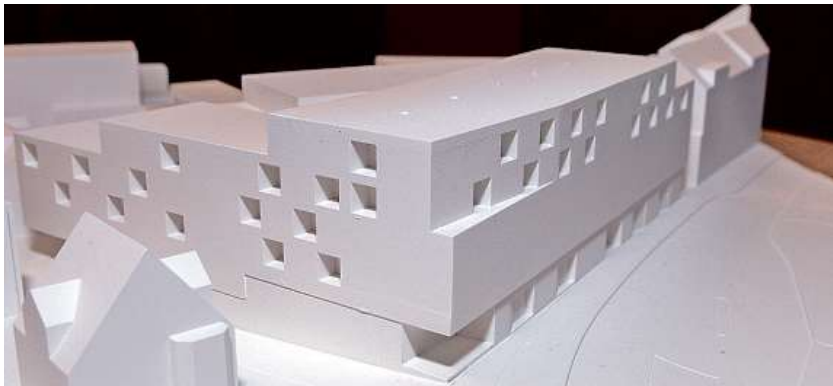


# Private bauen in Rapperswil den grössten Saal der Region

Nach fast zehn Jahren Planung ist das Projekt Stadthof Süd in Rapperswil-Jona baureif. Private planen für gut 50 Millionen Franken fast 100 Wohnungen sowie Flächen für Büros und Läden. Aussergewöhnlich macht den Bau der geplante Saal für rund 1000 Personen, den auch die Freikirche Prisma nutzen wird.



Ansicht von der Kreuzung beim Sonnenhof: Der Velo-Pavillon sowie die zwei Gebäude weichen dem fünfstöckigen, nach hinten abgestuften Stadthof Süd.



Bilder Pascal Büsser



Ansicht von der Glärnischstrasse: Der heutige Parkplatz wird überbaut – zwischen Alter Fabrik, Prisma-Gebäude und dem Stadthof Süd entsteht ein neuer Aussenplatz mit Bäumen.



von Pascal Büsser

Fast zehn Jahre dauern die Planungen für den Stadthof Süd bereits. Ab heute werden nun die Visiere für das Grossprojekt schräg vis-à-vis des Sonnenhofs gestellt. Ab Donnerstag wird das Bauprojekt öffentlich aufliegen, wie Christian Meier von der federführenden Fokus Immobilien AG ankündigt. Er freut sich nach den langen Planungen. «Der Bau wird ein Bijou», ist er sich sicher.

Geplant ist an zentraler Lage ein aussergewöhnliches Gebäude mit 94 Wohnungen, Büros, Ladenflächen und grossem Saal für fast 1000 Personen – bei Bestuhlung in Reihen. Zudem sollen Bankette für bis zu 500 Personen möglich sein. «Es wird meines Wissens der grösste derartige Saal in der Ostschweiz», sagt Meier. Zum Vergleich: Der Stadtsaal «Kreuz» fasst bei Bestuhlung in Reihen knapp 600 Personen.

## Saal finanziell herausfordernd

Als Gründe für die lange Planungszeit nennt Meier die Komplexität der verschiedenen Nutzungen sowie die hohen Ansprüche an Verkehrserschliessung und Architektur. Zudem mache ein grosser Saal die Rentabilität eines Baus anspruchsvoll, da er deutlich weniger pro Quadratmeter einbringe als etwa Wohnraum. Trotzdem ist Meier überzeugt, dass der Saal, der sich über drei Geschosse erstreckt, schwarze Zahlen schreiben kann. Er werde multifunktional konzipiert für Geschäftsanlässe und Konferenzen, aber auch für kulturelle Anlässe und Konzerte.

Als fixer Untermieter am Sonntagmorgen steht die Freikirche Prisma fest, der die Fokus Immobilien AG personell nahesteht. Für die restliche Zeit steht der Saal andern Nutzern zur Verfügung, so Meier. Wer den Saal betreiben wird, ist offen. Es gebe Interessenten. Die Finanzierung des Baus, der laut Meier gut 50 Millionen Franken kosten wird, sei zu über 90 Prozent gesichert. Die Verträge mit Investoren seien jedoch noch nicht unterschrieben, weshalb er noch keine Namen nennt. Die Kirche im Prisma sei aber kein Investor. Das Areal samt Aussenbereich misst rund 3600 Quadratmeter. Für

das neue, fünfstöckige Gebäude verschwinden an der Oberen Bahnhofstrasse das heutige Geschäftshaus mit dem Bettenzentrum, der Altbau mit Kleiderladen sowie der Pavillon mit E-Velos. 14 gewerbliche Mieter sind vom Umbau betroffen. «Wir sind mit ihnen im Gespräch», sagt Meier.

Klar ist, dass im Erdgeschoss an der Bahnhofstrasse wieder Läden einziehen sollen. Zudem ist im Untergeschoss Richtung Albuville auf rund 1000 Quadratmetern der Einzug eines Detailhändlers vorgesehen. «Wir verhandeln mit Interessenten», sagt Meier. Coop, der ursprünglich Interesse bekundete, ist es nicht. Die Migros ist bereits im Sonnenhof gegenüber eingemietet.

## 94 flexible Kleinwohnungen

Im ersten und zweiten Obergeschoss an der Bahnhofstrasse sind Büroräume geplant. Sie machen rund zehn Prozent der Gebäudefläche aus. «Kleinere und ältere Büroräume gibt es im Überfluss, aber grössere über 150 Quadratmeter an zentraler Lage sind nach wie vor gesucht», ist sich Meier sicher.

Ursprünglich waren im Stadthof Süd Wohngemeinschaften für ältere

«Es wird meines Wissens der grösste derartige Saal in der Ostschweiz.»

Christian Meier

Fokus Immobilien AG

Personen angedacht. Nun sieht die Baueingabe 94 Kleinwohnungen mit ein bis 2,5-Zimmern vor – allesamt Mietwohnungen. «Wohngemeinschaften für Ältere und auch Jüngere sind nach wie vor denkbar», erklärt Meier. Dies, weil die Wohnungen so gebaut werden sollen, dass der Zusammenschluss mehrerer Wohneinheiten später noch möglich ist. «Wir haben uns für die grösstmögliche Flexibilität entschieden», so Meier.

Die Wohnungen zur Bahnhofstrasse und an den Seiten verfügen aus Lärmschutzgründen über Balkone, die von der Fassade zurückversetzt sind. Auf der Südseite gehen sie nach aussen. Zudem stehen laut Meier auf dem Dach grosszügige Flächen für Dachterrassen

zur Verfügung. Auch das Foyer des Saals verfügt über einen Balkon. Von Süden dringt Tageslicht durch eine Glasfront ins Innere. Gäste betreten den Saal von Süden her über einen neuen Aufenthaltsplatz mit Bäumen.

## Parkplätze auf 160 halbiert

Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage. Wegen des schwierigen Baugrunds sind nur noch zwei statt fünf Untergeschosse geplant. Die Zahl der Parkplätze wurde von ursprünglich 300 auf 160 fast halbiert. «Es hat genug Parkhäuser rundherum, die vor allem am Abend nicht ausgelastet sind», erklärt Meier. Geplant sind zudem 170 Veloabstellplätze im Gebäude.

Motorisierte Besucher und Anwohner erreichen den Neubau via Glärnischstrasse von der Neuen Jonastrasse im Süden her. Die Anlieferung kann zusätzlich via Bachstrasse von Norden her erfolgen. Diese wird um einen Meter verbreitert. Die Kosten übernimmt laut Meier die Bauherrschaft.

Die Einfahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung befinden sich in der südöstlichen Ecke des Gebäudes. Meier rechnet mit bloss ein bis zwei zusätzlichen Lastwagenfahrten pro Tag. Bereits 2012 lag ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor. Im Herbst 2016 wurde dieser überarbeitet. «Wir haben möglichst alle Anliegen von Anwohnern bereits berücksichtigt», sagt Meier. «Vor allem, was die Anlieferung betrifft.»

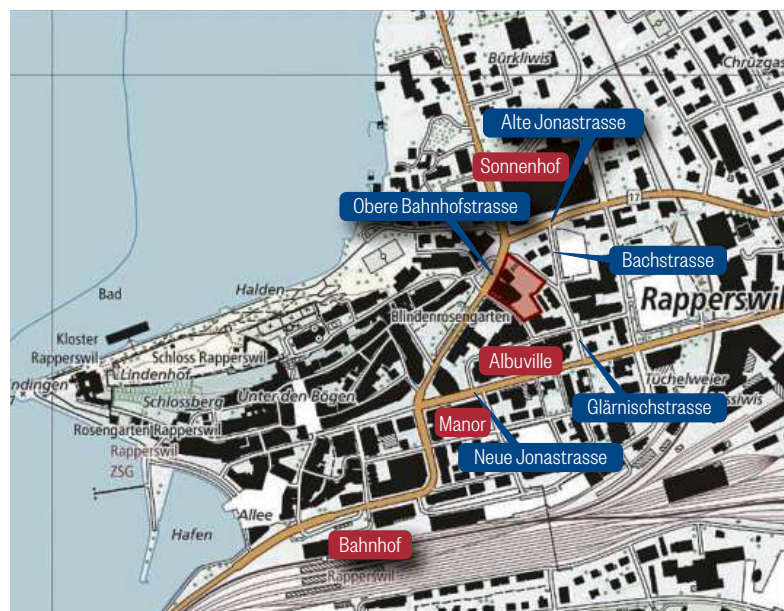
Nachliefern müsse man noch ein Gutachten zum Verkehr. Ein altes Gutachten habe bereits gezeigt, dass die umliegenden Verkehrsknoten den Mehrverkehr schlucken könnten. Damals sei man noch von zwei Sälen mit insgesamt 1100 Plätzen und einer Gastronomie mit 560 Plätzen ausgegangen. «Heute sind wir noch etwa bei der Hälfte des Mehrverkehrs.»

Ein Restaurant oder Café ist nicht mehr vorgesehen. «Wir haben Verschiedenes geprüft, aber nichts gefunden, das sich rechnet», so Meier. Denkbar sei allenfalls ein Take-away-Anbieter. Der Saal verfüge aber über eine grosse Catering-Küche für Anlässe mit Gastronomie.

Zum weiteren Zeitplan äussert sich Meier vorsichtig. Ziel sei, die Vorbereitungen im Baugrund 2018 zu starten.

## Areal Stadthof Süd

Die zwei Bauparzellen für den Neubau umfassen rund 3600 m<sup>2</sup>



Quelle: Stadt Rapperswil-Jona/@swisstopo (JMI00004), Grafik: Südostschweiz