppe



Nordostansicht des Modells Thomas K. Keller Architekten



Südwestansicht des Modells Thomas K. Keller Architekten

4.3 Team Thomas K. Keller Architekten

Städtebau / Architektur

Thomas K. Keller Architekten

Thomas K. Keller
Fatma Nur Topbas
Selina Frei
Chiara Traversi

Landschaftsarchitektur

parbat Landschaftsarchitektur GmbH

Linus Holenstein
Eva Bärlocher
Martin Inauen

Verkehr

stadt raum verkehr, Birchler+Wicki

Markus Birchler
Stefan Graf

Zusammenfassung

Gemäss Teamvorschlag ist das östliche Zentrum von Jona ein Stadtquartier, das mit den verschiedenen Strassenzügen an die Hauptstrasse angeschlossen ist. Dort, wo die St. Gallerstrasse den Flusslauf der Jona kreuzt, wird eine städtebaulich markant verdichtete Torsituation in das Zentrum von Jona geschaffen. Die Verdichtung der Bebauung nimmt innerhalb des nördlichen Gevierts von der Molkereistrasse zur Aubrigstrasse ab. Die Strassenzüge werden durch lineare Baumpflanzungen in ihrer Ausrichtung betont; die Molkereistrasse konsequent auf den Kirchenhügel ausgerichtet. Der Perimeter Nord ist von einer Bebauung entlang den Strassenzügen geprägt, während der südliche Perimeter in einer offeneren Bebauung stärker landschaftlich geprägt ist. Generell wird der Umgang mit dem vorhandenen Ortsbild und Bestand sehr sorgfältig entwickelt.

Städtebau und Nutzung

Perimeter Nord

Die dargestellte Dichte und Höhe der Volumen wirken städtisch. Im Geviert Aubrigstrasse werden zwei überzeugende und je Strassenzug differenzierte Strassenraumprofile entwickelt: Dichter und in geschlossener Bauweise entlang der Molkereistrasse – offener, in der Dichte etwas zurückgenommen und dem historischen Bestand angepasster entlang der Aubrigstrasse. In dieser Hinsicht, wird die Bebauung zwischen den beiden geschützten Bauten auf drei Geschosse reduziert. Die Bauvolumen werden gegen den Innenhof hin beidseitig etwas abgestaffelt. Das Nutzungskonzept ist sowohl im Bereich Stadttorplatz als auch dem Geviert Molkerei-/ Aubrigstrasse flexibel und mit Wohnen und Gewerbe gemischt angedacht. Dabei zeigt sich ein robuster und pragmatischer Ansatz, welcher sowohl den Bestand als auch künftige Entwicklungen in einem ausgewogenen Verhältnis einbezieht und parzellenscharf miteinander zu verknüpfen vermag. Der gemeinsame Innenhof des Geviertes wird mit Hecken und Sockelmauern differenziert und sinnvoll gegliedert.

Die Molkereistrasse wird als städtische Begegnungszone gestaltet. Fahrzeugbewegun-

gen werden auf ein Minimum von Parkplätzen und die Anlieferung reduziert. In dieser Strasse wechseln sich Baumsequenzen im dichteren Querprofil mit Bereichen für Gastro, Ausstellung, Anlieferung und Velostandplätzen. Die Aubrigstrasse wird eine angemessene Gestaltung und Gliederung des Strassenraumes mit beidseitig versetzten, grosskronigen Bäumen als «innerstädtische Quartierstrasse» entwickelt. In den so definierten Zwischenräumen werden Parkplätze angeordnet.

Die Neuhofstrasse wird mit neuen öffentlichen, chaussierten und begrünten Vorzonen aufgewertet und wird zu Spitzenzeiten für den motorisierten Durchgangsverkehr unterbrochen.

Der Stadttorplatz wird städtebaulich mit einer Torwirkung markantbetont. Dazu werden in der Ecksituation zur St. Gallerstrasse zwei siebengeschossige Bauten vorgeschlagen. Die Torwirkung in Richtung der nördlichen Strassengevierte wird mit beidseitigen, symmetrisch angelegten Kolonnaden markant gestärkt. Der Stadttorplatz ist verkehrstechnisch mit einer Mittelzone so strukturiert, dass die Platzfläche mit einem Baumhain diesen öffentlichen Stadtraum zusätzlich hervorhebt. Insgesamt stellte sich jedoch Frage, ob diese Gesten adäquat und für diesen Ort richtig sind. Die Ausprägung einer Torsituation scheint für diese Situation nicht ganz angemessen.

Perimeter Süd

Der Perimeter Süd «Neuhüsli» wird im Sinne eines aktuellen Charakters einer «Allmend» für öffentliche Zwecke genutzt. Landschaftliche Wege mit lockeren Baumgruppen an den Kreuzungen betonen den parkartigen Charakter. Der in der Bevölkerung verankerte Charakter der Neuhüsli-Wiese als Allmend wird neu interpretiert und kann so für öffentliche Bedürfnisse als Ganzes besser genutzt werden. Die Schachenstrasse wird mit der Setzung einer dichten Baureihe entlang der Jona und der Strassenkante in attraktiver Weise, aber nutzungsmässig pragmatisch neu strukturiert und in Gliederung und Massen präzisiert.

Der Perimeter Süd bildet einen überzeugenden Nachweis für die Setzung der künftigen Bedürfnisse an Schulraum im «Neuhüsli-Park». Das historische Ensemble mit Wohnhaus und Scheune wird mit Bibliothek und Musikschule in den Schulraum integriert. Es entsteht ein parkähnlicher und landschaftsorientierter Campus für Schule und bildungsnaher öffentliche Nutzungen mit einer guten stadträumlichen Verknüpfung über die Jona, den Kirchenhügel und Friedhof zum «Stadtperron» des S-Bahnhofs.

Strassenräume und Erschliessung

Perimeter Nord

Ausgangspunkt für das Verkehrskonzept ist das übergeordnete Konzept, soweit möglich auf den Strassen innerhalb des Perimeters Tempo 30 vorzusehen.

Der Innenbereich zwischen Molkerei- und Aubrigstrasse wird durch Wohngärten geprägt. Die Durchwegung beschränkt sich auf drei Querverbindungen in Ost-Westrichtung. Für den Fuss- und Veloverkehr wird ein feingliedriges Netz erstellt, mit guten Verbindungen von Aussen ins Zentrum und insbesondere einer verbesserten Querung für den Veloverkehr von Ost nach West über den Stadttorplatz in Richtung Bahnhof.

Im nördlichen Bereich ist die Molkerei- und Aubrigstrasse als Tempo 20 Begegnungszone konzipiert. Um Schleichverkehr zu vermeiden, werden die Molkerei- und Aubrigstrasse für den Autoverkehr mit einem Einbahnregime in Richtung Neuhofplatz geplant. Die Aubrigstrasse wird in der Abendspitze nur mit Anwohnerberechtigung befahrbar sein. Im Bereich Aubrigstrasse wird eine Parkierung zwischen den Bäumen und neuen Vorgärten vorgeschlagen, um den Wohnstrassencharakter zu stärken. Im Bereich der Molkereistrasse soll diese auf ein Minimum beschränkt werden, was Fläche schafft für Velos, Aufenthalt und Warenauslage. Die genaue Lösung der Parkierung sowie Umgestaltung des Strassenraums Aubrigstrasse ist zu vertiefen.

Der Neuhofplatz wird angehoben und zur Flanierzone. Dieser wird zusätzlich besser gefasst durch die Vorplätze vor dem Neuhofgebäude und dem Tabak-Hüsli. Die Neuhofstrasse ist im Abendspitzenverkehr nur noch für Busse und Velos geöffnet.

Der Stadttorplatz wird ebenfalls angehoben und zur Flanierzone. Er wird mit der Torwirkung aufgewertet. Die Projektverfasser zeigen für den Strassenquerschnitt einen interessanten Ansatz, so dass die Querschnittsdifferenz zwischen dem Stadttorplatz und der nördlichen Allmeindstrasse besser verständlich wird.

Perimeter Süd

Im südlichen Perimeter wird das bestehende Strassenregime Nord–Süd beibehalten, hingegen mit der Aufteilung der Brücken über die Jona für den Fuss- und Veloverkehr und motorisierten Verkehr in West–Ostrichtung entscheidend verbessert. Insbesondere gelingt mit dem Steg so zusätzlich eine sehr gute Verknüpfung des öffentlichen Campus in Richtung Westen über den Friedhof zu Kirche, Stadtperron und S-Bahn. Entlang der Schachenstrasse wird auch auf der Flussseite die Fortsetzung der Baumreihe bis zum neuen Fusssteg über die Jona empfohlen.

Freiräume, Stadtklima und Ökologie

Perimeter Nord

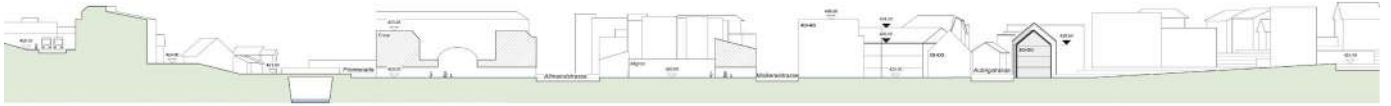
Trotz der hohen Ausnützung können im Speziellen im Innenhof des Gevierts Aubrig-/Molkereistrasse grosse, zusammenhängende Grünflächen entstehen. Die klar geführten Durchquerungen des Quartiers lassen auf der anderen Seite auch Raum für halbprivate, geschützte Aussenräume der Bewohner. Insgesamt entsteht ein sehr urbaner, dichter Stadtteil, welcher aus ökologischer Sicht viel Potential für Stadtnatur bietet.

Das stark durchgrünte Wohnquartier zeigt sich auch in den Strassenräumen durch die Vorgärten respektive einseitige Baumpflanzung in der Molkereistrasse. Die Typologie der Strassenraumgestaltung ist mit der Vorgartenthematik an der Aubrigstrasse wohlthuend erweitert.

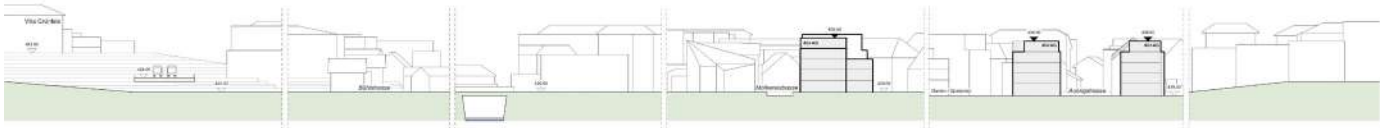
Der Stadttorplatz bekommt durch seine Baumpflanzungen mit einem grosszügigen Baumdach, welches bis zum Kreisel weiter gezogen wird eine sehr eigenständige Identität. Der bestehende Baumhain bleibt erhalten und gewinnt durch die Auflösung der Kreiselsituation an Aufenthaltsqualität. Insbesondere der strassenraumübergreifende Baumhain überzeugt nicht vollends und dürfte auch hinsichtlich Umsetzung schwierig sein.

Perimeter Süd

Die Situierung von bestehenden und neuen Schulanlagen bildet vielfältige und gut proportionierte, in sich zusammenhängende Aussenräume, die von einer privat genutzten, entlang der St. Gallerstrasse verlaufenden Gebäudezeile geschützt werden. Der Neuhüsli-Park ist grosszügig und grün dominiert. Die Wiese zwischen Alterszentrum und Jona bleibt erhalten. Der grosszügige Grünraum der Schulanlage ist mit einem parkartigen Wegsystem erschlossen und verknüpft damit die unterschiedlichen Nutzungen der Gebäude.



Bewert 1 - G.Ms. 1:500



Bewert 1 - G.Ms. 1:500



Übersichtplan mit Projektstruktur, Ms. 1:1000

Blick ins Stadt
 Eine der ersten Schritte bei der Planung ist die Analyse der bestehenden Situation. In diesem Stadium wird die bestehende Situation analysiert und die Möglichkeiten für die Entwicklung des Quartiers identifiziert. Dies umfasst die Analyse der bestehenden Gebäude, der Infrastruktur, der Grünflächen und der sozialen Strukturen. Die Analyse ist ein wichtiger Schritt, um die Bedürfnisse der Bewohner zu verstehen und die besten Lösungen zu finden.

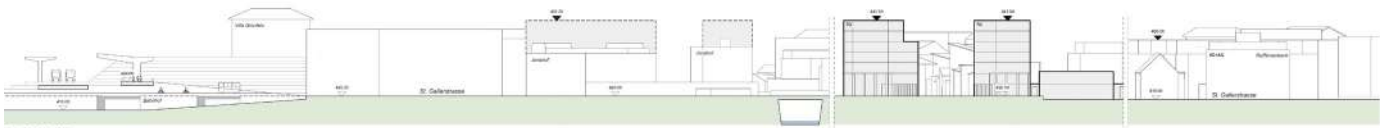
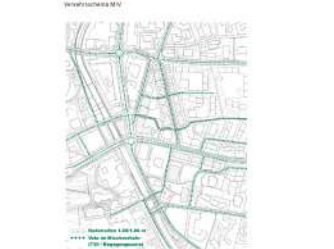
Grüne Lini
 Die grüne Lini sind ein zentraler Bestandteil der Planung. Sie verbinden die verschiedenen Bereiche des Quartiers und schaffen eine durchgehende grüne Struktur. Dies umfasst die Analyse der bestehenden Grünflächen, die Identifizierung von neuen Grünflächen und die Entwicklung von Grünverbindungen. Die grüne Lini sind ein wichtiger Bestandteil der Planung, um die Lebensqualität zu verbessern und die Umwelt zu schützen.

Die soziale Struktur
 Die soziale Struktur ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Sie umfasst die Analyse der bestehenden sozialen Strukturen, die Identifizierung von sozialen Problemen und die Entwicklung von sozialen Programmen. Die soziale Struktur ist ein wichtiger Bestandteil der Planung, um die Lebensqualität zu verbessern und die Gemeinschaft zu stärken.

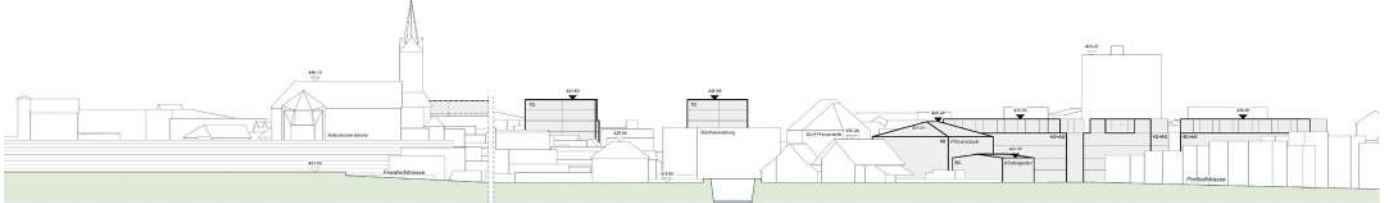
Die soziale Struktur
 Die soziale Struktur ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Sie umfasst die Analyse der bestehenden sozialen Strukturen, die Identifizierung von sozialen Problemen und die Entwicklung von sozialen Programmen. Die soziale Struktur ist ein wichtiger Bestandteil der Planung, um die Lebensqualität zu verbessern und die Gemeinschaft zu stärken.

Die soziale Struktur
 Die soziale Struktur ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Sie umfasst die Analyse der bestehenden sozialen Strukturen, die Identifizierung von sozialen Problemen und die Entwicklung von sozialen Programmen. Die soziale Struktur ist ein wichtiger Bestandteil der Planung, um die Lebensqualität zu verbessern und die Gemeinschaft zu stärken.

Charakteristika und Zielsetzung
 Die Charakteristika und Zielsetzung sind ein wichtiger Bestandteil der Planung. Sie umfassen die Analyse der bestehenden Charakteristika, die Identifizierung von Zielen und die Entwicklung von Maßnahmen. Die Charakteristika und Zielsetzung sind ein wichtiger Bestandteil der Planung, um die Lebensqualität zu verbessern und die Gemeinschaft zu stärken.



Bewert 2 - G.Ms. 1:500



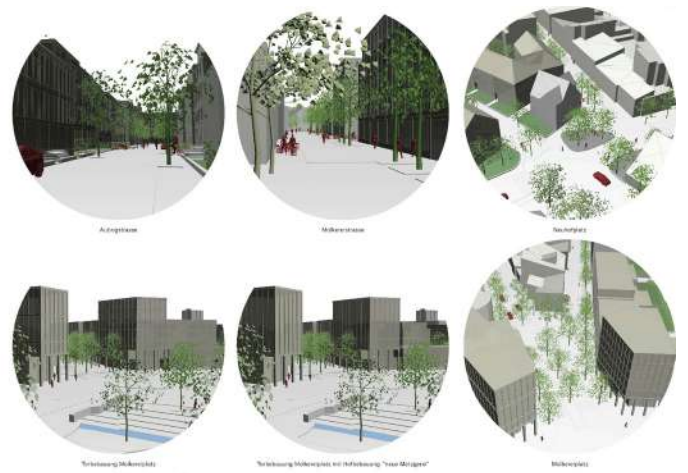
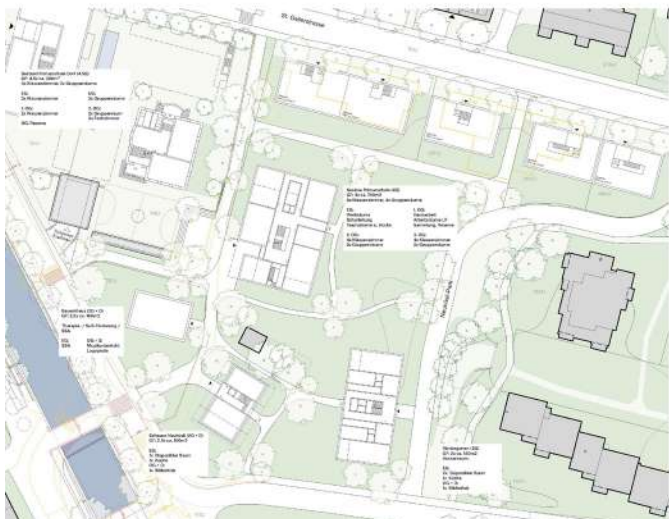




Aerial view of the development



Site plan of the development



Aussenstrasse

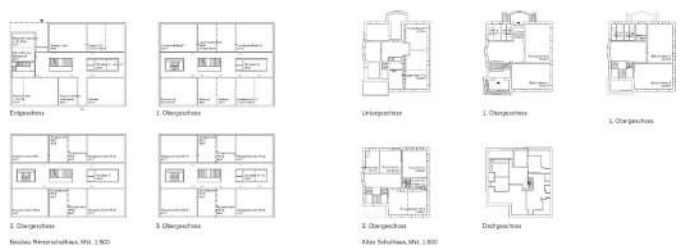
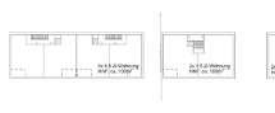
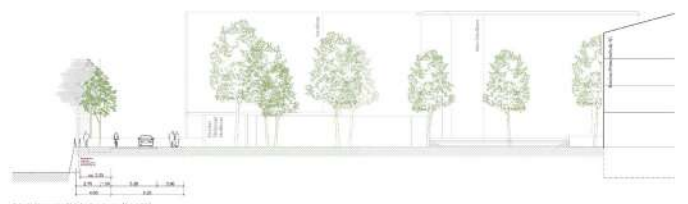
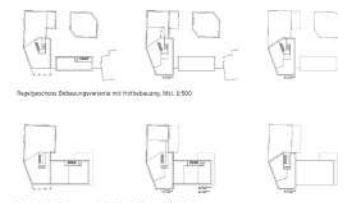
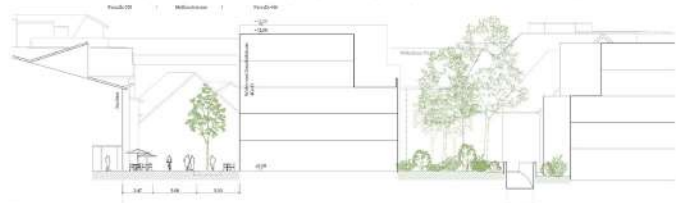
Mikrostrasse

Neuhofplatz

Torböschung/Mikrostrasse

Torböschung/Mikrostrasse mit Hofbauweise 'Vier-Mittelpunkt'

Mikrostrasse



Die parkähnliche Campus
 Die Planung des Östlichen Zentrums von Jona ist als ein parkähnliches Zentrum konzipiert. In der Planung sind vor allem die Grünflächen und die Freizeitanlagen im Vordergrund. Die Grünflächen sind als ein Netzwerk von Grünflächen konzipiert, das die Gebäude umgibt und verbindet. Die Freizeitanlagen sind als ein Netzwerk von Freizeitanlagen konzipiert, das die Grünflächen umgibt und verbindet.

Organisation Schule
 Die Organisation der Schule ist als ein Netzwerk von Klassenräumen konzipiert. Die Klassenräume sind als ein Netzwerk von Klassenräumen konzipiert, das die Gebäude umgibt und verbindet.

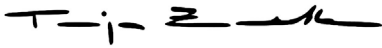
5 Genehmigung

Der Schlussbericht wurde vom Begleitgremium genehmigt:

Sachexpert:Innen



Christian Leutenegger Vorsitz
Stadtrat, Vorsteher Bau, Liegenschaften



Tanja Zschokke
Stadträtin



Marcel Gämperli Ersatz
Leiter Fachbereich Stadtentwicklung

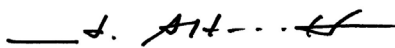
Fachexpert:Innen



Beat Loosli
Architekt ETH BSA, Raumfindung Architekten



Henriette Gugger
Architektin, Harry Gugger Studio



Patrick Altermatt
Landschaftsarchitekt BSLA, Hager + Partner



Andreas Hagmann Ersatz
Architekt ETH BSA / SIA, Stadtbildexperte Rapperswil-Jona



raumplan wirz gmbh
Turmhaus
Aeschenplatz 2
CH-4052 Basel
+41 61 261 04 03
www.raumplanwirz.ch
mail@raumplanwirz.ch